



## Unterlage zum Vortrag in der WKS am 4.12.2017

### Salzburger Raumordnungsgesetz 2009

Das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, LGBl Nr 30, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl 82/2017

#### 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

## 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 Wirtschafts- 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 Dienstleistungen 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 Dienstleistungen: 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 Enkelkinds 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 Grundsteuerkataster 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 dieser 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 eingeschobig, 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: (Bestimmung tritt erst mit 01.01.2019 in Kraft)
  - 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 einer 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. Planungsdeterminanten, -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 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 Standortträume;
  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. Abschnitt

#### Örtliche Raumplanung

##### 1. Teil

##### Allgemeines

#### Aufgabe der örtlichen Raumplanung

##### § 17

- (1) Der örtlichen Raumplanung obliegt unter Beachtung der überörtlichen Planung die räumliche Ordnung und Planung des Gemeindegebiets nach den Raumordnungszielen und -grundsätzen.
- (2) Die Planungsinstrumente der örtlichen Raumordnung sind:
  1. das Räumliche Entwicklungskonzept (REK),
  2. der Flächenwidmungsplan und
  3. die Bebauungspläne.
- (3) Die Landesregierung hat die Gemeinden auf deren Ersuchen in grundsätzlichen Fragen bei Handhabung der Planungsinstrumente zu beraten.
- (4) Die Planungen gemäß Abs 2 sind im Gemeindeamt während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten ist eine Einsichtnahme auch über das Internet zu ermöglichen.
- (5) Aufgaben, die nach diesem Abschnitt der Gemeindevertretung zukommen, sind in der Stadt Salzburg vom Gemeinderat wahrzunehmen. An die Stelle des Gemeindeamtes tritt in der Stadt der Magistrat Salzburg.

## Ermächtigung zu privatwirtschaftlichen Maßnahmen

### § 18

- (1) Die Gemeinde kann 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 schließen. In solchen Vereinbarungen können für deren Einhaltung auch Sicherungsmittel wie Konventionalstrafen, Vorkaufsrechte udgl vorgesehen werden. In allfälligen Preisvereinbarungen ist auf die Interessen der Grundeigentümer und der Gemeinde und bei Flächen für den förderbaren Wohnbau auch auf die Wohnbauförderungsbestimmungen Bedacht zu nehmen.
- (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.

## Umlegungsvereinbarungen

### § 19

- (1) Zur Verbesserung oder Herstellung der Bebaubarkeit von Flächen können zwischen der Gemeinde und Grundeigentümern Umlegungsvereinbarungen geschlossen werden. Solche Vereinbarungen haben zu enthalten:
  1. die Darstellung der davon erfassten Flächen,
  2. die Neueinteilung der Grundstücke (Umlegungsplan),
  3. die Zuweisung der neuen Grundstücke und
  4. Regelungen betreffend die Kostentragung der Umlegung.
- (2) Umlegungsvereinbarungen sind der Landesregierung zur Kenntnis zu bringen. Die Landesregierung hat auf Antrag zu bescheinigen, dass die Umlegung der besseren Gestaltung von Bauland mit dem Ziel einer geordneten flächensparenden Bebauung und Erschließung dient.

## Überprüfung von Planungen

### § 20

- (1) Das Räumliche Entwicklungskonzept und der Flächenwidmungsplan sind im Abstand von jeweils zehn Jahren, ausgehend vom Inkrafttreten des Flächenwidmungsplans, zu überprüfen. Dabei sind die Erreichung der Entwicklungsziele des Räumlichen Entwicklungskonzepts, die Ausweisungen im Flächenwidmungsplan und die Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Umweltprüfung prognostiziert worden sind, einer Bewertung zu unterziehen. Mit den Ergebnissen der Überprüfung hat sich die Gemeindevertretung auseinander zu setzen.
- (2) Stellt die Gemeindevertretung auf Grund der Überprüfung gemäß Abs 1 Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefizite fest, ist ein Revisions- oder Änderungsverfahren einzuleiten. Revisionsverfahren haben sich auf das gesamte Gemeindegebiet zu erstrecken.
- (3) Der Überprüfungsbericht und die Niederschrift über die Auseinandersetzung damit sind der Landesregierung mitzuteilen.



## Behördliche Bausperre

### § 21

- (1) Die Gemeindevertretung kann durch Verordnung für genau zu bestimmende Gebiete eine Bausperre erlassen, wenn
  1. die Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts, des Flächenwidmungsplans oder eines Bebauungsplans beabsichtigt ist und
  2. eine Bausperre notwendig ist, um die Durchführung der Planung nicht erheblich zu erschweren oder unmöglich zu machen.
- (2) Während der Geltung einer Bausperre ist die Erteilung von Bauplatzerklärungen und nach baurechtlichen Vorschriften des Landes erforderlichen Bewilligungen nur zulässig, wenn das Vorhaben der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht nicht entgegensteht. Bauliche Maßnahmen, für die zwar eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, mit deren rechtmäßiger Ausführung aber im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bausperre noch nicht begonnen worden ist, bedürfen zu ihrer Ausführung einer besonderen Bewilligung der Baubehörde, die unter derselben Voraussetzung zu erteilen ist.
- (3) Eine Bausperre tritt außer Kraft:
  1. mit Wirksamkeit der geänderten Planung für die davon erfassten Gebiete,
  2. spätestens aber drei Jahre nach ihrem Inkrafttreten.Eine Bausperre ist jedenfalls außer Kraft zu setzen, wenn die Voraussetzungen für ihre Erlassung weggefallen sind.

## Bausperre bei Aufhebung des Flächenwidmungsplans oder des Bebauungsplans

### § 22

- (1) Im Fall der auch nur teilweisen Aufhebung des Flächenwidmungsplans oder des Bebauungsplans durch den Verfassungsgerichtshof oder die Landesregierung als Aufsichtsbehörde gilt ab dem Wirksamwerden der Aufhebung bis zum Inkrafttreten eines neuen Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans oder einer Ergänzung an Stelle der aufgehobenen Teile ein Bauverbot mit den Wirkungen des § 21 Abs 2. Bauplatzerklärungen, Baubewilligungen und besondere Bewilligungen dürfen jedoch nicht erteilt werden, wenn die erkennbare grundsätzliche Planungsabsicht selbst der Grund für die Aufhebung gewesen ist.
- (2) Bauplatzerklärungen, Baubewilligungen und besondere Bewilligungen betreffend die Errichtung oder Erweiterung von Zweitwohnungen, Beherbergungsgroßbetrieben oder Handelsgroßbetrieben, die während eines Bauverbots gemäß Abs 1 in Anwendung des § 21 Abs 2 erteilt werden, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch die Landesregierung. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Ausweisung einer entsprechenden Baulandwidmung nach den dafür geltenden Bestimmungen zulässig wäre.

## 2. Teil

### Räumliches Entwicklungskonzept

#### Aufgabe und Wirkung des Räumlichen Entwicklungskonzepts

### § 23

- (1) Als Grundlage für die Entwicklung der Gemeinde, im Besonderen für die Flächenwidmungsplanung und Bebauungsplanung, hat die Gemeinde ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK) zu erstellen.
- (2) Das Räumliche Entwicklungskonzept besteht aus einem Textteil (räumliche Entwicklungsziele und -maßnahmen) und einer planlichen Darstellung (Entwicklungsplan) mit dem erforderlichen Wortlaut.
- (3) Das Räumliche Entwicklungskonzept bindet die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungen, begründet aber keine Rechte Dritter.

### Bestandsaufnahme

### § 24

- (1) In einer Bestandsaufnahme sind die für die örtliche Raumordnung maßgeblichen Gegebenheiten zu erheben, und zwar jedenfalls:
  1. die naturräumlichen Gegebenheiten und Umweltbedingungen,
  2. die infrastrukturellen und energierelevanten Gegebenheiten,

3. die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und
  4. die bevölkerungs- und wirtschaftsstrukturellen Gegebenheiten
- (2) Die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen sind zusammen mit den wesentlichen daraus sich ergebenden Aussagen darzustellen.

### Inhalte des Räumlichen Entwicklungskonzepts

#### § 25

- (1) Auf Grund der Bestandsaufnahme sind die Aussagen und Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts für einen Planungszeitraum von rund 25 Jahren zu entwickeln. Dabei sind die Entwicklungsprogramme des Landes, die Planungen der Nachbargemeinden und sonstiger behördlicher Planungsträger zu beachten.
- (2) In den räumlichen Entwicklungszielen und -maßnahmen der Gemeinde sind jedenfalls grundsätzliche Aussagen zu treffen:
  1. zur angestrebten Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung,
  2. zur angestrebten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
  3. zum voraussichtlichen Baulandbedarf,
  4. zur angestrebten Entwicklung des Freiraums und
  5. zur angestrebten Energieversorgung.
- (3) Im Entwicklungsplan sind folgende Flächen festzulegen und darzustellen:
  1. Flächen, die für eine Baulandausweisung in Betracht kommen;
  2. Flächen, die für grünlandgebundene Einrichtungen in Betracht kommen;
  3. Flächen, die für die Freiraumentwicklung von Bedeutung sind;
  4. Siedlungsschwerpunkte.
- (4) Für die jeweiligen gemäß Abs 3 Z 1 und 2 dargestellten Flächen sind Festlegungen zu treffen:
  1. betreffend die Nutzung: dabei ist ihre hauptsächliche Verwendung (für den förderbaren Wohnbau bzw allgemein für Wohnzwecke, betriebliche Zwecke udgl) festzulegen;
  2. betreffend die Erschließung: dabei sind die grundsätzlichen Anforderungen an die technische und soziale Infrastruktur zu bestimmen;
  3. betreffend die bauliche Entwicklung: dabei sind die grundlegenden Vorgaben für die Bebauungsplanung (bauliche Ausnutzbarkeit, Höhenentwicklung, Bauweise, Freiflächengestaltung udgl) zu treffen;
  4. betreffend die sonstigen Rahmenbedingungen für ihre Nutzung: dabei sind die planungsrelevanten Vorgaben (Lärmschutz, Naturschutz udgl) einschließlich solche über allfällige Voraussetzungen (zeitliche Abfolge, Alternativstandorte, Vorbehalte udgl) zu treffen.

Diese Festlegungen können auch durch die Bestimmung von Qualitätszielen und Standards erfolgen. Abweichungen von Festlegungen gemäß Z 2 und 3 sind im Rahmen der Umsetzung des Räumlichen Entwicklungskonzepts zulässig, soweit damit nicht Auswirkungen auf die raumordnungspolitischen Entwicklungsziele oder erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind.

- (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).
- (5) Die Landesregierung kann zur einheitlichen Gestaltung des Räumlichen Entwicklungskonzepts sowie zur einheitlichen Berechnung des voraussichtlichen Baulandbedarfs durch Verordnung Richtlinien erlassen.

### 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.

3. Teil  
Flächenwidmungsplanung  
Flächenwidmungsplan; Verpflichtung zur Aufstellung und Inhalt  
§ 27

- (1) Jede Gemeinde hat auf Grundlage des Räumlichen Entwicklungskonzepts einen Flächenwidmungsplan für das gesamte Gemeindegebiet durch Verordnung zu erlassen.
- (2) Der Flächenwidmungsplan besteht aus der planlichen Darstellung auf Katastergrundlage und dem dazu erforderlichen Wortlaut.
- (3) Der Flächenwidmungsplan hat zu enthalten:
  1. die Festlegung der Nutzungsarten (Bauland, Grünland, Verkehrsflächen) und Widmungen gemäß den §§ 30 bis 36;
  2. die Kennzeichnungen gemäß den §§ 16 Abs 4, 31 Abs 1 Z 2, 37 bis 42 und 50 Abs 2 Z 1;
  3. die Kenntlichmachungen gemäß § 43.
- (4) Kennzeichnungen sind zur Nutzungsart und Widmung hinzutretende Beschränkungen oder Gebote mit normativer Wirkung.
- (5) Kenntlichmachungen sind Hinweise auf planungsrelevante Umstände. Ihnen kommt keine selbstständige normative Wirkung zu.
- (6) In besonderen Fällen können für übereinanderliegende Ebenen desselben Planungsgebiets auch unterschiedliche Nutzungsarten und Widmungen festgelegt werden (Schichtenwidmung).
- (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.
- (8) Die Landesregierung hat zur einheitlichen Gestaltung der planlichen Darstellungen und der Planungsberichte durch Verordnung Richtlinien zu erlassen.

Widmungsgebote und -verbote  
§ 28

- (1) Die Inhalte des Flächenwidmungsplans sind so aufeinander abzustimmen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung oder Gefährdung möglichst vermieden wird (Abstimmungsgebot).
- (2) Bei Festlegungen gemäß § 27 Abs 3 Z 1 und 2 sind die der Hauptsache nach bestehenden Nutzungs- und Rechtsverhältnisse möglichst zu berücksichtigen (Beachtung bestehender Strukturverhältnisse).
- (3) Als Bauland dürfen vorbehaltlich § 37 Flächen nicht ausgewiesen werden, die
  1. auf Grund ihrer ungünstigen natürlichen Gegebenheiten keine Baulandeignung besitzen;
  2. im Gefährdungsbereich von Hochwasser, Lawinen, Murgängen, Steinschlag udgl gelegen oder als wesentliche Hochwasserabfluss- oder Hochwasserrückhalteräume zu erhalten sind;
  3. keine ausreichende Erschließung mit technischer oder sozialer Infrastruktur aufweisen;
  4. auf Grund der gegebenen oder erwartbaren Umweltbelastungen oder -auswirkungen für eine widmungsgemäße Nutzung ungeeignet sind;
  5. Waldflächen im Sinn des Forstgesetzes 1975 sind; oder
  6. aus anderen öffentlichen Gründen für eine Bebauung nicht geeignet sind.
- (4) Als Bauland sollen nur Flächen ausgewiesen werden, die der geplanten hauptsächlichen Verwendung entsprechend
  1. in angemessener Entfernung von den Einrichtungen der Daseinsvorsorge und Versorgungsinfrastruktur gelegen sind;
  2. mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausreichend erschlossen sind;
  3. eine ausreichende Umweltqualität (Besonnung, Klima, Belastung durch Lärm und Luftschadstoffe udgl) aufweisen.

