

Vorlage der Landesregierung

Gesetz

vom über die Raumordnung im Land Salzburg (Salzburger
Raumordnungsgesetz 2008 – ROG 2008)

Der Salzburger Landtag hat beschlossen:

Inhaltsverzeichnis

1. Abschnitt

Allgemeines

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

2. Abschnitt

Überörtliche Raumplanung

- § 7 Raumforschung, Planungsgrundlagen und Raumordnungsbericht
- § 8 Entwicklungsprogramme
- § 9 Landesentwicklungsprogramm
- § 10 Sachprogramme
- § 11 Regionalverbände, Regionalprogramme und regionale Entwicklungskonzepte
- § 12 Wirkung von Entwicklungsprogrammen und regionalen Entwicklungskonzepten
- § 13 Änderung von Entwicklungsprogrammen
- § 14 Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe
- § 15 Raumverträglichkeitsprüfung für Seveso-II-Betriebe

§ 16 Raumverträglichkeitsprüfung für Abfallbehandlungsanlagen

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 Entwicklungskonzeptes

§ 24 Bestandsaufnahme

§ 25 Inhalte des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

§ 26 Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

3. Teil

Flächenwidmungsplanung

§ 27 Flächenwidmungsplan; Verpflichtung zur Aufstellung und Inhalt

§ 28 Widmungsgebote und -verbote

§ 29 Allgemeine Voraussetzung und Ausmaß der Baulandausweisung

§ 30 Bauland

§ 31 Zweitwohnungen

§ 32 Handelsgroßbetriebe

§ 33 Beherbergungsgroßbetriebe

§ 34 Sonderflächen

§ 35 Verkehrsflächen

- § 36 Grünland
- § 37 Aufschließungsgebiete, -zonen und -kennzeichnung
- § 38 Zonierung
- § 39 Kennzeichnung von Stadt- und Ortskernbereichen, von Flächen für Einzelhandelsnutzungen in Betriebs- oder Gewerbegebieten und von Flächen für Feriendörfer und Apartmenthäuser
- § 40 Kennzeichnung von Lücken im Grünland
- § 41 Vorbehaltsflächen für kommunale Zwecke
- § 42 Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau
- § 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; Kostentragung
- § 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 Neuaufstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes
- § 66 Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes
- § 67 Aufstellung und Revision des Flächenwidmungsplans
- § 68 Teilabänderung des Flächenwidmungsplans
- § 69 Vereinfachtes Verfahren – Flächenwidmung
- § 70 Verfahren zur Freigabe und zu Vorbehalten
- § 71 Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen ohne Änderung des Flächenwidmungsplans
- § 72 Vereinfachtes Verfahren – Bebauungsplanung
- § 73 Verfahren zur Erteilung von Einzelbewilligungen

6. Teil

Raumordnungs-Aufsicht

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

4. Abschnitt

- § 77 Baulandsicherungsgesellschaft

5. Abschnitt

Schlussbestimmungen

- § 78 Strafbestimmungen
- § 79 Verweisungen
- § 80 Umsetzungshinweis
- § 81 In- und Außerkrafttreten
- § 82 Übergangsbestimmungen – Rechtsüberleitung
- § 83 Übergangsbestimmungen – Anhängige Verfahren
- § 84 Übergangsbestimmungen – Sonderbestimmungen
- Anlage 1 zu § 32 Abs 1 Gesamtverkaufsflächen für Handelsgroßbetriebe

Anlage 2 zu § 42 Abs 1 Flächengrößen und Mindestgeschoßflächenzahlen für Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau

1. Abschnitt

Allgemeines

Raumordnung

§ 1

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

(2) Die Zuständigkeiten des Bundes werden durch die Bestimmungen dieses Gesetzes nicht berührt.

(3) 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.

(4) Die Landesregierung kann zur Gewährleistung einer einheitlichen Vollziehung die in diesem Gesetz verwendeten Begriffe näher umschreiben.

Raumordnungsziele und -grundsätze

§ 2

(1) Die Raumordnung hat folgende Ziele zu verfolgen:

1. 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 anzustreben.
2. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pfleglich zu nutzen, um sie für die Zukunft in ausreichender Güte und Menge zu erhalten. Insbesondere ist anzustreben:
 - a) die Sicherung des Bodens, der Pflanzen- und der Tierwelt;
 - b) die Erhaltung und Wiederherstellung der Reinheit der Luft und der Gewässer sowie des natürlichen Klimas;
 - c) der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Naturgegebenheiten sowie des Landschaftsbildes.
3. Gebiete mit nutzbaren Wasser- und Rohstoffvorkommen sollen von Nutzungen freigehalten werden, welche diese Vorkommen beeinträchtigen und ihre Gewinnung verhindern können. Die Nutzung von Wasserkraften hat unter möglichster Schonung der Landschaft und des Naturhaushaltes zu erfolgen.
4. Die Bevölkerung ist vor Gefährdung durch Naturgewalten und Unglücksfälle außergewöhnlichen Umfanges sowie vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen durch richtige Standortwahl dauergenutzter Einrichtungen und durch Schutzmaßnahmen bestmöglich zu schützen.
5. Die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen ist in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sicherzustellen. Insbesondere bezieht sich diese Vorsorge auf Wohnungen, Erwerbsmöglichkeiten, die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Kultur-, Sozial-, Bildungs-, Sport- und sonstige Freizeit-, Informations-, Kommunikations- und Verkehrseinrichtungen.
6. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht und dass eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird. Als gleichbedeutend ist der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Kulturgüter und solcher Stadt- und Ortsgebiete zu betreiben und durch Maßnahmen der Dorf- und Stadterneuerung zu unterstützen.
7. Die Grundlagen für die langfristige Entwicklung der Wirtschaft, der Infrastruktur und des Wohnungswesens sowie für die erforderlichen Strukturanpassungen sind zu sichern und zu verbessern.

8. Die Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft ist sicherzustellen. Dabei ist diese so zu entwickeln, dass sie in der Lage ist, die Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und Rohstoffen bestmöglich zu versorgen und die Erhaltung und Pflege der Kultur- und Erholungslandschaft zu gewährleisten. Dafür sind ausreichende bewirtschaftbare Flächen für eine dauerhafte land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu sichern und die strukturelle Einheit der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erhalten.
9. Gewerbe und Industrie sind in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu sichern und zu verbessern, wobei einerseits auf die Standorterfordernisse, die verfügbaren Roh- und Grundstoffe, die Energie- und Arbeitsmarktsituation sowie auf lokale Initiativen Bedacht und andererseits auf die Umweltbeeinträchtigung und die benachbarten Siedlungsgebiete Rücksicht zu nehmen ist. Weiters sind Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebiete einschließlich solcher Bauten, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete vor den Gefahren schwerer Unfälle in Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Seveso-II-Richtlinie fallen, zu schützen.
10. Der Tourismus ist unter Berücksichtigung der ökologischen Belastbarkeit und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Raumes, der Erfordernisse des Landschafts- und Naturschutzes, 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.
11. Öffentliche und private Dienstleistungseinrichtungen sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie in der Lage sind, ihre Versorgungsaufgaben zu erfüllen und einen wesentlichen Beitrag zur Entfaltung der Wirtschaft zu leisten.
12. Bei der Entwicklung der gewachsenen Lebensräume des Landes entsprechend ihren natürlichen Gegebenheiten, ihrer bisherigen Entwicklung, ihren absehbaren Entwicklungsmöglichkeiten und der Initiative ihrer Bevölkerung ist eine entsprechende Ausstattung der Räume mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung vor allem durch Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne zu gewährleisten.
13. Im Hinblick auf die vielfältigen Versorgungsstrukturen ist für das Bestehen entsprechender Entsorgungsstrukturen ausreichende Vorsorge zu treffen.
14. Die Gebiete, die sich für die Erholung eignen, sind zu sichern und weiterzuentwickeln. Dabei ist insbesondere der freie Zugang zu Wäldern, Seen, öffentlichen Fließgewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten zu sichern bzw. anzustreben.
15. Die Erhaltung und Entwicklung einer möglichst eigenständigen und nachhaltigen Energieversorgung ist zu unterstützen.

(2) Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

1. haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland;

2. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen;
3. Vermeidung von Zersiedelung;
4. verstärkte Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes;
5. sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger;
6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung;
7. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;
8. Ordnung eines Teilraumes des Landes in Abstimmung mit der Ordnung des gesamten Landesgebietes und mit der seiner Nachbarräume;
9. Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;
10. aktive Bodenpolitik der Gemeinden;
11. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;
12. 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 verfolgten Ziele und Grundsätze darzustellen und die Wirkungen der Planungen auf den Raum mit ihren Vorteilen und allfälligen Nachteilen zu beurteilen.

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 hierauf erteilten Auskünfte haben über die Gemeinde zu erfolgen. Raumbedeutsam sind Planungen und Maß-

nahmen, für deren Verwirklichung Grund und Boden in größerem Umfang benötigt oder durch die die räumliche Entwicklung eines Gebietes 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.

Umweltprüfung

§ 5

(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 Standortverordnungen, Räumlichen Entwicklungskonzepten und Flächenwidmungsplänen um die Nutzung kleiner Gebiete handelt. Die Landes-

regierung kann dazu durch Verordnung nähere Bestimmungen einschließlich der erforderlichen Schwellen- und Grenzwerte erlassen.

(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 hat eine Umwelterheblichkeitsprüfung auf der Grundlage von einheitlichen Prüfkriterien zu erfolgen, die einschließlich der dazu erforderlichen Schwellen- und Grenzwerte von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen sind. Dabei sind zu berücksichtigen:

1. 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;
2. 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;
3. die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;
4. 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 Gebieten;
5. die Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt;
6. die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes.

Bei Räumlichen Entwicklungskonzepten und Flächenwidmungsplänen ist zur Frage der Umwelterheblichkeit eine Stellungnahme der Landesregierung einzuholen. Das Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung ist in den jeweiligen Planungsberichten zu dokumentieren.

(3) Eine Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß 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 Gebietes nicht geändert wird oder erhebliche Umweltauswirkungen bei Verwirklichung der Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

(4) Für die Umweltprüfung gelten zusätzlich zu den sonstigen Verfahrensschritten zur Aufstellung oder Änderung von Entwicklungsprogrammen, Standortverordnungen, Räumlichen Entwicklungskonzepten und Flächenwidmungsplänen folgende verfahrensrechtliche Besonderheiten:

1. Zum Zweck der Erstellung des Umweltberichtes ist bei 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 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.
4. Eine Vorbegutachtung des Entwurfs des Flächenwidmungsplans (§ 68 Abs 4 letzter Satz) ist durchzuführen.
5. Bei zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen auch außerhalb des Landesgebietes sind die davon betroffenen Nachbarländer vor Auflage der Planung und vor Beschlussfassung gesondert zur Abgabe einer Stellungnahme unter Gewährung einer angemessenen Frist einzuladen.
6. Der Planungsbericht hat eine zusammenfassende Erklärung zu enthalten, wie Umwelterwägungen in den Planungen einbezogen und wie der Umweltbericht und die Stellungnahmen zu Umweltauswirkungen bei der Entscheidungsfindung Berücksichtigung gefunden hat.
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.

