



# Marktgemeinde Rauris



Rauris, am 25.02.2016

## P R O T O K O L L

über Sitzung des

**Raumordnungsausschusses**  
der Marktgemeinde Rauris

**am Donnerstag, den 25.02.2016 um 19.00 Uhr**  
**im Sitzungssaal des Marktgemeindeamtes.**

004-4 EAP/01/-2016  
Sitzung Raumordnungsausschuss

### Anwesende Mitglieder:

ÖVP: GR Anton Ellmauer, GR Monika Sommerbichler-Huber, GV Johann Wallner

SPÖ: GV Anton Ellmauer, GV Anton Sommerer, GV Theresia Sichler

WGR: GV Roman Lackner

Entschuldigt: ---

Nicht entschuldigt: ---

Sonstige Anwesende: Bürgermeister Peter Loitfellner,  
BAL Alexander Pirchner (Schriftführer)

Zuhörer: Jastrinsky Franziska, Rainer Anton, Huber Heinrich, Huber Mathias, Ratz Mario,  
Neureiter Josef, Jastrinsky Günther

## TAGESORDNUNGSPUNKTE

### **Punkt 1) Kennzeichnung Feriendörfer oder Apartmenthäuser zur touristischen Nutzung** (gem. § 39 ROG 2009), Beratung;

Gemäß § 39 Abs. 2 ROG 2009 können in den Bauland-Kategorien gemäß § 30 Abs. 1 Z 1 bis 5 Flächen für Feriendörfer oder Apartmenthäuser zur touristischen Nutzung gekennzeichnet werden. 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 5 zu erwarten sind.

#### Waidachweg – Reichholz:

Der Grundeigentümer des Grundstückes GN 294/1 KG Wörtherberg (seinerzeitiges TA-Verfahren im Bereich „Waidach – Reichholz“) hat an die Marktgemeinde Rauris die Anfrage gestellt, ob sein Grundstück grundsätzlich für eine Kennzeichnung als Feriendorf zugänglich ist. Dazu wurde ein Bebauungsentwurf vorgelegt, welcher eine Bebauung mittels 13 freistehender Kleinwohnhäuser mit jeweils 3 bis 4 Schlafzimmer darstellt.

Nach ausführlicher Diskussion ist der RO-Ausschuss der Meinung, gegenständlichen Bereich, vorbehaltlich der Anregung des Grundeigentümers, einer touristischen Nutzung, Kennzeichnung als Feriendorf/Appartmenthaus zuzuführen.

#### Pinzgauerhof – Langreiter:

Auch die Grundeigentümer des Pinzgauerhofs haben an die Marktgemeinde Rauris eine Anfrage gestellt, ob der bereits als Bauland gewidmete Bereich um den Pinzgauerhof für eine Kennzeichnung als Feriendorf zugänglich ist. Ein Bebauungsentwurf wurde vorgelegt, welcher ebenfalls eine Bebauung mittels 13 freistehender Kleinwohnhäuser mit jeweils 3 bis 4 Schlafzimmer darstellt.

Zum Bereich Pinzgauerhof ist anzumerken, dass im Jahr 2011 bereits ein touristisches Projekt angestrebt war, damals als „Apartmenthotelanlage“, welches vom RO Ausschuss im Hinblick auf die Änderung des Bebauungsplans bereits positiv behandelt wurde.

Aufgrund der Nähe zum Kreuzbodenlift und der Tatsache, dass es sich beim Pinzgauerhof ohnehin auch um einen touristischen Betrieb handelt, ist der RO-Ausschuss der Ansicht, für diesen Bereich eine Kennzeichnung als Feriendorf/Appartmenthaus zugänglich zu machen

Für beide Bereiche sind entsprechende Vereinbarungen auszuarbeiten, welche eine ausschließliche Zweitwohnnutzung unterbinden aber zu einer touristischen Vermietung an Feriengäste verpflichtet.

**Der Obmann des Raumordnungsausschusses, GV Roman Lackner**, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, beide Punkte weiter zu verfolgen und zu gegebener Zeit zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

**Der Antrag des Obmannes wird einstimmig angenommen.**

## **Punkt 2) Kraftfahrzeug Abstellplätze – Stellplatzschlüssel im Wohnbau, Beratung;**

Bei Wohnbauten, vor allem aber bei Mehrfamilienwohnobjekten kommt es immer wieder zu Problemen aufgrund der zu wenig vorhandenen Parkplätze. Daher wird angeregt die lt. § 39b Abs. 2 lit. a Bautechnikgesetz – BauTG festgelegten Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätzen je Wohnung, entsprechend § 39b Abs. 3 BauTG mittels Verordnung anzuheben.

