



Marktgemeinde Rauris



Rauris, am 08.06.2017

# P R O T O K O L L

über Sitzung des

**Raumordnungsausschusses**  
der Marktgemeinde Rauris

**am Donnerstag, den 08.06.2017 um 09.00 Uhr**  
**im Sitzungssaal des Marktgemeindeamtes.**

004-4 EAP/01/-2017  
Sitzung Raumordnungsausschuss

**Anwesende Mitglieder:**

ÖVP: GR Monika Sommerbichler-Huber, GV Johann Wallner

SPÖ: GV Anton Sommerer, GR Martin Schönegger (als Ersatz für GV Theresia Sichler)

WGR: GV Roman Lackner

Entschuldigt: GV Theresia Sichler, GR Anton Ellmayer, GV Anton Ellmayer

Nicht entschuldigt: ---

Sonstige Anwesende: Bürgermeister Peter Loitfellner,  
DI Günther Poppinger (ortsplaner),  
BAL Alexander Pirchner (Schriftführer)

Zuhörer: Johannes Lohninger

## TAGESORDNUNGSPUNKTE

### **Punkt 1) Neuaufstellung (Revision) des Räumlichen Entwicklungskonzeptes – REK der Marktgemeinde Rauris, Information über den Verfahrensstand:**

Gem. § 20 des Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009 sind das Räumliche Entwicklungskonzept und der Flächenwidmungsplan im Abstand von jeweils zehn Jahren, ausgehend vom Inkrafttreten des Flächenwidmungsplans, zu überprüfen.

Die Marktgemeinde Rauris wurde dazu mit Schreiben des Landes Salzburg Abt. 7/03 vom 14.01.2011 bzw. 13.09.2011 bereits erinnert, einen entsprechenden Bericht gem. § 20 ROG auszuarbeiten und dem Land vorzulegen.

Am 29.09.1999 wurde die letzte Neuaufstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes – REK der Marktgemeinde Rauris in der Gemeindevertretung beschlossen. Die Gesamtänderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Rauris ist am 17.07.2001 in Kraft getreten.

Über die Neuaufstellung bzw. Revision des Räumlichen Entwicklungskonzeptes – REK wurde bereits in den Sitzungen des RO-Ausschusses vom 27.10.2011, 05.09.2012, 13.03.2013, 08.10.2013, 04.02.2014, 02.07.2014, 21.05.2015, 01.10.2015 und 20.04.2016 sowie in den Sitzungen der Gemeindevertretung vom 09.12.2013 informiert und beraten.

Am 18.08.2016 wurde von der Marktgemeinde Rauris an das Land Salzburg – Raumordnungsabteilung Ref. 10/05 der Antrag auf Stellungnahme zur Umweltprüfung und Vorbegutachtung gestellt.

Mit Schreiben des Landes Salzburg, Abteilung Raumordnung vom 04.04.2017, Zl. 21003-R617/1/31/-2017 wurde das Ergebnis der Vorbegutachtung mit Stellungnahme zur Umweltprüfung vorgelegt.

Anhand der Bereichspläne und einer tabellarischen Aufstellung wird der Vorbegutachtungsbericht, gemeinsam mit Ortsplaner DI Poppinger systematisch abgearbeitet.

Auszugsweise wird folgendes festgehalten:

- Bereich Betriebs- oder Gewerbegebiet Ager Unterland - Widmung soll noch auf Grundlage des „alten“ REK erfolgen, da die Umweltprüfung bereits abgeschlossen ist.
- Bereich 1AE1 (Steger Karoline, Hundsdorfstraße) - aufgrund negativer Stellungnahmen von Fachdienststellen (Ref. 10/04 Zeilenförmige Entwicklung eines Außenstandortes) wird auf Weiterverfolgung dieses Bereichs verzichtet.
- Bereich 1AE2 (Unterkirchner, Hundsdorfweg) - aufgrund negativer Stellungnahmen von Fachdienststellen (Abt. Landwirtschaft) wird auf Weiterverfolgung dieses Bereichs verzichtet.
- Bereich 4E1 (Notdurfter Manfred, Schwaiger Anton – Moosenweg) - aufgrund negativer Stellungnahmen von Fachdienststellen (Abt. Landwirtschaft) wird auf Weiterverfolgung dieses Bereichs verzichtet.
- Bereich Wörth Nord (Heizwerk) – das Heizwerkgelände soll im REK so festgelegt werden, das eine Betriebsgebietswidmung möglich ist.
- Bereich 11F (Fam. Scherer, Tauernblickweg, GN 27/2 KG Seidlwinkl) dieser Bereich soll, nach Besprechung mit dem Ref. 10/04, zusätzlich ins REK aufgenommen werden.