(5) Das Land, 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

§ 6

(1) Entwicklungsprogramme, Standortverordnungen sowie Räumliche Entwicklungskonzepte, 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 Europaschutzgebietes 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 Europaschutzgebietes 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

Raumforschung, Planungsgrundlagen und Raumordnungsbericht

§ 7

(1) Die Landesregierung hat als Grundlage für die Raumordnung den Zustand des Raumes und seine Entwicklung 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 bei der mit den Angelegenheiten der Raumordnung betrauten 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. Gegenstand des Raumordnungsberichts sind der Stand der Raumordnung im Land Salzburg auf Grundlage der von den Gebietskörperschaften und den Regionalverbänden erstellten Programme und Pläne, die Ergebnisse der Überwachung von Planungen mit erheblichen Umweltauswirkungen (§ 5 Abs 5) sowie die Zusammenarbeit mit dem Bund und den benachbarten Ländern auf dem Gebiet der Raumordnung.

Entwicklungsprogramme

§ 8

(1) Die Landesregierung hat durch Verordnung Entwicklungsprogramme für verbindlich zu erklären, die für das gesamte Land als Landesentwicklungsprogramm, für das gesamte Land oder für Landesteile als Sachprogramme 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. Dieser ist in der mit den Angelegenheiten der Raumordnung befassten Abteilung des Amtes der Landesregierung sowie in den in Betracht kommenden Bezirksverwaltungsbehörden und Gemeinden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten ist eine Einsichtnahme im Internet zu ermöglichen. Der Vorhabensbericht bzw bei Möglichkeit der Einsichtnahme im Internet nur dessen Auflage ist dem Bund sowie der Wirtschaftskammer Salzburg, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg, der Kammer für Land- und

Forstwirtschaft in Salzburg, der Landarbeiterkammer für Salzburg und der Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten für Oberösterreich und Salzburg bekannt zu geben. Weiters ist die Auflage kundzumachen:

1. in der Salzburger Landes-Zeitung;
2. durch Anschlag an den Amtstafeln der in Betracht kommenden Bezirksverwaltungsbehörden und Gemeinden.

In der Mitteilung an den Bund und die genannten beruflichen Vertretungen und in der Kundmachung ist auf die Möglichkeiten der Einsichtnahme und der schriftlichen Äußerung innerhalb von vier Wochen ab Kundmachung in der Salzburger Landes-Zeitung hinzuweisen. Der Planungsträger hat bei der Erstellung des Entwurfs eines Entwicklungsprogramms auf die eingelangten Äußerungen Bedacht zu nehmen. Überdies sind bei der Erstellung von Entwicklungsprogrammen die Planungen des Bundes, der benachbarten Bundesländer und des benachbarten Auslandes 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 in der mit den Angelegenheiten der Raumordnung befassten Abteilung des Amtes der Landesregierung sowie den in Betracht kommenden Bezirksverwaltungsbehörden und Gemeinden zur Einsicht aufzulegen. Nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten ist eine Einsichtnahme im Internet zu ermöglichen. Für die Information des Bundes und der gesetzlichen beruflichen Vertretungen gilt Abs 3 vierter Satz. Weiters ist die Auflage kundzumachen:

1. in der Salzburger Landes-Zeitung;
2. durch Anschlag an den Amtstafeln der in Betracht kommenden Bezirksverwaltungsbehörden und Gemeinden.

In der Mitteilung an den Bund und die gesetzlichen beruflichen Vertretungen und in der Kundmachung ist auf die Möglichkeiten der Einsichtnahme und der Erhebung von schriftlichen Einwendungen innerhalb von vier Wochen ab Kundmachung in der Salzburger Landes-Zeitung hinzuweisen. Der Planungsträger hat sich mit den vorgebrachten Einwendungen auseinanderzusetzen 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 bei der mit den Angelegenheiten der Raumordnung befassten Abteilung des Amtes der Landesregierung sowie bei 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

Das Landesentwicklungsprogramm hat die Grundsätze und Leitlinien der Landesplanung festzulegen. Dabei sind insbesondere die zentralen Orte und die Entwicklungs- und Hauptverkehrsachsen zu bestimmen, grundlegende Aussagen über die Siedlungsstrukturen und -dichten zu treffen und das Land in Planungsregionen zu gliedern.

Sachprogramme

§ 10

(1) Sachprogramme sind ergänzende Teile des Landesentwicklungsprogramms, die Vorgaben für die Regionalprogramme und die örtliche Raumplanung auf bestimmten raumbezogenen Sachbereichen beinhalten. Die Vorgaben können in Form von Leitlinien, aber auch in der Festlegung von Richt- und Grenzwerten in Bezug auf raumbezogene Entwicklungsziele getroffen werden.

(2) Umfassende Planungsarbeiten auf den verschiedenen Gebieten der Landesverwaltung sollen, soweit sie raumbezogene Inhalte aufweisen, in Sachprogramme einfließen.

Regionalverbände, Regionalprogramme und regionale Entwicklungskonzepte

§ 11

(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 zu verlautbaren.

(2) Der Regionalverband kann ein Regionalprogramm erstellen, dem die Ergebnisse von Strukturuntersuchungen und der daraus abgeleiteten Problemanalyse zugrunde zu legen sind. In

diesem sind die für die regionale Entwicklung erforderlichen Ziele und Maßnahmen festzulegen. Zur Erreichung der Entwicklungsziele können auch Richt- und Grenzwerte festgelegt 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 den übergeordneten Programmen des Landes entspricht und mit den Planungen der angrenzenden Regionalverbände vereinbar ist. Gründe, die einer Verbindlicherklärung entgegen stehen, 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 hat den Regionalverband auf dessen Ersuchen in grundsätzlichen Angelegenheiten der Regionalplanung zu beraten. Zur Erstellung und Änderung von Regionalprogrammen und zur Ausarbeitung und Änderung von regionalen Entwicklungskonzepten, an welchen ein besonderes landesplanerisches Interesse besteht, kann das Land nach Maßgabe der Finanzkraft der verbandsangehörigen Gemeinden einen Zuschuss zur teilweisen Abdeckung des damit verbundenen zweckmäßigen Aufwandes gewähren.

(7) 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

§ 12

(1) Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen des Landes, insbesondere Investitionen und Förderungsmaßnahmen, sowie raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen der Ge-

meinden 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

§ 13

Entwicklungsprogramme sind zu ändern, wenn sich die Planungsgrundlagen geändert haben oder wenn die Änderung auf Grund der Feststellungen des Raumordnungsberichtes zur Vermeidung drohender Entwicklungsprobleme erforderlich ist. Entwicklungsprogramme können außerdem aus anderen wichtigen öffentlichen Interessen geändert werden, wobei auf die Festlegungen der örtlichen Raumplanung möglichst Bedacht zuzunehmen ist. Für das Verfahren zur Änderung von Entwicklungsprogrammen finden die §§ 8 Abs 4 bis 6 und 11 Abs 3, 4 und 6 erster Satz Anwendung.

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.

(2) Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe dürfen nur in Übereinstimmung mit den Raumordnungszielen und -grundsätzen erlassen werden. Die Entscheidungen über ihre Erlassung einschließlich die Festlegungen gemäß Abs 1 zweiter Satz sind im Hinblick auf die Auswirkungen eines genau bezeichneten Vorhabens insbesondere 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.

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

(4) Eine Standortverordnung, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes (§ 82 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 Seveso-II-Betriebe

§ 15

(1) Die Verwendung von Flächen für Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Seveso-II-Richtlinie fallen (Seveso-II-Betriebe), 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 vier Wochen zur allgemeinen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden 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 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 Betriebes betroffen sind, und die Landesumweltanwaltschaft in Bezug auf die Wahrung eines angemessenen Abstandes zu unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen oder empfindlichen Gebieten.

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

1. im Auswirkungsbereich kein angemessener Abstand zu Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebieten einschließlich solcher Bauten, wichtigen Verkehrswegen oder unter dem Ge-

sichtspunkt 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 Betriebes, 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 Betriebes 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-II-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.

Raumverträglichkeitsprüfung für Abfallbehandlungsanlagen

§ 16

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

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

1. Flächen, die im Flächenwidmungsplan als Gewerbegebiete, Industriegebiete oder als entsprechende Sonderfläche ausgewiesen sind;
2. gemäß § 16 Abs 1 des Salzburger Abfallwirtschaftsgesetzes 1998 festgesetzte Standorträume;

3. öffentlich zugängliche Altstoffsammelzentren für Siedlungsabfälle;
4. öffentlich zugängliche Sammelstellen für Problemstoffe;
5. Deponien;
6. Anlagen zur biologischen Verwertung biogener Abfälle.

(3) Der Projektwerber hat seinem Antrag alle zur Beurteilung der Raumverträglichkeit des Projektes 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.

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 Gemeindegebietes 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

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.

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;
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 Entwicklungskonzeptes, 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 auseinanderzusetzen.

(2) Stellt die Gemeindevertretung einen Grund zur Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes oder des Flächenwidmungsplans fest, ist von der Gemeinde ein diesbezügliches Revisionsverfahren einzuleiten. Revisionsverfahren haben sich auf das gesamte Gemeindegebiet zu erstrecken.

(3) Der Prüfungsbericht 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 Entwicklungskonzeptes, 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 Bauverbotes 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 Entwicklungskonzeptes

§ 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 Gegebenheiten;
3. die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten;
4. die bevölkerungs- und wirtschaftsstrukturellen Gegebenheiten.

(2) Die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen sind zusammen mit den wesentlichen daraus sich ergebenden Aussagen darzustellen.

Inhalte des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

§ 25

(1) Auf Grund der Bestandsaufnahme sind die Aussagen und Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes für einen Planungszeitraum von 20 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 Entwicklung des Freiraums.

(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) 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 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 Entwicklungskonzeptes zulässig, soweit damit nicht Auswirkungen auf die raumordnungspolitischen Entwicklungsziele oder erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind.

(5) Die Landesregierung kann zur einheitlichen Gestaltung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes durch Verordnung Richtlinien erlassen.

Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

§ 26

Das Räumliche Entwicklungskonzept ist zu ändern, soweit dies durch die Erlassung oder Änderung von Entwicklungsprogrammen des Landes erforderlich ist. Es kann bei Änderungen in den Planungsgrundlagen oder zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten geändert werden.

3. Teil

Flächenwidmungsplanung

Flächenwidmungsplan; Verpflichtung zur Aufstellung und Inhalt

§ 27

(1) Jede Gemeinde hat auf Grundlage des Räumlichen Entwicklungskonzeptes 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 und 36;
2. die Kennzeichnungen gemäß den §§ 37 bis 42;
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 selbständige normative Wirkung zu.

(6) In besonderen Fällen können für übereinander liegende Ebenen desselben Planungsgebietes auch unterschiedliche Nutzungsarten und Widmungen festgelegt werden (Schichtenwidmung).

(7) 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.

