

HINWEISE

betreffend Ansuchen um raumordnungsmäßige
Einzelbewilligung gemäß § 46 Abs. 1 Salzburger
Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009

Das Ansuchen kann vom Grundeigentümer oder einer Person gestellt werden, die einen Rechtstitel nachweist, der für die grundbücherliche Einverleibung seines Eigentumsrechts an der Grundfläche geeignet ist.

Dieses Ansuchen ist zu richten an:

Magistrat Salzburg, Abt. 5/01 – Baurechtsamt,
Auerspergstraße 7, 5020 Salzburg.

Als Betreff ist anzuführen:

Raumordnungsmäßige Einzelbewilligung
gemäß § 46 Abs. 1 ROG 2009 zur Errichtung
auf Gst KG, Liegenschaft

Mit 1. April 2009 ist das neue Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009 in Kraft getreten. Die Regelungen für Einzelbewilligungsverfahren sind nunmehr im § 46 des ROG 2009 enthalten und weisen gegenüber den früheren Regelungen im § 24 Abs. 3 ROG 1998 Modifikationen auf, die ua. eine Erweiterung der Antragslegitimation und zwei zusätzliche Ausnahmegründe sowie (teilweise einschränkende) positiv formulierte Zulässigkeitsvoraussetzungen beinhalten.

Da eine Einzelbewilligung weder eine „Herausnahme aus dem Flächenwidmungsplan“ (das Grundstück verbleibt entsprechend der festgelegten Widmung im Flächenwidmungsplan) noch eine „Herausnahme aus der Grünlandzone“ sowie auch keine Umwidmung bewirkt, wird durch eine allfällige Einzelbewilligung lediglich für ein genau bezeichnetes Vorhaben, dem an sich die Wirkung des Flächenwidmungsplanes entgegen stehen würde, diese Wirkung ausgeschlossen. Dies bedeutet, dass einerseits die nachstehend angeführten Unterlagen dem diesbezüglichen Ansuchen anzuschließen und andererseits im Ansuchen selbst durch den Bewilligungswerber ein besonderer Grund für die Ausnahme darzulegen und weiters die Eignung des vorgesehenen Standortes für das Vorhaben nachzuweisen ist.

Überdies ist die im Planungsermessen der Gemeinde liegende Erteilung einer Einzelbewilligung neben dem Vorliegen eines besonderen Grundes und der Eignung des vorgesehenen Standortes nur zulässig, wenn dem Vorhaben das Räumliche Entwicklungskonzept bzw. die erkennbare grundsätzliche Planungsabsicht der Gemeinde

nicht entgegensteht und das Vorhaben keine Zweitwohnungen, Handelsgroßbetriebe, Beherbergungsgroßbetriebe oder Seveso-II-Betriebe betrifft.

Eine Einzelbewilligung kommt im Grünland nur in Betracht:

- für Änderungen der Art des Verwendungszwecks von bestehenden Bauten und eine damit verbundene Vergrößerung auf höchstens 300 m² Geschoßfläche;
- für die Neuerrichtung von Bauten von untergeordneter Bedeutung, die im Zusammenhang mit bestehenden Bauten oder Nutzungen erforderlich sind und nicht Wohnzwecken dienen;
- für an die Grünlandnutzung gebundene Bauvorhaben für Erwerbsgärtnereien, Fischzuchtanlagen oder Reithallen;
- für die Neugründung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.

Dem Ansuchen des Grundeigentümers oder einer die oben angeführten Voraussetzungen erfüllenden Person um raumordnungsmäßige Einzelbewilligung eines mit dem Flächenwidmungsplan nicht übereinstimmenden Vorhabens sind gemäß der Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 13.9.1993, LGBl Nr 130/1993 und 47/1995, alle jene Unterlagen anzuschließen, die zur Beurteilung, ob das Vorhaben dem Räumlichen Entwicklungskonzept bzw. der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht nicht entgegen steht und die gesetzlich festgelegte Beschränkung der Gesamtgeschoßfläche (300 m²) nicht überschreitet, erforderlich sind.

