



Einzelbewilligung im Grünland gemäß § 46 ROG 2009

Gem. § 46 ROG 2009 können die Wirkungen des Flächenwidmungsplans gemäß § 45 Abs. 1 auf Ansuchen für ein genau zu bezeichnendes Vorhaben durch Bescheid der Gemeindevertretung ausgeschlossen werden (Einzelbewilligung). 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.

(2) Die Erteilung einer Einzelbewilligung liegt im Planungsermessen der Gemeinde und ist nur zulässig, wenn

- 1. ein besonderer Grund für die Ausnahme vorliegt;**
- 2. der vorgesehene Standort für das Vorhaben geeignet ist;**
- 3. dem Vorhaben das Räumliche Entwicklungskonzept bzw die erkennbare grundsätzliche Planungsabsicht der Gemeinde nicht entgegensteht und**
- 4. das Vorhaben keine Zweitwohnungen, Handelsgroßbetriebe, Beherbergungsgroßbetriebe oder Seveso-Betriebe betrifft.**

Der Nachweis des Vorliegens dieser Voraussetzungen ist vom Antragsteller zu erbringen.

(3) Eine Einzelbewilligung kommt im Grünland nur in Betracht:

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

(4) Die Erteilung einer Einzelbewilligung für die Änderung der Art des Verwendungszwecks von land- oder forstwirtschaftlichen Bauten kommt nach Neugründung eines Betriebs erst nach Ablauf von zehn Jahren ab Aufnahme der Nutzung des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes in Betracht.

(5) Die Erteilung einer Einzelbewilligung gemäß Abs 3 Z 4 kommt nur in Betracht, wenn eine für einen lebens- und leistungsfähigen Betrieb ausreichende Flächenausstattung gegeben ist und durch ein Betriebskonzept belegt wird, dass maßgebliche Einnahmen aus der Land- und Forstwirtschaft erzielt werden können. Der Nachweis des Vorliegens dieser Voraussetzungen ist vom Antragsteller zu erbringen.



Gemeinde Werfenweng

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 entgegenstehen würde, diese Wirkung ausgeschlossen. Dies bedeutet, dass einerseits die im Antrag 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.

Vor der im behördlichen Ermessen gelegenen Bewilligung sind die Anrainer zu hören und ist das Ansuchen um Einzelbewilligung vier Wochen lang ortsüblich kundzumachen.

Der Bürgermeister hat die von der Gemeindevertretung beschlossene Einzelbewilligung vor Ausfertigung des Bescheides unter Anschluss des gesamten Verwaltungsaktes der Aufsichtsbehörde vorzulegen. Diese hat innerhalb von drei Monaten mittels Bescheid zu entscheiden bzw. wird innerhalb dieser Frist kein Bescheid erlassen, gilt die Anzeige als zur Kenntnis genommen und kann die Einzelbewilligung erteilt werden.

Hinweis:

Für die gegenständliche Grundstücksfläche ist beim Bürgermeister der Gemeinde Werfenweng als Baubehörde I. Instanz um Erteilung einer Bauplatzerklärung im Sinne der Bestimmungen des BGG anzusuchen.

Für den Fall, dass für das betreffende Grundstück eine rechtskräftige Bauplatzerklärung vorliegt, ist beim Bürgermeister der Gemeinde Werfenweng als Baubehörde I. Instanz ein entsprechendes Bauansuchen um die Erteilung einer Baubewilligung für die geplante bauliche Maßnahme (bzw. Vorhaben) einzubringen.

Verfahren zur Erteilung von Einzelbewilligungen

§ 73

- (1) Das Ansuchen um Einzelbewilligung ist vier Wochen lang ortsüblich kundzumachen. Die Kundmachung hat den Hinweis auf die Stellungnahmemöglichkeit gemäß Abs. 2 zu enthalten.
- (2) Innerhalb der Kundmachungsfrist können von den Trägern öffentlicher Interessen und von Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, schriftliche Stellungnahmen eingebracht werden.
- (3) Vor Beschlussfassung der Einzelbewilligung sind die Anrainer zu hören.
- (4) Die Gemeindevertretung beschließt die Erledigung des Ansuchens durch Bescheid. Sie hat sich in den Beratungen mit den eingebrachten Stellungnahmen und den Ergebnissen der Anrainerhörung auseinander zu setzen.
- (5) Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat die beschlossene Einzelbewilligung vor Ausfertigung des Bescheides unter Anschluss des gesamten Verwaltungsaktes der Aufsichtsbehörde vorzulegen.