Allgemeine Voraussetzung und Ausmaß der Baulandausweisung

§ 29

(1) Als Bauland dürfen unverbaute Flächen nur ausgewiesen werden, für die auf Grund einer Nutzungserklärung der Grundeigentümer davon ausgegangen werden kann, dass sie im Fall einer Baulandausweisung innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren ab Inkrafttreten des Flächenwidmungsplans einer Bebauung zugeführt werden. Betrifft die Nutzungserklärung eine Fläche, die im Flächenwidmungsplan als Aufschließungsgebiet oder -zone gekennzeichnet ist, beginnt die Zehn-Jahres-Frist ab wirksamer Freigabe des Gebietes bzw der Zone. In der Nutzungserklärung hat der Grundeigentümer die Bebauung der Flächen innerhalb der Zehn-Jahres-Frist zuzusichern. Für die Nutzungserklärung ist ein Formular zu verwenden, dessen näherer Inhalt von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen ist. Im Formular ist auch auf die Rechtsfolgen davon hinzuweisen, dass die Flächen nicht innerhalb der Frist der Nutzungserklärung gemäß bebaut werden. Die Nutzungserklärungen sind Beilagen des Flächenwidmungsplans.

(2) 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).

(3) Flächen, die nicht innerhalb der Frist der Nutzungserklärung gemäß verbaut worden sind, sollen in Grünland rückgewidmet werden.

(4) Die abgabenrechtliche Behandlung von unbebaut gebliebenem Bauland wird gesondert gesetzlich geregelt.

(5) Als unbebaut im Sinn der vorstehenden Absätze gelten Flächen, auf denen keine Bauten oder nur solche Bauten stehen, die als Nebenanlage anzusehen sind.

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 Wohngebietes 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;
3. Kerngebiet (KG): in einem solchen sind zulässig:

bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind, unter besonderer Verdichtung;
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 Wohnbauten und dazu gehörige 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 Wohnbauten und dazu gehörige 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) bauliche Anlagen für Einrichtungen, Wohnungen und Wohnräume, die für unter lit a fallende Betriebe unerlässlich sind;
9. Zweitwohnungsgebiet (ZG): in einem solchen sind zulässig:
 - a) Wohnbauten mit Zweitwohnungen (§ 31) 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): in einem solchen sind zulässig:

bauliche Anlagen, die dem festgelegten Verwendungszweck der Sonderfläche (§ 34) entsprechen.

(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.

(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 bis 5 sind Feriendörfer und Apartmenthäuser zur touristischen Nutzung 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 m² Verkaufsfläche (§ 32 Abs 2), die aber noch keine Handelsgroßbetriebe sind, erst nach Kennzeichnung der Flächen gemäß § 39 Abs 3 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-II-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.

Zweitwohnungen

§ 31

(1) Eine Verwendung als Zweitwohnung ist nur in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten zulässig.

(2) Eine Verwendung als Zweitwohnung liegt vor, wenn Wohnungen oder Wohnräume dem Aufenthalt während des Urlaubs, des Wochenendes oder sonstigen Freizeitzielen dienen und diese Nutzung nicht im Rahmen des Tourismus (gewerbliche Beherbergung, Privatzimmervermietung udgl) erfolgt. Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen, schließen die Annahme einer Nutzung im Zusammenhang mit dem Tourismus aus.

(3) Unter das Verbot gemäß Abs 1 fällt eine Verwendung als Zweitwohnung nicht, wenn
1. die Wohnung durch Rechtserwerb von Todes wegen von Personen erworben worden ist, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, oder

2. die Wohnung bereits vor dem 1. März 1993 als Zweitwohnung benutzt worden ist.

Die Gemeindevertretung kann die Nutzung als Zweitwohnung aus berücksichtigungswürdigen Gründen (zB wenn die Wohnung bisher dem Eigentümer zur Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfes von sich oder seinen Angehörigen [Ehegatten, Eltern, Kinder, Stiefkinder, Enkelkinder, Wahl-, Pflege- oder Schwiegerkinder] diene 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 Bedingungen zu erteilen. Der Bescheid ist jedenfalls zu begründen.

(4) Die Ausweisung von Zweitwohnungsgebieten ist nicht zulässig, wenn

1. sie überörtlichen strukturellen Entwicklungszielen zuwiderläuft oder
2. der Anteil der Zweitwohnungen am gesamten Wohnungsbestand in der Gemeinde bereits 10 % übersteigt.

(5) Eine touristische Nutzung von Wohnungen ist außerhalb von ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten in Bauten mit mehr als fünf Wohnungen nicht zulässig. Dieses Verbot gilt nicht:

1. in Betrieben zur gewerblichen Beherbergung;
2. in Apartmenthäusern, die als solche vor dem 1. Jänner 1973 oder später auf Grund einer unter Anwendung des Art III Abs 2 der Raumordnungsgesetz-Novelle 1973, LGBl Nr 126, baubehördlich bewilligt worden sind;
3. für Wohnungen, die bereits vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes (§ 81 Abs 1) rechtmäßig touristisch genutzt worden sind.

Für Wohnungen, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits bestehen, aber nicht unter die Ausnahmen gemäß Z 1 bis 3 fallen, hat der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin die touristische Nutzung durch Bescheid zu bewilligen, wenn für die Errichtung der Wohnung keine Wohnbauförderungsmittel in Anspruch genommen worden sind und 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. Im Fall des Fehlens einer solchen Nachfrage ist die Bewilligung auf höchstens zehn Jahre zu befristen.

(6) Zum Zweck der Überwachung der Einhaltung der sich aus den Abs 1 bis 5 ergebenden Beschränkungen für die Nutzung als Zweitwohnung oder zu touristischen Zwecken sind den damit betrauten Organen die Zufahrt und der Zutritt zu dem jeweiligen Objekt zu gewähren und die erforderlichen Auskünfte über dessen Verwendung zu erteilen.

(7) Ist auf Grund bestimmter Tatsachen eine Nutzung anzunehmen, die den sich aus den Abs 1 bis 5 ergebenden Beschränkungen widerspricht, haben die Versorgungs- oder Entsorgungsunternehmen, die Erbringer von Postdiensten oder von elektronischen Zustelldiensten auf Anfra-

ge 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 die in der Anlage 1 festgelegte Gesamtverkaufsfläche überschritten wird. Davon werden nicht erfasst:

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

(2) Verkaufsflächen sind Flächen,

1. auf denen Waren ausgestellt oder zum Verkauf angeboten werden;
2. auf denen im Zusammenhang mit dem Warenverkauf stehende Dienstleistungen erbracht werden;
3. die der Abwicklung des geschäftlichen Verkehrs mit den Kunden dienen;
4. die sich mit einer dieser Flächen in einem gemeinsamen Raum befinden;
5. die innerhalb eines Baues der Erschließung einer dieser Flächen dienen und zur Benützung durch Kunden bestimmt sind.

Davon werden nicht erfasst:

- a) die Flächen von Tiefgaragen, Lagern, Windfängen, Stiegenhäusern und Sanitärräumen mit ihren Zugängen;
- b) die Flächen 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, ausgenommen in gekennzeichneten Orts- oder Stadtkernbereichen sowie in gewachsenen Einkaufs- und Geschäftsstraßen, zusammenzuzählen, 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 Benutzung geschaffen werden.

(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.

(5) Gebiete für Handelsgroßbetriebe dürfen nur ausgewiesen werden:

1. soweit eine solche Widmung durch eine in Geltung stehende Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe für zulässig erklärt ist;
2. in gekennzeichneten Orts- oder Stadtkernbereichen
 - a) in den Städten Bischofshofen, Hallein, Mittersill, Neumarkt am Wallersee, Oberndorf bei Salzburg, Saalfelden am Steinernen Meer, Salzburg, St Johann im Pongau, Seekirchen am Wallersee und Zell am See sowie in den Marktgemeinden Straßwalchen und Tamsweg;
 - b) in anderen Gemeinden, wenn eine durch Verordnung der Landesregierung festzulegende Obergrenze an Gesamtverkaufsfläche eines Handelsgroßbetriebes nicht überschritten wird. Die Obergrenze ist unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Einstufung der Gemeinde festzulegen.

(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 4) 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 Lan-

desregierung 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 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-II-Richtlinie fallen;
2. für Vorhaben, die auf Grund ihres Verwendungszweckes 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 Umweltweltauswirkungen damit verbunden sind und keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt; und
 - d) keine sonstigen öffentlichen Interessen der Ausweisung entgegenstehen;
4. für bestehende einzelstehende Betriebe im Grünland.

(2) Bei der Ausweisung von Sonderflächen ist der jeweilige Verwendungszweck festzulegen.

(3) Die Ausweisung einer Sonderfläche für Seveso-II-Betriebe ist nur zulässig, wenn von der Landesregierung die Raumverträglichkeit (§ 14) 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): sind für den Betrieb eines Campingplatzes bestimmt;
5. Sportanlagen (GSP): sie sind für Sportanlagen einschließlich Freibäder und Spielplätze bestimmt;
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 m² Fläche bestimmt;
14. Ablagerungsplätze (GAP): sie sind zur auf Dauer erfolgenden Deponierung von Materialien, um sich ihrer zu entledigen 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, Transformatorenstationen 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 Schutzzweckes dienen.

(6) In der Kategorie Abstandsflächen sind keine Bauten und baulichen Anlagen nutzungsnotwendig.

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 Bauplatzerklärung 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.

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

Zonierung

§ 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. Freizeit- und Erholungsnutzungen (wie Tourismusnutzungen, Veranstaltungsstätten udgl),
3. Einzelhandelsnutzungen,
4. Betriebe, die in der Bauland-Kategorie Erweitertes Wohngebiet zulässig sind,
5. Tankstellen und Betriebstankstellen im Sinn des § 30 Abs 6.

Kennzeichnung von Stadt- und Ortskernbereichen, von Flächen für Einzelhandelsnutzungen in Betriebs- oder Gewerbegebieten und von Flächen für Feriendörfer oder 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 Vergnügungsstätten in Verbindung mit Wohn- und Tourismusnutzungen aufweisen und
2. über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz verfügen.

(2) In den Bauland-Kategorien gemäß § 30 Abs 1 Z 1 bis 5 können Flächen für Feriendörfer oder Apartmenthäuser zur touristischen Nutzung 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 5 zu erwarten sind.

(3) Im Bauland der Kategorien Betriebsgebiet und Gewerbegebiet können Flächen für Einzelhandelsnutzungen im Sinn des § 30 Abs 5 gekennzeichnet werden. Eine solche Kennzeich-

nung soll nur vorgenommen werden, wenn keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Verwirklichung des Ziels gemäß § 2 Abs 1 Z 12 zu erwarten sind.

(4) Die Kennzeichnungen gemäß Abs 1 und 2 dürfen nicht im vereinfachten Verfahren (§ 69) vorgenommen werden.

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 in diesem Bereich erfolgten Lückenschließung als Bauten im Sinn des Abs 1 bestanden haben. Austraghäuser gelten dabei 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 ist, ist die Erteilung von Bauplatz-erklärungen und Baubewilligungen für Wohnbauten mit höchstens 300 m² 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 Vorbehaltes (Abs 5) dürfen dieselben Grundstücke erst nach Ablauf von fünf vorbehaltfreien 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 Vorbehaltes fünf Jahre verstrichen sind und weder ein Einlösungsverfahren anhängig noch vor Ablauf dieser Frist eine Kennzeichnung der Verlängerung des Vorbehaltes erfolgt ist.

Ein Vorbehalt kann einmal um längstens drei Jahre verlängert werden.

Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau

§ 42

(1) Zur Sicherung von Flächen für den förderbaren Wohnbau 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 (§ 78) und die gemeinnützigen Bauvereinigungen verfügen insgesamt nicht in ausreichendem Maß über geeignete Flächen, um den Bedarf zu decken.
3. Die Widmung der Fläche lässt eine Wohnbebauung zu.
4. Die Fläche muss die in der Anlage 2 festgelegte Größe aufweisen und für sie muss eine Geschoßflächenzahl gleich oder größer der ebendort gegebenenfalls festgelegten Mindestgeschoßflächenzahl gelten.
5. Für die Fläche liegt keine Vereinbarung gemäß § 18 vor, die die Sicherung der Fläche für den förderbaren Wohnbau beinhaltet.
6. Den von der Vorbehaltskennzeichnung betroffenen Grundeigentümern müssen zumindest als Bauland ausweisbare Flächen in dem Ausmaß als vorbehaltsfrei verbleiben, um ihren betrieblichen Bedarf und den Wohnbedarf für sich und ihre unmittelbaren Nachkommen zu decken.

(2) Mit der Kennzeichnung gemäß Abs 1 ist gleichzeitig die Mindestzahl an zu errichtenden förderbaren Miet-, Mietkaufwohnungen oder Eigentumswohnungen oder das Mindestmaß an zu errichtender förderbarer (Wohn-)Nutzfläche festzulegen. Bei dieser Festlegung ist auf ein angemessenes Durchmischungsverhältnis zu achten.

(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 diese den Festlegungen gemäß Abs 2 nicht widerspricht.

(4) Soweit die Errichtung von geförderten Miet(kauf-)wohnungen nach Abs 2 festgelegt ist, hat sie durch gemeinnützige Bauvereinigungen zu erfolgen. Gewerbliche Bauträger dürfen geförderte Miet(kauf-)wohnungen nach Abs 2 nur dann errichten, wenn die Errichtung auf Grund der Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes in der Kategorie Mietwohnungen oder Mietkaufwohnungen gefördert wird.

(5) Die Wirksamkeit eines Vorbehalts gemäß Abs 1 endet mit dessen Löschung. Die Löschung ist vorzunehmen, wenn

1. kein Bedarf mehr gegeben ist;
2. eine Vereinbarung gemäß Abs 1 Z 5 geschlossen wird oder
3. der Vorbehaltszweck erfüllt ist. Dies ist der Fall, wenn die festgelegte Mindestzahl an förderbaren Wohnungen bzw das festgelegte Mindestmaß an förderbarer (Wohn-)Nutzfläche errichtet worden ist.

Der Bedarf an Flächen für den förderbaren Wohnbau ist jeweils nach Ablauf von zehn Jahren ab Kennzeichnung des Vorbehalts zu überprüfen.

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) Gewinnungsgebiete 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 der forstlichen Raumplanung;
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.

(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 Entwicklungskonzeptes 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 Aufsichtsrechtes 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-II-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 auf höchstens 300 m² Geschoßfläche;
2. für die Neuerrichtung von Bauten von untergeordneter Bedeutung, die im Zusammenhang mit bestehenden Bauten oder Nutzungen erforderlich sind und nicht Wohnzwecken dienen;
3. für an die Grünlandnutzung gebundene Bauvorhaben für Erwerbsgärtnereien, Fischzuchtanlagen oder Reithallen;
4. für die Neugründung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.

(4) Die Erteilung einer Einzelbewilligung für die Änderung der Art des Verwendungszweckes von land- oder forstwirtschaftlichen Bauten kommt nach Neugründung eines Betriebes erst nach Ablauf von zehn Jahren ab Aufnahme der Nutzung des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes in Betracht.

(5) Die Erteilung einer Einzelbewilligung gemäß Abs 3 Z 4 kommt nur in Betracht, wenn eine für einen lebens- und 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 Verwendungszweckes;
 - b) die Vergrößerung von im Grünland liegenden Bauten über 300 m² Geschoßfläche, ausgenommen bei Reithallen und Bauten für Erwerbsgärtnereien oder Fischzuchtanlagen;
 - c) die Vergrößerung der Verkaufsfläche oder solche Änderungen, die die Festlegung einer anderen Kategorie eines Handelsgroßbetriebes erfordern würden;
 - d) die Änderung von Seveso-II-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 bzw oder forstwirtschaftlicher Betrieb bereits besteht und
2. der Bau an dem vorgesehenen Standort gemäß der Agrarstruktur erforderlich ist.

Ein bestehender land- und forstwirtschaftlicher Betrieb ist nur gegeben, wenn eine Hofstelle (Wohn- und Wirtschaftsgebäude) vorhanden ist. Bei der Beurteilung der Erforderlichkeit gemäß Z 2 ist auf die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse möglichst Bedacht zu nehmen.

(2) Im Bereich der Hofstelle (Hofverband) eines land- und bzw oder forstwirtschaftlichen Betriebes 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 m² 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 150 m² Wohnungsgröße für höchstens drei Ferienwohnungen.

(3) Die zeitweise Verwendung eines Almgebäudes für touristische und Erholungszwecke ist im Rahmen eines bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebes 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.

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 Grundstückes 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 die Baulandwidmung durch nachträgliches Eintreten eines im § 28 Abs 3 Z 2 oder 5 angeführten Umstandes nicht aufrecht erhalten werden kann oder der Grundeigentümer selbst die Rückwidmung anregt.

(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 Anschließungsgebietes) 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 neuerlich eine Nutzungserklärung abgibt und dabei 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 Teiles 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 Grundstückes an die Gemeinde zu erstatten, sobald innerhalb eines Zeitraumes von 20 Jahren nach ihrer Auszahlung durch eine Änderung des Flächenwidmungsplans oder auf Grund einer Einzelbewilligung die Verhinderung der Verbauung des Grundstückes wegfällt und die Verwendung des Grundstückes 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; Kostentragung

§ 50

(1) Jede Gemeinde hat auf der Grundlage des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplans für jene Teile des Gemeindegebietes, die innerhalb eines Planungszeitraumes 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 als Bauland ausgewiesenen oder im Räumlichen Entwicklungskonzept zur Bebauung vorgesehenen unverbauten Flächen das Ausmaß von 5.000 m² nicht überschreiten;

- b) die Strukturen auf Grund der im jeweiligen Bereich gegebenen Bebauung bereits hinreichend vorgeprägt sind;
- c) keine neuen Trassierungen für die verkehrsmäßige Erschließung erforderlich sind und
- d) keine sonstigen Rücksichten einen Bebauungsplan erforderlich machen.

Die Planfreistellung ist im Flächenwidmungsplan kenntlich zu machen;

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 11) in Streulage;
4. für bereits verbaute Flächen;
5. für Lücken im Grünland.

(3) Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes 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 m² oder einer Baumasse von mehr als 7.000 m³, in Gewerbe- und in Industriegebieten ab einer Baumasse von mehr als 15.000 m³.

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.

(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 Planungsberichtes durch Verordnung Richtlinien zu erlassen.

(7) Die durch die Aufstellung eines Bebauungsplans der Grundstufe der Gemeinde entstehenden Planungskosten können von dieser unter Zugrundelegung eines durch Verordnung der Landesregierung festgelegten Betrages auf die Eigentümer von solchen Bauplätzen umgelegt werden, die bisher unbebaut sind oder nach Abbruch des gesamten bisherigen Baubestandes neu bebaut werden. Die Landesregierung hat den Betrag je m² Geschoßfläche in einer solchen Höhe festzulegen, dass 50 % der durchschnittlichen Kosten für eine ordnungsgemäße, kostengünstige Bebauungsplanung gedeckt werden. Vor der Erlassung der Verordnung ist die Wirtschaftskammer Salzburg und die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Oberösterreich und Salzburg zu hören.

(8) Die Umlegung hat entsprechend der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden höchstzulässigen Geschoßfläche zu erfolgen. Wenn die bauliche Ausnutzbarkeit durch eine Baumassenzahl festgelegt ist, gilt ein Schlüssel von 1 : 3 für die Umrechnung Geschoßflächenzahl - Baumassenzahl; im Fall der Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit durch eine Grundflächenzahl gilt, soweit die Bauhöhe nicht durch die Anzahl der oberirdischen Geschoße festgelegt ist, eine Geschoßhöhe von jeweils angefangene 3 m, bezogen auf das höchstzulässige oberste Gesimse oder die höchstzulässige oberste Dachtraufe, für die Umrechnung Geschoßflächenzahl – Grundflächenzahl.

(9) Der Kostenbeitrag ist von der Gemeinde anlässlich der Bauplatzerklärung oder, wenn keine Bauplatzerklärung erfolgt, anlässlich der Baubewilligung vorzuschreiben. Auf das Verfahren findet das AVG Anwendung.

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-II-Betriebes 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 selbständig 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 Projektes 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 Entwicklungskonzeptes 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.

Baufluchtlinien, 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 Möglichkeit 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 1,50 m;
5. Dachvorsprünge bis zu 1,50 m;
6. freie Balkone bis zu 3,00 m.

Wenn Bauteile gemäß Z 4 und 5 größer sind als 1,50 m und Bauteile gemäß Z 6 mehr als 3,00 m, ist das darüber hinausgehende 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 eingeschossige Nebenanlagen nicht einzurechnen, soweit deren überbaute Grundfläche im Bauplatz insgesamt beträgt:

1. für Garagen oder überdachte Kraftfahrzeug-Abstellplätze höchstens 15 m² je verpflichtend zu schaffenden Stellplatz;
2. für Nebenanlagen zum Abstellen von Fahrrädern höchstens 2 m² je Wohnung;
3. für sonstige Nebenanlagen höchstens 20 m².

Die Nichteinrechnung dieser Nebenanlagen findet nur statt, soweit deren überbaute Grundfläche 10 % der Fläche des Bauplatzes nicht überschreitet.

Bauhöhe

§ 57

(1) Die Bauhöhe kann als Höchsthöhe und wegen besonderer Erforderlichkeit für bestimmte Flächen zusätzlich auch als Mindesthöhe festgelegt werden.

(2) Die Bauhöhe hat sich bei Festlegung in Metern auf den höchsten Punkt des Baues und das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe, gemessen von der Meereshöhe oder vom natürlichen Gelände, zu beziehen. Die Bauhöhe kann auch durch die Anzahl der oberirdischen Geschoße (§ 56 Abs 5) festgelegt werden. Dabei gelten, wenn ein oberirdisches Geschoß höher als 3,50 m ist, jede 3,50 m der darüber hinausgehenden Höhe als ein weiteres Geschoß. Das unterste Geschoß ist unter den Voraussetzungen gemäß § 56 Abs 4 Z 1 lit a nicht zu zählen.

(3) Dächer und sonstige, höchstens eingeschößige 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. Dies gilt nicht für den der Dachform entsprechenden Giebelbereich. Bei einer Höhenfestsetzung durch die Anzahl der Geschoße ist für die 45° zur Waagrechten geneigte gedachte Umrissfläche von einem 1,60 m über der Deckenoberkante des letzten Geschoßes liegenden Schnittpunkt der Außenwand mit der gedachten Umrissfläche auszugehen.

(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 (offengekuppelt) zu bauen sind oder, wenn nur eine offene Bauweise festgelegt ist, offenfreistehend 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 Baufälligkeit 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 Ge-

richtshöfen 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 undgl 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 Bau-

vorhaben 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.

