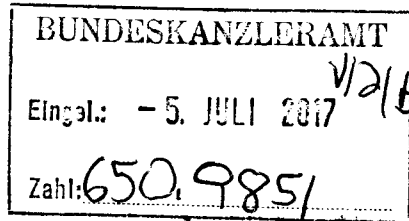




F 1  
**LAND  
SALZBURG**

Legislativ- und  
Verfassungsdienst

Bundeskanzleramt  
Verfassungsdienst  
Ballhausplatz 2  
1014 Wien



Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)  
2003-RUB/900/367-2017  
Betreff

Datum  
28.6.2017

Chiemseehof  
Postfach 527 | 5010 Salzburg  
Fax +43 662 8042 2165  
landeslegistik@salzburg.gv.at  
Dr. Paul Sieberer  
Telefon +43 662 8042 2869

Gesetzesbeschluss des Salzburger Landtages vom 28. Juni 2017, mit dem das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, das Anliegerleistungsgesetz sowie das Bautechnikgesetz geändert werden

Beilagen: 2

Gemäß § 9 Abs 1 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948 beehre ich mich, den im Gegenstand bezeichneten Gesetzesbeschluss des Salzburger Landtages mit dem Ersuchen um Zustimmung bekannt zu geben, dass der Gesetzesbeschluss vor Ablauf der Einspruchsfrist kundgemacht werden kann (§ 9 Abs 3 F-VG).

Der Bericht des vorberatenden Landtagsausschusses, aus dem sich in Verbindung mit der Vorlage der Landesregierung der Gesetzesbeschluss ergibt, und die bezügliche Vorlage der Landesregierung sind angeschlossen.

Auf die bereits erfolgte Bekanntgabe dieser Unterlagen an die autorisierte E-Mail-Adresse wird hingewiesen.

Die Landeshauptmann-Stellvertreterin:

[www.salzburg.gv.at](http://www.salzburg.gv.at)

Amt der Salzburger Landesregierung | Landesamtsdirektion

Postfach 527 | 5010 Salzburg | Österreich | Telefon +43 662 8042 0\* | [post@salzburg.gv.at](mailto:post@salzburg.gv.at) | DVR 0078182

Nr 307 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages

(5. Session der 15. Gesetzgebungsperiode)

**Vorlage der Landesregierung**

**Gesetz vom ..... , mit dem das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, das Anliegerleistungsgesetz sowie das Bautechnikgesetz geändert werden**

Der Salzburger Landtag hat beschlossen:

## **Artikel I**

### **Änderung des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009**

Das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, LGBl Nr 30, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl Nr 9/2016, wird geändert wie folgt:

*1. Das Inhaltsverzeichnis lautet:*

#### **„Inhaltsverzeichnis**

##### **1. Abschnitt**

##### **Allgemeines**

- § 1 Raumordnung
- § 2 Raumordnungsziele und -grundsätze
- § 3 Abwägungsgebot
- § 4 Informationspflicht
- § 5 Begriffsbestimmungen
- § 5a Umweltprüfung
- § 5b Verträglichkeitsprüfung bei Europaschutzgebieten

##### **2. Abschnitt**

##### **Überörtliche Raumplanung**

- § 6 Aufgaben der überörtlichen Raumplanung
- § 7 Raumforschung, Planungsgrundlagen und Raumordnungsbericht

##### **1. Teil**

##### **Landes- und Regionalpläne**

- § 8 Entwicklungsprogramme
- § 9 Landesentwicklungsprogramm
- § 10 Regionalverbände, Regionalprogramme und regionale Entwicklungskonzepte
- § 11 Wirkung von Entwicklungsprogrammen und regionalen Entwicklungskonzepten
- § 12 Änderung von Entwicklungsprogrammen
- § 13 Überörtliche Bausperre

##### **2. Teil**

##### **Raumverträglichkeitsprüfungen**

- § 14 Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe
- § 15 Raumverträglichkeitsprüfung für Abfallbehandlungsanlagen
- § 16 Raumverträglichkeitsprüfung für Seveso-Betriebe

### **3. Abschnitt**

#### **Örtliche Raumplanung**

##### **1. Teil**

##### **Allgemeines**

- § 17 Aufgabe der örtlichen Raumplanung
- § 18 Ermächtigung zu privatwirtschaftlichen Maßnahmen
- § 19 Umlegungsvereinbarungen
- § 20 Überprüfung von Planungen
- § 21 Behördliche Bausperre
- § 22 Bausperre bei Aufhebung des Flächenwidmungsplans oder des Bebauungsplans

##### **2. Teil**

##### **Räumliches Entwicklungskonzept**

- § 23 Aufgabe und Wirkung des Räumlichen Entwicklungskonzepts
- § 24 Bestandsaufnahme
- § 25 Inhalte des Räumlichen Entwicklungskonzepts
- § 26 Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts

##### **3. Teil**

##### **Flächenwidmungsplanung**

- § 27 Flächenwidmungsplan; Verpflichtung zur Aufstellung und Inhalt
- § 28 Widmungsgebote und -verbote
- § 29 Ausmaß und Befristung des unverbauten Baulandes
- § 30 Bauland
- § 31 Zweitwohnungsbeschränkungen und Zweitwohnungsgebiete
- § 31a Maßnahmen gegen unrechtmäßige Zweitwohnnutzungen
- § 31b Zweckentfremdung von Wohnungen
- § 32 Handelsgroßbetriebe
- § 33 Beherbergungsgroßbetriebe
- § 34 Sonderflächen
- § 35 Verkehrsflächen
- § 36 Grünland
- § 37 Aufschließungsgebiete, -zonen und -kennzeichnung
- § 38 Zonierung von Gewerbegebieten
- § 39 Kennzeichnung von Stadt- und Ortskernen und Flächen für Apartmenthäuser
- § 40 Kennzeichnung von Lücken im Grünland
- § 41 Vorbehaltsflächen für kommunale Zwecke
- § 42 Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau
- § 43 Kenntlichmachungen
- § 44 Änderung des Flächenwidmungsplans
- § 45 Wirkungen des Flächenwidmungsplans
- § 46 Einzelbewilligung
- § 47 Widmungswidrige Bestandsbauten
- § 48 Land- und forstwirtschaftliche Bauten
- § 49 Entschädigung

##### **4. Teil**

##### **Bebauungsplanung**

- § 50 Bebauungsplan; Verpflichtung zur Aufstellung und Aufgabe
- § 51 Grundstufe
- § 52 Erweiterte Grundstufe
- § 53 Aufbaustufe
- § 54 Straßenfluchtlinien
- § 55 Baufluchtlinien, Baulinien; Baugrenzlinien; Situierungsbindungen
- § 56 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen
- § 57 Bauhöhe
- § 58 Bauweise

- § 59 Erhaltungs- und Abbruchgebote
- § 60 Nutzung (Verwendung) von Bauten
- § 61 Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Geländegestaltungen
- § 62 Gestaltungsbeiräte
- § 63 Änderung des Bebauungsplans
- § 64 Wirkungen des Bebauungsplans

## 5. Teil

### Verfahrensvorschriften

- § 65 Verfahren für die Neuaufstellung und Änderung von Plänen der örtlichen Raumplanung
- § 66 Verfahrensrechtliche Verbindung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen
- § 67 Verfahren für bestimmte Kennzeichnungen
- § 68 aufgehoben
- § 69 aufgehoben
- § 70 aufgehoben
- § 71 aufgehoben
- § 72 aufgehoben
- § 73 Verfahren zur Erteilung von Einzelbewilligungen

## 6. Teil

### Raumordnungs-Aufsicht

- § 74 Aufgabe und Zuständigkeit
- § 75 Entscheidung der Aufsichtsbehörde
- § 76 Verfahrensbestimmungen

## 4. Abschnitt

- § 77 Baulandsicherungsgesellschaft

### 4a. Abschnitt

### Abgaben

- § 77a Planungskostenbeitrag
- § 77b Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag

## 5. Abschnitt

### Schlussbestimmungen

- § 78 Strafbestimmungen
- § 79 Verweisungen auf Bundesrecht
- § 80 Umsetzungshinweis
- § 81 In- und Außerkrafttreten
- § 82 Übergangsbestimmungen – Rechtsüberleitung
- § 83 Übergangsbestimmungen – Anhängige Verfahren
- § 84 Übergangsbestimmungen – Sonderbestimmungen
- § 85 ff Inkrafttreten novellierter Bestimmungen und Übergangsbestimmungen dazu
- Anlage 1 zu § 32 Abs 1 Schwellenwerte für Handelsgroßbetriebe“

2. Die Abschnitte 1 und 2 lauten:

## „1. Abschnitt

### Allgemeines

### Raumordnung

#### § 1

(1) Raumordnung im Sinn dieses Gesetzes ist die planmäßige Gestaltung eines Gebiets. Sie hat die bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraums im Interesse des Gemeinwohles zum Ziel und nimmt dabei Bedacht auf die natürlichen Gegebenheiten sowie – unter Respektierung der Grund- und Freiheitsrechte – auf die abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung.

(2) Die Raumordnung wird besorgt:

1. als überörtliche Raumplanung vom Land oder in der Form der Regionalplanung von den Regionalverbänden zusammen mit dem Land, die über die örtliche Raumplanung hinausgeht;
  2. als örtliche Raumplanung (Art 118 Abs 3 Z 9 B-VG) durch die Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich.
- (3) Die nach diesem Gesetz den Gemeinden bzw ihren Organen zukommenden Aufgaben der Raumordnung sind solche des eigenen Wirkungsbereichs der Gemeinden.
- (4) Die Zuständigkeiten des Bundes werden durch die Bestimmungen dieses Gesetzes nicht berührt.

### **Raumordnungsziele und -grundsätze**

#### **§ 2**

(1) Die Raumordnung hat folgende Ziele zu verfolgen:

1. Die räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für leistbares Wohnen, Arbeiten und Wirtschaften sowie eine intakte Umwelt sind nachhaltig zu sichern.
2. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pfleglich zu nutzen, um sie für die Zukunft in ausreichender Güte und Menge zu erhalten. Die Vielfalt von Natur und Landschaft ist zu erhalten. Gleichbedeutsam sind der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Kulturgüter, Naturgegebenheiten und des Landschaftsbildes. Der freie Zugang zu Wäldern, Seen, öffentlichen Fließgewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten ist zu sichern bzw anzustreben.
3. Die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume sollen erhalten bleiben, wobei auf bestehende Dauersiedlungs- und Wirtschaftsräume Bedacht zu nehmen ist. Gebiete mit nutzbaren Wasser- und Rohstoffvorkommen sollen von Nutzungen freigehalten werden, welche diese Vorkommen beeinträchtigen und ihre Gewinnung verhindern können.
4. Die Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft ist sicherzustellen.
5. Gewerbe, Industrie und Handel sind in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu sichern und zu verbessern, wobei einerseits auf die Standorterfordernisse, die verfügbaren Roh- und Grundstoffe, die Energie und Arbeitsmarktsituation und andererseits auf die Umweltbeeinträchtigung und die benachbarten Siedlungsgebiete Rücksicht zu nehmen ist.
6. Der Tourismus ist unter Berücksichtigung der ökologischen Belastbarkeit und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Raums, der Erfordernisse des Landschafts- und Naturschutzes sowie der vorrangigen Beteiligung der einheimischen Bevölkerung an der Entwicklung und der Vielfalt der Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der Gäste auch durch die Sicherung geeigneter Flächen zu entwickeln und konkurrenzfähig zu erhalten.
7. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass
  - a) die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht,
  - b) die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sichergestellt und eine entsprechende Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge vor allem durch Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne in zumutbarer Entfernung gewährleistet ist,
  - c) räumliche Strukturen geschaffen werden, die eine nachhaltige und umwelt- sowie ressourcenschonende Mobilität ermöglichen,
  - d) zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigte Flächen nicht für eine bloß zeitweilige Wohnnutzung verwendet werden,
  - e) eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird und
  - f) die Bevölkerung vor Gefährdung durch Naturgewalten und Unglücksfälle außergewöhnlichen Umfangs sowie vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen durch richtige Standortwahl dauergenutzter Einrichtungen und durch Schutzmaßnahmen bestmöglich geschützt wird.
8. Die Erhaltung und Entwicklung einer möglichst eigenständigen und nachhaltigen Energieversorgung ist zu unterstützen.
9. Die Grundlagen für die langfristige Entwicklung der Wirtschaft, der Infrastruktur und des Wohnungswesens sowie für die erforderlichen Strukturanpassungen sind zu sichern und zu verbessern.
10. Für die Bevölkerung in allen Teilen des Landes ist die Herstellung möglichst gleichwertiger Lebensbedingungen sowie deren Verbesserung durch die Schaffung einer ausgeglichenen Wirt-

schafts- und Sozialstruktur und aktiver Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums anzustreben.

(2) Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

1. haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland;
2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;
3. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung;
4. verstärkte Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes;
5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;
6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;
7. aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;
8. sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger;
9. verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung.

#### **Abwägungsgebot**

##### **§ 3**

Bei Planungen auf Grund dieses Gesetzes sind Abwägungen vorzunehmen, in deren Rahmen die relevanten Raumordnungsgrundsätze zu beachten, die verfolgten Ziele darzustellen und die Wirkungen der Planungen auf den Raum mit ihren Vorteilen und allfälligen Nachteilen zu beurteilen sind.

#### **Informationspflicht**

##### **§ 4**

(1) Die Landesregierung kann die Gemeinden sowie andere Planungsträger generell oder im Einzelfall verpflichten, ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen; auf Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse ist dabei Rücksicht zu nehmen. Der Gemeinde steht ein gleiches Recht bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen anderer Planungsträger zu, wenn diese für die örtliche Raumplanung von Bedeutung sind. Anordnungen der Landesregierung im Einzelfall an andere Planungsträger als an die Gemeinde sowie die darauf erteilten Auskünfte haben über die Gemeinde zu erfolgen. Raumbedeutsam sind Planungen und Maßnahmen, für deren Verwirklichung Grund und Boden in größerem Umfang benötigt oder durch die die räumliche Entwicklung eines Gebiets und seiner Strukturen maßgeblich beeinflusst wird.

(2) Die Landesregierung kann die Gemeinden verpflichten, bestimmte Bescheide, die von ihnen auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften erlassen werden und für die Landesplanung von Bedeutung sein können, der Landesregierung mitzuteilen.

(3) Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen des Landes, die für die örtliche Raumplanung von Bedeutung sind, sind den in Betracht kommenden Gemeinden im Weg der mit den Angelegenheiten der Raumordnung befassten Abteilung des Amtes der Landesregierung mitzuteilen.

(4) Die Landes- und Gemeindebehörden erteilen den zuständigen Bundesbehörden auf Grund vorhandener Unterlagen alle erforderlichen Auskünfte über die beabsichtigten oder bereits getroffenen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen. Weitergehende Informationspflichten können zwischen dem Bund und dem Land im Vereinbarungsweg (Art 15a B-VG) festgelegt werden.

(5) Anderen Planungsträgern ist durch die Landes- und Gemeindebehörden die für deren raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen erforderliche Auskunft über abgeschlossene Planungen und Maßnahmen dieser Art zu geben.

(6) Menschen mit Behinderungen, die bei den Ämtern der Landesregierung, den Bezirksverwaltungsbehörden oder den Gemeindeämtern in verordnete oder im Entwurf aufliegende Pläne oder Programme nach diesem Gesetz Einsicht nehmen, ist auf deren Ersuchen von den Mitarbeitern der Dienststellen entsprechende Hilfe bei der Einsichtnahme zu leisten.

## Begriffsbestimmungen

### § 5

Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeuten die Begriffe:

1. Apartmenthaus: Bau mit mindestens einem Apartment zur Beherbergung von Gästen, in dem sich keine zur Erbringung hoteltypischer Dienstleitungen geeignete Räumlichkeiten befinden; dabei gilt als
  - a) Apartment: eine Nutzungseinheit innerhalb eines Baus, die zumindest über ein Wohnschlafzimmer oder getrennte Wohn- und Schlafzimmer, eine Küche oder Kochnische und einen Sanitärbereich verfügt und für den vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt ist;
  - b) geeignete Räumlichkeit zur Erbringung hoteltypischer Dienstleitungen: das Vorhandensein jedenfalls von Räumlichkeiten für den Empfang der Gäste in einem zentralen, gut zugänglichen Bereich des Baus im Ausmaß von mindestens 40 m<sup>2</sup> und für die Verabreichung von Speisen und Getränken in einem Ausmaß von mindestens:
    - 4 m<sup>2</sup> je Gästezimmer bei Bauten mit bis zu 35 Gästezimmer,
    - 3 m<sup>2</sup> je Gästezimmer bei Bauten ab 35 bis 100 Gästezimmer,
    - 2 m<sup>2</sup> je Gästezimmer bei Bauten über 100 Gästezimmer;
2. Bauland-Eigenbedarf: Flächen,
  - a) die den Eigentümern oder ihren Kindern (oder eines Enkelkindes anstelle eines Kindes) zur Befriedigung ihrer Wohnbedürfnisse dienen, und zwar im Ausmaß von 700 m<sup>2</sup> Grundfläche je berechtigter Person,
  - b) die der Erweiterung oder Verlegung von Betrieben dienen;
3. Baulandneuwidmungen: die Änderung der Nutzungsart einer Fläche von Grünland oder Verkehrsfläche in Bauland;
4. bestehender land- und forstwirtschaftlicher Betrieb: ein solcher Betrieb ist nur gegeben, wenn eine Hofstelle (Wohn- und Wirtschaftsgebäude) vorhanden ist;
5. Dauersiedlungsraum: jener Raum, der zum ständigen (ganzjährigen) Lebens- und Wirtschaftsraum des Menschen gehört;
6. Grundstücke und Baulandgrundstücke:
  - a) Grundstücke: Grundflächen, die im Grundsteuerekataster oder im Grenzkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet sind;
  - b) Baulandgrundstücke: Grundstücke oder Teile davon, die im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen sind; dabei bilden in Bezug auf die Abgaben nach diesem Gesetz eine Einheit:
    - aa) die bebauten Teile eines Baulandgrundstücks sowie die zugehörigen Erschließungs-, Stellplatz- und Hausgartenflächen odgl, auch wenn diese Teil eines angrenzenden eigenen Baulandgrundstücks sind;
    - bb) räumlich zusammenhängende unverbaute Teile von Baulandgrundstücken, soweit sie zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören und nicht unter die sublit aa fallen;
  - c) unverbaute/bebaute Grundflächen, Grundstücke und Baulandgrundstücke:
    - aa) unverbaute: zur selbständigen Bebauung geeignete Grundflächen, Grundstücke oder Baulandgrundstücke, die mit keinem Bau oder nur mit Nebenanlagen bebaut sind;
    - bb) bebaute: Grundflächen, Grundstücke oder Baulandgrundstücke, auf denen ein Bau errichtet ist oder mit dessen Errichtung bereits begonnen wurde, soweit es sich dabei nicht um eine Nebenanlage handelt;
7. Handelsagglomeration: räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben unabhängig von der Art der angebotenen Waren;
8. Handelsgroßbetriebe mit zentrumsrelevantem Warensortiment: Handelsgroßbetriebe der Kategorien Verbrauchermärkte, Fachmärkte und Einkaufszentren;
9. Hauptwohnsitz: der Hauptwohnsitz einer Person ist dort begründet, wo sie sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, hier den Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen zu schaffen; trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen einer Person auf mehrere Wohnsitze zu, so hat sie jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem sie das überwiegende Naheverhältnis hat (Art 6 Abs 3 B-VG);

10. Privatzimmervermietung: die Beherbergung von bis zu 10 Gästen in Gästezimmern oder höchstens drei Wohneinheiten im Hausverband der Vermieter, die in diesem ihren Hauptwohnsitz haben;
11. Mehr-Generationen-Wohnhaus: ein für ein altersgemischtes Wohnen geeigneter Wohnbau mit mindestens zwei Wohnungen, von denen eine barrierefrei zugänglich und ausgestaltet ist;
12. Nebenanlagen: Bauten, die auf Grund ihres Verwendungszwecks und Größe gegenüber einer auch bloß künftigen Hauptbebauung funktionell untergeordnet sind und nicht Wohnzwecken dienen (wie Garagen, Gartenhäuschen, Gerätehütten odgl); sie gelten als eingeschößig, wenn der höchste Punkt der Nebenanlage 3,5 m nicht überschreitet;
13. Seveso-Betrieb: ein Betrieb, welcher unter die Anwendung der Seveso-Richtlinie (§ 80 Z 3) fällt;
14. Siedlungsschwerpunkte: Schwerpunktbereiche der Siedlungsentwicklung mit Potential zur Verdichtung und Erweiterung sowie bestehender oder geplanter Versorgung mit Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs und sozialer und technischer Infrastruktur;
15. touristische Beherbergung: die Beherbergung von Gästen in Beherbergungsbetrieben oder Privatunterkünften (Privatzimmervermietung, tage- oder wochenweise Vermietung von Wohnungen), wobei Eigennutzungen oder Verfügungsrechte über Wohnungen oder Wohnräume, die über den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen, die Annahme einer touristischen Beherbergung ausschließen;
16. Wohnung: Wohnung gemäß § 2 Z 4 BauTG;
17. Zweitwohnung und Verwendung als Zweitwohnung:
  - a) Zweitwohnung: Wohnung, die nicht verwendet wird:
    - aa) als Hauptwohnsitz,
    - bb) für die touristische Beherbergung von Gästen,
    - cc) für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke, wie etwa die Bewirtschaftung von Almen oder Forstkulturen,
    - dd) für Zwecke der Ausbildung oder der Berufsausübung, soweit dafür ein dringendes Wohnbedürfnis besteht,
    - ee) für Zwecke der notwendigen Pflege oder Betreuung von Menschen,
    - ff) für sonstige Zwecke, die den Raumordnungszielen gemäß § 2 Abs 1 Z 1 und 7 lit b und d nicht entgegenstehen, wobei die Landesregierung diese durch Verordnung zu bezeichnen hat;
  - b) Verwendung als Zweitwohnung: Innehabung unter Umständen, die darauf schließen lassen, dass die Wohnung beibehalten und zum Wohnen oder Schlafen (tatsächlich) benutzt wird.

### Umweltprüfung

#### § 5a

(1) Planungen (Entwicklungsprogramme, Standortverordnungen, Räumliche Entwicklungskonzepte und Flächenwidmungspläne) sind einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie geeignet sind,

1. Grundlage für ein Projekt zu sein, das gemäß dem Anhang 1 UVP-G 2000 einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, oder
2. Europaschutzgebiete (§ 5 Z 10 des Salzburger Naturschutzgesetzes 1999 – NSchG) oder Wild-Europaschutzgebiete (§ 108a des Jagdgesetzes 1993 – JG) erheblich zu beeinträchtigen.

Eine Umweltprüfung ist danach jedoch nicht erforderlich, wenn es sich um geringfügige Änderungen von Planungen oder zusätzlich bei Räumlichen Entwicklungskonzepten und Flächenwidmungsplänen um die Nutzung kleiner Gebiete auf lokaler Ebene handelt.

(2) Planungen, für die nicht bereits eine Pflicht zur Umweltprüfung nach Abs 1 besteht, sind nur dann einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Zum Zweck dieser Beurteilung ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung auf Grundlage von einheitlichen Prüfkriterien (Abs 4 Z 2) durchzuführen. Bei Räumlichen Entwicklungskonzepten und Flächenwidmungsplänen ist zur Frage der Umwelterheblichkeit eine Stellungnahme der Landesregierung einzuholen. Das Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung ist in den jeweiligen Erläuterungs- und Planungsberichten zu dokumentieren.

(3) Eine Umwelterheblichkeitsprüfung nach Abs 2 ist für Planungen jedenfalls nicht erforderlich, wenn



1. eine Umweltprüfung für einen anderen Plan höherer Stufe bereits vorliegt und aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind; oder
  2. die Eigenart und der Charakter des Gebiets nicht geändert wird oder erhebliche Umweltauswirkungen bei Verwirklichung der Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.
- (4) Durch Verordnung der Landesregierung sind festzulegen:
1. Kriterien sowie Schwellen- und Grenzwerte für die Annahme einer geringfügigen Änderung von Plänen und die Nutzung eines kleinen Gebietes;
  2. einheitliche Prüfkriterien auf Grundlage des Anhangs II der Richtlinie 2001/42/EG sowie Schwellen- und Grenzwerte zur Beurteilung der Umwelterheblichkeit; dabei sind zu berücksichtigen:
    - a) das Ausmaß, in dem die Planung für andere Programme oder Pläne oder für Projekte und andere Tätigkeiten in Bezug auf den Standort, die Art, Größe und Betriebsbedingungen oder durch die Inanspruchnahme von Ressourcen einen Rahmen setzt;
    - b) die Bedeutung der Planung für die Einbeziehung der Umwelterwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, sowie die für die Planung relevanten Umweltprobleme;
    - c) die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;
    - d) der kumulative und grenzüberschreitende Charakter der Auswirkungen, der Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen sowie die Auswirkungen auf die unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders geschützten Gebiete;
    - e) die Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt;
    - f) die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets;
  3. Planungen, für die unter Berücksichtigung der Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG keine Umwelterheblichkeitsprüfung durchzuführen ist.
- (5) Im Fall des Erfordernisses einer Umweltprüfung gelten zusätzlich zu den sonstigen Verfahrensschritten zur Aufstellung oder Änderung von Planungen folgende verfahrensrechtliche Besonderheiten:
1. Zum Zweck der Erstellung des Umweltberichts ist bei Regionalprogrammen, Räumlichen Entwicklungskonzepten und Flächenwidmungsplänen die Landesregierung zur Bekanntgabe der zur Beurteilung der Umweltauswirkungen unerlässlichen Untersuchungen aufzufordern.
  2. Gleichzeitig mit dem Flächenwidmungsplan ist der Bebauungsplan zu erstellen und in die Umweltprüfung einzubeziehen.
  3. Spätestens bei Beginn der Auflage der Planung hat ein Umweltbericht mit Informationen gemäß Anhang I der Richtlinie 2001/42/EG vorzuliegen. Darin sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die die Verwirklichung der Planung auf die Umgebung hat, einschließlich der Ergebnisse der Prüfung von möglichen, vernünftigen Alternativen darzustellen und zu bewerten. Nähere Bestimmungen über Form und Inhalt des Umweltberichts können durch Verordnung der Landesregierung festgelegt werden. Der Umweltbericht ist wie der Entwurf der Planung allgemein zur Einsichtnahme und Stellungnahme zugänglich zu machen; in der Kundmachung der Auflage des Entwurfs ist darauf hinzuweisen.
  4. Vor der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung ist der Entwurf des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplans samt Umweltbericht der Landesregierung zur Stellungnahme längstens innerhalb von acht Wochen zu übermitteln.
  5. Bei zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen auch außerhalb des Landesgebiets sind die davon betroffenen Nachbarländer vor Auflage der Planung und vor Beschlussfassung gesondert zur Abgabe einer Stellungnahme unter Gewährung einer angemessenen Frist von mindestens vier Wochen einzuladen.
  6. Der Planungsbericht hat eine zusammenfassende Erklärung zu enthalten, wie Umwelterwägungen in den Planungen einbezogen worden sind, wie der Umweltbericht und die Stellungnahmen zu Umweltauswirkungen bei der Entscheidungsfindung Berücksichtigung gefunden hat und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den möglichen vernünftigen Alternativen gewählt wurde.
  7. Bei der Beschlussfassung der Planung ist auf die Stellungnahmen zu den Umweltauswirkungen sowie auf die Ergebnisse der Umweltprüfung im Umweltbericht Rücksicht zu nehmen.
  8. Der Umweltbericht ist als Bestandteil des jeweiligen Planungsberichts gemeinsam mit der Planung zur allgemeinen Einsicht aufzulegen.

9. Auf Verlangen ist den von erheblichen Umweltauswirkungen betroffenen Nachbarländern eine Ausfertigung des Planungsberichts und der erforderlichen Planunterlagen zu übermitteln.

(6) Die Landesregierung, die Regionalverbände und die Gemeinden haben die Ausführung von Planungen, für die eine Umweltprüfung durchgeführt worden ist, zu überwachen und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten Maßnahmen zu ergreifen, wenn auf Grund der Verwirklichung der Planungen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt drohen oder bereits eingetreten sind. Die Ergebnisse der Überwachung durch die Regionalverbände und Gemeinden sind der Landesregierung mitzuteilen.

### **Verträglichkeitsprüfung bei Europaschutzgebieten**

#### **§ 5b**

(1) Planungen (Entwicklungsprogramme, Standortverordnungen, Räumliche Entwicklungskonzepte sowie Flächenwidmungs- und Bebauungspläne), die geeignet sind, Europaschutzgebiete (§ 5 Z 10 NSchG) oder Wild-Europaschutzgebiete (§ 108a JG) erheblich zu beeinträchtigen, sind vor Beschlussfassung einer Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen (§ 5 Z 9 NSchG bzw § 100a Z 1 JG) zu unterziehen. Sie sind nur zulässig, wenn die Verträglichkeit gegeben ist.

(2) Planungen (Abs 1) sind unter weitgehender Wahrung der Erhaltungsziele des Europaschutzgebiets auch zulässig, wenn sie nachweislich unmittelbar besonders wichtigen öffentlichen Interessen dienen, welchen im Einzelfall der Vorrang gegenüber den Interessen des Naturschutzes zukommt, und nachweislich keine geeignete, die Erhaltungsziele des Europaschutzgebiets weniger beeinträchtigende Alternativlösung besteht. Bei Planungen, die eine erhebliche Beeinträchtigung prioritärer natürlicher Lebensraumtypen (§ 5 Z 25 NSchG) oder prioritärer Arten (§ 5 Z 24 NSchG bzw § 100a Z 5 JG) erwarten lassen, können in die Entscheidung nur öffentliche Interessen einbezogen werden, die betreffen:

1. das Leben und die Gesundheit von Menschen,
2. die öffentliche Sicherheit,
3. Interessen, die sich maßgeblich günstig auf die Umwelt auswirken.

Sonstige öffentliche Interessen können in die Interessensabwägung nach dem zweiten Satz nur einbezogen werden, wenn zuvor eine Stellungnahme der Europäischen Kommission eingeholt worden ist. Die Stellungnahme ist bei der Beschlussfassung der Planung zu berücksichtigen.

## **2. Abschnitt**

### **Überörtliche Raumplanung**

#### **Aufgaben der überörtlichen Raumplanung**

#### **§ 6**

(1) Aufgaben der Landesplanung sind:

1. die Erstellung eines Landesentwicklungsprogramms,
2. die Verbindlicherklärung von Entwicklungsprogrammen,
3. die Erlassung von Standortverordnungen und die Durchführung von Raumverträglichkeitsprüfungen,
4. die Koordination und Abstimmung von Planungen mit überörtlicher Bedeutung,
5. die Erfassung der Planungsgrundlagen in einem geographischen Informationssystem,
6. die Unterstützung anderer Planungsträger (Bund, benachbarte Länder, Regionalverbände, Gemeinden) und
7. die Wahrung der Planungsinteressen des Landes Salzburg.

(2) Aufgaben der Regionalplanung sind

1. die Erstellung eines Regionalprogramms,
2. die allfällige Erstellung eines Regionalen Entwicklungskonzeptes und
3. die Koordination und Abstimmung von Planungen mit überwiegend regionaler Bedeutung innerhalb der Region.

#### **Raumforschung, Planungsgrundlagen und Raumordnungsbericht**

#### **§ 7**

(1) Die Landesregierung hat als Grundlage für die Raumordnung den Zustand des Raums und seine Entwicklung durch geeignete Indikatoren zu erheben und zu untersuchen (Raumforschung).

(2) Zur systematischen Erfassung der Planungsgrundlagen hat die Landesregierung ein geographisches Informationssystem zu führen (SAGIS). Eine Einsichtnahme in diese Planungsgrundlagen ist in der mit den Angelegenheiten der Raumordnung befassten Abteilung des Amtes der Landesregierung während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden (§ 13 Abs 5 AVG) zu ermöglichen. Nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten ist eine Einsichtnahme auch im Internet zu gewähren.

(3) Die Landesregierung hat dem Landtag spätestens nach zwei Jahren ab Beginn einer Gesetzgebungsperiode einen Raumordnungsbericht vorzulegen. Gegenstände des Raumordnungsberichts sind:

1. der grundsätzliche Stand der Raumordnung im Land Salzburg auf Basis der von den Gebietskörperschaften und den Regionalverbänden erstellten Programme und Pläne,
2. die Darstellung der Entwicklung des Landes anhand geeigneter Indikatoren,
3. die Ergebnisse der Überwachung von Planungen mit erheblichen Umweltauswirkungen und
4. die Zusammenarbeit mit dem Bund und den benachbarten Ländern auf dem Gebiet der Raumordnung.

## 1. Teil

### Landes- und Regionalpläne

#### Entwicklungsprogramme

#### § 8

(1) Die Landesregierung hat durch Verordnung Entwicklungsprogramme für verbindlich zu erklären, die für das gesamte Land oder Landesteile als Landesentwicklungsprogramm oder für einzelne Planungsregionen als Regionalprogramme Geltung haben. Die Entwicklungsprogramme bestehen aus dem Wortlaut und der allenfalls erforderlichen planlichen Darstellung.

(2) Die Festlegungen in den Entwicklungsprogrammen sind in Übereinstimmung mit den Raumordnungszielen und -grundsätzen zu treffen. Sie haben die für die örtliche Raumplanung grundlegenden Aussagen zu enthalten, ohne diese Planung selbst im Einzelnen vorwegzunehmen. Aussagen, denen keine verbindliche Wirkung zukommen soll, sind als solche erkennbar zu machen.

(3) Bei der Ausarbeitung eines Entwicklungsprogramms sind die Ergebnisse der Strukturuntersuchungen und die beabsichtigten Festlegungen in einem Vorhabensbericht darzustellen. Die Planungen des Bundes, der benachbarten Bundesländer und des benachbarten Auslandes sind zu berücksichtigen, soweit darüber Vereinbarungen gemäß Art 15a B-VG oder Staatsverträge bestehen oder dies ohne Beeinträchtigung der Interessen des Planungsträgers möglich ist.

(4) Der Entwurf eines Entwicklungsprogramms ist der Öffentlichkeit wie folgt zugänglich zu machen:

1. Der Entwurf ist unter Anschluss des Vorhabensberichts und eines allgemein verständlichen Erläuterungsberichts in der mit den Angelegenheiten der Raumordnung befassten Abteilung des Amtes der Landesregierung sowie den in Betracht kommenden Bezirksverwaltungsbehörden und Gemeinden für mindestens vier Wochen zur Einsicht aufzulegen. Nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten sind der Entwurf und die vorgenannten Berichte auch im Internet auf der Homepage des Landes Salzburg zu veröffentlichen.
2. Die Auflage des Entwurfs ist kundzumachen:
  - a) in der Salzburger Landes-Zeitung,
  - b) durch Anschlag an den Amtstafeln der in Betracht kommenden Bezirksverwaltungsbehörden und Gemeinden.
3. Der Entwurf samt Vorhabens- und Erläuterungsbericht – bei Möglichkeit der Einsichtnahme im Internet nur die Kundmachung der Auflage – ist schriftlich bekanntzugeben:
  - a) dem Bund,
  - b) der Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Städtebundes,
  - c) dem Salzburger Gemeindeverband,
  - d) den Regionalverbänden beim Landesentwicklungsprogramm und den benachbarten Regionalverbänden bei Regionalprogrammen,
  - e) der Wirtschaftskammer Salzburg,
  - f) der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg,
  - g) der Kammer für Land- und Forstwirtschaft und der Landarbeiterkammer,
  - h) der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Oberösterreich und Salzburg.

In der Kundmachung und den Mitteilungen nach der Z 3 ist auf die Möglichkeiten der Einsichtnahme und der schriftlichen Äußerung innerhalb der Auflagefrist, welche mit Kundmachung in der Salzburger Landes-Zeitung beginnt, hinzuweisen. Der Planungsträger hat sich mit den vorgebrachten Einwendungen auseinander zu setzen und dies im Planungsbericht darzustellen.

(5) Die Entwicklungsprogramme sind durch Auflage in der mit den Angelegenheiten der Raumordnung befassten Abteilung des Amtes der Landesregierung und die für das Wirksamwerden maßgebende Verlautbarung im Landesgesetzblatt kundzumachen. Die Verlautbarung hat die Bezeichnung, den Gegenstand und den Geltungsbereich des Entwicklungsprogramms und einen Hinweis auf die Möglichkeiten zur Einsichtnahme gemäß Abs 6 zu enthalten.

(6) Verbindlich erklärte Entwicklungsprogramme sind in der mit den Angelegenheiten der Raumordnung befassten Abteilung des Amtes der Landesregierung sowie den in Betracht kommenden Bezirkshauptmannschaften und Gemeinden während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme bereitzuhalten. Nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten ist eine Einsichtnahme auch über das Internet zu ermöglichen.

### **Landesentwicklungsprogramm**

#### **§ 9**

(1) Die Landesregierung hat ein Landesentwicklungsprogramm zu erstellen, in dem die Grundsätze und Leitlinien der Landesentwicklung festzulegen sind. Das Landesentwicklungsprogramm hat jedenfalls zu enthalten:

1. eine Gliederung des Landes in Planungsregionen;
2. ein Strukturmodell;
3. grundsätzliche Aussagen für das gesamte Land oder Landesteile:
  - a) zur angestrebten Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung,
  - b) zur angestrebten Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung sowie zur angestrebten Energieversorgung,
  - c) zur angestrebten Freiraumentwicklung,
  - d) zur angestrebten Siedlungsentwicklung,
  - e) zur angestrebten Stadt- und Ortskernentwicklung und
  - f) zum voraussichtlichen Bedarf an Wohnungen und seiner räumlichen Verteilung;
4. Planungs determinanten, -kriterien und -methoden zur Gewährleistung landesweit einheitlicher und abgestimmter Planungen;
5. Qualitätsziele und Indikatoren zur Feststellung der Entwicklung des Landes.

Darüber hinaus können dem Landesentwicklungsprogramm Anhänge mit Vorgaben zu bestimmten raumbezogenen Sachbereichen angeschlossen werden.

(2) Bei der Ausarbeitung des Landesentwicklungsprogramms ist auf die Planungsinteressen der Regionalverbände und der Gemeinden Rücksicht zu nehmen. Die Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Städtebundes, der Salzburger Gemeindeverband und die Regionalverbände können im Rahmen des öffentlichen Hörungsverfahrens (§ 8 Abs 4) verlangen, dass vor Beschlussfassung des Landesentwicklungsprogramms Konsultationsverhandlungen durchzuführen sind. Im Rahmen dieser Verhandlungen haben sich die Landesregierung und die Antragsteller um die Herstellung möglichst einvernehmlicher Lösungen zu bemühen.

### **Regionalverbände, Regionalprogramme und regionale Entwicklungskonzepte**

#### **§ 10**

(1) Die Landesregierung hat entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm durch Verordnung Gemeindeverbände zu bilden, für die die Bestimmungen des Salzburger Gemeindeverbändegesetzes mit der Maßgabe Anwendung finden, dass die Verbände als Regionalverbände unter Beifügung einer örtlichen Benennung zu bezeichnen sind. Die Verordnung ist im Landesgesetzblatt kundzumachen.

(2) Der Regionalverband hat ein Regionalprogramm auszuarbeiten, in dem die für die regionale Entwicklung erforderlichen Ziele und Maßnahmen festzulegen sind. Zur Erreichung der Entwicklungsziele können auch Richt- und Grenzwerte festgelegt werden. Das Regionalprogramm hat grundsätzliche Aussagen zu enthalten:

1. zur Gliederung der regionalen Raum- und Siedlungsstruktur,
2. zur angestrebten regionalen Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung,

3. zur angestrebten regionalen Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung und zur angestrebten Energieversorgung sowie

4. zur angestrebten regionalen Freiraumentwicklung.

Darüber hinaus sollen im Regionalprogramm auch konkrete Festlegungen zu verfügbaren raumverträglichen Standorten für regionale Betriebs-, Gewerbe- und Industriegebiete sowie Aussagen zur Frage eines interkommunalen Finanzausgleichs, soweit ein solcher in Erwägung gezogen wird, getroffen werden.

(3) Für die Erstellung von Regionalprogrammen sind die Bestimmungen des § 8 Abs 3 und 4 vom Regionalverband sinngemäß anzuwenden.

(4) Die Landesregierung hat das vorgelegte Regionalprogramm durch Verordnung für verbindlich zu erklären, wenn es den Raumordnungszielen und -grundsätzen und dem Landesentwicklungsprogramm nicht widerspricht und mit den Planungen der angrenzenden Regionalverbände vereinbar ist. Gründe, die einer Verbindlicherklärung entgegenstehen, sind dem Regionalverband zum Zweck der Überarbeitung mitzuteilen.

(5) Der Regionalverband kann zur Verbesserung der Koordination der Mitgliedsgemeinden regionale Entwicklungskonzepte ausarbeiten. Diese haben Ziele und Maßnahmen zur regionalen Entwicklung zu enthalten. Regionale Entwicklungskonzepte sind nicht verbindlich. Sie können auch von mehreren Regionalverbänden und gemeinsam mit Planungsträgern außerhalb des Landes ausgearbeitet werden, wenn dies unter den beteiligten Planungsträgern vereinbart wird und die Planungsgebiete der Planungsträger eine raumstrukturelle Einheit bilden. Regionale Entwicklungskonzepte sind der Landesregierung zur Kenntnis zu bringen.

(6) Die Landesregierung und die Baulandsicherungsgesellschaft mbH (Land-Invest) haben den Regionalverband auf dessen Ersuchen in grundsätzlichen Angelegenheiten der Regionalplanung und Standortfindung zu beraten, und zwar:

1. die Landesregierung in grundsätzlichen Angelegenheiten der Regionalplanung und
2. die Baulandsicherungsgesellschaft mbH in grundsätzlichen Angelegenheiten der Standortfindung.

Zur Erstellung und Änderung von Regionalprogrammen hat das Land einen Zuschuss zur teilweisen Abdeckung des damit verbundenen zweckmäßigen Aufwandes in Höhe von mindestens 50 % zu gewähren. Zur Ausarbeitung und Änderung von regionalen Entwicklungskonzepten, an welchen ein besonderes landesplanerisches Interesse besteht, hat das Land nach Maßgabe seiner finanziellen Mittel sowie der Finanzkraft der verbandsangehörigen Gemeinden einen Zuschuss zur teilweisen Abdeckung des damit verbundenen zweckmäßigen Aufwandes zu gewähren.

(7) Kommt der Regionalverband seiner Verpflichtung zur Erstellung des Regionalprogramms nicht nach, kann die Landesregierung dem Regionalverband nach dessen Anhörung eine angemessene Frist setzen, in der dieser das Regionalprogramm zu erstellen hat. Nach ergebnislosem Verstreichen der Frist kann die Landesregierung das Regionalprogramm erstellen oder auf Kosten des Regionalverbandes von geeigneten Personen oder Einrichtungen erstellen lassen.

(8) Durch Vereinbarung der verbandsangehörigen Gemeinden können dem Regionalverband auch Aufgaben des eigenen Wirkungsbereichs im Bereich der örtlichen Raumordnung übertragen werden.

#### **Wirkung von Entwicklungsprogrammen und regionalen Entwicklungskonzepten**

##### **§ 11**

(1) Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen des Landes, insbesondere Investitionen und Förderungsmaßnahmen, sowie raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen der Gemeinden dürfen unbeschadet weitergehender gesetzlicher Bestimmungen nur im Einklang mit den Entwicklungsprogrammen gesetzt werden.

(2) Regionale Entwicklungskonzepte, an deren Verwirklichung ein besonderes landesplanerisches Interesse besteht, sollen bei Investitionen und Förderungsmaßnahmen des Landes berücksichtigt werden.

#### **Änderung von Entwicklungsprogrammen**

##### **§ 12**

(1) Entwicklungsprogramme sind längstens alle 15 Jahre hinsichtlich der Umsetzung und Wirkung der darin getroffenen Festlegungen zu überprüfen.

(2) Entwicklungsprogramme sind zu ändern:

1. bei Feststellung einer Fehlentwicklung im Rahmen der Überprüfung gemäß Abs 1;
2. bei wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen.

Sie können außerdem aus anderen wichtigen öffentlichen Interessen geändert werden, wobei auf die Festlegungen der örtlichen Raumplanung möglichst Bedacht zu nehmen ist.

(3) Für das Verfahren zur Änderung von Entwicklungsprogrammen finden die §§ 8 Abs 4 bis 6 sowie 10 Abs 3, 4, 6 erster Satz und 7 Anwendung.

### **Überörtliche Bausperre**

#### **§ 13**

(1) Die Landesregierung kann durch Verordnung für genau zu bestimmende Gebiete des Landes eine Bausperre erlassen, soweit dies erforderlich ist, um die Durchführung von überörtlichen Planungen für linienhafte Infrastrukturprojekte nicht zu erschweren oder unmöglich zu machen. Vor Erlassung einer solchen Verordnung sind die von der Bausperre betroffenen Gemeinden zu hören.

(2) Während aufrechter Bausperre gilt Folgendes:

1. Rechtserhebliche Änderungen von Plänen der Örtlichen Raumplanung bedürfen der aufsichtsbehördlichen Genehmigung der Landesregierung.
2. Bewilligungen nach bau-, straßen- und naturschutzrechtlichen Vorschriften des Landes dürfen nur erteilt werden, wenn das geplante Vorhaben den Zweck der Bausperre nicht beeinträchtigt. Die für das Verfahren zuständige Behörde hat dazu eine Stellungnahme der Landesregierung einzuholen. Entgegen dem Zweck der Bausperre erlassene Bescheide sind mit Nichtigkeit bedroht.

(3) Eine Bausperre ist aufzuheben, sobald der Grund für ihre Erlassung weggefallen ist. Sie tritt spätestens drei Jahre nach ihrer Erlassung außer Kraft. Die Bausperre kann vor Ablauf dieser Frist einmal auf die Höchstdauer eines Jahres verlängert werden, wenn der Grund für ihre Erlassung weiterhin besteht.

## **2. Teil**

### **Raumverträglichkeitsprüfungen**

#### **Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe**

#### **§ 14**

(1) Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe werden von der Landesregierung erlassen und legen fest, dass die Verwendung von Flächen in einer Gemeinde für Handelsgroßbetriebe vom Standpunkt der überörtlichen Raumplanung des Landes zulässig ist. Solche Standortverordnungen haben sich auf bestimmte Grundflächen zu beziehen und das Höchstausmaß der Gesamtverkaufsflächen und die zulässigen Kategorien der Handelsgroßbetriebe festzulegen. Zur Verwirklichung überörtlicher Entwicklungsziele kann in solchen Standortverordnungen unter Beachtung der für die Raumordnung maßgeblichen Verhältnisse auch ein raumverträgliches Mindestmaß an baulicher Ausnutzbarkeit der Grundflächen festgelegt werden.

(2) Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe dürfen nur in Übereinstimmung mit den Raumordnungszielen und -grundsätzen erlassen werden. Darüber hinaus kommt bei Handelsgroßbetrieben mit zentrumsrelevantem Warensortiment die Erlassung einer Standortverordnung nur in Betracht, wenn

1. das Vorhaben mit der überörtlichen Funktion der Gemeinde im Hinblick auf die Versorgung mit Gütern in Einklang steht und
2. auf Grund des Vorhabens keine maßgeblich nachteiligen Auswirkungen auf die Verwirklichung des Raumordnungsziels der Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne zu erwarten sind.

(3) Die Entscheidungen über die Erlassung von Standortverordnungen sind im Hinblick auf die Auswirkungen der angestrebten höchstzulässigen Gesamtverkaufsflächen auf die Verkehrsstrukturen, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie Erwerbsmöglichkeit, den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, die weitere Entwicklung der gewachsenen Lebensräume unter besonderer Berücksichtigung des Prinzips der gestreuten Schwerpunktbildung zu treffen. Im Fall von Handelsagglomerationen ist dabei jeweils von den Gesamtauswirkungen auszugehen.

(4) Für das Verfahren zur Erlassung einer Standortverordnung ist § 8 Abs 4 sinngemäß anzuwenden.

(5) Eine Standortverordnung, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes (§ 81 Abs 1) erlassen wird, tritt außer Kraft, wenn innerhalb von fünf Jahren ab ihrem Inkrafttreten keine ihr entsprechende Bebauung begonnen wird. Die Landesregierung kann die Geltungsdauer einer Standortverordnung auf Anregung der Gemeinde durch Verordnung um drei Jahre verlängern.

## Raumverträglichkeitsprüfung für Abfallbehandlungsanlagen

### § 15

(1) Die Verwendung von Flächen für genehmigungspflichtige ortsfeste Anlagen zur Behandlung von gefährlichen oder überwiegend nicht gefährlichen Abfällen gemäß dem Abfallwirtschaftsgesetz 2002 ist vom Standpunkt der überörtlichen Raumplanung des Landes nur zulässig, wenn die Landesregierung die Raumverträglichkeit des Vorhabens mit Bescheid festgestellt hat.

(2) Eine Feststellung gemäß Abs 1 ist nicht erforderlich für:

1. Flächen, die im Flächenwidmungsplan als Gewerbegebiete, Industriegebiete oder als entsprechende Sonderfläche ausgewiesen sind;
2. gemäß § 16 Abs 1 des Salzburger Abfallwirtschaftsgesetzes 1998 festgesetzte Standorträume;
3. öffentlich zugängliche Altstoffsammelzentren für Siedlungsabfälle;
4. öffentlich zugängliche Sammelstellen für Problemstoffe;
5. Deponien;
6. Anlagen zur biologischen Verwertung biogener Abfälle.

(3) Der Projektwerber hat seinem Antrag alle zur Beurteilung der Raumverträglichkeit des Projekts erforderlichen Unterlagen beizufügen.

(4) Die Raumverträglichkeit der Anlage ist nicht gegeben, wenn das Vorhaben zu Entwicklungsprogrammen oder, ohne dass überörtliche Interessen an der Errichtung der Anlage überwiegen, zu Festlegungen in den Räumlichen Entwicklungskonzepten im Widerspruch steht.

## Raumverträglichkeitsprüfung für Seveso-Betriebe

### § 16

(1) Die Verwendung von Flächen für Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Seveso-Richtlinie fallen, ist vom Standpunkt der überörtlichen Raumplanung des Landes nur zulässig, wenn die Landesregierung auf Antrag die Raumverträglichkeit des Vorhabens durch Bescheid festgestellt hat.

(2) Der Projektwerber hat seinem Antrag alle zur Beurteilung des Gefahrenpotentials und des damit verbundenen Auswirkungsbereichs erforderlichen Unterlagen beizufügen. Der Antrag und die zur Beurteilung der Auswirkungen eines schweren Unfalls erforderlichen Unterlagen sind in der mit den Angelegenheiten der Raumordnung befassten Abteilung des Amtes der Landesregierung acht Wochen zur allgemeinen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden sowie im Internet aufzulegen. Die Auflage ist kundzumachen:

1. in der Salzburger Landes-Zeitung;
2. durch Anschlag an den Amtstafeln der Bezirksverwaltungsbehörden und Gemeinden, die vom Auswirkungsbereich der Anlage betroffen sind.

Die Auflage- und Kundmachungsfrist läuft ab Verlautbarung in der Salzburger Landes-Zeitung. Innerhalb der Auflagefrist können von Personen, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen, schriftliche Äußerungen zur Raumverträglichkeit eingebracht werden. Die Kundmachung hat auf die Möglichkeit zur Einbringung solcher Äußerungen hinzuweisen. Bei der Entscheidung über die Raumverträglichkeit ist auf diese Äußerungen Bedacht zu nehmen. Parteistellung haben der Projektwerber, die Gemeinden, die vom Auswirkungsbereich des Betriebs betroffen sind, die Landesumweltanwaltschaft sowie alle Personen mit berechtigtem Interesse, die innerhalb der Kundmachungsfrist eine Äußerung abgegeben haben. Die vom Auswirkungsbereich des Betriebs betroffenen Gemeinden, die Landesumweltanwaltschaft und die Personen mit berechtigtem Interesse, die innerhalb der Kundmachungsfrist eine Äußerung abgegeben haben, sind berechtigt, gegen den in diesem Verfahren ergangenen Bescheid Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht und gegen die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Revision an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

(3) Die Raumverträglichkeit eines Seveso-Betriebs ist nicht gegeben, wenn

1. im Auswirkungsbereich kein angemessener Abstand zu Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebieten einschließlich solcher Bauten, wichtigen Verkehrswegen oder zu unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen oder empfindlichen Gebieten vorhanden ist; oder
2. das Vorhaben im Widerspruch zu Zielen und Maßnahmen von Entwicklungsprogrammen oder Festlegungen in Räumlichen Entwicklungskonzepten steht.

Als Auswirkungsbereich gilt der Umgebungsbereich eines Betriebs, in dem bei einem schweren Unfall erhebliche Gefährdungen der Sicherheit und Gesundheit von Menschen und der Umwelt nicht ausgeschlossen werden können.

(4) Im Bescheid über die Raumverträglichkeit ist der Auswirkungsbereich des Betriebs festzulegen. Die Gemeinde hat den festgelegten Auswirkungsbereich im Flächenwidmungsplan zu kennzeichnen. Innerhalb des so gekennzeichneten Auswirkungsbereichs dürfen keine Widmungen erfolgen sowie auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften keine Bewilligungen, Genehmigungen udgl erteilt werden, wenn deren Verwirklichung zu einer erheblichen Vermehrung des Risikos oder der Folgen eines schweren Unfalls, insbesondere hinsichtlich der Anzahl der betroffenen Personen, führen kann. In Bauplatzerklärungen für Grundflächen, die im Auswirkungsbereich liegen, ist darauf hinzuweisen, dass eine Bebauung keine derartige Folgewirkung nach sich ziehen darf.

(5) Eine nach baurechtlichen Vorschriften des Landes erforderliche Bewilligung für Seveso-Betriebe ist unbeschadet der Erfüllung der sonstigen bau- und raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen nur zulässig, wenn der im Flächenwidmungsplan festgelegte Auswirkungsbereich eingehalten wird. Der Nachweis obliegt dem Projektwerber im Bauverfahren und ist der Landesregierung bekannt zu geben.

(6) Für Verfahren zur Erteilung von Baubewilligungen für Seveso-Betriebe und betreffend die Errichtung von Neubauten im Auswirkungsbereich von Seveso-Betrieben gelten folgende Bestimmungen:

1. Die Vorhaben sind bei der jeweiligen Standortgemeinde zur allgemeinen Einsicht während der Amtsstunden durch sechs Wochen aufzulegen und nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten durch die Standortgemeinde im Internet zugänglich zu machen.
2. Die Auflage ist durch Anschlag an der Amtstafel und in der Salzburger Landes-Zeitung kundzumachen.
3. In den Kundmachungen nach Z 2 ist auf die Möglichkeit zur Äußerung durch Personen, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen, und auf die Rechtsfolgen des Unterlassens einer Äußerung hinzuweisen.
4. Jenen Personen, die sich zum Vorhaben innerhalb der Auflagefrist schriftlich geäußert haben, kommt Parteistellung im durchzuführenden Baubewilligungsverfahren zu. Sie können die Voraussetzungen des Abs 4 und 5 als subjektiv-öffentliches Recht im Verfahren geltend machen.

3. Im § 18, dessen bisheriger Text die Absatzbezeichnung „(1)“ erhält wird angefügt:

„(2) Festlegungen des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans dürfen nicht ausschließlich vom Abschluss einer Vereinbarung gemäß Abs 1 abhängig gemacht werden. Sie können jedoch mit ihrem Abschluss verknüpft werden, wenn

1. die Festlegungen nach Maßgabe der (sonstigen) raumordnungsrechtlichen Vorschriften grundsätzlich zulässig sind,
2. von den betroffenen Grundeigentümern eine Änderung der bestehenden Festlegungen angestrebt wird und es sich um Flächen handelt, die über deren Bauland-Eigenbedarf hinausgehen, und
3. die von der Gemeinde mit den Festlegungen angestrebten Entwicklungsziele alleine durch hoheitliche Maßnahmen nicht erreicht werden können.

Besteht zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern Einvernehmen über die im Hinblick auf den Vereinbarungszweck notwendigen und angemessenen Inhalte einer solchen Vereinbarung, so ist die Gemeinde zum Vertragsabschluss verpflichtet.“

4. Im § 20 Abs 2 lautet der erste Satz: „Stellt die Gemeindevertretung auf Grund der Überprüfung gemäß Abs 1 Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefizite fest, ist ein Revisions- oder Änderungsverfahren einzuleiten.“

5. Im § 24 Abs 1 wird in der Z 2 nach dem Wort „infrastrukturellen“ die Wortfolge „und energierelevanten“ eingefügt.

6. Im § 25 werden folgende Änderungen vorgenommen:

6.1. Im Abs 1 wird die Wortfolge „von 20 Jahren“ durch die Wortfolge „von rund 25 Jahren“ ersetzt.

6.2. Im Abs 2 werden die Z 3 und 4 durch folgende Bestimmungen ersetzt:

- „3. zum voraussichtlichen Baulandbedarf,
4. zur angestrebten Entwicklung des Freiraums und
5. zur angestrebten Energieversorgung.“

6.3. Im Abs 3 wird in der Z 3 der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und angefügt:

- „4. Siedlungsschwerpunkte.“



6.4. Im Abs 4 Z 1 wird in der Klammer die Wortfolge „für Wohnzwecke“ durch die Wortfolge „für den förderbaren Wohnbau bzw allgemein für Wohnzwecke“ ersetzt.

6.5. Nach Abs 4 wird eingefügt:

„(4a) Zur Sicherstellung einer städtebaulichen Ordnung können in den Siedlungsschwerpunkten (Abs 3 Z 4) Raumeinheiten festgelegt werden, für die ein gesamthafter Bebauungsplan der Grundstufe aufzustellen ist (städtebauliche Planungsgebiete).“

6.6. Im Abs 5 wird nach dem Wort „Entwicklungskonzepts“ die Wortfolge „sowie zur einheitlichen Berechnung des voraussichtlichen Baulandbedarfs“ eingefügt.

7. § 26 lautet:

### **„Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts**

#### **§ 26**

Das Räumliche Entwicklungskonzept ist zu ändern:

1. soweit dies durch die Erlassung oder Änderung von Entwicklungsprogrammen des Landes erforderlich ist;
2. bei Feststellung von Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten auf Grund einer Überprüfung gemäß § 20;
3. bei wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen.

Das räumliche Entwicklungskonzept kann außerdem aus anderen wichtigen öffentlichen Interessen geändert werden.“

8. Im § 27 werden folgende Änderungen vorgenommen:

8.1. Im Abs 3 Z 2 wird die Verweisung „§§ 37 bis 42“ durch die Verweisung „§§ 16 Abs 4, 31 Abs 1 Z 2, 37 bis 42 und 50 Abs 2 Z 1“ ersetzt.

8.2. Der bisherige Abs 7 erhält die Absatzbezeichnung „(8)“ und Abs 7 (neu) lautet:

„(7) Widmungen können in gesetzlich bestimmten Fällen zeitlich befristet werden. Bei Befristungen sind gleichzeitig mit der Widmung das Fristende und die Folgewidmung festzulegen und im Flächenwidmungsplan auszuweisen. Soweit der Eintritt der Folgewidmung von der Erfüllung einer Bedingung innerhalb bestimmter Frist abhängt, ist von der Gemeinde längstens innerhalb von drei Monaten nach Ablauf dieser Frist auch der Eintritt bzw Nichteintritt der Folgewidmung im Flächenwidmungsplan auszuweisen.“

9. § 29 lautet:

### **„Ausmaß und Befristung des unverbauten Baulandes**

#### **§ 29**

(1) Das Ausmaß des unverbauten Baulandes hat sich nach dem Bedarf zu richten, der in der Gemeinde in einem Planungszeitraum von zehn Jahren voraussichtlich besteht. Der Bedarf ist in einer Beilage zum Flächenwidmungsplan nach Widmungen detailliert zu begründen (Flächenbilanz). Die Landesregierung kann dazu durch Verordnung nähere Festlegungen treffen.

(2) Baulandneuwidmungen von unverbauten Grundflächen sind, soweit keine Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet oder -zone erfolgt, in ihrer zeitlichen Geltung dahin zu beschränken, dass mit Ablauf des zehnten Jahres ab Rechtswirksamkeit ihrer Ausweisung eine Folgewidmung eintritt, wenn bis dahin keine der Widmung entsprechende Bebauung begonnen worden ist. Als Folgewidmung kommt dabei nur die Widmung vor der Baulandneuausweisung oder, soweit die Voraussetzungen dafür vorliegen, eine andere Widmung der Nutzungsarten Grünland oder Verkehrsflächen in Betracht. Eine Änderung der Baulandkategorie lässt die Befristung unberührt.

(3) Die Zehnjahresfrist gemäß Abs 3 kann von der Gemeindevertretung im Interesse einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung auf Anregung der betreffenden Grundeigentümer vor ihrem Ablauf einmalig um bis zu fünf Jahre verlängert werden, wenn ein rechtzeitiger Baubeginn aus nicht von den Grundeigentümern zu vertretenden Gründen unmöglich war. Solche Anregungen auf Fristerstreckung können bis sechs Monate vor Fristende eingebracht werden.

(4) Bei Baulandneuwidmungen der Kategorien Gebiet für Handelsgroßbetriebe, Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe und Sonderfläche kann die gesetzliche Frist gemäß Abs 2 auf bis zu fünf Jahre verkürzt sowie bei der Kategorie Gebiet für Handelsgroßbetriebe auch entsprechend der Geltungsdauer

der Standortverordnung festgelegt werden. Eine einmalige Verlängerung dieser Frist um bis zu weitere fünf Jahre ist zulässig.“

10. Im § 30 werden folgende Änderungen vorgenommen:

10.1. Im Abs 1 werden geändert:

10.1.1. Nach der Z 2 wird eingefügt:

„2a. Gebiete für den förderbaren Wohnbau (FW): in einem solchen sind zulässig:

- a) Wohnbauten, die im Hinblick auf ihre Verwendung, Wohnnutzfläche und Bebauungsdichte nach wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften des Landes förderbar sind;
- b) zu Wohnbauten gehörige Nebenanlagen;
- c) in untergeordnetem Ausmaß bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind (Z 2 lit b und c), innerhalb von mehrgeschoßigen Wohnbauten gemäß der lit a;“

10.1.2. In der Z 3 wird nach dem Wort „Verdichtung“ angefügt: „und Funktionsmischung“

10.1.3. In der Z 6 lautet die lit c:

„c) betrieblich bedingte Wohnungen innerhalb von Bauten gemäß der lit a sowie dazugehörige Nebenanlagen;“

10.1.4. In der Z 7 lautet die lit c:

„c) betrieblich bedingte Wohnungen innerhalb von Bauten gemäß der lit a sowie dazugehörige Nebenanlagen;“

10.1.5. In der Z 8 lautet die lit b:

„b) für den Betrieb unerlässliche Wohnungen, Wohnräume und Einrichtungen innerhalb von Bauten gemäß der lit a;“

10.1.6. In der Z 9 lit a wird in der Klammer die Verweisung „§ 31“ durch die Verweisung „§ 5 Z 17“ ersetzt.

10.1.7. Die Z 12 lautet:

„12. Sonderfläche (SF): auf einer solchen sind zulässig:

- a) bauliche Anlagen, die dem festgelegten Verwendungszweck der Sonderfläche (§ 34) entsprechen;
- b) Verwendungszweck bedingte Wohnungen, Wohnräume und Einrichtungen innerhalb von Bauten gemäß der lit a.“

10.2. Nach Abs 2 wird eingefügt:

„(2a) Die Ausweisung der Kategorie Gebiete für den förderbaren Wohnbau ist nur in Siedlungsschwerpunkten zulässig.“

10.3. Abs 4 lautet:

„(4) In den Bauland-Kategorien gemäß Abs 1 Z 1 bis 6 sind Apartmenthäuser erst nach Kennzeichnung der Flächen gemäß § 39 Abs 2 zulässig.“

10.4. Abs 5 lautet:

„(5) In den Kategorien Betriebsgebiet und Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen für Betriebe mit Einzelhandelsnutzungen auf über 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (§ 32 Abs 2) nicht zulässig.“

11. § 31 wird durch folgende Bestimmungen ersetzt:

### **„Zweitwohnungsbeschränkungen und Zweitwohnungsgebiete**

#### **§ 31**

(1) Die Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung ist raumordnungsrechtlich beschränkt:

- 1. in Gemeinden, in denen der Anteil an Wohnungen, die nicht als Hauptwohnsitz verwendet werden, 16 % des gesamten Wohnungsbestandes in der Gemeinde übersteigt (Zweitwohnungs-Beschränkungsgemeinden);
- 2. in Gebieten, die durch Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan der Gemeinde zu Zweitwohnungs-Beschränkungsgemeinden erklärt worden sind; eine solche Kennzeichnung kann erfolgen,

wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit geeigneten Wohnungen für Hauptwohnsitzzwecke oder zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die örtlichen Siedlungs-, Sozial- oder Wirtschaftsstrukturen erforderlich ist.

Die Landesregierung hat das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß der Z 1 alle fünf Jahre festzustellen und die Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden durch Verordnung zu bezeichnen. Auf Antrag einer Gemeinde kann der Prozentsatz gemäß der Z 1 für die betreffende Gemeinde erhöht werden, wenn dies überörtlichen strukturellen Entwicklungszielen nicht zuwiderläuft. Für die Feststellung des Prozentanteils ist jeweils das arithmetische Mittel des Nicht-Hauptwohnsitzanteils zum Stichtag 31. Oktober der letzten fünf Jahre heranzuziehen.

(2) In Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden oder -gebieten ist die Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung nur in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten zulässig. Ausgenommen davon sind Wohnungen:

1. die durch Rechtserwerb von Todes wegen oder nach zehnjähriger Hauptwohnsitznutzung durch Schenkung oder Übergabevertrag von Personen erworben worden sind, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, soweit keine entgeltliche Überlassung der Wohnung an Dritte zu Zweitwohnsitzzwecken erfolgt; dies gilt auch, wenn Anteile zwischen Personen, die diese auf eine der vorgenannten Arten erworben haben, in weiterer Folge rechtsgeschäftlich übertragen werden;
2. die als Zweitwohnung baurechtlich bewilligt worden sind (zB Wochenendhäuser);
3. für die durch Bescheid (Abs 3) eine ausnahmsweise Verwendung als Zweitwohnung gestattet ist;
4. die bereits vor dem 1. März 1993 für Zwecke des Urlaubs, des Wochenendes oder andere Freizeit Zwecke oder vor Inkrafttreten einer Verordnung gemäß Abs 1 Z 1 oder Kennzeichnung gemäß Abs 1 Z 2 als Zweitwohnung verwendet worden sind, wenn und soweit dies bau- und raumordnungsrechtlich zulässig war;
5. die unter die Regelung gemäß § 86 Abs 15 fallen, soweit keine eigentumsrechtliche Übertragung oder sonstige entgeltliche Überlassung der Wohnung an Dritte zu Zweitwohnsitzzwecken erfolgt.

(3) Die Gemeindevertretung kann die Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung außerhalb ausgewiesener Zweitwohnungsgebiete aus berücksichtigungswürdigen Gründen (zB wenn die Wohnung bisher dem Eigentümer zur Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfes von sich oder seinen Angehörigen [Ehegatten, eingetragene Partner, Eltern, Kinder, Stiefkinder, Enkelkinder, Wahl-, Pflege- oder Schwiegerkinder] diente oder der familiären Vorsorge zur Deckung eines solchen Bedarfes dient) auf Antrag ausnahmsweise gestatten. Die Ausnahme ist auf höchstens zehn Jahre zu befristen und soweit erforderlich unter Auflagen oder Bedingungen zu erteilen. Der Bescheid ist jedenfalls zu begründen.

(4) Die Ausweisung von Zweitwohnungsgebieten ist nicht zulässig, wenn sie überörtlichen strukturellen Entwicklungszielen zuwiderläuft. Die Gemeinde ist ermächtigt, zum Zweck der Feststellung des Anteils an Zweitwohnungen in der Gemeinde eine (formlose) Zweitwohnungserhebung durchzuführen und die Adressdaten der gemeldeten und zulässigen Zweitwohnungen in einem Zweitwohnungsverzeichnis einzutragen.

(5) Zum Zweck der Überwachung der Einhaltung der sich aus Abs 2 ergebenden Beschränkungen für die Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung sind den damit betrauten Organen die Zufahrt und zu angemessener Tageszeit der Zutritt zu dem jeweiligen Objekt zu gewähren und die erforderlichen Auskünfte über dessen Verwendung zu erteilen. Ist auf Grund bestimmter Tatsachen eine Nutzung anzunehmen, die den sich aus Abs 2 ergebenden Beschränkungen widerspricht, haben die Versorgungs- oder Entsorgungsunternehmen, die Erbringer von Postdiensten oder von elektronischen Zustelldiensten auf Anfrage des Bürgermeisters oder der Bürgermeisterin die zur Beurteilung der Nutzung erforderlichen Auskünfte zu erteilen oder die erforderlichen Daten zu übermitteln.

### **Maßnahmen gegen unrechtmäßige Zweitwohnnutzungen**

#### **§ 31a**

(1) Bestehen für eine Gemeinde konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine Wohnung entgegen den Bestimmungen des § 31 Abs 2 als Zweitwohnung verwendet wird, hat sie die Eigentümer der Wohnung und/oder die sonstigen Nutzungsberechtigten darüber zu informieren und zur Stellungnahme binnen angemessener, vier Wochen nicht unterschreitender Frist aufzufordern.

(2) Können die Bedenken gemäß Abs 1 nicht entkräftet werden, hat die Gemeinde die örtlich zuständige Bezirksverwaltungsbehörde unter Bekanntgabe der Verdachtsmomente unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

(3) Ist mit Grund anzunehmen, dass die Verwendungsbeschränkung gemäß § 31 Abs 2 nur durch Zwangsmittel oder Entzug dinglicher Rechte durchgesetzt werden kann, kann die Gemeinde über die

Unzulässigkeit der Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung nach Durchführung eines Ermittlungsverfahrens mit Bescheid absprechen und die Eigentümer der Wohnung und/oder sonst Verfügungsberechtigten unter Hinweis auf Abs 5 auffordern, die unrechtmäßige Zweitwohnnutzung binnen Jahresfrist zu beenden oder die Wohnung zu veräußern. Im Rahmen des Ermittlungsverfahrens kann die Gemeinde dabei die Vorlage eines Nachweises über die Nutzung der Wohnung verlangen. Vor Ablauf der Jahresfrist kann diese auf Ansuchen der Verpflichteten aus berücksichtigungswürdigen Gründen einmalig verlängert werden. Der Bescheid ist der Landesregierung zur Kenntnis zu bringen.

(4) Die Landesregierung hat die Gemeinden auf deren Ersuchen in den Angelegenheiten des Abs 3 zu beraten und zu unterstützen.

(5) Sind die Eigentümer einer Liegenschaft oder eines Superädifikats oder die Inhaber eines Baurechts einem Auftrag nach Abs 3 nicht nachgekommen, hat die Landesregierung dies mit Bescheid festzustellen und auszusprechen, dass sie namens des Landes Salzburg berechtigt ist, die Versteigerung der Liegenschaft beim zuständigen Exekutionsgericht zu betreiben. Auf die Vollstreckung des Anspruchs des Landes Salzburg auf Versteigerung sind die Bestimmungen über Zwangsversteigerung von Liegenschaften gemäß den §§ 133 ff EO mit folgenden Abweichungen sinngemäß anzuwenden:

1. Die gerichtliche Zwangsversteigerung hat unter sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen des § 352 ff der Exekutionsordnung zu erfolgen.
2. Ein auf dem Gegenstand der Versteigerung lastendes Veräußerungsverbot steht der Bewilligung der Versteigerung nicht entgegen.
3. Angehörige (im Sinn des § 31 Abs 3) des oder der Verpflichteten sind vom Bieten im eigenen und im fremden Namen sowie durch Vertreter ausgeschlossen.

### **Zweckentfremdung von Wohnungen**

#### **§ 31b**

(1) Die Zweckentfremdung von bestehenden Wohnungen ist nur mit Bewilligung gemäß Abs 3 zulässig. Als Zweckentfremdung im Sinn dieser Bestimmung gilt die Verwendung einer Wohnung für touristische Beherbergungen.

(2) Von der Beschränkung gemäß Abs 1 sind ausgenommen:

1. Wohnungen in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten sowie Gebieten mit Kennzeichnung gemäß § 39 Abs 2;
2. Wohnungen in Apartmentbauten, die als solche vor dem 1. Jänner 1973 oder später unter Anwendung des Art III Abs 2 der Raumordnungsgesetz-Novelle 1973, LGBl Nr 126, baubehördlich bewilligt worden sind;
3. touristische Beherbergungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten nach Maßgabe des § 48 Abs 2 und 3;
4. touristische Beherbergungen im Rahmen der Privatzimmervermietung;
5. Wohnungen, die bereits vor dem 1. Jänner 2018 für touristische Beherbergungen verwendet worden sind, wenn und soweit dies bau- und raumordnungsrechtlich zulässig war.

(3) Soweit dies nicht bereits nach den allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften des Landes der Fall ist und kein Ausnahmefall gemäß Abs 2 vorliegt, bedarf die Zuführung von bestehenden Wohnungen zu einer Verwendung gemäß Abs 1 jedenfalls einer baubehördlichen Bewilligung. Eine solche Bewilligung darf unbeschadet der sonstigen baurechtlichen Voraussetzungen nur erteilt werden, wenn

1. für die Errichtung der Wohnung keine Wohnbauförderungsmittel in Anspruch genommen worden sind und
2. die Wohnung keine gute Eignung für Hauptwohnsitzzwecke aufweist oder in der Gemeinde keine Nachfrage besteht, die das Angebot an für Hauptwohnsitzzwecke geeigneten Wohnungen erheblich übersteigt.

Das Vorliegen dieser Umstände ist vom Bewilligungswerber oder der Bewilligungswerberin nachzuweisen. Die Bewilligung ist auf höchstens zehn Jahre zu befristen und soweit erforderlich unter Auflagen oder Bedingungen zu erteilen.

(4) Zum Zweck der Überwachung der Einhaltung der sich aus Abs 1 ergebenden Beschränkung sind den damit betrauten Organen die Zufahrt und zu angemessener Tageszeit der Zutritt zu dem jeweiligen Objekt zu gewähren und die erforderlichen Auskünfte über dessen Verwendung zu erteilen. Ist auf Grund bestimmter Tatsachen eine Nutzung anzunehmen, die der sich aus Abs 1 ergebenden Beschränkung widerspricht, haben die Versorgungs- oder Entsorgungsunternehmen, die Erbringer von Postdiensten oder von elektronischen Zustelldiensten auf Anfrage des Bürgermeisters oder der Bürgermeisterin die zur

Beurteilung der Nutzung erforderlichen Auskünfte zu erteilen oder die erforderlichen Daten zu übermitteln.“

12. § 32 lautet:

### **„Handelsgroßbetriebe**

#### **§ 32**

(1) Handelsgroßbetriebe sind Bauten oder Teile von Bauten mit Verkaufsräumen von Betrieben des Handels allein oder zusammen mit solchen des Gewerbes, in denen der in der Anlage I festgelegte Schwellenwert für die Gesamtverkaufsfläche überschritten wird. Jedenfalls nicht als Handelsgroßbetriebe gelten:

1. Betriebe des Kraftfahrzeug- und des Maschinenhandels,
2. Betriebe des konventionellen Baustoffhandels,
3. Baumschulen und Berufsgärtnereien.

(2) Zur Verkaufsfläche zählen

1. Flächen:
  - a) auf denen Waren ausgestellt oder zum Verkauf angeboten werden;
  - b) auf denen im Zusammenhang mit dem Warenverkauf stehende Dienstleistungen erbracht werden;
  - c) die der Abwicklung des geschäftlichen Verkehrs mit den Kunden dienen;
  - d) die sich mit einer dieser Flächen in einem gemeinsamen Raum befinden;
  - e) die innerhalb eines Baues der Erschließung einer dieser Flächen dienen und zur Benützung durch Kunden bestimmt sind.
2. nicht aber Flächen:
  - a) von Tiefgaragen, Lagern, Windfängen, Stiegenhäusern und Sanitärräumen mit ihren Zugängen;
  - b) von Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, die sich nicht in einem gemeinsamen Raum mit Verkaufsflächen befinden und in denen eine Abgabe von Waren nur im untergeordneten Ausmaß erfolgt.

Verkaufsflächen in mehreren Bauten sind zusammenzurechnen, wenn sie zueinander in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und entweder einen funktionalen Zusammenhang bilden oder die Verkaufsflächen innerhalb eines Zeitabstandes von fünf Jahren ab Aufnahme der Benützung geschaffen werden. Keine Zusammenrechnung erfolgt in gekennzeichneten Orts- oder Stadtkernbereichen sowie in historisch gewachsenen Einkaufs- und Geschäftsstraßen.

(3) Die Handelsgroßbetriebe werden in folgende Kategorien unterteilt:

1. Verbrauchermärkte: Als Verbrauchermärkte gelten Handelsgroßbetriebe, die in ihrem Warensortiment ausschließlich oder überwiegend Lebens- und Genussmittel an Letztverbraucher anbieten.
2. C&C-Märkte: Als C&C-Märkte gelten Handelsgroßbetriebe, die grundsätzlich nur Wiederverkäufern zugänglich sind.
3. Fachmärkte: Als Fachmärkte gelten Handelsgroßbetriebe, die Waren einer oder mehrerer Warengruppen sowie allenfalls in geringfügigem Ausmaß Lebens- und Genussmittel anbieten, mit Ausnahme von Bau-, Möbel- oder Gartenmärkten.
4. Bau-, Möbel- oder Gartenmärkte: Als solche gelten Handelsgroßbetriebe, die Waren für Baumaßnahmen, die Raumausstattung bzw die Raum- oder Gartengestaltung, Waren, die typischerweise mit dem Kraftfahrzeug abtransportiert werden sowie allenfalls in geringfügigem Ausmaß Lebens- und Genussmittel und sonstige Waren anbieten.
5. Einkaufszentren: Als Einkaufszentren gelten Handelsgroßbetriebe, die eine geplante Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben darstellen, die zueinander in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine funktionale Einheit bilden.

(4) Bei der Ausweisung von Gebieten für Handelsgroßbetriebe sind auch die jeweilige zulässige Kategorie und die jeweils höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche festzulegen. In der Kategorie Einkaufszentren ist darüber hinaus die höchstzulässige Verkaufsfläche für den Anteil an Verbrauchermärkten gesondert festzulegen.

(5) Gebiete für Handelsgroßbetriebe dürfen nur ausgewiesen werden, soweit eine solche Widmung durch eine in Geltung stehende Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe für zulässig erklärt ist. Keine Standortverordnung ist erforderlich:

1. in gekennzeichneten Orts- oder Stadtkernbereichen;
2. für bereits am 1. Jänner 2018 als Gebiete für Handelsgroßbetriebe gewidmete Flächen: für eine einmalige Erhöhung der zu diesem Zeitpunkt festgelegten höchstzulässigen Gesamtverkaufsfläche um bis zu 10 %, höchstens jedoch um 200 m<sup>2</sup>, jeweils je festgelegter Kategorie;
3. für eine Anpassung der Widmungsfläche ohne Änderung der Kategorien oder der jeweils höchstzulässigen Gesamtverkaufsflächen.

(6) Im Flächenwidmungsplan sind außerdem das Datum des Inkrafttretens und eine allfällige Verlängerung einer Standortverordnung, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes (§ 81 Abs 1) erlassen wird, anzugeben. Ab dem Außerkrafttreten der Standortverordnung (§ 14 Abs 5) ist eine der Standortverordnung entsprechende Flächenwidmung bei der Beurteilung von Bauvorhaben für Handelsgroßbetriebe nicht mehr anzuwenden. Diese Unanwendbarkeit ist vom Bürgermeister oder von der Bürgermeisterin unverzüglich im Flächenwidmungsplan kenntlich zu machen.

(7) Bestehen bei einem Vorhaben Zweifel, ob nicht eine Widmung als Handelsgroßbetrieb erforderlich ist, hat die Behörde vor der Erteilung der Bewilligung eine Stellungnahme der Landesregierung einzuholen. Die Stellungnahme ist innerhalb von sechs Wochen ab Vorlage der Unterlagen abzugeben. Während dieser Frist darf vor Einlangen der Stellungnahme die Bewilligung nicht erteilt werden.“

*13. Im § 33 Abs 3 wird vor der Wortfolge „nachteilige Auswirkungen“ die Wortfolge „die Fläche außerhalb des Dauersiedlungsraums liegt oder“ eingefügt.*

*14. Im § 34 werden folgende Änderungen vorgenommen:*

*14.1. Im Abs 1 wird nach der Z 1 eingefügt:*

„1a. für Flächen, die im Räumlichen Entwicklungskonzept für einen bestimmten Verwendungszweck vorgesehen sind;“

*14.2. Im Abs 3 wird in der Klammer die Verweisung „§ 15“ durch die Verweisung „§ 16“ ersetzt.*

*15. Im § 36 werden folgende Änderungen vorgenommen:*

*15.1. Im Abs 1 Z 5 wird angefügt: „bei der Ausweisung ist der Verwendungszweck der Sportanlage festzulegen;“*

*15.2. Nach Abs 8 wird angefügt:*

„(9) Widmungen von unverbauten Grundflächen für Solaranlagen und Windkraftanlagen können in ihrer zeitlichen Geltung dahin beschränkt werden, dass mit Ablauf des zehnten Jahres ab ihrer Ausweisung eine Folgewidmung eintritt, wenn bis dahin keine der Widmung entsprechende Bebauung begonnen worden ist. Die Frist kann einmalig um weitere fünf Jahre verlängert werden.“

*16. Im § 37 Abs 4 wird angefügt: „Soweit eine Befristung gemäß § 29 Abs 3 wegen der Kennzeichnung nicht in Betracht kam, sind mit der Freigabe eine Befristung und eine Folgewidmung im Sinn der §§ 27 Abs 7 und 29 Abs 2 bis 4 festzulegen und im Flächenwidmungsplan auszuweisen.“*

*17. Im § 38 werden folgende Änderungen vorgenommen:*

*17.1. Die Überschrift zu § 38 lautet:*

#### **„Zonierung von Gewerbegebieten“**

*17.2. Die Z 1 bis 5 werden durch folgende Bestimmungen ersetzt:*

- „1. Wohnnutzungen, ausgenommen die für den Betrieb unerlässlichen Wohnungen und Wohnräume,
2. Einzelhandelsnutzungen,
3. Betriebe, die auch in der Kategorie Erweitertes Wohngebiet zulässig sind,
4. Tankstellen und Betriebstankstellen (§ 30 Abs 7).“

18. Im § 39 werden folgende Änderungen vorgenommen:

18.1. Die Überschrift zu § 39 lautet:

**„Kennzeichnung von Stadt- und Ortskernen und Flächen für Apartmenthäuser“**

18.2. Im Abs 2 werden geändert:

18.2.1. Der *ersten* Satz lautet: „In den Bauland-Kategorien gemäß § 30 Abs 1 Z 1 bis 6 können Flächen für Apartmenthäuser gekennzeichnet werden.“

18.2.2. Im zweiten Satz wird die Verweisung „§ 2 Abs 1 Z 5“ durch die Verweisung „§ 2 Abs 1 Z 7 lit b“ ersetzt.

18.3. Die Abs 3 und 4 entfallen.

19. Im § 40 werden folgende Änderungen vorgenommen:

19.1. Abs 2 lautet:

„(2) Bei der Beurteilung der Lückeneigenschaft sind nur solche Bauten zu berücksichtigen, die bereits zum Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit der erstmals erfolgten Lückenschließung als Bauten im Sinn des Abs 1 bestanden haben. Dabei gelten

1. Nebenanlagen nicht als Bauten im Sinn des Abs 1 und
2. Austraghäuser als nicht landwirtschaftliche Bauten.“

19.2. Im Abs 4 wird die Wortfolge „für Wohnbauten mit höchstens 300 m<sup>2</sup> Geschoßfläche“ durch die Wortfolge „für ein Mehr-Generationen-Wohnhaus mit höchstens 375 m<sup>2</sup> Geschoßfläche oder für einen sonstigen Wohnbau mit höchstens 300 m<sup>2</sup> Geschoßfläche“ ersetzt.

20. § 42 lautet:

**„Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau**

#### **§ 42**

(1) Zur Sicherung von Flächen für die Errichtung von förderbaren Miet-, Mietkauf- oder Eigentumswohnungen (iS der Unterabschnitte 2 und 4 des dritten Abschnitts des S.WFG 2015) können unter folgenden Voraussetzungen Vorbehaltsflächen gekennzeichnet werden:

1. Es besteht ein entsprechender Bedarf für den Planungszeitraum von zehn Jahren, wobei das mittelfristige Wohnbau-Förderungsprogramm des Landes zu berücksichtigen ist.
2. Die Gemeinde, die Baulandsicherungsgesellschaft mbH (§ 77) und die gemeinnützigen Bauvereinigungen verfügen insgesamt nicht in ausreichendem Maß über geeignete Flächen, um den Bedarf zu decken.
3. Die Fläche befindet sich in einem Siedlungsschwerpunkt und die Widmung der Fläche lässt eine Wohnbebauung zu.
4. Für die Fläche muss eine Mindestgeschoßflächenzahl von zumindest 0,7 in der Stadt Salzburg und von 0,6 in den sonstigen Gemeinden gelten.
5. Für die Fläche liegt keine Vereinbarung gemäß § 18 vor, die die Sicherung der Fläche oder von Teilen davon für die Errichtung von förderbaren Wohnungen gemäß Abs 1 beinhaltet.
6. Den von der Vorbehaltskennzeichnung betroffenen Grundeigentümern müssen zumindest als Bauland ausweisbare Flächen in dem Ausmaß als vorbehaltsfrei verbleiben, um ihren Bauland-Eigenbedarf zu decken.

(2) Mit der Kennzeichnung gemäß Abs 1 ist gleichzeitig festzulegen:

1. die Mindestzahl an zu errichtenden förderbaren Wohnungen gemäß Abs 1 oder
2. das Mindestmaß an zu errichtender förderbarer (Wohn-)Nutzfläche.

(3) Auf Veränderungen der Vorbehaltsflächen gemäß Abs 1 ist § 41 Abs 3 anzuwenden. Die Erteilung einer Baubewilligung für eine Bauführung (§ 2 Abs 1 des Baupolizeigesetzes) setzt zusätzlich voraus, dass

1. das Bauvorhaben den Festlegungen gemäß Abs 2 nicht widerspricht und
2. die Bewilligungswerber zur Errichtung von förderbaren Wohnungen gemäß Abs 1 nach wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften berechtigt sind.

(4) Auf die Einlösung von Vorbehaltsflächen und die Löschung ist § 41 Abs 2 letzter Satz sowie Abs 4 und 5 sinngemäß anzuwenden. Anstelle der Frist von fünf Jahren gemäß § 41 Abs 5 Z 2 gilt jedoch bei unbefristeten Widmungen eine Frist von zehn Jahren.“

21. Im § 43 werden folgende Änderungen vorgenommen:

21.1. Im Abs 1 werden geändert:

21.1.1. In der Z 1 lit f wird das Wort „Gewinnungsgebiete“ durch das Wort „Bergbaugebiete“ ersetzt.

21.1.2. Die Z 2 lautet:

„2. Gefahrenzonen und Funktionsbereiche der forstlichen Raumplanung und der Wasserwirtschaft;“

21.2. Im Abs 2 wird in der Z 3 der abschließende Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und angefügt:

„4. Flächen mit Potenzial zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen.“

22. Im § 46 werden folgende Änderungen vorgenommen:

22.1. Die Abs 3 und 4 lauten:

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

1. für Änderungen der Art des Verwendungszwecks von bestehenden Bauten und eine damit verbundene Vergrößerung der Geschoßfläche auf höchstens 300 m<sup>2</sup> bzw 375 m<sup>2</sup> bei Mehr-Generationen-Häusern;
2. für die Neuerrichtung von Bauten oder baulichen Anlagen im Zusammenhang mit bestehenden Bauten und rechtmäßigen Nutzungen, wenn diese
  - a) für die Aufrechterhaltung der bisherigen Verwendung erforderlich sind,
  - b) nur von untergeordneter Bedeutung sind und
  - c) nicht Wohnzwecken dienen;
3. für an die Grünlandnutzung gebundene Bauvorhaben für Erwerbsgärtnereien, Imkereien, Fischzuchtanlagen sowie Reitställe und -hallen;
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 erst nach Ablauf von zehn Jahren ab Aufnahme ihrer Benützung in Betracht. Im Fall der Neugründung eines Betriebes gemäß Abs 3 Z 4 beginnt diese Frist ab Aufnahme der Benützung des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes.“

22.2. Im Abs 5 entfällt im ersten Satz die Wortfolge „lebens- und“.

23. Im § 47 Abs 2 lautet in der Z 2 die lit b:

„b) die Vergrößerung von im Grünland liegenden Bauten über 300 m<sup>2</sup> Geschoßfläche bzw bei Mehr-Generationen-Häusern über 375 m<sup>2</sup> Geschoßfläche, ausgenommen bei Reitställen und -hallen, Bauten für Erwerbsgärtnereien, Imkereien, Fischzuchtanlagen sowie Schutzhütten;“

24. Im § 48 werden folgende Änderungen vorgenommen:

24.1. Im Abs 1 lautet:

„(1) In der Grünland-Kategorie ländliches Gebiet sind land- und forstwirtschaftliche Bauten zulässig, wenn

1. ein land- und/oder forstwirtschaftlicher Betrieb bereits besteht (§ 5 Z 4),
2. der Bau an dem vorgesehenen Standort gemäß der Agrarstruktur erforderlich ist, wobei für die Beurteilung der Erforderlichkeit auf die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse möglichst Bedacht zu nehmen ist, und
3. zusätzlich bei Standorten außerhalb des Hofverbandes
  - a) für den Bau ein besonderer betrieblicher Grund vorliegt und
  - b) der Bau den grundsätzlichen Planungsabsichten der Gemeinde nicht widerspricht.

Für Betriebe, die nur alm- oder forstwirtschaftlich tätig sind, entfällt das Erfordernis des Vorhandenseins einer Hofstelle gemäß der Z 1.“

24.2. Im Abs 2 Z 3 wird das Flächenausmaß „150 m<sup>2</sup>“ durch das Flächenausmaß „200 m<sup>2</sup>“ ersetzt.



24.3. Im Abs 3 lautet der Einleitungssatz: „Die zeitweise Verwendung eines zu einem almwirtschaftlichen Betrieb gehörigen Almgebäudes für touristische und Erholungszwecke ist zulässig, wenn“.

24.4. Nach Abs 4 wird angefügt:

„(5) Bauliche Maßnahmen, die die Umnutzung von im Hofverband gelegenen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden (oder Teilen davon) bestehender land- und/oder forstwirtschaftlicher Betriebe zu anderen Zwecken betreffen, sind ohne Vorliegen einer Einzelbewilligung zulässig, wenn:

1. die Aufnahme der Benützung des Baus mindestens fünf Jahre – im Fall der Neugründung (§ 46 Abs 3 Z 4) mindestens 10 Jahre ab Aufnahme der Benützung des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes – zurückliegt,
2. kein land- oder forstwirtschaftlicher Betriebsbedarf nach der bisherigen Nutzung mehr gegeben ist,
3. eine dem Stand der Technik entsprechende Infrastruktur für die beantragte Verwendung bereits vorhanden ist,
4. das Gebäude oder der Gebäudeteil ohne Auf- und Zubauten oder wesentliche Änderung des äußeren Erscheinungsbilds für die beantragte Verwendung geeignet und mit der landwirtschaftlichen Zweckbestimmung des Gebäudes oder Gebäudeteils vereinbar ist,
5. die beantragte Verwendung zu keiner erheblichen Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstigen Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und zu keinem übermäßigen Straßenverkehr führt und
6. eine Verwendung als Wohnraum nur in land- und/oder forstwirtschaftlichen Wohngebäuden erfolgt.

Das Zutreffen der in Z 1 bis 6 genannten Voraussetzungen ist vom Antragsteller nachzuweisen. Diese Bauten gelten im Sinn der grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen (§ 2 Abs 1 GVG 2001) weiterhin als der Landwirtschaft gewidmet und unterliegen dem Teilungs- und Abschreibungsverbot gemäß § 1 Abs 3 Bebauungsgrundlagengesetz (BGG). Änderungen auf Grundlage dieser Bestimmungen begründen nicht die Eigenschaft als bestehender Betrieb im Grünland und rechtfertigen keine Neu-, Auf- und Zubauten für landwirtschaftliche Zwecke.

(6) Die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung der unter Anwendung des Abs 5 erfolgten Änderung der Art des Verwendungszweckes der Bauten bedarf einer Bewilligung der Baubehörde. Die Verwendung als Wohnraum gemäß Abs 5 Z 6 stellt keine Änderung der Art des Verwendungszweckes im Sinn des § 2 Abs 1 Z 5 des Baupolizeigesetzes dar, wenn eine dem Stand der Technik entsprechende Infrastruktur für die beantragte Verwendung bereits vorhanden ist.“

25. Im § 49 werden folgende Änderungen vorgenommen:

25.1. Im Abs 1 lautet der letzte Satz: „Eine Entschädigung ist nicht zu leisten, wenn

1. die Baulandwidmung durch nachträgliches Eintreten eines im § 28 Abs 3 Z 2 oder 5 angeführten Umstands nicht aufrecht erhalten werden kann,
2. der Grundeigentümer selbst die Rückwidmung ausdrücklich anregt oder
3. die Baulandwidmung durch Fristablauf erlischt.“

25.2. Im Abs 2 entfällt im letzten Satz die Wortfolge „neuerlich eine Nutzungserklärung abgibt und dabei“.

26. Im § 50 werden folgende Änderungen vorgenommen:

26.1. Die Überschrift lautet:

#### **„Bebauungsplan; Verpflichtung zur Aufstellung und Aufgabe“**

26.2. Im Abs 2 werden geändert:

26.2.1. In der Z 1 erhalten die Literabezeichnungen „a)“, „b)“, „c)“ und „d)“ die Literabezeichnungen „b)“, „c)“, „d)“ und „e)“ und lautet die neue lit „a)“:

„a) die Flächen nicht Teil eines im Räumlichen Entwicklungskonzept festgelegten städtebaulichen Planungsgebiets sind;“

26.2.2. Im letzten Satz der Z 1 wird die Wortfolge „kenntlich zu machen“ durch die Wortfolge „zu kennzeichnen“ ersetzt.

26.2.3. In der Z 5 wird der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und angefügt:

„6. für selbständig nicht bebaubare Flächen.“

26.3. Nach Abs 3 wird eingefügt:

„(3a) Für im Räumlichen Entwicklungskonzept festgelegte städtebauliche Planungsgebiete ist ein (gesamthafter) Bebauungsplan der Grundstufe aufzustellen.“

26.4. Die Abs 7 bis 9 entfallen.

27. Im § 56 Abs 2 wird in den Z 4 und 5 sowie im letzten Satz jeweils das Maß „1,5 m“ durch das Maß „2 m“ ersetzt.“

28. Im § 57 werden folgende Änderungen vorgenommen:

28.1. Abs 2 lautet:

„(2) Die Festlegung der Bauhöhe hat sich auf den höchsten Punktes des Baues und das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe in Metern – gemessen von der Meereshöhe, vom natürlichen Gelände oder von einem Fixpunkt – zu beziehen.“

28.2. Im Abs 3 entfällt der letzte Satz.

29. Im § 62 Abs 2 wird angefügt: „Zu Entwürfen von Bebauungsplänen der Grundstufe kann die Gemeinde eine Stellungnahme einholen.“

30. Die §§ 65 bis 67 lauten:

### **„Verfahren für die Neuaufstellung und Änderung von Plänen der örtlichen Raumplanung**

#### **§ 65**

(1) Der Entwurf eines Räumlichen Entwicklungskonzeptes, eines Flächenwidmungsplanes und eines Bebauungsplanes ist vom Bürgermeister oder von der Bürgermeisterin zu erstellen. Eine Beschlussfassung des Entwurfs durch die Gemeindevertretung ist erforderlich:

1. für die Neuaufstellung (Revision) oder Änderung eines Räumlichen Entwicklungskonzeptes,
2. für die Neuaufstellung (Revision) eines Flächenwidmungsplanes,
3. für die Änderung eines Flächenwidmungsplanes, wenn die Änderungsfläche 5.000 m<sup>2</sup> überschreitet.

In den Fällen der Z 1 bis 3 hat der Beschlussfassung der Gemeindevertretung eine ausreichende Öffentlichkeitsarbeit voranzugehen.

(2) Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat den Planentwurf samt erforderlichem Wortlaut im Gemeindeamt für mindestens vier Wochen ab Kundmachung zur allgemeinen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden aufzulegen. Nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten sind der Entwurf und der erforderliche Wortlaut auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde zu veröffentlichen.

(3) Die Auflage des Entwurfs ist durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde, in der Stadt Salzburg auch in deren Amtsblatt, allgemein kundzumachen. Von der Auflage des Entwurfs sind zu verständigen:

1. bei Räumlichen Entwicklungskonzepten und Flächenwidmungsplänen:
  - a) die Nachbargemeinden und der Regionalverband, dem die Gemeinde angehört, bei Neuaufstellungen (Revisionen);
  - b) die Gemeindebürger, und zwar
    - aa) bei Neuaufstellungen (Revisionen): mittels Postwurfsendung an alle Haushalte in der Gemeinde,
    - bb) bei Planänderungen: durch geeignete Bekanntmachung im Planungsgebiet (Postwurfsendung, Ankündigungstafeln und -stände oder schriftliche Verständigung der Planbetroffenen und Anrainer),
  - c) die Grundeigentümer bei geplanter Rückwidmung ihrer Flächen von Bauland in Grünland oder Verkehrsfläche, wobei die Verständigung ordnungsgemäß erfolgt ist, wenn sie an die Zustelladresse des Grundsteuerbescheides versendet worden ist;

2. bei Bebauungsplänen der Aufbaustufe: der Gestaltungsbeirat zur Abgabe einer Stellungnahme aus städtebaulicher Sicht.

In der Kundmachung und den Verständigungen gemäß der Z 1 ist auf die Möglichkeiten der Einsichtnahme gemäß Abs 2 und der Erhebung von Einwendungen innerhalb der Auflagefrist hinzuweisen. Besteht die Möglichkeit der Einsichtnahme über Internet, ist zusätzlich die diesbezügliche Internetadresse anzugeben.

(4) Innerhalb der Auflagefrist können von Trägern öffentlicher Interessen und von Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, schriftliche Einwendungen zum Entwurf erhoben werden.

(5) Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin kann den Entwurf eines Flächenwidmungsplans vor der Beschlussfassung der Landesregierung zur Stellungnahme längstens innerhalb von acht Wochen übersenden.

(6) Die Gemeindevertretung beschließt das Räumliche Entwicklungskonzept, den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan. Vor Beschlussfassung hat sie sich mit den vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen auseinander zu setzen und dies im Planungsbericht darzustellen. Grundeigentümer, deren Einwendungen betreffend ihre Grundstücke nicht berücksichtigt worden sind, sind davon schriftlich zu verständigen.

(7) Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat für beschlossene Räumliche Entwicklungskonzepte und Flächenwidmungspläne die aufsichtsbehördliche Genehmigung bzw Kenntnisnahme unter Vorlage des gesamten Verwaltungsaktes nach Maßgabe des § 74 zu beantragen. Dem Antrag sind je eine Ausfertigung des Plans samt erforderlichem Wortlaut in digitaler und nicht digitaler Form anzuschließen. Die Landesregierung kann die Vorlage von Mehrausfertigungen verlangen.

(8) Als Verordnung nach den gemeinderechtlichen Vorschriften sind kundzumachen:

1. der beschlossene Flächenwidmungsplan nach Vorliegen der Genehmigung (Kenntnisnahme) der Landesregierung;
2. der beschlossene Bebauungsplan.

Die Verordnungen treten mit dem auf den Beginn der Kundmachung folgenden Tag, in der Stadt Salzburg nach Maßgabe des § 19 Abs 3 des Salzburger Stadtrechts 1966 in Kraft.

### **Verfahrensrechtliche Verbindung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen**

#### **§ 66**

(1) Das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung eines Flächenwidmungsplans und eines Bebauungsplans der Grundstufe und der Aufbaustufe kann gleichzeitig durchgeführt werden.

(2) Wenn durch Änderung des Flächenwidmungsplans Bauland ausgewiesen werden soll, ist ein gemäß § 50 erforderlicher Bebauungsplan gleichzeitig mit der Änderung des Flächenwidmungsplans aufzustellen. Dies gilt nicht, wenn das Bauland als Aufschließungsgebiet oder -zone gekennzeichnet werden soll. In den Kundmachungen zur Änderung des Flächenwidmungsplans ist auf die gleichzeitige Aufstellung eines Bebauungsplans hinzuweisen.

### **Verfahren für bestimmte Kennzeichnungen**

#### **§ 67**

(1) Für die Festlegung, Änderung, Verlängerung und Löschung von Vorbehalten sowie für die Kennzeichnung einer Zonierung von Gewerbegebieten gelten folgende Verfahrensbestimmungen:

1. Vor dem Beschluss ist den betroffenen Grundeigentümern Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme zu geben; dies gilt nicht bei der Löschung von Vorbehalten und die Aufhebung einer Zonierung.
2. Die Gemeindevertretung hat sich in den Beratungen mit den eingelangten Stellungnahmen auseinander zu setzen.
3. Die Ausweisung, Änderung, Verlängerung und Löschung von Vorbehalten sowie die Kennzeichnung einer Zonierung sind von der Gemeindevertretung zu beschließen.

(2) Die Freigabe von Aufschließungsgebieten und -zonen, die Kennzeichnung des Auswirkungsbereichs von Seveso-Betrieben, die Kennzeichnung von Flächen für Apartmenthäuser, die Kennzeichnung von Planfreistellungen sowie die Verlängerung von Widmungsbefristungen sind von der Gemeindevertretung zu beschließen. Ein gemäß § 50 erforderlicher Bebauungsplan ist vor der Freigabe von Aufschließungsgebieten und -zonen aufzustellen.

(3) Die Ausweisung des Eintritts bzw Nicht-Eintritts einer bedingten Folgewidmung obliegt dem Bürgermeister oder der Bürgermeisterin.

(4) Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat die Planungsakte gemäß den Abs 1 bis 3 als Verordnung kundzumachen und der Aufsichtsbehörde mitzuteilen. Die Verordnungen treten mit dem auf den Beginn der Kundmachung folgenden Tag, in der Stadt Salzburg nach Maßgabe des § 19 Abs 3 des Salzburger Stadtrechts 1966 in Kraft.

(5) Die Planungsakte gemäß den Abs 1 bis 3 können auch im Zuge der Neuaufstellung oder Änderung des Flächenwidmungsplans erfolgen.“

31. Die §§ 68 bis 72 entfallen.

32. Im § 74 werden folgende Änderungen vorgenommen:

32.1. Im Abs 1 Z 2 lautet die lit a:

- „a) die Änderungen des Flächenwidmungsplanes betreffend:
  - aa) die Festlegung von Nutzungsarten und Widmungen,
  - bb) die Kennzeichnung von Aufschließungsgebieten, -zonen und -kennzeichnungen,
  - cc) die Kennzeichnung von Stadt- und Ortskernbereichen,
  - dd) die Kennzeichnung von Lücken im Grünland;“

32.2. Abs 2 lautet:

„(2) Folgende Planungsakte sind der Landesregierung lediglich mitzuteilen:

1. die Freigabe von Aufschließungsgebieten und -zonen;
2. die Kennzeichnung von Zonierungen von Gewerbegebieten;
3. die Kennzeichnung von Flächen für Apartmenthäuser;
4. die Kennzeichnung von Zweitwohnung-Beschränkungsgebieten;
5. die Kennzeichnung des Auswirkungsbereichs von Seveso-Betrieben;
6. die Festlegung, Änderung, Verlängerung und Löschung von Vorbehaltsflächen;
7. die Kennzeichnung von Planfreistellungen;
8. die Ausweisung des Eintritts bzw Nicht-Eintritts einer bedingten Folgewidmung;
9. die Verlängerung der Befristung von Widmungen;
10. Kenntlichmachungen.“

32.3. Im Abs 4 wird der Klammerausdruck „(§ 67 Abs 4 zweiter Satz)“ durch den Klammerausdruck „(§ 65 Abs 5)“ ersetzt.

33. Im § 75 Abs 1 lautet die Z 1:

„1. Widerspruch zu Entwicklungsprogrammen des Landes;“

34. Im § 76 werden folgende Änderungen vorgenommen:

34.1. Abs 2 lautet:

„(2) Die Entscheidung über die aufsichtsbehördliche Genehmigung oder Kenntnisanahme hat ohne unnötigen Aufschub, längstens jedoch innerhalb folgender Fristen ab Vorliegen von allen zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen zu erfolgen:

1. von drei Monaten bei Genehmigungen;
2. von einem Monat bei Kenntnisanahmen von Änderungen von Flächenwidmungsplänen auf Grundlage eines aufsichtsbehördlich genehmigten Räumlichen Entwicklungskonzeptes; dabei gilt Folgendes:
  - a) die aufsichtsbehördliche Überprüfung hat sich auf die Angelegenheiten gemäß § 75 Abs 1 Z 1, 3, 4 und 6 und hinsichtlich § 75 Abs 1 Z 5 auf die Raumordnungsgrundsätze gemäß § 2 Abs 2 Z 1 bis 4 und 7 zu beschränken;
  - b) die Gemeinde hat die Sachverständigenbeweise für das Vorliegen von im Räumlichen Entwicklungskonzept festgelegten Widmungsvoraussetzungen dem Antrag um aufsichtsbehördliche Kenntnisanahme anzuschließen;
3. von drei Monaten bei sonstigen Kenntnisanahmen von Änderungen von Flächenwidmungsplänen;
4. von drei Monaten bei Kenntnisanahmen von Einzelbewilligungen.

Wenn der Gemeinde innerhalb der Fristen gemäß den Z 2 und 3 das voraussichtliche Vorliegen eines Versagungsgrundes mitgeteilt wird, verlängern sich diese im Fall der Z 2 auf drei Monate und im Fall der Z 3 auf sechs Monate.“

34.2. Abs 3 lautet:

„(3) Wenn bei Kenntnisnahmen innerhalb der Fristen gemäß Abs 2 der Gemeinde keine Entscheidung, bei Kenntnisnahme von Änderungen von Flächenwidmungsplänen innerhalb der Fristen gemäß Abs 2 und 3 auch keine Mitteilung des voraussichtlichen Vorliegens eines Versagungsgrundes, zugeht, gilt die Änderung des Flächenwidmungsplans bzw die Einzelbewilligung als aufsichtsbehördlich zur Kenntnis genommen.“

35. Nach dem 4. Abschnitt wird eingefügt:

#### **„4a. Abschnitt**

##### **Abgaben**

##### **Planungskostenbeitrag**

##### **§ 77a**

(1) Die Gemeinden werden ermächtigt, auf Grund eines Beschlusses der Gemeindevertretung einen Planungskostenbeitrag als ausschließliche Gemeindeabgabe zu erheben.

(2) Gegenstand der Abgabe ist die Baulandneuausweisung unverbauter Grundflächen nach dem 1. Jänner 2018.

(3) Abgabeschuldner sind die Eigentümer der Grundflächen gemäß Abs 2, im Fall eines Baurechts jedoch die Baurechtsberechtigten.

(4) Bemessungsgrundlage ist das Flächenausmaß des Baulandes der Grundflächen gemäß Abs 2.

(5) Die Abgabensatz je Quadratmeter Bauland ist durch Verordnung der Gemeindevertretung festzulegen. Er ist in einen Tarif für Flächenwidmungspläne und in einen Tarif für Bebauungspläne zu gliedern, wobei eine Staffelung der Tarife nach Flächenausmaß ebenso zulässig ist wie die Festlegung von Zu- und Abschlägen. Der Tarif für Bebauungspläne gilt dabei ausschließlich für Grundflächen, für die gemäß § 50 ein Bebauungsplan aufzustellen ist. Die Tarife dürfen die Hälfte der durchschnittlichen Planungskosten der Gemeinde für die Erstellung von Flächenwidmungsplänen bzw Bebauungsplänen der Grundstufe je Quadratmeter nicht übersteigen.

(6) Der Abgabeananspruch entsteht mit Eintritt der Rechtswirksamkeit der Baulandwidmung bzw des Bebauungsplanes der Grundstufe für die betreffende Grundfläche.

##### **Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag**

##### **§ 77b**

(1) Die Gemeinden erheben einen Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag als ausschließliche Gemeindeabgabe. Abgabenbehörde ist der Bürgermeister.

(2) Gegenstand der Abgabe sind unbefristete unverbaute Baulandgrundstücke, die ab dem 1. Jänner 2018 seit mehr als fünf Jahren als Bauland der Widmungskategorien gemäß § 30 Abs 1 Z 1 bis 5 und 9 ausgewiesen sind. In die Fünfjahresfrist sind nicht einzurechnen:

1. Zeiten von Bausperren,
2. Zeiten von Kennzeichnungen des Baulandgrundstücks als Aufschließungsgebiet, Aufschließungszone oder Vorbehaltsfläche,
3. Zeiten der Geltung einer Vereinbarung gemäß § 18 für das betreffende Baulandgrundstück,
4. Zeiten zwischen der Einbringung einer Anregung der Grundeigentümer auf Erlassung eines Bebauungsplanes und dessen Rechtswirksamkeit, wenn eine Bebauung wegen Fehlens eines Bebauungsplanes unmöglich war.

(3) Abgabeschuldner sind die Eigentümer der Baulandgrundstücke gemäß Abs 2, im Fall eines Baurechts jedoch die Baurechtsberechtigten. Von der Abgabe befreit sind Gemeinden im Fall von eigenen Baulandgrundstücken im Gemeindegebiet und die Baulandsicherungsgesellschaft mbH (§ 77) sowie Grundeigentümer, die schriftlich um eine entschädigungslose Rückwidmung ihrer Grundstücke in Grünland angesucht haben.

(4) Bemessungsgrundlagen sind

1. das Flächenausmaß des Baulandgrundstücks und

2. die Anzahl der vollen Monate im Kalenderjahr, in denen mit einer der Widmung entsprechenden Bebauung noch nicht begonnen worden ist.

Vom Flächenausmaß gemäß der Z 1 ist in den ersten 15 Jahren der Widmung des Grundstücks als Bauland, und zwar ab 1. Jänner 2018, das Flächenausmaß für den Eigenbedarf der Grundeigentümer (§ 5 Z 2) abzuziehen. In die Fünfzehnjahresfrist sind die Zeiten gemäß Abs 2 Z 1 bis 4 nicht einzurechnen.

(5) Der Abgabensatz für ein volles Kalenderjahr beträgt:

Flächenausmaß (Differenz nach Abs 4 vorletzter Satz)			Abgabenhöhe in €			
			Tarif 1	Tarif 2	Tarif 3	Tarif 4
	bis	500 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
501 m <sup>2</sup>	bis	1.000 m <sup>2</sup>	1.400	1.260	1.120	860
1.001 m <sup>2</sup>	bis	1.700 m <sup>2</sup>	2.800	2.520	2.240	1.720
1.701 m <sup>2</sup>	bis	2.400 m <sup>2</sup>	4.200	3.780	3.360	2.580
2.401 m <sup>2</sup>	bis	3.100 m <sup>2</sup>	5.600	5.040	4.480	3.440
je weitere angefangene 700 m <sup>2</sup>			+ 1.400	+ 1.260	+ 1.120	+ 860

Dabei gilt:

1. der Tarif 1 für Baulandgrundstücke in der Stadt Salzburg;
2. der Tarif 2 für Baulandgrundstücke in den Stadtgemeinden Bischofshofen, Hallein, Oberndorf, Neumarkt am Wallersee, Saalfelden am Steinernen Meer, Seekirchen am Wallersee, St. Johann im Pongau und Zell am See sowie in den an die Stadtgemeinde Salzburg unmittelbar angrenzenden Gemeinden;
3. der Tarif 3 für Baulandgrundstücke in den sonstigen Gemeinden des Flachgaus und Tennengaus;
4. der Tarif 4 für Baulandgrundstücke in den sonstigen Gemeinden des Pinzgaus, Pongaus und Lungaus.

(6) Der Abgabensanspruch entsteht mit Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres. Die Abgabeschuldner haben bei der Abgabenbehörde für jedes Kalenderjahr bis zum 15. Mai des Folgejahres eine Abgabenerklärung einzureichen und die gemäß der Erklärung anfallende Abgabe binnen vier Wochen danach zu entrichten. Über diese Verpflichtung sind die Abgabeschuldner von der Abgabenbehörde bis zum 15. Februar des Folgejahres zu informieren.

(7) Der Abgabenertrag fließt der Gemeinde zu. Er ist für Zwecke der aktiven Bodenpolitik der Gemeinde sowie zur Erhaltung, Erweiterung und Verbesserung von Infrastruktureinrichtungen zu verwenden.“

36. Im § 78 werden folgende Änderungen vorgenommen:

36.1. Im Abs 1 werden geändert:

36.1.1. Die Z 3 lautet:

„3. eine Wohnung entgegen § 31 Abs 2 als Zweitwohnung verwendet oder wissentlich verwenden lässt;“

36.1.2. Die Z 4 lautet:

„4. eine Wohnung entgegen § 31b Abs 1 und 2 für touristische Beherbergungen verwenden oder wissentlich verwenden lässt;“

36.1.3. In der Z 5 wird die Verweisung „§ 31 Abs 6 oder 7“ durch die Verweisung „31 Abs 5“ ersetzt.

36.1.4. Nach der Z 5 wird eingefügt:

„5a. den Verpflichtungen gemäß § 31b Abs 4 nicht entspricht;“

36.2. Im Abs 2 Z 1 wird in der Verweisung nach der Ziffer „5“ die Ziffer „5a“ eingefügt.

36.3. Der bisherige Abs 3 erhält die Absatzbezeichnung „(4)“ und Abs 3 (neu) lautet:

„(3) In Verfahren gemäß Abs 1 Z 3 und 4 gilt außerdem Folgendes:

1. Für den Fall, dass jemand eine Wohnung unzulässig als Zweitwohnung oder zum Zweck touristischer Beherbergung wissentlich verwenden lässt, gilt die Verwaltungsübertretung als an jenem Ort begangen, an dem sich die betreffende Wohnung befindet.

2. Die Gemeinde, die Anzeige wegen einer solchen Übertretung erstattet hat, ist Partei im Verwaltungsstrafverfahren und berechtigt, Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht zu erheben. Sie ist Partei des Verfahrens vor dem Landesverwaltungsgericht und weiters berechtigt, Revision an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben. Die Parteistellung der Gemeinde erstreckt sich nicht auf die Strafbemessung.“

37. § 79 lautet:

### „Verweisungen auf Bundesrecht

#### § 79

Die in diesem Gesetz enthaltenen Verweisungen auf bundesrechtliche Vorschriften gelten, soweit nicht ausdrücklich anderes bestimmt wird, als Verweisungen auf die letztzitierte Fassung:

1. Abfallwirtschaftsgesetz 2002 – AWG 2002, BGBl I Nr 102, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 163/2015;
2. Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994, BGBl Nr 194, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 120/2016,
3. Meldegesetz 1991 – MeldeG, BGBl Nr 9/1992, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 120/2016;
4. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 – UVP-G 2000, BGBl Nr 697/1993, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 58/2017;
5. Vermessungsgesetz – VermG, BGBl Nr 306/1968, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 51/2016.“

38. Im § 82 Abs 2 lautet der zweite Satz: „Änderungen von solchen Räumlichen Entwicklungskonzepten nach den bisher geltenden Bestimmungen sind bis zum 31. Dezember 2015 und danach nur unter folgenden (weiteren) Voraussetzungen zulässig:

- bei Vorliegen eines besonders wichtigen öffentlichen Interesses;
- wenn die Gemeinde bereits ein Verfahren zur Anpassung des geltenden Räumlichen Entwicklungskonzeptes an die Bestimmungen des ROG 2009 eingeleitet und den Verfahrensschritt der Vorbegutachtung durch die Landesregierung für die betreffenden Änderungsflächen positiv abgeschlossen hat; oder
- wenn die Gemeinde bereits eine ausreichende Öffentlichkeitsarbeit im Sinn des § 65 Abs 1 zur Anpassung des geltenden Räumlichen Entwicklungskonzeptes an die Bestimmungen des ROG 2009 durchgeführt und die Änderung des geltenden Räumlichen Entwicklungskonzeptes nach den bisher geltenden Bestimmungen bis zum 31. Dezember 2019 der Landesregierung zur zusammenfassenden Begutachtung vorgelegt hat.“

39. Nach § 85 wird angefügt:

#### „§ 86

(1) In der Fassung des Gesetzes LGBl Nr ...../..... treten in Kraft:

1. mit 1. Jänner 2018 die §§ 1 bis 4, 5 Z 1 bis 16, 5a, 5b, 6 bis 16, 18, 20 Abs 2, 24 Abs 1, 25 bis 27, 29, 30, 31b, 32, 33 Abs 3, 34 Abs 1 und 3, 36 Abs 1 und 9, 37 Abs 4, 38, 39, 40 Abs 2 und 4, 42, 43 Abs 1 und 2, 46 Abs 3 bis 5, 47 Abs 2, 48, 49 Abs 1 und 2, 50, 56 Abs 2, 57 Abs 2 und 3, 62 Abs 2, 65 bis 67, 74, 75 Abs 1, 76, 77a und 77b, 78 Abs 1 Z 4 und 5a sowie Abs 3 und 4, 79 sowie die Anlage 1; gleichzeitig treten die §§ 31 Abs 5 und 68 bis 72 sowie die Anlage 2 außer Kraft;
2. mit 1. Jänner 2019 die §§ 5 Z 17, 31, 31a und 78 Abs 1 Z 3 und 5.

(2) Auf im Abs 1 Z 1 bestimmten Zeitpunkt rechtswirksame Entwicklungsprogramme (Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme und Regionalprogramme) sind die §§ 9 bis 11 in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden. Änderungen von solchen Entwicklungsprogrammen sind nach den Bestimmungen des 1. Teils des 2. Abschnittes dieses Gesetzes in der Fassung der Novelle LGBl Nr ...../..... durchzuführen. Die Fünfzehnjahresfrist für die Evaluierungsverpflichtung gemäß § 12 beginnt mit dem im Abs 1 Z 1 bestimmten Zeitpunkt. Regionalverbände, die zu dem im Abs 1 Z 1 bestimmten Zeitpunkt noch über kein Regionalprogramm verfügen, haben ein solches innerhalb von 15 Jahren zu erstellen.

(3) Auf im Abs 1 Z 1 bestimmten Zeitpunkt rechtswirksame Standortverordnungen ist § 14 in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden. Änderungen von solchen Standortverordnungen sind nach den Bestimmungen des § 14 in der Fassung der Novelle LGBl Nr ...../..... durchzuführen.

(4) Auf vor im Abs 1 Z 1 bestimmten Zeitpunkt von der Gemeindevertretung beschlossene Räumliche Entwicklungskonzepte ist § 25 in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden. Änderungen von solchen Räumlichen Entwicklungskonzepten sind vorbehaltlich des § 82 Abs 2 zweiter Satz nach den Bestimmungen des § 25 in der Fassung der Novelle LGBl Nr ...../..... durchzuführen.

(5) Auf im Abs 1 Z 1 bestimmten Zeitpunkt im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan einer Gemeinde ausgewiesene Kerngebiete, Betriebsgebiete und Gewerbegebiete mit Kennzeichnung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen für Betriebe mit Einzelhandelsnutzungen auf über 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Gebiete für Handelsgroßbetriebe, Beherbergungsgroßbetriebe, Sonderflächen, Sportanlagen und Vorbehaltsflächen sind die §§ 30 Abs 1 Z 3 und Abs 5, 32 Abs 4, 33 Abs 3, 34 Abs 1, 36 Abs 1 Z 5, 39 Abs 3 und 42 in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden. Für Änderungen von solchen Gebieten gelten die diesbezüglichen Bestimmungen in der Fassung der Novelle LGBl Nr ...../..... .

(6) Auf im Abs 1 Z 1 bestimmten Zeitpunkt rechtswirksame Bebauungspläne und darauf basierende Bauplatzzerklärungen sind die §§ 56 Abs 2 und 57 Abs 2 und 3 in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden. Betreffen Änderungen von solchen Plänen bzw Bauplatzzerklärungen die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen oder Bauhöhe, sind die §§ 56 Abs 2 und 57 Abs 2 und 3 in der Fassung der Novelle LGBl Nr ...../..... anzuwenden.

(7) Auf vor im Abs 1 Z 1 bestimmten Zeitpunkt beantragte Einzelbewilligungen ist § 46 in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.

(8) Auf vor im Abs 1 Z 1 bestimmten Zeitpunkt eingeleitete Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Sachprogrammen, Regionalprogrammen, Räumlichen Entwicklungskonzepten, Flächenwidmungsplänen oder Bebauungsplänen sind die §§ 8 sowie 65 bis 73 in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.

(9) Auf im Abs 1 Z 1 bestimmten Zeitpunkt anhängige Verfahren zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung oder Kenntnisnahme sind die §§ 74 bis 76 in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.

(10) Strafverfahren über Verwaltungsübertretungen, die bis zu den im Abs 1 Z 1 bzw Z 2 bestimmten Zeitpunkten begangen worden sind, sind nach den bis dahin geltenden Rechtsvorschriften durchzuführen, es sei denn, dass das zur Zeit der Erlassung des Bescheides in erster Instanz geltende Recht für den Täter günstiger wäre.

(11) Auf im Abs 1 Z 1 bestimmten Zeitpunkt bewilligte Apartmenthäuser und auf Grund einer Kennzeichnung gemäß § 39 Abs 3 bewilligte bauliche Anlagen für Betriebe mit Einzelhandelsnutzungen sind die Beschränkungen des § 30 Abs 4 bzw 5 in der Fassung der Novelle LGBl Nr ...../..... nicht anzuwenden. Auf im Abs 1 Z 1 bestimmten Zeitpunkt bewilligte Beherbergungsbetriebe außerhalb des Dauerwohnungsraums ist § 33 Abs 3 in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.

(12) Bis zur Erlassung einer Verordnung gemäß § 29 Abs 1 in der Fassung der Novelle LGBl Nr ...../..... , jedenfalls aber bis 31. Dezember 2020 sind Baulücken nur zu einem Drittel in der Flächenbilanz zu berücksichtigen.

(13) Für die erstmalige Erlassung einer Verordnung gemäß § 31 Abs 1 Z 1 können zur Feststellung des Prozentanteils der Nicht-Hauptwohnsitze die Daten der letzten Registerzählung gemäß dem Registerzählungsgesetz (BGBl I Nr 33/2006) herangezogen werden.

(14) Verordnungen gemäß Abs 15 und den §§ 5 Z 17 und 31 Abs 1 Z 1 können von dem der Kundmachung dieses Gesetzes folgenden Tag an erlassen werden. Sie dürfen jedoch frühestens mit dem im Abs 1 Z 2 bestimmten Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden. Ebenso können Verfahren für Kennzeichnungen gemäß § 31 Abs 1 Z 2 vor dem im Abs 1 Z 2 bestimmten Zeitpunkt durchgeführt werden; sie dürfen jedoch frühestens zu dem im Abs 1 Z 2 bestimmten Zeitpunkt in Kraft treten.

(15) Wohnungen, die zu dem im Abs 1 Z 2 bestimmten Zeitpunkt bis zur Meldung (Z 1) nicht als Hauptwohnsitz, aber nach den bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen des Landes rechtmäßig verwendet werden, sind von den Beschränkungen des § 31 Abs 2 erster Satz in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr.../.... ausgenommen, wenn

1. der Gemeinde von den Eigentümern der Wohnung innerhalb eines Jahres ab dem im Abs 1 Z 2 bestimmten Zeitpunkt die künftige Verwendung als Zweitwohnung schriftlich angezeigt wird und
2. der Erwerb der Wohnung zum Stichtag der Anzeige bereits länger als drei Jahre zurückliegt.

Im Streitfall ist darüber von der Gemeindevertretung mit Bescheid zu entscheiden. Für die Meldung ist ein Formular zu verwenden, dessen näherer Inhalt von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen ist.“



40. Die Anlage 1 lautet:

**„Anlage 1 zu § 32 Abs 1**

**Schwellenwerte für Handelsgroßbetriebe**

Der Schwellenwert für die Gesamtverkaufsfläche, bis zu den Bauten oder Teile von Bauten mit Verkaufsräumen von Betrieben des Handels allein oder zusammen mit solchen des Gewerbes nicht als Handelsgroßbetriebe gelten, beträgt je nach Gemeinde:

Gemeinde	Schwellenwert	
	für Verbrauchermärkte (iS des § 32 Abs 3 Z 1)	für andere Märkte (iS des § 32 Abs 3 Z 2 bis 5)
a) Stadt Salzburg, Bischofshofen, Hallein, St Johann im Pongau, Saalfelden am Steinernen Meer, Zell am See, Tamsweg	800 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
b) Abtenau, Altenmarkt im Pongau, Bad Gastein, Bad Hofgastein, Bürmoos, Golling an der Salzach, Hof bei Salzburg, Kuchl, Lofer, Mattsee, Mauterndorf, Mittersill, Neukirchen am Großvenediger, Neumarkt am Wallersee, Oberndorf bei Salzburg, Radstadt, Schwarzach im Pongau, Seekirchen am Wallersee, St Gilgen, St Michael im Lungau, Strasswalchen, Taxenbach, Thalgau, Wagrain sowie alle Gemeinden mit mehr als 1.500 Einwohnern	500 m <sup>2</sup> (600 m <sup>2</sup> )*	800 m <sup>2</sup>
c) alle anderen Gemeinden	300 m <sup>2</sup> (400 m <sup>2</sup> )*	500 m <sup>2</sup>

Dabei gilt Folgendes:

- Die mit Stern (\*) gekennzeichneten erhöhten Schwellenwerte gelten für Bauten von Betrieben des Handels allein oder zusammen mit solchen des Gewerbes mit Verkaufsräumen:
  - die bereits zum 1. Jänner 2018 rechtmäßig bestanden haben,
  - in gekennzeichneten Stadt- oder Ortskerngebieten,
  - in Siedlungsschwerpunkten oder
  - die sich in einem gemeinsamen Bau mit Wohnungen befinden, deren Wohnnutzfläche in Summe den erhöhten Schwellenwert überschreitet.
- Der Schwellenwert für „andere Märkte“ gilt auch im Fall eines Warenangebots aus unterschiedlichen Kategorien iS des § 32 Abs 3.“

41. Die Anlage 2 entfällt.

**Artikel II**

**Änderung des Anliegerleistungsgesetzes**

Das Gesetz über bestimmte Versorgungsaufgaben der Gemeinde und Anliegerleistungen (Anliegerleistungsgesetz), LGBl Nr 77/1976, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl Nr 78/2015, wird geändert wie folgt:

1. Im § 10 Abs 3 wird die Verweisung „§ 34 Abs 3 des Bautechnikgesetzes“ durch die Verweisung „§ 16 Abs 3 des Salzburger Bautechnikgesetzes 2015“ ersetzt.

2. § 13a entfällt.

3. Im § 19 wird angefügt:

„(4) § 10 Abs 3 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr ...../..... tritt mit ..... in Kraft. Gleichzeitig tritt § 13a außer Kraft.“

### Artikel III

#### Änderung des Salzburger Bautechnikgesetzes 2015

Das Salzburger Bautechnikgesetz 2015, LGBl Nr 1/2016 wird geändert wie folgt:

1. *Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Zeile für § 56 angefügt:*

„§ 57 Inkrafttreten novellierten Bestimmungen und Übergangsbestimmungen dazu“

2. *Der Kurztitel des Gesetzes lautet:* „Salzburger Bautechnikgesetz 2015 – BauTG 2015“.

3. *Im § 39 wird nach Abs 1 eingefügt:*

„(1a) Bauten für Handelsgroßbetriebe sind so zu planen und auszuführen, dass die Stellplätze für Kraftfahrzeuge im oder auf dem Bau zur Errichtung kommen. Die Errichtung im Freien ist nur für Pflichtstellplätze zulässig.“

4. *Im § 55 Abs 1 wird nach der Z 3 eingefügt:*

„3a. Richtlinie 2013/59/Euratom des Rates vom 5. Dezember 2013 zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung und zur Aufhebung der Richtlinien 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom und 2003/122/Euratom, ABl. Nr L 13 vom 17.1.2014, S. 1–73;“

5. *Nach § 56 wird angefügt:*

**„Inkrafttreten novellierten Bestimmungen und Übergangsbestimmungen dazu**

#### § 57

Die §§ 39 Abs 1a und 55 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr .../..... treten mit ..... in Kraft.“

## Erläuterungen

### 1. Allgemeines:

Das Salzburger Raumordnungsgesetz soll grundlegend reformiert werden. Die bereits spürbaren Auswirkungen des Klimawandels, die angespannte Situation am Salzburger Boden- und Wohnungsmarkt, der fortschreitende hohe Flächenverbrauch, die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und der demographische Wandel sowie die Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft und der Lebensfähigkeit der ansässigen Land- und Forstwirtschaft erfordern eine inhaltliche Neuausrichtung und eine abgestimmte Vorgangsweise der Planungsträger Land, Regionalverbände und Gemeinden.

Hauptanliegen des gegenständlichen Reformvorhabens ist der sorgsame und flächensparende Umgang mit Bauland. Es wurzelt in der grundsätzlichen ethischen Verpflichtung, nachfolgenden Generationen möglichst umfassend die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten und ihnen die größtmöglichen Freiheitsgrade für ihre Entscheidungen zu sichern. Die weiteren Hauptanliegen des Reformvorhabens lassen sich im Wesentlichen mit den Schlagworten Mobilisierung, Optimierung und Verfahrensvereinfachung überschreiben.

#### a) Mobilisierung

Die aktuelle Preis- und Kostenentwicklung sowie das für Salzburg prognostizierte Bevölkerungswachstum bewirken, dass Fragen des „leistbaren Wohnens“ bzw der Zurverfügungstellung entsprechender Flächen eine immer größer werdende gesamtgesellschaftliche Bedeutung zukommt. Der gegenwärtige Stand der Raumordnung im Land Salzburg ist trotz aller bisherigen Bemühungen im Wesentlichen dadurch geprägt, dass die Verfügbarkeit von ausgewiesenen Baulandflächen nicht ausreichend sichergestellt ist, obwohl ein beträchtliches Ausmaß an Baulandreserven besteht. Dies erhöht den Druck auf die Ausweisung neuer Flächen, oftmals auch an ungeeigneteren Standorten, was dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung, der Erhaltung der unverbauten Landschaft als tragender Teil unseres Lebensraums sowie dem Erfordernis einer optimalen Nutzung der bestehenden Infrastruktur widerspricht. Übergeordnetes Ziel des Reformvorhabens ist daher bebaubare Flächen auf den Bodenmarkt zu bringen und diese auch tatsächlich einer baulichen Nutzung zuzuführen. Der Gesetzesvorschlag sieht dazu die zwingende Befristung von Baulandneuausweisungen, eine Weiterentwicklung der Vertragsraumordnung sowie erstmals auch fiskalische Maßnahmen in Form der Einführung eines Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrages (bei gleichzeitiger Aufhebung der „Aufschließkosten-Vorauszahlung“ nach dem Anliegerleistungsgesetz) vor.

#### b) Optimierung

Die Ergebnisse des jüngsten Salzburger Raumordnungsberichts 2011 – 2014 lassen Zweifel an der Treffsicherheit einzelner raumplanerischer Regelungen entstehen. Zum Teil ist dies darauf zurückzuführen, dass diese nicht ausreichend präzise sind, um eine geordnete und flächensparende Siedlungsentwicklung sicherzustellen. Zum Teil könnte dies aber auch auf die fehlende Möglichkeit einer regionalen Differenzierung zurückzuführen sein, zumal sich die Problemlagen in den verschiedenen Regionen und Gemeinden in bestimmten Angelegenheiten als höchst unterschiedlich erweisen. Ziel des Reformvorhabens ist darauf zu reagieren und eine Steigerung der Effektivität und der Effizienz der Raumplanung zu erreichen bei gleichzeitiger Konzentration auf das für eine zeitgemäße Raumordnung Wesentliche. In diesem Sinn sieht der Gesetzesvorschlag eine Gesamtüberarbeitung der Raumordnungsziele und -grundsätze, eine Bündelung von allen landesplanerischen Vorgaben im Landesentwicklungsprogramm, eine Aufwertung der Regionalplanung, eine Berücksichtigung des Themenbereichs Energieraumplanung, eine Lenkung von Handelsgrößbetrieben in die Stadt- und Ortskernbereiche, die Einführung einer Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“, eine Neuausrichtung der Zweitwohnungsbeschränkungen mit regionaler Differenzierung und entsprechenden Sanktionsmöglichkeiten, Anreize zur Errichtung von Mehr-Generationen-Wohnhäusern und zur Aktivierung von leerstehenden land- und forstwirtschaftlichen Bauten sowie die Möglichkeit der Festlegung von zusammenhängenden städtebaulichen Planungsgebieten im Rahmen der Bebauungsplanung vor.

#### c) Verfahrensvereinfachung

Schließlich ist es Ziel des Reformvorhabens, die Verfahrensabläufe so weit wie möglich zu vereinfachen, zu beschleunigen und zu vereinheitlichen. Die Vereinfachungen betreffen dabei sowohl die Verfahren auf überörtlicher wie auch auf örtlicher Ebene. Konkret ist vorgesehen, auf die Verpflichtung zur Durchführung des sogenannten ersten Hörungsverfahrens zu verzichten. Außerdem entfällt für bestimmte Planungsakte die aufsichtsbehördliche Genehmigung bzw Kenntnisnahme und wird die Frist für die aufsichtsbehördliche Kenntnisnahme von Teilabänderungen des Flächenwidmungsplanes bei Vorliegen eines Räumlichen Entwicklungskonzeptes auf Basis des ROG 2009 auf einen Monat verkürzt.

Mit dem Reformvorhaben wird Pkt 13 des Arbeitsübereinkommens der Salzburger Landesregierung entsprochen.

## 2. Verfassungsrechtliche Grundlage:

Art 15 B-VG.

Gemäß § 9 F-VG 1948 sind Gesetzesbeschlüsse der Landtage, die Landes(Gemeinde)abgaben zum Gegenstand haben, unmittelbar nach der Beschlussfassung des Landtages vor ihrer Kundmachung vom Landeshauptmann dem Bundeskanzleramt bekanntzugeben.

## 3. Übereinstimmung mit dem Unionsrecht:

Das Gesetzesvorhaben steht dem Unionsrecht nicht entgegen. Die Zulässigkeit raumordnungsrechtlicher Nutzungsbeschränkungen für Zweitwohnnutzungen ist nach der bisherigen Judikatur des EuGH sowohl im Lichte der Kapitalverkehrsfreiheit wie auch der übrigen Grundfreiheiten grundsätzlich anerkannt. In den Entscheidungen „Konle“ (Rs C-302/97), „Reisch“ (Rs C-515/99) und „Salzmann“ (Rs C-300/01) hat der Gerichtshof jeweils ausdrücklich festgestellt, dass raumordnungsrechtliche Nutzungsbeschränkungen betreffend Zweitwohnungen in einem bestimmten geografischen Gebiet, die ein Mitgliedstaat in Verfolgung raumplanerischer Ziele zur Erhaltung einer dauerhaft ansässigen Bevölkerung und einer vom Tourismus unabhängigen Wirtschaftstätigkeit verfügt, als Beitrag zu einem im Allgemeininteresse liegenden Ziel angesehen werden können.

## 4. Finanzielle Auswirkungen:

4.1. Das Gesetzesvorhaben betrifft den Wirkungsbereich des Landes sowie der Städte und Gemeinden. Nach Einschätzung der für die fachlichen Belange der Raumplanung zuständigen Dienststelle des Amtes der Landesregierung und der von dieser Dienststelle beigezogenen externen Experten für den Vollzug auf Gemeindeebene bzw für die planungsfachliche Begleitung und Beratung der Planungsträger (Planungsbüros) ist – soweit abschätzbar – mit folgenden finanziellen Auswirkungen zu rechnen:

<b>§ 5: Begriffsbestimmungen - Neuaufnahme</b>	
<b>Landesverwaltung</b>	
<b>Mehraufwand</b>	<b>Kostenersparnis</b>
	Es ist davon auszugehen, dass durch Begriffsbestimmungen die Vollziehung erleichtert wird und Zeitaufwand zur Herstellung eines gemeinsamen Einvernehmens reduziert wird.
<b>Gemeinden und Regionalverbände</b>	
<b>Mehraufwand</b>	<b>Kostenersparnis</b>
	siehe oben

<b>§ 7 Abs 3: Inhalte des Raumordnungsberichts</b>	
<b>Landesverwaltung</b>	
<b>Mehraufwand</b>	<b>Kostenersparnis</b>
Durch die Verpflichtung zur Darstellung der Entwicklung des Landes anhand geeigneter Indikatoren entsteht ein Verwaltungsaufwand. Da dies aber bisher bereits im Sinne der Raumforschung erfolgte, sind keine echten Mehrkosten zu erwarten.	

<b>§ 8: Entwicklungsprogramme- Verfahrensvorgaben</b>	
<b>Landesverwaltung und Regionalverbände</b>	
<b>Mehraufwand</b>	<b>Kostenersparnis</b>
	Durch Entfall der verpflichtenden Durchführung des ersten Hörungsverfahrens können sowohl Planungs- als auch Verfahrenskosten und Sachkosten eingespart werden. Durch den Wegfall der analogen Ausfertigung und Zustellung von Entwürfen im zweiten Hörungsverfahren können insbesondere Sachkosten eingespart werden.
<b>Gemeinden</b>	
<b>Mehraufwand</b>	<b>Kostenersparnis</b>
Durch die digitale Übermittlung der Entwürfe zum Hörungsverfahren können Sachkosten für den Druck des jeweiligen Auflageentwurfes entstehen.	Durch den Entfall der Kundmachung des Vorhabensberichtes können Sachkosten eingespart werden.

<b>§ 8: Entwicklungsprogramme: Entfall der Sachprogramme</b>	
<b>Landesverwaltung</b>	
<b>Mehraufwand</b>	<b>Kostenersparnis</b>
	Durch den Entfall des überörtlichen Planungsinstrumentes "Sachprogramm" des Planungsträgers Land können Kosten für die Änderungen bzw. Neuaufstellung von Sachprogrammen im Ausmaß von ca. je 100.000 € brutto für externe Beauftragungen je nach thematischer Erfordernis eingespart werden. Dabei ist insbesondere die Überführung der Inhalte zu den gemäß Arbeitsübereinkommen vorgesehenen Sachprogrammen "Raumplanung und touristische Infrastruktur", "Naturerfahren", "Freiraum" und die Bündelung der Vorgaben im Landesentwicklungsprogramm als maßgebliche Kosteneinsparung zu werten.

<b>§ 9 Abs 1: Landesentwicklungsprogramm - Mindestinhalte</b>	
<b>Landesverwaltung</b>	
<b>Mehraufwand</b>	<b>Kostenersparnis</b>
Für die Ermittlung von Mindestinhalten, für die derzeit die Grundlagen nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, ist mit Mehrkosten zu rechnen (zB Bevölkerungsprognose auf Ebene der Planungsregionen inkl. Wohnungsbedarf, Energieversorgung, Ortsentwicklung, einheitliche Planungsmethoden). Die Kosten für externe Beratungsleistungen dafür werden - aufbauend auf den bereits vorliegenden Arbeiten zur Erstellung des Vorhabenberichts - auf höchstens 100.000 € brutto geschätzt. Sie fallen einmalig an.	

<b>§ 9 Abs 2: Landesentwicklungsprogramm - Abstimmung der Planungsinteressen mit den Regionalverbänden</b>	
<b>Landesverwaltung und Regionalverbände</b>	
<b>Mehraufwand</b>	<b>Kostenersparnis</b>
Zur Abstimmung der Planungsinteressen zB betreffend der regionalen Bevölkerungsprognosen sowie weiterer maßgeblicher Inhalte werden mehrere Arbeitstreffen erforderlich sein, was sowohl beim Land wie auch bei den Regionalverbänden einen gewissen Verwaltungsaufwand verursacht. Im Fall einer etwaigen externen Prozessbegleitung und Fachexpertise ist inkl. Vor- und Nachbereitung mit Kosten in Höhe von ca. 10.000 € je Auftrag zu rechnen.	

<b>§ 10: Regionalprogramme</b>	
<b>Landesverwaltung</b>	
<b>Mehraufwand</b>	<b>Kostenersparnis</b>
Ein Mehraufwand entsteht dem Land insoweit, als für die Erstellung der beiden bisher noch ausstehenden Regionalprogramme für die RV Osterhorngruppe und Pongau die erforderlichen Fördermittel im Ausmaß von ca. 50 % der Planungskosten zu budgetieren sind.	
<b>Regionalverband</b>	
<b>Mehraufwand</b>	<b>Kostenersparnis</b>
Durch die Verpflichtung zur Erstellung eines Regionalprogrammes gemäß den gesetzlichen Vorgaben	

<p>fallen für die zwei Regionalverbände, die bisher noch nicht ein Regionalprogramm erstellt haben (RV Osterhorngruppe und RV Pongau), einmalige Mehrkosten an. Diese werden in Anlehnung an die Kosten für Regionalprogramme für andere Regionalverbände auf ca 200.000 € brutto je Regionalprogramm geschätzt, wobei es zu Unterschieden aufgrund der vorliegenden Vorarbeiten sowie Regionsgröße kommen kann. Die den Regionalverbänden entstehenden Planungskosten werden durch das Land Salzburg zu mindestens 50 % gestützt.</p> <p>Eine gesetzliche Verpflichtung zur Anpassung bestehender Regionalprogramme an die neuen Mindestinhalte innerhalb bestimmter Frist ab Inkrafttreten der Novelle ist nicht vorgesehen, sodass diesbezüglich auch keine Mehrkosten anfallen.</p>	
---	--

<b>§ 12: Änderung von Entwicklungsprogrammen - Evaluierungsverpflichtung (nach 15 Jahren)</b>	
<b>Landesverwaltung und Regionalverbände</b>	
<b>Mehraufwand</b>	<b>Kostenersparnis</b>
<p>Auf Grund der verpflichtenden Evaluierung im Abstand von 15 Jahren ist mit Mehrkosten zu rechnen. Diese werden auf ca 30.000 bis 50.000 € je Evaluierung für das Landesentwicklungsprogramm und auf 20.000 € bis 30.000 € für Regionalprogramme geschätzt. Die Kosten dafür fallen einmal in 15 Jahren an.</p> <p>Ist auf Grund der Ergebnisse der Evaluierung eine Änderung der Entwicklungsprogramme zwingend erforderlich, ist mit weiteren 50.000 bis 100.000 € brutto für Landesentwicklungsprogrammänderungen und mit 50.000 bis 80.000 € für Regionalprogrammänderungen zu rechnen.</p>	

<b>§ 13: Überörtliche Bausperre</b>	
<b>Landesverwaltung</b>	
<b>Mehraufwand</b>	<b>Kostenersparnis</b>
<p>Mit der Möglichkeit der Erlassung von überörtlichen Bausperren wird ein zusätzliches überörtliches Instrument eingeführt, das einen gewissen zusätzlichen Verwaltungsaufwand verursacht, der aber auf Grund der Unterschiedlichkeit der jeweiligen Vorhaben bzw Programme quantitativ nicht abschließend abgeschätzt werden kann.</p>	

<b>§§ 14 und 32: Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe</b>	
<b>Landesverwaltung</b>	
<b>Mehraufwand</b>	<b>Kostenersparnis</b>
	<p>Auf Grund der Möglichkeit der Erhöhung der Verkaufsfläche um 10 % bzw max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, der Änderung des Planungsgebietes bei gleichbleibender Verkaufsfläche und der Anhebung der Schwellenwerte reduziert sich die Anzahl der Verfahren für die Erlassung von Standortverordnungen und führt dies daher zu einer entsprechenden Kostenersparnis.</p>

<b>§ 20: Überprüfung von Planungen - Änderungsverpflichtung bei festgestellter Fehlentwicklung</b>	
<b>Gemeinde</b>	
<b>Mehraufwand</b>	<b>Kostenersparnis</b>
<p>Dazu ist grundsätzlich auszuführen, dass ein Kostenaufwand nur dann entsteht, wenn die Gemeindevertretung von sich aus eine Fehlentwicklung feststellt.</p> <p>Stellt sie eine solche Fehlentwicklung fest, ist ein entsprechendes Änderungs- oder Revisionsverfahren durchzuführen, was einen entsprechenden Kostenaufwand verursacht. Gegenständlich wäre mit externen Planungskosten in Höhe von 60.000 € für Änderungen bis 120.000 € brutto für Revisionen (inkl. Energieversorgung bzw. Energieraumplanung) abhängig von der Funktion und Größe der Gemeinde zu rechnen.</p>	

<b>§ 25: Inhalte des Räumlichen Entwicklungskonzeptes</b>	
<b>Landesverwaltung</b>	
<b>Mehraufwand</b>	<b>Kostenersparnis</b>
Einmaliger Mehraufwand zur Verordnungserlassung der vorliegenden Entwürfe zur Planzeichenverordnung für das REK sowie der Baulandbedarfsberechnung im Rahmen der allgemeinen Verwaltungsaufgaben.	
<b>Gemeinde</b>	
<b>Mehraufwand</b>	<b>Kostenersparnis</b>
<p>Eine gesetzliche Verpflichtung zur Anpassung bestehender Räumlicher Entwicklungskonzepte an die neuen Mindestinhalte innerhalb bestimmter Frist ab Inkrafttreten der Novelle ist nicht vorgesehen, sodass diesbezüglich auch keine Mehrkosten anfallen.</p> <p>Erfolgt eine Anpassung, so werden die Kosten dafür auf ca 10.000 bis 20.000 € in Bezug auf die Themenbereiche Energieversorgung (Energieraumplanung) und Abgrenzung von städtebaulichen Planungsgebieten geschätzt.</p>	

<b>§ 29: Ausmaß und Befristung des unverbauten Baulandes</b>	
<b>Gemeinde</b>	
<b>Mehraufwand</b>	<b>Kostenersparnis</b>
<p>Der Aufwand für die Feststellung des Vorliegens der Bebauung für befristet gewidmete Baulandneuwidmungen wird auf 1 bis 2 Stunden Bewertiger Tätigkeit je Fall eingeschätzt. Da die Regelung nur für Neuwidmungen gilt, fällt dieser Aufwand in Ausnahmefällen in fünf, in der Regel aber erst nach 10 Jahren ab Inkrafttreten der Novelle an. Angedacht ist bis dahin die Einrichtung eines Datenverbundsystems zwischen dem Land und den Gemeinden, in dem die bebauten Grundstücke eingetragen werden, wobei die gesetzlichen Grundlagen dafür erst geschaffen werden müssten.</p>	<p>Mit dem Wegfall der verpflichtenden Einholung einer Nutzungserklärung der Grundeigentümer, sind geringere Verwaltungskosten verbunden.</p>

<b>§§ 31 und 31a Zweitwohnnutzung und Zweitwohnungsgebiete sowie Maßnahmen gegen unrechtmäßige Zweitwohnnutzungen</b>	
<b>Landesverwaltung</b>	
<b>Mehraufwand</b>	<b>Kostenersparnis</b>
<p>Die Erlassung der Verordnung gemäß § 31 Abs 1 Z 1 („Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden“) verursacht einen gewissen Mehraufwand, der jedoch als nicht erheblich eingeschätzt wird. Die fachlichen Grundlagen (Auswertung Statistik Austria) dafür liegen vor.</p> <p>Der Kostenaufwand für das Betreiben einer Versteigerung wird als durchaus erheblich eingeschätzt, wird sich jedoch aller Voraussicht auf Einzelfälle beschränken. Beratungs- und Unterstützungsleistungen werden dagegen häufiger in Anspruch genommen werden. Je Fall wird der Aufwand dafür auf ca 10 bis 20 Stunden A-wertiger Tätigkeit eingeschätzt.</p>	
<b>Gemeinde</b>	
<b>Mehraufwand</b>	<b>Kostenersparnis</b>
<p>Für die Abgrenzung der Zweitwohnsitz-Beschränkungsgebiete sind zu den gemeindeinternen Personalkosten externe Planungs- bzw Gutach-terkosten je Planungsgebiet von ca 5.000 € in Bezug auf die erforderlichen Nachweise zu veran-schlagen.</p> <p>Der Kostenaufwand für die Erlassung eines Be-scheides als Grundlage für eine Versteigerung kann durchaus erheblich sein und mit Unterstüt-zung von Organen des Landes ein Ausmaß von ca 20 bis 40 Stunden erreichen, wird sich jedoch aller Voraussicht auf Einzelfälle beschränken.</p>	<p>Dadurch, dass die Zweitwohnsitzbeschränkungen nur mehr für bestimmte Gemeinden gelten sollen, wird in Summe eine Kostenersparnis erwartet.</p>

<b>§ 48 Land- und fortwirtschaftliche Bauten – Nutzung leerstehender Gebäude</b>	
<b>Landesverwaltung und Gemeinden</b>	
<b>Mehraufwand</b>	<b>Kostenersparnis</b>
	<p>Die Änderung führt zu einer Kostenersparnis, da nach geltendem Recht das Erfordernis einer Einzelbewilligung gegeben ist, welche nunmehr weg-fallen soll.</p>

<b>§ 50 Bebauungsplan – Städtebauliche Planungsgebiete</b>	
<b>Gemeinde</b>	
<b>Mehraufwand</b>	<b>Kostenersparnis</b>
<p>Die Gemeinden haben erstmals im Rahmen des REK die Möglichkeit, zusammenhängende städte-bauliche Planungsgebiete zu kennzeichnen. Diese beinhalten auch bereits bebaute Gebiete.</p> <p>Nimmt die Gemeinde diese Möglichkeit in An-spruch, so führt dies aufgrund der notwendigen anspruchsvolleren Grundlagenarbeiten für bebaute Gebiete (und sohin komplexeren Planungsaufgabe) zu erhöhten Planungskosten, die auf Grund der Unterschiedlichkeit der Gegebenheiten nicht ab-schließend abgeschätzt werden können.</p>	



<b>§ 65: Verfahren für die Neuaufstellung und Änderung von Plänen der örtlichen Raumplanung</b>	
<b>Gemeinde</b>	
<b>Mehraufwand</b>	<b>Kostenersparnis</b>
	Durch Entfall des ersten Hörungsverfahrens (Kundmachung der beabsichtigten Änderung) werden sowohl Personalkosten als auch Verfahrenskosten reduziert und Sachkosten für die jeweiligen Veröffentlichungen in Medien eingespart. Ferner können durch die nicht mehr erforderliche Kundmachung des Planentwurfes in der Salzburger Landeszeitung Sachkosten eingespart werden.

<b>§ 74: Aufgabe und Zuständigkeit</b>	
<b>Landesverwaltung</b>	
<b>Mehraufwand</b>	<b>Kostenersparnis</b>
	Anstelle der aufsichtsbehördlichen Kenntnisnahme sind künftig die Kennzeichnung von Zonierungen im Gewerbegebiet, die Kennzeichnung von Apartmenthäusern, die Kennzeichnung von Planfreistellungen, die Freigabe von Aufschließungsgebieten und -zonen, die Kennzeichnung des Auswirkungsbereiches von Seveso-Betrieben und die Festlegung und die Aufhebung von Vorbehalten der Aufsichtsbehörde nur mehr mitzuteilen. Dies verringert den Verfahren- und Verwaltungsaufwand.

<b>§ 77 a Planungskostenbeitrag</b>	
<b>Gemeinde</b>	
<b>Mehraufwand</b>	<b>Kostenersparnis</b>
	Die Möglichkeit der Einhebung von Planungskostenbeiträgen im Ausmaß von 50 % der Planungskosten (Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan) führt (im Umsetzungsfall) bei den Gemeinden zu entsprechenden Minderausgaben.

<b>§ 77 b Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag</b>	
<b>Landesverwaltung</b>	
<b>Mehraufwand</b>	<b>Kostenersparnis</b>
Im Rahmen der historischen Recherchen sowie Aufbereitung der Grundlagen zur Ermittlung des Bereitstellungsbeitrages ist mit Anfragen der Gemeinden und einem damit verbundenen Personalaufwand zu rechnen.	
<b>Gemeinde</b>	
<b>Mehraufwand</b>	<b>Mehreinnahmen</b>
Aufbauend auf die Ermittlung, Erfassung und Klassifizierung des unbebauten Baulandes ist die Vorbereitung der Vorschreibung an den Grundeigentümer mit einem zusätzlichen Aufwand verbunden (zB Recherche historischer Dokumente, Versand), der je Grundeigentümer mit ca 30 min je Grundstück und Eigentümer abgeschätzt wird. Darüber hinaus ist ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand zur Erfassung und Behandlung der Rückmeldungen der Grundstückseigentümer einzuplanen. Insgesamt kann daher im Durchschnitt von einem Bearbeitungsaufwand von ca 60 bis 90 min je Grundstück (bei externer Unterstützung zur Datenaufbereitung) ausgegangen werden. Hinzu kommt der Sachaufwand für den Versand (Druck- und Portokosten).	Berücksichtigt man die unterschiedlichen Grundstücksgrößen, ist bei einer Beispielsgemeinde mit ca. 2.500 Einwohner und ca. 150 Grundstücken mit einer Beitragsleistung von 1.250 € je beitragspflichtigen Grundstück, gemittelt über die unterschiedlichen Flächengrößen der Baulandreserven zu rechnen.  In Summe wird der Infrastruktur-Beitrag als eher aufkommensschwach bis -neutral beurteilt. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Abgabe erst in fünf Jahren ab Inkrafttreten des Gesetzes anfällt.

Alle weiteren Änderungspunkte werden von der vorgenannten Dienststelle des Amtes der Landesregierung als weitgehend kostenneutral beurteilt.

4.2 Für die Bürger und Bürgerinnen sowie für Wirtschaftstreibende können sich aus dem Planungskostenbeitrag und dem Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag (ab dem fünften Jahr nach Inkrafttreten der Novelle) zusätzliche finanzielle Belastungen ergeben. Und zwar abhängig davon, ob die Gemeinde einen Planungskostenbeitrag erhebt, bzw beim Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag für unbefristete Bestandswidmungen über 500 m<sup>2</sup>, ob eine Bebauung innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten der Novelle erfolgt, Eigenbedarf geltend gemacht werden kann oder ein Hinderungsgrund (Bausperre usw) vorliegt. Umgekehrt entfällt die Möglichkeit der Gemeinden zur Erhebung einer Aufschließungskosten-Vorauszahlung nach dem Anliegerleistungsgesetz.

##### **5. Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer:**

Die vorgesehenen Regelungen haben nach Einschätzung der für die fachlichen Belange der Raumplanung zuständigen Dienststelle des Amtes der Landesregierung folgende direkte bzw indirekte Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft.

<b>Änderung</b>	<b>Wirkung</b>
<b>§ 2 Abs 1 Z 7</b>	
	Z 7 beschreibt die erwünschte Qualität der Siedlungsentwicklung. Die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung leistet einen positiven Beitrag, um allen Bevölkerungsgruppen, auch jenen, die statistisch gesehen weniger mobil sind, eine chancengleiche Teilhabe an den Daseinsgrundfunktionen zu ermöglichen.
<b>§ 2 Abs 2 Z 3</b>	
	Z 3: Grundsätze zur Forcierung einer kompakten Siedlungsentwicklung (Vermeidung von Zersiedelung) leisten ebenfalls einen positiven Beitrag zur Chancengleichheit. Frauen sind statistisch gesehen immer noch weniger mobil als Männer und damit öfter von der Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel abhängig. Gleichzeitig sind Frauen auch statistisch gesehen öfter zuständig für den täglichen Einkauf, diverse Bringdienste und öfter in Teilzeit tätig als Männer. Große Distanzen zu den Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren verringern die Chancen der Teilhabe am Arbeitsleben, erfordern Mehrkosten und einen erhöhten Zeitaufwand durch die längeren Fahrten. Eine Stärkung der Siedlungsentwicklung in gutversorgten Lagen leistet somit einen positiven Beitrag zur Chancengleichheit aller Bevölkerungsgruppen.
<b>§ 4 Abs 6</b>	
	Abs 6 leistet einen positiven Beitrag zur Chancengleichheit, indem Menschen mit Behinderungen Hilfe bei der Einsichtnahme in die aufgelegten Pläne und Programme zu leisten ist.
<b>§ 30 Abs 5</b>	
	Indirekt profitieren weniger mobile Bevölkerungsgruppen von der Reduzierung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbe- und Betriebsgebieten, weil diese in der Regel autoaffin an den Ortsrandlagen situiert sind und somit längere Fußwege bedingen. Eine Steuerung in zentrumsnahe Lagen trägt zu mehr Chancengleichheit bei. Gleichzeitig ist durch die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen bis 300 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche eine Nahversorgung von ArbeitnehmerInnen in den Gewerbe- und Betriebs-

	gebieten sichergestellt und wird das „Kurze Wege Prinzip“ unterstützt.
<b>§ 50 Bebauungsplan</b>	
	Durch die Ausweisung von städtebaulichen Planungsgebieten kann in der Planung verstärkt Rücksicht auf alle Bevölkerungsgruppen genommen werden. Bedürfnisse einzelner Gruppen können in die Planung mit einfließen und Berücksichtigung finden (zB Durchgänge zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, Gehsteigbreiten, diverse Abstellflächen vorausschauend einplanen etc).

Die übrigen Änderungen sind in ihrer Wirkung auf unterschiedliche Gruppen der Gesellschaft als „neutral“ zu bezeichnen.

#### **6. Ergebnisse des Begutachtungs- und Konsultationsverfahrens:**

6.1. Zum Gesetzentwurf wurde eine Vielzahl von teils sehr umfangreichen Stellungnahmen abgegeben. Ihre kurze Zusammenfassung an dieser Stelle wäre zu wenig präzise, so dass davon Abstand genommen wird. Die Stellungnahmen sind aber im Einzelnen im Internet über die Homepage des Landes verfügbar.

Die grundlegenden Reformvorschläge des Vorhabens (Baulandbefristung, Neuausrichtung der Zweitwohnungsbeschränkungen, fiskalische Maßnahmen für unbebautes Bauland, Verfahrensvereinfachung) wurden mehrheitlich begrüßt bzw nicht grundsätzlich abgelehnt; die Einwände betreffen hauptsächlich einzelne Regelungen.

Die eingebrachten Einwände und Anregungen wurden amtsintern erörtert und soweit wie möglich berücksichtigt. Betreffend die Einwände des Salzburger Gemeindeverbandes und der Stadt Salzburg kam es dabei auch zu einer Einbeziehung von Vertretern des Salzburger Gemeindeverbandes und der Stadt Salzburg auf Fachebene. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Begutachtung auf Ressortebene Expertentreffen ua mit Vertretern der Notariatskammer, der Rechtsanwaltskammer, der Immobilienwirtschaft, der Gemeinnützigen Bauvereinigungen und der Ortsplaner und -planerinnen durchgeführt. Gegenüber dem Entwurf kommt es – abgesehen von einer Reihe von Klarstellungen – im Wesentlichen zu folgenden Änderungen:

- a) Anpassung bzw Einführung folgender Begriffsbestimmungen: Apartmenthaus, Bauland-Eigenbedarf, Baulandneuwidmungen, bestehender land- und forstwirtschaftlicher Betrieb, Dauersiedlungsraum, Grundstücke und Baulandgrundstücke, Hauptwohnsitz, Privatzimmervermietung, Mehr-Generationen-Wohnhaus, Nebenanlagen, Siedlungsschwerpunkte, touristische Beherbergung, Wohnung, Zweitwohnung und Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung;
- b) Zusammenziehen der Bestimmungen zur Umweltprüfung und Verträglichkeitsprüfung von Planungen;
- c) Übernahme von zumindest 50 % der Kosten der Regionalplanung durch das Land;
- d) Ausdehnung des Zeitraums für die regelmäßige Evaluierung von Entwicklungsplänen von 10 auf 15 Jahre;
- e) Ausdehnung des Planungszeitraums für Räumliche Entwicklungskonzepte von 20 auf rund 25 Jahre;
- f) Verpflichtung zur Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes bei wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen;
- g) Ermöglichung einer Fristverlängerung von befristeten Baulandwidmungen um weitere fünf Jahre, wenn ein rechtzeitiger Baubeginn aus nicht von den Grundeigentümern zu vertretenden Gründen unmöglich war;
- h) Festlegung des Prozentanteils für die Kennzeichnung einer Gemeinde als Zweitwohnungs-Beschränkungsgemeinde mit 16 %;
- i) Einführung einer besonderen baubehördlichen Bewilligungspflicht im Fall der Verwendung einer Wohnung für touristische Beherbergungen;
- j) Anpassung der Mindestgeschoßflächenzahl bei Vorbehaltsflächen an die einschlägigen Bestimmungen des Salzburger Wohnbauförderungsrechts;
- k) Rücknahme der geplanten Änderungen in Bezug auf die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen, aber Nichteinrechnung von Vordächern und Dachvorsprüngen bis zu 2 m in die Projektionsfläche gemäß § 56 Abs 2;

- l) Möglichkeit der Befassung des Gestaltungsbeirates mit Entwürfen von Bebauungsplänen der Grundstufe;
- m) Entfall des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrages, wenn die Grundeigentümer um eine entschädigungslose Rückwidmung ihrer Grundflächen angesucht haben;
- n) Festlegung des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrages als Selbstbemessungsabgabe;
- o) Ausweitung der Übergangsbestimmung für die Änderbarkeit des „REK-Alt“; und
- p) Änderung des Salzburger Bautechnikgesetzes in Bezug auf die Situierung von Stellplätzen bei Handelsgroßbetrieben.

6.2 Im Rahmen des Konsultationsverfahrens wurde vom Salzburger Gemeindeverband die Aufnahme von Verhandlungen in einem Konsultationsgremium verlangt. Die Einwände des Gemeindeverbandes wurden im Gesetzesvorschlag so weit wie möglich berücksichtigt.

## **7. Zu den einzelnen Bestimmungen:**

### **Zu Art I (Salzburger Raumordnungsgesetz 2009):**

#### **Zu Z 2 (Abschnitte 1 und 2):**

Auf Grund der zahlreichen Änderungen im „Allgemeinen Teil“ und in der überörtlichen Raumplanung werden die Abschnitte 1 und 2 neu erlassen.

#### **Zu § 1 (Raumordnung):**

Die Abs 1, 2 und 4 entsprechen inhaltlich dem geltenden Recht. Abs 1 umschreibt dabei die zentrale Aufgabenstellung der Planungsträger bei der Erfüllung der durch dieses Gesetz aufgetragenen Planungsarbeiten. Mit Abs 3 wird der Bezeichnungsverpflichtung gemäß Art 118 Abs 2 letzter Satz B-VG Rechnung getragen. Die bisherigen Abs 4 und 5 werden in den neuen § 5 überstellt und können sohin entfallen.

#### **Zu § 2 (Ziele und Grundsätze):**

Der Katalog der Ziele und Grundsätze wird gestrafft und den Anforderungen einer zeitgemäßen Raumordnung angepasst.

Der Unterschied zwischen Zielen und Grundsätzen besteht verallgemeinert darin, dass durch die Ziele wesentliche Anliegen der Raumordnung angesprochen werden, die bei konkreten Planungsmaßnahmen gegeneinander abzuwägen sind, was zur Folge haben kann, dass einzelne Ziele stärker bzw schwächer gewichtet werden. Planungsgrundsätze sind dagegen bei allen Planungsmaßnahmen zu beachten und anzuwenden; sie unterliegen keinem Abwägungsprozess. In den Grundsätzen wird festgelegt, welche Entscheidungskriterien jedenfalls bei der Abwägung und Gewichtung der Ziele zu beachten sind. (Vgl *Kanonier*, Positionspapier zum Umgang mit förderbarem Wohnbau im Österreichischen Planungsrecht, in: ÖROK Schriftenreihe 191, 2014, S 32).

Zu einzelnen Zielen (Abs 1):

#### **Zu Z 1:**

Außer den räumlichen Grundlagen für eine intakte Umwelt sowie für Arbeiten und Wirtschaften sind insbesondere auch die räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für leistbares Wohnen zu sichern. Auf Grund der aktuellen Preis- und Kostenentwicklung und dem zuletzt wieder erhöhten Bevölkerungswachstum (s Salzburger Landeskorespondenz, 18.8.2016) kommt diesem Thema eine immer größer werdende gesamtgesellschaftliche Bedeutung zu. Auch wenn die Wohnungspreise durch eine Vielzahl von Instrumenten beeinflusst werden können, soll „leistbares Wohnen“ in der Raumplanung eine wichtige Zielgröße (von mehreren) sein. Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Grundsätzliches Ziel der Raumplanung muss es daher sein, die Versorgung der Bevölkerung mit „leistbaren“ Wohnungen so gut wie möglich sicherzustellen. Der Raumplanung kommt dabei insbesondere die Aufgabe zu, geeignete Flächen für den förderbaren Wohnbau bedarfsgerecht zu sichern bzw das Angebot an verfügbarem Bauland durch baulandmobilisierende Maßnahmen zu erhöhen. Geeignet für den förderbaren Wohnbau sind Flächen, die auf Grund ihrer guten Anbindung an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Nahversorgung, öffentlichen Verkehr sowie ihrer Größe gute Voraussetzungen für den Bau leistbarer Wohnungen mit angemessenen Dichten mitbringen.

#### **Zu Z 2:**

Auf Grund der fortschreitenden Inanspruchnahme von Natur und Landschaft durch verschiedenste menschliche Nutzungen geraten unsere natürlichen Lebensgrundlagen (Boden, Wasser und Luft) immer mehr unter Druck. Damit diese für die nachfolgenden Generationen erhalten bleiben, ist es unsere Pflicht,

mit den natürlichen Lebensgrundlagen sorgsam und pfleglich umzugehen. Ein solcher Umgang verpflichtet insbesondere a) zum Schutz des Bodens (einschließlich der Beseitigung von Altlasten) sowie der Pflanzen- und Tierwelt, b) zur Erhaltung und Wiederherstellung der Reinheit der Luft und der Gewässer sowie des natürlichen Klimas und c) zum Schutz und Pflege erhaltenswerter Naturgegebenheiten sowie des Landschaftsbildes. Gleichbedeutsam ist der Schutz erhaltenswerter Kulturgüter (Denkmäler, Bauwerke, erhaltenswürdige Stadt- bzw Ortsgebiete udgl).

Damit die Schönheit von Natur und Landschaft für die Menschen auch erlebbar bleibt und wird, ist der freie Zugang zu Wäldern, Seen, öffentlichen Fließgewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten zu sichern bzw anzustreben.

Zu Z 3:

Hochwasser- und Vermurungsereignisse der letzten Jahre rücken die Bedeutung des präventiven Umgangs mit Naturgefahren immer mehr in den Fokus. Die Erfahrungen zeigen, dass es nicht ausreicht, ausschließlich menschliche Siedlungen und andere Nutzungen zu schützen, sondern dass die Natur mit ihren Gefährdungspotenzialen ebenso adäquaten Raum benötigt – sozusagen „Raumanspruch erhebt“. In diesem Sinn sollen die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume als solche erhalten bleiben. Freilich handelt es sich hierbei um keinen absoluten Raumanspruch – auf bestehende Dauersiedlungs- und Wirtschaftsräume ist Bedacht zu nehmen. Zu bedenken ist im Zusammenhang nämlich, dass im Land Salzburg Flächen ohne naturräumliche Gefährdungen nur in sehr beschränktem Ausmaß zur Verfügung stehen.

Die Freihaltung von Gebieten mit nutzbaren Wasser- und Rohstoffvorkommen entspricht dem geltenden Recht (§ 2 Abs 1 Z 3 erster Satz).

Zu Z 4:

Das Ziel dient neben der Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft auch der Sicherung der Versorgung der heimischen Bevölkerung mit (gesunden) Nahrungsmitteln und biogenen Brennstoffen. Ferner dient dieses Ziel der Erhaltung von Böden mit dem Potential für natürliche Pflanzengesellschaften sowie der Sicherung von Böden, welche nachhaltig zur Regulierung des Wasserhaushaltes (zB Hochwasserrückhalt, Grund- und Trinkwasser) beitragen. Bedenkt man, dass im Land Salzburg ca 100 ha Boden zusätzlich für den Bau von Wohnhäusern, Industrie- und Gewerbebauten, für neue Infrastruktur sowie für verschiedene Freizeiteinrichtungen beansprucht werden und es sich dabei primär um (zuvor) landwirtschaftlich genutzte, weitgehend natürliche, intakte Böden handelt, ist auf dieses Ziel verstärkt Rücksicht zu nehmen.

Zu Z 5:

Die Bestimmung verpflichtet – wie bisher (vgl § 2 Abs 1 Z 9) – vor allem zu einer rechtzeitigen Standortvorsorge für bestehende wie auch für neue Gewerbe- und Industriebetriebe. Da die Neuausweisung von Standorten vor allem für Industriebetriebe auf Grund der begrenzten räumlichen Möglichkeiten des Landes Salzburg zunehmend schwieriger wird, kommt auch dem Erhalt bereits ausgewiesener Gewerbe- und Industrieflächen und ihrer widmungsgemäßen Verwendung im Zusammenhang besondere Bedeutung zu.

Erstmals wird im Rahmen dieses Ziels explizit auch der Handel erwähnt, da auch dieser in Salzburg – neben Gewerbe und Industrie – von großer Bedeutung ist. Im Bereich des Handels liegt der Fokus jedoch nicht auf der Ausweisung zusätzlicher neuer Verkaufsflächen, sondern auf der qualitätsvollen Weiterentwicklung bereits bestehender geeigneter Standorte.

Zu Z 6:

Die Bestimmung entspricht § 2 Abs 1 Z 10 des geltenden Rechts.

Die Raumplanung soll im Wege einer Gesamtbetrachtung (Landesentwicklungsprogramm) die Zukunftsfaktoren für die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des heimischen Tourismus berücksichtigen. Salzburg verfügt über viele Räume/Regionen, die einer intensiven touristischen Nutzung unterliegen (Sommer wie Winter). Hier sollen die Rahmenbedingungen abgesichert und im Hinblick auf einen qualitativen Tourismus weiter entwickelt werden. Ein wesentliches Ziel ist aber auch der Schutz jener Räume, die derzeit noch keiner intensiven touristischen Nutzung unterliegen. Dies auch im Hinblick auf eine noch vorhandene kleinräumige Berglandwirtschaft und die daraus resultierenden landschaftlichen Qualitäten, die Salzburg (noch) zu bieten hat und die eine grundlegende Basis für die Tourismuswirtschaft insgesamt bilden.

Zu Z 7:

Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass die Bevölkerung auf kurzem Wege – möglichst unabhängig von Individualverkehr und Bring-Diensten – in der Lage ist, ihre Grundbedürfnisse (Nah-

rung/Wohnen/Arbeiten/Erholung/Bildung) zu befriedigen. Zusätzlicher Verkehr, ökologische Belastungen für die Umwelt, ökonomische Belastungen für öffentliche und private Haushalte, angespannte Zeitbudgets, die auch über die Teilnahme am Sozialleben sowie Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen bei Teilzeitnotwendigkeit entscheiden, sind Folge disperser Siedlungsstrukturen, weshalb die Schaffung von kompakten Siedlungskörpern in Funktionsmischung zentrales Anliegen der Raumordnung sein muss.

Zu lit c ist auszuführen, dass für die Erreichung der Klima- und Energieziele des Landes eine nachhaltige Mobilität von besonderer Bedeutung ist. Ziel ist die Schaffung von Siedlungsstrukturen, die zu einer nachhaltigen und umwelt- sowie ressourcenschonenden Mobilität führen. Die Entwicklung kompakter Siedlungen fördert die Erreichung dieses Ziels ebenso wie kurze Wege zu den Versorgungseinrichtungen und die Verfügbarkeit eines leistungsfähigen ÖV Systems. Ein Siedlungssystem, das nicht nur auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet ist, wird auch ganz wesentlich zur Entlastung der angespannten Verkehrssituation des Zentralraumes beitragen.

Die lit f entspricht dem bisherigen § 2 Abs 1 Z 4.

Zu Z 8:

Das Land Salzburg setzt sich in der Klima- und Energiestrategie das Ziel bis 2050 klimaneutral und energieautonom zu sein. Erklärtes Ziel des Landes ist die Förderung der Wind- und Solarenergie. Die dafür geeigneten Standorte sind in den überörtlichen und örtlichen Programmen zu sichern. Darüber hinaus ist auf die Bedeutung der Raumordnung zur Erreichung dieser Strategie hinzuweisen. Kompakte Siedlungsstrukturen an raumordnungsfachlich gut geeigneten Standorten und die Verhinderung von Zersiedelung tragen ganz wesentlich zur Zielerreichung bei (Kurze-Wege-Prinzip, Leitungseffizienz).

Zu Z 9:

Die Bestimmung entspricht § 2 Abs 1 Z 7 des geltenden Rechts.

Zu Z 10:

Die Bestimmung entspricht § 2 Abs 1 Z 1 des geltenden Rechts, ergänzt jedoch um das Ziel der Stärkung des ländlichen Raums, und zwar durch aktive Maßnahmen. Als solche aktive Maßnahme kann zB das Programm zur Ortskernstärkung genannt werden. Die Zukunft ländlicher Räume, vor allem von schrumpfenden Regionen und Gemeinden mit Stabilisierungsbedarf, hängt nämlich wesentlich von der Entwicklung vitaler Ortskerne ab.

Zu einzelnen Grundsätzen (Abs 2):

Zu Z 1:

Der Grundsatz entspricht dem geltenden Recht und ist bei allen planerischen Entscheidungen auf überörtlicher und örtlicher Ebene zu beachten. Er entspricht der grundsätzlichen ethischen Verpflichtung, nachfolgenden Generationen möglichst umfassend die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten und ihnen die größtmöglichen Freiheitsgrade für ihre Entscheidungen zu sichern.

Bei der Beurteilung der sparsamen Abgrenzung von neuen Baulandflächen ist einerseits auf landesplanerische, regionale und örtliche Zielsetzungen und Vorgaben, andererseits aber auch auf die gegebenen Strukturverhältnisse Bedacht zu nehmen. Über die sparsame Abgrenzung von neuen Baulandflächen hinaus zählen zum Grundsatz im Rahmen der Flächenwidmungsplanung (als Vorfrage) auch die Mobilisierung bestehender Baulandreserven vor der Ausweisung von neuem Bauland und im Rahmen der Bebauungsplanung die Festlegung entsprechender Bebauungsbedingungen und -dichten.

Zu Z 2:

Der Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen ist bereits im § 1 zu Grunde gelegt, wonach die Raumordnung die bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohls zum Ziel hat (§ 1). Gleichzeitig verpflichtet § 1 jedoch zur Respektierung der Grund- und Freiheitsrechte und ist daher die Planung trotz Vorrangs der öffentlichen Interessen unter möglichster Schonung des Privateigentums durchzuführen. Wenn sich die privaten mit den öffentlichen Interessen decken oder den privaten Interessen keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, können sohin auch private Interessen eine Planänderung rechtfertigen.

Zu Z 3:

Die Zersiedelung des Raums zieht eine Vielzahl von negativen Folgeerscheinungen nach sich (ua verkehrsinduzierende Wirkung, Verlust an landwirtschaftlichen Produktionsflächen, deutlich höhere Infrastrukturbereitstellungskosten, negative Auswirkung auf das soziale Gefüge [da nicht mobile Bevölkerungsschichten weniger in der Lage sind, am Gemeinwesen partizipieren zu können]). Grundsatz moderner Raumordnung muss daher sein, Zersiedelung soweit wie möglich zu vermeiden. Dies gilt auch für die Fortsetzung einer bereits eingeleiteten Zersiedelung.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist unter dem Begriff „Zersiedelung“ eine „ohne funktionales Erfordernis oder ohne ortsplanerische Konzeption vorgenommene Bebauung außerhalb geschlossener Siedlungen“ zu verstehen (vgl. ua VwGH vom 21. März 2001, ZI 99/10/0177). Auch der Verfassungsgerichtshof versteht die Zersiedelung als konzeptlose Bebauung außerhalb von räumlich abgegrenzten Siedlungszonen (vgl. VfSlg 17.112/2004). Dementsprechend kann von einer Zersiedelung nicht schon dann gesprochen werden, wenn eine Siedlungstätigkeit außerhalb eines Siedlungsschwerpunktes erfolgt, sondern vielmehr nur dann, wenn diese Siedlungstätigkeit zu einem unkontrollierten flächenhaften Wachstum in Randlagen führen würde. Dies ist insbesondere bei Siedlungssplittern sowie Streusiedlungen im Grünland sowie punktuellen Baulandwidmungen in Außenbereichen der Fall. Bestehen bereits größere Siedlungen in Außenbereichen kommt es in erster Linie auf das ortsplanerische Konzept an. Siedlungen, die nach ortsplanerischem Konzept nicht mehr weiterentwickelt werden sollen, sollen keinesfalls neu als Bauland ausgewiesen werden. Bestehen für solche Siedlungsansätze bereits Baulandwidmungen, sollen zumindest die äußeren Siedlungsränder nicht weiter ausgedehnt werden. Ist für solche Siedlungen eine Weiterentwicklung nach ortsplanerischem Konzept vorgesehen, sind Baulandwidmungen sowohl für Abrundungen wie auch für Erweiterungen möglich.

Zu Z 4:

Der Grundsatz entspricht weitgehend dem geltenden Recht (§ 2 Abs 2 Z 4), unterstreicht jedoch die Bedeutung des Teilbereichs „Klimaschutz“. Nach dem Salzburger Raumordnungsbericht 2011 – 2014 ist in Österreich die Temperatur seit 1880 um fast zwei Grad Celsius gestiegen, verglichen mit einer globalen Erhöhung um 0,85 Grad Celsius. Ein weiterer Temperaturanstieg ist zu erwarten. Auf Grund dieses Anstiegs ist mit einer Zunahme der Niederschläge im Winterhalbjahr und mit einer Abnahme im Sommerhalbjahr zu rechnen. Die Sonnenscheindauer wird in Berglagen zunehmen, die Dauer der Schneebedeckung unter einer Seehöhe von 1.000 m sowie die Gletscherflächen und -volumen werden deutlich abnehmen. In Gebirgsregionen werden Rutschungen, Muren, Steinschlag und andere gravitative Massenbewegungen sohin deutlich zunehmen, zurückzuführen auf höhere Niederschlagsmengen, auftauenden Permafrost und einer veränderten Landnutzung.

Klimaschutz ist daher eine der wichtigsten Aufgaben unserer Zeit. Eine Aufgabe zu der alle Planungsträger beizutragen haben. Im Aktivitätsfeld Raumordnung werden vor allem Maßnahmen zur Sicherung der Hochwasserabflussräume sowie der Frischluftschneisen und Freiflächen in Ballungsräumen und generell eine stärkere Berücksichtigung von Energieeffizienz sowie Klima- und Bodenschutz bei der Baulandentwicklung für erforderlich erachtet (vgl. Salzburger Raumordnungsbericht 2011 – 2014, S 250 f).

Zu Z 5:

Die Z 5 übernimmt den gleichlautenden Grundsatz des geltenden Rechts. Begleitend ist zu bemerken, dass der Begriff „sonstige Infrastruktureinrichtungen“ sowohl technische Infrastruktureinrichtungen als auch Einrichtungen der Grundversorgung umfasst.

Zu Z 6:

Die Z 6 betrifft in erster Linie die Landes- und Regionalplanung und enthält einen Auftrag zur Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität.

Zu Z 7:

Mit der in Abs 2 Z 7 gegenüber der bisherigen Rechtslage (§ 2 Abs 2 Z 10 ROG 2009) vorgenommenen Ergänzung soll die Bedeutung aktiver Bodenpolitik für leistbares Wohn- und Betriebsbauland unterstrichen werden. Unter dem Begriff „aktive Bodenpolitik“ sind Bauland ergänzende Maßnahmen zu verstehen, die zu einer raschen widmungskonformen Umsetzung planungsrechtlicher Vorgaben führen. Die Maßnahmen sind vielfältig und reichen von öffentlich-rechtlichen Maßnahmen und vertraglichen Vereinbarungen bis hin zu informellen Maßnahmen der Bewusstseinsbildung.

Zu den Z 8 und 9:

Die Z 8 und 9 entsprechen dem geltenden Recht (§ 2 Abs 2 Z 5 und 12).

### **Zu § 3 (Abwägungsgebot):**

Das Abwägungsgebot entspricht weitgehend § 3 des geltenden Gesetzes, wird aber inhaltlich dahin präzisiert, dass bei der Abwägung der Raumordnungsziele die Raumordnungsgrundsätze zu beachten sind.

Wie bereits in den Gesetzesmaterialien zum ROG 2009 (RV 86 Blg LT 13. GP, 6. Sess) ausgeführt, verhält die Bestimmung dazu, die Vor- und allfälligen Nachteile einer beabsichtigten Planung anhand ihrer voraussichtlichen Auswirkungen zu beurteilen. Dies setzt die Darlegung der damit verfolgten Ziele und deren Vereinbarkeit mit den Raumordnungsgrundsätzen voraus. Auf diese Weise wird abgesichert, dass Planungen begründet und nachvollziehbar erfolgen und die Planungsgrundlagen sorgfältig erhoben wer-

den. Nach der Rechtsprechung des VfGH belastet es den Plan mit Rechtswidrigkeit, wenn die Planungsträger die Planungsgrundlagen nicht sorgfältig erheben und etwa nur auf der Basis bloßer Mutmaßungen entscheiden (vgl zB VfGH 13.6.2005, V 81/03).

Zur „Beachtung der Grundsätze“ wird ausdrücklich klargestellt, dass sich dieses Gebot nur auf die für die Planung relevanten Grundsätze erstreckt. Auch wird es in Ansehung der vielen Grundsätze nicht immer möglich sein, diese allesamt mit gleicher Intensität zu beachten.

Zum Umfang des Darlegungsgebots ist auf das in der Verwaltung allgemein geltende Effizienzgebot hinzuweisen. Relevanz, Umfang und Bedeutung der Planungsmaßnahme sind entsprechend zu berücksichtigen.

#### **Zu § 4 (Informationspflicht):**

Die Abs 1 bis 5 werden aus dem geltenden Recht (§ 4) unverändert übernommen. Mit Abs 6 soll Menschen mit Behinderungen eine gleichberechtigte Teilhabe am Planungsprozess ermöglicht werden. Gedacht ist hier zB daran, dass Menschen mit schwerer Sehbehinderung auf Ersuchen zB der Erläuterungsbericht durch Mitarbeiterinnen bzw Mitarbeiter der Dienststellen vorgelesen bzw erläutert wird. Keinen Anspruch begründet diese Bestimmung auf Assistenzleistungen durch Dritte oder bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen.

#### **Zu § 5 (Begriffsbestimmungen):**

##### **Apartmenthaus (Z 1):**

Der Begriff des Apartmenthauses im Sinn dieses Gesetzes beruht auf drei Tatbestandselementen: Erstens muss es sich um einen Bau handeln, in dem sich zumindest ein Apartment befindet. Nicht erfasst sind daher weiterhin zB Gasthöfe oder gewerbliche Pensionen, die im klassischen Sinn nur Gästezimmer vermieten.

Zweitens muss das Apartment nach seinem baurechtlichen Verwendungszweck der Beherbergung von Gästen dienen. Ob die Beherbergung dabei in Form einer gewerblichen oder nicht gewerblichen Vermietung erfolgt, ist nicht von Belang. Von Bedeutung ist aber, dass die Beherbergung von Gästen die hauptsächliche Verwendung der Nutzungseinheit darstellt. Dies unterscheidet das Apartment von Wohnungen und Verwendungen, bei denen die touristische Beherbergung nur eine (akzessorisch) zulässige Nebennutzung der Hauptverwendung darstellt, wie zB die Privatzimmervermietung oder die Vermietung von Ferienwohnungen im Rahmen bestehender land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.

Und drittens muss es sich um eine Beherbergung handeln, bei dem die Erbringung hoteltypischer Dienst- und Serviceleistungen nur in sehr untergeordnetem Umfang erfolgt, was wiederum an den dafür vorgesehenen Räumlichkeiten zu sehen und messen ist.

##### **Bauland-Eigenbedarf (Z 2):**

Die Berücksichtigung eines Eigenbedarfs für das Wohnen (lit a) erfordert das Vorliegen eines entsprechenden Wohnbedürfnisses, wobei ein solches anzunehmen ist, wenn bisher zB eine Mietwohnung bewohnt wird und nunmehr ein Eigenheim errichtet werden soll oder wenn sonstige Gründe vorliegen, die eine den tatsächlichen Verhältnissen besser angepasste Befriedigung des Wohnbedürfnisses erwarten lassen (wie zB Größe und Ausstattung, geänderte Familienverhältnisse, berufsbedingter Ortswechsel, Anhebung der Ausstattungskategorie und gesundheitliche Gründe).

Zu lit b: Betriebe können Eigenbedarf für die Erweiterung oder Verlegung ihres Betriebsstandortes geltend machen. Der Begriff Erweiterung umfasst dabei auch den Fall eines gesetzlich aufgetragenen Mindestbestands an Grundstücksreserven zur Erfüllung des Unternehmungszweckes (wie zB gemäß § 7 Abs 6 WGG für gemeinnützige Unternehmungen). Eine Limitierung der Eigenbedarfsfläche mit einer bestimmten Größe, so wie dies beim Eigenbedarf für Wohnbauland vorgesehen ist, ist im betrieblichen Bereich nicht seriös leistbar, hängt der Erweiterungsbedarf doch vom Betriebstyp und Unternehmenserfolg ab.

##### **Bestehender land- und forstwirtschaftlicher Betrieb (Z 4):**

Die Definition entspricht dem geltenden Recht (§ 48 Abs 1 vorletzter Satz).

##### **Dauersiedlungsraum (Z 5):**

Die Definition des Dauersiedlungsraums übernimmt die Begrifflichkeit des Landesentwicklungsprogramms. Im Wesentlichen umfasst er den für Landwirtschaft, Siedlung und Verkehrsanlagen verfügbaren Raum. Waldfächen sind davon nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

##### **Grundstück und Baulandgrundstück (Z 6):**

Die Grundstückdefinition in der lit a entspricht § 7a des Vermessungsgesetzes.



Die lit b enthält eine Legaldefinition für den Begriff „Baulandgrundstück“. Das sind Grundstücke oder Grundstücksteile, die im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen sind. Die sublit aa und bb enthalten dabei besondere Zusammenrechnungsregelungen in Bezug auf deren abgabenrechtliche Behandlung.

In der sublit aa wird festgelegt, dass bei einem bebauten Baulandgrundstück das Gebäude mit Grund und Boden ein einheitliches Wirtschaftsgut bildet. Dabei gehört zum Wirtschaftsgut nicht nur jener Boden, auf dem ein Gebäude steht, sondern auch die das Gebäude umgebende Bodenfläche, welche nach der Verkehrsauffassung zusammen mit dem Gebäude als Einheit „bebautes Baulandgrundstück“ angesehen wird (also Grundflächen für die Erschließung, die Stellplätze, den Hausgarten usw – sog „Zugehörflächen“). Und zwar auch dann, wenn die Zugehörflächen Teil eines eigenen Baulandgrundstücks sind, wobei in diesem Fall freilich nur dieser Teil (und nicht auch die restliche Fläche des unbebauten Grundstücks) als bebaut gilt.

Die Zusammenrechnung in der sublit bb ist § 2 des Grunderwerbsteuergesetzes nachgebildet, erfordert jedoch einen räumlichen Zusammenhang der unbebauten, nicht unter die sublit aa fallenden Baulandgrundstücke. Die Bedeutung dieser Bestimmung liegt vor allem bei der Abgabenbefreiung gemäß § 77b für unverbaute Baulandgrundstücke bis 500 m<sup>2</sup>.

Die lit c enthält die entsprechenden Definitionen für die im Hinblick auf die Rechtsfolgen einer Baulandbefristung, die Berechnung des Bauland-Zehnjahresbedarfes und die Abgaben nach diesem Gesetz zentralen Begriffe „unverbaut“ bzw „bebaut“. Eine Grundfläche bzw ein Grundstück oder Baulandgrundstück gilt demnach als bebaut, wenn sich darauf ein (Haupt)Gebäude befindet oder bereits errichtet wird. Als unbebaut gilt dagegen ein Grundstück, das zwar für eine selbständige Bebauung geeignet ist, auf den sich aber kein Bau oder nur eine Nebenanlage befindet. Als Nicht-Bauten im rechtlichen Sinn gelten dabei auch Bauten, die über keinen baurechtlichen Konsens für ihre Errichtung verfügen.

#### **Handelsagglomeration (Z 7):**

Handelsagglomerationen sind gewachsene oder geplante räumliche Konzentrationen von branchengleichen sowie branchenübergreifenden Einzelhandelsbetrieben. Der Grund für ihre raumordnungsrechtliche Erfassung liegt grundsätzlich darin, dass Handelsagglomerationen eine Steigerung der Attraktivitätswirkung aller Betriebe bewirken und insoweit eine Sog- oder Magnetwirkung auf die Kunden in der Umgebung entfalten.

#### **Hauptwohnsitz (Z 9):**

Der Hauptwohnsitzbegriff folgt Art 6 Abs 3 B-VG. Danach ist der Hauptwohnsitz einer Person dort begründet, wo sie sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, hier den Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen zu schaffen; trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen einer Person auf mehrere Wohnsitze zu, so hat sie jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem sie das überwiegende Naheverhältnis hat. Da es sich bei Wohnungen um Unterkünfte iS des Meldegesetzes handelt, deckt er sich auch mit dem Hauptwohnsitzbegriff des § 1 Abs 7 MeldeG 1991, was nicht nur zu einer leichteren administrativen Handhabbarkeit der gegenständlichen Regelungen führt, sondern auch Gesichtspunkten der Verwaltungsökonomie und der Einheitlichkeit der Rechtsordnung Rechnung trägt. In diesem Sinn ist es auch nicht möglich, dass eine Person, die melderechtlich ihren Hauptwohnsitz außerhalb von Salzburg (zB in Wien) hat, durch die Bezeichnung ihres weiteren Wohnsitzes in Salzburg diesen zum Hauptwohnsitz iS des Raumordnungsrechts erklärt.

Bzgl Auslandssachverhalten wird in den Gesetzesmaterialien zum Meldegesetz bereits ausgeführt (Nr 1334 Blg NR GP XVIII, S 11): „Die Frage, ob sich ein Mensch im Bundesgebiet niedergelassen hat, soll im Rahmen der gesamten Lebensumstände dieses Menschen – also auch der auslandsbezogenen – beantwortet werden. Die österreichische Rechtsordnung nimmt damit keine Geltung für das Ausland in Anspruch, sondern sie berücksichtigt Lebenssachverhalte, die im Ausland verwirklicht werden, für die Geltung inländischer Rechtsverhältnisse. Demnach kommt für Ausländer ein zentraler örtlicher Anknüpfungspunkt im Inland nur dann in Betracht, wenn die Voraussetzungen hierfür auch unter Bedachtnahme auf im Ausland bestehende örtliche Anknüpfungspunkte dieses Menschen vorliegen.“

Soweit das Vorliegen eines Hauptwohnsitzes im Zusammenhang mit der Frage der Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung strittig ist, kann die zuständige Behörde nach § 38 AVG vorgehen und diese Frage als Vorfrage nach der über die maßgebenden Verhältnisse gewonnenen eigenen Anschauung beurteilen und diese Beurteilung ihrer eigenen Entscheidung zu Grunde legen. Sie kann aber auch das Verfahren bis zur rechtskräftigen Entscheidung der Vorfrage aussetzen, wenn die Vorfrage schon den Gegenstand eines anhängigen Reklamationsverfahrens gemäß § 17 MeldeG 1991 bildet oder ein solches Verfahren gleichzeitig anhängig gemacht wird. Nach der stRsp des VwGH darf in einem Reklamationsverfahren

gemäß § 17 MeldG 1991 die bis dahin für den Hauptwohnsitz des Betroffenen ausschließlich maßgebliche „Erklärung des Meldepflichtigen“ dahingehend hinterfragt werden, ob der erklärte Hauptwohnsitz den in Art 6 Abs 3 B-VG bzw § 1 Abs 7 MeldeG 1991 normierten objektiven Kriterien entspricht: „Die Lösung der im Reklamationsverfahren maßgeblichen Rechtsfrage des Hauptwohnsitzes des Betroffenen hängt an dem materiell-rechtlichen Kriterium ‚Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen‘. Bei der Beurteilung dieses Tatbestandsmerkmals kommt es auf eine Gesamtschau an, bei welcher vor allem folgende - nunmehr ausdrücklich in dem mit der Novelle vom 30. März 2001, BGBl. I Nr. 28/2001, eingefügten Abs 8 des § 1 Meldegesetz festgeschriebenen - Bestimmungskriterien maßgeblich sind: Aufenthaltsdauer, Lage des Arbeitsplatzes und der Ausbildungsstätte, Wohnsitz der übrigen, insbesondere der minderjährigen Familienangehörigen und der Ort, an dem sie ihrer Erwerbstätigkeit nachgehen, ausgebildet werden oder die Schule und den Kindergarten besuchen, Funktionen in öffentlichen und privaten Körperschaften. Um dem Ziel des Reklamationsverfahrens gemäß § 17 Abs 3 Meldegesetz entsprechen zu können, hat die Behörde (§ 17 Abs 1 Meldegesetz) in ihrer Entscheidung für die Beurteilung des Mittelpunktes der Lebensbeziehungen des Betroffenen als wesentliches Tatbestandsmerkmal eines Hauptwohnsitzes gemäß § 1 Abs 7 Meldegesetz eine Gesamtbetrachtung seiner beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen vorzunehmen.“ (VwGH Erk vom 16.9.2003, ZI 2002/05/0939) Die im § 17 Abs 3 MeldeG 1991 normierte besondere Mitwirkungspflicht der Parteien schließt deren Verpflichtung ein, zu strittigen Umständen in Form verbindlicher und nachvollziehbarer Erklärungen und Erläuterungen Stellung zu nehmen (VfSlg 16.285/2001).

#### **Privatzimmervermietung (Z 10):**

Gemäß Art III der B-VG-Novelle 1974, BGBl Nr 444, ist die Privatzimmervermietung die durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübte Vermietung von nicht mehr als 10 Fremdenbetten. Sie gehört nicht zu den Angelegenheiten des Gewerbes im Sinn des Art 10 Abs 1 Z 8 B-VG.

Dem Erfordernis einer „häuslichen Tätigkeit“ folgend muss der Privatzimmervermieter oder die Privatzimmervermieterin auch tatsächlich in diesem Hausstand wohnen und dort seinen bzw ihren Hauptwohnsitz haben. Ob die Gäste in Gästezimmern oder in selbständigen Wohneinheiten – bis zu drei – beherbergt werden, soll dabei nicht entscheidend sein. Entscheidend ist nur, dass sich die Gästezimmer bzw Wohneinheiten innerhalb des Hausverbandes des Vermieters oder der Vermieterin befinden, die Gäste also bis zu einem gewissen Teil dem Hausverband des Vermieters oder der Vermieterin angehören.

#### **Mehr-Generationen-Wohnhaus (Z 11):**

Die Eignung eines Wohnhauses für ein altersgemischtes Wohnen setzt in bautechnischer Hinsicht zwingend die barrierefreie Ausgestaltung zumindest einer Wohnung voraus. Hinsichtlich des baurechtlichen Verwendungszwecks ist im Allgemeinen davon auszugehen, dass nur Verwendungszwecke, die ein gelegentliches Wohnen vorsehen (Zweitwohnsitze, touristische Zwecke), einem Generationenwohnen entgegenstehen.

#### **Siedlungsschwerpunkte (Z 14):**

Die Konzentration der Siedlungsentwicklung soll künftig vorrangig in den Siedlungsschwerpunkten erfolgen. Dies dient einerseits der Verhinderung weiterer Zersiedelung und andererseits der Schaffung kompakter Siedlungskörper. Siedlungsschwerpunkte bündeln somit die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde vor allem im Hinblick auf den Raumplanungsgrundsatz einer „*haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden, insbesondere des sparsamen Umgangs mit Bauland*“.

Die „*Siedlungsschwerpunkte*“ sind von den Gemeinden im Räumlichen Entwicklungskonzept festzulegen und abzugrenzen. Sie sind Voraussetzung für die Ausweisung von Gebieten für den förderbaren Wohnbau (§ 30 Abs 2a) und von Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau (§ 42) sowie für die Geltung des höheren Schwellenwertes für Betriebe des Einzelhandels mit Verkaufsflächen (Anlage 1).

Als Siedlungsschwerpunkte kommen jedenfalls die Hauptorte der Gemeinden in Betracht. Darüber hinaus aber Siedlungsgebiete, die grundsätzlich folgenden Kriterien entsprechen: a) bestehendes Siedlungsgebiet, b) Potenzial zur Verdichtung und Erweiterung, c) Vorhandensein von mehreren Einrichtungen der Daseinsvorsorge (in fußläufiger Entfernung) und d) fußläufige Erreichbarkeit eines leistungsfähigen öffentlichen Verkehrsmittels.

Voraussetzung ist sohin eine bereits bestehende oder geplante Versorgung mit Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sozialer und technischer Infrastruktur. Damit soll langfristig der öffentliche Verkehr gestärkt (mehr Kunden bzw Kundinnen) und ein Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs geleistet werden, was wiederum den Zielsetzungen des Mobilitätskonzeptes des Landes entspricht. Öffentliche und soziale Einrichtungen (Betreuungseinrichtungen, Schulen, etc.) sowie Geschäfte

zur Nahversorgung im Nahbereich ermöglichen eine Mobilität der kurzen Wege und entsprechen insoweit den festgelegten Raumplanungszielen (§ 2 ROG 2009). Im Sinn dieser Zielsetzungen müssen „geplante Versorgungen“ nicht nur hinreichend konkret, sondern auch bereits soweit fortgeschritten sein, dass ihre Realisierung mit hoher Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann.

#### **Touristische Beherbergung (Z 15):**

Für einen Beherbergungsbetrieb wesentlich ist einerseits, dass die Unterkunftsstätte unter der Leitung oder Aufsicht des Unterkunftsgebers oder eines von diesem Beauftragten steht (Anwesenheit oder leichte Erreichbarkeit dieser Person zum Zweck der Schlüsselübergabe, der Auskunftserteilung, der Kontrolle, eines allfälligen Services, der Beschwerdemöglichkeit und des Inkassos), und andererseits, dass die Unterkunftsstätte der entgeltlichen Unterbringung von „Gästen“ (Urlaubern, Geschäftsreisenden, Kurgästen udgl) dient und zu deren vorübergehendem Aufenthalt bestimmt ist. Entscheidend für die Abgrenzung der gewerblichen Gästebeherbergung zur bloßen Wohnraumvermietung ist nach der Judikatur des VwGH, ob gleichzeitig mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum damit üblicherweise im Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden bzw - wenn dies nicht der Fall ist - wie die sonstigen Merkmale der zu prüfenden Tätigkeit zu beurteilen sind, insbesondere wie das äußere Erscheinungsbild des Betriebes aussieht (vgl ua VwGH 2010/06/0082; 2005/04/0249). Es ist erforderlich, dass das sich aus dem Zusammenwirken aller Umstände ergebende Erscheinungsbild ein Verhalten des Vermieters der Räume erkennen lässt, dass eine laufende Obsorge hinsichtlich der vermieteten Räume im Sinn einer daraus resultierenden Betreuung des Gastes verrät (vgl VwGH 2011/06/0059).

Zur Privatzimmervermietung s die Ausführungen zu Z 10.

Als touristische Beherbergung gilt auch die tage- oder wochenweise Vermietung von Wohnungen an Gäste, die in dieser gegen Bezahlung vorübergehend Aufenthalt nehmen. Ob die Vermietung über Onlinenplattformen oder auf andere Weise zustande gekommen ist, spielt dabei keine Rolle. Entscheidend ist das Vorliegen eines Beherbergungsvertragsverhältnisses.

Als typische Beherbergungsverträge sind Verträge anzusehen, mit denen Reisenden gegen Entgelt vorübergehend Unterkunft gewährt wird. Sie beinhalten im Kern die Überlassung eines zum Bewohnen geeigneten möblierten Raumes einschließlich der Belieferung mit Wasser, Strom und Heizung. Regelmäßig ist die Überlassung der Unterkunft mit weiteren Serviceleistungen verbunden, wie zB Reinigung des Zimmers, Verwahrung von Wertsachen usw. Und häufig ist als weitere Leistung die Verköstigung des Gastes zu nennen. Gehen die Verfügungsrechte der Gäste für Wohnungen oder Wohnräume über einen typischen Beherbergungsvertrag hinaus, wie zB bei Einräumen von längerfristigen Mietrechten (vgl VwGH 12.12.2013, ZI 2013/06/0078), ist die Annahme einer touristischen Beherbergung ausgeschlossen.

Ausdrücklich klargestellt wird, und zwar im Hinblick auf die Ausnahme gemäß § 5 Z 17 lit a sublit bb betreffend Zweitwohnungen, dass Eigennutzungen der Wohnung keine Form einer touristischen Beherbergung darstellen. Damit wird sichergestellt, dass etwa der Aufenthalt einer Person in einer in ihrem Eigentum stehenden Wohnung (in der sie rechtlich und tatsächlich die Möglichkeit hat, noch ihrem Willen die Zeit der Eigennutzung zu bestimmen) nicht als touristische Beherbergung angesehen werden kann. Gleiches gilt für Miteigentümer, Anteilscheinbesitzer udgl, die ein direktes Zugriffsrecht auf eine Wohneinheit haben.

#### **Wohnung (Z 16):**

Der Wohnungsbegriff deckt sich mit dem des Bautechnikgesetzes (§ 2 Z 4 BauTG): „Gesamtheit von einzelnen oder zusammen liegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Nicht als eigene Wohnungen gelten Zimmer oder Wohneinheiten in Heimen (zB Jugend-, Studenten- oder Seniorenwohnheime) und Beherbergungsbetrieben.“

#### **Zweitwohnung und Verwendung als Zweitwohnung (Z 17):**

##### **Zweitwohnung:**

Als Zweitwohnung (lit a) gilt grundsätzlich jede Wohnung, die nicht zu Zwecken der sublit aa bis ff verwendet wird. Die sublit aa nimmt dabei von vornherein all jene Wohnsitze aus, die der eigentlichen raumplanerischen Problematik der Verwendung von Wohnungen als Zweitwohnungen – nämlich die nur zeitweilige Verwendung von Wohnungen – nicht entgegenstehen. Das sind die Wohnungen, die zumindest von einer Person als Hauptwohnsitz (Z 9) verwendet werden.

Die sublit bb bis ee enthalten bestimmte thematische Ausnahmen (touristische Beherbergung, vorübergehende ausbildungs- oder berufsbedingten Nutzungen, Wohnnutzungen für Zwecke der Pflege und Betreuung), wobei diese durch Verordnung der Landesregierung (sublit ff) ergänzt werden können. Betreffend die Ausnahme für den Tourismus (sublit bb) gilt es zu bedenken, dass die Eigennutzung von Woh-

nungen keine Form touristischer Beherbergung von „Gästen“ darstellt (s dazu auch die Ausführungen zu Z 15).

Zur ausbildungs- oder berufsbedingten (erwerbsbedingten) Nutzung (sublit dd) ist auszuführen, dass ein dringendes Wohnbedürfnis dafür erforderlich sein muss. Ein solches ist jedenfalls bei betrieblich bedingten Wohnnutzen anzunehmen. Ferner, wenn zur Ausübung der Erwerbstätigkeit oder der Absolvierung der Ausbildung die regelmäßige physische Präsenz des Nutzers bzw der Nutzerin an dem Arbeits- bzw Ausbildungsort erforderlich ist, der Arbeits- bzw Ausbildungsort von der Wohnstätte aus mit den dem Nutzer bzw der Nutzerin zur Verfügung stehenden Fortbewegungsmitteln innerhalb eines nicht unverhältnismäßig erscheinenden Zeitraums erreicht werden kann und dem Nutzer bzw der Nutzerin keine andere Wohnstätte zur Verfügung steht, von der aus er bzw sie den Arbeits- bzw Ausbildungsort mit dem ihm bzw ihr zur Verfügung stehenden Fortbewegungsmitteln innerhalb eines nicht unverhältnismäßig erscheinenden Zeitraums erreichen kann. Kein dringendes Wohnbedürfnis im Sinn der sublit dd liegt vor, wenn es sich um Berufsausübungen handelt, die nicht ortsgebunden sind, wie zum Beispiel das Erlernen von Sprech- oder Musikstücken durch Schauspieler, Sänger und Instrumentalmusiker sowie Dirigenten, Erschaffung von Werken der Malerei, der Plastik, der Tonkunst oder der Literatur, sowie berufliche Tätigkeiten, die mithilfe der modernen Kommunikationsmittel wie Internet, E-Mail, etc von jedem Ort mit Anschluss an diese Kommunikationsmittel ausgeübt werden können.

#### **Verwendung als Zweitwohnung:**

Der Verwendungsbegriff (lit b) lehnt sich an § 26 Abs 1 der Bundesabgabenordnung an. Zentrale Tatbestandsvoraussetzung für die Annahme der Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung ist die Innehabung der Wohnung unter Umständen, die darauf schließen lassen, dass diese beibehalten und zum Wohnen oder Schlafen (tatsächlich) benutzt wird. Die im Vergleich zu § 26 Abs 1 BAO vorgenommen Einfügung des Klammerausdrucks „tatsächlich“ soll dabei lediglich klarstellen, dass die „Umstände“ auf einen tatsächlichen Gebrauch der Wohnung im vorgenannten Sinn schließen lassen müssen und nicht nur auf eine potentielle Nutzungsmöglichkeit.

Maßgebend soll wie beim sog „Steuerwohnsitz“ die tatsächliche Gestaltung der Dinge sein. Auf die subjektive Absicht und Einstellung kommt es nicht an. Entscheidend ist das objektive Moment der Innehabung unter den genannten Umständen „beibehalten und benützen“ (vgl zum Steuerwohnsitz ua VwGH 21.5.1990, ZI 89/15/0115; 20.6.1990, ZI 89/16/0020; 24.1.1996, ZI 95/13/0150; 19.12.2006, ZI 2005/15/0127).

Innehaben bedeutet, über eine Wohnung tatsächlich oder rechtlich verfügen zu können, sie also jederzeit für den eigenen Wohnbedarf benützen zu können (vgl ua VwGH 23.2.2010, 2007/15/0292). Als Rechtsgründe für die Innehabung kommen vor allem Eigentum (zB am Ein- oder Zweifamilienhaus), Wohnungseigentum, Miete, Untermiete, Wohnungsrecht (§ 521 ABGB), aber auch familienrechtliche Ansprüche (zB des Ehegatten, vgl auch § 97 ABGB) in Betracht.

Zum Tatbestandsmerkmal „beibehalten“ ist auszuführen, dass die polizeiliche Ab- bzw Anmeldung nach dem Meldegesetz (wie beim Steuerwohnsitz) nicht entscheidend sein soll (vgl zum Steuerwohnsitz VwGH 26.11.1991, ZI 91/14/0041; 24.1.1996, 95/13/0150; 3.7.2003, 99/15/0104), in Zweifelsfällen aber einen Begründungsanhalt bieten kann (vgl wiederum zum Steuerwohnsitz VwGH 20.06.1990, 89/16/0020; 7.9.2006, 2004/16/0001).

Das Tatbestandsmerkmal „benutzen“ setzt die grundsätzliche Benutzbarkeit der Wohnung für das Wohnen oder Schlafen voraus. Umgekehrt lässt ein tatsächliches Benützen der Wohnung auf die Benutzbarkeit schließen. Auf eine standesgemäße Ausstattung kommt es nicht an. Es reicht, wenn es sich um eingerichtete, also für Wohnzwecke entsprechend ausgestattete Räumlichkeiten handelt, die vom Inhaber ohne wesentliche Veränderung zur Deckung eines, wenn auch nur zeitweiligen Wohnbedarfes verwendet werden können. Weist der Eigentümer oder die Eigentümerin der Wohnung nach, dass die Wohnung leer ist, kann von einer Benutzbarkeit der Wohnung nicht ausgegangen werden.

Entscheidend ist (wie bereits ausgeführt), dass objektiv erkennbare Umstände dafür sprechen, dass die Wohnung für Zwecke des Wohnens oder Schlafens tatsächlich benutzt wird, wobei eine ununterbrochene Benützung nicht gefordert ist. Ebenso wenig ist es erforderlich, dass sich die innehabende Person während einer Mindestzahl von Tagen oder Wochen im Jahr in der Wohnung aufhält. Es reicht, wenn die innehabende Person die Zweitwohnung nur gelegentlich zum Wohnen oder Schlafen benützt.

Der bloße Umstand des Eigentums an einer Wohnung (als Kapitalanlage) oder des Besitzes reicht als Begründung für die Annahme der Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung nicht aus.

#### **Zu den §§ 5a und 5b (Umweltprüfung und Verträglichkeitsprüfung bei Europaschutzgebieten):**

Die Bestimmung zur Umweltprüfung entspricht weitgehend dem geltenden Recht (§ 5). Ergänzt wird, dass in der Kundmachung über die Auflage des Planentwurfs – soweit eine Pflicht zur Durchführung

einer Umweltprüfung besteht – auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in bzw. Stellungnahme zum Umweltbericht hingewiesen werden muss. Desweiteren kann die Landesregierung künftig auch bestimmte Pläne oder Programme von der Pflicht zur Umwelterheblichkeitsprüfung ausnehmen. Eine solche Festlegung kann nur getroffen werden, wenn die davon betroffenen Pläne unter Berücksichtigung des Anhangs II der Richtlinie 2001/42/EG voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben; die Entscheidung ist zu begründen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Darüber hinaus trägt der Vorschlag auch ergänzenden Anpassungserfordernissen auf Grund der SUP- Richtlinie 2001/42/EG (betreffend die Inhalte des Umweltberichts und die zusammenfassende Erklärung) und der jüngeren Judikatur des EuGH (Rs-C 444/15) zum Begriff „kleiner Gebiete auf lokaler Ebene“ Rechnung.

Die Bestimmung zur Verträglichkeitsprüfung entspricht dem geltenden Recht (§ 6).

#### **Zu § 6 (Aufgaben der überörtlichen Raumplanung):**

Durch die neu eingeführte Bestimmung wird – gleich wie für die örtliche Raumplanung – die Aufgabenstellung der überörtlichen Raumplanung festgelegt. Die überörtliche Raumplanung erfolgt entweder in Form der Landesplanung oder der Regionalplanung (vgl. § 1), sodass eine klare Trennung hinsichtlich der jeweiligen Aufgabenstellungen geboten ist.

Zu den Aufgaben der Landesplanung zählen nicht nur planende, koordinierende und unterstützende Angelegenheiten, sondern ua auch solche zur Wahrung der Planungsinteressen des Landes im Rahmen von Partei- oder Anhörungsrechten nach anderen Rechtsvorschriften (zB nach dem Mineralrohstoffgesetz).

#### **Zu § 7 (Raumforschung, Planungsgrundlagen und Raumordnungsbericht):**

Die Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem geltenden Recht (§ 7). Die Raumforschung soll jedoch durch die Schaffung geeigneter Indikatoren effektiver und transparenter ausgestaltet werden (Abs 1), was langfristig auch zu einer Kostenersparnis führt.

Die laufende Beobachtung von räumlichen Entwicklungen und deren Verständnis bilden die Basis jeder fundierten (raum)planerischen Zielsetzung und Maßnahme, sei es auf Landes-, Regions- oder Gemeindeebene. Einige einfache Kennzahlen, sogenannte „Kernindikatoren“, sollen die räumliche und raumplanerische Entwicklung der Regionen und Gemeinden zukünftig noch greifbarer machen. Die Umsetzung neuer Regelungen erfolgt oft über einen langen Zeitraum, sodass Erfolge oder auch Fehlentwicklungen nicht sofort erkannt werden. Die Indikatoren bilden im Zuge der Raumforschung sowie der Evaluierung der Zielsetzungen in der Raumplanung (§ 2 ROG) eine wertvolle Unterstützung und sollen zukünftig in genau definierten Abständen aktualisiert und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Das Thema „Indikatoren“ wurde bisher im Rahmen der Erstellung des Raumordnungsberichtes bearbeitet (rund alle fünf Jahre).

Bei den sogenannten Kernindikatoren handelt es sich um eine Liste von Indikatoren, die die Entwicklung der Raumplanung in einigen ausgewählten Bereichen zeigen. Entscheidend für diese Liste ist dabei vor allem, dass entsprechend aktuelle Daten (Daten der Statistik Austria sowie Daten aus dem SAGIS) zur Verfügung stehen, die diesen Indikatoren zugrunde liegen.

Beispiele für Kernindikatoren sind:

- Bauland je Einwohner bzw. Einwohnerin
- Wohnbauland je Einwohner bzw. Einwohnerin
- Betriebsbauland je Einwohner bzw. Einwohnerin und Beschäftigten
- Anteil der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen an den Wohnungen insgesamt
- Verbauung / Versiegelung je Einwohner bzw. Einwohnerin und Beschäftigten
- Anteil der Einwohner bzw. Einwohnerinnen in guter Versorgungsqualität
- Anteil der Einwohner bzw. Einwohnerinnen sowie der Tagesbevölkerung in Entfernungsklassen zum öffentlichen Verkehr
- Anteil der Einwohner bzw. Einwohnerinnen im Einzugsbereich der Grundversorgung im Lebensmittel-Einzelhandel
- Mobilisierungsindikator für Bauland (wieviel bereits bestehendes/nicht befristetes Bauland konnte mobilisiert / bebaut werden)

Der Raumordnungsbericht (Abs 3) soll künftig nur noch die wesentlichsten Entwicklungen der Raumordnung in Salzburg darstellen. Weiterführende Informationen können der interessierten Öffentlichkeit in anderer Form (zB Veröffentlichungen im Internet) zur Verfügung gestellt werden.

### **Zu § 8 (Entwicklungsprogramme):**

Entwicklungsprogramme sind Festlegungen zur Raumordnung auf überörtlicher Ebene. Als solche kommen künftig nur noch das Landesentwicklungsprogramm und die Regionalprogramme in Betracht (Abs 1). Auf die Erlassung von Sachprogrammen in Ergänzung des Landesentwicklungsprogramms wird aus Gründen der Vermeidung von Rechtszersplitterung (dzt bestehen drei Sachprogramme, nämlich das Sachprogramm „Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten“, das Sachprogramm „Golfplätze und -anlagen“ sowie das Sachprogramm „Schianlagen“) verzichtet. Alle verbindlichen Vorgaben der Landesplanung sollen sich künftig aus einem Programm, nämlich dem Landesentwicklungsprogramm ergeben, wobei dieses Festlegungen für das ganze Land oder auch nur für bestimmte Landesteile enthalten kann.

Abs 2 entspricht der geltenden Bestimmung. Darin wird klargestellt, dass sich die Festlegungen in den Entwicklungsprogrammen auf die für die örtliche Raumplanung *grundlegenden Aussagen* zu beschränken haben und sohin diese Planung im Einzelnen nicht vorwegnehmen dürfen. Aus verfassungsrechtlicher Sicht ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass in Entwicklungsprogrammen planerische Festlegungen nur unter der Voraussetzung aufgenommen werden dürfen, dass das überörtliche Interesse an den Planungen überwiegt. Der Ausdruck „überörtlich“ ist dabei nicht in einem territorialen Sinn zu verstehen – es können zB auch an der Pflege des Ortsbilds überwiegende überörtliche Interessen bestehen (vgl zB VfSlg 12.918/1991).

Abs 3 und 4: Entsprechend dem grundsätzlichen Ziel „Straffung und Vereinfachung der Verfahren“ soll das sogenannte erste Hörungsverfahren ersatzlos entfallen. Das bedeutet nicht, dass die Durchführung eines solchen (zB bei besonders sensiblen Vorhaben) unzulässig wäre – es besteht nur mehr keine Verpflichtung dazu. Im Übrigen entspricht der Vorschlag im Wesentlichen den geltenden Verfahrensbestimmungen. Die Berücksichtigung der Planungen des Bundes, der benachbarten Bundesländer und des benachbarten Auslandes wird jedoch vorangestellt und verpflichtet somit bereits bei der Ausarbeitung des Entwurfs.

Die Abs 5 und 6 werden unverändert aus dem geltenden Recht übernommen.

### **Zu § 9 (Landesentwicklungsprogramm):**

Im Landesentwicklungsprogramm sind die Grundsätze und Leitlinien der Landesplanung festzulegen (Abs 1). Die Ausarbeitung obliegt der Landesregierung unter Einhaltung des dafür vorgesehenen Verfahrens. Erstmals werden dabei für das Landesentwicklungsprogramm konkrete Mindestinhalte definiert.

Das Landesentwicklungsprogramm hat vor allem grundsätzliche Aussagen zur angestrebten Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung sowie zur Energieversorgung (Energieraumplanung), Freiraumentwicklung, Siedlungsentwicklung, Stadt- und Ortskernentwicklung und zum voraussichtlichen Bedarf an Wohnungen und seiner räumlichen Verteilung zu treffen. Die Aussagen können dabei für das gesamte Land oder auch nur für bestimmte Landesteile oder Sachgebiete getroffen werden.

Im Einzelnen:

#### *a) Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung:*

Seitens der Statistik Austria liegen Prognosen bzw Daten zur voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung im Bundesland Salzburg vor (2010 – 2030/2050). Diese ÖROK-Regionalprognosen beziehen sich auf die Maßstabsebene der Bezirke und sollen mit Unterstützung der Landesstatistik auch für die Planungsregionen nutzbar gemacht werden. Damit stehen zukünftig auch den Gemeinden bessere Datengrundlagen für ihre weitere Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung zur Verfügung.

Für die weitere Wirtschaftsentwicklung des Landes ist von zentraler Bedeutung, dass an geeigneten Standorten Flächen für die gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Überregionale Gewerbezoneen sowie (klein)regionale Gewerbebestände sind unter Berücksichtigung des regionalen Bedarfes zu entwickeln bzw zu stärken, damit die angestrebten wirtschafts- und raumstrukturellen Ziele des Landes erreicht werden können.

#### *b) Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung sowie Energieversorgung:*

Eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung muss die Grundlage für die weitere Entwicklung im Land sein. Die Mobilität in ihrer vielfältigen Ausprägung ist jedenfalls eine überörtliche Aufgabe, die seitens des Landes mit den Regionen und Gemeinden abgestimmt werden muss.

Die sparsame Verwendung von Energie und der vorrangige Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger sind zentrale Raumordnungsgrundsätze. Alternative Formen der Energieerzeugung benötigen Flächen mit spezifischen Standortqualitäten, die vorausschauend zu prüfen und zu sichern sind. Der überörtlichen

Ebene kommt dabei die Rolle zu, entsprechende Kriterien festzulegen und allenfalls auch geeignete Standorträume zu benennen und zu sichern.

*c) Freiraumentwicklung:*

Die vielfältigen Nutzungen und Nutzungsansprüche auf den Freiraum sind unter den Planungsbeteiligten abzustimmen. Dabei sind die Aspekte der Landwirtschaft, des Tourismus, des Natur- und Landschaftsschutzes, der Minimierung der Naturgefahren sowie sonstiger Ansprüche zu prüfen und abzustimmen.

*d) Siedlungsentwicklung:*

Die Siedlungsentwicklung ist eng gekoppelt mit der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung. Hier sollen Ziele und Maßnahmen formuliert werden, die gewährleisten, dass eine möglichst nachhaltige Siedlungsentwicklung – unter der Prämisse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – erfolgt.

*e) Stadt- und Ortskernentwicklung:*

Die Funktionsvielfalt soll in den Stadt- und Ortskernen sowie in den Siedlungsschwerpunkten weiter erhöht werden. Erhaltenswerte historische Stadt- und Ortskerne sollen in ihrem Bestand geschützt und maßvoll weiterentwickelt werden. Integrierte Stadt- und Ortsentwicklungskonzepte (Masterpläne) können dazu wertvolle Beiträge liefern, da solchen Prozessen eine umfassende Betrachtung zugrunde liegt. Solche Konzepte wurden bereits in mehreren Gemeinden pilothaft mit Unterstützung des Landes erarbeitet.

*f) Voraussichtlicher Bedarf an Wohnungen und seiner räumlichen Verteilung:*

Auf Basis der angenommenen Bevölkerungsentwicklung ist der voraussichtliche Bedarf an Wohnungen zu definieren. Auf Grund der unterschiedlichen strukturellen Voraussetzungen soll der Betrachtungsmaßstab auf der (klein)regionalen Ebene (Planungsregionen) liegen. In Abstimmung mit den jeweiligen Zielsetzungen der Gemeinden kann damit auch die räumliche Verteilung zukünftig besser gestaltet werden. Dabei sollen auch die Regionen bzw Gemeinden mit Stabilisierungsbedarf (stagnierende bzw abnehmende Bevölkerung) in ihrer Entwicklung – soweit mit dem Instrumentarium der Raumplanung möglich – unterstützt werden.

Darüber hinaus hat das Landesentwicklungsprogramm eine Gliederung des Landes in Planungsregionen vorzunehmen (Z 1), ein Strukturmodell (Z 2) sowie Planungs determinanten, -kriterien und -methoden (zB zu den Bedarfsberechnungen) zur Gewährleistung landesweit einheitlicher und abgestimmter Entwicklungsplanungen (Z 4), Qualitätsziele und geeignete Indikatoren (zB Zustands- und Entwicklungsindikatoren) zur Bestimmung der Entwicklung des Landes (Z 5) festzulegen. Darüber hinaus können dem Landesentwicklungsprogramm, soweit das überörtliche Interesse an solchen Festlegungen überwiegt, auch Anhänge mit Vorgaben zu bestimmten raumbezogenen Sachbereichen angeschlossen werden (Z 6).

Ein Strukturmodell (Z 2) ist eine schemenhafte Darstellung eines Gebietes, in dem die wesentlichen bestehenden Funktionen abgebildet werden. Es handelt sich daher um eine „Funktionszonierung“, die den Betrachtern einen schnellen Überblick über die räumliche Verteilung der wichtigsten Parameter (Siedlungs- und Verkehrsstruktur, Wirtschaftsstruktur, naturräumliche Struktur) sowie räumliche Interaktionen (Verflechtungsbereiche, Kooperationen) verschafft. Ein Strukturmodell kann neben einer Darstellung des gegenwärtigen Zustandes auch Planungsüberlegungen im Hinblick auf die zukünftig angestrebte Raumstruktur beinhalten; dies kann auch in Form von Szenarien erfolgen.

Abs 2 dient der Berücksichtigung der Interessen der Regionalverbände und der Gemeinden bei der Ausarbeitung des Landesentwicklungsprogramms. Sowohl die Interessensvertretungen der Gemeinden – und zwar unbeschadet ihrer Rechte nach der Vereinbarung zwischen dem Bund, den Ländern und den Gemeinden über einen Konsultationsmechanismus und einen künftigen Stabilitätspakt der Gebietskörperschaften – wie auch die Regionalverbände selbst können künftig verlangen, dass vor Beschlussfassung des Landesentwicklungsprogramms Konsultationen zwischen der Landesregierung und den Antragstellern durchgeführt werden müssen. Für ein solches Verlangen genügt ein formloses Schreiben. Im Rahmen der Konsultationen haben sich beide Seiten um die Herstellung möglichst einvernehmlicher Lösungen zu bemühen.

**Zu § 10 (Regionalverbände, Regionalprogramme und regionale Entwicklungsprogramme):**

Die Grenzen der Funktionsräume und die formellen Grenzen administrativer Einheiten (insbesondere die der Gemeinden) weichen immer stärker voneinander ab. Das Handeln der Bevölkerung und der Unternehmen sorgt dafür, dass diese über die jeweiligen Grenzen hinaus mannigfach miteinander verschränkt sind. Die Regionalplanung bedarf daher einer Aufwertung und Neuausrichtung.

Der Vorschlag sieht dazu eine Verpflichtung zur Aufstellung eines Regionalprogramms mit Konzentration auf das für die Region Wesentliche vor. Dabei geht es zum einen darum, den bisher in der Landesplanung angelegten Zentralisierungstrend dadurch rückgängig zu machen, dass den regionalen Planungsträ-

gern wieder mehr Verantwortung eingeräumt wird. Zum anderen geht es aber auch um eine konstruktive Verknüpfung von ökologischen Anforderungen und ökonomischen Entwicklungsprozessen über die Regionalebene. Denn sowohl die Lösung von Problemen, wie etwa im Bereich der Wirtschafts- und Verkehrsentwicklung, der Siedlungs- und Freiraumentwicklung und des Infrastrukturausbaus, als auch die optimale Entwicklung der Potenziale des Raums kann effektiv und effizient vielfach nur durch regionale Standortentwicklung erfolgen.

Abs 2 enthält Anforderungen an die Regionalplanung. Inhaltlich geht es dabei im Wesentlichen um folgende Angelegenheiten:

- a) Gliederung der Raum- und Siedlungsstruktur: Raum- bzw. Gebietskategorien, zentralörtliche Funktionen und nichtzentrale Gemeindefunktionen, Entwicklungsachsen mit punktueller und konzentrierter Schwerpunktbildung sowie Verflechtungsbereiche und Kooperationsräume;
- b) Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung: Verteilung des Bevölkerungswachstums, Stärkung der Nahversorgung (Kurzfristbedarf) sowie der regionalen Versorgung (Mittel- und Langfristbedarf) und touristische Entwicklung;
- c) Verkehrsentwicklung/Mobilität/Energieversorgung: Darstellung der regionalen Verkehrsstrukturen (ÖV, MIV, Fahrrad), Korridorfreihaltung für hochrangige Verkehrswege, regionale Mobilitätskonzepte, Festlegung geeigneter Standorträume für alternative Formen der Energieerzeugung;
- d) Freiraumentwicklung: Ausarbeitung von Landschaftsqualitätszielen für die gesamte Region, Reduzierung des regionalen Flächenverbrauchs, Konkretisierung der unterschiedlichen Freiraumqualitäten im regionalen Kontext (landwirtschaftliche Flächen, ökologische Flächen inkl Renaturierungs- und Ausgleichsflächen, Flächenbedarf auf Grund Naturgefahren, touristisch bedeutsame Flächen, Flächen für Energieerzeugungsanlagen udgl).

Darüber hinaus sollte die Regionalplanung auch konkrete Standorte für regionale Betriebs-, Gewerbe- und Industriegebiete festlegen, wobei eine solche Ausweisung nur erfolgen darf, wenn die Verfügbarkeit der Flächen entsprechend gesichert ist (zB im Wege der Land-Invest oder durch Zurverfügungstellung an die Gemeinde). Ferner sollte sich der Regionalverband auch mit dem Thema eines allfälligen interkommunalen Finanzausgleichs verpflichtend auseinandersetzen müssen. Nach der Finanzverfassung ist es den Gemeinden zwar verwehrt, ihre Hoheitsrechte auf Erhebung von Abgaben abzutreten oder zu verpfänden (§ 16 Abs 2 F-VG). Es bleibt ihnen aber unbenommen, über das Aufkommen, also die tatsächlichen Einnahmen aus dieser Besteuerung frei zu verfügen und daher etwa auch andere Gemeinden an den tatsächlichen Einnahmen aus diesen Abgaben nach einem bestimmten Verteilungsschlüssel zu beteiligen. Dies bietet sich insbesondere dort an, wo zur Gewährleistung der oben beschriebenen Entwicklungsvorteile die Zusammenarbeit mehrerer Gemeinden indiziert ist. Ob ein solcher ins Auge gefasst wird, liegt aber weiterhin im ausschließlichen Ermessen der Verbandsgemeinden. Aus der Bestimmung ist jedenfalls keine Verpflichtung zu einem interkommunalen Finanzausgleich abzuleiten. Auch brauchen dazu im Regionalprogramm keine verbindlichen Festlegungen getroffen werden. Hier geht es ausschließlich darum, sicherzustellen, dass das Thema „interkommunaler Finanzausgleich“ in den Beratungen über die Festlegung von regionalen Standorten für Betriebs-, Gewerbe- und Industriegebieten (Ergebnis offen) Berücksichtigung findet.

Die Abs 3 bis 5 und 8 entsprechen den geltenden Bestimmungen.

Auch Abs 6 übernimmt weitgehend geltendes Recht. Die Bestimmung wird jedoch einerseits dahin ergänzt, dass die Land-Invest den Regionalverband in grundsätzlichen Angelegenheiten der Standortfindung auf Ersuchen zu beraten hat. Andererseits wird eine Verpflichtung des Landes zur finanziellen Unterstützung des Regionalverbandes betreffend die Erstellung und Änderung von Regionalprogrammen und unter bestimmten Voraussetzungen auch von regionalen Entwicklungskonzepten normiert.

Zu Abs 7 ist auszuführen, dass die Regionalplanung grundsätzlich dem Regionalverband bzw dem nach dessen Satzungen und dem Gemeindeverbändegesetz zuständigen Organen obliegt. Ersatzweise, und zwar unter den Voraussetzungen des Abs 7, kann das Regionalprogramm von der Landesregierung oder im Auftrag der Landesregierung und auf Kosten des Regionalverbandes von geeigneten Personen oder Einrichtungen erstellt werden. Als erstellt gilt ein Regionalprogramm, wenn es den Mindestanforderungen gemäß Abs 2 entspricht und der Landesregierung zur Verbindlicherklärung vorgelegt wird.

In verfassungsrechtlicher Hinsicht ist zum Themenbereich Regionalplanung grundsätzlich auszuführen, dass die Erstellung von Regionalprogrammen angesichts der Überörtlichkeit nicht in den eigenen, sondern in den übertragenen Wirkungsbereich der Gemeinden fällt. Auf Grund Art 116a B-VG kann die Besorgung solcher Aufgaben Gemeindeverbänden übertragen werden.



**Zu § 11 (Wirkung von Entwicklungsprogrammen und regionalen Entwicklungskonzepten):**

Die Bestimmung wird aus dem geltenden Gesetz (§ 12) unverändert übernommen.

**Zu § 12 (Änderung von Entwicklungsprogrammen):**

Wie im Bereich der örtlichen Raumplanung für das REK und den Flächenwidmungsplan sollen künftig auch Entwicklungsprogramme einer regelmäßigen Evaluierung unterzogen werden (Abs 1). Stellt der Planungsträger im Zuge der Überprüfung Fehlentwicklungen fest, ist das Entwicklungsprogramm anzupassen (Abs 2 Z 1).

Abs 2 Z 2, Abs 2 letzter Satz und Abs 3 entsprechen dem geltenden Recht. Abs 3 berücksichtigt jedoch den neuen Abs 7 des § 10.

**Zu § 13 (Überörtliche Bausperre):**

Im Gegensatz zu anderen Bundesländern (wie zB Vorarlberg) ist es in Salzburg derzeit nicht möglich, überörtliche Planungsvorhaben durch die Verhängung einer Bausperre abzusichern. Da dies insbesondere bei linienhaften Infrastrukturprojekten (zB Trassen für Straßen, Regionalbahnen, Gas- oder Stromleitungen) geboten sein kann, sollen die gesetzlichen Grundlagen dafür geschaffen werden.

Zur Sicherung der Effektivität der Bausperre sollen sämtliche rechtsrelevante Planungen der örtlichen Raumplanung (also Kennzeichnungen, Erstellung und Änderungen von Bebauungsplänen udgl) einer Genehmigungspflicht durch die Landesregierung unterliegen. Außerdem bedürfen Bewilligungen nach bau-, straßen- und naturschutzrechtlichen Vorschriften des Landes einer Prüfung der Vereinbarkeit mit der überörtlichen Bausperren-Verordnung.

Die Genehmigung kann nur versagt bzw eine Bewilligung nur erteilt werden, wenn das jeweilige Vorhaben den Zweck der Bausperre nicht beeinträchtigt. Um dies beurteilen zu können, müssen bereits anlässlich der Verhängung der Bausperre hinreichend konkrete Änderungsabsichten bestehen und der interessierten Öffentlichkeit auch zugänglich sein (vgl ua VfGH vom 23.02.2017, V 73/2016-11). Ein bloßes Erwägen einer künftigen Planänderung reicht nicht.

Haftender Rechtsträger für die Erlassung überörtlicher Bausperren ist das Land.

**Zu § 14 (Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe):**

Am Konzept der überörtlichen Standortverordnung wird grundsätzlich festgehalten. Künftig sollen jedoch nicht nur Kategorie und Höchstausmaß der Gesamtverkaufsfläche festgelegt werden können, sondern – soweit dies zur Verwirklichung überörtlicher Entwicklungsziele erforderlich ist – auch ein Mindestmaß an raumverträglicher baulicher Ausnutzbarkeit. Nicht selten kommt es in der Praxis nämlich vor, dass Handelsgroßbetriebe nur unter bescheidener baulicher Ausnutzung der Grundflächen (eingeschoßig mit einem großen Stellplatzanteil im Freien) errichtet werden. Bedenkt man, dass für den Betrieb von Handelsgroßbetrieben zum Teil erhebliche infrastrukturelle Maßnahmen erforderlich sind (Bau von Kreisverkehren, Linksabbieger usw), erscheint es verhältnismäßig und im Sinn des Ziels eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geradezu erforderlich, eine gewisse bauliche Nutzung zu verlangen. Die Landesregierung kann eine solche Festlegung – wie bei allen Planungsentscheidungen – freilich nur unter Beachtung der für die Raumordnung maßgebenden Verhältnisse vornehmen. Dazu zählen insbesondere auch die entsprechenden Planungen der Gemeinde und der im betreffenden Bereich gegebene Bestand. Die Festlegung gilt dabei nur für den Fall der Verwendung der Fläche für Handelsgroßbetriebe. Die Standortverordnung stellt ja für die Gemeinde nur eine Berechtigung zur Festlegung der besonderen Widmung für Handelsgroßbetriebe außerhalb von Stadt- und Ortskernen dar, aber keine Verpflichtung.

Ferner sollen künftig bei Handelsgroßbetrieben mit zentrenrelevantem Warensortiment (ds Verbrauchermärkte, Fachmärkte und Einkaufszentren) bestimmte Raumordnungsziele und -grundsätze verstärkte Berücksichtigung finden. Dazu wird Abs 2 neu gefasst.

Mit der Z 1 soll ausgeschlossen werden, dass Handelsgroßbetriebe mit zentrenrelevantem Warensortiment in Gemeinden errichtet werden, denen eine solche Versorgungsfunktion nach dem Konzept der gestreuten Schwerpunktbildung gar nicht zukommt. Die Standorte von Handelsgroßbetrieben sollen ja in ihrer Funktion und Größe mit der überörtlichen Funktion der Standortgemeinde übereinstimmen.

Und mit der Z 2 soll sichergestellt werden, dass auf Grund des Vorhabens keine maßgebliche Beeinträchtigung des innerstädtischen Zentrengefüges in seinen wesentlichen Funktionen einhergeht. Maßgeblich nachteilige Auswirkungen werden in aller Regel anzunehmen sein, wenn das Vorhaben einem von oder für die Gemeinde ausgearbeiteten Konzept für eine Orts- oder Stadtkernstärkung (integriertes Ortsentwicklungskonzept) widerspricht.

Die Abs 1, 3, 4 und 5 entsprechen im Übrigen im Wesentlichen dem geltenden Recht. Im Abs 3 wird jedoch klargestellt, dass die Standortprüfung kein Projektgenehmigungsverfahren darstellt, sondern bei

Handelsagglomerationen der kumulative Charakter der Auswirkungen auf den Raum abzuschätzen ist. In die Beurteilung sind daher nicht nur die raumrelevanten Auswirkungen des eigentlichen Vorhabens, sondern auch die des in räumlicher Nähe befindlichen Bestandes einzubeziehen, wobei dazu auch raumordnungsrechtlich zulässige, aber noch nicht errichtete Handelsgroßbetriebe zählen.

**Zu den §§ 15 und 16 (Raumverträglichkeitsprüfung für Abfallbehandlungsanlagen und Seveso-Betriebe):**

Die Bestimmungen werden aus dem geltenden Gesetz (§§ 15 und 16) unverändert übernommen.

**Zu Z 3 (§ 18 – Ermächtigung zu privatwirtschaftlichen Maßnahmen):**

Durch die vorgeschlagenen Änderungen, die entsprechenden Regelungen im Tiroler Raumordnungsgesetz nachgebildet sind (überwiegend kann daher auf die dortigen Erwägungen zurückgegriffen werden), soll die sogenannte Vertragsraumordnung durch die Gemeinde innerhalb der in der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes gezogenen Grenzen weiterentwickelt und damit die Effektivität dieses Instruments gesteigert werden. Gerade im Hinblick auf das für das Land Salzburg prognostizierte Bevölkerungswachstum, dem Raumordnungsziel „leistbares“ Wohnen und dem Umstand, dass etwa 40 % des Bundeslandes von Wald bedeckt sind, 16 % für die Landwirtschaft benötigt werden, ca 25 % den alpinen Flächen zuzurechnen sind und damit als Dauersiedlungsraum nur ein Fünftel der Gesamtfläche, sohin etwa 1.500 km<sup>2</sup>, zur Verfügung stehen, kommt diesem Instrument der Baulandmobilisierung besondere Bedeutung zu.

Dabei ist eingangs grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass die vorgeschlagenen Änderungen die bisherigen Gestaltungsmöglichkeiten der Gemeinden gemäß Abs 1 keineswegs einschränken. Den Gemeinden ist es auf Basis des Abs 1 – wie bisher – möglich, zur Sicherung der Entwicklungsziele Vereinbarungen mit den Grundeigentümern insbesondere betreffend die Verwendung von Grundstücken, die Überlassung von Grundstücken an Dritte und die Tragung von Infrastrukturkosten zu schließen, und zwar nicht nur im Rahmen der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, sondern auch im Rahmen der Erstellung oder Änderung von Räumlichen Entwicklungskonzepten. Klargestellt wird im Zusammenhang jedoch, dass diese privatwirtschaftlichen Maßnahmen gemäß Abs 1 nur als unterstützende Mittel zur Erreichung der von der Gemeinde angestrebten Entwicklungsziele eingesetzt werden können und sohin keine zwingende Voraussetzung für eine hoheitliche Planungsmaße sind. Deshalb wird im neuen Abs 2 erster Satz zunächst auch explizit angeordnet werden, dass die (hoheitlichen) Festlegungen des Flächenwidmungs- bzw. Baubauungsplans nicht ausschließlich vom Abschluss von Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern abhängig gemacht werden dürfen. Damit soll für den Regelfall gesetzlich klar zum Ausdruck gebracht werden, dass Grundeigentümer, die zum Abschluss entsprechender Vereinbarungen nicht bereit sind, nicht allein aus diesem Grund und damit im Ergebnis willkürlich von entsprechenden raumplanerischen Festlegungen ausgeschlossen werden dürfen, obwohl die raumordnungsfachlichen Voraussetzungen für entsprechende planerische Festlegungen an sich gegeben wären.

Gleichzeitig soll jedoch in jenen spezifischen Fällen, in denen im Planungsermessen der Gemeinde liegende Planungsentscheidungen trotz Erfüllung der sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen für die angeordneten Festlegungen nur dann die Entwicklungsziele der Gemeinde (zB für förderbaren Wohnbau) erreicht werden können, wenn ergänzend Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern abgeschlossen werden, gesetzlich eine sachgerechte Verknüpfung dieser Planungsentscheidungen mit solchen Vereinbarungen ermöglicht werden (Abs 2 zweiter Satz). Das Zustandekommen einer derartigen Vereinbarung tritt dadurch als eine weitere Bedingung zu den sonstigen gesetzlichen Determinanten des jeweiligen hoheitlichen Planungsaktes hinzu, und zwar insbesondere im Interesse einer effektiven Verwirklichung der Ziele der Raumordnung, vor allem des Ziels „leistbares Wohnen“. Die Gemeinde soll deshalb auch bei Vorliegen des Einvernehmens über die im Hinblick auf den Vereinbarungszweck notwendigen und angemessenen Vertragsinhalte einem gesetzlichen Kontrahierungszwang unterliegen, dh sie soll sich dem Vertragsabschluss dann nicht mehr einseitig entziehen können, wenn die Grundeigentümer in die zur Herstellung der gesetzlichen Voraussetzungen für die betreffende Planungsentscheidung notwendigen vertraglichen Verpflichtungen einzuwilligen bereit sind (Abs 2 letzter Satz).

Unter grundrechtlichen Gesichtspunkten wesentlich erscheint dabei, dass von den betroffenen Grundeigentümern eine Änderung der bisherigen Festlegung, also eine Neufestlegung (Abs 2 Z 2) zB auf Baulandneuausweisung oder eine andere Baulandkategorie, angestrebt wird (wobei es unerheblich ist, ob die Initiative dafür von den Grundeigentümern oder den Organen der Gemeinde ausgeht) und der Abschluss der betreffenden Vereinbarung in der genannten spezifischen Konstellation sohin nicht nur im Interesse der Gemeinde (weil sie damit ihren Entwicklungsziele erreichen kann), sondern vor allem (auch) im Interesse der betroffenen Grundeigentümer liegt. Dies dient nicht nur der Gewährleistung eines angemessenen Interessensausgleichs, sondern verhindert auch eine einseitige Übermachtstellung des Vertragspartners Gemeinde. Die Ausnahme der Eigenbedarfsflächen dient im Lichte des Verhältnismäßigkeitsprinzips

dem Schutz der Grundeigentümerinteressen gerade in jenen Bereichen, die für die betroffenen Grundeigentümer in aller Regel von besonders hoher Bedeutung sind (Deckung des familiären Wohnbedarfs, Sicherung der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten). Desweiteren ist im Gegenstand wesentlich, dass die Gemeinde bereits von Verfassungs wegen (Fiskalgeltung der Grundrechte) dem Gebot der Gleichbehandlung aller Eigentümer unterliegt und die Gemeinde sohin bei Anwendung dieser Bestimmung sämtliche Grundeigentümer, soweit diese sich in einer vergleichbaren Lage befinden, gleich zu behandeln hat.

Dass unter der Voraussetzung der Einbindung des Instruments der privatrechtlichen Vereinbarung in ein sachlich tragfähiges Konzept der örtlichen Raumplanung keine durchgreifenden verfassungsrechtlichen Bedenken dagegen bestehen, wenn der Gesetzgeber zur Erhöhung der Effektivität der Vertragsraumordnung, insbesondere im Hinblick auf das Anliegen der Mobilisierung von Bauland, auch Verpflichtungen zum Abschluss von Raumordnungsverträgen schafft (weil es sich dann eben nicht um eine „obligatorische Vertragsraumordnung“ im Sinn einer allein vom Vertragsabschluss abhängigen zwingenden Verknüpfung des Planungsaktes mit dem Vertrag handelt, wie sie vom Verfassungsgerichtshof in VfSlg 15.625/1999 als verfassungswidrig verworfen wurde), ergibt sich aus einem im Auftrag der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) von *Univ. Prof. Dr. Walter Berka* und *Univ. Prof. Dr. Andreas Kletecka* im Jahr 2014 erstatteten Rechtsgutachten zu „Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich“ (veröffentlicht in: ÖROK [Hrsg], Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“, Schriftenreihe Nr 191 [2014]; S 78 [92]):

Dieses Rechtsgutachten spricht sich – auch im Licht seiner Rezeption im Schrifttum und unter Berücksichtigung anderer Entscheidungen des VfGH – für eine differenzierte Deutung des Erkenntnisses VfSlg 15.625/1999 aus: Demnach „liegt eine im Sinn des Erkenntnisses verfassungsrechtlich unzulässige ‚obligatorische Vertragsraumordnung‘ dann und nur dann vor, wenn der Vertrag nicht nur eine notwendige Voraussetzung für eine Widmungsentscheidung ist, sondern dieser auch den *Inhalt des Widmungsakts* in einer Weise determiniert, die andere gesetzliche Voraussetzungen und Bedingungen für Widmungen ganz oder jedenfalls weitgehend verdrängt. In diese Richtung deuten zumindest die bereits erwähnten weiteren Erkenntnisse des VfGH, in denen der Gerichtshof Planungsakte deshalb als gesetzwidrig aufgehoben hat, weil sie unabhängig vom Vertrag im Gesetz keine Deckung fanden (VfSlg 15.272/1998) oder eine Rückwidmung, die tatsächlich wegen des vom Eigentümer verweigerten Vertragsabschlusses erfolgte, deshalb für gesetzmäßig hielt, weil sie jedenfalls auch im Gesetz eine Deckung fand (VfSlg 18.413/2008).“ Sohin „darf der Gesetzgeber das Zustandekommen einer vertraglichen Vereinbarung zu einer *Voraussetzung* einer bestimmten raumplanerischen Widmungsentscheidung machen, wenn diese nur *eine* Voraussetzung für eine hoheitliche Planungsentscheidung ist und diese hoheitliche Entscheidung davon abgesehen gesetzlich in einer Weise ausgestaltet ist, die das Planungsermessen der Gemeinde sachgerecht, das heißt durch tragfähige fachliche Gesichtspunkte, determiniert. Dass ein Raumordnungsvertrag eine *Planungsgrundlage* für eine Widmungsentscheidung sein kann, durch die das öffentliche Interesse an einer bestimmten Widmung belegt wird, folgt aus VfSlg 16.199/2001; damit steht aber auch fest, dass der Vertrag als weiterer bestimmender Gesichtspunkt zu den die Planungsentscheidung determinierenden gesetzlichen Anordnungen hinzutreten und in die final determinierende Abwägungsentscheidung einbezogen werden darf“ (aaO, 92; Hervorhebungen im Original).

„Das bedeutet“, so das Rechtsgutachten weiter, „im Ergebnis: Der Raumordnungsgesetzgeber hat das Instrument der Raumordnungsverträge in einen gesetzlichen Rahmen einzubauen, durch den sichergestellt wird, dass das Planungsermessen in einer Weise ausgeübt werden kann, welche die Erfüllung der öffentlichen Interessen an einer geordneten räumlichen Entwicklung unter Berücksichtigung der angestrebten Entwicklungsziele ausreichend gewährleistet. Das Scheitern von Vertragsverhandlungen darf nicht zu sachwidrigen Widmungsentscheidungen führen (wie zu dem vom VfGH hervorgehobenen Fall der Rückwidmung von aus fachlicher Sicht für die Bebauung geeignetem Bauland), ebenso wenig wie das Zustandekommen eines Vertrages der einzige Grund für die Baulandausweisung sein darf (etwa im Sinne der tatsächlich untragbaren und sachlich nicht zu rechtfertigenden Konsequenz, dass Baulandwidmungen ‚erkauft‘ werden könnten). Sind diese Voraussetzungen erfüllt, liegt nach der hier vertretenen Auffassung keine im Sinne von VfSlg 15.625/1999 unzulässige ‚obligatorische Vertragsraumordnung‘ vor, und zwar auch dann nicht, wenn der Abschluss eines privatrechtlichen Vertrages ein *gesetzlich vorgesehenes Tatbestandsmerkmal einer hoheitlichen Widmungsentscheidung* ist.“ (aaO, 92f; Hervorhebungen im Original).

Unter diesen Voraussetzungen ist ferner davon auszugehen, dass bei Inanspruchnahme der privatrechtlichen Handlungsform des Abschlusses einer Vereinbarung kraft ausdrücklicher gesetzlicher Ermächtigung, wie dies nunmehr in der vorgesehenen Konstellationen als eine von mehreren Voraussetzungen für eine Planungsentscheidung der Gemeinde vorgesehen ist, kein Missbrauch der Rechtsform im Sinn der einschlägigen ständigen Rechtsprechung des OGH vorliegt (vgl etwa OGH 23.1.2013, 3 Ob 181/12g,

wonach ohne gesetzliche Grundlage eine Verwaltungsbehörde Entscheidungen im Rahmen der Hoheitsverwaltung [hier: eine Umwidmung] nicht vom Zustandekommen einer privatrechtlichen Vereinbarung abhängig machen darf, sodass eine dennoch abgeschlossene Vereinbarung gemäß § 879 Abs 1 ABGB wegen Verstoßes gegen das Legalitätsprinzip nichtig ist). Insofern wird davon ausgegangen, dass die betreffenden Vereinbarungen zivilrechtlich wirksam sind.

#### **Zu Z 4 (§ 20 – Überprüfung von Planungen):**

Bisher war eine Revision des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und Flächenwidmungsplanes ausschließlich davon abhängig, ob die Gemeindevertretung einen Grund zur Änderung feststellte. Damit konnten auch planwidrige Entwicklungen (trotz Feststellung durch die Gemeindevertretung) ohne Änderung der Planung zur Kenntnis genommen werden. Diesem Umstand soll durch die vorliegende Bestimmung beigegeben werden, indem nunmehr von der Gemeindevertretung (von sich aus) festgestellte Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefizite eine Pflicht zur Durchführung eines entsprechenden Änderungs- oder Revisionsverfahrens auslösen.

Ob Änderungs- oder Revisionsverfahren wird von der Tragweite der Fehlentwicklung bzw der Entwicklungsdefizite abhängen. Fehlentwicklungen bzw Entwicklungsdefizite, die den Kern der gemeindlichen Entwicklungsziele berühren und auf das ganze Gemeindegebiet ausstrahlen, werden in aller Regel die Durchführung eines Revisionsverfahrens erfordern.

#### **Zu Z 6 (§ 25 – Inhalte des Räumlichen Entwicklungskonzeptes):**

Abs 1: Die derzeitige starre Obergrenze des Planungszeitraums von 20 Jahren steht in der Praxis zum Teil in Konflikt mit planungsfachlichen Erwägungen. Um raumordnungsfachlich stimmige Planungen zu ermöglichen, soll die Obergrenze durch einen Richtwert (rund 25 Jahre) ersetzt werden, der in begründeten Fällen sowohl über- als auch unterschritten werden kann.

Abs 2: Die Aufzählung wird um den Sachbereich „angestrebte Energieversorgung“ ergänzt. Gedacht ist hier insbesondere an eine Auseinandersetzung mit der Flächenvorsorge für alternative Energieerzeugungsanlagen.

Abs 3: Aus dem Entwicklungsplan soll sich insbesondere auch ergeben, welche Gebiete der Gemeinde für eine Siedlungsentwicklung besonders geeignet sind (Siedlungsschwerpunkte).

Abs 4: Dem Ziel der Schaffung von leistbarem Wohnraum geschuldet ist die gesonderte Darstellung von geeigneten Flächen für den förderbaren Wohnbau.

Abs 4a:

Die Gemeinde kann im Rahmen der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes städtebauliche Planungsgebiete in den Siedlungsschwerpunkt(en) festlegen. Diese Gebiete können sowohl bebaute als auch unbebaute Bereiche in einem Siedlungsschwerpunkt umfassen. Damit soll erreicht werden, dass Gebiete mit einer ähnlichen Struktur gesamthaft geplant werden. Bis dato werden Bebauungspläne oft nur für das neu zu errichtende Objekt erstellt und wird die vorhandene Struktur im nahen Umfeld in die Planung nicht miteinbezogen. Diese Planungsgebiete sind auf Basis der bestehenden Siedlungs- und Verkehrsstruktur, der topographischen Gegebenheiten sowie der funktionellen Verflechtungen und Nutzungen abzugrenzen (zusammengehörige Orts- bzw Siedlungsteile). Die Festlegung eines städtebaulichen Planungsgebiets steht im Planungsermessen der Gemeinde.

Abs 5: Nicht nur zur einheitlichen Gestaltung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes, sondern auch zur einheitlichen Berechnung des voraussichtlichen Baulandbedarfs sollen Richtlinien erlassen werden können.

#### **Zu Z 7 (§ 26 – Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes):**

Der Vorschlag berücksichtigt die Änderungsverpflichtung nach § 20, wonach bei Feststellung einer Fehlentwicklung oder von Entwicklungsdefiziten zumindest ein Verfahren zur Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes durchzuführen ist.

Darüber hinaus soll es zu einer Angleichung der Änderungsgründe auf örtlicher und überörtlicher Ebene kommen. Wie bei den Entwicklungsprogrammen (vgl § 12) soll auch das räumliche Entwicklungskonzept bei „wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen“ geändert werden müssen und bei Vorliegen „anderer wichtiger öffentlicher Interessen“ geändert werden können. Damit wird jenes Maß an Rechtssicherheit erreicht, das es dem Rechtsunterworfenen ermöglicht, im Vertrauen auf die Rechtslage seine individuellen Planungsabsichten zu gestalten.

Als wichtige öffentliche Interessen sind insbesondere solche anzusehen, die aufgrund der aktuellen Herausforderungen an den Raum (Klimawandel und Umstieg auf alternative Energieformen, Entzug wertvoller Böden für die Landwirtschaft und Verlust natürlicher Lebensgrundlagen durch stetig steigenden Sied-

lungsdruck) eine Priorisierung verlangen. Gleichbedeutsam – und sohin ebenfalls als wichtige öffentliche Interessen anzusehen – sind diejenigen öffentlichen Interessen, die iS des § 2 Z 1 die Bereiche Wohnen, Arbeit und Wirtschaft betreffen und im Hinblick auf die Gemeindeentwicklung (Siedlungsentwicklung, Betriebsansiedlungen udgl) von besonderer Bedeutung sind.

#### **Zu Z 8 (§ 27 – Flächenwidmungsplan; Verpflichtung zur Aufstellung und Inhalt):**

Im Abs 3 werden lediglich die Verweisungen angepasst. Inhaltliche Änderungen ergeben sich daraus nicht.

Mit Abs 7 wird im Salzburger Raumordnungsrecht erstmals die Möglichkeit einer Befristung von Widmungen eingeführt. Diese ist – abweichend von den Regelungen anderer Bundesländer – so ausgestaltet, dass der Eintritt der Folgen des Fristablaufs nicht mehr eines zusätzlichen Planungsaktes der Gemeinde bedarf. Damit wird eine Variante umgesetzt, welche sich – soweit verfassungsrechtlich möglich – dem seitens zahlreicher Gemeinden präferiertem „ex-lege-Modell“ annähert. Dies vor allem, als bereits im Zuge der Festlegung der Befristung eine Folgewidmung zu bestimmen ist, die wie die Erstwidmung den planungsfachlichen und -rechtlichen Anforderungen zu entsprechen hat.

Daneben sind aber die rechtsstaatlichen Erfordernisse ausreichend zu berücksichtigen, wonach der Normadressat die Rechtslage aus dem Plan erkennen muss: Dazu ist einerseits neben der Folgewidmung auch das Fristende Gegenstand der Festlegung des Flächenwidmungsplanes. Andererseits wird die Folgewidmung, sofern deren Eintritt vom Vorliegen einer bestimmten Voraussetzung (im Regelfall das Nichtvorliegen einer widmungskonformen Bebauung innerhalb der 10 Jahresfrist) abhängt, erst dann rechtswirksam, wenn diese Voraussetzung (also die Nichtbebauung innerhalb der Frist) erfüllt ist und eine entsprechende Eintragung im Flächenwidmungsplan samt Kundmachung erfolgt. Zur Eintragung des Eintritts bzw Nicht-Eintritts der Folgewidmung ist die Gemeinde verpflichtet, wobei die Eintragung keine von der Aufsichtsbehörde genehmigungspflichtige Änderung des Flächenwidmungsplans darstellt.

#### **Zu § 28 (Widmungsgebote und -verbote): [§ 28 wird nicht geändert, dem Wunsch der Praxis soll jedoch die Z 2 näher erläutert werden]**

Zum unverändert gebliebenen § 28 Abs 3 Z 2 (Gefährdungsbereich von Hochwässern usw) wird erläuternd ausgeführt, dass im Bundesland Salzburg vor allem der alpine Siedlungsraum von Naturgefahren wie Lawinen, Steinschlägen, Rutschungen oder Muren bedroht ist. Auf Grund der Folgen des Klimawandels (Starkregenereignisse udgl) ist künftig vermehrt mit Hochwässern und sonstigen naturräumlichen Gefahren zu rechnen, sodass eine Umwidmung von Flächen in Bauland, für die nach forst- oder siedlungswasserwirtschaftlichen Planungen ein bestimmtes Gefährdungspotential besteht (Rote Zonen, Gelbe Zonen, Gelb/Rote Zonen, Restrisikozonen) besonders sorgfältig abzuwägen ist. Als Grundsatz soll daher gelten, dass eine Baulandneuausweisung von unbebauten Grundflächen in Bereichen mit vorgenanntem Gefährdungspotential jedenfalls ausgeschlossen ist, wenn die Grundeigentümer Grundstücke in nicht gefährdeten Gebieten bzw außerhalb von Hochwasserabfluss- oder Hochwasserrückhalteräumen zur Verfügung haben. Darüber hinaus soll eine Baulandwidmung jedenfalls auch in „wesentlichen Hochwasserabfluss- und Hochwasserrückhalteräumen“ und im Fall von unbebauten Flächen „in Roten Gefahrenzonen“ unzulässig sein. Bei bestehenden Bauten in der „Roten Gefahrenzone“ soll eine Baulandausweisung nur dann möglich sein, wenn eine Verbesserung der Gefahrensituation (höherer Schutz des Objektes oder der Unterlieger) durch die geplante bauliche Maßnahme bewirkt wird, das Gefahrenrisiko nicht erhöht wird und alle vorgeschriebenen Maßnahmen auf Eigengrund verwirklicht werden können (zB Schutznetze, Erdwälle) und kein Fremdgrund in Anspruch genommen werden muss. Außerdem müssen die Schutzmaßnahmen immer das gesamte Bauland (Häuser, Gärten, Garagen, Abstellflächen, Spielplätze) umfassen.

Im Übrigen kommt es auf den Grad der Gefährdung an: Zu bedenken ist, dass im Land Salzburg Flächen ohne naturräumliche Gefährdungen nur in sehr beschränktem Ausmaß zur Verfügung stehen. Es kann keine 100 % Sicherheit vor Naturgefahren geben und daher ist ein Paradigmenwechsel notwendig, der sich mit der Risikokultur beschäftigt. Dieser zeitgemäße Ansatz einer Risikobewertung hat sich speziell in der Landesstraßenverwaltung seit Jahren bewährt. Dies kann erfolgreich auf die Raumordnung angewendet werden. Konkret bedeutet dieser Paradigmenwechsel, dass Bauland ausgewiesen werden darf, wenn es von Naturereignissen von geringer Intensität und Häufigkeit bedroht ist. In Analogie zur Gefahrenzonenplanung der WLVB würden Flächen geringer Intensität der gelben Zone entsprechen, gesonderte Schutzmaßnahmen wären in einem nachgeschalteten Bebauungsplan (zB durch Vorsehen von Flutgassen usw) oder in einem nachgeschalteten Bauverfahren vorzuschreiben. Baulandwidmungen in roten Gefahrenbereichen oder von hohen Risiken bedrohten Flächen können dagegen nur dann erfolgen, wenn durch technische Schutzmaßnahmen auf Eigengrund das Risiko wesentlich herabgesetzt werden kann. Ausschlaggebend für das zulässige Risiko müssen das Leben und die Gesundheit von Menschen sein, das heißt lebensbedrohliche Gefährdungen müssen ausgeschaltet sein. Ebenso ausgeschaltet müssen sein, schwere Zerstörungen oder Beschädigungen von Bauobjekten, Infrastruktureinrichtungen usw.

Als geologisch relevante Naturgefahrenprozesse gelten: Mure, Sturz (Gestein, Eis, Holz), Rutschung (Gestein, Schnee, Eis, Holz), Lawine, Erosion, Oberflächenwasser, Hochwasser, Setzungen, Erdfälle, Einbrüche und dergleichen. Gemäß technischen Richtlinien der WLV sind das Leben und die Gesundheit von Menschen auf Flächen dann nicht gefährdet, wenn die Intensitäten nur gering sind. Dies sind konkret Durcheinflüsse bis maximal  $10 \text{ kN/m}^2$  bzw. Fließhöhen bis zu 0,25 Meter. Auch hier ist wiederum wichtig, dass alle vorgeschriebenen Maßnahmen auf Eigengrund verwirklicht werden können (zB Schutznetze, Erdwälle), kein Fremdgrund in Anspruch genommen werden muss und die Schutzmaßnahmen das gesamte Bauland (Häuser, Gärten, Garagen, Abstellflächen, Spielplätze) umfassen.

Bzgl der wesentlichen Hochwasserabfluss- oder Hochwasserrückhalteräume ist auf die Erläuterungen zur Nov LGBI Nr 36/2004 hinzuweisen (RV Nr 377 Blg LT 12. GP 6. Sess): Darin wird ausgeführt, dass die sukzessive Aufschüttung und Verbauung von Hochwasserabfluss- und -rückhalteräumen eine Beschleunigung der Hochwasserwelle und eine Erhöhung der Hochwasserspitze flussabwärts bewirkt. Daher ist es erforderlich, die für den Hochwasserabfluss- und -rückhalt wesentlichen Räume von Bebauung freizuhalten. Erfasst werden dabei auch Flächen zwischen der Anschlaglinie des HQ<sub>30</sub> und einem selteneren Ereignis. Bei einem Ereignis HQ<sub>100</sub> oder einem noch selteneren (= größeren) Ereignis bewirken nämlich Retentionsräume, die bereits unter dem HQ<sub>30</sub> geflutet werden, keine Dämpfung der Wellenspitze. Die für den Hochwasserabfluss oder -rückhalt wesentlichen Räume ergeben sich aus schutzwasserwirtschaftlichen Planungen und Festlegungen. Als Grundlage dafür dienen ua schutzwasserwirtschaftliche Grundsatze Konzepte, Gefahrenzonenpläne der Wildbach- und Lawinenverbauung und des Flussbaus udgl.

#### **Zu Z 9 (§ 29 – Ausmaß und Befristung des unverbauten Baulandes):**

Abs 1 entspricht dem geltenden § 29 Abs 2. An der Begrenzung des unverbauten Baulandes im Ausmaß des 10-Jahres-Bedarfs wird grundsätzlich festgehalten. Sie ist Ausfluss des Raumordnungsgrundsatzes der haushälterischen Nutzung von Grund und Boden, insbesondere des sparsamen Umgangs mit Bauland.

Die Abschätzung des 10-Jahres-Bedarfs der Gemeinde ist eine Angelegenheit, die im ausschließlichen oder überwiegenden Interesse der in der Gemeinde verkörperten örtlichen Gemeinschaft liegt und auch geeignet ist, durch die Gemeinschaft innerhalb ihrer örtlichen Grenzen besorgt zu werden. Sie obliegt dementsprechend auch der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich, wobei die Landesregierung durch Verordnung nähere Bestimmungen dazu (zB zur Methode) erlassen kann (Abs 1 letzter Satz).

Die Baulandbedarfsermittlung ist nicht nur als rein technisches Instrument zu verstehen: Erstens hat sie die wesentliche Funktion, die komplexen Zusammenhänge zwischen den einzelnen Faktoren der Siedlungsentwicklung differenziert herauszuarbeiten und beeinflussbare und nicht beeinflussbare Faktoren sichtbar zu machen, wodurch sie ganz wesentlich zur Bewusstseinsbildung beiträgt. Zweitens dient sie der Entwicklung von Zielvorstellungen zur zukünftigen Siedlungsentwicklung, insbesondere hinsichtlich der festzulegenden Bebauungsformen und -dichten. Und drittens ist sie Grundlage für eine Widmungspolitik, die darauf aufbaut, dass vorrangig jene Flächen zum Zug kommen, bei denen mit Grund anzunehmen ist, dass sie innerhalb des 10-jährigen Planungszeitraums auch verbaut werden. Dementsprechend wird auch auf im Planverfahren geäußerte Interessen der Grundeigentümer an einer Bebauung oder Nicht-Bebauung ihrer Grundstücke innerhalb des Planungszeitraums entsprechend Bedacht zu nehmen sein.

Die grundsätzliche Befristung von Bauland-Neuausweisungen (also von Umwidmungen von Grünland oder Verkehrsfläche in Bauland, soweit keine Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet oder -zone erfolgt) unverbauter Grundflächen (Abs 2) dient diesen Zielsetzungen: Sie ersetzt das bisherige Erklärungsmodell und soll zu einer effektiven Mobilisierung von zur Bebauung geeigneten Baugrundstücken in ausreichender Quantität und Qualität führen. Denn häufig sind für die Siedlungsentwicklung ideale Grundstücke zwar als Bauland ausgewiesen, de facto aber nicht verfügbar, weil für die Grundeigentümer eine Bebauung aus verschiedensten Gründen nicht in Frage kommt. Solche „brachliegenden“ Baulandreserven würden, wenn sie nicht befristet wären, wegen der Obergrenze für Baulandausweisungen neue Baulandwidmungen verhindern bzw. Neuausweisungen an für die Siedlungsentwicklung oftmals suboptimalen Standorten bewirken. Die Nicht-Bebauung widerspricht insoweit dem öffentlichen Interesse an ausreichendem Bauland für leistbaren Wohnraum und Gewerbeflächen, führt zu erhöhten Infrastrukturkosten und geht außerdem zu Lasten des Erhalts von Natur- und Erholungsraum sowie geeigneter landwirtschaftlicher Flächen.

Andererseits lässt die Frist von 10 Jahren den Grundeigentümern einen ausreichenden Zeitraum für eine widmungskonforme Bebauung, wobei der baurechtliche Beginn der Ausführung des bewilligten Baus und dessen Anzeige an die Baubehörde (§ 12 BauPolG) für den Nichteintritt der Folgewidmung genügen soll. Die Wahl dieses Anknüpfungszeitpunkts deckt sich mit den Regelungen der §§ 21 Abs 2 ROG 2009, 64 Abs 3 ROG 2009, 9 Abs 7 BauPolG und 17 Abs 7 BauPolG, ist also dem geltenden Bau- und Raumordnungsrecht nicht wesensfremd. Ein Anknüpfen an die Baubewilligung brächte zwar vollzugstechnisch gewisse Vorteile, bietet jedoch noch weniger bzw. überhaupt keine Gewähr dafür, dass das Grundstück

auch tatsächlich bebaut wird. Denn die Baubewilligung als Ergebnis der materiell-rechtlichen Prüfung eines Bauansuchens am Maßstab der öffentlich-rechtlichen Regelungen des Baurechts bedeutet nämlich nichts anderes als die Verleihung des subjektiv-öffentlichen Rechts, einen Bau nach Maßgabe der bewilligten Pläne zu errichten, bzw beinhaltet lediglich die Feststellung, dass das Vorhaben vom öffentlich-rechtlichen Standpunkt des Baurechts zulässig ist. Normativer Gehalt einer Baubewilligung ist also nur der Ausspruch, dass dem zur Bewilligung beantragen Bau kein im öffentlichen Recht fußendes Hindernis entgegensteht. Die Bewilligung sagt aber nichts darüber aus, ob der Berechtigte den Bau auch tatsächlich errichtet und bewirkt die Baubewilligung allein daher auch noch keine Mobilisierung. Letzteres würde wiederum durch ein Anknüpfen an die Baufertigstellung erreicht werden, doch erscheint dieser Zeitpunkt insoweit ungeeignet, als bei Nicht-Fertigstellung angefangener Bauten innerhalb der Zehnjahresfrist (zB auf Grund vorübergehender finanzieller Engpässe, Krankheit odgl) diese Rohbauten dann in die Nutzungsart Grünland zurückfallen würden.

Unter dem „baurechtlichen Beginn der Ausführung“ ist nach der Judikatur des VwGH jede auf die Errichtung des Baus gerichtete bautechnische Maßnahme anzusehen (vgl ua VwGH 20.01.2000, ZI 99/06/0113). Bei der Beurteilung dieser Frage ist ausschließlich auf tatsächliche Kriterien abzustellen (VwGH 17.12.1998, ZI 97/06/0113). Subjektive Absichten (wie der wirkliche oder ein fingierter Bauwille) sind dagegen ebenso unerheblich (vwSlg 9.754/1979) wie die Frage, in welchem Größenverhältnis die durchgeführten Arbeiten zum geplanten Bauvorhaben stehen (VwGH 29.8.2000, ZI 97/05/0101). Zur Ausführung einer baulichen Maßnahme zählen bereits einschlägige Vorarbeiten, insbesondere auch Erdarbeiten (VwGH 17.12.1998, ZI 97/06/0113), wie zB die Planierung des Bauplatzes, der Aushub der Baugrube sowie die Errichtung eines Teils des Fundaments, wenn und soweit dies der Herstellung der baulichen Anlage dient (VwGH 13.6.1985, ZI 84/06/0111). Wird die bauliche Maßnahme nicht innerhalb der nach § 17 Abs 7 BauPolG geltenden Frist vollendet, hat die Baubehörde die Vollendung innerhalb angemessener, zwei Jahre nicht überschreitender Frist aufzutragen, wenn ein nicht nur verhältnismäßig geringer Teil der baulichen Maßnahme bereits ausgeführt worden ist und die Vollendung der baulichen Maßnahme allgemein wirtschaftlich vertretbar ist; ansonsten hat die Baubehörde die Beseitigung der bereits ausgeführten Teile der baulichen Maßnahme und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Bauplatzes aufzutragen (§ 17 Abs 8 BauPolG).

In grundrechtlicher Hinsicht ist weiter auszuführen, dass von der Befristung nur zukünftige Widmungen betroffen sind und für im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehende Baulandflächen keine Änderung in der bisherigen Rechtsposition eintritt. Ein besonderer Vertrauensschutz für Kaufinteressenten künftig befristeter Baulandgrundstücke ist nicht erforderlich, da die Befristung und der Eintritt der Folgewidmung bei Nichtbebauung innerhalb der (verbleibenden) 10-Jahresfrist auf Grund der Ausweisung im Flächenwidmungsplan für jedermann ersichtlich ist.

Als Folgewidmung kann nur eine geeignete Widmung anderer Nutzungsart oder die bisherige Grünland- oder Verkehrsflächenwidmung festgelegt werden, um Spielraum für die Ausweisung einer anderen Baulandfläche in den Grenzen des 10-Jahresbedarfes zu schaffen. Eine neuerliche Wiederausweisung einer befristeten Baulandwidmung für das betreffende Grundstück mit Festlegung einer Folgewidmung bei Nichtbebauung im Rahmen eines Verfahrens zur Änderung des Flächenwidmungsplanes ist zwar nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Ein Ausschluss auf Wiederwidmung (zB auf mehrere Jahre) als Sanktion der Nichtbebauung würde siedlungs- und wohnungspolitischen Aspekten ja zuwiderlaufen, da diese Sanktion die gewünschte Nutzung genau ins Gegenteil verkehrt. Die Gemeindevertretung wird jedoch bei der Auswahl der Grundstücke zur Auffüllung des 10-Jahresbedarfs abwägen müssen, bei welchen Flächen mit hinreichender Sicherheit anzunehmen ist, dass sie innerhalb des 10-jährigen Planungszeitraums tatsächlich verbaut werden.

Die Folgewidmung wird mit dem (konstitutiv wirkenden) Eintrag des „Eintritts der Folgewidmung“ iS des § 27 Abs 7 dritter Satz rechtswirksam.

In verfassungsrechtlicher Hinsicht ist zur verpflichtenden Folgewidmung Grünland oder Verkehrsfläche auszuführen, dass diesbezüglich davon ausgegangen wird, dass auf Grund der Tatsache, dass Grund und Boden nicht vermehrbar ist, große Teile des Landes von Vorneherein für eine Bebauung nicht in Betracht kommen, die Nachfrage nach leistbaren Wohnungen und Betriebsflächen auf Grund des prognostizierten Bevölkerungswachstums steigt, gleichzeitig aber die Reserven an geeigneten unbebauten Flächen sinken, dem Gesichtspunkt der widmungsgemäßen Verwendung einer als Bauland neu ausgewiesenen Grundfläche ein höheres, zumindest aber gleich hohes öffentliches Interesse zukommt wie dem Gesichtspunkt der Vermeidung raumplanerischer Baulücken iS einer geordneten Siedlungsentwicklung. Die Baulandneuwidmung auf Zeit ist hier ein adäquates Mittel, um einerseits den Grundeigentümern Gelegenheit zur Bebauung zu geben und andererseits dem Planungsträger – sofern von Seiten der Grundeigentümer keine Bebauung erfolgt – eine Neubewertung der Gesamtsituation zu ermöglichen. Härtefälle werden insoweit berücksichtigt, als nach Abs 3 für die Gemeindevertretung die Möglichkeit besteht, im Interesse einer



zweckmäßigen und geordneten Bebauung die gesetzliche 10-Jahresfrist auf Anregung der betreffenden Grundeigentümer vor ihrem Ablauf einmalig um fünf Jahre zu verlängern, wenn ein rechtzeitiger Baubeginn aus nicht von den Grundeigentümern zu vertretenden Gründen (zB Krankheit, Rechtsmittel der Nachbarn udgl) unmöglich war. Solche Anregungen können von den betroffenen Grundeigentümern bis sechs Monate vor Fristende eingebracht werden. Ein grundsätzlicher Entfall der Befristung für Baulücken, Arrondierungen odgl oder eine Aufhebung der Befristung im Fall des nachträglichen Eintritts der Baulückeneigenschaft durch Verbauung der umliegenden Grundstücke würde die planerischen Möglichkeiten der Planungsträger deutlich einschränken, den Baulandpreis dieser Flächen neuerlich steigern und darüber hinaus im Fall des nachträglichen Eintritts der Baulückeneigenschaft Grundeigentümer, die sich den Zielsetzungen des Gesetzes nicht entsprechend verhalten haben, im Ergebnis unsachlich besser stellen als Grundeigentümer, die bei gleicher Ausgangslage ihr Grundstück entsprechend den Zielsetzungen des Gesetzes zeitgerecht bebaut haben.

Die Differenzierung der Befristung zwischen den Baulandkategorien im Abs 4 berücksichtigt die Spezialität der Ausweisung von Sonderflächen, Flächen für Beherbergungsgroßbetriebe und Flächen für Handelsgroßbetriebe. Die Verlängerungsmöglichkeit trägt dem teilweise erheblichen Zeitaufwand – etwa für die Vorbereitung von Großprojekten – Rechnung.

#### **Zu Z 10 (§ 30 – Bauland):**

Abs 1:

Die Reservierung von Flächen für Wohnzwecke zählt zu den zentralen raumplanerischen Aufgaben. Die vorgeschlagene Widmungskategorie „Gebiete für den förderbaren Wohnbau“ (Abs 1 Z 2a) reserviert die betreffenden Flächen nicht mehr für eine undifferenzierte Wohnbautätigkeit, sondern für spezifische Wohnformen – nämlich für solche, die bestimmte bauliche Standards erfüllen und an denen auf Grund der Standortgunst ein besonderes öffentliches Interesse bzgl ihrer Verbauung besteht. Da die Festlegung einer solchen Widmung nur eine Angebotsplanung (die Grundeigentümer sind zur Planrealisierung nicht verpflichtet) darstellt, sind hier (im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten) über die allgemeine Befristung des Baulandes hinaus in besonderem Maß begleitende Maßnahmen für die rasche Umsetzung der Entwicklungsziele anzustreben.

Die Widmungsbeschreibung des Kerngebietes wird um den Begriff der Funktionsmischung erweitert. Kerngebiete sind davon geprägt, dass ein Nebeneinander von Betrieben und Wohnen besteht und auch weiter entwickelt werden soll. Daher ist gerade für die Widmungsbeschreibung nicht nur die besondere Verdichtung signifikant, sondern auch die Funktionsmischung. Damit sollen besonders Betriebe der Freizeitinfrastruktur (Gaststätten, Diskotheken udgl) in diesen zentralen Strukturen ermöglicht werden.

Mit der Änderung der Beschreibung des Betriebsgebietes, des Gewerbegebietes, des Industriegebietes und der Sonderfläche ist die Regelungsabsicht verbunden, künftig keine selbständigen, freistehenden Wohnbauten in diesen Kategorien mehr zuzulassen.

Abs 2a: Auf Grund der Verknüpfung mit den Zielsetzungen der Wohnbauförderung und des Einsatzes von öffentlichen Mitteln für förderbare Wohnbauten soll die Ausweisung von Gebieten für den förderbaren Wohnbau nur in Siedlungsschwerpunkten (§ 5 Z 14) zulässig sein. Das Vorliegen einer formellen Ausweisung der Siedlungsschwerpunkte im REK ist dafür nicht Voraussetzung.

Aus der Einführung der Widmungskategorie Gebiete für den förderbaren Wohnbau folgt nicht, dass in anderen Widmungskategorien die Gewährung einer Förderung für Wohnbauten unzulässig ist. Ob und unter welchen Voraussetzungen Wohnbauten gefördert werden, richtet sich ausschließlich nach den Bestimmungen des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2015.

Abs 4:

Am Kennzeichnungserfordernis für Apartmenthäuser wird festgehalten, die Kennzeichnungspflicht jedoch auf Grund raumordnungsrechtlich weitgehend vergleichbarer Problemlage auf Betriebsgebiete erstreckt. Aufgegeben wird dagegen die bisherige Kennzeichnungspflicht für Feriendörfer, da diese Form der Beherbergung ohnehin vom neuen Begriff des Apartmenthauses umfasst ist.

Die (einschränkenden) Regelungen über die Zulässigkeit von Bauten für Apartmenthäuser zur touristischen Nutzung enthalten nach der Judikatur des VfGH keine Bestimmungen, die (auch) dem besonderen Schutz der Nachbarn dienen; sie vermitteln daher keine subjektivöffentlichen Nachbarrechte, die von diesen erfolgreich geltend gemacht werden könnten (VfGH 27.2.2015, ZI 2012/06/0049).

Abs 5:

Die Kennzeichnung für Einzelhandelsnutzungen (bisher § 39 Abs 3) wird aufgegeben. An ihre Stelle tritt ein Verbot von baulichen Anlagen für Einzelhandelsnutzungen mit über 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Beurteilung der Verkaufsfläche hat in sinngemäßer Anwendung des § 32 Abs 2 zu erfolgen.



**Zu Z 11:****Zu § 31 – Zweitwohnsitzbeschränkungen und Zweitwohnungsgebiete:**

Nur vorübergehend genutzte Wohnungen sind aus Sicht der Raumordnung in mehrfacher Hinsicht problematisch: Zum einen schränkt die Inanspruchnahme von Bauland für Zweitwohnungen die für ständige Siedlungszwecke nutzbaren Flächen ein und kann dies bei entsprechender Nachfrage in attraktiven Lagen zu einer Verknappung von Bauland und zu einem überproportionalen Anstieg der Baulandpreise sowie zu einer Veränderung der örtlichen Siedlungsstrukturen führen. Zum anderen müssen die Gemeinden im Hinblick auf die benötigten Infrastruktureinrichtungen erhebliche Investitionen erbringen, obwohl diese Leistungen nur zeitweise genutzt werden. Und schließlich können durch ein Übermaß an nur zeitweise genutzten Wohnungen bzw. „kalten Betten“ die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse in der Gemeinde nachteilig verändert werden. Die Eindämmung einer überbordenden Nutzung von Flächen für bloß zeitweilige Wohnnutzungen ist daher erklärtes Ziel der Raumordnung (§ 2 Abs 1 Z 7 lit d).

Die Praxis hat gezeigt, dass sich mit den bisherigen Regelungen die raumordnungsrechtlichen Beschränkungen betreffend Zweitwohnungen nicht treffsicher und wirksam genug durchsetzen haben lassen. Sie sind einerseits zu weit, weil sie für alle Gemeinden und Gebiete des Landes Salzburg in gleicher Weise gelten, die Problemlagen in den verschiedenen Regionen jedoch höchst unterschiedlich sind. Andererseits sind sie zu eng, weil nach geltender Rechtslage eine unzulässige Zweitwohnnutzung nur dann vorliegt, wenn Wohnungen oder Wohnräume „dem Aufenthalt während des Urlaubs, des Wochenendes oder sonstigen Freizeit Zwecken dienen“. Dass der Nachweis einer solchen unzulässigen Verwendung die Behörde mit erheblichen Beweisproblemen konfrontiert, liegt auf der Hand.

Zur Beseitigung der bisherigen Vollzugsprobleme sieht der Vorschlag daher eine regionale Differenzierung und Präzisierung der Beschränkungen betreffend Zweitwohnungen vor. Künftig sollen die Beschränkungen grundsätzlich nur mehr dort greifen, wo entweder ein raumordnungsfachlich nicht mehr unerhebliches Missverhältnis zwischen Wohnungen mit Hauptwohnsitz und sonstigen Wohnungen vorliegt (Abs 1 Z 1) oder die Beschränkungen aus örtlicher Sicht zur Versorgung der Bevölkerung mit geeigneten Wohnungen für Hauptwohnsitzzwecke oder zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die örtlichen Siedlungs-, Sozial- oder Wirtschaftsstrukturen erforderlich sind (Abs 1 Z 2). Die Schwelle, ab der Wohnungen raumordnungsrechtlichen Beschränkungen hinsichtlich ihrer Verwendung unterliegen, wird unter Berücksichtigung des Umstandes, dass nicht alle Nicht-Hauptwohnsitze Zweitwohnsitze im Sinn dieses Gesetzes sind, mit 16 % Nicht-Hauptwohnsitzanteil bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand in der Gemeinde festgelegt. Der 16 % Grenze liegen folgende fachliche Erwägungen zu Grunde:

*„Der Indikator „Anteil der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen an allen Wohnungen insgesamt“ bildet die Größenordnung jener Wohnungen ab, in denen kein Hauptwohnsitz gemeldet ist. Dabei kann es sich um echten Leerstand handeln, aber auch um Wohnungen, die berufsbedingt als Nebenwohnsitz genutzt werden, um Wohnungen, deren BewohnerInnen alters- oder krankheitsbedingt ihre Wohnung aktuell nicht benutzen können sowie letztlich natürlich um echte Zweitwohnungen, die nur periodisch genutzt werden. Wenn man sich die Frage stellt, welche Größenordnung dieses Indikators als normal anzusehen ist, hilft ein Blick auf die politischen Bezirke in Österreich. Da bei den kleinen Gemeinden durch Sonderfälle viele Extremfälle auftreten, ist dies bei den politischen Bezirken fast nicht der Fall (Ausnahme: die Stadtgemeinde Rust als sehr kleine Stadt mit eigenem Statut). Wenn man sich die Werte aller politischen Bezirke in Österreich ansieht, lässt sich erkennen, dass diese Grenze im Bereich zwischen 15 und 17 % Anteil an Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen an allen Wohnungen liegen muss (gelb markierte Gemeinden in der Tabelle 1).*

*Von den Salzburger politischen Bezirken liegen die Bezirke Hallein und Salzburg-Umgebung sowie die Stadtgemeinde Salzburg knapp über diesem Schwellwert, der Bezirk Tamsweg im österreichischen Mittelfeld und die beiden Bezirke St. Johann und Zell am See gehören zu den Spitzenreitern in Österreich (orange Markierung in Tabelle 1).*

**Tabelle 1**

Gebäude und Wohnungen 2011 nach Gemeinden							
Regionale Kennziffer	Bundesland Politischer Bezirk Gemeinde	Gebäude		Wohnungen		Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen	
		insgesamt	darunter Wohngebäude	insgesamt	darunter: Hauptwohnsitzwohnungen	Anteil NHWSW	
102	Rust(Stadt)	1.250	1.149	1.446	790	45,4	

Gebäude und Wohnungen 2011 nach Gemeinden							
Regionale Kennziffer	Bundesland Politischer Bezirk Gemeinde	Gebäude		Wohnungen		Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen	
		insgesamt	darunter Wohngebäude	insgesamt	darunter: Hauptwohnsitzwohnungen	Anteil NHWSW	
704	Kitzbüchel	21.755	18.752	40.097	26.203	34,7	
506	Zell am See	25.556	21.546	48.436	33.541	30,8	
203	Hermagor	7.357	6.282	10.360	7.199	30,5	
504	Sankt Johann im Pongau	20.373	16.676	42.675	30.716	28,0	
210	Feldkirchen	10.984	9.891	16.716	12.108	27,6	
309	Gmünd	16.898	15.337	22.558	16.423	27,2	
90101	Wien-Innere Stadt	1.539	801	11.740	8.635	26,4	
322	Waidhofen an der Thaya	12.637	11.468	15.368	11.388	25,9	
612	Liezen	27.908	24.301	44.793	33.251	25,8	
708	Reutte	10.386	8.832	17.119	12.721	25,7	
318	Neunkirchen	33.246	30.321	50.074	37.339	25,4	
801	Bludenz	18.988	16.625	33.084	24.799	25,0	
311	Horn	13.772	12.489	17.594	13.191	25,0	
310	Hollabrunn	24.893	23.045	28.161	21.166	24,8	
706	Landeck	12.513	9.880	21.409	16.104	24,8	
314	Lilienfeld	9.727	8.751	14.887	11.199	24,8	
103	Eisenstadt-Umgebung	19.640	18.320	22.714	17.125	24,6	
614	Murau	10.903	9.652	14.613	11.040	24,5	
407	Gmunden	30.975	27.973	55.194	42.175	23,6	
325	Zwettl	17.330	15.624	21.848	16.715	23,5	
206	Spittal an der Drau	25.948	22.734	41.289	31.645	23,4	
108	Oberpullendorf	17.730	16.420	19.608	15.127	22,9	
709	Schwaz	21.936	18.561	40.619	31.366	22,8	
303	Waidhofen an der Ybbs (Stadt)	3.100	2.812	5.976	4.618	22,7	
316	Mistelbach	36.447	34.047	40.228	31.169	22,5	
321	Tulln	29.862	27.784	38.077	29.610	22,2	
301	Krems an der Donau (Stadt)	5.618	4.648	14.677	11.529	21,4	
324	Wien-Umgebung	41.627	38.406	63.875	50.203	21,4	
207	Villach Land	23.708	21.448	34.407	27.045	21,4	
91801	Wien-Währing	4.585	4.228	30.904	24.332	21,3	
313	Krems (Land)	22.920	20.910	28.677	22.589	21,2	
323	Wiener Neustadt (Land)	30.220	27.954	39.849	31.429	21,1	
90901	Wien-Alsergrund	1.910	1.582	26.271	20.799	20,8	
91701	Wien-Hernals	6.013	5.593	32.846	26.100	20,5	
91301	Wien-Hietzing	10.116	9.416	31.335	24.903	20,5	
104	Güssing	11.784	10.926	13.306	10.591	20,4	
109	Oberwart	22.623	20.753	27.052	21.535	20,4	
308	Gänserndorf	43.472	40.579	50.839	40.515	20,3	
613	Mürzzuschlag	12.834	11.353	22.372	17.843	20,2	
107	Neusiedl am See	23.385	21.447	28.140	22.446	20,2	
307	Bruck an der Leitha	18.000	16.510	22.756	18.181	20,1	

Gebäude und Wohnungen 2011 nach Gemeinden							
Regionale Kennziffer	Bundesland Politischer Bezirk Gemeinde	Gebäude		Wohnungen		Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen	
		insgesamt	darunter Wohngebäude	insgesamt	darunter: Hauptwohnsitzwohnungen	Anteil NHWSW	
417	Vöcklabruck	40.907	37.109	65.715	52.622	19,9	
204	Klagenfurt Land	22.140	20.282	30.211	24.216	19,8	
90801	Wien-Josefstadt	1.130	972	14.867	11.918	19,8	
705	Kufstein	26.581	23.135	51.831	41.615	19,7	
409	Kirchdorf an der Krems	17.660	15.746	26.804	21.533	19,7	
505	Tamsweg	6.531	5.680	9.227	7.413	19,7	
208	Völkermarkt	15.746	14.189	20.911	16.800	19,7	
608	Judenburg	13.175	11.684	24.203	19.490	19,5	
202	Villach(Stadt)	12.080	10.625	35.421	28.600	19,3	
611	Leoben	15.879	13.973	37.400	30.232	19,2	
702	Imst	16.724	14.387	26.003	21.038	19,1	
312	Korneuburg	28.483	26.280	39.663	32.101	19,1	
205	Sankt Veit an der Glan	17.543	15.857	28.826	23.461	18,6	
320	Scheibbs	12.978	11.704	18.697	15.235	18,5	
306	Baden	43.857	39.970	73.937	60.346	18,4	
615	Radkersburg	9.020	8.117	10.466	8.543	18,4	
319	Sankt Pölten(Land)	34.930	32.397	47.379	38.682	18,4	
701	Innsbruck-Stadt	12.656	10.531	73.845	60.298	18,3	
91901	Wien-Döbling	8.515	7.720	41.910	34.247	18,3	
201	Klagenfurt(Stadt)	20.150	17.257	57.688	47.304	18,0	
302	Sankt Pölten(Stadt)	12.152	10.644	28.582	23.459	17,9	
90401	Wien-Wieden	1.476	1.236	19.333	15.875	17,9	
802	Bregenz	32.401	28.987	63.199	51.919	17,8	
413	Rohrbach	18.245	16.630	25.862	21.271	17,8	
317	Mödling	33.760	30.793	61.985	51.034	17,7	
603	Deutschlandsberg	22.673	20.713	28.762	23.739	17,5	
703	Innsbruck-Land	41.120	36.893	82.237	67.924	17,4	
315	Melk	25.112	22.783	35.480	29.334	17,3	
503	Salzburg-Umgebung	40.853	37.260	68.222	56.412	17,3	
105	Jennersdorf	7.260	6.710	8.629	7.137	17,3	
90601	Wien-Mariahilf	1.439	1.139	18.545	15.342	17,3	
106	Mattersburg	15.776	14.654	19.324	16.021	17,1	
501	Salzburg(Stadt)	21.171	18.269	86.568	71.777	17,1	
616	Voitsberg	18.178	16.684	26.432	21.924	17,1	
101	Eisenstadt(Stadt)	3.661	3.109	7.157	5.938	17,0	
602	Bruck an der Mur	17.132	15.005	34.333	28.506	17,0	
707	Lienz	14.074	12.229	22.423	18.622	17,0	
91401	Wien-Penzing	12.388	11.596	51.153	42.526	16,9	
605	Fürstenfeld	7.928	7.142	11.088	9.223	16,8	
607	Hartberg	22.248	20.262	28.219	23.485	16,8	
502	Hallein	14.749	13.218	27.719	23.074	16,8	
90501	Wien-Margareten	2.114	1.892	33.081	27.603	16,6	

Gebäude und Wohnungen 2011 nach Gemeinden							
Regionale Kennziffer	Bundesland Politischer Bezirk Gemeinde	Gebäude		Wohnungen		Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen	
		insgesamt	darunter Wohngebäude	insgesamt	darunter: Hauptwohnsitzwohnungen	Anteil NHWSW	
416	Urfahr-Umgebung	25.124	23.728	37.929	31.912	15,9	
91601	Wien-Ottakring	6.623	6.054	57.339	48.255	15,8	
601	Graz(Stadt)	39.984	35.084	152.995	128.860	15,8	
403	Wels(Stadt)	10.133	8.452	31.026	26.145	15,7	
610	Leibnitz	27.390	24.922	35.635	30.034	15,7	
90301	Wien-Landstraße	3.732	3.078	51.327	43.472	15,3	
415	Steyr-Land	18.342	16.698	26.820	22.746	15,2	
609	Knittelfeld	7.927	7.089	14.879	12.639	15,1	
406	Freistadt	19.480	17.858	27.858	23.678	15,0	
90201	Wien-Leopoldstadt	4.758	4.069	53.895	45.837	15,0	
90701	Wien-Neubau	1.552	1.345	19.087	16.257	14,8	
408	Grieskirchen	19.543	17.582	27.471	23.416	14,8	
91201	Wien-Meidling	6.958	6.047	50.696	43.275	14,6	
404	Braunau am Inn	32.189	29.286	45.607	38.987	14,5	
405	Eferding	9.745	8.944	14.265	12.202	14,5	
412	Ried im Innkreis	18.546	16.652	27.236	23.335	14,3	
617	Weiz	28.022	25.503	37.865	32.484	14,2	
91501	Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus	3.117	2.699	41.465	35.614	14,1	
305	Amstetten	31.257	28.315	50.026	42.996	14,1	
411	Perg	18.593	16.995	28.120	24.171	14,0	
414	Schärding	17.746	16.128	24.669	21.211	14,0	
604	Feldbach	22.273	20.482	28.037	24.111	14,0	
209	Wolfsberg	16.809	15.289	25.267	21.744	13,9	
401	Linz(Stadt)	23.307	19.066	116.379	100.434	13,7	
402	Steyr(Stadt)	6.809	5.848	21.756	18.789	13,6	
304	Wiener Neustadt(Stadt)	9.135	7.814	21.381	18.471	13,6	
410	Linz-Land	34.888	31.927	67.144	58.324	13,1	
804	Feldkirch	27.276	25.033	46.548	40.604	12,8	
606	Graz-Umgebung	47.177	43.875	64.709	56.478	12,7	
92001	Wien-Brigittenau	2.434	2.102	45.993	40.342	12,3	
418	Wels-Land	21.197	19.382	30.101	26.415	12,2	
91001	Wien-Favoriten	12.958	11.838	97.092	85.404	12,0	
92101	Wien-Floridsdorf	18.983	17.458	76.990	68.150	11,5	
803	Dornbirn	19.804	17.787	38.504	34.193	11,2	
92301	Wien-Liesing	15.575	13.894	49.668	44.177	11,1	
92201	Wien-Donaustadt	29.900	28.242	81.341	72.454	10,9	
91101	Wien-Simmering	6.931	6.125	46.962	42.100	10,4	
	Mittelwert	18.110	16.314	36.706	30.124	19,0	
	Median	17.660	15.857	30.211	24.332	18,3	
Q: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011. Erstellt am 04.12.2013., bearbeitet durch die Abteilung 10 am 11. Mai 2017							

Von den 119 Salzburger Gemeinden würden derzeit (Datengrundlage 2011) 82 Gemeinden als Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinde gelten (knapp 69 % der Gemeinden, vgl. Tabelle 2). In diesen Ge-

*meinden ist zukünftig eine Zweitwohnnutzung nur mehr in ausgewiesenen (gewidmeten) Zweitwohnungsgebieten zulässig.*

Tabelle 2

GEMEINDE	Gemnr	Wohnungen_2011	Privathaushalte 2011	Wohnungen_ mit_Haupt- wohnsitz_2011	Wohnungen_ohne_ Hauptwohnsitz_ 2011	Anteil_Wohnungen ohne_HWS_2011	Gemeinden mit Zweitwohnungs- gebieten (ha)	HWS 01 - 16	Indikator I Zu- /Abwanderung	Preise m² von bis	Zweitwohnggebiete 2014 je EW	Indikator ZWG	Nächtigungen je EW 2010-2015	Jahresdurchschnitt Indikator I courts- mus	Gesamtfläche	DSR	Anteil DSR an Gesamtfläche	Indikator DSR	Wohnungen je Haushalt 2011	Indikator Woh- nungen je HH	Bewertung
Wald im Pinzgau	50626	1321	417	415	906	68,6	16,08	-2,13	2	161 - 214	139,37	3	350,76	3	6934,00	371,21	5,35	3	3,17	3	44
Krimml	50607	887	299	298	589	66,4	10,88	-5,98	3	126 - 174	129,37	3	326,10	3	16959,97	241,03	1,42	3	2,97	3	45
Saalbach- Hinter- glemm	50618	3106	1.192	1160	1946	62,7	12,89	-4,44	2	440 - 600	45,09	3	705,94	3	12562,61	952,18	7,58	3	2,61	3	44
Maria Alm am Steinernen Meer	50612	2069	784	773	1296	62,6	42,49	0,33	1	300 - 400	204,39	3	320,90	3	12557,52	1553,06	12,37	2	2,64	3	39
Tweng	50512	237	121	118	119	50,2	0,49	-9,68	3	238 - 327	18,35	3	1064,35	3	8664,79	276,82	3,19	3	1,96	3	45
St. Gilgen	50330	3109	1.571	1563	1546	49,7	8,39	4,53	0	342 - 446	21,84	3	80,44	1	9894,66	956,13	9,66	3	1,98	3	36

Bad Gastein	Mühlbach am Hoch- könig	Flachau	St. Martin bei Lofer	Untertauern	Dienten am Hochkönig	Altenmarkt im Pongau	Kaprun
50403	50415	50408	50620	50422	50603	50401	50606
3756	1216	1868	744	356	481	2232	2169
1.947	644	1.010	413	203	275	1.367	1.343
1943	638	1008	408	200	274	1363	1327
1813	578	860	336	156	207	869	842
48,3	47,5	46,0	45,2	43,8	43,0	38,9	38,8
7,76	2,34	1,98	0,48	0,00	0,71	3,12	1,43
-28,95	-7,92	6,70	-0,70	1,77	-4,00	13,45	8,61
3	3	0	1	0	2	0	0
258 - 355	128 - 167	450 - 600	119 - 165	136 - 182	117 - 184	315 - 456	282 - 389
18,37	15,52	7,31	4,41	0,00	9,17	8,19	4,71
3	3	2	1	0	2	2	1
264,71	159,19	372,93	149,51	1196,00	205,25	147,33	269,25
3	2	3	2	3	3	2	3
17072,90	5169,74	11740,63	6363,12	7179,40	4982,31	4863,23	10030,44
455,98	333,40	1435,18	439,86	270,22	368,00	854,42	777,33
2,67	6,45	12,22	6,91	3,76	7,39	17,57	7,75
3	3	2	3	3	3	2	3
1,93	1,89	1,85	1,80	1,75	1,75	1,63	1,62
3	3	3	3	3	3	3	3
45	42	36	36	36	42	33	38

Rußbach am Paß Gschütt	50210	479	294	294	185	38,6	0,21	-1,49	2	97 - 136	2,71	1	84,06	1	3406,68	459,53	13,49	2	1,63	3	30
Bad Hof- gastein	50402	4607	2.858	2828	1779	38,6	3,07	2,32	0	262 - 453	4,54	1	158,73	2	10381,95	1145,62	11,03	2	1,61	3	31
Strobl	50336	2284	1.454	1448	836	36,6	0,00	4,29	0	174 - 241	0,00	0	55,32	1	9408,74	1010,87	10,74	2	1,57	3	26
Leogang	50609	1712	1.138	1132	580	33,9	6,83	7,02	0	290 - 550	21,54	3	171,32	2	9042,52	1646,37	18,21	2	1,50	2	30
Weißpriach	50514	145	99	97	48	33,1	0,00	-8,96	3	41 - 57	0,00	0	77,81	1	8034,29	353,97	4,41	3	1,46	2	28
Filzmoos	50407	746	521	510	236	31,6	0,00	7,10	0	146 - 201	0,00	0	304,29	3	7569,96	746,65	9,86	3	1,43	2	31
Kleinarl	50414	392	275	270	122	31,1	0,36	4,31	0	200 - 250	4,67	1	370,15	3	7045,67	352,77	5,01	3	1,43	2	33
Thomatal	50511	155	109	108	47	30,3	2,31	-7,33	3	45 - 55	69,57	3	26,03	0	7573,27	278,04	3,67	3	1,42	2	31
Zell am See	50628	5998	4.278	4234	1764	29,4	0,00	1,29	0	360 - 1.000	0,00	0	146,16	2	5515,89	985,05	17,86	2	1,40	2	24



Viehhofen	50625	328	236	233	95	29,0	0,00	-5,35	3	211 - 291	0,00	0	310,70	3	3865,01	129,55	3,35	3	1,39	2	34
Fusch an der Großglockner- straße	50604	367	267	266	101	27,5	0,00	-7,03	3	120 - 125	0,00	0	239,20	3	15816,15	457,69	2,89	3	1,37	2	34
Werfen- weng	50425	448	334	328	120	26,8	0,37	26,63	0	191 - 249	3,94	1	247,12	3	4503,97	434,95	9,66	3	1,34	2	33
Fuschl am See	50312	792	587	584	208	26,3	0,00	13,27	0	230 - 400	0,00	0	126,07	2	2141,56	416,04	19,43	2	1,35	2	24
Wagrain	50423	1521	1.131	1122	399	26,2	3,46	-1,34	2	233 - 321	11,41	3	260,77	3	5057,46	1078,16	21,32	1	1,34	2	31
Krispl	50206	415	307	307	108	26,0	0,00	4,59	0	156 - 214	0,00	0	13,15	0	2974,96	732,61	24,63	1	1,35	2	14
Unken	50623	951	708	706	245	25,8	4,97	0,51	1	126 - 159	26,13	3	58,85	1	10896,07	1022,83	9,39	3	1,34	2	32
Mattsee	50323	1699	1.270	1265	434	25,5	0,00	11,23	0	250 - 600	0,00	0	21,37	0	2464,37	1260,97	51,17	0	1,34	2	10
Schwarzach im Pongau	50421	1976	1.474	1475	501	25,4	0,00	-0,65	1	205 - 224	0,00	0	4,06	0	320,09	247,07	77,19	0	1,34	2	11

Hüttenschlag	50413	438	329	327	111	25,3	0,00	-7,70	3	150 - 290	0,00	0	54,61	1	9730,16	278,91	2,87	3	1,33	2	28
Dorfgastein	50405	793	601	593	200	25,2	0,00	-0,49	1	159 - 207	0,00	0	108,94	2	5416,14	495,10	9,14	3	1,32	2	29
Ramingsstein	50506	601	450	450	151	25,1	2,93	-19,96	3	39 - 54	25,71	3	18,98	0	9427,01	485,01	5,14	3	1,34	2	31
Maislhofen	50611	1732	1.303	1302	430	24,8	0,00	16,52	0	300 - 450	0,00	0	55,63	1	2955,54	1137,39	38,48	0	1,33	2	13
Rauris	50617	1472	1.131	1126	346	23,5	2,21	-1,42	2	135 - 290	7,30	2	107,09	2	25349,83	1266,02	4,99	3	1,30	2	34
Hüttan	50412	704	541	540	164	23,3	2,29	-3,28	2	63 - 120	14,93	3	30,35	0	5360,14	584,52	10,90	2	1,30	2	26
Lofer	50610	1008	778	776	232	23,0	0,00	4,68	0	165 - 228	0,00	0	111,55	2	5571,03	661,26	11,87	2	1,30	2	24
St. Andrä im Lungau	50507	339	262	261	78	23,0	0,63	2,30	0	73 - 111	8,40	2	31,56	0	1050,30	499,27	47,54	0	1,29	2	14
Utendorf	50624	1444	1.116	1114	330	22,9	1,87	3,52	0	153 - 211	6,55	2	60,64	1	16786,78	1392,35	8,29	3	1,29	2	29

St. Koloman	Mauterndorf	Großgmain	Niedersill	St. Martin am Tennengebirge	Großarl	Bramberg am Wildkogel	Goldegg
50211	50504	50315	50615	50419	50411	50601	50410
741	881	1324	1249	753	1628	1824	1147
583	692	1.032	975	594	1.272	1.422	897
583	692	1033	973	586	1265	1414	885
158	189	291	276	167	363	410	262
21,3	21,5	22,0	22,1	22,2	22,3	22,5	22,8
0,00	0,00	0,00	3,10	1,04	0,00	3,21	0,00
12,49	-8,16	6,87	8,91	14,30	4,62	1,05	12,86
0	3	0	0	0	0	0	0
156 - 215	78 - 108	350 - 490	170 - 290	120 - 160	271 - 376	115 - 250	192 - 265
0,00	0,00	0,00	11,98	6,56	0,00	8,16	0,00
0	0	0	3	2	0	2	0
9,54	122,55	31,97	29,75	80,97	177,86	56,36	35,03
0	2	0	0	1	2	1	0
5604,04	3273,20	2283,82	5748,41	4693,58	12938,17	11736,44	3309,61
1445,32	954,15	501,36	831,91	807,39	839,14	999,09	1170,12
25,79	29,15	21,95	14,47	17,20	6,49	8,51	35,36
1	1	1	2	2	3	3	0
1,27	1,27	1,28	1,28	1,27	1,28	1,28	1,28
2	2	2	2	2	2	2	2
14	23	14	24	25	28	29	10

Neukirchen am Groß- nediger	50614	1196	946	941	255	21,3	0,00	-4,40	2	167 - 230	0,00	0	158,99	2	16611,26	902,94	5,44	3	1,26	2	30
Görsch am	50501	122	97	96	26	21,3	0,00	-5,12	3	50 - 66	0,00	0	52,04	1	4412,93	418,94	9,49	3	1,26	2	28
Saalfelden am Steinernen Meer	50619	8654	6.842	6810	1844	21,3	0,99	8,66	0	250 - 380	0,62	1	14,61	0	11854,85	3795,24	32,01	0	1,26	2	12
St. Michael im Lungau	50509	1589	1.255	1251	338	21,3	0,66	-0,06	1	91 - 123	1,86	1	90,14	1	6887,25	1234,25	17,92	2	1,27	2	24
Radstadt	50417	2365	1.873	1865	500	21,1	0,00	4,90	0	230 - 350	0,00	0	87,61	1	6088,37	1615,60	26,54	1	1,26	2	17
St. Veit im Pongau	50420	1657	1.319	1317	340	20,5	0,00	10,18	0	139 - 191	0,00	0	22,21	0	5694,11	948,00	16,65	2	1,26	2	18
Kuchl	50207	3174	2.526	2523	651	20,5	0,00	10,68	0	253 - 320	0,00	0	3,17	0	4715,26	1905,70	40,42	0	1,26	2	10
Seeham	50332	929	742	739	190	20,5	0,45	12,22	0	258 - 305	2,51	1	20,52	0	1038,74	827,53	79,67	0	1,25	1	7
Golling an der Salzach	50204	2099	1.687	1673	426	20,3	0,00	9,43	0	208 - 286	0,00	0	20,45	0	8214,65	690,76	8,41	3	1,24	1	17

Mittersill	50613	2530	2.031	2024	506	20,0	2,45	-2,92	2	180 - 230	4,08	1	46,82	0	13212,51	1782,75	13,49	2	1,25	1	17
Piesendorf	50616	1761	1.414	1409	352	20,0	8,22	8,47	0	200 - 300	21,75	3	47,09	0	5096,75	1430,12	28,06	1	1,25	1	15
Abtenau	50201	2516	2.018	2014	502	20,0	2,07	4,51	0	141 - 194	3,62	1	38,65	0	18720,36	3525,73	18,83	2	1,25	1	15
Anif	50301	2080	1.671	1666	414	19,9	0,00	1,04	0	600 - 900	0,00	0	30,56	0	760,62	603,71	79,37	0	1,24	1	5
Taxenbach	50622	1217	978	975	242	19,9	1,65	-5,59	3	112 - 155	6,04	2	16,15	0	8837,17	1135,76	12,85	2	1,24	1	20
Scheffau am Tennengebirge	50212	619	496	496	123	19,9	0,00	6,19	0	173 - 238	0,00	0	4,85	0	6970,96	964,85	13,84	2	1,25	1	13
Hintersee	50318	193	156	155	38	19,7	0,00	-4,57	2	86 - 118	0,00	0	48,69	0	4736,23	280,07	5,91	3	1,24	1	19
Lend	50608	744	598	598	146	19,6	0,99	-15,52	3	111 - 154	7,26	2	33,54	0	2937,19	593,78	20,22	1	1,24	1	16
St. Johann im Pongau	50418	5252	4.229	4225	1027	19,6	0,69	6,76	0	243 - 335	0,64	1	46,63	0	7818,80	1842,62	23,57	1	1,24	1	11

50627	169	137	136	33	19,5	0,00	8,62	0	104 - 144	0,00	0	52,34	1	6961,77	334,84	4,81	3	1,23	1	20
Weißbach bei Lofen																				
50203	1021	823	824	197	19,3	0,00	-3,27	2	154 - 248	0,00	0	61,68	1	6092,76	1151,03	18,89	2	1,24	1	18
Annaberg- Lungötz																				
50319	1552	1.259	1256	296	19,1	0,00	0,62	1	220 - 280	0,00	0	23,21	0	1965,11	962,13	48,96	0	1,23	1	6
Hof bei Salzburg																				
50202	1624	1.317	1317	307	18,9	3,09	5,84	0	199 - 274	8,87	2	3,38	0	2995,90	1453,50	48,52	0	1,23	1	9
Adnet																				
50409	212	174	172	40	18,9	0,00	1,17	0	102 - 141	0,00	0	139,55	2	5948,68	291,46	4,90	3	1,22	1	23
Forstau																				
50605	533	434	433	100	18,8	1,71	0,00	1	150 - 280	8,19	2	62,95	1	7700,81	490,44	6,37	3	1,23	1	25
Hollersbach im Pinzgau																				
50503	977	798	796	181	18,5	2,16	7,55	0	76 - 99	9,06	2	58,72	1	4737,71	1503,37	31,73	0	1,22	1	12
Mariapfarr																				
50416	960	792	788	172	17,9	0,00	1,70	0	180 - 250	0,00	0	14,47	0	3817,26	1038,23	27,20	1	1,21	1	9
Pfarr- Werfen																				
50505	252	207	207	45	17,9	0,00	-16,64	3	37 - 42	0,00	0	9,53	0	11614,84	356,97	3,07	3	1,22	1	20
Muhra see																				
Seekirchen am Waller- see	4669	3.840	3843	826	17,7	0,00	12,62	0	234 - 400	0,00	0	2,16	0	5032,55	4223,57	83,92	0	1,22	1	5

Stuhlfelden	50621	668	551	550	118	17,7	0,00	1,69	0	152 - 209	0,00	0	23,57	0	2964,07	558,34	18,84	2	1,21	1	13
Bruck an der Großglockner- straße	50602	2102	1.741	1734	368	17,5	0,00	4,09	0	160 - 250	0,00	0	61,07	1	4571,40	1141,15	24,96	1	1,21	1	12
Salzburg	50101	8656 <sup>8</sup>	71.732	71777	14791	17,1	0,00	5,80	0	400 - 1.400	0,00	0	16,57	0	6568,03	5358,80	81,59	0	1,21	1	5
Tamsweg	50510	2626	2.195	2182	444	16,9	0,57	-3,62	2	100 - 128	1,02	1	7,66	0	11753,27	2048,06	17,43	2	1,20	0	12
Faistenau	50311	1243	1.037	1035	208	16,7	0,00	5,61	0	250 - 300	0,00	0	20,09	0	5123,38	1309,48	25,56	1	1,20	0	4
Schwellwert 16 % Anteil an Nichthauptwohnsitzwohnungen an allen Wohnungen insgesamt																					
Bischofsh- ofen	50404	5269	4.435	4430	839	15,9	0,00	3,95	0	220 - 303	0,00	0	3,05	0	4957,19	1311,72	26,46	1	1,19	0	4
Elsbethen	50309	2696	2.269	2268	428	15,9	0,00	3,93	0	431 - 618	0,00	0	2,20	0	2397,81	905,76	37,77	0	1,19	0	0
St. Georgen bei Salzburg	50329	1211	1.020	1019	192	15,9	0,00	6,60	0	111 - 150	0,00	0	0,26	0	2465,61	1876,26	76,10	0	1,19	0	0

Henndorf- am Waller- see	50317	2247	1.901	1892	355	15,8	0,00	5,10	0	250 - 300	0,00	0	1,77	0	2352,65	1603,64	68,16	0	1,18	0	0
Hallwang	50316	1857	1.571	1568	289	15,6	0,00	13,60	0	400 - 600	0,00	0	6,37	0	1315,16	881,56	67,03	0	1,18	0	0
Anthering	50302	1748	1.482	1478	270	15,4	0,00	18,95	0	250 - 400	0,00	0	8,47	0	2525,86	1555,04	61,56	0	1,18	0	0
Eben im Pongau	50406	968	824	819	149	15,4	0,58	16,66	0	206 - 243	2,58	1	50,63	1	3595,12	765,25	21,29	1	1,17	0	9
Dorfeuern	50306	604	515	514	90	14,9	0,00	9,91	0	104 - 144	0,00	0	0,00	0	1463,08	1094,57	74,81	0	1,17	0	0
Bad Vigaun	50213	969	830	825	144	14,9	0,54	7,90	0	242 - 334	2,62	1	58,60	1	1758,17	687,95	39,13	0	1,17	0	5
Oberralm	50208	2001	1.713	1712	289	14,4	0,00	11,52	0	277 - 382	0,00	0	0,31	0	639,33	488,04	76,34	0	1,17	0	0
Koppl	50321	1402	1.203	1201	201	14,3	1,73	12,22	0	318 - 508	5,22	2	7,27	0	2090,98	1311,30	62,71	0	1,17	0	4
Elixhausen	50308	1299	1.115	1113	186	14,3	0,00	7,94	0	286 - 450	0,00	0	9,81	0	835,07	756,56	90,60	0	1,17	0	0



Puch bei Hallein	50209	2083	1.789	1785	298	14,3	0,00	14,70	0	297 - 409	0,00	0	10,68	0	2102,41	810,68	38,56	0	1,16	0	0
Bergheim	50303	2299	1.978	1973	326	14,2	0,00	6,78	0	325 - 500	0,00	0	11,84	0	1524,48	1164,11	76,36	0	1,16	0	0
Neumarkt am Wallersee	50324	2684	2.310	2306	378	14,1	0,00	14,72	0	200 - 350	0,00	0	2,11	0	3633,46	2127,33	58,55	0	1,16	0	0
St. Margarethen im Lungau	50508	307	264	264	43	14,0	0,00	-3,76	2	59 - 89	0,00	0	81,70	1	2446,05	522,31	21,35	1	1,16	0	9
Plainfeld	50328	532	459	458	74	13,9	0,00	9,46	0	221 - 315	0,00	0	0,00	0	524,56	433,63	82,66	0	1,16	0	0
Lessach	50502	223	193	192	31	13,9	0,00	-0,52	1	48 - 50	0,00	0	13,08	0	7228,34	542,75	7,51	3	1,16	0	13
Obertrum am See	50327	2167	1.869	1866	301	13,9	0,00	11,69	0	220 - 304	0,00	0	4,18	0	2132,45	1911,89	89,66	0	1,16	0	0
Berndorf bei Salzburg	50304	737	636	636	101	13,7	0,00	8,17	0	138 - 157	0,00	0	2,73	0	1447,82	1210,72	83,62	0	1,16	0	0

Ebenau	50307	600	519	518	82	13,7	0,00	5,27	0	100 - 200	0,00	0	5,72	0	1718,10	706,90	41,14	0	1,16	0	0
Werfen	50424	1411	1.222	1219	192	13,6	0,00	-3,53	2	161 - 255	0,00	0	14,08	0	15336,30	924,00	6,02	3	1,15	0	14
Grödig	50314	3538	3.065	3059	479	13,5	0,00	8,35	0	271 - 365	0,00	0	9,60	0	2303,41	726,14	31,52	0	1,15	0	0
Thalgau	50337	2377	2.061	2058	319	13,4	4,44	13,68	0	250 - 320	7,80	2	4,03	0	4822,93	2907,08	60,28	0	1,15	0	4
Köstendorf	50320	1045	913	910	135	12,9	0,00	4,20	0	130 - 350	0,00	0	0,84	0	2313,26	1825,83	78,93	0	1,14	0	0
Wals-Siezenheim	50338	5746	5.012	5007	739	12,9	0,00	20,10	0	350 - 450	0,00	0	24,24	0	2663,18	1928,16	72,40	0	1,15	0	0
Hallein	50205	9978	8.741	8721	1257	12,6	0,00	12,88	0	250 - 400	0,00	0	3,70	0	2700,86	1402,56	51,93	0	1,14	0	0
Lamprechts hausen	50322	1517	1.331	1326	191	12,6	0,00	23,66	0	131 - 190	0,00	0	0,45	0	3179,33	2515,73	79,13	0	1,14	0	0
Strabwal-chen	50335	3017	2.654	2643	374	12,4	0,00	7,73	0	160 - 180	0,00	0	2,65	0	4455,09	3689,79	82,82	0	1,14	0	0

Oberndorf bei Salzburg	50326	2626	2.323	2313	313	11,9	0,00	1,91	0	200 - 400	0,00	0	0,92	0	454,71	408,95	89,94	0	1,13	0	0
Bürmoos	50305	2026	1.800	1798	228	11,3	0,00	10,64	0	124 - 171	0,00	0	0,00	0	694,16	394,85	56,88	0	1,13	0	0
Eugendorf	50310	2786	2.481	2477	309	11,1	0,00	12,47	0	250 - 390	0,00	0	16,06	0	2902,16	2598,53	89,54	0	1,12	0	0
Schleedorf	50331	393	352	351	42	10,7	0,00	20,98	0	145 - 163	0,00	0	0,00	0	1042,31	842,57	80,84	0	1,12	0	0
Göming	50313	284	254	254	30	10,6	0,00	25,04	0	280 - 300	0,00	0	0,00	0	878,51	640,65	72,92	0	1,12	0	0
Zederhaus	50515	412	370	370	42	10,2	0,00	-5,28	3	50 - 70	0,00	0	13,06	0	13061,92	466,14	3,57	3	1,11	0	15
Nußdorf am Haunsberg	50325	910	820	819	91	10,0	0,00	9,88	0	176 - 204	0,00	0	0,00	0	3558,18	1943,65	54,62	0	1,11	0	0
Unternberg	50513	361	330	329	32	8,9	0,00	3,25	0	68 - 78	0,00	0	10,66	0	1894,97	697,38	36,80	0	1,09	0	0

[illegible]



Eine Analyse auf Basis der statistischen Daten (HWS 2001-2016) zeigt, dass von den 82 Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden derzeit 27 Gemeinden Bevölkerung (HWS) verlieren und 8 Gemeinden in der Bevölkerungsentwicklung stagnieren (insgesamt rund 42,7 %). 48 Gemeinden (58,5 %) sind als touristische Gemeinden (>50 Übernachtungen/EW) einzustufen, wobei hier alle „stark touristisch strukturierten“ (>200 ÜN/EW) sowie alle „überdurchschnittlich touristisch geprägten“ (>100 ÜN/EW) Gemeinden vertreten sind. Von den 82 Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden sind 57 Gemeinden über dem Median des Indikators Wohnungen je Haushalt und nur 2 liegen unter der Ausprägungsschwelle zur Zuweisung von Bewertungspunkten in der nachfolgenden Bewertungstabelle.

*Erläuterung:*

Von den restlichen 37 Gemeinden, deren NHWS-Anteil unter 16 % liegt, verlieren nur 3 Gemeinden an Bevölkerung und nur eine Gemeinde weist eine Bevölkerungsstagnation auf. Lediglich 3 Gemeinden sind hier als touristische Gemeinden zu werten.

Ein Nebeneffekt in den touristisch geprägten Gemeinden ist die größere Nachfrage nach Immobilien und der daraus resultierende Preisanstieg bei diesen. Für die einheimische Bevölkerung wird es dadurch immer schwieriger erschwinglichen Wohnraum zu bekommen. Hier die entsprechenden Rahmenbedingungen zu gestalten ist meist eine große Herausforderung für die Gemeinden und kann mit dem Instrumentarium der Raumplanung unterstützt werden. Der Bodenpreis ist jedoch zur Festlegung der Schwelle nur bedingt geeignet, weshalb die Informationen über die Bodenpreise nur als ergänzende Information bei unklarer Zuordnung verwendet wurden. Auf Grund der Bodenpreise ist es erforderlich, die Stadtgemeinde Salzburg, welche im Bereich der Schwelle liegt, zu den Beschränkungsgemeinden zuzuordnen.

In den Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden soll zukünftig die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt durch ein Verbot der Zweitwohnnutzung verringert werden. Allerdings ist kein absoluter Stopp für Zweitwohnnutzer vorgesehen, diese haben die Möglichkeit in gewidmeten Zweitwohnungsgebieten – soweit die Gemeinde solche ausweist und eine Übereinstimmung mit dem REK der Gemeinde gegeben ist – diese Nutzung widmungskonform auszuüben. Durch die neue Regelung haben die Gemeinden einerseits bessere Möglichkeiten für die Wohnraumschaffung im Sinne des Hauptwohnsitzes, andererseits kann die Nachfrage der Zweitwohnnutzer besser kanalisiert und gestaltet werden. Die bisherige 10 % - Regelung (Anteil der Zweitwohnungen am Wohnungsbestand) wird aufgelassen, weil es für diesen Indikator keine Datengrundlage gibt und dieser Bestand im Falle einer vorgesehenen Ausweisung eines Zweitwohnungsgebietes jeweils erhoben werden müsste. Es liegt nunmehr in der Verantwortung der Gemeinden, in welchem Umfang Zweitwohnungsgebiete gewidmet werden. Allerdings ist im Rahmen des REK nachzuweisen, dass die strukturellen Ziele der Gemeinde im Hinblick auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung mit den geplanten Maßnahmen (Nachverdichtung, Baulandneuausweisung, privatwirtschaftliche Maßnahmen etc.) erreicht werden können.

Die fachliche Begründung zur Festlegung des Schwellwertes von 16 % beruht auf mehreren Knappheit anzeigenden Indikatoren, welche auf Grundlage des Raumordnungsberichtes 2011-2014 herausgearbeitet wurden. Diese ordinal- skalierten Indikatoren sind Folgende:

1. Zu- oder Abwanderungsgemeinde mit 3 Punkten für Gemeinden über 5 % Abwanderung im Zeitraum 2001-2016, 2 Punkte für die Gemeinden mit einer Abwanderung über 1 % bis 5%, 1 Punkt für Stagnationsgemeinden ( -1 bis 1 % ) und 0 Punkte für alle anderen Gemeinden, Gewichtungsfaktor 1.
2. Zweitwohnungsgebiete 2014 je EinwohnerIn mit den Klassen > 10 m<sup>2</sup> je EinwohnerIn mit der Ausprägung 3, > 5 bis 10 erhält die Ausprägung 2 und bis 5 m<sup>2</sup> je EW wird die Klasse 1 zugewiesen, Gewichtungsfaktor 2.
3. Nächtigungen je EW im Jahresschnitt 2010-2015 mit den Klassen > 200 (3 Punkte), > 100 – 200 (2 Punkte) und > 50 – 100 (1 Punkt), Gewichtungsfaktor 3.
4. Anteil Dauersiedlungsraum an der Gesamtfläche mit den Klassen ( 0 bis 10% mit 3 Punkten, > 10 bis 20 % mit 2 Punkten, > 20 bis 30% mit 1 Punkt, Gewichtungsfaktor 4.
5. Wohnungen je Haushalt mit den vier Klassen > 1,5 Wohnungen je Haushalt mit 3 Punkten, > 1,25 bis 2 mit 2 Punkten und > 1,2 bis 1,25 mit 1 Punkt, Gewichtungsfaktor 5.

Als zusätzliche Information, allerdings ohne Gewichtung, werden die durchschnittlichen Bodenpreise mit betrachtet. Dies deshalb, weil die Bodenpreise auch durch andere Aspekte sehr wesentlich mit beeinflusst werden und nicht zur Schwellenwertbildung taugen.

Die Verteilung der Klassen unter der Berücksichtigung von Mittelwerten und Median zeigt deutlich auf, dass die Schwelle im Bereich zwischen 15 und 17 Prozent Anteil an Nichthauptwohnsitzwohnungen an allen Wohnungen liegen muss. Ab dem Schwellwert von 16,8 % sind bei allen Gemeinden (ausgenommen

*die Stadt Salzburg) mindestens 5 Ausprägungspunkte vorhanden, für die Stadtgemeinde Salzburg gelten die hohen Bodenpreise im Bereich zwischen 400 und 1.400 Euro pro Quadratmeter als sachliche Begründung für die Zuordnung zu den Beschränkungsgemeinden.*

*Besonders die Verteilung des Indikators „Wohnungen je Haushalt“ lässt die Rechtfertigung dieser Schwelle deutlich erkennen.“*

Die Feststellung und Ausweisung der Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden erfolgt durch die Landesregierung mittels Verordnung (zur erstmaligen Feststellung s auch § 86 Abs 13). Die Ausweisung von Zweitwohnung-Beschränkungsgebieten erfolgt im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden durch Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan, wobei sich diese Kennzeichnung auf bestimmte Gebiete wie auch auf das gesamte Gemeindegebiet erstrecken kann.

Abgesehen von der regionalen Differenzierung soll künftig der Nachweis des Vorliegens einer Verwendung der Wohnung für Zwecke des Urlaubs, des Wochenendes oder für sonstige Freizeit Zwecke, um daran entsprechende Sanktionen zu knüpfen, nicht mehr erforderlich sein, sondern es soll genügen, wenn jemand eine Zweitwohnung innehat unter Umständen, die darauf schließen lassen, dass diese beibehalten und (tatsächlich) benützt wird (vgl § 5 Z 17 lit b). Dafür ist eine ununterbrochene Benützung nicht nötig. Ebenso wenig ist es erforderlich, dass sich die innehabende Person während einer Mindestzahl von Tagen oder Wochen im Jahr in der Wohnung aufhält. Entscheidend ist allein, ob objektiv erkennbare Umstände dafür sprechen, dass die Wohnung für Zwecke des Wohnens oder Schlafens beibehalten und tatsächlich benützt wird (siehe dazu die Ausführungen zu § 5 Z 17). Ein Wohnsitz ist demnach bereits auch in einem nur gelegentlich benützten Wochenendhaus oder Ferienappartement errichtet.

Abs 2 erster Satz bildet den Kern der raumordnungsrechtlichen Nutzungsbeschränkung. Die Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung ist danach nur in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten zulässig. Die Zulässigkeit raumordnungsrechtlicher Nutzungsbeschränkungen für Zweitwohnungen ist nach der bisherigen Judikatur des EuGH sowohl im Lichte der Kapitalverkehrsfreiheit wie auch der übrigen Grundfreiheiten durchwegs anerkannt. In den Entscheidungen „Konle“ (Rs C-302/97) , „Reisch“ (Rs C-515/99) und „Salzmann“ (Rs C-300/01) hat der Gerichtshof jeweils ausdrücklich festgestellt, dass raumordnungsrechtliche Nutzungsbeschränkungen betreffend Zweitwohnungen in einem bestimmten geografischen Gebiet, die ein Mitgliedstaat in Verfolgung raumplanerischer Ziele zur Erhaltung einer dauerhaft ansässigen Bevölkerung und einer vom Tourismus unabhängigen Wirtschaftstätigkeit verfügt, als Beitrag zu einem im Allgemeininteresse liegenden Ziel angesehen werden können. Damit stellt der EuGH das öffentliche Interesse an einer Zurückdrängung von Zweitwohnsitzen unionsrechtlich außer Frage. Auch von Seiten des VfGH wird die grundsätzliche Legitimität dieses Regelungsziels nicht bezweifelt. Der Verfassungsgerichtshof spricht sogar von ganz gewichtigen öffentlichen Interessen an einer rigiden Beschränkung von Zweitwohnsitzen, gegebenenfalls auch an einer Verringerung ihrer Zahl (VfSlg 13.964/1994, 14.679/1996).

Die Z 1 bis 4 enthalten in Berücksichtigung der verfassungsrechtlichen Pflicht zur verhältnismäßigen Ausgestaltung der Umsetzung des Regelungsziels Ausnahmen von der raumordnungsrechtlichen Nutzungsbeschränkung. Die Z 1 entspricht dabei im Wesentlichen dem geltenden Recht, erweitert jedoch einerseits den Ausnahmekatalog auf Schenkungen und Übergaben, stellt andererseits aber klar, dass die Ausnahme keine entgeltliche Überlassung an Dritte zu Zweitwohnzwecken umfasst. Begünstigt sind Wohnungen, die auf die gesetzlichen Erben nach österreichischem Recht (§ 730 ABGB) übergegangen sind. Mit eigentumsrechtlicher Übertragung der Wohnung an Dritte erlischt diese Begünstigung. Zwischen den gesetzlichen Erben (nicht aber zwischen diesen und Dritten) können auch rechtsgeschäftliche Übertragungen der Eigentumsanteile (wenn zB zwei Geschwister gemeinsam von Todes wegen von einem Elternteil erworben haben und danach ein Geschwister seinen ideellen Anteil dem anderen Geschwister rechtsgeschäftlich überträgt) vorgenommen werden, ohne dass dadurch die Begünstigung verloren geht.

Zu den Z 2 bis 5 ist auszuführen, dass Bescheide nach der Z 2 dingliche Wirkung und Bescheide nach der Z 3 nur persönliche Wirkungen entfalten. Die Z 4 übernimmt in Bezug auf die Stichtagsregelung 1. März 1993 bereits geltendes Recht, erweitert jedoch den Anwendungsbereich um die Fälle, in denen nachträglich eine Beschränkung verordnet wird. Gleichzeitig stellt die Z 4 klar (arg „wenn und soweit“), dass es hierdurch zu keiner Ausweitung der bisherigen bau- und raumordnungsrechtlichen Befugnisse kommt (daraus folgt zB für den Fall, dass es bei gleichzeitigem Inkrafttreten der Bestimmung und der Verordnung gemäß Abs 1 Z 1 bei Wohnungen in Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden zu keiner Umwandlung bis dahin persönlicher und zeitlich begrenzter Berechtigungen zur Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung in eine zeitlich unbegrenzte und am Objekt haftende Berechtigung kommen kann). Und zu Z 5 ist zu bemerken, dass es sich hier ebenfalls nur um eine persönlich wirkende, nicht am Objekt haftende Begünstigung handelt und abgesehen davon nur Sachverhalte erfasst sein können, bei denen die

bau- und raumordnungsrechtliche Rechtmäßigkeit der Nicht-Hauptwohnnutzung vom Stichtag bis zur Anzeige nicht in Frage steht.

Die Abs 3 bis 5 entsprechen weitgehend dem geltenden Recht. Im Abs 4 entfällt jedoch im Hinblick auf die Neugestaltung der Zweitwohnsitzregelungen die bisherige 10-% Schranke für die Ausweisung von Zweitwohnungsgebieten. Umgekehrt ermächtigt Abs 4 nunmehr die Gemeinden, eine Zweitwohnsitzerhebung durchzuführen.

#### **Zu § 31a – Maßnahmen zur Beseitigung unrechtmäßiger Zweitwohnnutzungen:**

Die Bestimmung enthält die Regelungen, die auf die Durchsetzung der raumplanungsrechtlichen Nutzungsbeschränkungen ausgerichtet sind.

Bestehen für die Gemeinde konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine Wohnung entgegen den Bestimmungen des § 31 Abs 2 als Zweitwohnsitz verwendet wird, hat sie in einem ersten Schritt (is einer Offenlegung) die Wohnungseigentümer und/oder die sonstigen Nutzungsberechtigten (Mieter, Fruchtgenussberechtigte, Baurechtsberechtigte odgl) über die Gründe dafür zu informieren und zur Stellungnahme binnen angemessener, vier Wochen nicht unterschreitender Frist aufzufordern (Abs 1). Können die Wohnungseigentümer bzw die sonstigen Nutzungsberechtigten die Bedenken der Gemeinde nicht entkräften, hat die Gemeinde bei der örtlich zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde unter Bekanntgabe der konkreten Gründe die Einleitung eines Verwaltungsstrafverfahrens anzuregen (Abs 2).

Soweit zB auf Grund entsprechender Äußerungen der Eigentümer bzw Nutzungsberechtigten oder sonstiger Umstände (bereits erfolgte Bestrafung) zu erwarten ist, dass eine verwaltungsstrafrechtliche Sanktionierung nicht ausreicht, um die Eigentümer bzw Nutzungsberechtigten zur Aufgabe einer unzulässigen Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung zu verhalten, kann die Gemeinde ein Verfahren zur zwangsweisen Durchsetzung der Verhaltenspflichten einleiten. Sie hat dazu über die Unzulässigkeit der Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnsitz nach Durchführung eines Ermittlungsverfahrens mit Bescheid abzusprechen und die Eigentümer der Wohnung und/oder sonst Verfügungsberechtigten unter Hinweis auf Abs 5 aufzufordern, die unrechtmäßige Verwendung binnen Jahresfrist zu beenden (indem zB durch die Verpflichteten selbst oder durch Vermietung oder die Einräumung vergleichbarer Nutzungsrechte ein widmungskonformer Zustand hergestellt wird) oder die Wohnung zu veräußern (Abs 3). Im Rahmen dieses Ermittlungsverfahrens kann sie auch die Vorlage eines Nachweises über die Nutzung der Wohnung verlangen. Dies nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des VwGH, wonach von einem anderen Wohnsitz als von einem Freizeit- bzw Zweitwohnsitz nicht gesprochen werden kann, wenn kein deutliches Übergewicht hinsichtlich der beruflichen und familiären Lebensbeziehungen feststellbar ist, auch wenn dort gelegentlich berufliche Tätigkeiten ausgeübt werden sollten (VwGH 27.06.2014, 2012/02/0171 sowie inhaltsgleich vom 30.09.2015, Ra 2014/06/0026). Ob nämlich im beruflichen oder familiären Bereich entsprechende überwiegende Anknüpfungspunkte zu einem Wohnsitz vorliegen, die eine Verwendung desselben als Zweitwohnung ausschließen, erfordert eine genaue Kenntnis über die Nutzung des betreffenden Wohnsitzes, welche die Behörde von sich aus vielfach nicht erlangen kann.

Die Landesregierung hat die Gemeinden auf deren Ersuchen in den Angelegenheiten des Abs 3 zu beraten und bestmöglich zu unterstützen.

Der Auftrag nach Abs 3 ist im Rahmen der Möglichkeiten des VVG zu vollstrecken. Führt auch dies nicht zu dem gewünschten Ergebnis, kann im Sinn einer *ultima ratio* letztendlich nur noch der Entzug des Eigentums zur Durchsetzung der raumordnungsrechtlichen Nutzungsbeschränkung verhelfen, wobei hier eine Zwangsversteigerung auf Grund eines behördlichen Antrags zur Anwendung kommen soll. In grundrechtlicher Hinsicht ist dazu auszuführen, dass es sich bei der Zwangsversteigerung einer unzulässigen Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung zweifelsohne um einen intensiven Grundrechtseingriff handelt. Berücksichtigt man allerdings das hohe öffentliche Interesse an einer Effektivierung der Nutzungsbeschränkung, den Verfahrensablauf mit den mehrmaligen Aufforderungen und Möglichkeiten zur Herstellung eines rechtskonformen Zustandes und die Besonderheiten der Zwangsversteigerung – auf Grund der Verpflichtung zur sinngemäßen Anwendung der §§ 352 ff EO wird sichergestellt, dass den Verpflichteten der Verkehrswert ersetzt wird, zumal nach § 352a Abs 3 EO das geringste Gebot der Schätzwert ist – wird von der Verhältnismäßigkeit der Maßnahme und insoweit von der Rechtmäßigkeit der gesetzlichen Beschränkung der Grundrechtsposition der Eigentümer ausgegangen.

Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Antrages auf Versteigerung des Baugrundstückes ist jedoch, dass die Landesregierung mit Bescheid festgestellt hat, dass der Eigentümer einem Auftrag gemäß Abs 3 innerhalb der dafür festgesetzten und allenfalls verlängerten Frist nicht nachgekommen ist. Diese einschränkende Voraussetzung ist vor dem Hintergrund des den von einer Grundverkehrsbehörde gestellten Antrag auf Versteigerung einer Liegenschaft abweisenden Beschlusses des Landesgerichts Innsbruck vom 4. Mai 2006 (1 R 117/06x) und des diese Entscheidung bestätigenden Beschlusses des Obersten



Gerichtshofes vom 21. Dezember 2006 (3 Ob 161/06g) zu sehen: Den gerichtlichen Entscheidungen lag der Antrag einer Tiroler Grundverkehrsbehörde auf Zwangsversteigerung eines Grundstückes zu Grunde, weil dessen Eigentümer einem behördlichen Auftrag, die Nutzung des Grundstückes als Freizeitwohnsitz zu unterlassen, nicht entsprochen hat. Das Landesgericht Innsbruck hat in seinem Beschluss vom 4. Mai 2006 unter ausführlicher Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes ausgesprochen, dass „für die Zulässigkeit der Versteigerungssanktion unter anderem erforderlich [ist], dass im nationalen Recht umschriebene materiell-rechtliche Bestimmungen verletzt werden und dass diese Rechtsverletzung in einem qualifizierten, die Gesamtumstände des Falles berücksichtigenden ordnungsgemäßen Behördenverfahren, das die Qualität einer Gerichtsentscheidung nach gemeinschaftsrechtlichen Grundsätzen aufweist (...) festgestellt wird“. Daraus ergibt sich, dass für die Zulässigkeit der Versteigerungssanktion nicht nur eine qualifizierte Feststellung der gesetzwidrigen Verwendung der Liegenschaft und eine bescheidmäßige Aufforderung zur Unterlassung der rechtswidrigen Verwendung des betreffenden Objekts erforderlich sind, sondern auch „eine qualifizierte Feststellung der Nichtbefolgung“ des auf die Unterlassung der rechtswidrigen Verwendung des Objekts gerichteten Behördenauftrages. „Keine dieser Feststellungen“ – so das Landesgericht Innsbruck weiter – „kann im Exekutionsbewilligungsverfahren erfolgen, [weshalb] die qualifizierte Feststellung der Missachtung des behördlichen Auftrags und damit die fortgesetzte grundverkehrswidrige Verwendung der Liegenschaft als materielle Exekutionsbewilligungsvoraussetzung bereits im Antrag zu behaupten und zu bescheinigen gewesen wäre.“ Der Oberste Gerichtshof hat in seinem die Rechtsansicht des Landesgerichtes Innsbruck bestätigenden Beschluss vom 21. Dezember 2006 (3 Ob 161/06g) ausgesprochen, dass „nur rechtskräftige vollstreckbare Bescheide von Verwaltungsbehörden in Angelegenheiten des öffentlichen Rechts (wie hier des Grundverkehrs mit Baugrundstücken) Exekutionstitel nach § 1 Z 12 EO [sind]“ und dass „Ausfertigungen solcher Titel mit dem Exekutionsantrag vorzulegen sind“.

Die im Abs 5 enthaltene Einschränkung der Antragslegitimation der Landesregierung trägt dieser Rechtsprechung Rechnung und verpflichtet die Landesregierung vor der Stellung eines Antrages auf Versteigerung der Liegenschaft deren fortgesetzte gesetzwidrige Verwendung entgegen einem Auftrag gemäß Abs 3 mit Bescheid festzustellen.

Die bescheidmäßige Feststellung der fortgesetzten gesetzwidrigen Verwendung entgegen einem Auftrag gemäß Abs 1 stellt für sich genommen aber auch noch keinen tauglichen Exekutionstitel dar. *Neumayr*, Exekutionsrecht<sup>2</sup> (2006), S 56, folgend muss „der Exekutionstitel immer einen eindeutig vollstreckbaren Inhalt haben, also auf eine bestimmte Leistung, Duldung oder Unterlassung gerichtet sein“ und „entziehen sich feststellende oder rechtsgestaltende Entscheidungen naturgemäß der Vollstreckung“. Der im Zusammenhang mit der Feststellung der fortgesetzten gesetzwidrigen Verwendung entgegen einem Auftrag gemäß Abs 3 zu treffende weitere Ausspruch, dass die Landesregierung berechtigt ist, namens des Landes Salzburg die Versteigerung der Liegenschaft, des Superädifikats oder des Baurechts zu betreiben, schafft den für die Versteigerung notwendigen Exekutionstitel. Die Versteigerung der Liegenschaft, des Superädifikats oder des Baurechts erfolgt nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Versteigerung von Liegenschaften (§§ 133 ff EO). Das Interesse des Landes Salzburg ist – im Gegensatz zum Interesse eines die Exekution auf eine Liegenschaft wegen einer Geldforderung betreibenden Gläubigers – auf die Herstellung eines dem § 31 Abs 2 ROG 2009 entsprechenden Zustandes gerichtet. Vor diesem Hintergrund enthält die Bestimmung auch die dafür erforderlichen verfahrensrechtlichen Sonderbestimmungen.

In kompetenzrechtlicher Hinsicht ist noch auszuführen, dass es sich bei den vorgesehenen Regelungen über die gerichtliche Zwangsversteigerung um zivilrechtliche Regelungen handelt („Zivilrechtswesen“ im Sinn des Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG). Sie dürfen vom Landesgesetzgeber erlassen werden, wenn sie zur Regelung des Gegenstands erforderlich sind (Art 15 Abs 9 B-VG). Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl zB VfSlg 13.322/1992) muss dabei ein innerer, „rechtstechnischer“ Zusammenhang der zivilrechtlichen Regelung mit einer konkreten Bestimmung öffentlich-rechtlichen Inhalts vorliegen und die jeweilige Bestimmung zivilrechtlichen Inhalts eine notwendige Ergänzung einer bestimmten Regelung der Verwaltungsmaterie darstellen. Die vorgesehene zivilrechtliche Bestimmung betreffend die gerichtliche Zwangsversteigerung ergänzt die (Subsidiär-)Verpflichtung zur Veräußerung dahingehend, dass diese Verpflichtung – im Falle der Nichtbefolgung – realisiert wird. Die Notwendigkeit dieser Ergänzung kann darin erblickt werden, dass in Ermangelung der Substituierung der Veräußerungsverpflichtung im Wege der gerichtlichen Zwangsversteigerung dem Interesse zu einer raumordnungskonformen Wohnungsnutzung ansonsten nicht effektiv zum Durchbruch verholfen werden könnte. Dies vor allem auch für die in der Z 2 des Abs 5 enthaltene Bestimmung, da nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zu § 133 Abs 1 EO ein rechtsgeschäftlich eingeräumtes Veräußerungsverbot der Bewilligung der Versteigerung entgegensteht.

### **Zu § 31b – Zweckentfremdung von Wohnungen:**

Nicht nur vorübergehend genutzte Zweitwohnungen sind aus Sicht der Raumordnung in mehrfacher Hinsicht problematisch, sondern auch Wohnungen, die für Hauptwohnsitzzwecke geeignet sind, aber für touristische Beherbergungen zweckentfremdet werden. Rund 800 Unterkünfte bietet allein die online-Plattform „airbnb“ in der Stadt Salzburg an (Stand Jänner 2017), auf ähnlichen Plattformen sind hunderte weitere Quartiere gelistet.

Die bisherige Bestimmung (vgl § 31 Abs 5) soll daher dahingehend ausgebaut werden, dass die Zweckentfremdung von Wohnungen für touristische Beherbergungen grundsätzlich nur mehr mit baubehördlicher Bewilligung zulässig ist. Ergänzend zur ursprünglichen Zielsetzung (Zuführung von bisher auf dem Wohnungsmarkt für Hauptwohnsitze nicht in Erscheinung tretenden touristisch genutzten Wohnungen – vgl RV Nr 86 Blg LT 13. GP, 6. Sess, zu § 31 Abs 5) geht es dabei auch um die Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der im gleichen Gebäude wohnenden (arbeitenden) Bevölkerung, da es durch eine touristische Nutzung zwangsläufig zu einer höheren Frequentierung des Wohnhauses durch ständig wechselnde hausfremde Personen kommt. Und schließlich ist dies auch aus bautechnischer Sicht angezeigt, zumal die bautechnischen Anforderungen an Räume zur Beherbergung von Gästen teilweise andere sind als für gewöhnliche Wohnräume.

Abs 2 sieht Ausnahmen von der Bewilligungspflicht vor. Die Z 1 und 2 entsprechen dabei weitgehend dem geltenden Recht (§ 31 Abs 5), die Z 1 jedoch (wegen weitgehend vergleichbarer Thematik) ergänzt um Kennzeichnungen gemäß § 39 Abs 2. Die Z 3 und 4 stellen klar, dass die Privatzimmervermietung und die Vermietung von Ferienwohnungen im Rahmen der Möglichkeiten bestehender land- und forstwirtschaftlicher Betriebe von der Bewilligungsverpflichtung ausgenommen sind, zumal es sich hier ohnehin nur um (akzessorisch) zulässige Nebennutzungen zur Hauptverwendung handelt. Und die Z 5 nimmt jene Räumlichkeiten aus, die bereits vor dem 1. Jänner 2018 für touristische Beherbergungen verwendet worden sind, wenn und soweit eine bau- und raumordnungsrechtliche Befugnis dafür bestand, wobei als Beweis für die tatsächliche Verwendung auch auf die Entrichtung der einschlägigen landesrechtlichen Abgaben zurückgegriffen werden kann.

Abs 3 regelt die Bewilligungsvoraussetzungen und übernimmt dabei weitgehend geltendes Recht (§ 31 Abs 5), wobei zu berücksichtigen ist, dass im Gegenstand künftig auch die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne zu beachten sind. Die Bewilligung bewirkt keine Änderung des bisher festgelegten Verwendungszweckes, sondern verleiht das Recht, die Wohnung zusätzlich für touristische Beherbergungen verwenden zu dürfen, bzw beinhaltet die Feststellung, dass diese Verwendung vom öffentlich rechtlichen Standpunkt des Baurechts zulässig ist. Eine Verdrängung des Verwendungszwecks würde zu dem (ungewünschten) Ergebnis führen, dass die Wiederverwendung der Wohnung für den ursprünglichen Zweck eine neuerliche baubehördliche Bewilligungspflicht auslösen würde.

Gleich wie die Ausnahme für Zweitwohnungen gemäß § 31 Abs 3 ist die Bewilligung zu befristen (Abs 3 letzter Satz). Soll die bestehende Wohnung unbefristet und hauptsächlich der Beherbergung von Gästen zugeführt werden, liegt kein Fall des § 31b vor, sondern ist von einer Umwandlung der Wohnung in ein Apartment auszugehen (die baubehördliche Bewilligung gemäß § 2 Abs 1 Z 5 BauPolG kann in diesem Fall eine Kennzeichnung nach § 39 Abs 2 voraussetzen).

Abs 4 entspricht inhaltlich § 31 Abs 5.

Auf folgende Judikatur des OGH wird im Zusammenhang hingewiesen: Die touristische Nutzung eines als Wohnung gewidmeten Wohnungseigentumsobjekts für die Dauer von jeweils 2 bis 30 Tage ist eine genehmigungspflichtige Widmungsänderung nach dem WEG 2002 (OGH 23.4.2014, 5 Ob 59/14h). Und zur Vorgängerbestimmung § 31 Abs 5 – VwGH vom 12.12.2013, ZI 2013/06/0078: Eine Verletzung der Niederlassungsfreiheit sowie der Kapitalverkehrsfreiheit ist beim „touristischen Vermietungsverbot“ nach § 31 Abs 5 Sbg ROG 2009 für den Verwaltungsgerichtshof nicht zu erblicken (vgl im Übrigen bereits die zur unionsrechtlichen Zulässigkeit von Freizeitwohnsitzen und Ferienwohnungen beschränkenden raumordnungsrechtlichen Regelungen im Lichte der Judikatur des EuGH ergangenen hg Erkenntnisse vom 11. Jänner 2012, 2010/06/0073, vom 9. November 2011, 2010/06/0035, vom 6. Oktober 2011, 2009/06/0020, und vom 23. Juni 2010, 2008/06/0200).

### **Zu den Z 12 und 40 (§ 32 – Handelsgroßbetriebe / Anlage 1):**

Die Bestimmung übernimmt weitgehend geltendes Recht, zu punktuellen Änderungen kommt es jedoch hinsichtlich der Ausweisung von Gebieten für Handelsgroßbetriebe in Stadt- oder Ortskerngebieten, der Festlegung der Verkaufsflächen und der Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe.

Zur Änderung betreffend die Ausweisung von Gebieten für Handelsgroßbetriebe ist auszuführen, dass dafür in gekennzeichneten Stadt- oder Ortskerngebieten künftig keine Standortverordnung mehr erforderlich ist, und zwar – anders als bisher – ohne Obergrenze in allen Gemeinden des Landes Salzburg (Abs 5

Z 1). Diese Erleichterung dient nicht nur dem Ziel der Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne, sondern vor allem auch dem „Kurze-Wege-Prinzip“.

Die Änderung betreffend die Festlegung der Verkaufsflächen betrifft die Kategorie Einkaufszentren: In dieser Kategorie ist künftig die höchstzulässige Verkaufsfläche für den Anteil an Verbrauchermärkten gesondert festzulegen (Abs 4 zweiter Satz). Damit soll eine bessere Abschätzbarkeit der raumplanerischen Auswirkungen von Einkaufszentren erreicht werden. Der Grund für die raumplanerische Sensibilität von Handelsgroßbetrieben im Allgemeinen und Einkaufszentren im Besonderen und die daran anknüpfende gesonderte raumordnungsrechtliche Erfassung liegt ja grundsätzlich darin, dass Handelsgroßbetriebe eine Sog- oder Magnetwirkung auf die Kunden in der Umgebung entfalten und insoweit die Bedeutung eines Zentrums mit all den damit verbundenen Auswirkungen erlangen. Je verlässlicher die Verkaufsflächen zugeordnet werden können, desto leichter fällt auch die Abschätzung der raumrelevanten Auswirkungen.

In puncto Zusammenrechnung von Verkaufsflächen (Abs 2 vorletzter und letzter Satz) erfolgt – abgesehen von der Einschränkung auf „historisch gewachsene Einkaufs- und Geschäftsstraßen“ – keine Änderung. Wie bisher ist für eine Zusammenrechnung außer einem räumlichen Naheverhältnis weiter erforderlich, dass die Bauten mit den Verkaufsflächen entweder einen funktionalen Zusammenhang bilden oder die Verkaufsflächen innerhalb eines Zeitabstandes von fünf Jahren ab Aufnahme der Benützung geschaffen worden sind. Unter „historisch“ sind dabei – nachdem die Intention dieser Regelung darin lag, Einkaufs- und Geschäftsstraßen, denen noch vor einigen Jahrzehnten eine zentrale Nahversorgungsfunktion zukam, wieder zu stärken – jene Straßenzüge zu verstehen, die bereits Mitte des vorigen Jahrhunderts diese Funktion innehatten.

Im Übrigen beziehen sich die Änderungen im Wesentlichen auf bestehende Betriebe: Um auch bestehenden Handelsgroßbetrieben in den Außenbereichen ein gewisses Maß an Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen, werden für diese Bagatellvergrößerungen in Höhe von 10 % – maximal jedoch 200 m<sup>2</sup> – der zum Stichtag geltenden höchstzulässigen Gesamtverkaufsfläche je ausgewiesener Kategorie ohne Standortverordnungen ermöglicht (Abs 5 Z 2). Beträgt die höchstzulässige Verkaufsfläche eines Handelsgroßbetriebs zum Stichtag zB 3.000 m<sup>2</sup> für die Kategorie Fachmärkte und 800 m<sup>2</sup> für die Kategorie Verbrauchermärkte, so kann im Rahmen einer Flächenwidmungsplan-Änderung ohne Standortverordnung einmalig auf 3.200 m<sup>2</sup> für die Kategorie Fachmärkte und 880 m<sup>2</sup> für die Kategorie Verbrauchermärkte erhöht werden. Ebenso soll künftig eine Anpassung der reinen Widmungsfläche ohne Standortverordnung zulässig sein (Abs 5 Z 3).

In der Anlage 1 werden außerdem noch die Schwellenwerte, um als Handelsgroßbetrieb zu gelten, für die Kategorie Verbrauchermärkte, und zwar für bestehende Betriebe, für Geschäfts- und Wohnnutzungen in einem Bau sowie für bestimmte Gunstlagen (Stadt- und Ortskerngebiete, Siedlungsschwerpunkte udgl), angehoben. Letzteres wiederum zum Zweck der Förderung des „Kurze-Wege-Prinzips“.

#### **Zu Z 13 (§ 33 – Beherbergungsgroßbetriebe):**

Die Errichtung von Beherbergungsgroßbetrieben außerhalb des Dauersiedlungsraums (vgl § 5 Z 5) wird im Sinn der Ziele des ROG 2009 (Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen udgl) grundsätzlich untersagt. Insbesondere soll damit vermieden werden, dass weitab von jeglicher Siedlungsstruktur (etwa im Bereich der Mittel- und Bergstationen) großflächige Beherbergungsgroßbetriebe entstehen. Auf die Übergangsbestimmung § 86 Abs 11 letzter Satz wird im Zusammenhang hingewiesen.

#### **Zu Z 14 (§ 34 – Sonderflächen):**

Neu eingeführt wird die Möglichkeit der Ausweisung als Sonderfläche, wenn im Räumlichen Entwicklungskonzept für einen bestimmten Standort eine ausdrückliche Festlegung einer Verwendung getroffen wurde (etwa wenn im Bereich von Skiabfahrten die Standorte für Skihütten vorgegeben werden). Derartige Festlegungen der Gemeinde, welche planungsfachlich grundsätzlich zu begrüßen sind, führen dazu, dass eine Ausweisung von Sonderflächen auf Grundlage der Standortgunst (siehe Abs 1 Z 3) für den davon erfassten Bereich nicht mehr in Betracht kommt.

#### **Zu Z 15 (§ 36 – Grünland):**

Wie bei den Sonderflächen soll zukünftig auch bei Sportflächen ein entsprechender Verwendungszweck festgelegt werden müssen, um die Beurteilung der damit verbundenen Auswirkungen zu erleichtern.

Bei Widmungen unverbauter Grundflächen für Windkraftanlagen und Solaranlagen soll auf Grund ihrer „Projektabhängigkeit“ eine Befristung erfolgen können. Die einmalige Verlängerungsmöglichkeit soll die Gemeinde in die Lage versetzen, auf komplexe anlagenrechtliche Genehmigungsverfahren zu reagieren.

**Zu Z 16 (§ 37 – Aufschließungsgebiete, -zonen und -kennzeichnung):**

Die Ergänzung folgt der allgemeinen Befristung von Baulandneuausweisungen. Die Zehnjahresfrist für die Bebauung beginnt mit Rechtswirksamkeit der Freigabe.

**Zu Z 17 (§ 38 – Zonierung von Gewerbegebieten):**

Die bisherige Z 2 „Freizeit- und Erholungsnutzungen“ ist aufzuheben, da nach § 30 Abs 6 ROG Freizeit- und Erholungsnutzungen im Gewerbegebiet überhaupt unzulässig sind.

Die Möglichkeit der Gemeinde „Einzelhandelsnutzung“ im Gewerbegebiet auszuschließen wird beibehalten, zumal solche Nutzungen bis 300 m<sup>2</sup> grundsätzlich zulässig bleiben (vgl § 30 Abs 5 – Z 10.4).

**Zu Z 18 (§ 39 – Kennzeichnung von Stadt- und Ortskerne und von Flächen für Apartmenthäuser):**

Abs 2: Auf Grund der Änderungen im § 30 Abs 4 (Z 10) ist die Bestimmung entsprechend anzupassen.

Abs 3 geht auf Grund des künftigen Verbots von Einzelhandelsnutzungen über 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (s Z 10.4 – § 30 Abs 5) ins Leere und ist daher aufzuheben.

Die Aufhebung des Abs 4 dient den Zielen Deregulierung und Verfahrensbeschleunigung.

**Zu Z 19 (§ 40 – Kennzeichnung von Lücken im Grünland):**

Die Kennzeichnung von Lücken im Grünland wird grundsätzlich beibehalten, die vorgenommenen Änderungen dienen im Wesentlichen der Klarstellung (Abs 2) bzw der Ermöglichung eines Mehr-Generationen-Wohnens.

Abs 2: Die bereichsweise Betrachtung der gegebenen Bebauung bei Beurteilung der Lückeneigenschaft wird aufgegeben, weil damit entgegen den Intentionen der Raumordnung auch neue Lücken entstehen können, wenn in dem jeweiligen Bereich in der Vergangenheit keine Lückenschließung vorgenommen wurde. Absicht war demgegenüber, die Lückenschließung auf den Baubestand der erstmaligen Lückenschließung in der Gemeinde „einzufrieren“, um zwar die Ausweisung von „vergessenen“ Lückenflächen für die Errichtung eines Wohnbaus auf der gekennzeichneten Grundstücksfläche zu ermöglichen, nicht aber durch zwischenzeitliche Bauführungen neue Lückenflächen zu schaffen. Ebenfalls klargestellt wird, dass Nebenanlagen nicht zu den Bauten zählen, die bei Beurteilung der Lückeneigenschaft heranzuziehen sind.

Zu Abs 4 ist auszuführen, dass anders als in den Vorgängernovellen eine undifferenzierte Anhebung der höchstzulässigen Geschoßfläche von Wohnbauten im Grünland nicht mehr in Betracht gezogen wurde. Zu gravierend sind die damit verbundenen raumplanerischen Auswirkungen. Eine Wohnform soll davon jedoch ausgenommen sein – nämlich Mehr-Generationen-Wohnhäuser. Gemäß § 5 Z 11 sind dies Bauten mit mindestens zwei Wohnungen, die ein Mehr-Generationen-Wohnen grundsätzlich ermöglichen und von denen zumindest eine Wohnung barrierefrei zugänglich und ausgestaltet ist. Eine barrierefreie Ausgestaltung ist Voraussetzung dafür, dass ältere Menschen möglichst lange in ihrer Wohnung verbleiben können. Nach den jüngsten Zahlen und Daten der Salzburger Landesstatistik zur Bevölkerungsentwicklung wird die Zahl der Seniorinnen und Senioren von aktuell 95.502 bis 2050 auf mehr als 160.000 steigen. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung wird dann 28,0 % betragen (derzeit 17,9 %). Die Raumordnung kann zur Deckung der Wohnversorgung dieser Personen insoweit steuernd eingreifen, indem sie dafür geeignete Bauten – und zwar auch unter Berücksichtigung des Umstands, dass für eine barrierefreie Ausgestaltung mehr Fläche erforderlich ist – durch eine Anhebung der Geschoßflächenobergrenze begünstigt.

**Zu Z 20 (§ 42 – Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau):**

Der Anwendungsbereich der Bestimmung wird zwar in Anbetracht der Einführung der Widmungskategorie „Gebiete für den förderbaren Wohnbau“ auf den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau (iS der Unterabschnitte 2 und 4 des dritten Abschnitts des S.WFG 2015) eingeschränkt, am Instrument selbst jedoch festgehalten. Vorbehaltsfestlegungen bieten neben der Sicherung der betreffenden Fläche die Möglichkeit, auf die Umsetzung stärker Einfluss zu nehmen. Diese stärkere Einflussnahme muss jedoch befristet sein, um dem verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz entsprechend Rechnung zu tragen (vgl ua VfSlg 11.849/1988). Durch die Befristung wird verhindert, dass für den Grundeigentümer ein Bauverbot auf unbestimmte Zeit auch dann besteht, wenn der mit der Vorbehaltskennzeichnung verbundene Zweck nicht verwirklicht wird. Im Hinblick auf die ohnehin geltende Befristung des Baulandes auf zehn Jahre bei Baulandneuausweisungen wird daher bei diesen wie bei den Vorbehaltsflächen für kommunale Zwecke eine Befristung von fünf Jahren festgelegt. Bei unbefristeten Flächen soll dagegen – wie bisher – eine Frist von 10 Jahren zur Anwendung kommen. Lässt sich der Vorbehaltszweck innerhalb dieses Zeitraums nicht durchsetzen, ist der Vorbehalt zu löschen.

Im Übrigen entspricht die Bestimmung, abgesehen von den notwendigen Anpassungen auf Grund der Einschränkung des Anwendungsbereiches und der neuen wohnbauförderungsrechtlichen Anforderungen bzgl der Bebauungsdichte, weitgehend den geltenden Bestimmungen.

#### **Zu Z 21 (§ 43 – Kenntlichmachungen):**

Die Anpassung der Kennzeichnungspflichten ist durch Änderungen der entsprechenden Materiengesetze (insbesondere dem Wasserrechtsgesetz bzw dem Mineralrohstoffgesetz) bedingt.

Neu eingeführt wird die Möglichkeit der Kenntlichmachung von Flächen mit Potential zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen.

#### **Zu Z 22 (§ 46 – Einzelbewilligung):**

Am Instrument der Einzelbewilligung wird grundsätzlich festgehalten, die Bestimmung jedoch in einzelnen Punkten adaptiert bzw präzisiert.

Im Abs 3 Z 1 erfolgt eine Begünstigung für Mehr-Generationen-Wohnhäuser, und zwar durch Anhebung der höchstzulässigen Geschosßfläche im Grünland von 300 m² auf 375 m². Zu den Erwägungen dazu siehe die Ausführungen zu Z 19.

Im Abs 3 Z 2 erfolgt einerseits eine Ausweitung des Anwendungsbereichs auf bauliche Anlagen, sodass künftig zB auch Stütz- und Futtermauern einer Einzelbewilligung zugänglich sind, andererseits eine Präzisierung dahin, dass künftig Bauten und bauliche Anlagen nach dieser Bestimmung nur noch dann bewilligt werden können, wenn diese für die Aufrechterhaltung der bisherigen Verwendung erforderlich und (räumlich) von untergeordneter Bedeutung sind.

Im Abs 3 Z 3 werden der Aufzählung der an die Grünlandnutzung gebundenen Bauten Imkereien angefügt. Gedacht ist dabei an imkerliche Gebäude, die platzsparend, auf das absolut notwendige betriebliche Ausmaß beschränkt gebaut werden. Der Flächenbedarf für die Bienenstände wird sich nach der Anzahl an gehaltenen Bienenvölkern richten. Ferner ist ein entsprechender Flächenbedarf für Verarbeitung, Lagerung und Verkauf anzuerkennen.

Zu Abs 3 Z 4 ist klarstellend auszuführen, dass nur die Neugründung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes mit Hofstelle, also mit Wohn- und Wirtschaftsgebäude, einer Einzelbewilligung zugänglich ist. Die Neugründung zB eines landwirtschaftlichen Betriebes, bei dem nur das Wohnhaus oder das Wirtschaftsgebäude errichtet werden soll, kommt sohin nach dieser Bestimmung nicht in Betracht. Für den Fall der Neugründung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben ist darüber hinaus mit Abs 5 eine Einschränkung vorgesehen, um eine notwendige Abgrenzung zu mehr oder weniger bloßen Hobbybetrieben zu treffen. Mit einem erwerbswirtschaftlich geführten Betrieb sind gerade betreffend Bauführungen im Grünland wichtige Rechtspositionen verbunden, die eine langfristige Betrachtungsweise gebieten. Diese sollen nur dann zukommen, wenn die Wahrscheinlichkeit eines leistungsfähigen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes gegeben ist. Dieses Potential muss bei der Neugründung nachgewiesen werden. Die Erzielung maßgeblicher Einnahmen aus der Land- und Forstwirtschaft bedeutet Einnahmen aus der Bewirtschaftung des Betriebes zur Deckung des Lebensunterhaltes entweder zur Gänze (Vollerwerbslandwirtschaft) oder zu einem erheblichen Teil (Nebenerwerbslandwirtschaft). Als erheblich ist ein Anteil von 20 bis 25 % am Durchschnittseinkommen einer österreichischen Familie anzusehen. Jedenfalls ist bei einer landwirtschaftlichen Flächenausstattung, die einem Äquivalent von 8 ha Böden mit durchschnittlicher Bonität in Bezug auf die regionalen Verhältnisse (Kleinproduktionsgebiet) im Eigentum des Antragstellers entspricht, bei ortsüblicher Bewirtschaftung von einem der Agrarstruktur des Landes Salzburgs entsprechenden leistungsfähigen Betrieb auszugehen.

Im Abs 4 wird die Bindung an den landwirtschaftlichen Verwendungszweck ab Aufnahme der Benützung (§ 17 BauPolG) – gleich wie dzt bei der Neugründung eines Betriebes – mit 10 Jahren festgelegt. Dies vor allem, um einen Missbrauch der Möglichkeiten von landwirtschaftlichen Bauführungen (zB die Errichtung einer Remise mit der Absicht darin eine KFZ-Werkstätte zu betreiben) von Haus aus zu unterbinden.

#### **Zu Z 23 (§ 47 – Widmungswidrige Bestandsbauten):**

Bei widmungswidrigen Bestandsbauten im Grünland erfolgt ebenfalls eine geschosßflächenmäßige Begünstigung von Mehr-Generationen-Wohnhäusern (s dazu die Ausführungen zu Z 19). Außerdem werden bestehende Schutzhütten in den Katalog der grünlandgebundenen Bauten aufgenommen, sodass zu ihrer Vergrößerung – nicht aber zu ihrer Neuerrichtung – keine Sonderflächenausweisung mehr erforderlich ist. Ebenfalls aufgenommen in den Katalog der grünlandgebundenen Bauten werden Imkereien (s dazu auch die Ausführungen zu Z 22).

**Zu Z 24 (§ 48 – Land- und Forstwirtschaftliche Bauten):**

Die Nutzungsmöglichkeiten bestehender land- und/oder forstwirtschaftlicher Betriebe werden präzisiert und erweitert. Insbesondere sollen künftig leerstehende Bauten neuen Nutzungen, ohne raumordnungsrechtliche Änderung der Zweckbestimmung, zugeführt werden können.

Im Abs 1 wird zunächst die Zulässigkeit der Errichtung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden außerhalb des Hofverbandes dahingehend eingeschränkt, dass ein besonderer betrieblicher Grund vorliegen muss und der Bau den grundsätzlichen Planungsabsichten der Gemeinde nicht widerspricht. Die Beurteilung hat hinsichtlich der ersten Voraussetzung durch einen landwirtschaftlichen Sachverständigen und hinsichtlich der zweiten Voraussetzung durch den Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung (Ortsplaner odgl) zu erfolgen.

Darüber hinaus wird im Abs 1 klargestellt, dass für Betriebe, die nur alm- oder forstwirtschaftlich tätig sind, das Erfordernis des Vorhandenseins einer Hofstelle entfällt, um als bestehender Betrieb zu gelten und sohin am vorgesehenen Standort der Agrarstruktur entsprechende Bauten errichten zu können. Es gibt nämlich eine größere Anzahl rein alm- oder forstwirtschaftlicher Betriebe, die keine Hofstelle haben bzw brauchen. Ein Austraghaus kommt in diesen Fällen nicht in Betracht.

Im Abs 2 werden die Nutzungsmöglichkeiten für land- und/oder forstwirtschaftliche Betriebe mit Hofstelle insoweit erweitert, als künftig 200 m<sup>2</sup> für Ferienwohnungen zur Verfügung stehen.

Abs 3 berücksichtigt die Tatsache, dass es eine Reihe von Betrieben gibt, die nur almwirtschaftlich tätig sind. Auch diese sollen das Almgebäude unter den genannten Voraussetzungen für touristische Zwecke bzw Erholungszwecke verwenden dürfen.

Und unter den Voraussetzungen der Abs 5 und 6 soll künftig eine land- und forstwirtschaftsfremde Nutzung von im Hofverband gelegenen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bestehender Betriebe ohne Einzelbewilligung zulässig sein. Diese Bestimmung zielt auf die dauerhafte Vermeidung der „Entlandwirtschaftlichung“ von land- und forstwirtschaftlichen Gebäudeteilen ab, um – bei Änderung des betrieblichen land- und forstwirtschaftlichen Bedarfes – wieder auf diese zurückgreifen zu können und insoweit neue Bauten im Grünland zu vermeiden. Durch Abs 5 Z 1 und 2 wird dabei sichergestellt, dass es sich um Landwirtschaften bzw Gebäudeteile handelt, deren Bauvollendung bereits länger zurückliegt (10 bzw 5 Jahre) und die durch eine Änderung des betrieblichen Bedarfes nicht mehr benötigt werden. Mit der Z 3 wird die ordnungsgemäße Wasserver- und -entsorgung sichergestellt. Die Z 4 schränkt den Anwendungsbereich insoweit ein, als sie lediglich eine anderweitige Nutzung innerhalb der bestehenden Gebäudehülle erlaubt. Auf- und Zubauten sowie eine Änderung des äußeren Erscheinungsbildes, wodurch das Gebäude nicht mehr als ortsüblich gestaltete Landwirtschaft zu erkennen wäre, sind sohin nicht möglich. Die Z 5 stellt klar, dass es sich nur um solche Nutzungen handeln darf, die zu keiner erheblichen Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstigen Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft führen bzw ein Verkehrsaufkommen induzieren, das als übermäßig einzuschätzen ist. Und durch die Z 6 wird schließlich sichergestellt, dass für eine Wohnraumvermietung an Dritte nur land- und forstwirtschaftliche Wohngebäude in Frage kommen.

**Zu Z 25 (§ 49 – Entschädigung):**

Die Änderungen berücksichtigen den Entfall der Nutzungserklärungen und die Einführung der Baulandbefristung für Neuausweisungen.

In grundrechtlicher Hinsicht ist zur entschädigungslosen Rückwidmung in Folge der Baulandbefristung auszuführen, dass davon nur zukünftige Widmungen betroffen sind und für im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehende Baulandflächen keine Änderung in der bisherigen Rechtsposition eintritt. Ein besonderer Vertrauensschutz für Kaufinteressenten künftig befristeter Baulandgrundstücke ist nicht erforderlich, da die Befristung und der Eintritt der Folgewidmung bei Nichtbebauung innerhalb der (verbleibenden) 10-Jahresfrist auf Grund der Ausweisung im Flächenwidmungsplan für jedermann ersichtlich ist.

**Zu Z 26 (§ 50 – Bebauungsplan; Verpflichtung zur Aufstellung und Aufgabe):**

Mit den neu eingefügten Bestimmungen Abs 2 lit a sowie Abs 3a werden die mit der Festlegung eines städtebaulichen Planungsgebiets intendierten Zielsetzungen auf Bebauungsplanebene umgesetzt (s dazu die Ausführungen zu Z 6.5). Abs 2 lit a schließt für diese Gebiete eine Planfreistellung aus. Abs 3a stellt sicher, dass in diesen Gebieten ein gesamthafter Bebauungsplan der Grundstufe zu erstellen ist.

Klarestellt wird, dass für selbständig nicht bebaubare Flächen die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich ist (Abs 2 Z 6).

Die bisherigen Bestimmungen über die Kostentragung von Bebauungsplänen (Abs 7 bis 9) werden neu geregelt und finden sich nunmehr im Abschnitt 4a. Sie sind daher im § 50 aufzuheben.

**Zu Z 27 (§ 56 – Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen):**

Unter Bedachtnahme auf zeitgemäße architektonische Bauausführungen sowie dem Einsatz moderner Materialien (wie zB Glaselemente) sollen Vordächer und Dachvorsprünge, die eine Tiefe von bis zu 2 m aufweisen, künftig nicht mehr in die Projektionsfläche einzubeziehen sein (bisher 1,50 m). Neben einer größeren Flexibilität im Hinblick auf die Gestaltung kann damit auch ein besserer Witterungsschutz (beispielsweise beim Abstellen von Fahrrädern oder Kinderwagen) gewährleistet werden.

**Zu Z 28 (§ 57 – Bauhöhe):**

Die Bauhöhe soll künftig nur noch in Metern festgelegt werden können. Einem Wunsch der Praxis folgend wird jedoch die Möglichkeit vorgesehen, dass die Höhenfestlegung auch in Bezug auf einen Fixpunkt erfolgen kann.

Der Entfall der Festlegung der Gebäudehöhe durch die zulässige Anzahl der oberirdischen Geschosse ist vor allem aus Gründen einer sachgerechteren Bebauungsplanung geboten. Die Schwankungsbreite der Geschosshöhe – trotz der im Jahr 1999 geschaffenen Geschosshöhe – und ihre Abhängigkeit vom natürlichen Gelände und der Ausformung des untersten Geschosses haben in der Vergangenheit immer wieder zu Vollzugsschwierigkeiten geführt. Abgesehen davon ist zu beachten, dass durch die Harmonisierung der bautechnischen Bestimmungen (Umsetzung der OIB Richtlinien) eine zusätzliche Geschossdefinition gegeben ist, sodass eine Aufrechterhaltung des Geschosses im Bereich der Raumordnung zu unterschiedlichen Ergebnissen führen würde.

**Zu Z 29 (§ 62 – Gestaltungsbeiräte):**

Im Abs 2 wird die Befassung von Gestaltungsbeiräten zu Entwürfen von Bebauungsplänen der Grundstufe ermöglicht.

**Zu den Z 30 und 31 (§ 65 bis 67 – Verfahren auf Gemeindeebene):**

Entsprechend dem übergeordneten Ziel der Deregulierung soll das sogenannte erste Hörungsverfahren samt Beschluss der Auflage durch die Gemeindevertretung – ausgenommen bei Neuaufstellungen, Revisionen und Änderungen von Räumlichen Entwicklungskonzepten sowie Neuaufstellungen und Revisionen von Flächenwidmungsplänen und Änderungen von Flächenwidmungsplänen über 5.000 m<sup>2</sup> – entfallen und das Auflageverfahren so weit wie möglich vereinheitlicht werden. Ferner entfällt die Kundmachung in der Salzburger Landeszeitung. Dies vermeidet nicht nur Kosten- und Verwaltungsaufwand, sondern auch Verfahrensfehler. Neu hinzugekommen ist – wegen der Schwere des Eingriffs – eine Verständigung der Grundstückseigentümer über die geplante Rückwidmung ihrer Flächen von Bauland in Grünland oder Verkehrsfläche.

**Zu Z 32 (§ 74 – Aufgabe und Zuständigkeit):**

Künftig soll entsprechend dem Ziel der Deregulierung neben den Kenntlichmachungen (bereits bisher nur mitteilungsspflichtig) auch die Kennzeichnung von Seveso-Auswirkungsbereichen, die Festlegung/Löschung von Vorbehalten, die Freigabe von Aufschließungsgebieten und -zonen, die Kennzeichnung von Gewerbegebietszonierungen, die Kennzeichnung von Flächen für Apartmenthäuser, die Kennzeichnung von Zweitwohnung-Beschränkungsgebieten, die Kennzeichnung von Planfreistellungen, der Eintritt/Nicht-Eintritt einer bedingten Folgewidmung und die Verlängerung der Befristung von Widmungen ohne Mitwirkung der Aufsichtsbehörde erfolgen können. Die Abs 1 und 2 sind daher entsprechend anzupassen.

**Zu Z 33 (§ 75 – Entscheidung der Aufsichtsbehörde):**

Die Änderung der Z 1 („Widerspruch“ statt „Fehlen der Übereinstimmung“) ist darin begründet, dass auf Ebene der Entwicklungsprogramme im Regelfall keine projektbezogenen Aussagen bzw Festlegungen getroffen werden. Spezifische Aussagen zu Standorten sind vornehmlich mit dem Instrumentarium der örtlichen Raumplanung zu gestalten. Auf der Maßstabebene der Entwicklungsprogramme werden meist Kriterien benannt und Rahmenbedingungen definiert. Räumliche, konkrete Festlegungen bzw Abgrenzungen sind nur zu bestimmten, spezifischen Themenstellungen zweckmäßig. Eine „Übereinstimmung“ mit einem Entwicklungsprogramm würde aber in jedem Einzelfall eine entsprechende Aussage bzw Festlegung im Entwicklungsprogramm erfordern. Der Begriff „Widerspruch“ gewährleistet, dass Festlegungen – soweit im Entwicklungsprogramm geregelt – beachtet werden müssen.

**Zu Z 34 (§ 76 – Verfahrensvorschriften):**

Zum Zweck der Verfahrensbeschleunigung soll die Frist für aufsichtsbehördliche Kenntnisnahmen von Änderungen von Flächenwidmungsplänen auf Grundlage eines aufsichtsbehördlich genehmigten Räumlichen Entwicklungskonzeptes auf einen Monat verkürzt und inhaltlich beschränkt werden. Diese Frist verlängert sich auf drei Monate, wenn der Gemeinde von der Aufsichtsbehörde innerhalb der Monatsfrist

das voraussichtliche Vorliegen eines Versagungsgrundes mitgeteilt wird. Zu diesem Zeitpunkt muss also das Vorliegen eines Versagungsgrundes noch keineswegs feststehen. Es genügt, wenn erhebliche Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit der vorgelegten Planungsmaßnahme in Bezug auf die zu überprüfenden Tatbestände bestehen.

Die eingeschränkte Überprüfungsbefugnis der Aufsichtsbehörde führt umgekehrt zu einer erhöhten Sorgfalts- und Mitwirkungspflicht der Ortplaner und der übrigen von der Gemeinde beigezogenen Sachverständigen.

#### **Zu Z 35 (4a. Abschnitt – Abgaben):**

##### **Zu § 77a (Planungskostenbeitrag):**

Bereits nach der bisherigen Rechtslage sind die Grundeigentümer verpflichtet, zu den Kosten der Bebauungspläne der Grundstufe Beiträge zu leisten. Diese Verpflichtung wird nunmehr auf Flächenwidmungspläne ausgeweitet. Gleichzeitig wird die Erhebung der Abgabe in das Ermessen der Gemeinde gestellt.

§ 8 Abs 5 F-VG 1948 räumt der Landesgesetzgebung in seinem ersten Satz die Kompetenz ein, Gemeinden zu ermächtigen, bestimmte Abgaben auf Grund eines Beschlusses der Gemeindevertretung zu erheben. Dabei sind gemäß § 8 Abs 5 zweiter Satz F-VG 1948 zumindest die wesentlichen Merkmale der Abgabe zu bestimmen. Als solche gelten der Besteuerungsgegenstand, die Bemessungsgrundlage, die Regelung der Steuerschuldnerschaft und – kraft ausdrücklicher Nennung – „insbesondere auch ihr zulässiges Höchstausmaß“ (vgl. *Ruppe* in: *Korinek/Holoubek* [Hrsg]), Österreichisches Bundesverfassungsrecht, zu § 8 F-VG Rz 35 mwN). Die Abs 2 bis 6 erhalten dazu die erforderlichen Festlegungen.

Besteuerungsgegenstand sind unverbaute Grundflächen, die nach dem 1. Jänner 2018 rechtswirksam von Grünland oder Verkehrsfläche (auch wenn es sich hierbei um Folgewidmungen handelt) in Bauland umgewidmet werden. Der Begriff unverbaute Grundflächen ist dabei im Sinn des § 5 Z 6 lit c zu verstehen.

Steuerschuldner ist der Eigentümer oder die Eigentümerin der Grundfläche, und zwar auch im Fall der Errichtung eines Superädifikats. Im Fall eines Baurechts sollen jedoch die Baurechtsberechtigten als Steuerschuldner gelten. Durch die Verbücherung des Baurechts im C-Blatt der belasteten Liegenschaft sowie der grundbuchsmäßig selbständigen Behandlung durch Eröffnung einer Baurechtseinlage ist für das Baurecht nämlich entsprechende Rechtssicherheit und Publizität gegeben.

Die Höhe der Abgabe ist nach der Flächengröße des Baulandes zu bemessen. Wenn das gesamte Grundstück als Bauland ausgewiesen ist, kann die Flächengröße in der Regel direkt dem Grundsteuerbescheid entnommen werden.

Der Tarif ist von der Gemeindevertretung durch Verordnung festzulegen. Da die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung auf eine möglichst im Sinn der öffentlichen Interessen liegende Ordnung des Raums abzielt (vgl. ua VfSlg 10.483/1985), ist der Beitrag mit 50 % der durchschnittlichen Planungskosten der Gemeinde für die Erstellung von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen der Grundstufe begrenzt. Eine Staffelung der Tarife nach Flächenausmaß ist zulässig; ebenso die Festlegung von Zu- und Abschlägen.

Als Planungskosten sind die Kosten für die Ausarbeitung der Pläne, die Erhebung der dafür maßgeblichen Gegebenheiten (Gefährdungsbereiche, Schutzgebiete udgl) und die Einholung der dafür notwendigen Gutachten (geologische Gutachten, Lärmgutachten udgl) anzusehen.

##### **Zu § 77b (Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag):**

An die Nichtbebauung unbefristeter unverbauter Baulandgrundstücke werden im Land Salzburg erstmals abgabenrechtliche Folgen geknüpft. Anders als beim Planungskostenbeitrag fällt die Erhebung des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags (IBB) nicht in das Ermessen der Gemeinde.

Der Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag (IBB) ist eine jährlich an die Gemeinde zu leistende Abgabe, die trotz des Terminus „Beitrag“ in ihrem Wesen vor allem darauf abzielt, finanzielle Anreize zur Unterlassung der Bebauung zu vermeiden und solche zur Nutzbarmachung des Baulandes zu schaffen. Das damit verfolgte öffentliche Interesse beschränkt sich dabei nicht nur auf die tatsächliche Bebauung des Grundstücks, und somit auf die Umsetzung der Planung und Planungsziele (Schaffung von Wohnraum, Mobilisierung udgl), sondern dient vor allem auch der Vermeidung frustrierter Aufwendungen für die Gemeinden durch die Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen (dh auch die Bezeichnung „Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag“). Gerade bei den Einrichtungen der Daseinsvorsorge können die Gemeinden nämlich mit deren Errichtung nicht solange zuwarten, bis der Bedarfsfall tatsächlich eintritt, sondern sind gezwungen in Vorleistung zu gehen, damit diese Einrichtungen zu diesem Zeitpunkt bereits zur Verfügung stehen.



Abgabengegenstand, Abgabeschuldner, Bemessungsgrundlage, Tarif, Entstehung des Abgabenspruchs und Zweckwidmung ergeben sich aus den Abs 1 bis 7. Zum Abgabengegenstand ist auszuführen, dass die Abgabe zum einen nur unverbaute Baulandgrundstücke (§ 5 Z 6) betrifft und davon zum anderen auch nur diejenigen, die keiner Baulandbefristung unterliegen. Die Einschränkung des Anwendungsbereichs auf Gebiete gemäß § 30 Abs 1 Z 1 bis 5 und 9 ist darin begründet, dass der Bereich Wohnen von der Problematik „Baulandhortung“ in besonderem Maße betroffen ist und Wohnen ein Grundbedürfnis des Menschen darstellt. Außerdem ist die Sicherung von Grundlagen für die langfristige Entwicklung der Wirtschaft ein wesentliches Anliegen der Raumordnung und stellt die Bevorratung von Gewerbe- und Industriegebiet eine Maßnahme der vorausschauenden Unternehmenspolitik dar, indem Flächen für spätere Erweiterungen rechtzeitig gesichert werden. Eine Mobilisierung dieser Flächen, so wie dies beim Eigenbedarf für Wohnbauland vorgesehen ist, ist im Bereich von Gewerbe und Industrie nicht seriös leistbar, hängt der Erweiterungsbedarf doch jeweils vom Betriebstyp und Unternehmenserfolg ab.

Grundrechtlichen Erwägungen trägt der Vorschlag insoweit Rechnung, als die Regelung allgemeine und besondere Ausnahmen bzgl der Erhebung und Bemessung der Abgabe vorsieht (Abs 2 und 4 – Beitragsfreiheit in den ersten fünf Jahren, Nichteinrechnung von Zeiten der Nicht-Bebaubarkeit der Grundflächen, Abzug des Eigenbedarfs bei der Bemessung in den ersten fünfzehn Jahren udgl). Zur Tarifgestaltung ist zu bemerken, dass die Tarife 1 bis 4 die Unterschiede in den einzelnen Bezirken bzgl der Grundstückskosten entsprechend berücksichtigen und mit § 15 der Wohnbauförderungsverordnung 2015 harmonisieren.

In finanzverfassungsrechtlicher Hinsicht ist schließlich auszuführen, dass es sich beim Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag um eine Abgabe handelt, die auf das sog Abgabenfindungsrecht der Länder gründet. Die wichtigste verfassungsrechtliche Schranke für das Abgabenfindungsrecht der Länder ergibt sich aus § 8 Abs 3 F-VG 1948. Demnach dürfen neben Bundesabgaben gleichartige Abgaben der Länder vom selben Besteuerungsgegenstand nur mit bundesgesetzlicher Ermächtigung erhoben werden. Nach dzt Stand ist keine Bundesabgabe ersichtlich, die denselben Besteuerungsgegenstand aufwiese. Selbst zu zumindest ähnlichen, (auch) auf Liegenschaften Bezug nehmenden Abgaben des Bundes (Bodenwertabgabe, Grundsteuer) fehlt es an der Gleichartigkeit, weil die Bemessungsgrundlagen der genannten Bundesabgaben an den Einheitswert bzw an einen vom Einheitswert abgeleiteten Messwert anknüpfen. Dass selbst bei Identität des Besteuerungsgegenstandes eine etwa an der Größe der Grundfläche anstelle des Einheitswerts orientierte Bemessungsgrundlage eine Landesabgabe zulässig macht, hat der VfGH in Bezug auf einen „Erhaltungsbeitrag im Bauland“ (in Abgrenzung zur Bodenwertabgabe) ausdrücklich festgehalten (VfSlg 17.890/2006).

Die materiellen Schranken des § 8 Abs 6 F-VG 1948 brauchen im Gegenstand nicht berücksichtigt zu werden, da sich diese Bestimmung nur auf Beschlussrechtsabgaben bezieht, um die es sich hier nicht handelt (vgl *Ruppe* in: *Korinek/Holoubek* [Hrsg], Österreichisches Bundesverfassungsrecht [2016], zu § 8 F-VG Rz 39). Die Bestimmung über die Zweckbestimmung erscheint aus verfassungsrechtlicher Sicht nicht ausgeschlossen (vgl VfSlg 15.973/2000).

Abs 6 ordnet die Selbstberechnung der Abgabe durch den Abgabepflichtigen an.

#### **Zu Z 36 (§ 78 – Strafbestimmungen):**

Im Abs 1 werden lediglich die Verweisungen angepasst. Abs 3 ist entsprechenden Regelungen im Tiroler Raumordnungsgesetz nachgebildet (größtenteils kann daher auch auf die dortigen Erwägungen zurückgegriffen werden).

Zur Tatortfiktion gemäß Abs 3 Z 1 ist auszuführen, dass es – um die verbotswidrige Überlassung von Zweitwohnungen bzw von Wohnungen zum Zweck touristischer Beherbergung effektiv verfolgen zu können – in Ermangelung eines anderen verlässlich fassbaren Anknüpfungspunktes erforderlich ist, jenen Ort als Tatort festzulegen, an dem sich die Wohnung befindet. Die Überlassung findet real nämlich an jenem Ort statt, an dem die entsprechende rechtsgeschäftliche Disposition erfolgt und jene weiteren faktischen Schritte gesetzt werden, mit denen die Verfügungsmacht über die betreffende Wohnung eingeräumt wird (wie etwa die Schlüsselübergabe). Abgesehen davon, dass diese Fakten für die Verwaltungsstrafbehörde vielfach nicht feststellbar sein werden, ist auch an Fälle zu denken, in denen die Überlassung von einem anderen Land oder Staat aus erfolgt, was zu weiteren Erschwernissen bei der Strafverfolgung führen könnte. Bei diesem Straftatbestand handelt es sich nämlich um ein sog. Ungehorsamkeitsdelikt; in diesem Sinn erschöpft sich das strafbare Verhalten darin, dass eine Wohnung einem Dritten in unzulässiger Weise zur Verwendung als Zweitwohnung bzw zur touristischen Beherbergung überlassen wird, ohne dass es zur Begründung der Strafbarkeit eines weiteren zum Tatbestand gehörenden Erfolges bedarf. Nach § 2 Abs 1 VStG sind, sofern die Verwaltungsvorschriften nichts anderes bestimmen, nur die im Inland begangenen Verwaltungsübertretungen strafbar. Nach § 2 Abs 2 VStG ist dieser Inlandsbezug bei Ungehorsamkeitsdelikten wiederum nur gegeben, wenn der Täter im Inland gehandelt hat (oder bei Unterlassungsdelikten – die hier aber nicht einschlägig sind – im Inland hätte handeln sollen). Eine Bestra-

fung ist derzeit daher dann nicht möglich, wenn das tatbildliche Verhalten – in der Regel jene rechtsgeschäftliche Disposition, die es einem Dritten ermöglicht, eine Wohnung in Salzburg unerlaubt als Zweitwohnung bzw zum Zweck touristischer Beherbergung zu verwenden – vom Ausland oder auch (weil es sich hier um eine landesgesetzliche Strafbestimmung handelt, deren Geltungsbereich auf das Landesgebiet beschränkt ist) von einem anderen Bundesland aus erfolgt, da die Regelung des § 2 VStG analog auch im Landesrecht Anwendung findet (*Lewisch*, § 2 VStG, in: *Lewisch/Fister/Weilguni*, VStG Kommentar [2013] Rz 15).

Zu Abs 3 Z 2, wonach jener Gemeinde, die eine Übertretung auf Grund der Regelungen über die Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung bzw für touristische Beherbergungen auf ihrem Gebiet bei der Verwaltungsstraßbehörde anzeigt, im Verwaltungsstraßverfahren Parteistellung und weiters Amtsbeschwerde- und Amtsrevisionslegitimation zukommen soll, ist auszuführen, dass die Einräumung der Parteistellung sowie der Beschwerde- bzw. Revisionslegitimation der Gemeinde (als Gebietskörperschaft, vgl. jüngst VwGH Ro 2015/16/0001 vom 22. April 2015 und Ro 2014/17/0144 vom 24. April 2015) aus verfassungsrechtlicher Sicht sachgerecht und überdies rechtspolitisch zweckmäßig erscheint; insbesondere verstößt eine solche Regelung auch nicht gegen die Judikatur des VfGH, wonach es verfassungswidrig ist, wenn „*ein Organ [das] zunächst als Behörde eines Verwaltungsverfahrens über öffentliche Rechte entscheidet, ... danach in seiner Eigenschaft als Amtspartei, als die es ebenso die öffentlichen Interessen wahrzunehmen hat, die eigene Entscheidung durch Ergreifung eines ordentlichen Rechtsmittels zu beseitigen*“ imstande ist (jüngst VfSlg 19.876/2014): Es besteht ein Interesse der Gemeinde an der Einhaltung der betreffenden Vorschriften, die sie im eigenen Wirkungsbereich zu vollziehen hat, und – sofern von der Gemeinde Anzeige erstattet wurde – jedenfalls auch am daran anschließenden Verwaltungsstraßverfahren. Hingegen ist ein Interesse der Gemeinde an der Straßbemessung nicht anzunehmen (so ist die Handhabung des Verwaltungsstraßrechts auch nicht Teil des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde, s zB VfSlg 10.614/1985), weshalb sich die Parteistellung der Gemeinde und korrespondierend hierzu wiederum die Beschwerde- und Revisionslegitimation auf diesen verwaltungsstraßrechtlichen Aspekt nicht beziehen soll.

#### **Zu Z 38 (§ 82 Übergangsbestimmungen – Rechtsüberleitung):**

Die Änderbarkeit der Räumlichen Entwicklungskonzepte „alt“ wird in drei Fällen ermöglicht, wobei die Fälle zwei und drei die Zulässigkeit der Änderung nach bisherigem Recht zusätzlich mit verfahrensrechtlichen Schritten in Bezug auf die Anpassung des REK an die Bestimmungen des ROG 2009 verknüpfen.

Der erste Fall enthält eine inhaltliche Anforderung – die Abänderbarkeit wird auf das Vorliegen „besonders wichtiger öffentlicher Interessen“ beschränkt. Das Vorliegen solcher Interessen ist anzunehmen, wenn durch die Änderung die Raumordnungsziele Schutz der Bevölkerung vor Natur- und Umweltgefahren, Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, Schutz des Bodens sowie die Sicherstellung einer eigenständigen und nachhaltigen Energieversorgung besonders unterstützt werden.

#### **Zu Z 39 (§ 86 Übergangsbestimmungen):**

Die Bestimmungen enthalten die auf Grund der Neuerungen notwendigen Übergangsbestimmungen.

Zu Abs 1 Z 2: Nachdem die Regelungen betreffend Zweitwohnungen für das Grundverkehrsrecht als Vorfragen relevant sind, soll es bis zum Inkrafttreten dieser Regelungen auch zu einer entsprechenden Anpassung des Grundverkehrsgesetzes 2001 kommen, insbesondere was die Bestimmungen über den Verkehr mit Baugrundstücken betrifft. Zusätzlich ist festzuhalten, dass die vorliegenden Neuregelungen im Bereich des Raumordnungsrechts keineswegs zu einer Lockerung der Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes führen soll, insbesondere was den ausländergrundverkehrsrechtlichen Genehmigungstatbestand gemäß § 12 Abs 1 Z 2 Grundverkehrsgesetz 2001 betrifft, der auch weiterhin in Zweitwohnungsgebieten nur den Rechtserwerb an jeweils einem Objekt durch natürliche Personen ermöglichen soll.

Zu Abs 15 ist begleitend anzuführen, dass diese Bestimmung – nachdem die melderechtlichen Daten nur eine Zuordnung zu Haupt- oder Nebenwohnsitzen ermöglichen – dem öffentlichen Interesse der Schaffung von Rechtsklarheit in Bezug auf die verschiedenen Nebenwohnsitzverwendungen dient, zumal die Rechtsfolgen zwischen Zweitwohnsitz- und sonstigen Nebenwohnsitzverwendungen höchst unterschiedlich sind. Mittelbar dient die Bestimmung auch den mit dem Aufbau eines Zweitwohnsitzverzeichnisses (iS des § 31 Abs 4 zweiter Satz) verbundenen Zielsetzungen. Den Eigentümern von Wohnungen, die nicht als Hauptwohnsitz verwendet werden, wird nämlich nach dieser Bestimmung (auch im Hinblick auf die schwerwiegenden Rechtsfolgen der neuen Zweitwohnungsregelungen) innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der einschlägigen Bestimmungen einmalig die Möglichkeit eingeräumt, die Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung der Gemeinde (bei Vorliegen näher festgelegter Voraussetzungen) schriftlich anzuzeigen. Liegen diese Voraussetzungen vor, bewirkt die Anzeige eine (persönliche) Ausnahme von den Beschränkungen für Zweitwohnungen (§ 31 Abs 2). Unabdingbar ist dabei die bau- und raumordnungsrechtliche Rechtmäßigkeit der Verwendung der Wohnung ab Inkrafttreten der einschlägi-

gen Bestimmungen bis zur Anzeige. Die Zeiträume vor Inkrafttreten dieser Bestimmungen – außer hinsichtlich des Erwerbs (Z 2) – bleiben außer Betracht; allfällige unrechtmäßige Verwendungen vor diesem Zeitpunkt sind sohin weiterhin sanktionier- bzw strafbar. Ausgeschlossen sind – wie bereits ausgeführt – Hauptwohnsitzwohnungen, und zwar unabhängig davon, ob die Eigentümer oder Dritte hier ihren Hauptwohnsitz haben.

Für die Meldung soll ein Formular verwendet werden müssen, dessen näherer Inhalt von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen ist. Dieses soll auch eine entsprechende Rechtsbelehrung über die Voraussetzungen und die Rechtsfolgen enthalten, um einen möglichst einheitlichen und einfachen Vollzug zu gewährleisten.

**Zu Art II (Änderung des Anliegerleistungsgesetzes):**

**Zu Z 1:**

Auf Grund des zwischenzeitlichen Inkrafttretens des Salzburger Bautechnikgesetzes 2015 ist die Verweisung anzupassen.

**Zu Z 2:**

Im Gegenzug zur Einführung des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrages soll die Aufschließungskosten-Vorauszahlung entfallen.

**Zu Art III (Änderung des Salzburger Bautechnikgesetzes 2015):**

**Zu Z 2:**

Auf Wunsch der Praxis soll der Kurztitel auf BauTG 2015 geändert werden.

**Zu Z 3:**

Die Regelung des Abs 8 dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Gleichzeitig werden damit auch annähernd gleiche Wettbewerbsbedingungen für Handelsbetriebe in Ortszentren hergestellt, weil hier die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in aller Regel in Garagen oder Parkdecks erfolgen muss.

Die Landesregierung stellt sohin den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

1. Das vorstehende Gesetz wird zum Beschluss erhoben.
2. Die Gesetzesvorlage wird dem Verfassungs- und Verwaltungsausschuss zur Beratung, Berichterstattung und Antragstellung zugewiesen.