Gesetzestext – Bautechnikgesetz:

### **Verpflichtung zur Herstellung von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen oder Garagen**

#### **§ 39b**

(1) Bei der Errichtung von Bauten, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sowie von Tribünenanlagen sind vom Bauwerber geeignete Stellplätze im Freien oder in Garagen in ausreichender Zahl und Größe und mit den erforderlichen Zu- und Abfahrten herzustellen. Zahl und Größe der Stellplätze richten sich nach Art und Zahl der im Hinblick auf den Verwendungszweck der Anlagen zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher. Diese Verpflichtung gilt auch dann, wenn Bauten oder Tribünenanlagen oder deren Verwendungszweck wesentlich geändert werden und sich dadurch der Bedarf nach Stellplätzen gegenüber dem bisherigen Zustand erhöht.

(2) Die Zahl der mindestens zu schaffenden Stellplätze ist für Bauten der nachstehenden Art unter Heranziehung der folgenden Schlüsselzahlen festzulegen:

#### **a) bei Wohnbauten 1,2 Stellplätze je Wohnung, aufgerundet auf die nächste ganze Zahl;**

- bei Wohnheimen für Schüler oder Lehrlinge 1 Stellplatz je begonnene 7 Heimplätze, für Studenten oder ledige Personen 1 Stellplatz je begonnene 4 Heimplätze, für Senioren 1 Stellplatz je begonnene 7 Heimplätze, für Pflegeheime 1 Stellplatz je begonnene 10 Heimplätze;
- c) bei Beherbergungsbetrieben (Hotels, Gasthöfe, Pensionen udgl) 1 Stellplatz je begonnene 2 Gästezimmer;
- d) bei Gastgewerbebetrieben (Restaurants, Cafes, Bars udgl) 1 Stellplatz je begonnene 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche des Gastraums;
- e) bei Büro- und Verwaltungsräumen, Ambulatorien und Arztpraxen 1 Stellplatz je begonnene 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche;
- f) bei Handelsgeschäften, Geschäftshäusern udgl sowie Einkaufszentren ohne Lebens- und Genussmittelangebot 1 Stellplatz je begonnene 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche;
- g) bei Einkaufszentren mit Lebens- und Genussmittelangebot 1 Stellplatz je begonnene 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche;
- h) bei Betriebsbauten, die nicht unter eine andere lit. fallen, 1 Stellplatz je begonnene 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche;
- i) bei Veranstaltungs- und Versammlungsstätten (Theater, Kinos, Konzerthäuser, Kongresshäuser udgl) 1 Stellplatz je begonnene 5 Besucherplätze;
- j) bei Hallenbädern und Freibädern sowie bei Tribünenanlagen 1 Stellplatz je begonnene 10 Besucher Fassungsvermögen bzw Besucherplätze;
- k) bei Kindergärten und Horten 1 Stellplatz je Gruppenraum und zusätzlich 1 weiterer Stellplatz;
  - l) bei Schulen 1 Stellplatz je Klasse der 1. bis 4. Schulstufe zusätzlich 1 weiterer Stellplatz, 2 Stellplätze je Klasse der 5. bis 9. Schulstufe, 3 Stellplätze je Klasse der 10. oder einer höheren Schulstufe;
- m) bei Krankenanstalten 1 Stellplatz je begonnene 5 Betten.

Bei unterschiedlichen Verwendungszwecken von Bauten hat die Festlegung der Zahl der zu schaffenden Stellplätze unter Zugrundelegung des Ausmaßes der jeweiligen Verwendungszwecke zu erfolgen. Für die Ermittlung der Verkaufsfläche gilt § 32 Abs. 2 ROG 2009; bei der Ermittlung der Nutzfläche sind Nebenräume, Abstellräume,

Gänge, Stiegen, sanitäre Anlagen, Gemeinschaftsräume für das Personal udgl außer Betracht zu lassen.

(3) Die Gemeinden sind berechtigt, die Schlüsselzahlen für die mindestens zu schaffenden Stellplätze durch Verordnung, allenfalls in den Bebauungsplänen, im Hinblick auf die jeweiligen örtlichen Verhältnisse und Interessen abweichend von Abs. 2 höher oder niedriger festzulegen. Dabei sind die Interessen des öffentlichen Verkehrs, der Ortsplanung, insbesondere ein vorhandenes Verkehrskonzept, die Lage des Bebauungsgebietes in der Gemeinde und dessen Erschließungsgrad mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu berücksichtigen. Unter solchen Umständen können im Bebauungsplan auch Obergrenzen für die Herstellung von Stellplätzen festgelegt werden. Eine Unterschreitung der Schlüsselzahl für Stellplätze für Wohnungen kommt dabei keinesfalls in Betracht.

