

"RAUMORDNUNGSINSTRUMENT EINZELBEWILLIGUNG"

**Art und Umfang der Anwendung in den Gemeinden
des Regionalverbandes Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden
unter besonderer Berücksichtigung der Gebiete des geplanten
Grünflächengürtels.**

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Paul J. Lovrek

**REGIONALVERBAND SALZBURG
STADT UND UMGEBUNGSGEMEINDEN
5020 Salzburg, Alpenstraße 36 b**

März 1992

Einleitung und Problemstellung

Die räumliche Ordnung und Planung eines Gemeindegebietes erfolgt durch die örtliche Raumplanung. Diese liegt im eigenen Wirkungsbereich einer Gemeinde, wodurch auch deren Planungshoheit zum Ausdruck gebracht wird.

Durch den Flächenwidmungsplan wird die örtliche Raumplanung graphisch dargestellt und zugleich auch die Möglichkeiten der baulichen Nutzung geregelt. Grundsätzlich darf nur in eigens gewidmeten Baulandflächen gebaut werden.

Dennoch gibt es Möglichkeiten der Ausnahme bzw. der Einzelbewilligung durch die auch im Grünland Bauten errichtet werden können. Wird jedoch die Ausnahmemöglichkeit zu sehr in Anspruch genommen oder gar zum Hauptinstrument der örtlichen Raumplanung, führt dies zu Konflikten mit einer angestrebten und geordneten Siedlungsentwicklung! Negative Auswirkungen sind unter den Schlagworten: Zersiedelung, Störung des Landschaftsbildes, unwirtschaftliche Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel und hohe Infrastrukturkosten hinlänglich bekannt.

In städtischen Ballungsräumen, wobei hier Stadt-Umland-Regionen gemeint sind, kann eine leichtfertige Anwendung der Ausnahmemöglichkeit zu besonders deutlich werden den Konflikten mit der angestrebten Raumordnung führen. Beispielsweise könnte die durch eine gezielte Flächenwidmungsplanung beabsichtigte Freiraumerhaltung zwischen benachbarten Gemeinden unterlaufen werden oder manche die für die Bevölkerung wertvollen Naherholungsgebiete empfindliche Störungen erfahren, wenn sie dadurch nicht überhaupt verloren gehen.

Auch im Gebiet des Regionalverbandes Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden stellt sich das Problem in der oben beschriebenen Form, zumindest wird es von vielen so empfunden. Gegenseitige Vorwürfe der Gemeinden mit dem Einzelbewilligungsinstrument zu großzügig umzugehen, gehören zum politischen Alltag. Ob die Vorwürfe tatsächlich auch berechtigt sind, soll durch diese Arbeit untersucht werden, wobei Baumaßnahmen innerhalb des geplanten Grünflächengürtels in und um die Landeshauptstadt besonderes Augenmerk gewidmet wurde.

TEIL A: RECHTSGRUNDLAGE UND INSTRUMENTE DER ÖRTLICHEN RAUMPLANUNG

1. DAS SALZBURGER RAUMORDNUNGSGESETZ

Rechtsgrundlage für die örtliche Raumplanung ist das Salzburger Raumordnungsgesetz aus dem Jahre 1977, das seither mehrere Novellierungen erfahren hat.

Es ist in fünf Abschnitte gegliedert, wobei für die gegenständliche Untersuchung der die örtliche Raumplanung regelnde Abschnitt III besondere Beachtung findet, da er auch die Bestimmungen über Einzelbewilligungen enthält.

2. INSTRUMENTE DER ÖRTLICHEN RAUMPLANUNG

Die örtliche Raumplanung verfügt über drei wesentliche Planungsinstrumente:

- a) das Räumliche Entwicklungskonzept,
- b) den Flächenwidmungsplan,
- c) die Einzelbewilligung.

ad a)

Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) besitzt keine unmittelbare Rechtswirksamkeit; es dokumentiert jedoch die grundsätzlichen Planungsabsichten der Gemeinde, die in der Folge ihre Ausführung und Konkretisierung vor allem im Flächenwidmungsplan erfahren. Darüber hinaus kann das REK aber auch längerfristige Planungsperspektiven und Entwicklungsabsichten beinhalten. Es ermöglicht außerdem Planungsüberlegungen der Gemeinde nachvollziehbar und überprüfbar zu machen.

Das Räumliche Entwicklungskonzept ist primär schriftlich abzufassen und kann ergänzende planliche Darstellungen enthalten.

ad b)

Der Flächenwidmungsplan ist auf der Grundlage des Räumlichen Entwicklungskonzeptes zu erstellen und hat unter Bedachtnahme auf die gegebenen sowie die vorsehbaren Strukturverhältnisse und die Sicherung der künftigen wirtschaftlichen und verkehrsmäßigen Entwicklung die geordnete Nutzung durch die Festlegung der Nutzungsarten für das gesamte Gemeindegebiet zu regeln.

Der Flächenwidmungsplan erhält seine Rechtswirksamkeit durch Verordnung der Gemeinde. Ab Rechtskraft eines Flächenwidmungsplanes, dürfen raumwirksame Maßnahmen nur in Übereinstimmung mit diesem getätigt werden. Demnach können Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen nur innerhalb der festgelegten Nutzungsart

"Bauland" erteilt werden. Einschränkungen zu dieser Regelung gibt es für land- und forstwirtschaftliche Zweckbauten, für Transformatorenstationen und für Verkehrsbauten im Grünland.

ad c)

Für jene Maßnahmen, die bei der Widmungsfestlegung planerisch nicht vorhersehbar waren, sieht das Salzburger Raumordnungsgesetz (SROG 77) jedoch zusätzlich die Möglichkeit einer Individualberichtigung, der sogenannten Einzelbewilligung vor.

Eine Einzelbewilligung gemäß Par. 19 (3) SROG gestattet die Realisierung eines Vorhabens, obwohl es nicht den Widmungsfestlegungen des Flächenwidmungsplanes entspricht. Auf Ansuchen des Grundeigentümers kann die Gemeindevertretung die Wirkungen des Flächenwidmungsplanes für bestimmte Grundflächen ausschließen und ein genau bezeichnetes Vorhaben raumordnungsmäßig bewilligen, sofern es dem räumlichen Entwicklungskonzept bzw. der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht nicht entgegensteht und bei Bauvorhaben für Wohnbauten (ausgenommen bei überwiegend landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Bauten) eine Gesamtgeschößfläche von 200 m² nicht übersteigt.

Durch die Einzelbewilligung selbst ist keine Veränderung der Flächenwidmung verbunden d.h. ein Grundstück behält auch trotz Bebauung seine ursprüngliche Widmung. Somit kann sich die Einzelbewilligung nicht auf ein Grundstück, sondern nur auf ein konkretes Bauvorhaben auf einem Grundstück beziehen.

Eine Bewilligung gemäß Par. 19 (3) SROG obliegt der Gemeinde und ist eine reine Ermessensentscheidung der Gemeindevertretung. Die Erteilung der Bewilligung bedarf allerdings auch einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung. Aufsichtsbehörde für die Stadtgemeinde Salzburg ist die Landesregierung, für alle übrigen Gemeinden ist es die jeweils zuständige Bezirkshauptmannschaft.

Eine erteilte Einzelbewilligung wird unwirksam, wenn nicht innerhalb von drei Jahren ab Rechtskraft die Bewilligung, Genehmigung oder dgl. für das Vorhaben erwirkt wird, für das sie erteilt worden ist, oder wenn deren Wirksamkeit entsprechend den hiefür geltenden Bestimmungen erlischt.

3. EINSCHRÄNKENDE VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE EINZELBEWILLIGUNG

Um das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht überflüssig werden zu lassen und auch um den Ermessensspielraum der Gemeindevertretung zu begrenzen, wurde die Erteilung der Einzelbewilligung durch den Gesetzgeber an eine Reihe einschränkender Voraussetzungen geknüpft; dadurch sollten die Anwendungsfälle möglichst gering gehalten werden.

a) Die Einzelbewilligung soll grundsätzlich eine Individualberichtigung des Flächenwidmungsplanes darstellen, die bei der Widmungsfestlegung planerisch nicht

vorhersehbar war.

- b) Rein wirtschaftliche Überlegungen (Kapitalbeschaffung) dürfen nicht grundsätzlich zur Begründung herangezogen werden (d.h. wirtschaftliche Interessen alleine sind nicht ausreichend).
- c) Neben der Ansiedlung weichender Kinder im Wege einer Bewilligung gemäß Paragraph 19 (3) im unmittelbaren Hofverband ist ihre konzentrierte Ansiedlung auf zusammengefaßten geeigneten Flächen anzustreben.
- d) Ein Austraghaus ist nur im unmittelbaren Hofverband (= Hoflage) zulässig, weil die damit zusammenhängenden aktiven und passiven Pflegemaßnahmen (weitere Hilfe im landwirtschaftlichen Betrieb, Altenbetreuung) ein derartiges Naheverhältnis erfordern.
- e) Für Bauvorhaben neuer Betriebe soll eine Einzelbewilligung dann nicht erteilt werden, wenn Gewerbe- oder Industriegebietsflächen in der Gemeinde verfügbar sind.
- f) Eine Einzelbewilligung kann auch dann erteilt werden, wenn im Rahmen einer laufenden Abänderung des Flächenwidmungsplanes über einen Teilbereich Einvernehmen besteht und die Einzelbewilligung die künftige Widmung vorwegnimmt.

4. URSACHEN FÜR DIE ANWENDUNG DER EINZELBEWILLIGUNG

Erklärt werden muß zunächst, daß die Anwendung der Einzelbewilligung nicht nur im Grünland, sondern auch im Bauland erfolgen kann, wenn beispielsweise ein bestehender Wirtschaftsbetrieb im "Erweiterten Wohngebiet" eine bauliche Maßnahme beabsichtigt. Im Normalfall sollten jedoch Neubauten von Betriebshallen oder größere bauliche Erweiterungen außerhalb von Gewerbe- oder Industriegebietswidmungen nicht möglich sein. In Einzelfällen können sie allerdings dennoch ermöglicht werden, wenn im Rahmen eines Einzelbewilligungsverfahrens festgestellt wird, daß der Gegensatz zur bestehenden Flächenwidmung (z.B. Wohnbaugebiet) nicht übermäßig störend wirkt und gerechtfertigt werden kann.

Auf diese Weise bzw. aus diesem Grunde erteilte Einzelbewilligungen im Bauland reduzieren somit nicht das gewidmete Grünland und sind daher auch hinsichtlich der Wahrung des Landschaftsbildes anders zu beurteilen.

Die hauptsächlichen Ursachen für die Anwendung des Par. 19 (3) SROG sind:

- Mangelnde Verfügbarkeit von gewidmetem Bauland: obwohl gewidmetes Bauland in der Regel in ausreichendem Maß vorhanden ist, kommt es nur zu einem geringen Teil auf

den Markt. Um heimische Bauwerber mangels Verfügbarkeit geeigneter Bauplätze letztlich nicht zur Abwanderung aus dem Dorf zu zwingen, wird vielfach die Einzelbewilligung angewendet.

- Hohe Baulandpreise: selbst wenn geeignetes Bauland verfügbar ist, d.h. auch angeboten wird, bleibt die widmungskonforme Verwendung vom Preis der Grundstücke abhängig. Wegen der allgemein sehr hohen Bauland-Bodenpreise erfolgen Baumaßnahmen daher vielfach im Zuge der Einzelbewilligung auf billigeren Grünlandflächen.
- Weichende Erben: das vordringliche Ziel des bauerlichen Anerbengesetzes besteht in der Erhaltung der Wirtschaftskraft des Hofes. Eine Abfindung weichender Erben mit Barmitteln ist in den meisten Fällen nicht realistisch. Die wirtschaftlich einfachste Möglichkeit der Erbenabfindung besteht für den landwirtschaftlichen Betrieb daher in der Übertragung eines Baugrundstückes. Da dem Hofübergeber aber gewidmete Bauflächen jedoch zumeist nicht zur Verfügung stehen, werden Grünlandgrundstücke zur Abfindung verwendet, für deren Bebauung sodann Einzelbewilligungen erwirkt werden!
- Austraghäuser: diese stellen den idealtypischen Anwendungsfall der Einzelbewilligung dar und sind daher auch gemäß SROG im Grünland, sofern sie im unmittelbaren Hofverband (= Hoflage) errichtet werden, gestattet.
- Kapitalbeschaffung durch Grundverkauf: die für einen landwirtschaftlichen Betrieb notwendigen Investitionen können zumeist nur durch Mittel aus Grundverkäufen getätigt werden. Ist kein Bauland vorhanden, wird auf Grünflächen ausgewichen, für die erst dann entsprechende Preise erzielbar sind, wenn die für eine Bebauung erforderliche Einzelbewilligung erwirkt werden kann.

**TEIL B: UNTERSUCHUNG ÜBER ART UND UMFANG
DER EINZELBEWILLIGUNGEN IN DEN GEMEINDEN
DES REGIONALVERBANDES**

1. VORBEMERKUNG

Wie einleitend erwähnt, soll die Untersuchung über das "Einzelbewilligungsverhalten" der RVS-Gemeinden Auskunft geben und zur Feststellung dienen, wie mit dem Instrument der Einzelbewilligung umgegangen wird. Zur differenzierteren Beurteilungsmöglichkeit soll außerdem aufgezeigt werden, für welche bauliche Maßnahmen (= Art der Bauführung) Bewilligungen erteilt wurden und ob sich solche im Gebiet des angestrebten Grünflächengürtels befinden.

1.1 Erhebung:

Für das Bundesland Salzburg gibt es eine Untersuchung aus dem Jahr 1990, in der die Gesamtzahl der Einzelbewilligungen statistisch aufbereitet und analysiert worden ist.

Erhebungen zu einzelnen Gemeinden liegen in publizierter Form jedoch nicht vor, weshalb die Datenbeschaffung für die gegenständliche Untersuchung an Ort und Stelle, also in den Bauämtern der Gemeinden erfolgen mußte.

Für die Erhebung relevant waren dabei ausschließlich die positiv entschiedenen Einzelbewilligungen im Grünland, die zurückgezogenen oder versagten Vorhaben sowie auch Einzelbewilligungen im Bauland blieben somit unberücksichtigt.

Aus den einzelnen Bauakten wurden folgende Daten erhoben:

- a) *Datum des Jahres, in dem die Bewilligung erteilt wurde (Bescheiddatum)*
- b) *Parzellennummer,*
- c) *Katastralgemeinde*
- d) *Fläche des Bauplatzes/Bauvorhabens (soferne vorhanden)*
- e) *Art der Bauführung (= Bauzweck; zur differenzierten Beurteilung der erteilten Bewilligung)*

(In Einzelbewilligungsangelegenheiten der Stadt Salzburg fungiert die Landesregierung als Aufsichtsbehörde und führt hiezu eine Aktenevidenz; die für die vorliegende Untersuchung notwendigen Daten konnten dankenswerter Weise direkt bei der Abteilung 7 des Amtes der Salzburger Landesregierung erhoben und bei den zuständigen Dienststellen des Magistrates überprüft werden.)

1.2 Typen von Einzelbewilligungen:

Zur differenzierteren Beurteilung der erteilten Einzelbewilligungen wurden diese nach Art der Baumaßnahme in 9 Typen aufgeschlüsselt:

- Typ 1: Wohnhäuser für weichende Erben*
- Typ 2: Austraghäuser, -wohnbauten*
- Typ 3: Sonstige Wohnbauten*
- Typ 4: Nebenanlagen*
- Typ 5: Sonstige Bauten*
- Typ 6: Gewerbliche Baumaßnahmen*
- Typ 7: Sport- und Freizeitbauten*
- Typ 8: Technische Einrichtungen*
- Typ 9: Land- und forstwirtschaftliche Einrichtungen*

1.3 Untersuchungszeitraum:

Als Untersuchungszeitraum wurden die Jahre 1984 bis Ende 1991 festgelegt.

Für den Untersuchungsbeginn maßgeblich bestimmend war die Tatsache, daß der Regionalverband seit 1984 das Projekt "Grünflächengürtel" verfolgt. Grundidee dabei ist die gemeindeübergreifende Abgrenzung und Bewahrung zusammenhängender Grünflächen beiderseits der Stadtgrenze. Unter anderem soll dadurch ein siedlungsmäßiges Zusammenwachsen der Stadt mit ihren Nachbargemeinden verhindert werden. Im Bereich des Grünflächengürtels sollte die Anwendung der Einzelbewilligung nur mehr für widmungskonforme und mit dem Projektziel in Einklang stehende Baumaßnahmen möglich sein.

Außerdem wurde 1985 von der Stadtgemeinde die Grünlanddeklaration beschlossen, die ja u. a. einer Änderung des Einzelbewilligungsverhaltens zum Ziel hatte und daher von Beginn ihrer Wirksamkeit an in diese Untersuchung einfließen sollte.

2. REGIONALE AUSWERTUNG ERTEILTER EINZELBEWILLIGUNGEN

Im Gebiet des Regionalverbandes Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden (Anif, Anthering, Bergheim, Elsbethen, Grödig, Hallwang, Koppl, Wals-Siezenheim, Salzburg) wurden von 1984 bis 1991 insgesamt **250 Einzelbewilligungen** im Grünland erteilt, das sind durchschnittlich **31,2 Bewilligungen pro Jahr**.

GEMEINDE	1984 - 1991									
	EINZELBEWILLIGUNGEN NACH TYPEN									SUMME
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Anif			1			1		1		3
Anthering	4	11	6	2		1		1		25
Bergheim	3	1	8		1	6		4		23
Elsbethen	1	2	6	6		2		2		19
Grödig			10	1	1	3	2	1		18
Hallwang	2	2	10	3		1	1			19
Koppl	13	3	7	1		2	4			30
Wals			12	3	1	8	2	2		28
Stadt Sbg.		6	27	16	2	20	8	6		85
SUMME	23	25	87	32	5	44	17	17		250
in %	9	10	35	13	2	18	7	7		

Analysiert man die Einzelbewilligungen nach Bauvorhaben bzw. Typen, so zeigt sich, daß rund **35 %** aller erteilten Bewilligungen auf **Sonstige Wohnbauten** (Typ 3) entfallen.

Am zweithäufigsten, nämlich in **18 %** der Fälle, wurden Ausnahmen im Grünland für **"Gewerbliche Baumaßnahmen"** (Typ 6) gewährt.

Mit **9 %** liegen die Bewilligungsfälle für **Wohnhäuser weichender Erben** (Typ 1) und mit **10 %** die für **Austraghäuser** (Typ 2) deutlich hinter den beiden erstgenannten Typen zurück.

Im Gegensatz zu der allgemein vorherrschenden Meinung machen somit die

Einzelbewilligungen der Typen 1 und 2 gemeinsam nur 19 % aller erteilten Bewilligungen aus!

Die Summe der erteilten Einzelbewilligungen (250) auf die 9 Verbandsgemeinden aufgeteilt, ergibt für den Untersuchungszeitraum eine **Durchschnittszahl von rund 28 Bewilligungen** pro Gemeinde.

Tab.: Gemeindevergleich der Einzelbewilligungen (EB) 84 - 91 (absolut und prozentuell); Durchschnittszahl der jährlichen Einzelbewilligungen

Gemeinde	EB 84-91 absolut	EB 84-91 relativ %	♦ EB/a zw. 84-91 absolut
Anif	3	1	0,4
Anthering	25	10	3,1
Bergheim	23	9	2,9
Elsbethen	19	8	2,4
Grödig	18	7	2,2
Hallwang	19	8	2,4
Koppl	30	12	3,7
Wals-Siezenheim	28	11	3,5
Stadt Salzburg	85	34	10,6
SUMME	250	100	31,2

Die meisten Ausnahmegenehmigungen, nämlich 85 bzw. über ein Drittel aller Einzelbewilligungen (34 %) wurden während des Untersuchungszeitraumes von der **Stadtgemeinde Salzburg** erteilt! Pro Jahr entspricht das einer durchschnittlichen Bewilligungsrate von 10,6. Im Gemeindevergleich liegt die Landeshauptstadt mit diesen Werten mit Abstand an der Spitze.

Die **Gemeinde Koppl**, die mit insgesamt 30 Fällen (= 12 %), die zweitgrößte Zahl aller Einzelbewilligungen hält, genehmigte durchschnittlich 3,7 Ausnahmen pro Jahr, also um fast zwei Drittel weniger als die Stadtgemeinde.

Weitaus am wenigsten Bewilligungen, nämlich nur drei (= 1 %) bzw. durchschnittlich 0,4 Genehmigungen pro Jahr, wurden von der **Gemeinde Anif** erteilt.

Abb.: Prozentueller Anteil der Einzelbewilligungen pro Gemeinde an den Gesamtbewilligungsfällen

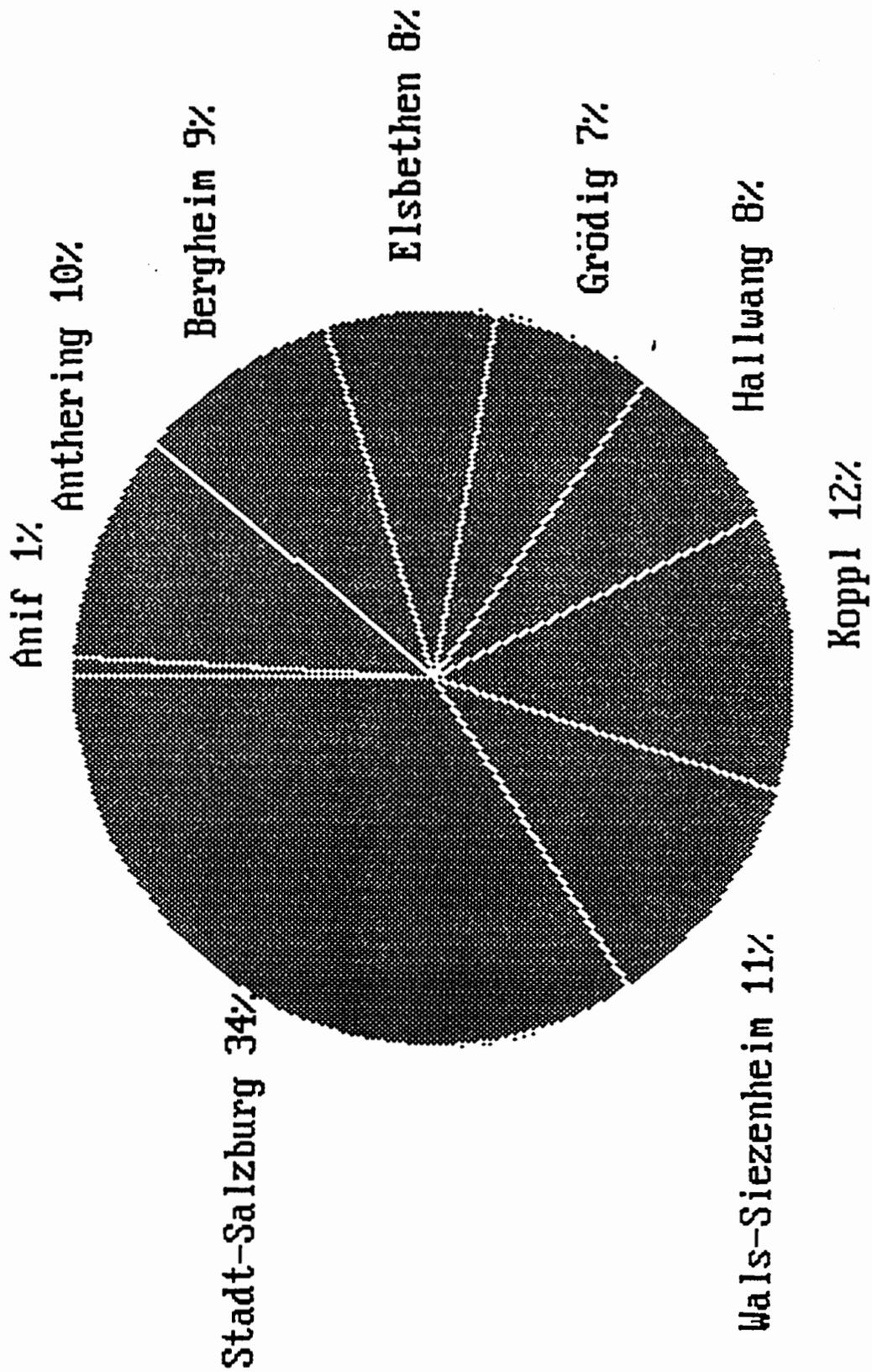
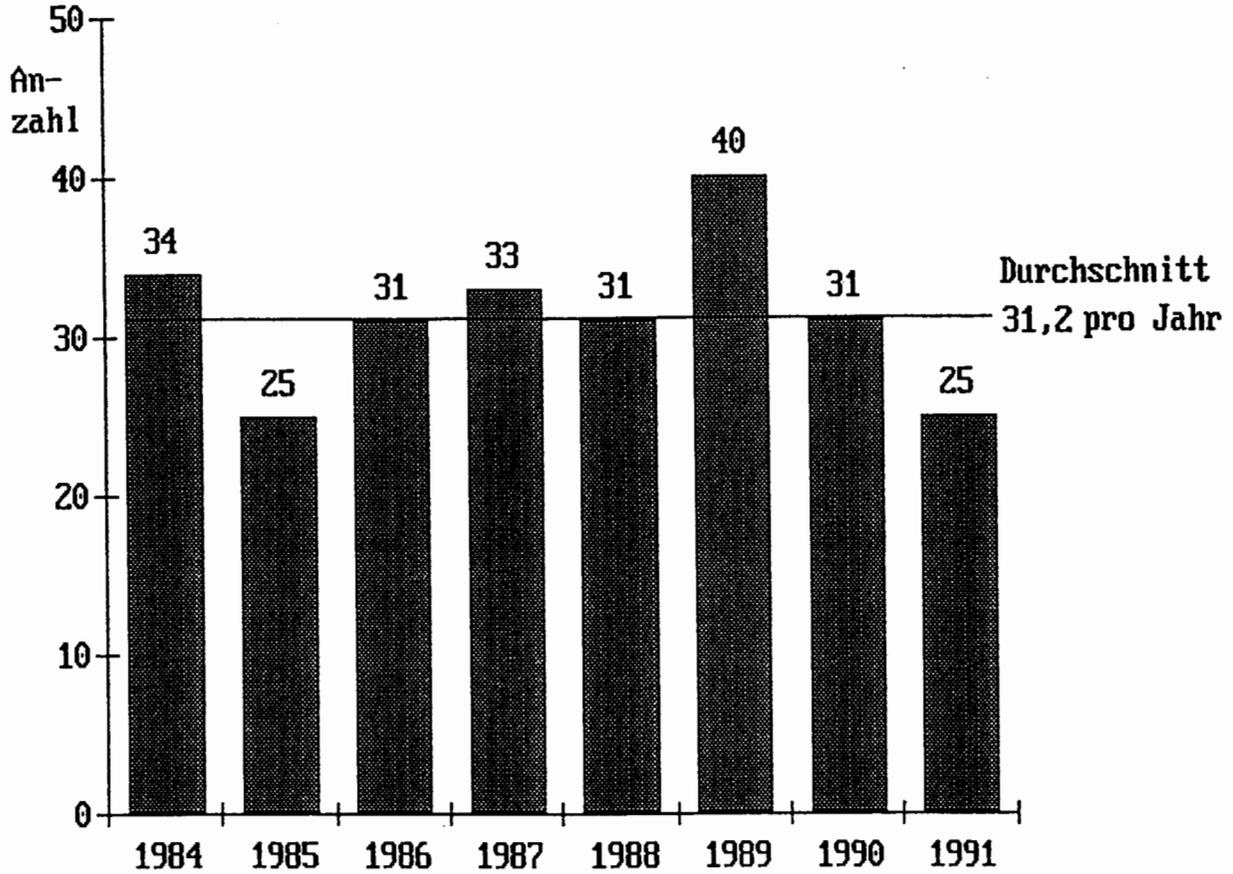


Abb.: Zeitreihe der gesamtgenehmigten Einzelbewilligungen 1984 - 1991



Die Analyse der zeitlichen Entwicklung zeigt, daß das Einzelbewilligungsverhalten im Untersuchungsgebiet zwischen 1984 und 1991 von relativer Konstanz geprägt wurde. Lediglich in den Jahren 1985, 1989 und 1991 gab es deutlichere Abweichungen vom regionalen Durchschnittswert, der bei 31,2 Einzelbewilligungen pro Jahr liegt. Wurde dieser Wert 1985 und 1991 unterboten, so erreichten die Einzelbewilligungen 1989 mit 40 Genehmigungen ihre bisher absolute Höchstmarke. Diese Steigerung ist vor allem auf erhöhte Bewilligungszahlen in der Stadtgemeinde und in Grödig zurückzuführen.

4. ZUSAMMENFASSUNG

Das Salzburger Raumordnungsgesetz (SROG 77) kennt als einziges der österreichischen Landesraumordnungsgesetze die "Einzelbewilligung". Diese sogenannte Ausnahme aus dem Flächenwidmungsplan ist als Individualberichtigung zu verstehen und für jene Maßnahmen gedacht, die bei der Widmungsfestlegung entweder planerisch nicht vorhersehbar waren oder der grundsätzlichen Planungsabsicht und dem Räumlichen Entwicklungskonzept einer Gemeinde nicht widersprechen.

Der teilweise großzügige Umgang mit der Einzelbewilligung hat vielerorts zu Zersiedelungserscheinungen, Störungen des Landschaftsbildes, Landschaftsverbrauch und hohen bzw. unwirtschaftlichen Infrastrukturkosten geführt. In der ROG Novelle 1984 wurden daraufhin Kriterien eingeführt, die die Erteilung einer Einzelbewilligung erschweren und gleichzeitig zu mehr Raumordnungsbewußtsein führen sollten.

In den Gemeinden des Regionalverbandes Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden ist man diesem Ziel tatsächlich näher gekommen, wie bei den Gemeindeanalysen nachgewiesen werden konnte. Vor allem jene Gemeinden, die nach der ROG Novelle 1984 die Überarbeitung ihrer örtlichen Raumplanung in Angriff genommen haben, haben auch erschwerende Bestimmungen zur Einzelbewilligung als grundsätzliche Planungs- bzw. Entwicklungsmaßnahme in ihre Räumlichen Entwicklungskonzepte aufgenommen und dadurch die Anwendung der Einzelbewilligung restriktiver gestaltet. In unterschiedlichem Ausmaß konnte in allen RVS-Gemeinden seit 1984 die durchschnittliche Anzahl der jährlichen Bewilligungen gesenkt werden.

Bei den erteilten Einzelbewilligungen handelt es sich einerseits um sogenannte Bagatellevorfälle (z.B. Einfriedungen, Umbauten, Umnutzungen u.a.) bzw. um solche Bauführungen im Grünland, die keine nennenswerte Auswirkung auf die Raumordnung (z.B. geringfügige Erweiterungen u.ä.) haben. Andererseits gibt es aber auch nach wie vor eine erhebliche Zahl von "Häusern im Grünen", wobei Bauten für weichende Erben lediglich 9 % der Gesamtbewilligungen ausmachen und nicht einmal in jeder Gemeinde zum Tragen kommen (z.B. Anif, Grödig, Wals-Siezenheim und Salzburg).

Der oft gehörte generelle Vorwurf, daß es vor allem die weichenden Erben seien, die Hauptschuld an der Zersiedelung hätten, ist also nicht gerechtfertigt. Auch wenn festgestellt werden konnte, daß es gegenüber anderen Bauwerbern für weichende Erben nach wie vor leichter ist zu einer Einzelbewilligung zu kommen, muß doch zur Kenntnis genommen werden, daß deren Anteil mit Ausnahme von Koppl (43 %) in keiner Gemeinde mehr als 16 % beträgt.

Was die im Wege von Einzelbewilligungen ermöglichten Bauführungen im Bereich des vom RVS geplanten Grünflächengürtels in und um die Landeshauptstadt anbelangt, ist festzustellen, daß sich die meisten davon, nämlich 24, im Gebiet der Stadtgemeinde befinden, gefolgt von Wals-Siezenheim mit vergleichsweise "nur" 8 Bauführungen. Da es sich bei diesen aber, wie schon bei den Gemeindeanalysen aufgezeigt, in der überwie-

genden Zahl um Bestandsanierungen, -erweiterungen, Einrichtungen in öffentlichen Interesse bzw. um Bagatellemaßnahmen handelt, die alle auch in einem Grünflächengürtel möglich bleiben sollen, kann von dieser Planungsmaßnahme selbst nur eine geringe weitere Reduzierung der Einzelbewilligungsfälle erwartet werden. Voraussetzung für diese Schlußfolgerung ist natürlich ein, auch in Zukunft nicht minder restriktiver und verantwortungsbewußter Umgang mit dem Einzelbewilligungsinstrument.

Ähnlich der städtischen Grünlanddeklaration liegt die primäre Bedeutung des Grünflächengürtels daher in der Grünlanderhaltung, d.h. in einer Verstärkung des Widmungsschutzes.

Abschließend sei bemerkt, daß zwar in allen RVS-Gemeinden eine positive Entwicklung zum sparsameren Umgang mit der Einzelbewilligung festgestellt werden konnte, daß es aber in einzelnen Gemeinden auch noch zusätzliche Einsparpotentiale gäbe, wenn entsprechende Voraussetzungen geschaffen würden (z.B. Baulandsicherung für weichende Erben in Koppl).

SN, 20.6.92

Bauen im Grünland Weniger Ausnahmen

Nur 19 Prozent der Einzelbewilligungen für Bauern

Von Josef Schorn

SALZBURG. In den neun Mitgliedsgemeinden des Regionalverbandes Salzburg-Stadt und Umgebungsgemeinden wurden von 1984 bis 1991 250 Ausnahmegewilligungen zum Bauen im Grünland erteilt.

Nur knapp jede fünfte dieser nach dem Raumordnungsparagraphen 19/3 zu erteilenden „Einzelgenehmigungen“ betraf Wohnhäuser weichender Bauernkinder (neun Prozent) und Austragsbauten (zehn Prozent). In 18 Prozent der Fälle wurden Ausnahmen im Grünland für gewerbliche Baumaßnahmen gewährt.

35 Prozent aller Ausnahmegewilligungen entfallen auf „Sonstige Wohnbauten“ — Häuser, die weder von weichenden Bauernkindern noch zu Gewerbebezwecken errichtet worden sind. Das geht aus einer Untersuchung hervor, die Regionalverbands-Geschäftsführer Paul Lovrek jetzt präsentiert hat.

Der „tellweise großzügige Umgang mit der Einzelbewilligung hat vielerorts zu Zersiedelungerschnungen, Störungen des Landschaftsbildes, Landschaftsverbrauch und hohen bzw. unwirt-

schaftlichen Infrastrukturkosten geführt“, räumt zwar auch Lovrek in der Zusammenfassung ein. Aber: In allen Regionalverbands-Gemeinden sei seit 1984 die Anzahl der Bewilligungen gesenkt worden.

Zwar sei es noch immer für weichende Bauernkinder einfacher, zu einer Einzelbewilligung zu kommen, schreibt Lovrek. Doch ihr Anteil am Gesamtausmaß der Ausnahmegewilligung betrage in keiner Kommune mehr als 16 Prozent — mit Ausnahme von Koppl. Dort beträgt der Anteil der weichenden Bauernkinder an den 19/3-Verfahren 43 Prozent.

Salzburg hat als einziges Bundesland in Österreich ins Raumordnungsgesetz einen Ausnahmegewilligungsparagraphen für Bauen im Grünland aufgenommen. Laut einer Statistik des Landes sind in den vergangenen zehn Jahren rund 8000 Ausnahmegewilligungen erteilt worden.

Die meisten Ausnahmen im Regionalverband gewährte die Stadt Salzburg — jede dritte Bewilligung seit 1984. An zweiter Stelle liegt Koppl. Am restriktivsten ging Anif vor — dort wurden im Jahresdurchschnitt lediglich 0,4 Genehmigungen erteilt.