



Marktgemeinde Rauris

Marktgemeinde Rauris | Marktstraße 30 | A-5661 Rauris

PROTOKOLL

zur Sitzung des **Raumordnungsausschusses**
der Marktgemeinde Rauris

am Dienstag, den 13.12.2022 um 18:30 Uhr
im Marktgemeindegemeindeamt Rauris (Sitzungszimmer 2. OG)

Anwesende Mitglieder:

SPÖ: 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: Vizebgm. Martin Schönegger, GV Anton Ellmauer
Sonstige Anwesende: Bürgermeister Peter Loitfellner, VB Waltraud Bergmeister (Schriftführerin)
Zuhörer (lt. Beiliegender Anwesenheitsliste)

Tagesordnungspunkte:

- 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Anfragen Kennzeichnung als Apartmenthaus „Myslik - Dorfstraße“
- 3) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Anfragen Kennzeichnung als Apartmenthaus „Salzburger Hof - Marktstraße“ inkl. Projektvorstellung
- 4) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Anfragen Kennzeichnung als Apartmenthaus „Günter Hauser - Traunerfeldweg“
- 5) Allfälliges



Marktgemeinde Rauris

Punkt 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Tagesordnung wird einstimmig wie folgt abgeändert:

- 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Anfragen Kennzeichnung als Apartmenthaus „Myslik - Dorfstraße“
- 3) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Anfragen Kennzeichnung als Apartmenthaus „Salzburger Hof - Marktstraße“ inkl. Projektvorstellung
- 4) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Anfragen Kennzeichnung als Apartmenthaus „Günther Hauser - Traunerfeldweg“
- 5) Allfälliges

Punkt 2) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Anfragen Kennzeichnung als Apartmenthaus „Myslik - Dorfstraße“

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 Räumlichkeit 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

Apartmentkennzeichnung Ing. Johann Myslik, Dorfstraße 3, GN 196, KG Wörtherberg:

Herr Ing. Johann Myslik beabsichtigt den Neubau von 3 Wohngebäuden mit jeweils ca. 12 Wohnungen im Bereich Dorfstraße 3 – ehemalig Jugendhotel Ager. Herr Myslik sucht um Apartmentkennzeichnung für das Haus C im nördlichen Bereich des Grundstückes an. Um eine Durchmischung der Widmung zu vermeiden, die Tiefgarage befindet sich zwischen den Häusern B und C, hier heraus ergibt sich eine Trennung für Haus A und B als Wohnhaus und Haus C als Apartmenthaus.

Herr Myslik plant 1/3 des Bauvorhabens als Apartmenthaus zu bauen, 2/3 des Bauvorhabens soll als Mietwohnung, aber erst nach Bedarf, gebaut werden.

Zusätzlich ist Herr Myslik bereit, mit der Gemeinde eine Zusatzvereinbarung zu unterzeichnen, im Falle eines Einzelverkaufs der Apartments, die Kennzeichnung erlischt. Betrieben sollte das Apartmenthaus durch die Gersbergalm Hotelbetriebsgesellschaft m. b. H. & Co. KG. An dem Hotel ist Herr Myslik zur Hälfte Eigentümer.

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.

GV Harald Maier meint, dass es in unserem Tal bereits einige Apartmenthotelanlagen gibt und man hier vorsichtig sein sollte, noch weitere zu genehmigen.

Nach eingehender Diskussion beschließt der RO-Ausschuss einstimmig, dass dieser TO-Punkt vertagt und unter allfälliges bei der nächsten Gemeindevertretungssitzung beraten und danach neuerlich im RO-Ausschuss behandelt wird.



Marktgemeinde Rauris

Punkt 3) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Anfragen Kennzeichnung als Apartmenthaus „Salzburger Hof - Marktstraße“ inkl. Projektvorstellung

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 Dienstleitungen geeignete Räumlichkeit 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.

Apartmentkennzeichnung E und I Projekt GmbH, Oberfeldstraße 41a, 5082 Grödig, Objekt „Salzburgerhof – Marktstraße 65“, GN .30, 98/2, 98/14, 98/17, 98/19, 99/1, 100/1 146 je KG Rauris

E und I Projekt GmbH, Oberfeldstraße 41a, 5082 Grödig sucht um die Kennzeichnung als Apartment für das bestehenden Gebäude „Salzburgerhof“ Marktstraße 65, GN .30, 98/2, 98/14, 98/17, 98/19, 99/1, 100/1 146 je KG Rauris an.

E und I Projekt GmbH planen den Abbruch des bestehenden Objektes „Salzburgerhof“ und die Wiedererrichtung einer Apartmentanlage mit Tiefgarage und öffentlichem Restaurant. Geplant ist die Errichtung einer Apartmentanlage mit 50 Einheiten und 99 Zimmer. Insgesamt sollen durch das Projekt 198 Betten entstehen. Aufgeteilt wird das neu geplante Objekt in 2. UG (Tiefgarage), 1. UG, EG, 1. OG und Dachgeschoss.

Im Bereich des Restaurants und der Küche entsteht eine höhere Gesamthöhe, da Küche und Restaurant eine höhere Raumhöhe (ca. 4,00m) benötigen.
Das Konzept wird in den vorliegenden Plänen näher dargestellt.

Das Objekt befindet sich in der Baulandkategorie Kerngebiete. 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.



Marktgemeinde Rauris

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

GV Harald Maier verweist auf das bereits bestehende Projekt „Golden Lodges“, dass nach seiner Ansicht nicht gut funktioniert. Weiters wurde dieses Projekt als Hotel gekauft und soll jetzt ein Apartmenthotel werden. Diese Entwicklung soll nicht weiter unterstützt werden. Er werde einem weiteren Projekt nicht zustimmen.

GV Josef Seidl meint, dass die abgeänderten nun vorliegenden Pläne (Geschoßreduktion, Ausweisung Gastgewerbe etc.) für ihn viel besser sind. Wenn die Mindestabstände eingehalten werden und allfällige Änderungen nur mit Zustimmung der Grundbesitzer vorgenommen werden können, kann er sich eine Realisierung dieses Projektes durchaus vorstellen.

Nach eingehender Diskussion stellt der Obmannstvtr. Lukas Schwaiger des Raumordnungsausschusses, den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt unter Vorliegen der entsprechenden Änderungsgrundlagen zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

Der Antrag wird mehrheitlich (1 Gegenstimme GV Maier Harald) angenommen.

Punkt 4) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Anfragen Kennzeichnung als Apartmenthaus „Günter Hauser - Traunerfeldweg“

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 Dienstleitungen geeignete Räumlichkeit 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

Auszug Protokoll vom 21.03.2022

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 Appartementhaus-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.

Apartmentkennzeichnung 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 angebaute 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.

Nach eingehender Beratung stellt der RO-Ausschuss den Antrag von Herrn Hauser abzulehnen, da es sich hierbei um einen Hauptwohnsitz handelt und eine Apartmentkennzeichnung nicht möglich ist.

Der Antrag des Obmannstvtr. Lukas Schwaiger wird einstimmig angenommen.



Marktgemeinde Rauris

Punkt 5) Allfälliges

Keine weiteren Wortmeldungen

Ende der Sitzung um 20.30 Uhr