Zur Anhebung des Stellplatzschlüssels bei Wohnbauten (§ 39b Abs. 2 lit. a Bautechnikgesetz – BauTG) wird folgender Verordnungstext vorgeschlagen:

#### *Kundmachung*

*Aufgrund des Gemeindevertretungsbeschlusses vom xxx werden die Schlüsselzahlen der mindestens zu schaffenden Krafffahrzeug-Abstellplätze bei Wohnbauten in gesamten Gemeindegebiet gemäß § 39b Abs. 3 des Salzburger Bautechnikgesetzes – BauTG LGBl. Nr. 75/1976 i.d.g.F. wie folgt festgelegt:*

- a) 1,0 Stellplätze für betreute (Senioren-) Wohnungen (ohne Flächenobergrenze)*
- b) 1,5 Stellplätze für Wohnungen mit einer Wohnnutzungsfläche bis 60 m<sup>2</sup>*
- c) 2,0 Stellplätze für Wohnungen mit einer Wohnnutzungsfläche von 61 bis 85 m<sup>2</sup>*
- d) 2,5 Stellplätze für Wohnungen mit einer Wohnnutzungsfläche von mehr als 86 m<sup>2</sup>*

*Die sich unter Anwendung der Schlüsselzahlen ergebenden Stellplätze sind auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.*

*Diese Verordnung tritt mit dem Tag nach Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist in Kraft.*

**Der Obmann des Raumordnungsausschusses, GV Roman Lackner**, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, diesen TO-Punkt zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

**Der Antrag des Obmannes wird einstimmig angenommen.**

**Punkt 3) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris;  
Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Rainbergstraße – Myslik“;**  
Umwidmung von Teilstücken der GN 77, 78, 87/1 und 562/3 KG 57207 Rauris von Grünland in Bauland, Bauland in Grünland sowie Bauland in Verkehrsfläche;  
Beschlussfassung gem. § 67 Abs. 8 ROG 2009 nach Auflage des Entwurfes.

Am Ostrand des Marktzentrums von Rauris im Bereich des Einganges zum Gaißbachtal besteht das ehemals als Hotel-Pension betriebene „Haus Schönblick“.  
Im Bereich „Rainbergstraße - Myslik“ sollen Teilstücke der GN 78 und 87/1 KG Rauris im Ausmaß von ca. 280 m<sup>2</sup> von „Grünland/ländliche Gebiete“ in die Widmungskategorie „Bauland/erweiterte Wohngebiete“ umgewidmet werden.

Die Aufschließungserfordernisse sind, wie bereits bestehend, folgender Maßen gegeben:  
Die Zufahrt erfolgt abweigend über die Gemeindestraße „Rainbergstraße“, GN 562/3.  
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.

Betreffend die Festlegung der Bebauungsgrundlagen liegt mit Schreiben des Ortsplaners DI Poppinger vom 29.10.2015 eine Stellungnahme vor, welche verlesen wird.

Mit Schreiben vom 19.02.2016 liegt eine verkehrstechnische Stellungnahme des Sachverständigen für Verkehrsplanung DI Rettenbacher vor, aus welcher hervorgeht, dass „die Fahrbahnverbreiterung im gegenständlichen Bereich eine wesentliche Verbesserung zum derzeitigen Ausbaugrad darstellt“.

Die Umwidmung wurde von den Grundeigentümern Bmst. Ing. Johann Myslik und DI Gabriela Myslik beantragt.

Die Grundeigentümer, Herr Ing. Johann Myslik und Frau Dipl.-Ing. Gabriela Myslik planen den Abbruch dieses Gebäudes und die Neuerrichtung eines Mehrfamilienwohnobjektes mit Garagen und Carports. Darüber wurde mit Schreiben vom 18.11.2015 eine Nutzungserklärung gemäß ROG vorgelegt.

Nach ausführlicher Diskussion ist der Raumordnungsausschuss einheitlich der Meinung, dass ein beabsichtigtes Bauvorhaben, wie in der Stellungnahme von DI Poppinger angeführt, durch eine 3 geschossige Bebauung erfolgen muss.

**Der Obmann des Raumordnungsausschusses, GV Roman Lackner**, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, diesen TO-Punkt weiter zu verfolgen bzw. zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

**Der Antrag des Obmannes wird einstimmig angenommen.**

**Punkt 4) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris;  
Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Maislaufeld - West“;  
Umwidmung der neu gebildeten GN 127/10 (Teilstück aus GN 127/1) KG 57207 Rauris  
von Grünland in Bauland; Beschlussfassung**

Teilabänderungsverfahren gem. § 67 iVm § 68 ROG 2009 - im Bereich „Maislaufeld - West“  
Umwidmung einer Fläche von „Grünland/ländliche Gebiete“ in die Widmungskategorie  
„Bauland/Kerngebiete mit einer Kennzeichnung als Feriendorf/Apartmenthaus“ ;

- Gleichzeitige Aufstellung eines Bebauungsplanes der Grundstufe im Bereich „Maislaufeld“;  
Beschlussfassung gem. § 50 Abs. 1 iVm § 68 Abs. 3 ROG 2009 zur Auflage des Entwurfes.

