

Sachverständigenbüro für Raumplanung  
Dkfm. DDr. Richard Schmidjell

Amt der Salzburger Landesregierung, Abt. 10  
Ing. Dr. Winfried Ginzinger



# Salzburger Raumordnungsgesetz 2018

# Allgemeine Änderungen

- „Neuer Zielkatalog und Grundsatzkatalog“
- „Verfassung der Planung“ → siehe 3. Piste Wien und die Folgediskussionen
- Begriffsbestimmungen
  - werden mit dem jeweiligen Thema mitbehandelt
  - zB bebaut - unbebaute (§ 5 Z 6) → bei Befristung
  - touristische Beherbergung (§ 5 Z 15) → im Komplex Tourismus

# Änderung überörtliche Raumplanung

- Abgrenzung der Zuständigkeit und Aufgaben der Landes- und Regionalplanung
- Keine Sachprogramme mehr, aber im LEP Anhänge mit Vorgaben zu einzelnen raumbezogenen Sachbereichen zulässig

# § 9 - Landesentwicklungsprogramm mit Mindestinhalten

- (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. Planungsdeterminanten, -kriterien und -methoden zur Gewährleistung landesweit einheitlicher und abgestimmter Planungen;  
= *bisherige Leitfäden sollten Bestandteil des LEP werden*
  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.

# Verpflichtung zur Regionalplanung

- Mindestinhalte:
  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.

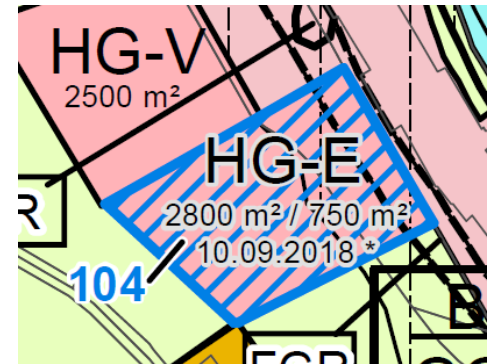
# Überörtliche Bausperre

- linienhafte Infrastrukturprojekte  
„vorläufiger Schutz von Korridoren“

## StandortVO neu / HGB

- Einschränkung der Möglichkeiten bei zentrumsrelevantem Warensortiment - laut Definition § 5 Z 8: Verbrauchermärkte, Fachmärkte und Einkaufszentren
  - Nur bei überörtlicher Versorgungsfunktion
  - Keine maßgeblich nachteiligen Auswirkungen auf Zentren
- Festlegung eines Mindestmaßes der baulichen Ausnutzbarkeit

# HGB-Ausweisung



- EKZ mit Verpflichtung höchstzulässige Verkaufsfläche für Verbrauchermarktanteil festzulegen
- Keine StandortVO:
  - Wie bisher in gekennzeichneten Stadt- oder Ortskernbereichen
  - Flächenvergrößerungen ohne Kategorie- oder Verkaufsflächenänderung
  - Einmalig 10% bzw max 200 m<sup>2</sup> Erhöhung Gesamtverkaufsfläche  
Voraussetzung: 01.01.2018 HGB-Widmung von der Verkaufsfläche
- Beachte: Übergangsrecht zum ROG 2009 → § 84 Abs 3 Definition des ROG 98 weiter anwendbar



# HGB neu

- § 39 Abs 1a BauTG nur Pflichtstellplätze im Freien zulässig
- Änderung der Anlage 1
  - \* Kategorie für kleine und mittlere Gemeinden statt 500 bzw 300 m<sup>2</sup> → 600 bzw 400 m<sup>2</sup>
- 1. Voraussetzung:
  - a) die bereits zum 1. Jänner 2018 rechtmäßig bestanden haben,
  - b) in gekennzeichneten Stadt- oder Ortskerngebieten,
  - c) in Siedlungsschwerpunkten oder
  - d) die sich in einem gemeinsamen Bau mit Wohnungen befinden, deren Wohnnutzfläche in Summe den erhöhten Schwellenwert überschreitet.
- 2. ein Problem; nimmt man diese Bestimmung beim Wort, so wird die Kategorie Verbrauchermarkt bei den Hofers und Lidl's etc nicht mehr die Grenze bilden: 800 / 1.000 m<sup>2</sup>

## § 18 Verträge

- Neue „Voraussetzungen“ für Raumordnungsverträge
- Zulässig nur 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.
- Die bisherige verfassungsrechtliche Absicherung der Vertragsraumordnung - Nutzungserklärung (allgemeine Voraussetzung für Baulandausweisung) wurde aufgegeben
- Problem: Verträge auf REK-Ebene
- Eigenbedarf: Kontrahierungsverbot für Gemeinde
- Kontrahierungszwang Gemeinde (ein Witz?)

## § 20 Überprüfung neu

- Bei Feststellung von Fehlentwicklung - was auch immer das heißt
- Verpflichtung zur Änderung: REK bzw FWP

# REK

## § 24 Bestandsaufnahme neu

- energierelevante Gegebenheiten

Was ist das?

Gemeint nicht Stromversorgungsnetze oder Gas, sondern die Ausstattung mit nutzbaren erneuerbaren Energiequellen

# REK

## § 25 neue Inhalte

- Planungshorizont rund 25 Jahre - was heißt rund ???
- angestrebte Energieversorgung →  
raumordnungspolitische Zielsetzungen der Gemeinde
- Siedlungsschwerpunkte
- Festlegung von Flächen für den förderbaren Wohnbau im Planteil
- Städtebauliche Planungsgebiete →  
was blieb von Idee der Abteilung

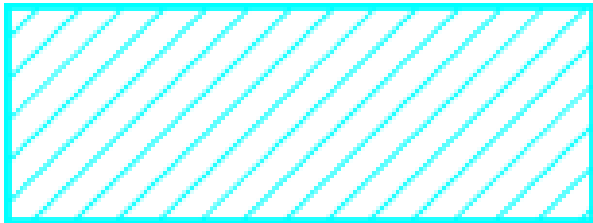
# REK

## § 26 geänderte Änderungsbestimmungen

- Änderung von Entwicklungsprogrammen
- Bei Überprüfung festgestellter Entwicklungsdefizite
- Wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen
  
- Fakultativ: aus anderen wichtigen öffentlichen Interessen  
Problem: wichtige öffentliche Interessen Nachweis erforderlich

# Flächenwidmungsplan

- Befristung von Widmungen
  - § 27 Abs 2 → gesetzliche Möglichkeit:  
Nur wenn ausdrücklich im Gesetz vorgesehen



# Flächenwidmungsplan

- Welche Flächen sind bzw dürfen befristet werden
  - GL - Solar (kann)
  - GL - Windkraft (kann)
  - BL - Neuausweisung (§ 5 Z 3)  
Nutzungsart: GL, Verkehrsfläche in Bauland
- 10 Jahre → nicht Aufschließungsgebiete, -zonen (hier mit Freigabe: Fristende + Folgewidmung)
- Bis zu 5 Jahre verkürzen: HGB, BG, SF
- Pflichten: Fristende + Fristbeginn (bei Beschlussfassung unbekannt) + Folgewidmung (darf nicht Bauland sein)



# bebaut/unverbaut - § 5 Z 6

- 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;
- **Nebenanlagen (§ 5 Z 12)**: 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 4 m nicht überschreitet;

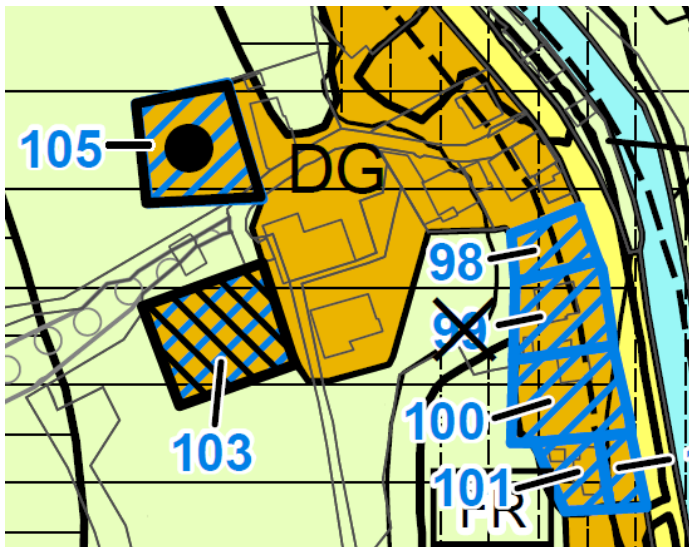
# Checkliste bebaut/unverbaut

1. Ausweisung Grünland oder Verkehrsfläche zu Bauland  
(Baulandneuwidmung § 5 Z 3) ja nein
2. Ist die Fläche bebaut oder unbebaut ja nein
3. Selbständig bebaubare Fläche ja nein  
Fläche die größer als 15 x 15 m ist; bei Flächen die in ihrer Ø Breite oder Länge dieses Maß unterschreiten, kann davon ausgegangen werden, dass sie selbständig mit einem Hauptgebäude nicht bebaubar sind.
4. Handelt es sich bei der Neuausweisung um die Ausweisung einer Fläche für Handelsgroßbetriebe, Beherbergungsgroßbetriebe oder Sonderfläche ja nein

# DarstellungsVO - nachträgliche Eintragungen

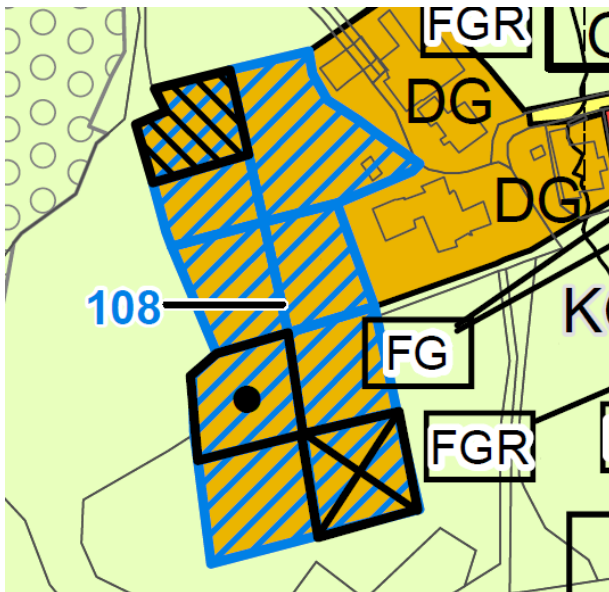
- a) Die Darstellung des Eintritts der Folgewidmung ist mit einer um 90 Grad zur Befristung versetzten Schraffur in schwarzer Farbe darzustellen und im Beiblatt sind die Einträge betreffend das Datum der Rechtswirksamkeit und des Fristendes zu streichen;
- b) die Darstellung der Bebauung der Fläche ist durch Streichung der Indexnummer (bzw bei Teilflächen: an Stelle der Streichung der Indexnummer die Fläche mittels gekreuzten schwarzen Linien) und im Beiblatt durch die Streichung der Folgewidmung und des Fristendes darzustellen;
- c) die Darstellung einer Fristverlängerung hat durch einen 3 mm großen schwarzen Punkt zu erfolgen, im Beiblatt ist das jeweilige Fristende unter Beifügung der Unterschrift/Paraphe des Befugten einzutragen;

# Beispiele DarstellungsVO



TAÄ-Nr.	Blatt-Nr.	Index	Rechtswirksam	Befristung bis	Unterschrift	Fristverlängerung	Unterschrift	Folgewidmung
32	04	97	13.02.2018	14.02.2028				GLG
33	05	98	14.02.2018	14.02.2028				GSO
36	05	99	15.03.2018	<del>15.03.2028</del>				<del>GSO</del>
35	05	100	27.03.2018	27.03.2028				GSO
40	05	101	24.04.2018	24.04.2028				GSO
40	05	102	24.04.2018					
34	05	103	<del>15.05.2018</del>	<del>15.05.2028</del>				GLG
36	05	104	10.09.2018	13.11.2023				GLG
42	05	105	17.09.2018	18.09.2028		19.09.2033		GLG

# Beispiele DarstellungsVO - nachträgliche Eintragungen Teilflächen



TAÄ-Nr.	Blatt-Nr.	Index	Rechtswirksam	Befristung bis	Unterschrift	Fristverlängerung	Unterschrift	Folgewidmung
32	04	97	13.02.2018	14.02.2028				GLG
33	05	98	14.02.2018	14.02.2028				GSO
36	05	99	15.03.2018	<del>15.03.2028</del>				<del>GSO</del>
35	05	100	27.03.2018	27.03.2028				GSO
40	05	101	24.04.2018	24.04.2028				GSO
40	05	102	24.04.2018					
34	05	103	<del>15.05.2018</del>	<del>15.05.2028</del>				GLG
36	05	104	10.09.2018	13.11.2023				GLG
42	05	105	17.09.2018	18.09.2028		19.09.2033		GLG
38	06	106	17.09.2018					
39	05		22.10.2018					
41	03	107	23.10.2018	23.10.2028				GSO
43	05	108	14.11.2018	14.11.2028				GLG

# Sonderfläche neu

- Im REK vorsehen
- Keine selbständigen Wohnbauten
- Kürzere Befristung - mind. 5 Jahre möglich

# Betriebsgebiet neu

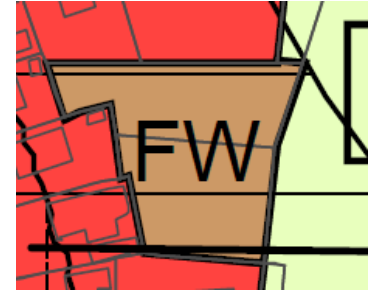
- Kennzeichnung Apartmenthaus
- Keine selbständigen Wohnbauten mehr zulässig
- Zweckentfremdung der betriebsbedingten Wohnung nicht möglich
- Keine Kennzeichnung Einzelhandelsnutzungen mehr möglich
- Übergangsrecht:
  - Bestehende Betriebe mit Kennzeichnung
  - Bestehende Betriebe ohne entsprechende Kennzeichnung → § 47 anwendbar
- Achtung: Anpassungsverpflichtung unverbauter gekennzeichnete Flächen bei Änderung

# Gewerbegebiet neu

- Keine selbständigen Wohnbauten
- Zweckentfremdung der betriebsbedingten Wohnung nicht zulässig
- Keine Einzelhandelskennzeichnung zulässig
- Zonierung - angepasst
- Hotels, Apartmenthäuser wie bisher unzulässig



# Förderbarer Wohnbau (FW) neu



- „reinste“ Wohngebiete - tatsächliche Förderbarkeit kein Thema
- Mehrgeschoßige Bauten - betriebliche Nutzung untergeordnet
- Bindung an Siedlungsschwerpunkt (§ 5 Z 14)  
„Schwerpunktbereiche der Siedlungsentwicklung mit Potential zur Verdichtung und Erweiterung sowie bestehender oder geplanter Versorgung mit Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs und sozialer und technischer Infrastruktur“ (nicht abgegrenzt)

# Kerngebiet neu

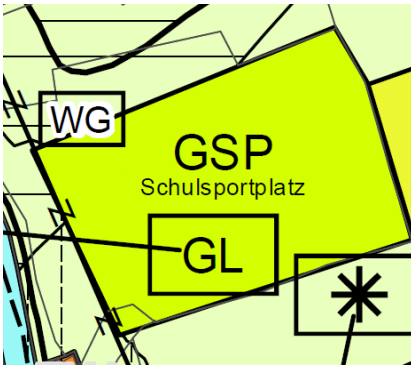
- Funktionsmischung

# Beherbergungsgroßbetriebe neu

- Außerhalb Dauersiedlungsraum (§ 5 Z 5) unzulässig
- Übergangsrecht: bestehende Beherbergungsbetriebe

# GL - Sportanlagen

- Festlegung der Nutzung



# Zweitwohnen

- Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden →  
Berechnung siehe Übergangsrecht
- Zweitwohnung-Beschränkungsgebiete →  
nur zulässig in Gemeinden mit Kennzeichnung im FWP

In diesen Gemeinden gelten die Beschränkungen

# Was ist Zweitwohnen - § 5 Z 17

- a) Zweitwohnung: Wohnung, die nicht verwendet wird:
- aa) als Hauptwohnsitz, → siehe Definition § 5 Z 9 (Art 6 Abs 3 B-VG)
  - 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;  
→ Ideen was hier regeln sollen?
- b) Verwendung als Zweitwohnung:  
= das eigentliche Verbot  
Innehabung unter Umständen, die darauf schließen lassen, dass die Wohnung beibehalten und zum Wohnen oder Schlafen (tatsächlich) benutzt wird.
- innehabung → nicht nur Eigentum, Miete, sondern auch auf familiäre Bindungen
  - tatsächliche Verwendung zum Wohnen oder Schlafen

# 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**.
- Anpassung hier auf Grund ausstehender GVG-Novelle nicht ausgeschlossen
  - Entlastung der Gemeinde geplant

# Touristische Nutzung

- Was ist touristische Beherbergung? (§ 5 Z 15)
  - die Beherbergung von Gästen in Beherbergungsbetrieben
    - Hotels
    - Apartmenthäuser
  - In Privatunterkünften
    - Privatzimmervermietung (§ 5 Z 10)
    - Wohnungen (§ 31b)
  - Fiktionen:
    - Beherbergungsvertrag
    - Eigennutzungen



# Touristische Nutzung

- Was ist ein Hotel?
  - Bau für Beherbergung von Gästen mit Räumlichkeiten für Hotel
  - Apartmenthaus ohne Räumlichkeiten
- Mindestausstattung:

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;

# Touristische Nutzung

- Was ist Privatzimmervermietung? (§ 5 Z 10)
  - 10 Betten oder 3 Wohneinheiten im Hausverband
  - Hauptwohnsitz-Erfordernis

# Touristische Verwendung von Wohnungen - § 31b

- Nur für bestehende Wohnungen  
dh jedenfalls nicht Gegenstand eines künftigen Baukonsens
- Bewilligungspflicht
- Voraussetzungen
  - Keine Wohnbauförderungsmittel
  - Keine gute Eignung für Hauptwohnsitz
  - Keine Nachfrage nach Hauptwohnsitz
- Befristung maximal 10 Jahre, unter Auflagen oder Bedingungen

# Abgrenzung

- Kurzzeitmiete für berufsbedingte Aufenthalte
- Zulässigkeit der touristischen Nutzung
  - Vor 1.1.2018
  - Rückblick:
    - 1.3.1993
    - 1.4.2009

# Lückenschließung

- Klarstellung: Nebenanlagen nicht lückenbildend
- Mehr-Generationen-Wohnhaus (§ 5 Z 11)
- Was ist das?

Wohnhaus mind 2 Wohneinheiten, wobei 1 Wohneinheit barrierefrei zugänglich und ausgestattet

Dh § 31 Abs 2 Z 1 - 3 BauTG:

1. mindestens ein Eingang, und zwar der Haupteingang oder ein Eingang in dessen unmittelbarer Nähe, stufenlos erreichbar sein;
2. im Bereich von Verbindungswegen Stufen, Schwellen und ähnliche Hindernisse möglichst vermieden werden; unvermeidbare Niveauunterschiede sind durch Rampen, Aufzüge oder andere Aufstiegshilfen zu überwinden oder auszugleichen;
3. Türen und Gänge die notwendigen Mindestbreiten aufweisen;

# Vorbehaltsfläche für förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau - § 42

- Gegenstand für was?
  - Für Vorhaben gemäß Unterabschnitte 2 und 4 des dritten Abschnitts des S. WFG 2015
  - Miete, Mietkauf, Eigentum
- Voraussetzungen:
  - Siedlungsschwerpunkt
  - Kein § 18

Kein detailliertes Eingehen

# Kenntlichmachungen neu

- Kann:  
Potenzial erneuerbarer Energie

# Einzelbewilligung neu

- Mehr-Generationen-Wohnhaus
- Ausdehnung des Umnutzungsverbotes auf alle landwirtschaftlichen Neubauten
- Bauliche Anlagen (siehe § 1 BauPolG) können Gegenstand sein
- Grünlandgebunde Bauvorhaben - Imkereien, Reitställe
- Beachte:
  - GewO-Novelle: § 2 Abs 3 Z 4  
max 25 Pferde (Flächenausstattung min 0,5 ha/Pferd)



# Widmungswidrige Bestandsbauten neu

- Mehr-Generationen-Wohnhaus
- Reitställe, Imkereien, Schutzhütten

# Land- und forstwirtschaftliche Bauten neu

- Bestehender Betrieb (§ 5 Z 4)
  - Wie bisher: „bewirtschaftete“ Hofstelle als Voraussetzung für Bauführungen
  - Ein bestehender Betrieb setzt das Vorhandensein einer Fläche und die zur Bewirtschaftung erforderlichen Bauten voraus
- Ausdrücklich ausgenommen:
  - Rein forstwirtschaftliche Betriebe
  - Rein almwirtschaftliche Betriebe
- Folge, wenn nicht Hofstelle vorhanden:
  - Kein Austraghaus möglich,
  - keine Bauten für Nebengewerbe möglich,
  - jedoch Wirtschaftsgebäude muss vorhanden sein;
- 3 Ferienwohnungen nunmehr insgesamt 200 m<sup>2</sup> + Privatzimmervermietung

# Land- und forstwirtschaftliche Bauten neu

- Abs 3:
  - Formulierung ein Problem
  - Die „zeitweise Verwendung“ für Tourismus- und Freizeitwecke ist nach dem Wortlaut dem almwirtschaftlichen Betrieb vorbehalten
  - Bisher bewirtschaftete Alm Voraussetzung

# Land- und forstwirtschaftliche Bauten neu

- Abs 5:
  - Baurechtliche Umnutzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Gebäude
  - Kriterien:
    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.
- Achtung: Kriterien sind ernst gemeint, es droht § 45 Abs 3 ROG Nichtigkeit!

# Land- und forstwirtschaftliche Bauten neu

- Abs 6:
  - Keine Bewilligung gemäß Abs 5 für die Wohnnutzung erforderlich, wenn technische Infrastruktur vorhanden ist (Kanal).

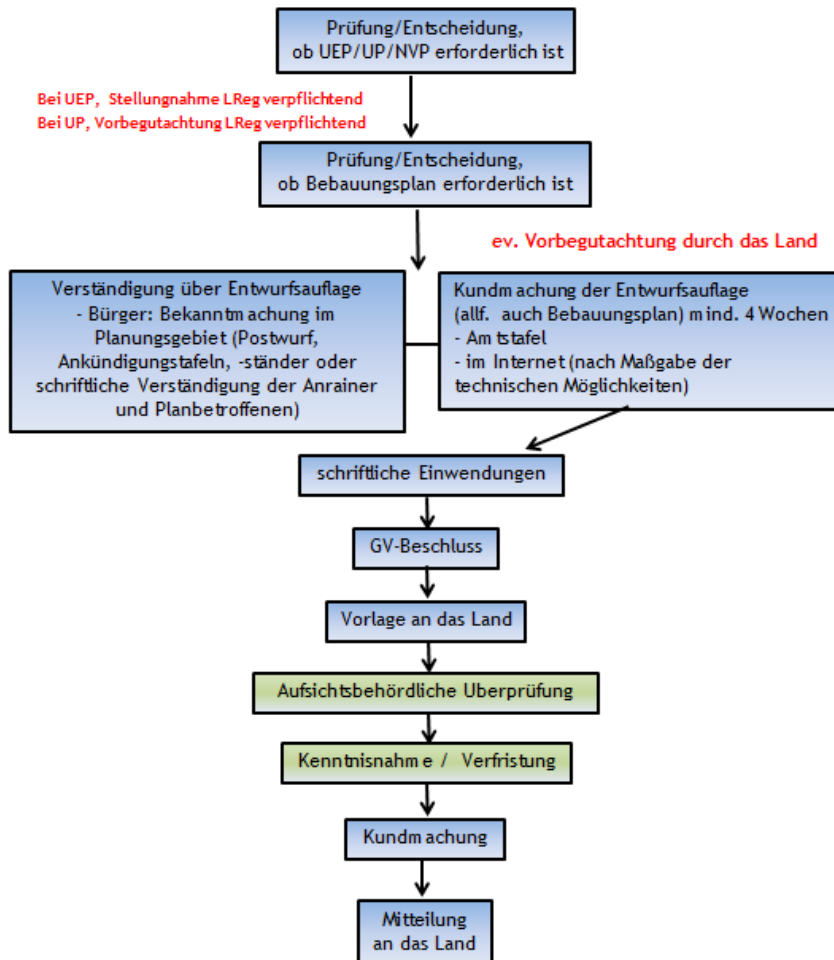
# Bebauungsplanung neu

- Planfreistellung
  - Keine möglich bei städtebaulichen Planungsgebieten
- Klarstellung selbständig nicht bebaubare Flächen
  - kein BPL erforderlich und daher auch keine Planfreistellung
- Bauliche Ausnutzbarkeit
  - Dachvorsprünge, Vordächer - 2 m
- Höhenfestlegung
  - Von Fixpunkt möglich
  - Keine Höhenfestlegung durch Geschoße mehr zulässig
  - Übergangsrecht: bestehende BPL unberührt - Anpassungspflicht bei Änderung
- Gestaltungsbeiräte
  - Können bei BPL der Grundstufe beigezogen werden

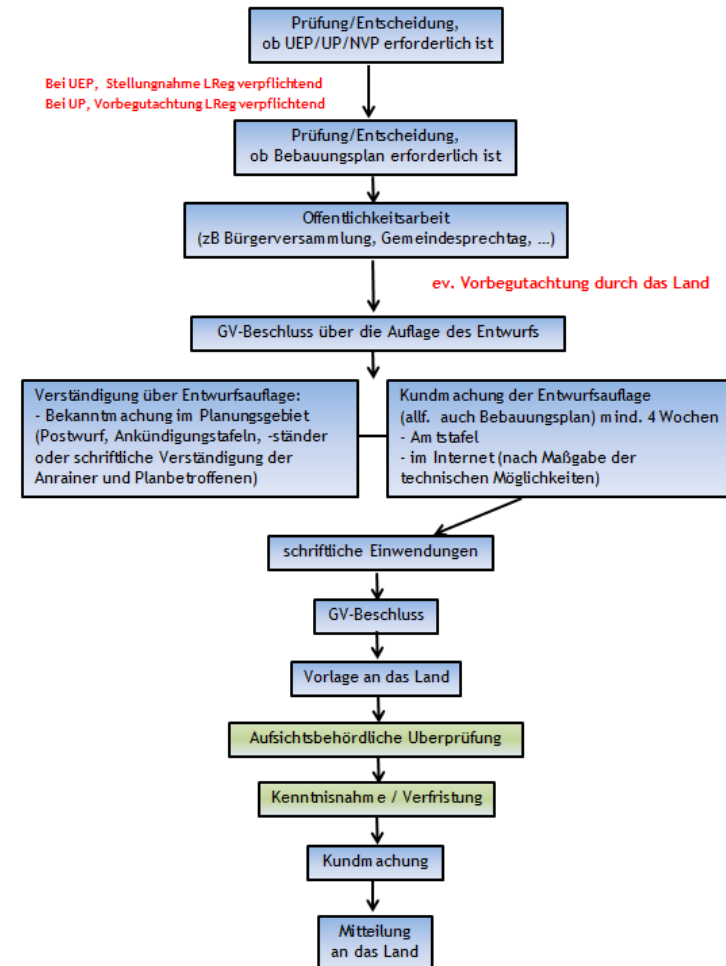
# Verfahren

- Generell:
  - Entfall Absichtskundmachung
  - Entfall SLZ
  - Nachbargemeinden nur bei Revisionen
  - Regionalverband nur bei Revisionen
  - Kundmachungsfrist einheitlich mindestens 4 Wochen

## Änderung des Flächenwidmungsplanes < 5.000 m<sup>2</sup> gemäß ROG 2009



## Änderung des Flächenwidmungsplanes > 5.000 m<sup>2</sup> gemäß ROG 2009





# Verfahren

- Öffentlichkeitsarbeit nur mehr bei:
  - REK Aufstellung und Änderung
  - FWP Revisionen
  - TAÄ > 5.000 m<sup>2</sup>
- Aber Planänderungen von FWP + REK:
  - Revision: Postwurf
  - Änderung: Bekanntmachung im Planungsgebiet (Postwurf, Ankündigungstafeln, schriftliche Verständigung der Anrainer und Planbetroffenen)

# Verfahren

- Neu: Auflage des Entwurfs im Internet (nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten)
- Beachte: Übersendung DarstVO 2018
- Beachte: Umweltprüfung - hier geänderte Bestimmungen
  - UEP: Stellungnahme des Landes
  - UP: Obligatorische Vorbegutachtung  
Bekanntgabe unerlässlicher Untersuchungen
- Verpflichtung zur Parallelaufstellung FWP + BPL → wie bisher

# Verfahren mitteilungspflichtige Planungsakte

- Vorbehalt und Zonierungen:
  - Grundeigentümer Stellungnahme
  - Gemeindevertretungsbeschluss
- Freigabe wie bisher:
  - Zu BPL keine Stellungnahme der Lreg mehr erforderlich
- Kennzeichnungen: Apartmenthaus, Planfreistellung, Seveso, Fristverlängerungen
  - GV-Beschluss erforderlich
- Eintritt bzw Nicht-Eintritt Folgewidmung
  - Bürgermeister
- Parallel mit sonstiger FWP-Änderung zulässig

# Aufsicht Genehmigung/Kenntnisnahme

1. der aufsichtsbehördlichen **Genehmigung**:
  - a) die Aufstellung und die Änderungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts;
  - b) die Neuaufstellung des Flächenwidmungsplans;
2. der aufsichtsbehördlichen **Kenntnisnahme**:
  - 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;
  - b) Einzelbewilligungen.

# Aufsicht - Mitteilungspflichtige

- 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.

# Kennntnisnahmeverfahren

- Fallfrist für Aufsicht
  - REK gemäß ROG 2009: 1 Monat
  - REK gemäß ROG 92/98: 3 Monate
- Frist läuft ab Vorliegen aller zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen
- Formale Vorgangsweise erforderlich (Mängelbehebungsauftrag)
- Mitteilung von voraussichtlichen Versagungsgründen:
  - Schriftlich und begründet, welcher Tatbestand + warum
- Bei fristgerechter Zustellung Fristverlängerung auf 3 bzw 6 Monate
- Bei Ablauf → Genehmigungsfiktion

# Planungskostenbeitrag

- Ermächtigung Gemeinde Abgabe auszuschreiben wie IBG 2015
  - Mustersatzung

# Infrastrukturbereitstellungsbeitrag

- Beachte Tatbestand - 5 bis 15 Jahre
  - Umkategorisierung in Wohngebietswidmung
  - „Selbstbemessung“ ?
- Hier noch einiges zu tüfteln
- Eigenbedarf (§ 5 Z 2) → ???





# Übergangsbestimmungen

- Rechtswirksame Pläne und Programme vor 01.01.2018
  - Bleiben unberührt
  - Bei Änderungen Anpassungsverpflichtung
- Anhängige Verfahren
  - Auflage des Entwurfs begonnen, bisher geltenden Bestimmungen weiterzuführen (Regionalprogramme, Sachprogramme, FWP, BPL)
  - REK, ausreichende Öffentlichkeitsarbeit durchgeführt
  - Baubewilligungen nach den bisher geltenden Bestimmungen weiterzuführen

# REK alt - Änderbarkeit

- Besonders wichtigen öffentlichen Interessen
  - Schutz der Bevölkerung vor Natur- und Umweltgefahren
  - Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
  - Schutz des Bodens
  - Sicherstellung einer eigenständigen Energieversorgung
  - Erfüllung Pflichtaufgabe der Gemeinde
- Positive Vorbegutachtung des REK NEU
  - Wenn keine hindernde Gründe mit den jeweiligen Flächen benannt worden sind
- Öffentlichkeitsarbeit REK NEU
  - Setzt entsprechenden (Roh-)entwurf voraus
  - Bis 31.12.2019

# Baulücken-/einrechnungen

- Wie funktioniert künftig dynamische Betrachtung?

# Gartenhütten

Keiner Baubewilligung bedürfen:

1. eingeschobige Nebenanlagen zu Wohnbauten (iS des § 10 Abs 4), ausgenommen Garagen, im Bauland oder auf Grundstücken, für die eine gleiche Verwendung im Einzelfall zulässig ist, soweit
  - a) deren überdachte Fläche 12 m<sup>2</sup>, deren Seitenlänge 4 m und deren höchster Punkt 2,5 m nicht übersteigt und
  - b) von dieser Bestimmung für den betreffenden Wohnbau noch nicht Gebrauch gemacht worden ist; oder
  - c) von dieser Bestimmung bei Hausgärten im Zubehör-Wohnungseigentum gemäß § 2 Abs 3 WEG 2002 (BGBl I Nr 70/2002 in der Fassung des Gesetzes BGBl I Nr 87/2015) für eine Wohneinheit mit Hausgarten noch nicht Gebrauch gemacht worden ist.

Sachverständigenbüro für Raumplanung  
Dkfm. DDr. Richard Schmidjell

Amt der Salzburger Landesregierung, Abt. 10  
Ing. Dr. Winfried Ginzinger



**Herzlichen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit!**