



Marktgemeinde Rauris

Marktgemeinde Rauris | Marktstraße 30 | A-5661 Rauris

PROTOKOLL

zur Sitzung des **Raumordnungsausschusses**
der Marktgemeinde Rauris

am Montag, den 21.03.2022 um 19:00 Uhr
im Marktgemeindeamt Rauris (Sitzungszimmer 2. OG)

Anwesende Mitglieder:

SPÖ: Vizebgm. Martin Schönegger (in Vertretung für GV Anton Ellmayer)
GR Lukas Schwaiger (Obmann Stv.)
GV Josef Seidl
GV Andreas Groder
GV Theresia Sichler
ÖVP: GV Harald Maier
GV Thomas Röck
WGR: GV Alois Portenkirchner, beratendes Mitglied

Entschuldigt:

Sonstige Anwesende: Bürgermeister Peter Loitfellner, VB Isabell Gruber (Schriftführerin), BAL Peter Schwaiger

Tagesordnungspunkte:

- 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2) Vorstellung Bauamtsleiter
- 3) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Anfragen Kennzeichnung als Apartmenthaus
- 4) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Einzelgenehmigungsansuchen, gem. § 46 Abs. 3 ROG 2009; Mankeiwirt - Errichtung eines Pavillons, GN 641/18, KG Seidlwinkl
- 5) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Umwidmung einer Fläche von Grünland in Bauland, GN 527/1, KG Unterland
- 6) Allfälliges



Marktgemeinde Rauris

Punkt 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Tagesordnung wird einstimmig wie folgt abgeändert:

- 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2) Vorstellung Bauamtsleiter
- 3) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Anfragen Kennzeichnung als Apartmenthaus
- 4) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Einzelgenehmigungsansuchen, gem. § 46 Abs. 3 ROG 2009; Mankeiwirt - Errichtung eines Pavillons, GN 641/18, KG Seidlwinkl
- 5) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Umwidmung einer Fläche von Grünland in Bauland, GN 527/1, KG Unterland
- 6) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Umwidmung einer Fläche von Grünland in Bauland, GN 586/2, KG Unterland und Kennzeichnung als Apartmenthaus, GN 586/2 und 586/6, KG Unterland
- 7) Allfälliges

Punkt 2) Vorstellung Bauamtsleiter

Herr Schwaiger ist seit 7. Februar im Dienst, freut sich auf eine gute Zusammenarbeit und bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen.

Punkt 3) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Anfragen Kennzeichnung als Apartmenthaus

Im § 5 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 idgF „Begriffsbestimmungen“ sind nachfolgende Begriffe wie folgt definiert:

- a) Apartment: eine Nutzungseinheit innerhalb eines Baus, die zumindest über ein Wohnschlafzimmer oder getrennte Wohn- und Schlafzimmer, eine Küche oder Kochnische und einen Sanitärbereich verfügt und für den vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt ist;
- b) Apartmenthaus: Bau mit mindestens einem Apartment zur Beherbergung von Gästen, der kein Apartmenthotel gemäß lit c oder Teil eines solchen ist;
- c) Apartmenthotel: Bau oder Gruppe von in einem räumlichen Naheverhältnis stehenden, eine funktionale oder wirtschaftliche Einheit bildenden Bauten mit Apartments zur Beherbergung von Gästen, in dem bzw der sich zur Erbringung hoteltypischer Dienstleistungen geeignete Räumlichkeiten befinden; dafür müssen zumindest vorhanden sein:
 - aa) Räumlichkeiten für den Empfang der Gäste in einem zentralen, gut zugänglichen Bereich des Baus bzw der Gruppe von Bauten im Ausmaß von mindestens 40 m² sowie
 - bb) Räumlichkeiten für die Verabreichung von Speisen und Getränken in einem Ausmaß von mindestens:
 - 4 m² je Gästezimmer bei Bauten mit bis zu 35 Gästezimmer,
 - 3 m² je Gästezimmer bei Bauten ab 36 bis 100 Gästezimmer,
 - 2 m² je Gästezimmer bei Bauten über 100 Gästezimmer.

Das bedeutet, dass u.a. für Bauten mit mindestens einem Apartment bzw. für Objekte, die über das Maß der Privatzimmervermietung hinausgehen, eine „Kennzeichnung für Apartmenthäuser“ erforderlich ist.



Marktgemeinde Rauris

Schöberl-Rieß, Gaisbachstraße 8, GN 245/3, KG Rauris:

Familie Schöberl-Rieß beabsichtigt die Sanierung des bestehenden Gebäudes Gaisbachstraße 8, GN 254/4, KG Rauris. Im Zuge eines Bauvorhabens soll das bestehende Wohnhaus in ein Apartmenthaus mit ca. 5 Einheiten umgebaut werden. Im Altbestand ist der Hauptwohnsitz der Familie Schöberl-Rieß geplant und ist zur privaten Nutzung der Familie vorgesehen.