Über dieser TO-Punkt wurde auch schon in der RO-Ausschusssitzung am 01.10.2015 beraten.

Im konkreten soll die neu gebildete GN 127/10 im Ausmaß von ca. 5.000 m<sup>2</sup> „Grünland/ländliche Gebiete“ in die Widmungskategorie „Bauland/Kerngebiet“ mit einer Kennzeichnung als Feriendorf/Apartmenthaus umgewidmet werden.  
Darüber ist vom Grundeigentümer noch eine Nutzungserklärung gemäß § 29 Abs. 1 ROG 2009 vorzulegen.

Diese Umwidmung wird vom Grundeigentümer Johann Pirchner, Poserweg 2, A-5661 Rauris beantragt, sobald ihm ein Kaufangebot für die gesamte Fläche (ca. 5.000 m<sup>2</sup>) vorliegt.

Die Anschließungserfordernisse sind folgendermaßen vorgesehen:

Die Zufahrt erfolgt abweigend von der Rauriser Landesstraße L 112, über die neue, bereits hergestellte Zufahrt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wassergenossenschaft Rauris, die Abwasserbeseitigung (Fäkalkanal) erfolgt über das öffentliche Kanalnetz der Marktgemeinde Rauris, Oberflächenwässer sind über einen zu errichtenden Oberflächenkanal einzuleiten, die Stromversorgung erfolgt über die Salzburg AG.

Für den gegenständlichen Bereich des Maislaufeldes ist eine entsprechende Vereinbarung auszuarbeiten, welche eine ausschließliche Zweitwohnnutzung unterbinden aber zu einer touristischen Vermietung an Feriengäste verpflichtet.

**Der Obmann des Raumordnungsausschusses, GV Roman Lackner**, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, diesen TO-Punkt zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

**Der Antrag des Obmannes wird einstimmig angenommen.**

**Punkt 5) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris;  
Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Heizwerk Wörth“;**  
Umwidmung von Teilstücken der GN 209/1 und 209/2 KG 57217 Wörtherberg von Grünland in Bauland; Beschlussfassung

Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Heizwerk Wörth“;  
Vereinfachtes Verfahren gem. § 67 iVm § 69 ROG 2009 - Umwidmung einer Fläche von „Grünland/sonstige Gebiete“ in die Widmungskategorie „Bauland/Sonderfläche Heizwerk“ sowie Planfreistellung gem. § 50 Abs. 2 ROG 2009;

Im Bereich des „Heizwerk Wörth“ im Stegenweg ist beabsichtigt Teilstücke der GN 209/1 und 209/2 KG 57217 Wörtherberg, zur Errichtung einer Hackschnitzellagerhalle, von „Grünland/sonstige Gebiete“ in die Widmungskategorie „Bauland/ Sonderfläche Heizwerk“ umzuwidmen.

Lt. Auskunft des Obmannes der Hackschnitzel- Heizgenossenschaft Rauris ist die Hackschnitzellagerhalle erforderlich, da das Hackgut vor Nässe geschützt wird, das Hackgut bei Föhnstürmen nicht verweht wird und eine massive Staubentwicklung beim Häckseln unterbunden wird.

Nach Vorprüfung der Fläche des Sachbearbeiters der Raumordnungsabteilung des Landes Salzburg, Mag. Seitlinger wird diese TAA-Verfahren lt. derzeit gültigem REK nicht möglich sein, da zwischen dem Trauerboden und Stegen ein sog. „Grünkeil“ eingetragen ist. Aus diesem Grund wird eine Sonderflächenwidmung hier erst nach in Kraft treten des neuen REK möglich sein.

Die Wirkung dieses Grünkeiles wird vom Ortsplaner DI Poppinger noch geprüft. Sollte die Wirkung dieses Grünkeiles wiedererwarten nicht für die Flächen des Heizwerkes Wörth gelten, so beantragt der **Raumordnungsausschusses, GV Roman Lackner**, diesen TO-Punkt zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

**Der Antrag des Obmannes wird einstimmig angenommen.**

**Punkt 6). Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich „Wörth Dorfstraße - Ager“; Beschlussfassung**

Mit Kundmachung vom 06.08.2013 wurde der bestehende Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Wörth Dorfstraße - Ager“ verordnet. Im Bebauungsplan wurden lediglich Mindestfestlegungen (Bauhöhe, bauliche Ausnutzbarkeit, Baufluchtlinien) festgelegt. Der Bebauungsplan wurde im Zuge der Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes aufgestellt.