(3) Eine Befassung des Gestaltungsbeirates 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 Gestaltungsbeirates 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) Ein 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 Grundstückes 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

Neuaufstellung des Räumlichen Entwicklungskonzepts

§ 65

(1) Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat die beabsichtigte Neuaufstellung (Revision) des Räumlichen Entwicklungskonzepts durch Postwurfsendung an alle Haushalte in der Gemeinde bekanntzugeben. Bei der Ausarbeitung des Entwurfs für das Räumliche Entwicklungskonzept ist die Mitwirkung der Bevölkerung in geeigneter Weise (Versammlungen udgl) zu ermöglichen.

(2) Der Entwurf des Räumlichen Entwicklungskonzeptes ist von der Gemeindevertretung zu beschließen. Vor der Beschlussfassung ist den Nachbargemeinden, dem Regionalverband, der

Landesregierung und bei über die Landesgrenzen hinausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen dem davon betroffenen Land ein auflagefähiger Entwurf und der Umweltbericht zur Stellungnahme zu übermitteln. Die Gemeindevertretung hat sich in den Beratungen mit den eingebrachten Stellungnahmen auseinander zu setzen.

(3) Der Entwurf des Räumlichen Entwicklungskonzepts ist sechs Wochen lang zur allgemeinen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden aufzulegen. Die Auflage ist durch sechswöchigen Anschlag an der Amtstafel und Verlautbarung in der Salzburger Landes-Zeitung, in der Stadt Salzburg in deren Amtsblatt kundzumachen. Die Auflage- und Kundmachungsfrist beginnt mit der Kundmachung in der Salzburger Landes-Zeitung, in der Stadt Salzburg in deren Amtsblatt. In der Kundmachung ist auf die Möglichkeit der schriftlichen Stellungnahme zum Entwurf innerhalb der Auflagefrist hinzuweisen. Zur Stellungnahme ist jede Person berechtigt.

(4) Die Gemeindevertretung beschließt das Räumliche Entwicklungskonzept. Sie hat sich in den Beratungen mit den eingebrachten Stellungnahmen auseinander zu setzen.

(5) Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat die aufsichtsbehördliche Genehmigung des beschlossenen Räumlichen Entwicklungskonzepts unter Vorlage des gesamten Verwaltungsaktes zu beantragen. Dem Antrag sind je eine Ausfertigung des Räumlichen Entwicklungskonzepts in digitaler und in nicht digitaler Form anzuschließen. Die Landesregierung kann die Vorlage von Mehrausfertigungen verlangen.

Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts

§ 66

(1) Eine Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts unter Anwendung des Abs 2 ist nur zulässig, wenn sich die Änderung einschließlich der dazu erforderlichen Bestandsaufnahme nur auf Teile des Gemeindegebietes bezieht.

(2) Für das Verfahren zur Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts gelten die Bestimmungen des § 65 mit folgenden Abweichungen:

1. Die Bekanntgabe der Änderungsabsicht durch Postwurfsendung kann unterbleiben.
2. Über die Änderung ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchzuführen, wenn nicht ein Grund gemäß § 5 Abs 3 vorliegt. Das Ergebnis einer Umwelterheblichkeitsprüfung ist der Landesregierung zur Stellungnahme zu übermitteln.

Neuaufstellung des Flächenwidmungsplans

§ 67

(1) Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat die beabsichtigte Neuaufstellung (Revision) des Flächenwidmungsplans kundzumachen. In der Kundmachung sind die Grundeigentümer aufzufordern, beabsichtigte Bauführungen innerhalb der Kundmachungsfrist bekannt zu geben und allenfalls Nutzungserklärungen gemäß § 29 Abs 1 dritter Satz abzugeben. Dabei ist auf die Voraussetzung des Vorliegens einer Nutzungserklärung für eine Baulandausweisung hinzuweisen. Weiters hat die Kundmachung den Hinweis zu enthalten, dass innerhalb der Kundmachungsfrist schriftliche Anregungen zur Erstellung des Entwurfes des Flächenwidmungsplans eingebracht werden können.

(2) Die Kundmachung gemäß Abs 1 hat zu erfolgen:

1. durch Bekanntgabe mittels Postwurfsendung an alle Haushalte in der Gemeinde;
2. durch vierwöchigen Anschlag an der Amtstafel;
3. durch Mitteilung an die Nachbargemeinden, die die Kundmachung an ihrer Amtstafel vier Wochen lang anzuschlagen haben; und
4. durch Verlautbarung in der Salzburger Landes-Zeitung, in der Stadt Salzburg in deren Amtsblatt.

Die Auflage- und Kundmachungsfrist beginnt mit der Verlautbarung in der Salzburger Landes-Zeitung, in der Stadt Salzburg in deren Amtsblatt.

(3) Nutzungserklärungen und Anregungen zur Erstellung des Entwurfes des Flächenwidmungsplans dürfen in diesem nur bei Übereinstimmung mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept berücksichtigt werden. Eine Aufnahme von unverbauten Flächen in den Entwurf als Bauland ist nur zulässig, wenn eine Nutzungserklärung vorliegt. Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat sich zu bemühen, dass für die Flächen, für die ein besonderes raumordnerisches Interesse an einer Baulandausweisung besteht, Nutzungserklärungen abgegeben werden.

(4) Der Entwurf des Flächenwidmungsplans ist von der Gemeindevertretung zu beschließen. Der Beschlussfassung hat eine ausreichende Öffentlichkeitsarbeit voranzugehen. Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin soll den Entwurf vor der Beschlussfassung der Landesregierung zur Stellungnahme längstens innerhalb von acht Wochen übersenden. Die Gemeindevertretung hat sich in den Beratungen mit den eingebrachten Anregungen und einer allfällig eingeholten Stellungnahme der Landesregierung auseinander zu setzen.

(5) Der Entwurf des Flächenwidmungsplans samt erforderlichem Wortlaut ist vier Wochen lang zur allgemeinen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden aufzulegen. Die Auflage des Entwurfes ist kundzumachen:

1. durch vierwöchigen Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde;
2. durch Mitteilung an die Nachbargemeinden, die die Kundmachung an ihrer Amtstafel vier Wochen lang anzuschlagen haben; und
3. durch Verlautbarung in der Salzburger Landes-Zeitung, in der Stadt Salzburg in deren Amtsblatt.

Die Auflage- und Kundmachungsfrist beginnt mit der Verlautbarung in der Salzburger Landes-Zeitung, in der Stadt Salzburg in deren Amtsblatt. In der Kundmachung ist auf die Möglichkeit der Erhebung von Einwendungen (Abs 6) hinzuweisen.

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

(7) Eine Ausfertigung des Entwurfes ist an den Regionalverband und die Nachbargemeinden möglichst in digitaler Form zur Stellungnahme innerhalb der Kundmachungsfrist zu übermitteln.

(8) Die Gemeindevertretung beschließt den Flächenwidmungsplan. Sie hat sich in den Beratungen mit den erhobenen Einwendungen auseinander zu setzen. Grundeigentümer, deren Einwendungen betreffend die Widmung ihrer Grundstücke nicht berücksichtigt worden sind, sind davon schriftlich zu verständigen.

(9) Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat die aufsichtsbehördliche Genehmigung des beschlossenen Flächenwidmungsplans unter Vorlage des gesamten Verwaltungsaktes 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 Mehrerausfertigungen verlangen.

(10) Nach der Genehmigung durch die Landesregierung ist der Flächenwidmungsplan unter Berufung auf die erteilte Genehmigung als Verordnung nach den gemeinderechtlichen Vorschriften kundzumachen. Der Flächenwidmungsplan tritt mit dem auf den Beginn der Kundmachung folgenden Tag, in der Stadt Salzburg nach Maßgabe des § 19 Abs 3 des Salzburger Stadtrechtes 1966 in Kraft.

Änderung des Flächenwidmungsplans

§ 68

(1) Eine Änderung des Flächenwidmungsplans unter Anwendung des Abs 2 ist nur zulässig, wenn die Änderung nur Teile des Gemeindegebietes erfasst.

(2) Für das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans gilt § 67 sinngemäß und mit folgenden Abweichungen:

1. An Stelle der Kundmachung nach § 67 Abs 1 und 2 kann eine schriftliche Verständigung der Grundeigentümer von im Planungsgebiet gelegenen Liegenschaften erfolgen. Die Verständigung ist ordnungsgemäß erfolgt, wenn sie an die Zustelladresse des Grundsteuerbescheides versendet worden ist.
2. Die Mitteilung an die Nachbargemeinden nach § 67 Abs 5 Z 2 kann unterbleiben.

(3) 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 gekennzeichnet werden soll. Bei der gleichzeitigen Änderung des Flächenwidmungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften zur Änderung des Flächenwidmungsplans auch für die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans. In den Kundmachungen zur Änderung des Flächenwidmungsplans ist auf die gleichzeitige Aufstellung eines Bebauungsplans hinzuweisen.

Vereinfachtes Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans

§ 69

(1) Eine Änderung des Flächenwidmungsplans unter Anwendung des Abs 2 ist nur zulässig, wenn

1. die Änderungsfläche 3.000 m² nicht überschreitet;
2. die Ausweisung eine Sonderfläche (§ 30 Abs 1 Z 12) für bestehende einzelstehende Betriebe im Grünland betrifft; oder
3. es sich um die Kennzeichnung des Auswirkungsbereichs eines Seveso-II-Betriebes handelt.

(2) Für das vereinfachte Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans gilt § 67 sinngemäß und mit folgenden Abweichungen:

1. Die Kundmachung nach § 67 Abs 1 und 2 kann unterbleiben.

2. Der Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplans bedarf keines Beschlusses der Gemeindevertretung.
3. Die Mitteilung an die Nachbargemeinden nach § 67 Abs 5 Z 2 und die Verlautbarung gemäß § 67 Abs 5 Z 3 können unterbleiben.

(3) 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 gekennzeichnet werden soll. Bei der gleichzeitigen Änderung des Flächenwidmungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften zur Änderung des Flächenwidmungsplans auch für die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans. In den Kundmachungen zur Änderung des Flächenwidmungsplans ist auf die gleichzeitige Aufstellung eines Bebauungsplans hinzuweisen.

Verfahren zur Freigabe von Aufschließungsgebieten und -zonen sowie betreffend Vorbehalte

§ 70

(1) Für die Freigabe von Aufschließungsgebieten und -zonen gelten folgende Verfahrensbestimmungen:

1. Die Freigabe ist von der Gemeindevertretung zu beschließen.
2. Ein gemäß § 50 erforderlicher Bebauungsplan ist vor der Freigabe aufzustellen. Der Entwurf des Bebauungsplans ist der Landesregierung zur Stellungnahme innerhalb der Auflagefrist zu übermitteln. Die Freigabe kann gleichzeitig mit dem Bebauungsplan beschlossen werden.
3. Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat die aufsichtsbehördliche Kenntnisnahme der Freigabe unter Anschluss des gesamten Verwaltungsaktes zu beantragen.
4. Nach der Kenntnisnahme durch die Landesregierung hat der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin die Freigabe unter Berufung auf die aufsichtsbehördliche Kenntnisnahme als Verordnung nach den gemeinderechtlichen Vorschriften kundzumachen.