Es sind dies insbesondere:

- a) Nachweis des Eigentums (Grundbuchsausdruck) an dem vom Ansuchen betroffenen Grundstück bzw. eines für dessen grundbücherliche Einverleibung geeigneten Rechtstitels;
- b) Angaben über das beabsichtigte Vorhaben (Art des Verwendungszweckes);
- c) Übersichtsplan i.M. 1:1000 (3-fach) mit Eintragung des Vorhabens bzw. der geplanten Bauplatzfläche sowie des umgebenden Baubestandes und der umgebenden Nutzungsverhältnisse (Umgebungsnutzungsplan mit Eintragung der Gebäudenutzungen z.B. Bürogebäude, Spedition, Wohnhaus usw.)
- d) Lageplan i.M. 1:500 (3-fach) mit Eintragung des Vorhabens und der geplanten Bauplatzgrenzen (MA 6/03 – Vermessungsamt);
- e) Kotierte Darstellungen des Vorhabens (3-fach), aus denen das beabsichtigte Ausmaß der Baumasse, insbesondere der Gesamtgeschoßfläche des Vorhabens und bei Zu-, Auf- und Umbauten auch des bereits bestehenden Baues, entnommen werden kann, sowie die Berechnung der Gesamtgeschoßfläche;
- f) Unterlagen darüber, dass die Aufschließung des betreffenden Grundstückes durch Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung sowie durch einen funktionsgerechten Anschluss an die bestehenden Verkehrsflächen sichergestellt ist. Die diesbezüglichen Unterlagen betreffend Wasserversorgung und Energieversorgung können bei der Salzburg AG für Energie, Verkehr und Telekommunikation angefordert

werden. Nachweise betreffend Abwasserbeseitigung sind im Bereich der MA 6/02 – Kanal- und Gewässeramt (Faberstraße 11) anzufordern.

Weiters sind folgende Angaben dem Ansuchen beizuschließen:

- a) Anrainerverzeichnis (Name und Anschrift) mit Angabe der jeweiligen Grundstücksnummer.
- b) Genaue Angabe über das Flächenausmaß des beabsichtigten Bauplatzes in m².

Die Behörde kann nach § 1 Abs 2 der oben angeführten bzw. die erforderlichen Unterlagen regelnden Verordnung die Vorlage bestimmter weiterer Unterlagen verlangen, wenn dies nach den Umständen des Falles zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich ist. Dies gilt insbesondere zur Beurteilung der zu erwartenden Emissionen oder des künftigen Fahrzeugverkehrs und bei Ansuchen um die Bewilligung von Bauführungen dafür, dass es sich um kein Zweitwohnungsvorhaben, kein Einkaufszentrum oder keinen Beherbergungs-großbetrieb handelt, für deren Zulässigkeit die Widmung als Zweitwohnungsgebiet, Gebiet für Einkaufszentren bzw. Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe Voraussetzung ist. Die hierfür erlassenen Durchführungsverordnungen über die Unterlagen zur Feststellung von solchen Vorhaben finden hiebei sinngemäß Anwendung (vgl. LGBl Nr 16/1994 bzgl. Zweitwohnungsvorhaben, LGBl Nr 129/1993 und 151/1993 bzgl. Beherbergungs-großbetriebe, sowie LGBl Nr 128/1993 bzgl. Einkaufszentren).

Hinweis:

Gleichzeitig ist bei der MA 5 – Raumplanung und Baubehörde für die gegenständliche Grundstücksfläche um die Erteilung einer Bauplatzerklärung im Sinne der Bestimmungen des BGG anzusuchen. Eine Kopie dieses Ansuchens ist dem Antrag um Einzelbewilligung beizuschließen.

Für den Fall, dass für das betreffende Grundstück eine rechtskräftige Bauplatzerklärung vorliegt, ist ein entsprechendes Bauansuchen um die Erteilung einer Baubewilligung für die geplante bauliche Maßnahme (bzw. Vorhaben) unter einem einzubringen.