## 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 2 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.

## Bauland

### § 30

- (1) Die Nutzungsart Bauland gliedert sich in folgende Kategorien:
  1. Reines Wohngebiet (RW): in einem solchen sind zulässig:
    - a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;
    - b) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen erheblichen Straßenverkehr zu verursachen geeignet sind und die sich der Eigenart des Wohngebiets entsprechend in die Umgebung einordnen lassen;
    - c) bauliche Anlagen für dem Bedarf der Bewohner dienende Einrichtungen wie Kindergärten, Volksschulen, solche Handels- und Dienstleistungsbetriebe;
  2. Erweitertes Wohngebiet (EW): in einem solchen sind zulässig:
    - a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;
    - b) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine erhebliche Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;
    - c) bauliche Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Aufgaben sowie der öffentlichen Verwaltung;
  - 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;
  3. Kerngebiet (KG): in einem solchen sind zulässig:

bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind, unter besonderer Verdichtung und Funktionsmischung;
  4. Ländliches Kerngebiet (LK): in einem solchen sind zulässig:

- a) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine übermäßige Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;
  - b) bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe;
  - c) bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;
5. Dorfgebiet (DG): in einem solchen sind zulässig:
- a) bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Berufsgärtnereien;
  - b) bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;
6. Betriebsgebiet (BE): in einem solchen sind zulässig:
- a) bauliche Anlagen für Betriebe, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;
  - b) bauliche Anlagen der öffentlichen Verwaltung;
  - c) betrieblich bedingte Wohnungen innerhalb von Bauten gemäß der lit a sowie dazugehörige Nebenanlagen;
7. Gewerbegebiet (GG): in einem solchen sind zulässig:
- a) bauliche Anlagen für Betriebe, die die Umgebung nicht übermäßig beeinträchtigen;
  - b) bauliche Anlagen der öffentlichen Verwaltung;
  - c) betrieblich bedingte Wohnungen innerhalb von Bauten gemäß der lit a sowie dazugehörige Nebenanlagen;
8. Industriegebiet (IG): in einem solchen sind zulässig:
- a) bauliche Anlagen für Betriebe, die eine übermäßige Beeinträchtigung der Umgebung verursachen (zB Betriebe mit Explosions- oder Strahlungsgefahr für die Umgebung, wenn sie nicht unter § 34 Abs 1 Z 1 fallen);
  - b) für den Betrieb unerlässliche Wohnungen, Wohnräume und Einrichtungen innerhalb von Bauten gemäß der lit a;
9. Zweitwohnungsgebiet (ZG): in einem solchen sind zulässig:
- a) Wohnbauten mit Zweitwohnungen (§ 5 Z 17) und sonstige Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;
  - b) bauliche Anlagen für Betriebe, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;
10. Gebiet für Handelsgroßbetriebe (HG): in einem solchen sind zulässig:
- a) bauliche Anlagen für Handelsgroßbetriebe (§ 32);
  - b) bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet bzw Gewerbegebiet zulässig sind, nach Maßgabe der Widmung der überwiegend angrenzenden Flächen;
11. Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe (BG): in einem solchen sind zulässig:
- bauliche Anlagen für Beherbergungsgroßbetriebe (§ 33) und dazu gehörige Betriebe für Freizeit- und Vergnügungszwecke;
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.
- (2) Die Ausweisung der Kategorie Ländliches Kerngebiet setzt voraus, dass die Flächen bereits überwiegend verbaut sind und eine widmungsmäßige Trennung der gegebenen Nutzungen nicht möglich ist.
- (2a) Die Ausweisung der Kategorie Gebiete für den förderbaren Wohnbau ist nur in Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- (3) In allen Bauland-Kategorien sind Bauten und sonstige Anlagen für Kultuszwecke, für Zwecke der Sicherheitsüberwachung und des Feuerschutzes zulässig, wenn sie sich der jeweiligen Flächenwidmung entsprechend in die Umgebung einordnen.
- (4) In den Bauland-Kategorien gemäß Abs 1 Z 1 bis 6 sind Apartmenthäuser erst nach Kennzeichnung der Flächen gemäß § 39 Abs 2 zulässig.
- (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.
- (6) In der Kategorie Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen für Betriebe für Erholungs- und Freizeitnutzungen nicht zulässig.
- (7) Bauliche Anlagen für Tankstellen sind nur in den Kategorien Gewerbegebiet, Industriegebiet, Gebiet für Handelsgroßbetriebe und Sonderfläche mit entsprechendem Verwendungszweck zulässig. Dies gilt auch für Betriebstankstellen mit einer Lagermenge von mehr als 10.000 kg Treibstoff.

- (8) Bauliche Anlagen für Betriebe, die in hohem Maß eine Explosions- oder Strahlungsgefährdung für die Umgebung erwarten lassen oder in den Anwendungsbereich der Seveso-Richtlinie fallen, sind nur in der Kategorie Sonderfläche mit entsprechend festgelegtem Verwendungszweck zulässig.
- (9) Bei der Beurteilung der Widmungskonformität eines Bauvorhabens ist auf den konkreten Betrieb und nicht auf den Betriebstypus abzustellen. Dies gilt nicht hinsichtlich der Kategorien Reines Wohngebiet und Zweitwohnungsgebiet und für die Beurteilung nach Abs 8.

#### Zweitwohnungsbeschränkungen und Zweitwohnungsgebiete

(Bestimmung tritt erst mit 1.1.2019 in Kraft)

#### § 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 (Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden);
  2. in Gebieten, die durch Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan der Gemeinde zu Zweitwohnung-Beschränkungsgebieten 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 Zweitwohnzwecken 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 Frei-zeitzwecke 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 Zweitwohnzwecken 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

(Bestimmung tritt erst mit 1.1.2019 in Kraft)

#### § 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 Bewilligungsgeber oder der Bewilligungsgeberin 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 Versorgungsunternehmen, 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.

#### 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 1 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.

#### Beherbergungsgroßbetriebe § 33

- (1) Beherbergungsgroßbetriebe sind Bauten für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen mit mehr als 120 Gästezimmern. Gästezimmer in mehreren Bauten sind zusammenzuzählen, wenn die Bauten in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine funktionale oder wirtschaftliche Einheit bilden.
- (2) Bei der Ausweisung von Gebieten für Beherbergungsgroßbetriebe ist auch die jeweils höchstzulässige Zahl an Gästezimmern festzulegen.
- (3) Die Ausweisung von Gebieten für Beherbergungsgroßbetriebe ist nicht zulässig, wenn die Fläche außerhalb des Dauersiedlungsraums liegt oder nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind auf:
  1. das Landschafts- oder das Ortsbild,
  2. die Verkehrsstruktur,
  3. die Belastbarkeit der Landschaft,
  4. die Sozialstruktur oder
  5. die Tourismusstruktur.

## Sonderflächen

### § 34

- (1) Die Ausweisung von Sonderflächen ist zulässig:
  1. für Vorhaben, die sich nach der Art oder den Umständen des jeweiligen Vorhabens nicht in eine sonstige Bauland-Kategorie einordnen lassen (wie Kasernen, größere Kranken- und Kuranstalten, Tiergärten), oder in hohem Maß eine Explosions- oder Strahlungsgefährdung für die Umgebung erwarten lassen oder in den Anwendungsbereich der Seveso-Richtlinie fallen;
  - 1a. für Flächen, die im Räumlichen Entwicklungskonzept für einen bestimmten Verwendungszweck vorgesehen sind;
  2. für Vorhaben, die auf Grund ihres Verwendungszwecks an einen bestimmten Standort gebunden sind (zB Fernwärmeerzeugungsanlagen); oder
  3. für Vorhaben, für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist. Eine solche Eignung setzt jedenfalls voraus, dass
    - a) die geplante Verwendung im öffentlichen Interesse gelegen ist und den Festlegungen in Entwicklungsprogrammen des Landes oder dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde nicht widerspricht;
    - b) die geplante Verwendung eine Ergänzung oder Fortentwicklung gegebener Strukturen darstellt;
    - c) keine schädlichen Umweltauswirkungen damit verbunden sind und keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt; und
    - d) keine sonstigen öffentlichen Interessen der Ausweisung entgegenstehen;
  4. für bestehende einzelnstehende Betriebe im Grünland.
- (2) Bei der Ausweisung von Sonderflächen ist der jeweilige Verwendungszweck festzulegen.
- (3) Die Ausweisung einer Sonderfläche für Seveso-Betriebe ist nur zulässig, wenn von der Landesregierung die Raumverträglichkeit (§ 16) festgestellt und der Auswirkungsbereich entsprechend dieser Feststellung im Flächenwidmungsplan gleichzeitig gekennzeichnet wird.

## Verkehrsflächen

### § 35

- (1) Als Verkehrsflächen sind wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde samt den dazugehörigen baulichen Anlagen und den angrenzenden Grünstreifen auszuweisen, die für die Anlage oder ihren Schutz notwendig sind. Dazu gehören auch solche Verkehrsflächen, die in nächster Zukunft einem solchen Zweck gewidmet werden sollen.
- (2) Bundes- und Landesstraßen und sonstige Straßen von überörtlicher Bedeutung samt den im Abs 1 angeführten Nebenanlagen und Grünstreifen, Haupt- und Nebenbahnen samt ihren Nebenanlagen sowie Flugplätze sind unter Kenntlichmachung der jeweiligen Verwendung ebenfalls als Verkehrsflächen auszuweisen, ohne dass sich daraus für ihre Planung, Errichtung und Änderung auf Grund dieses Gesetzes Beschränkungen ergeben.
- (3) Als Verkehrsfläche können auch Parkplätze einschließlich den dazu gehörigen Nebenanlagen ausgewiesen werden.

## Grünland

### § 36

- (1) Die Nutzungsart Grünland gliedert sich in folgende Kategorien:
  1. Ländliches Gebiet (GLG): es ist für die land- oder forstwirtschaftliche oder berufsgärtnerische Nutzung bestimmt;
  2. Kleingartengebiet (GKG): es ist für nicht berufsgärtnerisch genutzte kleine Gärten mit Erholungsfunktion bestimmt;
  3. Erholungsgebiet (GEG): es ist für öffentlich zugängliche Gärten und Parkanlagen sowie sonstige für die Gesundheit und Erholung notwendige Grünflächen bestimmt;
  4. Campingplätze (GCP): sie sind für den Betrieb eines Campingplatzes bestimmt;
  5. Sportanlagen (GSP): sie sind für Sportanlagen einschließlich Freibäder und Spielplätze bestimmt bei der Ausweisung ist der Verwendungszweck der Sportanlage festzulegen;
  6. Schipisten (GSK): sie sind für die Ausübung des Wintersports bestimmt;
  7. Materialgewinnungsstätten (GMA): sie sind zur Materialgewinnung und zur dazu gehörigen Materiallagerung bestimmt;

- 8. Friedhöfe (GFH);
  - 9. Gewässer (GGW): sie stellen größere stehende und fließende Gewässer dar;
  - 10. Ödland (GOL);
  - 11. Immissionsschutzstreifen (GIS);
  - 12. Abstandsflächen (GAF): sie sind zur Trennung von Gebieten unterschiedlicher Widmung oder zur Siedlungsgliederung bestimmt;
  - 13. Lagerplätze (GLP): sie sind dauernd zur vorübergehenden Lagerung von Materialien außerhalb von Bauten auf über 1.000 m<sup>2</sup> Fläche bestimmt;
  - 14. Ablagerungsplätze (GAP): sie sind zur auf Dauer erfolgenden Deponierung von Materialien, um sich ihrer zu entledigen bestimmt;
  - 14a. Solaranlagen (GSA): sie sind für Solaranlagen und betriebstechnisch notwendige Nebenanlagen bestimmt;
  - 14b. Windkraftanlagen (GWA): sie sind für Windkraftanlagen und betriebstechnisch notwendige Nebenanlagen bestimmt;
  - 15. Sonstige Flächen (GSO): alle sonstigen, nicht als Bauland oder als Verkehrsfläche ausgewiesenen Flächen.
- (2) Die Ausweisung der Kategorie Schipiste setzt voraus, dass die Flächen dauerhaft für diesen Zweck gesichert sind.
  - (3) In allen Grünland-Kategorien sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn sie für eine der Widmung entsprechende Nutzung notwendig sind oder Verkehrsbauten, Transformatorstationen oder Gasdruckreduzierstationen betreffen. Die Zulässigkeit land- und forstwirtschaftlicher Bauten im Grünland ist im § 48 näher geregelt.
  - (4) In der Kategorie Sportanlagen gelten nur Bauten und bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung als notwendig.
  - (5) In der Kategorie Immissionsschutzstreifen sind nur bauliche Nebenanlagen zulässig, die der Erreichung des Schutzzwecks dienen.
  - (6) In der Kategorie Abstandsflächen sind keine Bauten und baulichen Anlagen nutzungsnotwendig.
  - (7) Frei stehende Solaranlagen, deren Kollektorfläche 200 m<sup>2</sup> überschreitet, sind im Grünland nur zulässig, wenn der Standort als Grünland-Solaranlagen ausgewiesen ist. Die Kollektorflächen von mehreren Solaranlagen sind zusammenzurechnen, wenn diese zueinander in einem räumlichen Naheverhältnis stehen.
  - (8) Windkraftanlagen mit einer installierten Leistung von mehr als 500 kW und einer Jahresauslastung ab 2.150 Volllaststunden sind im Grünland nur zulässig, wenn der Standort als Grünland-Windkraftanlagen ausgewiesen ist.
  - (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.

#### Aufschließungsgebiete, -zonen und -kennzeichnung

##### § 37

- (1) Flächen, deren Ausweisung als Bauland Widmungsverbote gemäß § 28 Abs 3, ausgenommen Z 5, entgegenstehen, können trotzdem ausgewiesen und als Aufschließungsgebiete gekennzeichnet werden, wenn
  - 1. feststeht, dass der der Baulandausweisung an sich entgegenstehende Umstand allgemein durch wirtschaftlich vertretbare Maßnahmen nachweislich behebbar ist, und
  - 2. dieser Umstand mit ausreichender Wahrscheinlichkeit in absehbarer Zeit wegfallen wird.
- (2) An Stelle der Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet kann eine Kennzeichnung unter Beifügung des Hinderungsgrundes vorgenommen werden, wenn
  - 1. es sich um weitgehend bebaute Flächen einschließlich verhältnismäßig kleiner unverbauter Flächen, die der Gestaltung geschlossener und abgerundeter Baulandflächen dienen, handelt, und
  - 2. der Hinderungsgrund durch Vorschriften im Rahmen der Bauplatzzerklärung oder Baubewilligung berücksichtigt werden kann.
- (3) Flächen, für deren Erschließung oder Bebauung eine bestimmte zeitliche Reihenfolge zweckmäßig ist, können in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt und gekennzeichnet werden.
- (4) Die Wirksamkeit der Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet oder -zone endet mit der Freigabe. Eine Freigabe ist vorzunehmen, wenn der Grund für diese Kennzeichnung weggefallen ist. Soweit eine Befristung gemäß § 29 Abs 2 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.

- (5) Die Erteilung einer Bauplatzerklärung oder Baubewilligung ist in Aufschließungsgebieten und -zonen erst nach deren Freigabe zulässig.

#### Zonierung von Gewerbegebieten

##### § 38

Im Bauland der Kategorie Gewerbegebiet können zum Schutz der Bevölkerung und der Umwelt vor Immissionen und Gefährdungen sowie zur Sicherung von Flächen für Produktionsbetriebe Zonen gekennzeichnet werden, in denen bestimmte an sich zulässige Nutzungen ausgeschlossen sind. Der Ausschluss kann sich beziehen auf:

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).

#### Kennzeichnung von Stadt- und Ortskernen und Flächen für Apartmenthäuser

##### § 39

- (1) Bereiche, die zur Erfüllung von Versorgungsfunktionen besonders geeignet sind, können als Stadt- oder Ortskernbereiche gekennzeichnet werden. Für eine solche Kennzeichnung kommen nur Flächen in Betracht, die
1. eine großteils zusammenhängende verdichtete Bebauungsstruktur mit einer Konzentration von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, öffentlichen Einrichtungen sowie Versammlungs- und Vergnügungstätten in Verbindung mit Wohn- und Tourismusnutzungen aufweisen und
  2. über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrswegenetz verfügen.
- (2) In den Bauland-Kategorien gemäß § 30 Abs 1 Z 1 bis 6 können Flächen für Apartmenthäuser gekennzeichnet werden. Eine solche Kennzeichnung soll nur vorgenommen werden, wenn keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen gemäß § 2 Abs 1 Z 7 lit b zu erwarten sind.

#### Kennzeichnung von Lücken im Grünland

##### § 40

- (1) Im Grünland können kleinräumige Grundflächen im Bereich von mindestens drei nicht landwirtschaftlichen, eine räumliche Einheit bildenden Bauten als Lücke gekennzeichnet werden.
- (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.
- (3) Eine Kennzeichnung gemäß Abs 1 setzt jedenfalls voraus, dass
1. die geplante Lückenschließung den Festlegungen in Entwicklungsprogrammen des Landes oder im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde nicht widerspricht;
  2. die geplante Lückenschließung keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nach sich zieht;
  3. die geplante Lückenschließung zu keiner gegenseitigen Beeinträchtigung oder Gefährdung führt;
  4. der gesamte, für die Lückenschließung maßgebliche Bereich bereits mit allen dem Stand der Technik entsprechenden Infrastruktureinrichtungen erschlossen ist.
- (4) Für Flächen, die als Lücke im Grünland gekennzeichnet sind, ist die Erteilung von Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen 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 und dazu gehörige Nebenanlagen zulässig.

## Vorbehaltsflächen für kommunale Zwecke

### § 41

- (1) Zur Sicherung eines zweckmäßigen Standortes können Vorbehaltsflächen für die Errichtung und Erweiterung folgender Gemeindeeinrichtungen gekennzeichnet werden:
  1. Schulen, Kindergärten;
  2. kulturelle Einrichtungen;
  3. Wohlfahrtseinrichtungen, insbesondere Alten- und Pflegeheime;
  4. Erholungsgebiete, Sportanlagen, Spielplätze;
  5. Bestattungsanlagen.
- (2) Eine Kennzeichnung gemäß Abs 1 setzt jedenfalls voraus, dass
  1. die Gemeinde nicht selbst über geeignete Grundstücke verfügt und
  2. eine der Nutzung entsprechende Widmung vorliegt.Nach Löschung des Vorbehalts (Abs 5) dürfen dieselben Grundstücke erst nach Ablauf von fünf vorbehaltsfreien Jahren neuerlich als Vorbehaltsfläche gekennzeichnet werden.
- (3) Veränderungen der Vorbehaltsflächen gemäß Abs 1 sind nur mit Bewilligung der Gemeinde zulässig. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn die Maßnahme entweder unmittelbar der Verwirklichung des Vorbehaltszwecks dient oder nicht wesentlich wertsteigernd ist und mit dem Vorbehaltszweck vereinbar ist. Die Bewilligung kann zusammen mit einer nach anderen landesrechtlichen Vorschriften erforderlichen Bewilligung der Gemeinde erteilt werden. Nicht bewilligte Veränderungen sind bei der Ermittlung des Wertes der Vorbehaltsflächen in Verfahren nach Abs 4 und § 49 sowie nach landesgesetzlich geregelten Enteignungsverfahren nicht zu berücksichtigen.
- (4) Die Eigentümer von Vorbehaltsflächen gemäß Abs 1 können nach Ablauf von drei Jahren ab Rechtswirksamkeit der Kennzeichnung bei der Landesregierung die Einlösung der Grundstücke durch die Gemeinde beantragen. Das Einlösungsverfahren ist durchzuführen, wenn binnen Jahresfrist ab Einlangen des Antrages keine einvernehmliche Regelung zustande kommt und der Vorbehalt nicht gelöscht wird. Zur Ermittlung des Wertes der Vorbehaltsflächen sind die Bestimmungen des III. Abschnittes des Salzburger Landesstraßengesetzes 1972 sinngemäß anzuwenden.
- (5) Die Wirksamkeit eines Vorbehalts gemäß Abs 1 endet durch dessen Löschung. Die Löschung ist vorzunehmen, wenn
  1. der Vorbehaltsgrund hinsichtlich der Vorbehaltsfläche weggefallen ist oder
  2. seit der Kennzeichnung des Vorbehalts fünf Jahre verstrichen sind und weder ein Einlösungsverfahren anhängig noch vor Ablauf dieser Frist eine Kennzeichnung der Verlängerung des Vorbehalts erfolgt ist.Ein Vorbehalt kann einmal um längstens drei Jahre verlängert werden.

## 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 Abschnittes 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.

### Kenntlichmachungen

#### § 43

- (1) Im Flächenwidmungsplan sind kenntlich zu machen:
  1. Flächen, die auf Grund von Bundes- oder Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen unterliegen, wie
    - a) Wald im Sinn des Forstgesetzes 1975 und gesondert Bannwälder,
    - b) Naturdenkmale und unter Naturschutz stehende Gebiete,
    - c) unter Denkmal- oder Ortsbildschutz stehende Bauten und Gebiete,
    - d) wasserrechtlich besonders geschützte Gebiete,
    - e) Schutzgebiete für Heilquellen, Kurbezirke,
    - f) Bergbaugebiete udgl nach dem Mineralrohstoffgesetz,
    - g) Schutzzonen für Straßen und Straßenplanungsgebiete,
    - h) Schutzbereiche für Versorgungseinrichtungen,
    - i) Bauverbotsbereiche bei Eisenbahnen und Seilbahnen sowie Sicherheitszonen bei Flugplätzen,
    - j) Sicherheitsstreifen bei Hochspannungsleitungen,
    - k) militärische Sperrgebiete,
    - l) Gefährdungsbereiche nach den schieß- und sprengmittelrechtlichen Vorschriften;
  2. Gefahrenzonen und Funktionsbereiche der forstlichen Raumplanung und der Wasserwirtschaft;
  3. Hochwasserabflussgebiete nach wasserrechtlichen Bestimmungen;
  4. für den Hochwasserabfluss und -rückhalt wesentliche Flächen;
  5. Verdachtsflächen und Altlasten im Sinn des Altlastensanierungsgesetzes.
- (2) Im Flächenwidmungsplan können kenntlich gemacht werden:
  1. bestehende oder durch überörtliche oder örtliche Planungen für besondere Zwecke vorgesehene Flächen;
  2. Ver- und Entsorgungsanlagen mit überörtlicher Bedeutung;
  3. der Gemeinde archäologisch, ökologisch, wegen der Baugestaltung oder aus anderen Gründen besonders wichtig erscheinende Flächen;
  4. Flächen mit Potenzial zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen.
- (3) Kenntlichmachungen können auch außerhalb der Aufstellung oder Änderung des Flächenwidmungsplans geändert werden. Geänderte Kenntlichmachungen sind auf Ergänzungsblättern darzustellen und der Landesregierung zur neuerlichen Vidierung und Anbringung des Sichtschutzes zu übermitteln.

### Änderung des Flächenwidmungsplans

#### § 44

- (1) Der Flächenwidmungsplan ist zu ändern, soweit dies erforderlich ist:
  1. durch eine Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde,
  2. durch Planungen und sonstige Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften,
  3. durch die Verbindlicherklärung von Entwicklungsprogrammen des Landes oder von deren Änderung innerhalb von drei Jahren ab deren Inkrafttreten oder
  4. durch das Außerkrafttreten einer Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe.

- (2) Der Flächenwidmungsplan kann geändert werden, wenn
  1. die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept entspricht und
  2. im Fall einer Baulandausweisung der Baulandbedarf dies zulässt.
- (3) Eine Umwidmung von Bauland in Grünland ist nur zulässig, wenn seit der letztmaligen Ausweisung zumindest fünf Jahre verstrichen sind. Dies gilt nicht für Änderungen gemäß Abs 1 Z 2 und 3 oder auf Anregung des Grundeigentümers.

#### Wirkungen des Flächenwidmungsplans § 45

- (1) Ab Inkrafttreten des Flächenwidmungsplans dürfen Bauplatzerklärungen und nach baurechtlichen Vorschriften des Landes erforderliche Bewilligungen nur in Übereinstimmung mit den Festlegungen im Flächenwidmungsplan (Widmungen und Kennzeichnungen) erteilt werden. Rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen und Nutzungen bleiben von den Festlegungen unberührt.
- (2) Der Nachweis, dass ein Vorhaben der festgelegten Widmung entspricht, ist vom Bewilligungswerber zu erbringen. Die Landesregierung kann unbeschadet der Anforderungen nach sonstigen Vorschriften durch Verordnung weitere Unterlagen zur genauen Beurteilung des Vorhabens bestimmen.
- (3) Bauplatzerklärungen und Bewilligungen, die entgegen den Bestimmungen des Abs 1 erteilt werden, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler (§ 68 Abs 4 Z 4 AVG). Eine Nichtigkeitsklärung ist nur innerhalb von drei Jahren ab dem im § 63 Abs 5 AVG bezeichneten Zeitpunkt zulässig. Sie kann auch durch die Aufsichtsbehörde in Ausübung ihres Aufsichtsrechts erfolgen. Wenn Maßnahmen entgegen den Bestimmungen des Abs 1 durchgeführt werden, kann die Landesregierung dem Veranlasser oder Verfügungsberechtigten die Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes, insbesondere die Beseitigung des Hergestellten und Versetzung in den ursprünglichen Zustand, durch Bescheid auftragen. Wenn einer solchen Maßnahme eine erteilte Bewilligung zugrunde liegt, ist dies nur nach Aufhebung oder Nichtigkeitsklärung derselben zulässig und der Bescheid an deren vormaligen Träger der Bewilligung zu richten.
- (4) Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen der Gemeinde haben dem Flächenwidmungsplan zu entsprechen. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen des Landes, insbesondere Investitionen und Förderungsmaßnahmen, haben auf die örtliche Raumplanung der Gemeinde Bedacht zu nehmen.

#### Einzelbewilligung § 46

- (1) Die Wirkungen des Flächenwidmungsplans gemäß § 45 Abs 1 können auf Ansuchen für ein genau zu bezeichnendes Vorhaben durch Bescheid der Gemeindevertretung ausgeschlossen werden (Einzelbewilligung). Das Ansuchen kann vom Grundeigentümer oder einer Person gestellt werden, die einen Rechtstitel nachweist, der für die grundbücherliche Einverleibung seines Eigentumsrechts an der Grundfläche geeignet ist.
- (2) Die Erteilung einer Einzelbewilligung liegt im Planungsermessen der Gemeinde und ist nur zulässig, wenn
  1. ein besonderer Grund für die Ausnahme vorliegt;
  2. der vorgesehene Standort für das Vorhaben geeignet ist;
  3. dem Vorhaben das Räumliche Entwicklungskonzept bzw die erkennbare grundsätzliche Planungsabsicht der Gemeinde nicht entgegensteht und
  4. das Vorhaben keine Zweitwohnungen, Handelsgroßbetriebe, Beherbergungsgroßbetriebe oder Seveso-Betriebe betrifft.

Der Nachweis des Vorliegens dieser Voraussetzungen ist vom Antragsteller zu erbringen.
- (3) Eine Einzelbewilligung kommt im Grünland nur in Betracht:
  1. für Änderungen der Art des Verwendungszwecks von bestehenden Bauten und eine damit verbundene Vergrößerung 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.
- (5) Die Erteilung einer Einzelbewilligung gemäß Abs 3 Z 4 kommt nur in Betracht, wenn eine für einen leistungsfähigen Betrieb ausreichende Flächenausstattung gegeben ist und durch ein Betriebskonzept belegt wird, dass maßgebliche Einnahmen aus der Land- und Forstwirtschaft erzielt werden können. Der Nachweis des Vorliegens dieser Voraussetzungen ist vom Antragsteller zu erbringen.
- (6) Einzelbewilligungen werden unwirksam:
  1. wenn nicht binnen dreier Jahre ab ihrer Rechtskraft die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderliche Baubewilligung erwirkt wird oder
  2. wenn eine solche Baubewilligung nach den dafür geltenden Bestimmungen erlischt.
- (7) Einzelbewilligungen, die ohne aufsichtsbehördliche Kenntnisaufnahme erteilt worden sind, können unter Anwendung des § 45 Abs 3 nichtig erklärt werden.

#### Widmungswidrige Bestandsbauten

##### § 47

- (1) Ein bestehender widmungswidriger Bau im Sinn dieser Bestimmung liegt vor, wenn der Bestand, allenfalls auch unter Zugrundelegung raumordnungsrechtlicher Ausnahme- oder Einzelbewilligungen, rechtmäßig ist und der festgelegten Widmung nicht entspricht.
- (2) Änderungen von Bauten gemäß Abs 1 sowie die Errichtung oder Änderung von Nebenanlagen sind nur zulässig, soweit diese baulichen Maßnahmen
  1. zu keiner zusätzlichen wesentlichen Beeinträchtigung der grundsätzlichen Planungsabsicht, der Widmung und der Nachbarschaft führen und
  2. nicht zum Gegenstand haben:
    - a) Änderungen der Art des Verwendungszwecks;
    - 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;
    - c) die Vergrößerung der Verkaufsfläche oder solche Änderungen, die die Festlegung einer anderen Kategorie eines Handelsgroßbetriebs erfordern würden;
    - d) die Änderung von Seveso-Betrieben.
- (3) Die Wiedererrichtung von Bauten gemäß Abs 1 ist unter den Voraussetzungen des Abs 2 zulässig, wenn der Bau
  1. durch ein Elementarereignis zerstört worden ist oder dessen Erhaltung nicht allgemein wirtschaftlich vertretbar ist und
  2. bisher dauerhaft genutzt oder eine solche Nutzung im Zeitpunkt der Antragstellung vor nicht mehr als drei Jahren aufgegeben worden ist.

#### Land- und forstwirtschaftliche Bauten

##### § 48

- (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.

- (2) Im Bereich der Hofstelle (Hofverband) eines land- und bzw oder forstwirtschaftlichen Betriebs sind weiters zulässig:
1. Bauten für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 2 Abs 4 der Gewerbeordnung 1994;
  2. ein betriebszugehöriges Austraghaus (Bau mit höchstens 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche (§ 6 Abs 1 Z 9 S.WFG 1990), der vorwiegend dem Auszügler und seiner Familie als Wohnung dient);
  3. bauliche Maßnahmen innerhalb der landwirtschaftlichen Wohngebäude für die Privatzimmervermietung und mit einem Gesamtausmaß von 200 m<sup>2</sup> Wohnungsgröße für höchstens drei Ferienwohnungen.

- (3) Die zeitweise Verwendung eines zu einem almwirtschaftlichen Betrieb gehörigen Almgebäudes für touristische und Erholungszwecke ist zulässig, wenn
1. die Alm landwirtschaftlich bewirtschaftet wird und die Flächen im Almkataster eingetragen sind;
  2. das Almgebäude bereits seit zehn Jahren besteht und über einen Wohnteil verfügt oder es sich um einen Ersatzbau für ein solches Almgebäude handelt;
  3. die Funktionstüchtigkeit des Gebäudes für almwirtschaftliche Zwecke erhalten bleibt; und 4. eine für diese Verwendung technisch und hygienisch geeignete Abwassersammlung und -beseitigung vorhanden ist; die Landesregierung kann dazu Näheres, insbesondere geeignete Einrichtungen und Betriebsweisen durch Verordnung festlegen.

Eine solche Verwendung ist bei der Beurteilung der Erforderlichkeit gemäß Abs 1 Z 2 unbeachtlich.

- (4) Eine Verwendung gemäß Abs 3 stellt keine Änderung der Art des Verwendungszwecks im Sinn des § 2 Abs 1 Z 5 des Baupolizeigesetzes dar, wenn dafür, abgesehen von der erforderlichen Abwasserbeseitigung (Abs 3 Z 4), keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden und diese Verwendung in Bezug auf die Verabreichung von Speisen und Getränken nicht zu einer Anwendung der Gewerbeordnung 1994 führt und nicht über die Überlassung von Ferienwohnungen ohne Erbringung von persönlichen Dienstleistungen hinausgeht.
- (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 Verwendungszwecks 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.

## Entschädigung

### § 49

- (1) Für die dadurch entstehenden vermögensrechtlichen Nachteile, dass durch den Flächenwidmungsplan oder dessen Änderung Bauland einer Kategorie gemäß § 30 Abs 1 Z 1 bis 10 in Grünland oder Verkehrsfläche umgewidmet und ausschließlich dadurch die Verbauung eines Grundstücks verhindert wird, ist auf Antrag eine angemessene Entschädigung zu leisten, wenn diese Umwidmung innerhalb von zehn Jahren nach seiner erstmaligen Ausweisung nach dem 1. März 1993 oder während der Wirksamkeit einer in dieser Zeit erteilten Baubewilligung erfolgt. 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 aufrechterhalten werden kann,
  2. der Grundeigentümer selbst die Rückwidmung ausdrücklich anregt oder
  3. die Baulandwidmung durch Fristablauf erlischt.
- (2) Die Zehn-Jahres-Frist gemäß Abs 1 verlängert sich:
  1. um die Zeit, während der die Bebauung aus nicht vom Eigentümer der Flächen zu vertretenden Gründen (zB Fehlen eines Bebauungsplans, Nichtfreigabe eines Aufschließungsgebiets) unmöglich war;
  2. um zehn Jahre, wenn es sich um eine Fläche im erforderlichen Ausmaß handelt, die dem Eigentümer oder seinen unmittelbaren Nachkommen zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses dienen sollte, die Bebauung aber wegen der persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse der Nutzungsberechtigten unzumutbar war; oder
  3. um zehn Jahre, wenn es sich um Flächen zur Erweiterung oder Verlegung bestehender Betriebe handelt, die Bebauung aber wegen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Nutzungsberechtigten unzumutbar war.

Die Verlängerung der Frist setzt voraus, dass der Eigentümer spätestens bis zum Ende der Auflage des Entwurfs des Flächenwidmungsplans die Gründe für die Unzumutbarkeit der Bebauung glaubhaft macht.
- (3) Als vermögensrechtliche Nachteile gelten:
  1. Aufwendungen des Eigentümers oder Dritter mit seiner Zustimmung, die im Vertrauen auf die bauliche Nutzbarkeit der Grundfläche für deren Baureifmachung erbracht worden sind;
  2. jener Teil des Wertes der Grundfläche, der bei deren Erwerb wegen der Widmung im Flächenwidmungsplan als Bauland gegeben war, soweit er in der Gegenleistung (Kaufpreis, Tauschgrundfläche, Erbverzicht udgl) seinen Niederschlag gefunden hat und dieser Wert den Verkehrswert nicht übersteigt.

Dabei ist der jeweils letzte Erwerb maßgebend, bei dem eine Gegenleistung erbracht worden ist. Aufwendungen für die Baureifmachung sowie Erwerbsvorgänge nach der Kundmachung der Änderungsabsicht bleiben bei der Feststellung vermögensrechtlicher Nachteile außer Betracht. Die Höhe der Aufwendungen bzw des Teils der Gegenleistung ist durch den Antragsteller nachzuweisen. Der Betrag ist nach dem von der Bundesanstalt "Statistik Österreich" letztverlautbarten amtlichen Verbraucherpreisindex aufzuwerten. Für Zeiten vor dem Jahr 1967 ist dabei vom Verbraucherpreisindex I auszugehen.
- (4) Der Antrag auf Entschädigung ist bei sonstigem Anspruchsverlust innerhalb von drei Jahren ab Wirksamkeit der Umwidmung bei der Landesregierung einzubringen. Die Entschädigungssumme ist von der Landesregierung nach Anhörung beeideter Sachverständiger durch Bescheid festzusetzen. Die Entschädigung und die mit ihrer Festsetzung verbundenen, vom Antragsteller nicht verschuldeten Verfahrenskosten sind von der Gemeinde zu leisten.
- (5) Jeder der beiden Teile kann, wenn er sich durch die Entscheidung über die Entschädigungssumme benachteiligt hält, binnen dreier Monate nach Zustellung des Bescheides die Festsetzung der Entschädigungssumme beim Landesgericht Salzburg beantragen. Mit der Einbringung des Antrages tritt der Bescheid der Landesregierung hinsichtlich der Entschädigungssumme außer Kraft. Das Gericht hat im Außerstreitverfahren zu entscheiden. Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung kann nur mit Zustimmung des Antragsgegners zurückgezogen werden.
- (6) Die Entschädigung ist vom jeweiligen Eigentümer des Grundstücks an die Gemeinde zu erstatten, sobald innerhalb eines Zeitraums von 20 Jahren nach ihrer Auszahlung durch eine Änderung des Flächenwidmungsplans oder auf Grund einer Einzelbewilligung die Verhinderung der Verbauung des Grundstücks wegfällt und die Verwendung des Grundstücks als Bauland möglich ist. Die Erstattung hat in der Höhe zu erfolgen, die sich aus der Aufwertung der geleisteten Entschädigung nach dem von der Bundesanstalt "Statistik Österreich" letztverlautbarten amtlichen Verbraucherpreisindex ergibt. Wenn zwischen den Beteiligten

eine Einigung über die Zahlungsverpflichtung und die Höhe der Erstattungssumme nicht zustande kommt, findet Abs 5 sinngemäß Anwendung.

- (7) Die Entschädigung ist der Gemeinde vom Land zu ersetzen, soweit die Gemeinde an die Widmung der Grundstücke als Bauland entgegen ihren Interessen und entgegen ihrer erweislichen Absicht durch ein Entwicklungsprogramm des Landes oder im aufsichtsbehördlichen Verfahren durch die Landesregierung gehindert war. Eine erstattete Entschädigung ist in diesem Fall an das Land abzuführen.

#### 4. Teil

#### Bebauungsplanung

#### Bebauungsplan; Verpflichtung zur Aufstellung und Aufgabe

#### § 50

- (1) Jede Gemeinde hat auf der Grundlage des Räumlichen Entwicklungskonzepts und des Flächenwidmungsplans für jene Teile des Gemeindegebiets, die innerhalb eines Planungszeitraums von längstens zehn Jahren für eine Bebauung in Betracht kommen oder eine städtebauliche Ordnung einschließlich der Freiflächengestaltung erfordern, Bebauungspläne durch Verordnung aufzustellen.
- (2) Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist nicht erforderlich:
1. für Flächen, die auf Grund eines Beschlusses der Gemeindevertretung keiner Regelung der städtebaulichen Ordnung bedürfen (Planfreistellung). Ein solcher Beschluss kann nur im Zuge einer Änderung des Flächenwidmungsplans gefasst werden und ist nur zulässig, wenn
    - a) die Flächen nicht Teil eines im Räumlichen Entwicklungskonzept festgelegten städtebaulichen Planungsgebiets sind;
    - b) die als Bauland ausgewiesenen oder im Räumlichen Entwicklungskonzept zur Bebauung vorgesehenen unverbauten Flächen das Ausmaß von 5.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten;
    - c) die Strukturen auf Grund der im jeweiligen Bereich gegebenen Bebauung bereits hinreichend vorgeprägt sind;
    - d) keine neuen Trassierungen für die verkehrsmäßige Erschließung erforderlich sind und
    - e) keine sonstigen Rücksichten einen Bebauungsplan erforderlich machen.Die Planfreistellung ist im Flächenwidmungsplan zu kennzeichnen;
  2. für die Schutzzone I nach dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 und die nach dem Salzburger Ortsbildschutzgesetz bestimmten Ortsbildschutzgebiete;
  3. für Sonderflächen (§ 30 Abs 1 Z 12) in Streulage;
  4. für bereits verbaute Flächen;
  5. für Lücken im Grünland;
  6. für selbständig nicht bebaubare Flächen.
- (3) Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebiets unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und eine geordnete Siedlungsentwicklung sowie auf die Erfordernisse der Feuersicherheit, der Hygiene und des Umweltschutzes, insbesondere auch der Endenergieeffizienz von Bauten. Er hat jedenfalls eine Grundstufe zu enthalten und kann durch eine Aufbaustufe ergänzt werden:
1. in Bereichen, in denen es auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse im Hinblick auf die Erhaltung oder Gestaltung des Orts-, Stadt- oder Landschaftsbildes oder sonst im Interesse einer zweckmäßigen Bebauung erforderlich ist;
  2. für Bauvorhaben auf einem oder mehreren zusammenhängenden Bauplätzen mit einer Gesamtgeschoßfläche von mehr als 2.000 m<sup>2</sup> oder einer Baumasse von mehr als 7.000 m<sup>3</sup>, in Gewerbe- und in Industriegebieten ab einer Baumasse von mehr als 15.000 m<sup>3</sup>.
- Das Erfordernis einer Aufbaustufe ist im Bebauungsplan der Grundstufe festzulegen. In den Fällen der Z 2 kann das Erfordernis eines Bebauungsplans auch innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung einer solchen Bauabsicht durch gesonderte Verordnung der Gemeindevertretung festgelegt werden.
- (3a) Für im Räumlichen Entwicklungskonzept festgelegte städtebauliche Planungsgebiete ist ein (gesamthafter) Bebauungsplan der Grundstufe aufzustellen.
- (4) Bei Bauten oder Bauteilen, die für sich oder im Zusammenhang mit anderen Bauten wegen ihrer Wirkung auf das Orts-, Straßen- oder Landschaftsbild besonders erhaltenswert sind, können die Bebauungsgrundlagen nach

§ 51 Abs 2 Z 3 bis 5 und § 53 Abs 2 Z 3 bis 7 so festgelegt werden, wie sie zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplans gegeben sind.

- (5) Die Bebauungspläne bestehen aus der planlichen Darstellung auf dem Vermessungsgesetz entsprechender Katastergrundlage und dem erforderlichen Wortlaut (Planungsbericht), bei Festlegungen nach dem Bestand (Abs 4) auch aus fotografischen Darstellungen, denen die Festlegungen eindeutig entnommen werden können.
- (6) Die Landesregierung hat zur einheitlichen Gestaltung der planlichen Darstellungen und des Planungsberichts durch Verordnung Richtlinien zu erlassen.

#### Grundstufe

##### § 51

- (1) Der Aufstellung des Bebauungsplans der Grundstufe hat die Erfassung und Darstellung folgender Umstände im Planungsgebiet voranzugehen:
  1. die natürlichen oder rechtlichen Beschränkungen der Bebaubarkeit;
  2. die Verkehrserschließung;
  3. die Einrichtungen und die Möglichkeiten der Energie- und der Wasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung;
  4. das Ausmaß, die Struktur und die besondere Erhaltungswürdigkeit der vorhandenen Bausubstanz;
  5. für unbebaute Flächen die allenfalls bestehenden rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.
- (2) Unter möglicher Berücksichtigung der im Abs 1 erfassten Umstände sind im Bebauungsplan der Grundstufe jedenfalls folgende Bebauungsgrundlagen festzulegen:
  1. die Straßenfluchtlinien;
  2. der Verlauf der Gemeindestraßen;
  3. die Baufluchtlinien oder die Baulinien;
  4. die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen; diese Festlegung kann für bebaute Grundflächen unterbleiben;
  5. die Bauhöhen;
  6. das Erfordernis einer Aufbaustufe.

Im Fall des so festgelegten Erfordernisses einer Aufbaustufe können die Baufluchtlinien, die Baulinien und die Bauhöhen auch erst in der Aufbaustufe festgelegt werden.
- (3) Im Bebauungsplan der Grundstufe ist weiters ein Auswirkungsbereich eines Seveso-Betriebs kenntlich zu machen.
- (4) Im Bebauungsplan der Grundstufe können auch Festlegungen der Aufbaustufe gemäß § 53 Abs 2 erfolgen.
- (5) In einem Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan der Grundstufe sind die allenfalls notwendigen Erschließungsmaßnahmen (Straßen-, Energie- und Wasserversorgung, Abwasserentsorgung) und deren abschätzbare Kosten darzulegen.
- (6) Der Bebauungsplan der Grundstufe kann für selbstständig bebaubare, aber unbebaute Flächen unwirksam erklärt werden, wenn binnen zehn Jahren ab Inkrafttreten keine Baubewilligung erwirkt wird oder wenn deren Wirksamkeit erlischt. Diese Frist verlängert sich soweit, als die Frist für eine Unwirksamklärung gemäß § 53 Abs 4 darüber hinausreicht. Die Unwirksamklärung ist im Bebauungsplan kenntlich zu machen sowie der Landesregierung und der Bezirkshauptmannschaft zur Evidenthaltung unverzüglich mitzuteilen.

#### Erweiterte Grundstufe

##### § 52

- (1) Der Bebauungsplan der Grundstufe kann auf Anregung des Grundeigentümers oder eines Bauwerbers bei gegebener Bauabsicht durch einen erweiterten Bebauungsplan der Grundstufe ergänzt werden, wenn
  1. die Bauabsicht durch die Vorlage eines entsprechenden Projekts nachgewiesen wird und
  2. die Ergänzungen mit den Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts und der im ursprünglichen Bebauungsplan der Grundstufe angestrebten städtebaulichen Ordnung vereinbar ist.

Dabei können, die die bauliche Ausnutzbarkeit betreffenden Festlegungen ausgenommen, abweichende Bebauungsgrundlagen getroffen werden, soweit die Änderungen mit den Bebauungsbedingungen der nicht vom Planungsgebiet des erweiterten Grundstufen-Bebauungsplans erfassten Bereiche vereinbar sind.

- (2) Der erweiterte Grundstufen-Bebauungsplan tritt außer Kraft, wenn innerhalb von drei Jahren ab dessen Inkrafttreten keine Baubewilligung erwirkt wird oder deren Wirksamkeit erlischt. Das Außerkrafttreten des erweiterten Grundstufenplans ist von der Gemeindevertretung festzustellen und nach den gemeinderechtlichen Vorschriften kundzumachen. Mit dem Außerkrafttreten tritt der ursprüngliche Bebauungsplan der Grundstufe wieder in Kraft.

#### Aufbaustufe

##### § 53

- (1) Ein Bebauungsplan der Aufbaustufe ist aufzustellen, wenn im Bebauungsplan oder einer Verordnung nach § 50 Abs 3 letzter Satz eine entsprechende Festlegung getroffen ist. Die Gemeinde hat bei Vorliegen einer konkreten Bauabsicht, die durch ein entsprechendes Projekt zu belegen ist, mit der Aufstellung zu beginnen. Wenn binnen sechs Monaten ab bekannt gegebener Bauabsicht keine Auflage des Entwurfs oder binnen Jahresfrist keine Kundmachung des Bebauungsplans erfolgt, steht das Fehlen des Bebauungsplans der Aufbaustufe der Erteilung von Bauplatzerklärungen und nach baurechtlichen Vorschriften des Landes erforderlichen Bewilligungen nicht entgegen.
- (2) Unter möglicher Berücksichtigung der gemäß § 51 Abs 1 erfassten Umstände und auf der Grundlage der im Bebauungsplan der Grundstufe festgelegten Bebauungsgrundlagen können im Bebauungsplan der Aufbaustufe festgelegt werden:
1. ergänzende Straßenfluchtlinien und Verläufe von Gemeinde- und anderen Erschließungsstraßen;
  2. die Art der Energie- und der Wasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung nach Maßgabe besonderer Vorschriften;
  3. die Bauplatzgrößen und -grenzen;
  4. die Baugrenzlinien und die Situierungsbindungen;
  5. die Bauweise (geschlossene, offene, offen-freistehende, offen-gekuppelte oder besondere);
  6. die Mindest- und Höchstabmessungen der Bauten (Länge, Breite) bzw die höchstens bebaubare Fläche;
  7. die äußere architektonische Gestaltung (einschließlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Firstrichtung und Farbgebung);
  8. Überbauten bei Durchfahrten und Durchgängen, insbesondere auch im Bereich von Verkehrsflächen;
  9. die Erhaltungs- und Abbruchgebote;
  10. die Nutzung von Bauten bzw der Ausschluss bestimmter Nutzungen;
  11. Mindest- oder Höchstzahlen für Wohneinheiten;
  12. der Ausbau der Verkehrsflächen der Gemeinde (Straßenprofile, Grünstreifen), die verkehrstechnische Aufschließung im Bauplatz einschließlich etwaiger Verbote und Beschränkungen der Einmündungen von Zu(Aus-)fahrten in Verkehrsflächen sowie die Lage, Zahl und Art der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (zB Tiefgaragen) und von Fahrradstellmöglichkeiten;
  13. die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen;
  14. die Erhaltung und Schaffung von Grünbeständen (Grünflächen, Pflanzbindungen, Pflanzgebote) sowie Geländegestaltungen;
  15. die Errichtung und Gestaltung der Einfriedungen;
  16. die Standplätze für Abfallbehälter und Altstoffcontainer;
  17. Maßnahmen zu Zwecken des Immissionsschutzes (zB Lärmschutzwände oder -wälle, Lärmschutzfenster);
  18. Maßnahmen zur Steigerung der Endenergieeffizienz von Bauten.
- Festlegungen, die die architektonische Gestaltung betreffen (Z 7), sind nur für solche Bereiche zulässig, in denen dies im Interesse der Erhaltung oder der damit im Zusammenhang stehenden Gestaltung eines charakteristischen Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes nach den Erkenntnissen und Erfahrungen des Städtebaues erforderlich ist.
- (3) In den Bebauungsplan der Aufbaustufe sind auch die im Bebauungsplan der Grundstufe getroffenen Bebauungsgrundlagen aufzunehmen. Dabei können, die die bauliche Ausnutzbarkeit betreffenden Festlegungen ausgenommen, abweichende Bebauungsbedingungen getroffen werden, soweit die Änderungen mit den Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts und der im Bebauungsplan der Grundstufe angestrebten städtebaulichen Ordnung sowie mit den Bebauungsbedingungen der nicht im Planungsgebiet der Aufbaustufe erfassten Bereiche vereinbar sind.

- (4) Der Bebauungsplan der Aufbaustufe kann für selbstständig bebaubare, aber unbebaute Flächen außer Kraft gesetzt werden, wenn binnen fünf Jahren ab Inkrafttreten keine Baubewilligung erwirkt wird oder wenn deren Wirksamkeit erlischt. Mit dem Außerkrafttreten tritt der Bebauungsplan der Grundstufe wieder in Kraft.

#### Straßenfluchtlinien

##### § 54

Die Straßenfluchtlinien grenzen die Verkehrsflächen der Gemeinde einschließlich jener Grundflächen, die zur Herstellung der Verkehrsflächen benötigt werden (Böschungen, Gräben, Stütz- und Futtermauern udgl), von den übrigen Grundflächen ab. Verkehrsflächen sind Grundflächen, die für den öffentlichen Fußgänger- oder Fahrzeugverkehr und für die Errichtung jener Verkehrsanlagen bestimmt sind, die der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs unmittelbar dienen. Bei ihrer Festlegung ist darauf zu achten, dass die Verkehrsflächen eine ihrer Funktion und den darauf vorgesehenen Verkehrsarten gerecht werdende Breite und Linienführung aufweisen.

#### Baufuchtlinien, Baulinien; Baugrenzlinien; Situierungsbindungen

##### § 55

- (1) Die Baufluchtlinie ist jene Linie, die durch oberirdische Bauten gegen die Verkehrsfläche hin nicht überschritten werden darf.
- (2) Die Baulinie ist jene Linie, an die ein oberirdischer Bau gegen die Verkehrsfläche herangebaut werden muss.
- (3) Baugrenzlinien sind Linien gegenüber anderen Flächen als Verkehrsflächen, die durch oberirdische Bauten nicht überschritten werden dürfen.
- (4) Die Baufluchtlinie oder die Baulinie ist unter Bedachtnahme auf die besonderen örtlichen Erfordernisse festzulegen; dabei sind insbesondere das gegebene oder beabsichtigte Orts- und Straßenbild zu berücksichtigen. Ihr Abstand soll von der Achse der Verkehrsfläche nach Tunlichkeit wenigstens zwei Drittel der für das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe festgelegten Höchsthöhe jener Bauten betragen, für die die Baufluchtlinien oder Baulinien gelten.
- (5) Baugrenzlinien sind so festzulegen, dass die auf den jeweiligen und den benachbarten Bauplätzen bestehenden oder zur Errichtung kommenden Bauten eine ihrem Zweck entsprechende Besonnung und Belichtung erhalten und die dem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume soweit wie möglich vor Lärmeinwirkung geschützt sind.
- (6) Für verschiedene Geschoßebenen können Baufluchtlinien, Baulinien und Baugrenzlinien gestaffelt festgelegt werden.
- (7) Soweit es zur Erhaltung oder der damit im Zusammenhang stehenden Gestaltung eines charakteristischen Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist, kann über die Abs 1 bis 6 hinaus die Lage der Baufronten verbindlich festgelegt werden (Situierungsbindungen).

#### Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

##### § 56

- (1) Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen kann durch die Festlegung einer Grundflächenzahl, einer Baumassenzahl oder einer Geschoßflächenzahl festgelegt werden. Die Festlegungen wirken als Obergrenze für die bauliche Ausnutzbarkeit, wenn im Bebauungsplan wegen besonderer Erforderlichkeit für bestimmte Flächen nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist (Mindestnutzung, Nutzungsrahmen). Verschiedene Festlegungen sind zulässig, wenn die Voraussetzungen, unter denen die jeweilige Festlegung gilt, im Bebauungsplan genau bestimmt sind. Unter dieser Voraussetzung können auch Zuschläge zur Festlegung bestimmt werden.
- (2) Die Grundflächenzahl ist das Verhältnis der überbauten Grundfläche des oberirdischen Baukörpers bei lotrechter Projektion auf die Waagrechte (Projektionsfläche) zur Fläche des Bauplatzes. In den zu projizierenden Baukörper sind nicht einzubeziehen:
1. Innenhöfe;
  2. Bauteile und Teile von Bauten, welche die Geländeoberfläche nicht oder nur unwesentlich überragen (Luft-, Kellerlicht- und Abwurfschächte udgl);
  3. Terrassen, wenn diese nicht mehr als 1,50 m über das angrenzende natürliche oder bei Geländeabtragung über das neu geschaffene Niveau hinausragen;

4. Vordächer bis zu 2 m;
5. Dachvorsprünge bis zu 2 m;
6. freie Balkone bis zu 3,00 m.

Wenn Bauteile gemäß Z 4 und 5 größer sind als 2 m und Bauteile gemäß Z 6 mehr als 3,00 m, ist das darüberhinausgehende Maß einzubeziehen.

- (3) Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Bauplatzes. Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußersten Begrenzungen des Baukörpers.
- (4) Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes.
  1. Zur Geschoßfläche zählen die Flächen der einzelnen oberirdischen Geschoße. Für die Flächenberechnung findet Abs 2 Anwendung. Dachterrassen sind jedoch nicht zu berechnen.
  2. Nicht zur Geschoßfläche zählen:
    - a) das unterste Geschoß, das weiter als nach Abs 5 bestimmt hinausragt, wenn dies durch die höchstbekannte Hochwasserkote seit 1900 oder die Kote eines 100-jährlichen, amtsbekannten oder nachgewiesenen Hochwassers bedingt ist und das Geschoß nicht zu Aufenthaltszwecken verwendet wird;
    - b) das oberste Geschoß, wenn es wegen seiner geringen Raumhöhe, seiner Grundrissgestaltung oder anderer derartiger Umstände nicht als Aufenthaltsraum geeignet ist und eine solche Eignung auch nicht herbeigeführt werden kann;
    - c) bei Bestandsbauten das oberste Geschoß abweichend von lit b auch dann, soweit es innerhalb einer 45° zur Waagrechten geneigten gedachten Umrissfläche bleibt, die von einem höchstens 1,60 m über der Deckenoberkante des darunter befindlichen Geschoßes liegenden Schnittpunkt mit der Außenwand ausgeht. Unter Bestandsbauten sind dabei solche Bauten zu verstehen, für die am 1. Juli 1999 eine Baubewilligung rechtskräftig vorliegt.
- (5) Als oberirdisch gilt ein Geschoß, das über mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als 1 m über das angrenzende natürliche Gelände oder bei Geländeabtragung über das neugeschaffene Niveau hinausragt.
- (6) Die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die Geschoßflächenzahl sind so festzulegen, dass bei sparsamer Verwendung von Grund und Boden genügend Raum für eine den Gesundheitserfordernissen entsprechende Bebauung sichergestellt ist. Dabei ist insbesondere auf die Aussagen und Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts, die Festlegungen des Flächenwidmungsplans und die gegebenen und vorausschaubaren Strukturverhältnisse sowie auf die bauliche Entwicklung in der Gemeinde und im Planungsgebiet Bedacht zu nehmen.
- (7) In die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche sind zu Wohnbauten gehörige und dem Bedarf der Bewohner dienende eingeschobige Nebenanlagen nicht einzurechnen, soweit deren überbaute Grundfläche im Bauplatz insgesamt beträgt:
  1. für Garagen oder überdachte Kraftfahrzeug-Abstellplätze höchstens 15 m<sup>2</sup> je verpflichtend zu schaffenden Stellplatz;
  2. für Nebenanlagen zum Abstellen von Fahrrädern höchstens 2 m<sup>2</sup> je Wohnung;
  3. für sonstige Nebenanlagen höchstens 20 m<sup>2</sup>.

Die Nichteinrechnung dieser Nebenanlagen findet nur statt, soweit deren überbaute Grundfläche 10 % der Fläche des Bauplatzes nicht überschreitet. Wenn diese 10 %-Grenze überschritten wird, ist nur das darüberhinausgehende Maß in die bauliche Ausnutzbarkeit einzuberechnen.

#### Bauhöhe § 57

- (1) Die Bauhöhe kann als Höchsthöhe und wegen besonderer Erforderlichkeit für bestimmte Flächen zusätzlich auch als Mindesthöhe festgelegt werden.
- (2) Die Festlegung der Bauhöhe hat sich auf den höchsten Punkt 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.
- (3) Dächer und sonstige, höchstens eingeschobige Aufbauten unbeschadet ihrer Konstruktion und Gestaltung dürfen unter Beachtung des zulässigen höchsten Punktes des Baues eine von der zulässigen höchsten Lage des

obersten Gesimses oder der obersten Dachtraufe ausgehende, 45° zur Waagrechten geneigte gedachte Umrissfläche nicht überragen.

- (4) Unter die Höhenbegrenzung fallen nicht:
1. im Gesamtbild des Baues untergeordnete Bauteile (Rauchfänge, einzelne Dachausbauten udgl);
  2. Sonderbauten (Kirchtürme, Funk- und Fernsehtürme, Industrieschornsteine udgl); für diese sind die Mindest- und Höchsthöhen unter grundsätzlicher Bedachtnahme auf Abs 5 sowie auf den Zweck der einzelnen Bauten im Einzelfall durch die Gemeindevertretung festzulegen.
- (5) Die Bauhöhe ist unter Bedachtnahme auf die nach anderen Rechtsvorschriften bestehenden Höhenbegrenzungen und die besonderen örtlichen Erfordernisse festzulegen; dabei ist insbesondere auf gesundheitliche Aspekte sowie gegebenenfalls auf die Erhaltung oder Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes einzugehen.

#### Bauweise § 58

Nach der Art der Anordnung der Bauten zu den nicht zur Verkehrsfläche hin gelegenen Grenzen der Bauplätze können folgende Bauweisen festgelegt werden:

- a) geschlossene Bauweise, wenn die Bauten entlang der Verkehrsfläche zu Gruppen zusammengefasst zu errichten sind und mit Ausnahme der Enden der Gruppe an den beiden seitlichen Grenzen aneinander zu bauen sind;
- b) offene Bauweise, wenn die Bauten entlang der Verkehrsfläche einzeln freistehend (offenfreistehend) zu errichten oder an einer seitlichen Grenze zu zweit aneinander (offen-gekuppelt) zu bauen sind oder, wenn nur eine offene Bauweise festgelegt ist, offen-freistehend oder offengekuppelt gebaut werden können;
- c) besondere Bauweisen, soweit diese im Interesse einer zweckmäßigen Bebauung gelegen sind. In diesem Fall sind auch die für die innere Lage und Gliederung der Bauten und Nebenanlagen wesentlichen Festlegungen zu treffen.

#### Erhaltungs- und Abbruchgebote § 59

- (1) Für Bauten, die für das charakteristische Gepräge des Orts- oder Stadtbildes sowie für das Orts- oder Stadtgefüge von besonderer Bedeutung sind (charakteristische Bauten), können Erhaltungsgebote festgelegt werden. Dies gilt nicht im Schutzgebiet nach dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 oder in den Ortsbildschutzgebieten nach dem Salzburger Ortsbildschutzgesetz.
- (2) Für Bauten, für die ein Erhaltungsgebot gemäß Abs 1 gilt, darf der Abbruch nicht bewilligt werden, wenn deren Instandhaltung allgemein wirtschaftlich vertretbar erscheint. Nicht unter das Verbot fällt ein Abbruch solcher Bauten aus Gründen der Einsturzgefahr oder dann, wenn die Behebung der Bauauffälligkeit technisch unmöglich ist. Ob die Instandhaltung allgemein wirtschaftlich vertretbar erscheint und ob einer der genannten Gründe für einen Abbruch vorliegt, hat die Gemeindevertretung innerhalb von längstens sechs Monaten nach vollständiger Einbringung des Ansuchens um Abbruchbewilligung festzustellen. Im Ansuchen um die Abbruchbewilligung sind der oder die Gründe dafür geltend zu machen und unter Vorlage von Unterlagen für deren Glaubhaftmachung besonders zu begründen. Nach Ablauf der Frist kann die Abbruchbewilligung von der Baubehörde aus dem Grund des ersten Satzes nicht mehr versagt werden. Wird ein nach dem ersten Satz dieses Absatzes ergehender Bescheid auf Grund einer dagegen eingebrachten Vorstellung oder in der Stadt Salzburg einer Beschwerde vor den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts aufgehoben, beginnt mit der Zustellung des betreffenden Bescheides die sechsmonatige Frist neu zu laufen. Die Gemeindevertretung hat über Antrag Ausnahmen vom Verbot des ersten Satzes durch Bescheid zu bewilligen, wenn der Abbruch des Baues im Hinblick auf die zukünftige Verwendung und Gestaltung des Bauplatzes im besonderen öffentlichen Interesse gelegen ist.
- (3) Zur Behebung städtebaulicher Missstände, die auch durch sonstige Festlegungen des Bebauungsplans nicht behoben werden können, können Abbruchgebote für Bauten oder Teile davon festgelegt werden.



## Nutzung (Verwendung) von Bauten

### § 60

- (1) Soweit es zufolge der bisherigen oder mit Grund anzunehmenden künftigen Entwicklung notwendig ist, können zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses der vielfältigen urbanen Funktionen, insbesondere einer angemessenen Wohnnutzung in den Stadt- und Ortskernen, bestimmte, nach Maßgabe der Flächenwidmung zulässige Nutzungen (Verwendungen) von Bauten verbindlich angeordnet oder auch beschränkt werden. Solche Festlegungen können sich auf die Wohnnutzung, die Nutzung durch Handelsbetriebe, die Nutzung durch sonstige Dienstleistungsbetriebe udgl beziehen und sind durch Bestimmung von Mindest- oder Höchstanteilen in Bezug auf die Geschoßfläche der Bauten zu treffen.
- (2) Soweit dies nicht bereits nach den allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften des Landes der Fall ist, bedarf die Zuführung von bestehenden Bauten oder Teilen davon zu einer anderen Nutzungsart als der, für die eine Mindestgrenze gemäß Abs 1 gilt, oder zu einer Nutzungsart, für die eine Höchstgrenze gilt, jedenfalls einer baubehördlichen Bewilligung. Eine solche Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn
  1. durch die Nutzungsänderung die festgelegte Mindest- bzw Höchstgrenze nicht unter- bzw überschritten wird;
  2. der Bau oder Teile davon keine gute Eignung für die bisherige Nutzung aufweist, insbesondere Wohnraum keine gute Wohnqualität, und eine solche auch bei Anwendung aller technisch möglichen und allgemein wirtschaftlich vertretbaren Mittel nicht zu erreichen ist;
  3. an der beabsichtigten Nutzung ein besonderes öffentliches Interesse besteht; oder
  4. durch die Nutzungsänderung die Eignung des gesamten Baues für die bisherige Nutzung, insbesondere die Wohnqualität verbessert wird.
- (3) Eine Bewilligung zum Abbruch eines Baues oder von Teilen davon mit Nutzungen, für die Mindestgrenzen gemäß Abs 1 gelten, darf nur erteilt werden, wenn an dessen Stelle ein Bauvorhaben rechtskräftig bewilligt ist, in dem Räume für eine solche Nutzung zumindest im festgelegten Ausmaß geschaffen werden, oder wenn an der beabsichtigten anderweitigen Nutzung ein besonderes öffentliches Interesse besteht. Diese Bedingung besteht auch bei Erlöschen oder Änderung der Baubewilligung für das neue Bauvorhaben fort.
- (4) Soweit es aus Gründen des Immissionsschutzes notwendig ist, kann die Situierung von Wohn- und anderen Räumen in den Bauten festgelegt werden.

## Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Geländegestaltungen

### § 61

- (1) Pflanzbindungen bewirken die Verpflichtung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder Grünflächen.
- (2) Pflanzgebote beinhalten die Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.
- (3) Die Festlegungen für die Gestaltung des Geländes können sich auf die Erhaltung bestehender Geländeformen sowie die Schaffung neuer Geländeformen beziehen.

## Gestaltungsbeiräte

### § 62

- (1) Von den Gemeindevertretungen der Gemeinden mit mehr als 5.000 Einwohnern und von Gemeindeverbänden können Gestaltungsbeiräte eingerichtet werden. Für jene Gemeinden, für die kein so eingerichteter Gestaltungsbeirat besteht, ist bei jeder Bezirkshauptmannschaft ein Gestaltungsbeirat einzurichten.
- (2) Gestaltungsbeiräte dienen der städtebaulichen Beratung der Gemeinden. Sie haben zu Entwürfen von Bebauungsplänen der Aufbaustufe längstens binnen acht Wochen eine Stellungnahme aus städtebaulicher Sicht abzugeben. Zu Entwürfen von Bebauungsplänen der Grundstufe kann die Gemeinde eine Stellungnahme einholen.
- (3) Eine Befassung des Gestaltungsbeirats kommt bei Planungsgebieten innerhalb von Schutzgebieten nach dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 oder Ortsbildschutzgebieten nach dem Salzburger Ortsbildschutzgesetz nicht in Betracht. Es bleibt der Altstadterhaltungskommission nach Maßgabe der Bestimmungen des Salzburger Altstadterhaltungsgesetzes 1980 jedoch unbenommen, Mitglieder des Gestaltungsbeirats als Fachexperten beizuziehen.
- (4) Die Gestaltungsbeiräte bestehen aus drei bis fünf Mitgliedern, die von der Gemeindevertretung, von der Verbandsversammlung bzw. vom Bezirkshauptmann zu bestellen sind. Sie haben Fachleute auf dem Gebiet der

- Architektur, der Orts-, Stadt- und Landschaftsbildpflege oder der Orts- und Stadtplanung zu sein. Die Gestaltungsbeiräte beschließen mit Stimmenmehrheit.
- (5) Die näheren Bestimmungen über die Funktionsdauer, die Bestellung der Mitglieder und Ersatzmitglieder, die Beiziehung von weiteren Fachleuten mit beratender Stimme und die Geschäftsführung der Gestaltungsbeiräte werden durch Verordnung der Landesregierung erlassen. Die Gestaltungsbeiräte haben ergänzende Geschäftsordnungen zu beschließen, die der Genehmigung des jeweiligen Bürgermeisters oder der jeweiligen Bürgermeisterin, des Verbandsausschusses bzw des Bezirkshauptmannes oder der Bezirkshauptfrau vom Standpunkt der Gesetzmäßigkeit bedürfen.
  - (6) Die Kosten der Befassung der Gestaltungsbeiräte sind Kosten der Bebauungsplanung.

### Änderung des Bebauungsplans

#### § 63

- (1) in Bebauungsplan ist zu ändern, soweit dies erforderlich ist:
  - 1. durch eine Änderung des Flächenwidmungsplans;
  - 2. durch Planungen und sonstige Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften.
- (2) Ein Bebauungsplan kann geändert werden, wenn
  - 1. die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan entspricht und
  - 2. eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung nicht erheblich gestört wird.
- (3) Soweit durch eine Änderung des Flächenwidmungsplans Bauland in Grünland umgewidmet wird, gilt der für diesen Bereich erlassene Bebauungsplan mit Wirksamkeit der Änderung des Flächenwidmungsplans als aufgehoben. Die Aufhebung ist vom Bürgermeister oder von der Bürgermeisterin im Bebauungsplan kenntlich zu machen.

### Wirkungen des Bebauungsplans

#### § 64

- (1) Ab Inkrafttreten des Bebauungsplans dürfen Bauplatzerklärungen und nach baurechtlichen Vorschriften des Landes erforderliche Bewilligungen nur in Übereinstimmung mit den Festlegungen des Bebauungsplans erteilt werden.
- (2) Für bestehende Bauten, die dem Bebauungsplan widersprechen, dürfen nur notwendige Erhaltungsmaßnahmen und solche Änderungen bewilligt werden, durch die der Bau von den festgelegten Bebauungsgrundlagen nicht oder nicht wesentlich mehr als bisher abweicht.
- (3) Soweit rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen für bauliche Maßnahmen, mit deren Ausführung noch nicht begonnen worden ist, bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht berücksichtigt werden konnten, sind sie auf Antrag oder von Amts wegen von der Baubehörde anzupassen oder erforderlichenfalls aufzuheben. Bis zu einer solchen Anpassung oder Aufhebung darf mit der Ausführung der baulichen Maßnahme nicht begonnen werden; trotzdem begonnene Maßnahmen sind nicht bewilligten Maßnahmen gleichzuhalten. Wird dadurch die Verbauung eines Grundstücks verhindert, ist für die dadurch entstehenden vermögensrechtlichen Nachteile auf Antrag eine angemessene Entschädigung zu leisten. § 49 Abs 1 bis 5 findet sinngemäß mit der Maßgabe Anwendung, dass die Antragsfrist ab Rechtskraft der Aufhebung zu laufen beginnt.

5. Teil  
Verfahrensvorschriften  
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.

#### §§ 68-72 (entfallen)

### Verfahren zur Erteilung von Einzelbewilligungen

#### § 73

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

- (5) Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat die beschlossene Einzelbewilligung vor Ausfertigung des Bescheides unter Anschluss des gesamten Verwaltungsaktes der Aufsichtsbehörde vorzulegen.

6. Teil  
Raumordnungs-Aufsicht  
Aufgabe und Zuständigkeit  
§ 74

- (1) Folgende Planungsakte der Gemeinden bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit
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.
- (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 Zweitwohnungs-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.
- (3) Aufsichtsbehörde ist:
1. die Landesregierung für alle Planungsakte gemäß Abs 1 Z 1 und 2 lit a und für Einzelbewilligungen der Stadt Salzburg;
  2. die örtlich zuständige Bezirkshauptmannschaft für Einzelbewilligungen anderer Gemeinden als der Stadt Salzburg.
- (4) Die Landesregierung kann von Amts wegen als Ergebnis einer im Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans vorgenommenen Vorbegutachtung (§ 65 Abs 5) mit Bescheid feststellen, dass die unveränderte Übernahme einer im vorgelegten Entwurf enthaltenen Widmung oder Kennzeichnung für eine genau bestimmte Fläche keiner weiteren aufsichtsbehördlichen Kenntnisnahme bedarf (Vorwegkenntnisnahme). Die so beschlossene Änderung des Flächenwidmungsplans ist in diesem Fall der Landesregierung nur mehr zur Vidierung vorzulegen.

## Entscheidung der Aufsichtsbehörde

### § 75

- (1) Für die aufsichtsbehördliche Genehmigung und Kenntnisnahme gemäß § 74 Abs 1 gelten folgende Versagungsgründe:
  1. Widerspruch zu Entwicklungsprogrammen des Landes;
  2. Fehlen der Abstimmung mit Planungen der Nachbargemeinden;
  3. Fehlen der Bedachtnahme auf die gegebenen oder angestrebten Strukturverhältnisse;
  4. Fehlen einer ausreichenden Interessenabwägung;
  5. Nichtbeachtung der Raumordnungsgrundsätze;
  6. Verletzung von Verfahrensbestimmungen oder sonstiger für die Rechtmäßigkeit des jeweiligen Planungsaktes wesentlicher Bestimmungen dieses Gesetzes oder der Salzburger Gemeindeordnung 1994 bzw des Salzburger Stadtrechts 1966.
- (2) Die aufsichtsbehördliche Genehmigung ist zu erteilen und die aufsichtsbehördliche Kenntnisnahme hat – ebenfalls durch Bescheid – zu erfolgen, wenn kein Versagungsgrund vorliegt.

## Verfahrensvorschriften

### § 76

- (1) Der Antrag um aufsichtsbehördliche Genehmigung oder Kenntnisnahme ist unverzüglich auf Vollständigkeit der zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen zu prüfen. Bei Fehlen zur Beurteilung erforderlicher Unterlagen ist deren Beibringung unter Setzung einer angemessenen Frist aufzutragen.
- (2) Die Entscheidung über die aufsichtsbehördliche Genehmigung oder Kenntnisnahme 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 Kenntnisnahmen 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 Kenntnisnahme anzuschließen;
  3. von drei Monaten bei sonstigen Kenntnisnahmen von Änderungen von Flächenwidmungsplänen;
  4. von drei Monaten bei Kenntnisnahmen 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.
- (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 Z 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.
- (4) Die Landesregierung hat im Fall der Genehmigung oder Kenntnisnahme die Pläne und Planungsberichte zu vidieren. Je eine Ausfertigung ist der Gemeinde und der Bezirkshauptmannschaft zu übermitteln.
- (5) Die Kenntnisnahmen der Bezirkshauptmannschaften sind von diesen der Landesregierung monatlich gesammelt mitzuteilen.

4. Abschnitt  
Baulandsicherungsgesellschaft  
§ 77

- (1) Zur Unterstützung der Gemeinden bei Maßnahmen im Sinn des § 18 besteht unter allfälliger Beteiligung von Gemeinden und deren Interessenvertretungen die Baulandsicherungsgesellschaft mbH. Die finanziellen Mittel des Landes werden der Gesellschaft nach Maßgabe des jeweiligen Landeshaushaltsgesetzes zur Verfügung gestellt.
- (2) Die Baulandsicherungsgesellschaft mbH darf ausschließlich durch den Rechtserwerb an geeigneten Grundstücken für die Gemeinden treuhänderisch und haushaltsunwirksam tätig sein. Sie hat dabei die Raumordnungsziele und -grundsätze zu beachten.

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 Abgabensanspruch 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 unverbauten 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 Abgabenspruch 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.

## 5. Abschnitt

### Schlussbestimmungen

### Strafbestimmungen

#### § 78

(1) Eine Verwaltungsübertretung begeht, soweit die Tat nicht den Tatbestand einer mit höherer Strafe bedrohten strafbaren Handlung bildet, wer

1. als Planungsträger, ausgenommen die Gemeinden, einer Informationspflicht gemäß § 4 Abs 1 nicht nachkommt;
2. eine bauliche Maßnahme ohne die gemäß § 21 Abs 2 zweiter Satz oder § 22 Abs 1 erforderliche Bewilligung ausführt;
- \*3. eine Wohnung entgegen § 31 Abs 2 als Zweitwohnung verwendet oder wissentlich verwenden lässt;
4. eine Wohnung entgegen § 31b Abs 1 und 2 für touristische Beherbergungen nutzt oder wissentlich nutzen lässt;
- \*5. den Verpflichtungen gemäß § 31 Abs 5 nicht entspricht;
- 5a. den Verpflichtungen gemäß § 31b Abs 4 nicht entspricht;
6. Veränderungen an einer von einem Vorbehalt erfassten Fläche ohne die gemäß § 41 Abs 3 oder § 42 Abs 3 erforderliche Bewilligung vornimmt;
7. Pflanzbindungen, Pflanzgeboten oder Festlegungen zur Geländegestaltung gemäß § 53 Abs 2 Z 14 zuwiderhandelt; oder
8. die erforderlichen Unterlagen nicht gemäß § 84 Abs 4 dritter Satz vorlegt.

(2) Verwaltungsübertretungen gemäß Abs 1 sind unbeschadet sonstiger Folgen (baupolizeilicher Auftrag, Vollstreckung udgl) zu bestrafen:



1. in den Fällen des Abs 1 Z 1, 5, 5a, 6, 7 und 8 mit Geldstrafe bis 5.000 € und für den Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu einer Woche;
  2. in den Fällen des Abs 1 Z 2, 3 und 4 mit Geldstrafe bis 25.000 € und für den Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu fünf Wochen.
- (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.
- (4) Die Bezirksverwaltungsbehörde und das Landesverwaltungsgericht haben jede rechtskräftige Bestrafung gemäß Abs 1 Z 3 der Landesregierung bekannt zu geben. Das Landesverwaltungsgericht ist weiters verpflichtet, der Landesregierung auf deren Verlangen die mit einer rechtskräftigen Bestrafung gemäß § 78 Abs 1 Z 3 ROG 2009 im Zusammenhang stehenden Akten oder Aktenteile zu übermitteln.

#### 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 82/2016,
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.

#### Umsetzungshinweis § 80

Dieses Gesetz dient der Umsetzung folgender Richtlinien:

1. Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), ABi Nr L 103 vom 25. April 1979, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006, ABi Nr L 363 vom 20. Dezember 2006;
2. Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie), ABi Nr L 206 vom 22. Juli 1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006, ABi Nr L 363 vom 20. Dezember 2006;
3. Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-Richtlinie), ABi Nr L 197 vom 24. Juli 2012;
4. Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie), ABi Nr L 197 vom 21. Juli 2001;
5. Richtlinie 2003/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Mai 2003 über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme und zur Änderung der Richtlinien 85/337/EWG und 96/61/EG des Rates in Bezug auf die Öffentlichkeitsbeteiligung und den Zugang zu Gerichten, ABi Nr L 156 vom 25. Juni 2003;
6. Richtlinie 2006/32/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 5. April 2006 über Endenergieeffizienz und Energiedienstleistungen und zur Aufhebung der Richtlinie 93/76/EWG des Rates, ABi Nr L 114 vom 27. April 2006.

## In- und Außerkrafttreten

### § 81

- (1) Dieses Gesetz tritt mit 1. April 2009 in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes treten außer Kraft:
  1. das Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 – ROG 1998, LGBl Nr 44, in der Fassung der Gesetze LGBl Nr 3, 10, 45 und 77/1999, 25 und 68/2000, 46 und 82/2001, 75/2002, 55 und 107/2003, 13, 36 und 65/2004 sowie der Kundmachungen LGBl Nr 66/1998, 108/1999, 96/2004 und 108/2007;
  2. die Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 26. Jänner 1970, LGBl Nr 25, mit der der Entwicklungsplan "Die Stadt Salzburg und ihr Umland" verbindlich erklärt wird, in der Fassung der Verordnungen LGBl Nr 93/1987, 125/1995 und 60/2002 sowie der Kundmachungen LGBl Nr 74/1970 und 29/1996;
  3. die Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 19. November 1973, LGBl Nr 137, mit der der Entwicklungsplan "Pinzgau" verbindlich erklärt wird;
  4. die Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 28. April 1986, LGBl Nr 48, mit der das Entwicklungsprogramm Pongau verbindlich erklärt wird, in der Fassung der Verordnungen LGBl Nr 68/1991, 41/2001, 58/2004 und 62/2008.

## Übergangsbestimmungen – Rechtsüberleitung

### § 82

- (1) Die gemäß § 6 Abs 1 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1992 – ROG 1992, LGBl Nr 98, oder des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998 verbindlich erklärten Entwicklungsprogramme gelten als Entwicklungsprogramme im Sinn dieses Gesetzes. Abs 3 gilt sinngemäß.
- (2) Die gemäß § 9 Abs 2 und 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977 – ROG 1977, LGBl Nr 26, oder gemäß § 13 ROG 1992 oder ROG 1998 erstellten Räumlichen Entwicklungskonzepte gelten als Räumliche Entwicklungskonzepte im Sinn dieses Gesetzes. 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.Für Revisionen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes hat die Gemeinde bis zum 31. Dezember 2015 die Möglichkeit, diese nach den Bestimmungen dieses Gesetzes oder nach den bisher geltenden Bestimmungen durchzuführen. Bei nicht nach den Bestimmungen dieses Gesetzes neu aufgestellten Räumlichen Entwicklungskonzepten gilt für die auf deren Grundlage erfolgende Änderung von Flächenwidmungsplänen:
  1. An Stelle der aufsichtsbehördlichen Kenntnisnahme ist eine aufsichtsbehördliche Genehmigung erforderlich.
  2. § 74 Abs 4 kann sinngemäß angewendet werden.
- (3) Die gemäß § 21 Abs 4 ROG 1992 oder § 21 Abs 5 ROG 1998 kundgemachten Flächenwidmungspläne gelten mit der Maßgabe als Flächenwidmungspläne im Sinn dieses Gesetzes, dass zu gelten haben:
  1. hinsichtlich des Baulandes
    - a) Gebiete gemäß § 17 Abs 1 Z 1, 2, 7, 8 oder 9 ROG 1992 oder ROG 1998 als Gebiete gemäß § 30 Abs 1 Z 1, 2, 8, 9 bzw 10 dieses Gesetzes;
    - b) Gebiete gemäß § 17 Abs 1 Z 3, 5 oder 6 ROG 1992 oder ROG 1998 als Gebiete gemäß § 30 Abs 1 Z 3, 5 bzw 7 dieses Gesetzes; und
    - c) Gebiete gemäß § 17 Abs 1 Z 4, 10 oder 11 ROG 1992 oder gemäß § 17 Abs 1 Z 4, 5a, 10 oder 11 ROG 1998 als Gebiete gemäß § 30 Abs 1 Z 4, 6, 11 bzw 12 dieses Gesetzes;
  2. Verkehrsflächen gemäß § 18 ROG 1992 oder ROG 1998 als Verkehrsflächen gemäß § 35 dieses Gesetzes;
  3. hinsichtlich des Grünlandes

- a) Gebiete gemäß § 19 Z 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 oder 12 ROG 1992 bzw Gebiete gemäß § 19 Z 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 oder 15 ROG 1998 als Gebiete gemäß § 36 Z 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 bzw 15 dieses Gesetzes;
- b) Gebiete gemäß § 19 Z 12, 13 oder 14 ROG 1998 als Gebiete gemäß § 36 Z 12, 13 bzw 14 dieses Gesetzes;
4. hinsichtlich der Vorbehaltsflächen Gebiete gemäß den §§ 16 Abs 3 erster oder zweiter Satz ROG 1992 oder ROG 1998 als Gebiete gemäß § 41 bzw § 42 dieses Gesetzes;
5. Kenntlichmachungen auf Grund des ROG 1992 oder ROG 1998 als Kenntlichmachungen im Sinn dieses Gesetzes.  
Die Widmungen gemäß § 19 Z 11 ROG 1992 oder § 19 Z 11 und 12 ROG 1998 sind bis längstens 31. Dezember 2013 in Widmungen gemäß § 36 Abs 1 Z 11 oder 12 zu ändern.
- (4) Die Überprüfung des Räumlichen Entwicklungskonzepts und des Flächenwidmungsplans gemäß § 20 Abs 1 ist in Gemeinden, deren Flächenwidmungsplan nicht innerhalb von zehn Jahren vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes neu aufgestellt oder durch Änderung an das ROG 1998 angepasst worden ist, bis längstens 31. Dezember 2010 vorzunehmen. Die Frist zur periodischen Überprüfung beginnt in diesen Fällen mit Vorliegen der Mitteilung gemäß § 20 Abs 3.
- (5) Die Fristenläufe für die periodische Überprüfung, die Dauer der Ausweisung als Bauland in Bezug auf die Zulässigkeit der Umwidmung in Grünland oder Verkehrsfläche und die Entschädigungspflicht bei Umwidmungen in Grünland oder Verkehrsfläche sowie als Vorbehaltsfläche in Bezug auf die Geltendmachung des Einlösungsrechts und die Löschung werden durch dieses Gesetz nicht berührt.
- (6) § 31 Abs 4 Z 2 ist für die Wiederausweisung von solchen Grundflächen als Zweitwohnungsgebiete, die bereits am 1. März 1993 als Zweitwohnungsgebiete ausgewiesen waren, nicht anzuwenden. Solche Flächen sind, auch wenn sie nicht bebaut sind, nicht in den Baulandbedarf der Gemeinde einzubeziehen.
- (7) Ausnahmen gemäß § 19 Abs 3 ROG 1977 und Einzelbewilligungen gemäß § 24 Abs 3 ROG 1992 oder ROG 1998 gelten als Einzelbewilligung gemäß § 46 dieses Gesetzes. Die Dauer ihrer Wirksamkeit wird durch dieses Gesetz nicht berührt. Bewilligungen gemäß § 24 Abs 7 ROG 1992 oder ROG 1998 werden durch dieses Gesetz in ihrem Bestand nicht berührt.
- (8) Bausperren gemäß § 26 bzw § 42 ROG 1998 gelten als Bausperren gemäß § 21 dieses Gesetzes, Bausperren gemäß § 26a ROG 1998 als Bausperren gemäß § 22 dieses Gesetzes. Ihre Geltungsdauer wird durch dieses Gesetz nicht berührt.
- (9) Auf Grund der §§ 1 ff des Bebauungsgrundlagengesetzes – BGG, LGBl Nr 69/1968, erlassene oder auf Grund des § 27 Abs 2 BGG weitergeltende Bebauungspläne, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehen, behalten ihre Wirksamkeit nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften. Auf die Änderung solcher Bebauungspläne und die Wirkung der so geänderten Bebauungspläne sind die Bestimmungen dieses Gesetzes anzuwenden. Für den Geltungsbereich solcher Bebauungspläne, in der Stadt Salzburg für das gesamte im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bauland, können Nutzungsfestlegungen gemäß § 60 erstmals auch in eigenen Plänen getroffen werden, die als Bebauungspläne der Grundstufe gelten. Auf die Aufstellung und Wirkung solcher Nutzungspläne finden die für Bebauungspläne geltenden Bestimmungen sinngemäß Anwendung. Gleichzeitig mit der Kundmachung gemäß § 71 Abs 2 kann für unbebaute Bauplätze eine Bausperre gemäß § 21 verfügt werden. Eine gemäß § 45 Abs 13 zweiter bis fünfter Satz ROG 1998 gänzliche oder teilweise festgestellte und kenntlich gemachte Unwirksamkeit von solchen Bebauungsplänen bleibt unberührt.
- (10) Die gemäß § 38 Abs 4 ROG 1998 kundgemachten Bebauungspläne gelten als Bebauungspläne im Sinn dieses Gesetzes.
- (11) Das vereinfachte Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans (§ 69 Abs 2) kann auch angewendet werden:
1. für die Anpassung gemäß Abs 3 letzter Satz;
  2. für die Änderung der Kennzeichnung eines Aufschließungsgebiets (§ 37 Abs 1) in eine Kennzeichnung gemäß § 37 Abs 2;
  3. für die Kenntlichmachung von Planfreistellungen gemäß § 50 Abs 2 Z 1.

## Übergangsbestimmungen – Anhängige Verfahren

### § 83

- (1) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes eingeleitete Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Entwicklungsprogrammen, zur Erlassung oder Änderung von Standortverordnungen, zur Aufstellung von Flächenwidmungsplänen, zur Erteilung einer Einzelbewilligung gemäß § 24 Abs 3 ROG 1998 oder zur Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen gelten als Verfahren im Sinn dieses Gesetzes; sie sind auf der Basis des jeweiligen Verfahrensstandes nach dessen Bestimmungen weiterzuführen. Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängige Verfahren zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung sind nach den bisher geltenden Bestimmungen weiterzuführen.
- (2) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängige Verfahren zur Erstellung oder Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts und zur Änderung von Flächwidmungsplänen sind nach den bisher geltenden Bestimmungen weiterzuführen. Dasselbe gilt für Verfahren über Entschädigungen gemäß § 49 sowie zur Erteilung von Bauplatzerklärungen oder Baubewilligungen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits anhängig sind.
- (3) § 16 findet auf unter dessen Abs 1 fallende Anlagen keine Anwendung, für die das Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren nach dem Abfallwirtschaftsgesetz 2002 im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits anhängig ist.
- (4) Strafverfahren über Verwaltungsübertretungen, die bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes begangen worden sind, sind nach den bisherigen Rechtsvorschriften durchzuführen, es sei denn, dass das zur Zeit der Erlassung des Bescheides in erster Instanz geltende Recht für den Täter günstiger wäre.

## Übergangsbestimmungen – Sonderbestimmungen

### § 84

- (1) Für die Ausweisung von Gebieten für Handelsgroßbetriebe ist keine Standortverordnung (§ 14) erforderlich, wenn
  1. auf den Flächen
    - a) am 1. Juli 1999 Handelsgroßbetriebe oder
    - b) im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes (§ 81 Abs 1) bereits Handelsbetriebe mit größeren Gesamtverkaufsflächen, als in der Anlage 1 festgelegt, bereits bestehen,
  2. keine Vergrößerung der Verkaufsfläche erfolgt und
  3. die Festlegung der Kategorie gemäß § 32 Abs 3 entsprechend der derzeitigen Nutzung erfolgt.
- (2) Auf die Änderung von im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits rechtmäßig bestehenden Abfallbehandlungsanlagen findet § 16 nur dann Anwendung, wenn
  1. diese in der Neuerrichtung einer Abfall(mit)verbrennungsanlage besteht oder
  2. das Betriebsgelände der Anlage um mehr als 1.000 m<sup>2</sup> erweitert werden soll, wobei längstens fünf Jahre zurückliegende Erweiterungen nach Inkrafttreten dieses Gesetzes einzuberechnen sind.
- (3) Auf im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits bestehende Handelsbetriebe findet § 17 Abs 9 zweiter Satz ROG 1998 weiter Anwendung.
- (4) Für am 1. Mai 2004 bereits bestehende Seveso-II-Betriebe, die der festgelegten Widmung nicht entsprechen, können Bewilligungen, Genehmigungen udgl auf Grund baurechtlicher Vorschriften des Landes unbeschadet der Erfüllung der sonstigen bau- und raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen erteilt werden, wenn ihr Gefährdungspotential nicht wesentlich erhöht wird oder Maßnahmen ergriffen werden, sodass das Risiko und die Gefahren eines schweren Unfalls nicht vermehrt werden. Auf Grund des § 54 Abs 6 zweiter und dritter Satz ROG 1998 eingeleitete Verfahren zur Festlegung des Auswirkungsbereichs im Sinn des § 15 Abs 4 sind fortzusetzen. Der Betriebsinhaber hat alle zur Beurteilung des Gefahrenpotentials und des damit verbundenen Auswirkungsbereichs erforderlichen Unterlagen auf Verlangen der Landesregierung vorzulegen. Bei der Festlegung des Auswirkungsbereichs sind alle Maßnahmen zu berücksichtigen, die geeignet sind, das Risiko oder die Gefahren eines schweren Unfalls zu verringern, und mit ausreichender Wahrscheinlichkeit in absehbarer Zeit verwirklicht werden. Die Kosten eines von der Behörde allenfalls einzuholenden Gutachtens sind vom Betriebsinhaber zu tragen.

- (5) Für am 1. Mai 2004 bereits ausgewiesene Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe ist § 17 Abs 11 ROG 1998 in der vor dem Gesetz LGBl Nr 13/2004 geltenden Fassung weiter anzuwenden.
- (6) Der Fristenlauf für die Nichtigerklärung von Bewilligungen, Genehmigungen odgl gemäß § 24 Abs 5 ROG 1998, für die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen gemäß § 25 ROG 1998 oder für die Erstattung solcher Entschädigungen wird durch dieses Gesetz nicht berührt.

#### Inkrafttreten novellierter Bestimmungen und Übergangsbestimmungen dazu

##### § 85

- (1) § 50 Abs 9 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 118/2009 tritt mit 1. Jänner 2010 in Kraft.
- (2) § 31 Abs 3 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 53/2011 tritt mit Beginn des auf dessen Kundmachung folgenden Monats in Kraft.
- (3) § 36 Abs 1, 7 und 8 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 32/2013 tritt mit 1. Mai 2013 in Kraft.
- (4) § 78 Abs 3 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 106/2013 tritt mit 1. Jänner 2014 in Kraft.
- (5) Wenn in diesem Gesetz ein rechtskräftiger Bescheid verlangt wird, gilt ab 1. Jänner 2014 Folgendes:
  - 1. Eine daran anknüpfende Wirkung tritt erst dann ein, sobald
    - a) ein in einem Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht nicht mehr abänder- oder aufhebbarer Bescheid vorliegt oder
    - b) über die Beschwerde durch Erkenntnis des Verwaltungsgerichts in der Sache selbst entschieden worden ist.
  - 2. An die Stelle eines solchen Bescheides tritt das Erkenntnis des Verwaltungsgerichts, mit dem in der Sache selbst entschieden worden ist.
- (6) Die §§ 1 Abs 4, 2 Abs 1, (§) 15, 30 Abs 8, 34 Abs 1 und 3, 46 Abs 2, 47 Abs 2, 51 Abs 3, 69 Abs 1 und 80 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 9/2016 treten mit 1. Jänner 2016 in Kraft.

##### § 86

- (1) In der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 82/2017 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 82/2017 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 82/2017 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 82/2017 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 82/2017.

- (6) Auf im Abs 1 Z 1 bestimmten Zeitpunkt rechtswirksame Bebauungspläne und darauf basierende Bauplatzerklärungen 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. Bauplatzerklärungen 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. 82/2017 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. 82/2017 nicht anzuwenden. Auf im Abs 1 Z 1 bestimmten Zeitpunkt bewilligte Beherbergungsbetriebe außerhalb des Dauersiedlungsraums 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. 82/2017, 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. 82/2017 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.

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:

1. Die mit Stern (\*) gekennzeichneten erhöhten Schwellenwerte gelten für Bauten von Betrieben des Handels allein oder zusammen mit solchen des Gewerbes mit Verkaufsräumen:
  - 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. Der Schwellenwert für „andere Märkte“ gilt auch im Fall eines Warenangebots aus unterschiedlichen Kategorien iS des § 32 Abs 3.“

# NEUERSCHEINUNG



Richard Schmidjell, Winfried Ginzinger

## **Salzburger Raumordnungsgesetz 2018 – Gesetzestext/Kommentar/Information**

Der Salzburger Landtag hat am 28. 6. 2017 eine umfassende Novelle des Raumordnungsgesetzes (ROG) beschlossen, welche ab 1. 1. 2018, für die Zweitwohnungs-Bestimmungen zeitversetzt ab 1. 1. 2019 gilt. In der Publikation wird das gesamte Gesetz einschließlich der neuen Novelle samt Erläuterungen (Regierungsvorlagen, Ausschussberichten) vorgestellt. Hinzu kommen Informationen über ergänzende Rechtsmaterien, die für die jeweilige Bestimmung im ROG relevant sind und vertiefende Anmerkungen der Autoren.

*Die Arbeit selbst wurde von Dkfm. Dr. Dr. Richard Schmidjell, gerichtlich zertifiziertem Sachverständigen im Fachgebiet Raumplanung und Ing. Dr. Winfried Ginzinger, Amt der Salzburger Landesregierung, Abt.10 erstellt.*

Stadt- und Raumplanung/Urban and Spatial  
Planning, Bd. 16, März 2018, 248 S., 34,90 €, br,  
ISBN 978-3-643-50809-6

**LIT Verlag GmbH & Co. KG, Wien – Zürich**  
Garnisongasse 1/19 1090 Wien

**Tel.: +43 (0)1/409 56 61 Fax: +43 (0)1/409 56 97**

**E-Mail: wien@lit-verlag.at**