Gemeinde Werfenweng

Beizubringende Unterlagen:

1. **Antrag auf Erteilung einer Einzelbewilligung gem. § 46 ROG**, unterschrieben von allen Eigentümern
2. **Erklärung betreffend die Kostentragung**, unterschrieben von allen Eigentümern
3. **Maßstabsgetreue Einreichunterlagen 3-fach** (gemäß § 1 (1) lit. d.)
Unterlagenverordnung: Kotierte Darstellung des Vorhabens 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, Schnitte, Ansichten
4. **GB-Auszug**, nicht älter als 3 Monate
5. **Lageplan im Maßstab 1:500** 3-fach mit Darstellung der künftigen Bauplatzgrenzen auf Grundlage des derzeit gültigen Katasters
6. **Übersichtsplan im Maßstab 1:2880 oder 5000** 3-fach gem. § 1 (1) lit c
Unterlagenverordnung: Kombination Auszug FWP / Orthofoto mit Eintragung des Vorhabens sowie des umgebenden Baubestandes und der umgebenden Nutzungsverhältnisse ist vorzulegen
7. **Positive Stellungnahme des Beirates** für Architektur und Gemeindeentwicklung der Gemeinde Werfenweng
8. **Anrainerverzeichnis**
9. **Etwaige Z1-Formulare**
10. **Wasser:** Bei eigener Quelle: Nachweis über die gesicherte Wasserversorgung (Qualität + Quantität -> Gutachten darf nicht älter als 5 Jahre sein (Hydrobefund mit Schüttungsmessung) oder Zustimmung der jeweiligen Wassergenossenschaft
11. **Abwasserentsorgung:** Bestätigung RHV oder wasserrechtliche Bewilligung
12. **Niederschlagswasserentsorgung:** Angabe über die gesicherte Niederschlagswasserentsorgung
13. Nachweis über die Zufahrt
14. Nachweis Energieversorgung
15. **Bei Vorliegen Gefahrenzone:** Vorlage WLV-Gutachten und Einarbeitung aller Auflagen gleich in den Einreichplan, da im Einzelbewilligungsverfahren keine Auflagen formuliert werden können – im Gegensatz zur Baubewilligung
16. **Bei Vorliegen Naturschutzgebiet:** Positive naturschutzfachliche Begutachtung / Stellungnahme
17. Übermittlung der endgültigen Pläne in digitaler Form

Genauerer bitte der Unterlagenverordnung der Salzburger Landesregierung über die Unterlagen zur Beurteilung von Vorhaben gemäß § 46 ROG 2009.

Empfohlen wird eine Vorbesprechung aller eingebrachten Unterlagen bei der BH St. Johann als Aufsichtsbehörde im Verfahren durch das Bauamt bevor das Verfahren gestartet wird.

Besonderheit: Projekt im Naturschutzgebiet – zu beachten gilt:

- a.) In Bescheid mitaufnehmen: Für naturschutzrechtliche Bewilligung ist separat anzusuchen
- b.) LUA hat Parteistellung im Einzelbewilligungsverfahren und im Bauverfahren!
Am besten: Kundmachung gleichzeitig mit Anrainerhörung und Stellungnahme LUA auffordern; Ergebnis Ermittlungsverfahren ist LUA mitzuteilen
- c.) Ermittlungsverfahren: Forderungen / Wünsche von Seiten der Anrainer, sonst. SV sind dem Antragsteller im Rahmen des Parteiengehöres nachweislich zur Kenntnis zu bringen
Anrainer haben keine Parteistellung, aber die Gemeindevertretung muss sich mit den Einwänden beschäftigen
- d.) Bauverfahren: Beteiligte => WLV als SV, LUA, RHV, Anrainer



Verfahrensablauf:

Erst wenn alle Unterlagen im Bauamt eingelangt sind, kann das Einzelbewilligungsverfahren gestartet werden, da zum Zeitpunkt der Kundmachung und auch bei den restlichen Schritten (Gemeindevertretungsbeschluss) die zu Grunde liegenden Unterlagen im Amt aufliegen müssen.

- 1.) Kundmachung durch die Gemeinde Werfenweng, dass die Absicht für das gegenständliche Vorhaben besteht (Dauer der Kundmachung: 4 Wochen an der Amtstafel) und gleichzeitig Durchführung der Anrainerhörung

Sollten Forderungen von Seiten der Anrainer einlangen, werden diese dem Antragsteller im Rahmen des Parteiengehörs nachweislich zur Kenntnis gebracht (Rsb)
Die Anrainer haben keine Parteistellung im Verfahren, aber die Gemeindevertretung muss sich im Rahmen der Gemeindevertretungssitzung mit eventuellen Einwänden beschäftigen

- 2.) Erstellung eines Raumordnungsgutachtens durch den Ortsplaner
- 3.) Gemeindevertretungsbeschluss betreffend den Antrag um Erteilung einer Einzelbewilligung gem. § 46 ROG
- 4.) Wenn durch die Gemeindevertretung bewilligt: Mitteilung durch die Gemeinde an die BH betreffend die aufsichtsbehördliche Kenntnisnahme der Bewilligung gem. § 46 ROG
- 5.) Verstreichen einer 3-monatigen gesetzlich vorgesehenen Frist, damit die BH die raumordnungsmäßige Bewilligung aufsichtsbehördlich zur Kenntnis nehmen kann
- 6.) Erteilung einer Einzelbewilligung durch die Gemeinde mittels Bescheid
- 7.) Erst wenn alle oben angeführten Schritte abgeschlossen sind, kann nach gestelltem Ansuchen um Baubewilligung samt Einreichung aller nötigen Unterlagen die Baubewilligung erfolgen.