Das Objekt befindet sich in der Baulandkategorie Kerngebiet. Gemäß § 39 ROG ist in dieser Baulandkategorie eine Kennzeichnung möglich. Eine solche Kennzeichnung soll nur vorgenommen werden, wenn keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen gemäß § 2 Abs 1 Z 7 lit b zu erwarten sind.

Grundvoraussetzung für eine Kennzeichnung wäre jedenfalls eine entsprechende Raumordnungsvereinbarung mit der Gemeinde.

Der Obmann Stv. des Raumordnungsausschusses, GR Lukas Schwaiger, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt unter Vorliegen der entsprechenden Änderungsgrundlagen zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

Der Antrag des Obmann Stv. wird einstimmig angenommen.



Marktgemeinde Rauris

Günther Hauser, Traunerfeldweg 28, GN 204/15, KG Wörtherberg:

Herr Günther Hauser sucht um die Kennzeichnung als Apartment für das bestehenden Gebäude Traunerfeldweg 28, GN 204/15, KG 57217 Wörtherberg an. Die beiden Wohnhäuser Traunerfeldweg 26 und 28 wurden in der Einreichung abgestimmt und sind an der Grundgrenze zusammengebaut, die UG sind durch einen gemeinsamen Abgang von außen begehbar, im EG sind die Garagen und im OG die Schlafzimmer angebaut.

Weiters besitzen die Objekte eine gemeinsame Zufahrt, GN 204/36.

Nach Verkauf der Liegenschaft Traunerfeldweg 26, im Winter 2020/21, wurde das Objekt an die Familie Robert Boerjan und Marie-Claire Roegiers verkauft, die neuen Eigentümer sind nicht vor Ort, sondern führen eine touristische Nutzung mit zehn Betten.

Für Familie Hauser als direkt angebauter Nachbar, kommt es dadurch zu erheblichen Lärmbelästigungen. Die Gäste sind auf Urlaub, wollen natürlich feiern oder im Sommer grillen, egal bei welchem Wetter, sie müssen morgens zur Arbeit und sind durch den Schalfentzug müde, teilweise verwenden sie Ohr-Stöpsel, um einschlafen zu können. Trotz mehrmaliger Gespräche mit dem Eigentümer, konnte keine Verbesserung erreicht werden. Weiters ist die gemeinsame Zufahrt durch die PKWs der Gäste blockiert.

Aus der Sicht der Familie Hauser gehören die zusammengebauten Objekte einer Nutzungsart zugeführt, daher ersuchen wir ebenfalls um eine touristische Nutzung.

Das Objekt befindet sich in der Baulandkategorie Erweitertes Wohngebiet. Gemäß § 39 ROG ist in dieser Baulandkategorie eine Kennzeichnung möglich. Eine solche Kennzeichnung soll nur vorgenommen werden, wenn keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen gemäß § 2 Abs 1 Z 7 lit b zu erwarten sind.

Grundvoraussetzung für eine Kennzeichnung wäre jedenfalls eine entsprechende Raumordnungsvereinbarung mit der Gemeinde.

- Bürgermeister Loitfellner erklärt die Situation bezüglich des Nebenhaus Traunerfeldweg 26, welches von Frau Auner vor dem 01.01.2018 vermietet wurde und es Nachweise über eine Vermietung vor dem Stichtag 01.01.2018 gibt. Aufgrund der Tatsache, dass durch die Vermietung keine Ortstaxe bezahlt wurde, gab es ein Vergehen gegen das Meldegesetz. Die ausständige Ortstaxe wurde jedoch vom Meldeamt Rauris ausgerechnet und die offenen Jahre an den Eigentümer nachverrechnet werden.
- GV Maier und Röck erwähnen einen Ausverkauf der Heimat. GV Sichler sieht die Kennzeichnung als Apartment als nicht notwendig, denn derzeit ist der Hauptwohnsitz von Herrn Hauser in diesem Wohnhaus und eine Vermietung nicht konform ist.
- Nach Diskussionen einigte man sich, dass Neubauten generell abgelehnt werden sollten und es einen Grundsatzbeschluss geben sollte, welcher besagt „neu zuwidmende Flächen und Apartmentkennzeichnungen generell bei Neubauten abzulehnen“. Laut GV Maier sollte für bestehende Gebäude/Altbauten sollte weiterhin im RO-Ausschuss diskutiert werden, ob eine Appartementshaus-Kennzeichnung geben soll.