- Bereiche 12CE1 (Laceknfeld) und 12CE2 (Rasser Gründe) in Bucheben: Hier wird im Vorbegutachtungsbereich vom Ref. 10/04 – Mag. Seitlinger ausgeführt dass „Wohnbauland-neuweisungen im Bereich der Lackensiedlung wegen der großen Entfernung zu jeglicher sozialer Infrastruktur im neuen REK keine Berücksichtigung finden sollen“. Diesbezüglich ist der RO-Ausschuss der einstimmigen Meinung, dass diese Bereiche in Bucheben auf jeden Fall, in mehrfacher Hinsicht, im neuen REK Berücksichtigung finden soll. Bucheben ist nach den Ortsteilen Rauris-Markt und Wörth der 3. Hauptortsteil, Bucheben war bis 1939 eine eigenständige Gemeinde und ist bis heute eigenständige Pfarrgemeinde, der Ortsteil Bucheben soll sich auch zukünftig entwickeln können, für die angeführten Bereiche handelt es sich um max. 6 Bauplätze.

Im Laufe der nächsten Wochen soll ein Termin mit Mag. Seitlinger vereinbart werden, um Unklarheiten auszuräumen und einige Bereiche noch zu präzisieren.

**Die Informationen und Änderungen werden von den Mitgliedern des Raumordnungsausschusses zur Kenntnis genommen.**

**Punkt 2) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris;  
Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Waidach – Seidlfeld“**

Umwidmung einer Fläche von Bauland/Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe in Bauland/Erweiterte Wohngebiete unter gleichzeitiger Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe „Waidach-Seidlfeld“, GN 281/1 ua KG 57217 Wörtherberg; Beschlussfassung

- Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Waidach – Seidlfeld“;  
Vereinfachtes Verfahren gem. § 67 iVm § 69 ROG 2009 - Umwidmung einer Fläche von Bauland/Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe in die Widmungskategorie Bauland/Erweiterte Wohngebiete;  
„Beschlussfassung gem. § 67 Abs. 8 ROG 2009 nach Auflage des Entwurfes.

- Gleichzeitige Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe „Waidach“, GN 281/1 ua KG 57217 Wörtherberg; Beschlussfassung gem. § 50 Abs. 1 iVm § 69 Abs. 3 ROG 2009 nach Auflage des Entwurfes.

Mit Schreiben vom 02.03.2017 hat Herr Johann Lohninger, Wörther Straße 42, 5661 Rauris um eine weitere Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Waidach - Seidlfeld“, angesucht.

Im Bereich des Planungsgebietes „Waidach – Seidlfeld“ soll eine weitere Fläche von Bauland/Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe in die Widmungskategorie Bauland/Erweiterte Wohngebiete umgewidmet werden.

Die gegenständliche Umwidmungsfläche liegt im Ortsteil Waidach.

Die Aufschließungserfordernisse sind folgender Maßen gegeben:

Die Zufahrt erfolgt über den öffentlichen Interessentenweg Waidachweg auf GN 280/1.

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

Betreffend die folgenden Punkte wird mit dem Grundeigentümer bzw. Antragsteller noch eine Vereinbarung gem. § 18 ROG abgeschlossen:

- Herstellung einer entsprechenden Zufahrt für den gegenständlichen Bereich durch den Grundeigentümer/Antragsteller;
- Verwendung der Grundflächen;
- Kostentragung der internen Bauplatzaufschließung (Kanal, Wasser, Zufahrtsherstellung und – Erhaltung);

Auf dieser Grundstücksfläche soll ein Bauplatz zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses geschaffen werden. Darüber wurde mit Schreiben vom 10.03.2017 eine Nutzungserklärung gemäß ROG vorgelegt.

Ein entsprechender Entwurf zur Änderung des Bebauungsplan der Grundstufe wird noch vorgelegt.

**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) Vergaberichtlinie für Baulandsicherungsgrundstücke;** Beratung und Vorbereitung für die Gemeindevertretung;

Da bei bereits laufenden und zukünftigen Raumordnungsverfahren (REK-Änderungen, Teilabänderungen des Flächenwidmungsplanes) Baulandsicherung betrieben werden muss ist es zweckmäßig, den Grundeigentümern bzw. Grundstückskäufern, allgemeine Vergaberichtlinien für Baulandsicherungsgrundstücke vorzugeben.