Vorlage der Unterlagen an die BH St. Johann durch die Gemeinde:

Siehe Unterlagenverordnung § 2

Vorlage des Gemeindevertretungsbeschlusses

Vorlage Anrainerhörung

Langtitel

Verordnung der Salzburger Landesregierung über die Unterlagen zur Beurteilung von Vorhaben gemäß § 46 ROG 2009 - StF: LGBl. Nr. 130/1993

Änderung: idF: LGBl. Nr. 47/1995 (DFB) [LGBl Nr 39/2010](#)

Präambel/Promulgationsklausel

Auf Grund des § 46 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 – ROG 2009, LGBl Nr 30, in der geltenden Fassung wird verordnet:

§ 1

(1) Dem Ansuchen um raumordnungsmäßige Bewilligung eines mit dem Flächenwidmungsplan nicht übereinstimmenden Vorhabens sind alle jene Unterlagen anzuschließen, die zur Beurteilung, ob das Vorhaben dem räumlichen Entwicklungskonzept bzw. der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht nicht entgegensteht und die im § 46 Abs 3 Z 1 ROG 2009 festgelegte Beschränkung der Gesamtgeschoßfläche nicht überschreitet, erforderlich sind. Es sind dies insbesondere:

- a) der Nachweis des Eigentums an dem vom Ansuchen betroffenen Grundstück bzw. eines für dessen grundbücherliche Einverleibung geeigneten Rechtstitels;
- b) Angaben über das Vorhaben und die geplante Art des Verwendungszweckes;
- c) ein Übersichtsplan im Maßstab 1:2.880 oder 1:5.000 mit Eintragung des Vorhabens sowie des umgebenden Baubestandes und der umgebenden Nutzungsverhältnisse;
- d) ein Lageplan im Maßstab 1:500 mit Eintragung des Vorhabens und der geplanten Bauplatzgrenzen;
kotierte Darstellungen des Vorhabens, aus denen das beabsichtigte Ausmaß der Baumasse, insbesondere der Gesamtgeschoßfläche des Vorhabens und bei Zu-, Auf- und Umbauten
- e) auch des bereits bestehenden Baues, entnommen werden kann, sowie die Berechnung der Gesamtgeschoßfläche;
Unterlagen darüber, daß die Aufschließung des betreffenden Grundstückes durch
- f) Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung sowie durch einen funktionsgerechten Anschluß an die bestehenden Verkehrsflächen sichergestellt ist.

Die in lit. c, d und e genannten Unterlagen sind in dreifacher Ausfertigung vorzulegen.

(2) Die Behörde kann 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



Gemeinde Werfenweng

Zweitwohnungsvorhaben, keinen Handelsgroßbetrieb oder keinen Beherbergungsgroßbetrieb handelt, für deren Zulässigkeit die Widmung als Zweitwohnungsgebiet, als Gebiet für Handelsgroßbetriebe oder als Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe Voraussetzung ist.

§ 2

Bei Einholung der aufsichtsbehördlichen Kenntnisnahme gemäß § 74 Abs 1 ROG 2009 hat die Gemeinde dem maßgeblichen Beschluß der Gemeindevertretung (des Gemeinderates der Stadt Salzburg) den gesamten Verwaltungsakt mit den zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen anzuschließen. Dies sind insbesondere:

1. die im § 1 festgelegten Unterlagen;
2. ein Gutachten hinsichtlich der Übereinstimmung des Vorhabens mit dem räumlichen Entwicklungskonzept bzw. der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht;
Gutachten über die Eignung des Grundstückes zur Bebauung, wenn dieses im
3. Gefährdungsbereich von Hochwasser, Lawinen, Murgängen, Steinschlag u. dgl. liegt oder sonstige ungünstige natürliche Gegebenheiten vorherrschen;
ein umwelttechnisches Gutachten, wenn dies zur Beurteilung der zu erwartenden
4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung durch Emissionen, Fahrzeugverkehr u.dgl. erforderlich ist;
5. Unterlagen über die Vereinbarkeit des Vorhabens mit öffentlichen Interessen, wenn das Grundstück in einem gemäß § 43 ROG 2009 kenntlich zu machenden Bereich liegt;
6. die Stellungnahme der Anrainer zum Ansuchen;
7. der Nachweis über die ortsübliche Kundmachung des Ansuchens und
8. die hiezu vorgebrachten Anregungen und sonstigen Vorbringen.