Marktgemeinde Rauris

Ein wichtiges Anliegen des Raumordnungsausschusses war, dass auch alle Gebäude mit einer neuen Apartment-Kennzeichnung eine Vereinbarung mit der Gemeinde Rauris unterzeichnen müssen, welcher besagt, dass die Eigentümer verpflichtet sind, eine gewisse Anzahl an Tagen zu vermieten ansonsten sind die Vereinbarungen zu sanktionieren!!

Der Obmann Stellvertreter des Raumordnungsausschusses, GR Lukas Schwaiger, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt zu weiteren Besprechungen innerhalb der Fraktionen zu vertagen und bei der nächsten Raumordnungsausschuss-Sitzung wiederholt zu behandeln.

Der Antrag des Obmann Stv. wird einstimmig angenommen.

Punkt 4) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Einzelgenehmigungsansuchen, gem. § 46 Abs. 3 ROG 2009; Mankeiwirt - Errichtung eines Pavillons, GN 641/18, KG Seidlwinkl

Der Antragsteller ersucht die Marktgemeinde Rauris, die Einzelbewilligung vom Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris gem. § 46 Abs. 3 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 - ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 i.d.g.F. für das Grundstück
GN: 641/18 KG: **57210 Seidlwinkl** für folgendes Bauvorhaben zu erwirken.

Herr Ferdinand Porsche hat mit Schreiben vom 19.01.2022 um raumordnungsmäßige Einzelbewilligung zwecks Neubaus eines Pavillons auf GN 641/18, KG Seidlwinkl, angesucht. Da sich der gegenständliche Standort im Grünland befindet, ist eine Einzelbewilligung erforderlich. Dem Ansuchen liegen Einreichunterlagen des Planer Steiner Architecture bei.

Herr Porsche sucht um Einzelbewilligung für Errichtung eines aufgeständerten Pavillons/Glasbau als Ergänzung des bestehenden Gastbetriebes sowie als Ausstellungsraum an. Das UG soll als Lager und Technikfläche genutzt werden.

Der Fall wurde durch die Aufsichtsbehörde Bezirkshauptmannschaft Zell am See geprüft und an Frau Dr. Iris Rabitsch weitergeleitet welche folgende Stellungnahme abgegeben hat:

Gutachten:

Im vorliegenden Fall stellt sich gemäß § 46 Abs 3 Z 2 ROG 2009 idgF die Frage, ob der Pavillon für die Aufrechterhaltung der bisherigen Verwendung erforderlich und (räumlich) von untergeordneter Bedeutung ist. Letzteres liegt im Hinblick auf die vorliegenden Unterlagen wohl nicht vor.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Iris Rabitsch

Seitens der BH Zell am See wird angeraten, das Ansuchen um Einzelbewilligung zurückzuziehen und eine Umwidmung als Sonderfläche anzustreben, da das Einzelbewilligungsverfahren nicht positiv beurteilt werden kann.

Weiters im Anhang ein Mail der Abteilung 10 des Amtes der Salzburger Landesregierung.



Marktgemeinde Rauris

Punkt 5) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Umwidmung einer Fläche von Grünland in Bauland, GN 527/1, KG Unterland

Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Lippbauernfeld – Reiter“;
Verfahren gem. § 65 iVm § 67 (Kennzeichnung) ROG 2009 idgF - Umwidmung eines Teilstückes der GN 527/1 KG 57214 Unterland von Grünland / ländliche Gebiete in Bauland / Dorfgebiet;

Im südlichen Bereich des Lippbauernfeldes soll ein Teilstück der GN 527/1 KG 57207 Rauris, wie folgt gewidmet werden:

Flächenwidmungsplan-Änderung **von:**

Fläche [m ²]	Widmung
15.500	Grünland / Ländliche Gebiete

in:

TLF	Fläche [m ²]	Widmung	Folgewidmung
	1.200	Bauland/Dorfgebiet	-

Die gegenständliche Umwidmungsfläche liegt im Bereich des nördlichen Marktes.

Die Anschlußerfordernisse sind folgendermaßen gegeben:

Die Zufahrt erfolgt abweigend von der Rauriser Landesstraße L112 GN 818 über die Gemeindestraße „Hundsdorfstraße“, auf GN 527/3.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wassergenossenschaft Rauris, die Abwasserbeseitigung (Fäkal- und Oberflächenkanal) erfolgt über das öffentliche Kanalnetz der Marktgemeinde Rauris, die Stromversorgung erfolgt durch die Salzburg AG.

Die Umwidmung wurde am 10.02.2022 von Gabriele Reiter, Hundsdorfstraße 17, A-5661 Rauris angeregt.

Es sollen hier jeweils 2 Bauplätze à 600m² für Einheimische errichtet werden.

Das Verfahren wurde auch noch nicht zur Vorbegutachtung an die Abteilung 10, des Landes Salzburg weitergeleitet.