Speziell für das Baulandsicherungsmodell Andrelwirtschaft wurden bereits Vergaberichtlinien beschlossen. Die allgemeinen Vergaberichtlinien verfügen im wesentlichen über den selben Inhalt wie des BLS Andrelwirtschaft, wie folgt:

## **allgemeine RICHTLINIEN zur Vergabe von Baulandsicherungsgrundstücken (genehmigt mit Beschluss der Gemeindevertretung vom xx.xx.2017)**

### **1. Bauplatzvergabe / erwerbsberechtigter Personenkreis:**

- 1.1. Die Gemeinde Rauris behält sich das Vergaberecht der Bauplatze bei Baulandsicherungsgrundstücken vor.
- 1.2. Erwerbsberechtigt sind Personen, die zum Zeitpunkt der Antragstellung
  - a) seit mind. 3 Jahren ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde haben oder vor dem Wegzug aus Rauris hatten oder deren Vorfahren (Eltern, Großeltern) einen solchen in der Gemeinde haben;

- b) seit mind. 5 Jahren einen Arbeitsplatz bzw. ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde haben; Im Fall des Erwerbs durch Ehegatten, eingetragene Partner oder Lebenspartner genügt es, wenn einer der Erwerber diese Voraussetzungen erfüllt.
- c) die über kein Haus- bzw. Wohnungseigentum verfügen bzw. ein solches für die Wohnbedürfnisse des Erwerbers nicht geeignet oder nicht zur Verfügung steht;
- d) die über kein Wohnbauland verfügen;

## **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 grundsätzlich nur 1 Baugrundstück erwerben.

## **3. Sonstige Voraussetzungen:**

Der/die Antragsteller/in akzeptiert/en im grundbuchsfähigen Kaufvertrag folgende weitere Bedingungen:

- 3.1. Der/die Grundkäufer/in muss gleichzeitig Bauwerber/in sein und verpflichtet/en sich, innerhalb von 5 Jahren ab der Unterzeichnung des Kaufvertrages mit dem Bau des Eigenheimes zu beginnen. Weiters verpflichtet/en sich der/die Grundeigentümer/in, 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 im Grundbuch 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 20xx verlautbarten Indexzahl) oder ein an dessen Stelle tretender, auf die Verbraucherpreise in Österreich Bezug habender Index.3.3. Der Eintragungsprozess des Vorkaufsrechtes (in Verbindung eines Wiederkaufsrechtes) mit den erforderlichen Vertragsklauseln hat durch Notare oder Rechtsanwälte zu erfolgen.
- 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/en sich, das bebaute Grundstück innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren, gerechnet ab dem Datum der Baubeginnsanzeige, nur an Gemeindegänger 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/die Käufer/in akzeptiert/en, 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.
- 3.6. Der/die Grundkäufer/in verpflichtet/en 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 zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

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

#### **Punkt 4) Sonstiges**

- **BAL Alexander Pirchner** berichtet, dass die Ortsbildschutzkommission Rauris am 19.06.2017 durch Bezirkshauptmann Dr. Bernhard Gratz neu bestellt und konstituiert wird. Die OBSK besteht dann für die nächsten 5 Jahre aus folgenden Mitgliedern bzw Beisitzern:
  - DI Sonha Hartl, BH Zell am See, Vorsitzende
  - DI Markus Bernhart, BH Zell am See, Vorsitzender Stellvertreter
  - Arch. Mag. Paul Ager, Rauris/Wien
  - DI Alexander Eggerth, Land Salzburg
  - Arch. DI Reinhard Kaserer, Saalfelden
  - Arch. DI Andreas Volker, Zell am See
  - Dr. Gerlinde Lerch, Bundesdenkmalamt, Beisitzerin
- **Der Raumordnungsausschuss** wird darüber informiert, dass die Situation der Baulandbilanz bereits sehr angespannt ist, sodass der Bedarfsanmeldung von 7 ha, nach Genehmigung der Teilabänderungsverfahren Maislaufeld-Süd und BLS-Andrelwirtsfeld, Baulandreserven von ca. 6,7 ha gegenüberstehen. Um die laufenden Teilabänderungsverfahren im Hinblick auf die Baulandbilanz genehmig zu bekommen, ist der Raumordnungsausschuss einstimmig der Meinung, dass ua die Gemeindegrundstücke GN 68/11 und 68/14 (Abfallsammelstelle und Spielplatz in Wörth) im Ausmaß von insgesamt 2.239 m<sup>2</sup> von Bauland in Grünland rügewidmet werden können.
- **GR Monika Sommerbichler** erkundigt sich bezüglich die sichtbehindernde Futtermauer im Kreuzungsbereich Seidlwinkelstraße / Sonnbergweg. Dazu wird berichtet, dass vor Ort ein Termin mit einem Verkehrssachverständigen stattgefunden hat und die Futtermaurer entsprechend den Ausführungen des Sachverständigen rückgebaut werden muss.

Keine weiteren Wortmeldungen!

**Ende der Sitzung um 12.30 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 08.06.2017**

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

Der Schriftführer:

\_\_\_\_\_