Der Grundeigentümer des südlichen Grundstückes GN 202/1 hat diese Parzelle nun in 3 kleine Bauplätze geteilt. Im Bereich der Abzweigung von der Landesstraße zeigt der verordnete Bebauungsplan eine Abbiegeschleife, welche in der Natur jedoch nicht vorhanden ist und in den westlichen Bauplatz ragen würde

Der Bebauungsplan der Grundstufe „Wörth Dorfstraße - Ager“ soll wie folgt geändert werden:

Die Baufluchtlinie soll auf die in der Natur vorhandene Zufahrt angepasst werden und auf einen Abstand von 3 m zu den Bauplatzgrenzen reduziert werden.

Über Auftrag des Einschreiters wird von Ortsplaner DI Poppinger ein Änderungsentwurf des Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich "Wörth Dorfstraße - Ager" nach den Richtlinien des ROG 2009 ausgearbeitet und vorgelegt.

Nach erfolgter Öffentlichkeitsarbeit (Kundmachung über die beabsichtigte Änderung bzw. Auflage des Änderungsentwurfes) ist gem. § 71 Abs. 6 ROG 2009 von der Gemeindevertretung der Beschluss über den geänderten Bebauungsplan der Grundstufe herbeizuführen.

**Der Obmann des Raumordnungsausschusses, GV Roman Lackner**, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, diesen TO-Punkt zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

**Der Antrag des Obmannes wird einstimmig angenommen.**

**Punkt 7) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris**

Aufstellung eines des Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich „Salzburgerhof“; Beschlussfassung

Am 19.01.2016 wurde von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Rauris der Beschluss über eine Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Salzburgerhof, betreffend die Umwidmung eines kleinen Teilstückes von 130 m<sup>2</sup> der GN 98/2 KG Rauris von „Verkehrsfläche“ in die Widmungskategorie „Bauland/Kerngebiete“ gefasst.

Über Auftrag der Grundeigentümerin E+I Projekt GmbH, vertreten durch die MM Projektsteuerung GmbH, wurde eine Aufstellung eines Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich "Salzburgerhof" nach den Richtlinien des ROG 2009 beauftragt und ausgearbeitet.

Der Bebauungsplan „Salzburgerhof“ wurde im Wesentlichen auf ein zukünftiges Projekt „Hotel Rojacher“ abgestimmt.

Die Kundmachung über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte vom 29.05.2015 bis 27.06.2015, Innerhalb dieser Kundmachungsfrist sind bis keine Einwände bzw. Anregungen eingebracht

worden. Die Kundmachung über die Auflage des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 14.01.2016 bis 12.02.2016. Innerhalb der Auflagefrist wurden von nachstehenden Anrainern:

- Neureiter Ludwig sen. und Maria sowie Ludwig jun., Marktstraße 63
- Pirker Wilhelm und Brigitte, Marktstraße 67
- Wochezländer Johann und Elisabeth, Poserweg 1
- Schwaiger Otto, Poserweg 3
- John und Hendrika RooneiJ, Veiderfeldweg 17
- Ratz Mario und Maier Petra, Veiderfeldweg 11
- Franziska Jastrinsky, Veiderfeldweg 11, vertreten durch RA Mag. Guggenberger
- Thomas Hadlich, Veiderfeldweg 11
- Mark Ingram, Veiderfeldweg 11
- Simon Hudson-Smith, Veiderfeldweg 11
- Sarah Noller, Veiderfeldweg 11
- Simon Mahony, Veiderfeldweg 11
- Jack Christen, Veiderfeldweg 11
- Stefan Rasche und Agnieszka Stronja-Rasche, Veiderfeldweg 11
- Paul und Adele Jagger, Veiderfeldweg 11
- Peter und Sally Ann Hunter, Veiderfeldweg 11
- Manfred und Doris Bruckner, Veiderfeldweg 11
- Malcolm und Jennifer John, Veiderfeldweg 11
- Claire und Paul Speight, Veiderfeldweg 11

massive Einwände eingebracht, die sich im Wesentlichen alle gegen die Bauhöhe, die Baumasse, die klotzartige Erscheinung sowie die anlassbezogene Bebauungsplanung richten.

Im Hinblick auf die eingegangenen Einwände wurde Ortsplaner DI Poppinger um eine Stellungnahme ersucht, welche mit Schreiben vom 22.02.2016 wie folgt vorliegt:

*„Die Hauptstoßrichtung der Einwendung geht gegen den sich über den ganzen Bauplatz durchgehend erstreckenden Baukörper in Verbindung mit der Höhenentwicklung.*

*Dies wird (aus fachlicher Sicht fälschlicherweise) als in Widerspruch zur festgelegten offenen Bauweise interpretiert, mehrfach wird auch (zu Unrecht) von einem Beherbergungsgroßbetrieb gesprochen.*

*Tatsache ist, dass es das deklarierte Ziel der Raumordnung ist, größere Hotelbetriebe in siedlungsintegrierten Lagen zu errichten.*

*Der gegenständliche Standort weist eine zentrale Lage auf und liegt auch nahe der touristischen Infrastruktur (z. B. Seilbahn).*

*In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu verweisen, dass es im unmittelbaren Nahbereich eine Beherbergungsgroßbetriebswidmung gibt, wo die höchst zulässige Zimmeranzahl mit 280 festgelegt ist (das entspricht bei einem gängigen Umrechnungsschlüssel ca. 560 Betten).*

*Im dortigen Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,5 als Dichteparameter festgelegt, die Baudichte ist beim gegenständlichen Bebauungsplan gleich hoch fixiert.*

*Die Bauhöhe ist im dortigen Bebauungsplan mit drei oberirdischen Geschoßen fixiert, was drei Geschoße + DG (im Sinne der Definition des ROG) ermöglicht.*

*Diese Höhenfestlegung wird beim gegenständlichen Bebauungsplan überschritten, was aus fachlicher Sicht zu überdenken ist.*

*Weiters ist zu dem im Bebauungsplan schematisch eingetragenen geplanten Gebäude auszuführen, dass dieses (auf Grund der festgelegten offenen Bauweise) in vielen Bereichen nicht die im BPL*

*festgelegte maximale Höhe ausschöpfen könnte, weil es das Wesen der offenen Bauweise ist, zu den Grenzen des Bauplatzes die baurechtlichen Mindestabstände einzuhalten.*

*Beispielsweise kann der Baukörper im Bereich der Parzelle 98/19 (ganz im Süden) mit den im Plan eingetragenen Abständen eine Traufhöhe von etwa maximal 6,70m aufweisen.*

*Dies gilt auch für den dann quer erstreckenden Baukörper, der im Norden an das Grundstück 100/2 heranragt.*

*Für die weitere Vorgangsweise wird Folgendes empfohlen:*

*Festlegung der Bauhöhe mit drei oberirdischen Geschoßen (was drei volle Geschoße, zuzüglich ausgebautem DG laut der Definition des ROGs bedeutet).*

*Weiters sollte das gesamte Bauvolumen in wenigstens drei einzelne Baukörper, die auch innerhalb des Bauplatzes zueinander die Mindestabstände, wenigstens aber 8m aufweisen, gegliedert werden.*

*Weiters wäre es dann auch noch sinnvoll, eine höhenmäßige Gliederung durchzuführen und im südlichsten Teil die Höhe gegenüber der angegebenen Höhe laut obigen Ausführungen noch etwas zurückzunehmen.*

*Es sollte der Einschreiter beauftragt werden, ein grundsätzliches baustrukturelles Konzept diesbezüglich auszuarbeiten, dann könnte der BPL noch konkretisiert und einer neuerlichen Auflage zugeführt werden.“*

Aufgrund der eingebrachten Einwände und der Stellungnahme des Ortsplaners DI Poppinger ist der RO-Ausschuss nach ausführlicher Diskussion einhellig der Meinung, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes Salzburgerhof überarbeitet werden müssen.

In Verbindung mit Ortsplaner Poppinger wird ein neuer Entwurf ausgearbeitet und vor einer neuerlichen Auflage nochmals im RO-Ausschuss behandelt.

**Der Obmann des Raumordnungsausschusses, GV Roman Lackner**, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, in Verbindung mit Ortsplaner Poppinger den Bebauungsplanentwurf entsprechend zu überarbeiten und vor einer neuerlichen Auflage nochmals im RO-Ausschuss zu behandeln.

**Der Antrag des Obmannes wird einstimmig angenommen.**

#### **Punkt 8). Baulandsicherungsmodell Andrelwirtsfeld – Vergaberichtlinien; Beratung**

Am 14.09.2015 wurde von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Rauris der Beschluss über die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes für den ersten Teil (7 Bauplätze) im Bereich des Baulandsicherungsmodells Andrelwirtsfeld, betreffend die Umwidmung sowie die Aufstellung des Bebauungsplans gefasst.

Die Baulandwidmung sowie der Bebauungsplan wurden sodann mit Kundmachung vom 16.11.2015 verordnet und sind somit seit 17.11.2015 rechtskräftig.

Die Aufschließung des Andrelwirtsfeldes ist seitens der SISTEG für Frühjahr/Sommer 2016 geplant.

Auch die ersten Kaufverträge zwischen der LANDINVEST und den Kaufinteressenten stehen bereits vor dem Abschluss, wozu es seitens der Gemeinde erforderlich ist, entsprechende Richtlinien zur Vergabe der Bauplätze auszuarbeiten:

**RICHTLINIEN**  
zur die Vergabe von Baugrundstücken  
im Baulandsicherungsmodell „Andrelwirtsfeld“  
(genehmigt mit Beschluss der Gemeindevertretung vom xx.xx.2016)

1. Bauplatzvergabe / Berücksichtigungsfähiger Personenkreis:
  - 1.1. Die Gemeinde Rauris behält sich das Vergaberecht der Bauplätze beim Baulandsicherungsmodell Andrelwirtsfeld vor.
  - 1.2. Gemeindebürger, die bei offizieller Antragstellung beim Gemeindeamt ihren Lebensmittelpunkt und Hauptwohnsitz in der Gemeinde haben, oder vor dem Wegzug aus Rauris hatten, gelten dabei als besonders berücksichtigungsfähiger Personenkreis soweit sie keinen Baugrund, kein Bauerwartungsland bzw. keinen Hausbesitz in Österreich haben. Im Übrigen wird auf Punkt 4 der Richtlinien verwiesen.
2. Berücksichtigungsfähige Vorhaben:
  - 2.1. Das Bauvorhaben, das errichtet werden soll, fällt mit seiner Dimensionierung unter die Festlegungen eines gültigen Bebauungsplanes.
  - 2.2. Jede antragsberechtigte Person bzw. Ehepaar kann nur 1 Baugrundstück erwerben.
3. Sonstige Voraussetzungen:

Der Antragsteller akzeptiert im grundbuchsfähigen Kaufvertrag folgende weitere Bedingungen:

- 3.1. Der Grundkäufer muss gleichzeitig Bauwerber sein und verpflichtet sich, innerhalb von 5 Jahren ab der Unterzeichnung des Kaufvertrages mit dem Bau des Eigenheimes zu beginnen. Weiters verpflichtet sich der Grundeigentümer, innerhalb von 5 Jahren, gerechnet ab dem Zeitpunkt des Baubeginnes, eine Vollendungsanzeige vorzulegen und gleichzeitig den Hauptwohnsitz in diesem Objekt zu begründen.
- 3.2. Zugunsten der Gemeinde Rauris wird ein Vorkaufsrecht bis zum Beginn der Ausführung der beabsichtigten baulichen Maßnahmen betreffend die Errichtung eines Wohnhauses eingetragen.  
Als Maß der Wertsicherung gilt zuzüglich zum Kaufpreis der von der Statistik Austria verlautbarte Index der Verbraucherpreise 2005 (mit Ausgangsbasis der für den Monat xxx 2016 verlautbarten Indexzahl) oder ein an dessen Stelle tretender, auf die Verbraucherpreise in Österreich Bezug habender Index.3.3.
- 3.3. Das Vorkaufsrecht kann von der Gemeinde binnen einer Frist von 6 Monaten eingelöst werden. Weiters kann dieses Vorkaufsrecht auf Dritte entsprechend den vorliegenden Richtlinien übertragen werden.
- 3.4. Der/die Käufer/in verpflichtet sich, das bebaute Grundstück innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren, gerechnet ab dem Datum der Baubeginnsanzeige, nur an Gemeindebürger mit Hauptwohnsitz in Rauris (Mittelpunkt der Lebensbeziehungen in Rauris) zu einem angemessenen Preis zu verkaufen. Ein Abweichen von dieser Verpflichtung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde Rauris.
- 3.5. Der Käufer verpflichtet sich am Kaufobjekt eine Reallast zu Gunsten der Gemeinde Rauris, hinsichtlich der Sicherstellung, dass auf dem vertragsgegenständlichen Verkaufsobjekt nur ein Hauptwohnsitzobjekt errichtet wird, im Grundbuch eintragen zu lassen.

- 3.6. Der Käufer akzeptiert, dass die Gemeinde den Kaufvertrag rückgängig machen kann, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben wurde. Rückabwicklung – siehe Vorgangsweise Wertsicherung Punkt 3.2.
- 3.7. *Grundsätzlich hat der Grundkäufer an das Fernwärmenetz der Hackschnitzel- und Heizgenossenschaft anzuschließen. Zur Herstellung der Fernwärmeleitungen hat der/die Grundkäufer/in einen Infrastruktur- bzw. Aufschließungsbeitrag von € xxx,- an die Hackschnitzel- und Heizgenossenschaft Rauris zu leisten. Der Anschluss an das das Fernwärmenetz der Hackschnitzel- und Heizgenossenschaft Rauris anzustreben. Ausnahmen können durch die Gemeinde Rauris in besonderen Fällen zugelassen werden.*
- 3.8. Der/die Grundkäufer/in verpflichtet sich einer zu gründenden Weggenossenschaft beizutreten.

#### 4. Schlussbestimmungen:

- 4.1. Die Gemeindevertretung ermächtigt den Bürgermeister zur Vergabe der Bauplätze lt. Punkt 1. der Richtlinien.
- 4.2. Die Gemeindevertretung ermächtigt den Raumordnungsausschuss zur Entscheidung der Punkte 4.3. und 4.4. der Richtlinien.
- 4.3. Für die durch die Gemeinde zu vergebende Grundstücke, behält sich der Raumordnungsausschuss vor, bestimmte Grundstücke im Quadratmeterpreis unterschiedlich festzusetzen.
- 4.4. Der Raumordnungsausschuss behält sich im Übrigen vor, in begründeten Ausnahmefällen bei der Vergabe abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden. Auf eine Vergabe für ein bestimmtes Grundstück besteht kein Rechtsanspruch.

**Der Obmann des Raumordnungsausschusses, GV Roman Lackner**, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, diesen TO-Punkt, vorbehaltlich die Behandlung der Fernwärmeanschlussgebühr, zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

**Der Antrag des Obmannes wird einstimmig angenommen.**

#### **Punkt 9) Sonstiges**

- **BAL Alexander Pirchner** berichtet über den Verfahrensstand betreffend die Neuaufstellung (Revision) des Räumlichen Entwicklungskonzeptes – REK der Marktgemeinde Rauris. Laut Auskunft von Ortsplaner DI Poppinger wird der REK Entwurf im Laufe der nächsten Wochen dem Land Salzburg zur Vorbegutachtung vorgelegt.
- **Fam. Söllner, Lend – Anregung für eine Baulandwidmung im Bereich „Moosen, GN 555/1 und 555/3 KG Vorstandrevier**; Bereits am 22.03.2006 wurde von Fam. Söllner ein Ansuchen um Änderung des Flächenwidmungsplanes bei der Gemeinde Rauris eingereicht. Mit Schreiben der Marktgemeinde Rauris vom 26.04.2006 wurde Fam. Söllner Mitgeteilt, dass sich das gegenständliche Grundstück im Hochwasserabflussbereich (HQ<sub>30</sub> und HQ<sub>100</sub>) der Rauriser Ache befindet sowie dass im derzeit gültigen Räumlichen Entwicklungskonzept – REK der Marktgemeinde Rauris für den gegenständlichen Bereich keine Bebauungsmöglichkeit vorgesehen ist und somit jegliche Grundlage für eine Änderung des Flächenwidmungsplanes fehlt. Mit Schreiben vom 30.09.2015 wurde nun neuerlich ein Ansuchen um Änderung des Flächenwidmungsplanes für gegenständliche Grundstücke an die Gemeinde herangetragen. Da sich die Voraussetzung für diese Grundstücke nicht wesentlich geändert haben und auch im künftigen REK nicht für eine Bebauung vorgesehen sind (lt. Stellungnahme Mag. Seitlinger, Land Salzburg) wird Fam. Söllner mitgeteilt,

dass aus den genannten Gründen dem Ansuchen keine positive Erledigung in Aussicht gestellt werden kann bzw. keiner weiteren Behandlung zugeführt wird.

- **BAL Alexander Pirchner** berichtet, dass betreffend die Gestaltung von Bauvorhaben, Fasadengestaltungen, Beschilderungen usw. im Bereich des Ortszentrums, im Wesentlichen entlang der Marktstraße, eine Ortsbildschutzkommission bei der Bezirkshauptmannschaft Zell am See eingerichtet ist. Da es sich bei der Ortsbildschutzkommission um eine veraltete Verwaltungsinstitution handelt, soll überlegt werden, ob man den Ortsbildschutz nicht durch einfachere Strukturen ersetzen kann. Die Agenden der OBSK könnten z.B. durch Ortsplaner DI Poppinger und/oder Bausachverständigen Arch. Mag. Paul Ager, welcher auch Mitglied der OBSK ist, übernommen werden. Dieser Punkt soll auch in der nächsten Sitzung des Gemeindevorstandes behandelt werden.
- **GR Monika Sommerbichler** erkundigt sich über die Zufahrtssituation zum Manischgassl. Der Bürgermeister berichtet, dass das Manischgassl noch im März auf den ursprünglichen Zustand lt. Katastergrenze zurück gebaut wird.

Keine weiteren Wortmeldungen!

**Ende der Sitzung um 21.30 Uhr**

# **A N W E S E N H E I T S L I S T E**

sowie

# **U N T E R S C H R I F T E N :**

**für die Sitzung des Raumordnungsausschusses  
vom 25.02.2016**

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

Der Schriftführer:

\_\_\_\_\_