Der Obmann Stellvertreter des Raumordnungsausschusses, GR Lukas Schwaiger, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, diesen TO-Punkt zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten, sofern eine positive Stellungnahme der Abteilung 10 vorliegen, sowie innerhalb der Kundmachungsfrist keine Einwände eingebracht werden.

Der Antrag des Obmann Stv. wird einstimmig angenommen.



Marktgemeinde Rauris

Punkt 6) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Umwidmung einer Fläche von Grünland in Bauland, GN 586/2, KG Unterland und Kennzeichnung als Apartmenthaus, GN 586/2 und 586/6, KG Unterland

Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Hundsdorfstraße 39“;
Verfahren gem. § 65 iVm § 67 (Kennzeichnung) ROG 2009 idgF - Umwidmung der GN 586/2 KG 57214 Rauris von Grünland / ländliche Gebiete in Bauland / Erweitertes Wohngebiet;

Im südlichen Bereich des Grundstückes GN586/6 schließt das GN 586/2 an welches den gleichen Eigentümer hat und soll, wie folgt gewidmet werden:

Flächenwidmungsplan-Änderung **von:**

Fläche [m ²]	Widmung
300	Grünland / Ländliche Gebiete

in:

TLF	Fläche [m ²]	Widmung	Folgewidmung
	300	Bauland/Erweiterte Wohngebiete	-

Die gegenständliche Umwidmungsfläche liegt im östlichen Bereich von Hundsdorf.

Die Anschließungserfordernisse sind folgender Maßen gegeben:

Die Zufahrt erfolgt abweigend von der Rauriser Landesstraße L112 GN 818 über die Gemeindestraße „Hundsdorfstraße“, auf GN 527/3.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wassergenossenschaft Rauris, die Abwasserbeseitigung (Fäkal- und Oberflächenkanal) erfolgt über das öffentliche Kanalnetz der Marktgemeinde Rauris, die Stromversorgung erfolgt durch die Salzburg AG.

Die Umwidmung wurde am 01.03.2020 von Familie Mayr, Hundsdorfstraße 39, A-5661 Rauris angeregt.

Im räumlichen Entwicklungskonzept ist hier noch eine größere Erweiterungsfläche vorgesehen, sodass die Umwidmung dieser Parzelle durch das REK gedeckt ist.

Der Obmann Stellvertreter des Raumordnungsausschusses, GR Lukas Schwaiger, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, diesen TO-Punkt zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten, sofern eine positive Stellungnahme der Abteilung 10 vorliegen, sowie innerhalb der Kundmachungsfrist keine Einwände eingebracht werden.

Der Antrag des Obmann Stv. wird einstimmig angenommen.



Marktgemeinde Rauris

Mayr, Hundsdorfstraße 39, GN 586/6, KG Unterland:

Familie Mayr beabsichtigt das bestehende Wohnhaus Hundsdorfstraße 39, GN 586/6, KG Unterland zu erweitern, sodass eine weitere Wohnung für die eigene Familie sowie 2 weitere Ferienwohnungen zur Vermietung entstehen können.

Das Objekt befindet sich in der Baulandkategorie Erweiterte Wohngebiete. Gemäß § 39 ROG ist in dieser Baulandkategorie eine Kennzeichnung möglich. Eine solche Kennzeichnung soll nur vorgenommen werden, wenn keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen gemäß § 2 Abs 1 Z 7 lit b zu erwarten sind.

Grundvoraussetzung für eine Kennzeichnung wäre jedenfalls eine entsprechende Raumordnungsvereinbarung mit der Gemeinde.

Der Obmann Stellverteter des Raumordnungsausschusses, GR Lukas Schwaiger, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, da Familie Mayr schon über Jahre hinweg vermietet haben, diesen Tagesordnungspunkt unter Vorliegen der entsprechenden Änderungsgrundlagen zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

Der Antrag des Obmannes wird einstimmig angenommen.

Punkt 7) Allfälliges

GV Maier stellt ein Anliegen ob es möglich wäre, im Anhang der Einladung zur Sitzung des Raumordnungsausschuss zu den behandelnden Themen jeweils ein paar Informationen mehr hinzufügen, damit es für die Anwesenden Mitglieder einfacher ist sich darauf vorzubereiten und man mehr Informationen zu den Punkten hat.

GV Röck fragt, wie der Stand bezüglich der Lawinenverbauung ist. Es sollte eine Gründerversammlung ausgeschrieben werden.

Keine weiteren Wortmeldungen

Ende der Sitzung: 20:30 Uhr



Marktgemeinde Rauris

ANWESENHEITSLISTE sowie UNTERSCHRIFTEN:

für die Sitzung des **Raumordnungsausschusses**
vom 22.12.2021

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

Die Schriftführerin:
