



MARKTGEMEINDE BAD HOFGASTEIN

ANSUCHEN UM EINZELBEWILLIGUNG GEMÄSS § 46 ROG 2009

Auftraggeber
Marktgemeinde Bad Hofgastein
Kurpromenade 2
5630 Bad Hofgastein

Antragsteller
Marktgemeinde Bad Hofgastein
Kurpromenade 2
5630 Bad Hofgastein

Vorhaben
Errichtung eines vorübergehenden
Ersatzkindergartens (Container)
auf GP 383/1, 655/1, 445/3, BP.277
alle KG Bad Hofgastein



ARCHITEKT DIPL.-ING. VINZENZ ZEILINGER
DIPL.-ING. BARBARA ZEILINGER

WIESBAUERSTRASSE 8 A 5020 SALZBURG
T 0662/821600 F 0662/8216004
atelier@zeilinger-architekten.at

SALZBURG IM FEBRUAR 2024
GZ: G 24-10
21.05.2024/15 Seiten

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINES	3
1.1	Veranlassung	3
1.2	Begründung des gewählten Raumordnungsverfahrens	3
1.3	Rechtliche Grundlage	3
2.	BEFUND	4
2.1	Beschreibung des Vorhabens	4
2.2	Technische Infrastruktur	7
2.3	Ausschließungsgründe f.eine Bebauung gem.§ 28 ROG 2009	7
2.4	Lokalausweis	8
2.5	Gesetzliche Grundlagen (§ 46 ROG 2009)	9
2.6	Entwicklungsziele und Planungsabsichten der Gemeinde.....	10
2.7	Flächenwidmungsplan	11
2.8	Kenntlichmachungen	12
3.	GUTACHTEN	13
4.	ZUSAMMENFASSUNG	15

1. ALLGEMEINES

1.1 Veranlassung

Die Gemeinde Bad Hofgastein beabsichtigt die Neuerrichtung des Kindergartens Lafen auf GP 402/19 in der KG Vorderschneeberg. Für die Bauzeit wird daher ein Ersatzbauwerk zur Aufrechterhaltung der Kinderbetreuung benötigt.

Dieses soll in Form eines Containerkindergartens im Bereich der Einfahrt Mitte errichtet werden.

Die hierfür notwendige Baubewilligung wird befristet erteilt.

Das Gutachten wird im Auftrag der Gemeinde Bad Hofgastein erstellt.

1.2 Begründung des gewählten Raumordnungsverfahrens

Die gewählte Vorgangsweise bzw. das gewählte Raumordnungsverfahren entspricht den Vorgaben des § 46 hinsichtlich der Ausnahme der Wirkung des Flächenwidmungsplanes bzw. bietet aufgrund von konkreten Plangrundlagen der FA: Containex (Planungsstand: 14.05.2024) die Möglichkeit der Beurteilung eines konkreten Bauvorhabens.

Außerdem ist dieser Standort für ein temporäres Bauwerk geeignet und widerspricht auf Grund des § 46 Abs. 6 Z 2 ROG 2009 (in Verbindung mit dem § 9 Abs. 3 BauPolG) den grundsätzlich erkennbaren Planungsabsichten der Gemeinde Bad Hofgastein nicht.

1.3 Rechtliche Grundlage

- Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, idgF
- Räumliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Bad Hofgastein, von der Gemeindevertretung 1997 beschlossen.
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bad Hofgastein, von der Salzburger Landesregierung am 16.09.1998 aufsichtsbehördlich genehmigt.
- § 9 Abs. 3 BauPolG (befristete Baubewilligung)

2. BEFUND

2.1 Beschreibung des Vorhabens

1.1.1 Ansuchen

Mit Datum vom 24.02.2024 hat die Gemeinde Bad Hofgastein, Kurpromenade 2, 5630 Bad Hofgastein, um Bewilligung gemäß § 46 SROG 2009, zur Errichtung eines temporären Containerkindergartens auf den GP 383/1, 655/1, 445/3 und BP.277, alle KG Bad Hofgastein, angesucht.

2.1.2 Art und Verwendungszweck / Äußere Erscheinung

Gemäß vorliegender Planung vom 14.05.2024 (Planverfasser: Fa. Containex) ist vorgesehen, auf den Flächen des PKW-Stellplatzes Einfahrt Mitte, insgesamt 62 Container zur Unterbringung von 5 Kindergarten- und 2 Kleinkindgruppe für die Dauer von ca.1,5 Jahren (geschätzte Bauzeit) aufzustellen.

Symbolfoto



2.1.3 Geschoßfläche

Die Geschossfläche ist nicht relevant.

2.1.4 Lage

Der Standort befindet sich östlich des Kreisverkehrs Mitte, auf den PKW-Stellflächen zwischen Tennisplätzen und Busterminal.



Abb.: Orthofoto (ohne Maßstab)



Abb.: Orthofoto (ohne Maßstab)

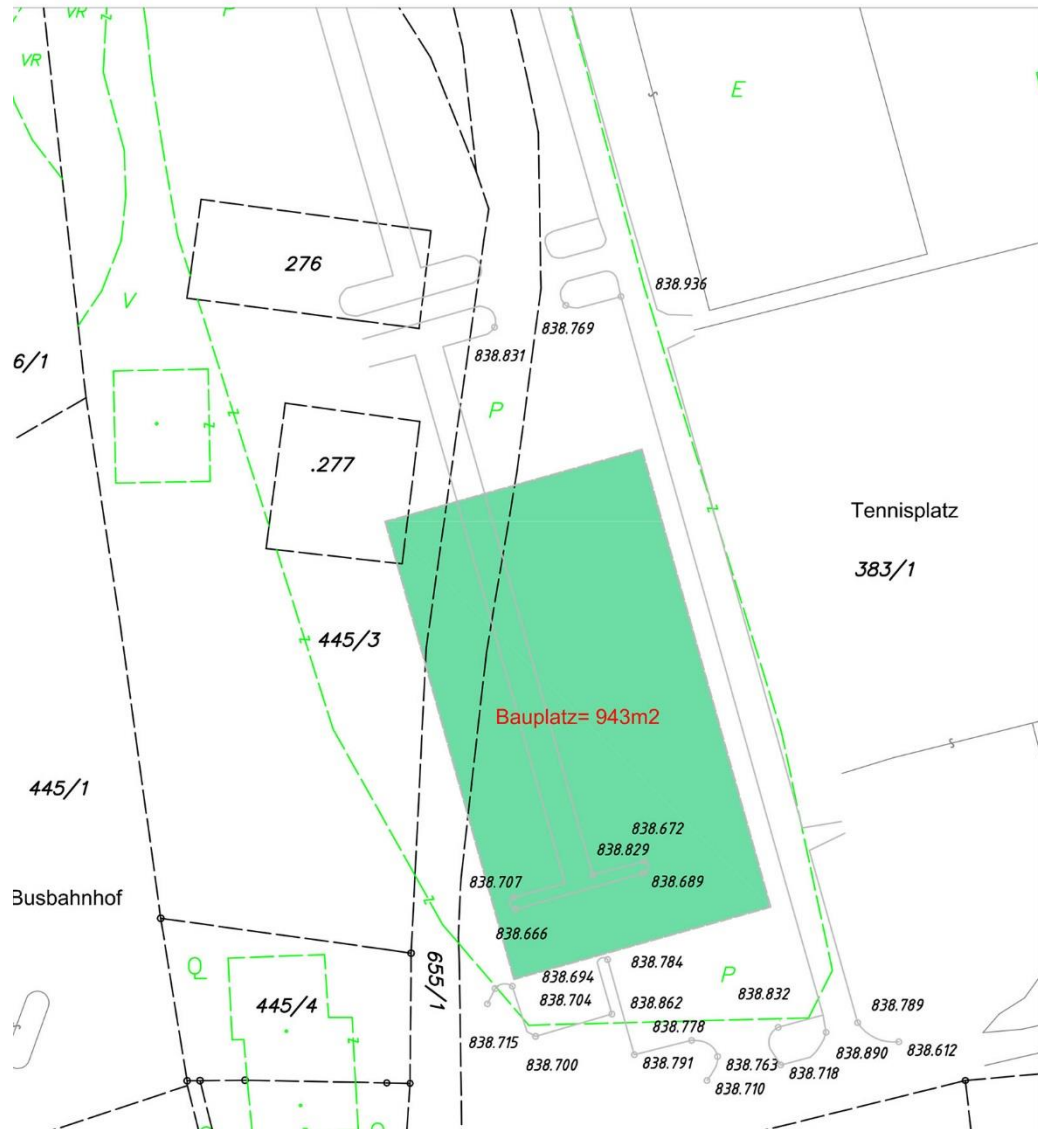


Abb.: Lageplan (ohne Maßstab)

2.2 Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung:	Kreisverkehr Mitte und Gemeindestraße
Trinkwasserversorgung:	Ortswasserleitung
Abwasserbeseitigung:	Ortskanal
Stromversorgung:	Salzburg AG
Oberflächenentwässerung:	Einleitung in den Oberflächenkanal der Gemeinde

2.3 Ausschließungsgründe für eine Bebauung gemäß § 28 ROG 2009

Ausschließungsgründe liegen insofern vor, als sich der Standort lt. Unterlagen des Bundeswasserbaues im Rot-Gelben Hinweisbereich der Gasteiner Ache befindet.

2.4 Lokalausweis

Am 23.02.2024 fand ein Lokalausweis statt.



Abb.: Standort Blickrichtung Süden



Abb.: Standort Blickrichtung Nordosten

2.5 Gesetzliche Grundlagen (§ 46 ROG 2009)

2.5.1 §46 Abs 1 ROG 2009

Die Wirkungen des Flächenwidmungsplans gemäß § 46 Abs 1 können 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.

2.5.2 §46 Abs 2 ROG 2009

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-II-Betriebe betrifft.

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

2.5.3 § 46 Abs. 3 Z 5 ROG 2009

Eine Einzelbewilligung im Grünland kommt nur in Betracht für Bauten vorübergehenden Bestandes (§9 Abs. 3 BauPolG), für welche aus wichtigen öffentlichen Rücksichten ein dringender Bedarf besteht.

2.5.4 § 46 Abs. 6Z 2 ROG 2009

Einzelbewilligungen werden unwirksam, wenn eine solche Baubewilligung nach den dafür geltenden Bestimmungen erlischt.

2.6 Entwicklungsziele und Planungsabsichten der Gemeinde

Im beschlossenen Räumlichen Entwicklungskonzept werden folgende, die vorgesehene Einzelbewilligung betreffende Aussagen gemacht:

ZIEL

Rechtzeitige Vorsorge für ein bedarfsgerechtes Angebot an Bildungs-,
Betreuungs- und Erholungseinrichtungen

Im Planteil des REK ist der fragliche Bereich als „Sport- und Erholungsfläche“ gekennzeichnet.



Abb.: Siedlungs-Freiraumkonzept des REK (ohne Maßstab)

2.7 Flächenwidmungsplan

Im Flächenwidmungsplan ist die betroffene Bauplatzfläche als Grünland / Sportfläche und Grünland / Erholungsfläche ausgewiesen.

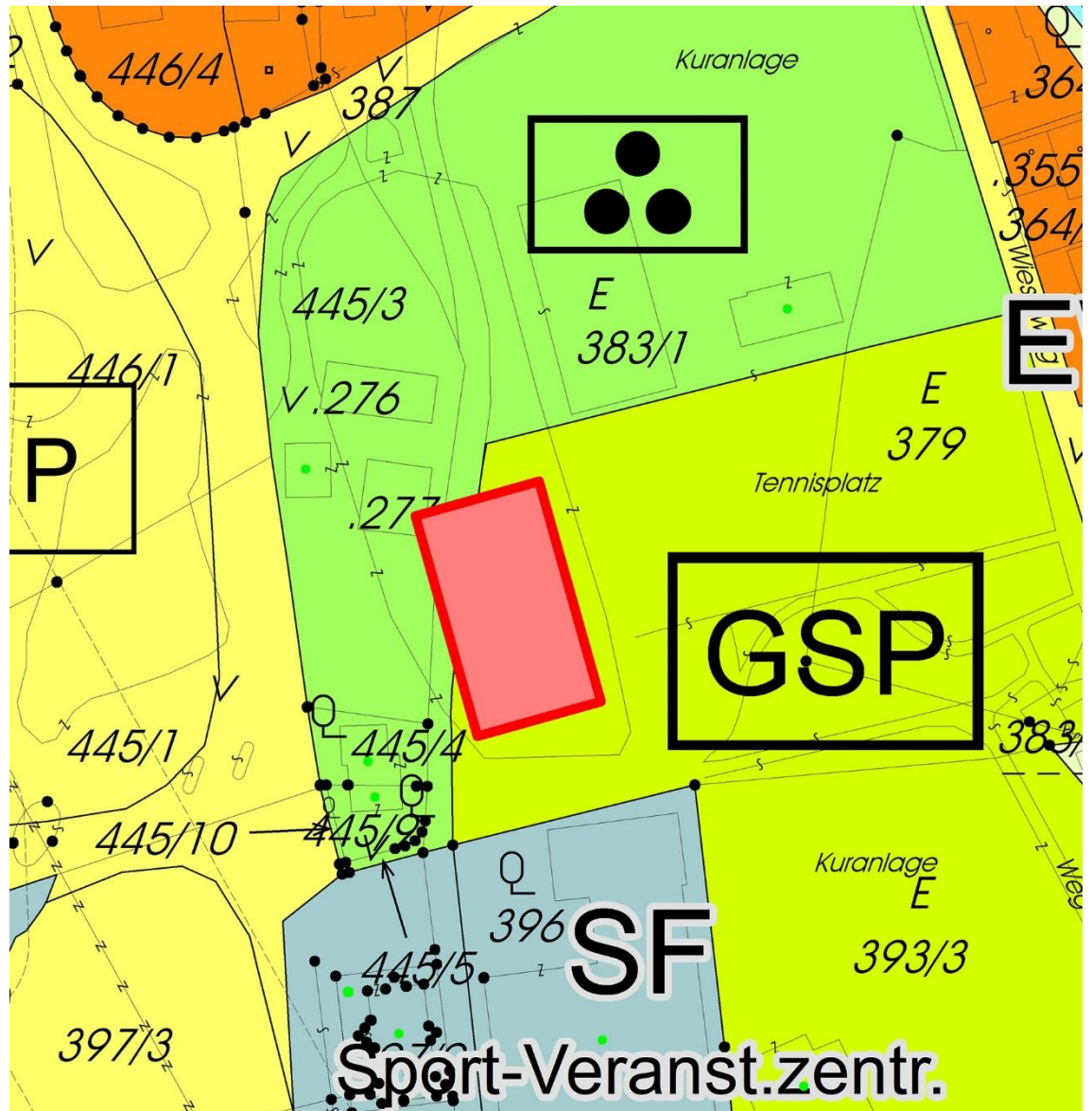


Abb.: Ausschnitt Flächenwidmungsplan (ohne Maßstab)

2.8 Kenntlichmachungen

Der geplante Standort wird von keinen Kenntlichmachungen berührt.
Im Sagis ist der Standort als Rot-Gelber-Funktionsbereich der Gasteiner
Ache gekennzeichnet.



Abb.: Ausschnitt SAGIS (ohne Maßstab), Gefahrenzonen Bundeswasser-
bau

3. GUTACHTEN

Würdigung auf Übereinstimmung mit den gesetzlichen Grundlagen:

ad 2.5.1. Der Antrag wurde von der Grundeigentümerin gestellt, die Vorgaben des § 46 Abs 1 daher erfüllt.

ad.2.5.2.1 "besonderer Grund für die Ausnahme"

Die Gemeinde Bad Hofgastein beabsichtigt die Neuerrichtung des Kindergartens Lafen auf GP 402/19 in der KG Vorderschneeberg. Für die Bauzeit wird daher ein Ersatzbauwerk zur Aufrechterhaltung der Kinderbetreuung benötigt.

Die Errichtung dieses befristeten Ausweichquartiers stellt daher ein wichtiges öffentliches Interesse dar, um die soziale Infrastruktur in der Gemeinde in ausreichendem Maße sicherstellen bzw. aufrecht erhalten zu können.

Die angeführten Gründe stellen einen besonderen Grund für die gegenständliche Ausnahme dar (§ 46 Abs.2 Z 1), da

ad 2.5.2.2 „geeigneter Standort“

Der im Flächenwidmungsplan als Grünland / Sportflächen ausgewiesene, in der Natur als PKW-Stellplatz genutzte Standort stellt für die geplanten Containerbauwerke einen bereits entsprechend aufbereiteten, ebene Bauplatz dar, welcher vor allem aus Richtung Süden bzw. dem bisherigen Einzugsbereich des Kindergartens Lafen verkehrsmäßig sehr gut erreichbar ist.

Der Verlust an PKW-Stellflächen ist nur temporär und daher ohne maßgebliche Auswirkungen auf die Parkplatzsituation in der Gemeinde.

Da die Einzelbewilligung mit dem Untergang der (für den ggst. Fall nur befristeten) Baubewilligung erschlicht (§ 9 Abs. 3BauPolG), wird nach Abbau des Ausweichquartieres der ursprüngliche Zustand des Standortes wiederhergestellt, sodass mit keiner nachhaltigen Veränderung bzw. Beeinträchtigung des Ist- Zustandes zu rechnen ist.

Der Standort zur befristeten Errichtung von Containern als Ausweichquartier während der Bauzeit des neuen Kindergartens Lafen ist daher für die geplante Nutzung als geeignet zu betrachten.

Lt. Unterlagen des Bundeswasserbaues befindet sich der gesamte Standort im Rot-Gelben Hinweisbereich der Gasteiner Ache.

Eine positive Stellungnahme des Bundeswasserbaues wurde mündlich zugesagt (Dr.Martin Zopp).

Den Vorgaben des § 46 Abs. 2 Z2 ROG 2009 wird somit (unter Vorbehalt einer schriftlichen positiven Stellungnahme des Bundeswasserbaues) entsprochen.

Ad 2.5.2.3 „Räumliches Entwicklungskonzept bzw. erkennbare grundsätzliche Planungsabsicht der Gemeinde“

Im Siedlungsleitbild des Räumlichen Entwicklungskonzeptes ist der ggst. Bereich mit der Signatur „Sport- und Erholungsflächen“ gekennzeichnet.

Da es sich bei dem gegenständlichen Objekt nur um einen Bau des vorübergehenden Bestandes handelt und dieses in absehbarer Zeit wieder abgebaut und der Ursprungszustand des Bauplatzes wieder hergestellt wird, ist eine Überstimmung mit den erkennbaren grundsätzlichen langfristigen Planungsabsichten der Gemeinde gegeben bzw. kann dieser Planungsintentionen der Gemeinde zeitnah wieder entsprochen werden.

Den Vorgaben des § 46 Abs. 2 Z3 ROG 2009 wird somit entsprochen.

Ad 2.5.2.4 Das Vorhaben betrifft keine Zweitwohnungen, Handelsgroßbetriebe, Beherbergungsgroßbetriebe oder Seveso-II-Betriebe.

Den Vorgaben des § 46 Abs. 2 Z4 ROG 2009 wird entsprochen.

Ad 2.5.3 Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines Baues von vorübergehendem Bestand (§ 9 Abs. 3 BauPolG), für welchen aus wichtigen öffentlichen Interessen ein dringender Bedarf besteht

Für die Errichtung eines Ausweichquartiers während der Bauzeit des neuen Kindergartens Lafen besteht für die Gemeinde Bad Hofgastein ein wichtiges öffentliches Interesse, um die Kinderbetreuung im Gemeindegebiet aufrecht erhalten zu können. Um das „Containerbauwerk“ befristet bewilligen zu können, ist das Instrument der Einzelbewilligung zulässig und tauglich.

Den Vorgaben des § 46 Abs.3 Z5 ROG 2009 wird somit entsprochen.

Ad 2.5.4 § 46 Abs. 6 Z 2 ROG 2009

Das Containerbauwerk wird gem. § 9 Abs.3 BauPolG befristet bewilligt. Die ggst. Einzelbewilligung erlischt somit mit dem Untergang dieser (befristeten) Baubewilligung.

Den Vorgaben des § 46 Abs.6 Z2 ROG 2009 wird mit der ggst. befristeten Errichtung eines Ausweichquartiers während der Bauzeit für den Kindergarten Lafen entsprochen.

4. ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend wird festgestellt, dass das (befristete) Einzelbewilligungsvorhaben den Zielen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes, den erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsichten der Gemeinde Bad Hofgastein nicht entgegensteht und den Vorgaben des § 46 ROG 2009 entspricht.

Eine Übereinstimmung mit den vorhandenen Strukturverhältnissen ist auf Grund der Befristung der Einzelbewilligung (§ 46 Abs. 6 Z 2 ROG in Verbindung mit § 9 Abs.3 BauPolG) nicht zwingend notwendig. Sonstige Gründe, welche die Ausnahme von der Wirkung des Flächenwidmungsplanes ausschließen, liegen nicht vor.

Unter Abwägung und Gewichtung der raumordnungsmäßigen Kriterien kann aus oben genannten Gründen eine Bewilligung aus raumordnungsfachlicher Sicht empfohlen werden, sofern eine positive schriftliche Stellungnahme des Bundeswasserbaues vorliegt.