(2) Für die Festlegung, Änderung, Verlängerung und Löschung von Vorbehalten gelten folgende Verfahrensbestimmungen:

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

4. Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat die aufsichtsbehördliche Kenntnisnahme der Festlegung, Änderung, Verlängerung und Löschung von Vorbehalten unter Anschluss des gesamten Verwaltungsaktes zu beantragen.
5. Nach der Kenntnisnahme durch die Landesregierung hat der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin die Festlegung, Änderung, Verlängerung und Löschung von Vorbehalten unter Berufung auf die aufsichtsbehördliche Kenntnisnahme als Verordnung nach den gemeinderechtlichen Vorschriften kundzumachen.

(3) Neben der Kundmachung hat der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin Planungsakte gemäß Abs 1 und 2 der Bezirkshauptmannschaft mitzuteilen.

(4) Die Freigabe von Aufschließungsgebieten und -zonen sowie die Festlegung, Änderung, Verlängerung und Löschung von Vorbehalten kann auch im Zuge der Neuaufstellung oder Änderung des Flächenwidmungsplans erfolgen.

Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen ohne Änderung des Flächenwidmungsplans

§ 71

(1) Die nachfolgenden Bestimmungen sind nur bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen auf Grund bereits gegebener Baulandwidmung anzuwenden.

(2) Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat die beabsichtigte Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans durch vierwöchigen Anschlag an der Amtstafel oder Verlautbarung im Amtsblatt der Gemeinde kundzumachen. In der Kundmachung ist das Planungsgebiet zu umschreiben. Sie hat weiters die Aufforderung an die Grundeigentümer, beabsichtigte Bauführungen im Planungsgebiet innerhalb von vier Wochen, gerechnet ab Beginn des Anschlages an der Amtstafel bzw Kundmachung im Amtsblatt, bekannt zu geben, und den Hinweis zu enthalten, dass innerhalb dieser Frist schriftliche Anregungen zur Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplans eingebracht werden können.

(3) Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Bürgermeister oder von der Bürgermeisterin vier Wochen lang zur allgemeinen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden aufzulegen. Die Auflage ist durch vierwöchigen Anschlag an der Amtstafel oder Verlautbarung im Amtsblatt der Gemeinde kundzumachen. Die Auflage- und Kundmachungsfrist beginnt mit dem Anschlag an der Amtstafel bzw Kundmachung im Amtsblatt. In der Kundmachung ist auf die Möglichkeit der Erhebung von schriftlichen Einwendungen (Abs 4) hinzuweisen.

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

(5) Im Fall der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans der Aufbaustufe ist eine Stellungnahme des Gestaltungsbeirates zum Entwurf einzuholen.

(6) Die Gemeindevertretung beschließt den Bebauungsplan. Sie hat sich in den Beratungen mit den eingebrachten Einwendungen und Stellungnahmen auseinander zu setzen.

(7) Der beschlossene Bebauungsplan ist vom Bürgermeister oder von der Bürgermeisterin als Verordnung nach den gemeinderechtlichen Vorschriften kundzumachen. Der Bebauungsplan tritt mit dem auf den Beginn der Kundmachung folgenden Tag, in der Stadt Salzburg nach Maßgabe des § 19 Abs 3 des Salzburger Stadtrechtes 1966, in Kraft. Gleichzeitig ist eine Ausfertigung des Bebauungsplans der Landesregierung vorzulegen.

(8) Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Grundstufe und der Aufbaustufe kann gleichzeitig durchgeführt werden.

Vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans

§ 72

(1) Eine Aufstellung und Änderung des Bebauungsplans unter Anwendung des Abs 2 ist nur zulässig, wenn

1. das Planungsgebiet 3.000 m² nicht überschreitet;
2. es sich um Bebauungspläne der Aufbaustufe gemäß § 50 Abs 3 Z 2 handelt;
3. es sich um erweiterte Bebauungspläne der Grundstufe gemäß § 52 handelt.

(2) Für das vereinfachte Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen gilt § 71 mit folgender Abweichung: Die Kundmachung nach § 71 Abs 2 kann unterbleiben.

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 Flächenwidmungsplans betreffend
 - aa) die Festlegung von Nutzungsarten und Widmungen;
 - bb) die Kennzeichnung von Aufschließungsgebieten, -zonen und -kennzeichnungen;
 - cc) die Kennzeichnung von Zonierungen;
 - dd) die Kennzeichnung von Vorbehaltsflächen;
 - ee) die Kennzeichnung von Stadt- und Ortskernbereichen;
 - ff) die Kennzeichnung von Feriendörfern und Apartmenthäusern;
 - gg) die Kennzeichnung von Lücken im Grünland;
 - hh) die Kennzeichnung von Planfreistellungen;

b) Einzelbewilligungen.

(2) Die Kennzeichnung von Flächen für Einzelhandelsnutzungen in Betriebs- oder Gewerbegebieten sowie Kenntlichmachungen im Flächenwidmungsplan sind der Landesregierung mitzuteilen.

(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 (§ 67 Abs 4 zweiter Satz) 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. Fehlen der Übereinstimmung mit 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 Stadtrechtes 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 zu erfolgen:

1. von drei Monaten bei Genehmigungen;
2. von drei Monaten bei Kenntnisnahmen von Änderungen von Flächenwidmungsplänen; diese Frist verlängert sich auf sechs Monate, wenn der Gemeinde innerhalb von drei Monaten das Vorliegen eines Versagungsgrundes mitgeteilt wird;
3. von drei Monaten bei Kenntnisnahmen von Einzelbewilligungen.

Die Entscheidungsfrist beginnt mit Vorliegen aller zur Beurteilung erforderlicher Unterlagen.

(3) Wenn innerhalb der Fristen gemäß Abs 2 Z 2 und 3 der Gemeinde keine Entscheidung, bei Kenntnisnahme von Änderungen von Flächenwidmungsplänen auch keine Mitteilung des 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 Baulandsicherungsgesell-

schaft mbH. Die finanziellen Mittel des Landes werden der Gesellschaft nach Maßgabe des jeweiligen Landeshaushaltsgesetzes zur Verfügung gestellt.

(2) Die Baulandsicherungsgesellschaft 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.

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 1 bis 3 als Zweitwohnung nutzt oder wissentlich nutzen lässt;
4. eine Wohnung entgegen § 31 Abs 5 touristisch nutzt oder wissentlich nutzen lässt;
5. den Verpflichtungen gemäß § 31 Abs 6 oder 7 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 3 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, 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 fünf Wochen.

(3) Die Bezirksverwaltungsbehörde und der Unabhängige Verwaltungssenat haben jede rechtskräftige Bestrafung gemäß Abs 1 Z 3 der Landesregierung bekanntzugeben.

Verweisungen

§ 79

Die in diesem Gesetz enthaltenen Verweisungen auf bundesrechtliche Vorschriften gelten als solche auf die zitierte Stammfassung oder die Fassung, die sie durch Änderungen bis zu der im Folgenden letztzitierten erhalten haben:

1. Abfallwirtschaftsgesetz 2002 – AWG 2002, BGBl I Nr 102, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 54/2008;
2. Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994, BGBl Nr 194, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 42/2008;
3. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 – UVP-G 2000, BGBl Nr 697/1993, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 2/2008;
4. Vermessungsgesetz – VermG, BGBl Nr 306/1968, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 13/2008.

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 wild lebenden 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 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (Seveso II-Richtlinie), ABi Nr L 10 vom 14. Jänner 1997, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2003/105/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2003, ABi Nr L 345 vom 31. Dezember 2003;
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 2007;

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 in Kraft.

(2) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes treten außer Kraft:

1. das Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 – ROG 1998, LGBl 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 und 96/2004;
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 und 125/1995 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 und 58/2004.

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. Auf ihre Änderung finden bis zum 31. Dezember 2013 die bisher geltenden Bestimmungen Anwendung.

(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 Einlösungsrechtes 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 1 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 Aufschließungsgebietes (§ 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 Rechtsvorschriften weiterzuführen.

(2) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängige Verfahren zur Erstellung oder Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes 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 (§ 82 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 m² 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 Auswirkungsbereiches im Sinn des § 15 Abs 4 sind fortzusetzen. Der Betriebsinhaber hat alle zur Beurteilung des Gefahrenpotentials und des damit verbundenen Auswirkungsbereiches erforderlichen Unterlagen auf Verlangen der Landesregierung vorzulegen. Bei der Festlegung des Auswirkungsbereiches 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 1992 in der vor dem Gesetz LGBl Nr 13/2004 geltenden Fassung weiter anzuwenden.

(6) Der Fristenlauf für die Nichtigklärung 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.

Anlage 1 zu § 32 Abs 1
Gesamtverkaufsflächen für Handelsgroßbetriebe

Gemeinde	Verbrauchermärkte	andere Märkte
1. Stadt Salzburg, Bischofshofen, Hallein, St Johann im Pongau, Saalfelden am Steinernen Meer, Zell am See, Tamsweg	800 m ²	1.000 m ²
2. Abtenau, Altenmarkt im Pongau, Bad Gastein, Bad Hofgastein, Bürmoos, Gol- ling an der Salzach, Hof bei Salzburg, Kuchl, Lofer, Mattsee, Mauterndorf, Mit- tersill, 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 ²	800 m ²
3. Alle anderen Gemeinden	300 m ²	500 m ²

Anlage 2 zu § 42 Abs 1
Flächengrößen und Mindestgeschoßflächenzahlen
für Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau

Gemeinde	Fläche in m ²	Geschoßflächen- zahl ¹⁾ mindestens
1. Stadt Salzburg, Bischofshofen, Hallein, St Johann im Pongau, Saalfelden am Steinernen Meer, Zell am See, Tams- weg	1.000 bis 1.999	0,7
	2.000 bis 2.999	0,5
	ab 3.000	–
2. Abtenau, Altenmarkt im Pongau, Bad Gastein, Bad Hofgastein, Bürmoos, Gol- ling an der Salzach, Hof bei Salzburg, Kuchl, Lofer, Mattsee, Mauterndorf, Neukirchen am Großvenediger, Neu- markt am Wallersee, Mittersill, 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	2.000 bis 2.999	0,5
	ab 3.000	–
3. alle anderen Gemeinden.	ab 3.000	–

¹⁾ Die Geschoßflächenzahl ist unter Anwendung des § 51 Abs 7 ROG 2008 zu ermitteln, wenn im Bebauungsplan keine solche festgelegt ist.

Erläuterungen

1. Allgemeines:

Die Schaffung eines neuen Salzburger Raumordnungsgesetzes (2008) verfolgt vor allem zwei Ziele:

1. die Konzentration der Planung der verschiedenen Nutzungen im Gemeindegebiet auf das Räumliche Entwicklungskonzept und
2. die Verstärkung der Instrumentarien zur Mobilisierung von Bauland.

Es ist selbstverständlich, dass im Rahmen einer Neuerlassung dem Gesetz eine Systematik und eine sprachliche Fassung gegeben wird, die den heutigen Anforderungen besser gerecht wird. Die leichte Auffindbarkeit der Bestimmungen und deren allgemeine Verständlichkeit sind, soweit es die Erfordernisse eines Normtextes ermöglichen, somit ein weiteres Ziel des Gesetzesvorhabens.

Konzentration des Planungsprozesses betreffend die Nutzung des Gemeindegebietes:

Der mit der Planung verbundene Aufwand entsteht derzeit überwiegend im Rahmen der Flächenwidmungsplanung. In Weiterentwicklung des Raumordnungsrechts soll ein guter Teil des Planungsaufwandes in den Bereich des Räumlichen Entwicklungskonzepts verlagert werden. Auf Grund der Bedarfsorientierung der Baulandausweisungen steht ohnehin bei der Flächenwidmungsplanung die planerische Komponente nicht mehr im Vordergrund, sondern die Planumsetzung. Die eigentliche Planungsebene der Gemeinde stellt im System der Bedarfsorientierung das Räumliche Entwicklungskonzept dar, weil hier die Grundsatzentscheidungen getroffen werden, welche Flächen für Zwecke der Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden.

Im neuen Raumordnungsgesetz wird das Räumliche Entwicklungskonzept daher aufgewertet. In einem eigenen Teil wird es konsequent durchkonstruiert: Trotz einer Gleichwertigkeit von Plan und Text wird eine strukturierte Trennung zwischen den Entwicklungszielen und deren flächenhafte Umsetzung durch den Entwicklungsplan klar unterschieden. Damit soll erreicht werden, dass die Aussagefähigkeit des Räumlichen Entwicklungskonzepts verstärkt und damit auch die Transparenz der Festlegungen für den Planadressaten verbessert wird. Gleichzeitig wird, da das neue Räumliche Entwicklungskonzept nun unstrittig den Planbegriff der SUP-Richtlinie erfüllt, die Umweltprüfung auf diese Planungsebene verschoben. Mit dieser Verlagerung wird zum einen die Berücksichtigung der Umweltbelange bei Planungen unterstützt und verbessert, zum anderen kommt es so zur angestrebten Entlastung der Flächenwidmungsplanung.

Bei der Flächenwidmungsplanung verringert sich der Planungs- und Verwaltungsaufwand bei den Gemeinden. Auch soll der allgemeine aufsichtsbehördliche Genehmigungsvorbehalt für die Flächenwidmungsplanung reduziert werden, indem nicht mehr alle Änderungen, sondern nur

bestimmte, aufgezählte Änderungen einer aufsichtsbehördlichen Kenntnisnahme bedürfen. Freilich steht dem gegenüber, dass künftig die Räumlichen Entwicklungskonzepte dem Genehmigungsvorbehalt unterliegen.

Stärkung der Baulandmobilisierung:

Das zwischen den beiden in der Landesregierung vertretenen Parteien geschlossene Arbeitsübereinkommen enthält die „Schaffung von verfassungskonformen Instrumenten zur effektiveren Baulandmobilisierung“ als Teil der Regierungspolitik. Die Umsetzung soll durch die Schaffung mehrerer Instrumente erfolgen. Dazu zählen die Neufassung der Bestimmungen über die Vertragsraumordnung, die Neuregelung der Vorbehaltsflächen und vor allem durch eine Novelle zum Anliegerleistungsgesetz die Einführung von Vorauszahlungen zu den Infrastrukturkosten.

Zur Beschleunigung des Planungsprozesses, aber auch zu deren verfahrensmäßiger Vereinfachung ist die Gleichzeitigkeit von Flächenwidmungsplan-Änderungen und der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen vorgesehen.

2. Kompetenzrechtliche Grundlagen:

Art 15 Abs 1, 115 Abs 2 B-VG.

Die Einbeziehung auch von Anlagen zur Behandlung gefährlicher Abfälle stützt sich auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 7. März 1995, Slg 14.070. Danach können die Länder, solange der Bund von seiner Standortplanungskompetenz keinen Gebrauch macht, Regelungen über die Standorteignung von Anlagen für gefährliche Abfälle treffen. Der Verfassungsgerichtshof verweist im zitierten Erkenntnis dabei ausdrücklich auf die Erläuterungen zur Regierungsvorlage zum Abfallwirtschaftsgesetz (Nr 1274 BlgNR, XVII. GP, S 27), die ausführen, dass die Befugnis der Länder zur Raumplanung auch im Hinblick auf Anlagen für gefährliche Abfälle unberührt bleibt, soweit abfallwirtschaftsrechtlich „eine derartige Standortfestlegung – die unter Berücksichtigung der Landesplanung (VfSlg 10292/1984) auszuüben sein wird – nicht erfolgt ist“.

3. EU-Konformität:

Das Gesetz dient auch der Umsetzung mehrerer EU-Richtlinien (s § 80). Im Übrigen steht dem Vorhaben kein Gemeinschaftsrecht entgegen.

4. Kosten:

Die für die Landesplanung zuständige Abteilung (7) des Amtes der Salzburger Landesregierung geht von folgenden Kostenauswirkungen bei Gesetzwerden des Entwurfs aus:

1. Standortverordnungen und Ausweisung von Gebieten für Handelsgroßbetriebe (§§ 14 und 32):

In der Anlage 1 werden unterschiedliche Schwellenwerte für Handelsgroßbetriebe festgelegt. Dies hat Auswirkungen auf die Notwendigkeit der besonderen Widmung für solche Betriebe und damit auch auf die Notwendigkeit der Erlassung von Standortverordnungen. Die Anhebung der Werte für zentrale Orte wirkt für das Land und die Gemeinden kostensenkend. Für 37 Gemeinden werden die Schwellenwerte auf 300 bzw 500 m² Verkaufsfläche gesenkt.

Bei Berücksichtigung aller Faktoren wird davon ausgegangen, dass die Änderungen zu zusätzlichen drei Standortverordnungen und Flächenwidmungsplan-Änderungen im Jahr führen werden. Zusätzlicher Aufwand für das Land: 120 Arbeitsstunden A-wertige Tätigkeit, 20 Arbeitsstunden B-wertige Tätigkeit und 20 Arbeitsstunden C-wertige Tätigkeit ($7.260 + 922 + 708 = 8.890$ €); für die Gemeinden:

2. Raumverträglichkeit von Abfallbehandlungsanlagen (§ 16):

Auf Grund der Ausnahmen wird mit einer geringen Zahl an Verfahren (1/Jahr) gerechnet.

Aufwand für das Land: 100 Arbeitsstunden A-wertige Tätigkeit, 20 Arbeitsstunden C-wertige Tätigkeit ($6.050 + 708 = 6.758$ €).

3. Umlegungsvereinbarungen (§ 19):

Keine besonderen Kostenauswirkungen für die Gemeinden und das Land.

4. Periodische Überprüfungspflicht (§ 20):

Auf Grund der laufend verbesserten Datengrundlagen (zB durch Schaffung von ROG Serve) wird davon ausgegangen, dass die Kosten für die erstmalige Überprüfung rd 7.000 € betragen werden. In weiterer Folge werden geringere Kosten anfallen.

5. Revision des Räumlichen Entwicklungskonzeptes, Flächenwidmungsplanung (§§ 23 ff):

Die Verlagerung der auf Grund EU-rechtlicher Vorgaben notwendigen Umweltprüfung und Umwelterheblichkeitsprüfung auf die Ebene des Räumlichen Entwicklungskonzeptes wird zu erheblichen Kostensteigerungen sowohl bei den Gemeinden wie auch beim Land führen. Die Verschiebung ist sinnvoll und gerechtfertigt, weil so die Mittel in einer Planungsphase eingesetzt werden, in der die Raumordnung wirklich gestaltend betrieben werden kann. Zum Aufwand für die Umweltprüfung und die Umwelterheblichkeitsprüfung kommt der Aufwand für die verpflichtende Bewertung der Planungsfolgen, die schon wegen der verfassungsrechtlich gebo-

tenen Begründetheit und Nachvollziehbarkeit von Planungen notwendig sind. Umgekehrt werden die Inhalte des Räumlichen Entwicklungskonzepts reduziert.

Der Mehraufwand für die Gemeinden bei der Revision des Räumlichen Entwicklungskonzepts kann in Abhängigkeit von den Gemeindegrößen, naturräumlichen Voraussetzungen, der Inanspruchnahme sensibler Räume etc stark voneinander abweichen; im Gemeindedurchschnitt kann aber von einem Orientierungswert von 10.000 € Mehrkosten ausgegangen werden.

Im Bereich der Landesverwaltung wird davon ausgegangen, dass mit der aufsichtsbehördlichen Genehmigungspflicht des Räumlichen Entwicklungskonzepts ein Aufwand von 80 Arbeitsstunden A(a)-wertiger Tätigkeit verbunden ist (4.840 €).

Gleichzeitig kommt es zu erheblichen Entlastungen bei der Flächenwidmungsplanung auf Gemeindeebene und beim Land im Rahmen der diesbezüglichen aufsichtsbehördlichen Verfahren. Dem kommt besondere Bedeutung zu, da jährlich rd 450 Teilabänderungen erfolgen.

6. Vermehrte Änderung des Flächenwidmungsplans zur Ausweisung von Gebieten für Handelsgroßbetriebe (§ 32 Abs 1 iVm Anlage 1):

Aufwand für die Gemeinden: ca 3.000 € je Verfahren.

7. Erlassung von Verordnungen gemäß § 32 Abs 5 Z 2 lit b:

Aufwand für das Land: 400 Arbeitsstunden A-wertige Tätigkeit, 40 Arbeitsstunden C-wertige Tätigkeit (24.200 + 1.416 = 25.616 €). Sachaufwand für externe Untersuchungen: 20.000 €.

8. Aufschließungs-Kennzeichnungen (§ 37 Abs 2):

Die Möglichkeit bloßer Aufschließungs-Kennzeichnungen gemäß § 37 Abs 2 erspart die Durchführung von Freigabeverfahren von Aufschließungsgebieten und -zonen.

Es wird mit 20 Freigabeverfahren weniger im Jahr gerechnet. Kostenersparnis für die Gemeinden: 300 €, für das Land 2 Arbeitsstunden A-wertige Tätigkeit je Verfahren (6.000 bzw 2.420 €).

9. Planfreistellung (§ 50 Abs 2 Z 1):

Es wird mit 30 Bebauungsplanungen weniger im Jahr gerechnet. Kostenersparnis für die Gemeinden rd 4.000 €.

10. Wegfall von Mehrausfertigungen des Flächenwidmungsplans (§§ 67 Abs 9, 68 Abs 2, 69 Abs 2):

Die Einsparungen durch geringere Druckkosten, Bearbeitungskosten und Versandkosten ergeben sich für die Gemeinden und das Land. Bei den Gemeinden: 30 € je Verfahren.

Beim Land: (10 Arbeitsstunden A-wertige Tätigkeit, 75 Arbeitsstunden C-wertige Tätigkeit; 605 + 2.655 = 3.260 €.

11. Parallele Bearbeitung der Flächenwidmungsplan-Änderung und der Aufstellung von Bauungsplänen (§§ 68 Abs 3 und 69 Abs 3):

Vor allem durch die gleichzeitige Bestandserhebung für beide Planungsakte sind geringere Kosten zu erwarten. Das Einsparungspotential wird mit 0,20 €/m² Bauland eingeschätzt. Außerdem ist mit geringeren Kundmachungskosten und Sitzungsgeldern zu rechnen (- pauschal 70 € je Verfahren).

12. Entfall der Kundmachungen in den Nachbargemeinden (§§ 68 Abs 2, 69 Abs 2):

Ersparnis für die Gemeinden: pauschal 50 € je Verfahren.

13. Vorwegkenntnisnahme (§ 74 Abs 4):

Nach der „Vorbegutachtung“ ist keine neuerliche Befassung der Aufsichtsbehörde erforderlich. Einsparung für das Land: rd vier Arbeitsstunden A-wertige Tätigkeit (242 € je Verfahren). Die Anzahl der Verfahren im Jahr kann dzt nicht genau bestimmt werden.

5. Gender Mainstreaming:

Das Gesetzesvorhaben hat keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen.

Auf den Grundsatz, dass allfällige für Männer und Frauen unterschiedliche Auswirkungen von Planungen dabei zu berücksichtigen sind (§ 2 Abs 2 Z 12), wird besonders hingewiesen.

6. Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens:

Zum Gesetzentwurf wurde eine Vielzahl von teils sehr umfangreichen Stellungnahmen abgegeben. Ihre kurze Zusammenfassung an dieser Stelle wäre zu wenig präzise, so dass davon Abstand genommen wird. Die Stellungnahmen sind aber im Einzelnen im Internet über die Homepage des Landes verfügbar. Das Gesetzesvorhaben wurde wegen seiner neuen Systematik und leichteren Lesbarkeit begrüßt und auch inhaltlich nicht grundsätzlich abgelehnt. Die Einwände betreffen einzelne Regelungen, denen nur zu einem geringen Teil Rechnung zu tragen war.

7. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu § 1 (Raumordnung):

Der Abs 1 umschreibt die zentrale Aufgabenstellung der Planungsträger bei der Erfüllung der durch dieses Gesetz aufgetragenen Planungsarbeiten. Er wird im zweiten Satz sprachlich und logisch verbessert: Die Respektierung der Grund- und Freiheitsrechte – sie sind mit der bisherigen Formulierung „freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft“ gemeint – kann sich nur auf die Bedachtnahme auf die abschätzbaren Bedürfnisse der Bevölkerung bei den Planungsarbeiten beziehen und wird daher damit in Verbindung gebracht.

Die Fachplanungskompetenzen des Bundes bleiben verfassungskonform unberührt (Abs 2).

Die Raumordnungsaufgaben nach diesem Gesetz sind, soweit sie über die örtliche Raumplanung hinausgehen, vom Land, gegebenenfalls von den Planungsverbänden im Zusammenwirken mit dem Land, und ansonsten als örtliche Raumplanung im Sinn der Bundesverfassung von den Gemeinden zu besorgen (Abs 3).

Durch den Abs 4 wird der Wirkungsbereich der Landesregierung im Sinn des Art 18 Abs 2 B-VG zur Definition der im Gesetz verwendeten Begriffe in Bezug auf die im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zu vollziehenden Bestimmungen des Gesetzes begründet. Soweit das Gesetz die überörtliche Raumplanung zum Gegenstand hat, besteht ohnedies ein Wirkungsbereich der Landesregierung im Sinn der zitierten Verfassungsbestimmung. Daneben sind im Gesetz zahlreiche Verordnungen der Landesregierung zur näheren Regelung bestimmter Inhalte (zB § 5 Abs 1 letzter Satz, Abs 4 Z 3, § 25 Abs 5, § 27 Abs 7) oder als verbindliche Planungsakte (zB §§ 8 Abs 1, 11 Abs 1 und 4, 14 Abs 1) angesprochen, die sie erlassen kann oder auch muss.

Zu § 2 (Raumordnungsziele und -grundsätze):

Die einzelnen Ziele und Grundsätze stehen sich gleichwertig gegenüber; Prioritäten sind aus der Systematik nicht ableitbar.

Die Raumordnungsziele und -grundsätze sind aus dem ROG 1998 (§ 2) mit folgenden Änderungen bzw Ergänzungen übernommen:

Im Abs 1 wird die Erhaltung und Entwicklung einer eigenständigen und nachhaltigen Energieversorgung als eigenes Raumordnungsziel ergänzt (Z 15). Dem Thema Energie wird in Zukunft zunehmend mehr und mehr Bedeutung zukommen. Die Ergänzung hier bedeutet vor allem die Gleichwertigkeit dieses Ziels mit anderen Zielen, um bei potentiellen Zielkonflikten eine Abwägungsentscheidung zu ermöglichen. Als konkretes Beispiel sei etwa die Errichtung einer großflächigen Fotovoltaik-Anlage genannt, die mit der Zielsetzung des Schutzes des Landschaftsbildes (§ 2 Abs 1 Z 2) in Konflikt stehen kann.

Im Abs 2 ist der Grundsatz der Z 1 um die Nachhaltigkeit der Nutzungen von Grund und Boden ergänzt. Mit der Formulierung „vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energie“ im Abs 2 Z 5 soll eine klare Priorität für diese Energieträger gegenüber anderen Energieträgern zum Ausdruck kommen. Zu den heimischen erneuerbaren Energieträgern zählen gleichrangig Wasserkraft und Biomasse, auch die Windkraft und die Sonnenenergie sind miteingefasst zu verstehen. Bei Entscheidungen, die für den Einsatz der verschiedenen Energieträger Relevanz haben, wird aber auch auf andere Gesichtspunkte wie zB des Natur- und Umweltschutzes Bedacht zu nehmen sein. Die Fernwärmeversorgung stellt eine Infrastruktureinrichtung im Sinn der Z 7 dar, an der sich die Siedlungsentwicklung als Raumordnungsgrundsatz zu orientieren hat. Schließlich (Z 12) soll auch in die Raumordnung der Grundsatz des gender mainstreaming Eingang finden. In gleicher Weise sollen aber auch die Auswirkungen auf die Bevölkerungsgruppen Kinder und Jugendliche, ältere Menschen sowie Menschen mit Behinderungen bedacht werden und gegebenenfalls verstärkt Berücksichtigung finden.

Zu § 3 (Abwägungsgebot):

Das Abwägungsgebot verhält dazu, die Vor- und allfälligen Nachteile einer beabsichtigten Planung anhand ihrer voraussichtlichen Auswirkungen zu beurteilen. Dies setzt die Darlegung der damit verfolgten Ziele und der Vereinbarkeit mit den Raumordnungsgrundsätzen voraus. Auf diese Weise wird weiter abgesichert, dass Planungen begründet und nachvollziehbar erfolgen.

Zu § 4 (Informationspflicht):

Die Bestimmung wird aus dem ROG 1998 (§ 3) unverändert übernommen.

Zu § 5 (Umweltprüfung):

Nach Abs 1 soll auch das Räumliche Entwicklungskonzept einer Umweltprüfung zu unterziehen sein. Damit soll erreicht werden, dass künftig die Umweltprüfung so weit als möglich auf dieser Planungsstufe konzentriert wird (siehe dazu auch die Erläuterungen zum 1. Teil des 3. Abschnittes). Festgehalten wird allgemein, dass von der Verpflichtung zur Umweltprüfung bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß Abs 1 oder 2 auch Änderungen der genannten Planungen erfasst werden.

Die im Abs 4 vorgenommene Umreihung der verfahrensmäßigen Sonderbestimmungen dient der besseren Einordnung und Zuordnung zu den jeweiligen Planungsabläufen. Umweltbericht (Z 3) und Planungsbericht (Z 6) sind zunächst zu unterscheiden. Erstgenannter hat bei Beginn der Auflage der Planung vorzuliegen und ist der Allgemeinheit zur Einsicht- und zur Stellungnahme zugänglich zu machen. Im Planungsbericht ist zusammenfassend zu erläutern, wie Umweltgesichtspunkte, besonders auf der Basis des Umweltberichtes und der dazu abgegebenen Stellungnahmen, in die Planungen Eingang und dabei Berücksichtigung gefunden ha-

ben. Abschließend ist der Planungsbericht mit dem Umweltbericht als dessen Bestandteil zur allgemeinen Einsicht aufzulegen (Z 8).

Zu § 6 (Verträglichkeitsprüfung bei Europaschutzgebieten):

Aus dem gleichen Grund wie bei der Umweltprüfung wird angeordnet, dass auch das Räumliche Entwicklungskonzept einer Verträglichkeitsprüfung in Bezug auf (Wild-)Europaschutzgebiete zu unterziehen ist. Siehe auch die Erläuterungen zu § 5.

Zu § 7 (Raumforschung, Planungsgrundlagen und Raumordnungsbericht):

Das geographische Informationssystem (Salzburger Geographisches Informationssystem – SAGIS) als systematische Erfassung aller Planungsgrundlagen tritt an die Stelle des bisherigen Raumordnungskatasters. Darin soll, abhängig von den technischen Möglichkeiten, auch über Internet Einsicht genommen werden können, was in der Praxis durch die Schaffung von GIS-Online bereits möglich ist.

Zu § 8 (Entwicklungsprogramme):

Im Abs 6 ist die Einsichtnahme über Internet (nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten) ergänzt. Ansonsten erfolgt eine nahezu wörtliche Übernahme aus § 6 ROG 1998. Ohne inhaltliche Änderung ist im Abs 2 von „keine verbindliche Wirkung“ an Stelle „keine bindende Wirkung“ die Rede, im Abs 3 von „zur allgemeinen Einsicht“ an Stelle „zur Einsicht“.

Zu den §§ 9 bis 13 (Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme, Regionalverbände, Regionalprogramme und regionale Entwicklungskonzepte, Wirkung von Entwicklungsprogrammen und regionalen Entwicklungskonzepten, Änderung von Entwicklungsprogrammen):

Die Bestimmungen werden aus dem ROG 1998 (§§ 7 bis 11) wörtlich übernommen. (Ausnahme im § 11 Abs 4: „Raumordnungszielen und -grundsätzen“ an Stelle „Zielen und Grundsätzen des Gesetzes“.)

Zu § 14 (Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe):

Neu ist die Bestimmung des Abs 4.

Nach der bisherigen Rechtslage stehen Standortverordnungen unbefristet in Geltung, sodass sowohl die entsprechende Flächenwidmung als auch die Bebauung unabhängig vom Zeitpunkt der Erlassung der Standortverordnung zulässig sind. Dies kann zu Entwicklungen führen, die zwar ihre Grundlage in einer geltenden „alten“ Standortverordnung haben, trotzdem aber in Bezug auf die zwischenzeitig geänderten Strukturen nicht mehr sachgerecht erscheinen. Um solchen Fehlentwicklungen vorzubeugen, sollen nach dem Inkrafttreten des Gesetzes neu er-

lassene Standortverordnungen künftig nur mehr befristet gelten (Abs 5). Sie treten bei mangelnder Konsumation innerhalb der Fünf-Jahres-Frist außer Kraft. Da Normadressat der Standortverordnung nur die Gemeinde ist, die im Flächenwidmungsplan eine Handelsgroßbetriebwidmung vornehmen darf, erübrigt sich eine Kundmachung des Außerkrafttretens der Verordnung im Landesgesetzblatt. Das (ex-lege-)Außerkrafttreten bedeutet zunächst, dass auf Grundlage einer solchen Standortverordnung keine an sich ihr entsprechende Flächenwidmung mehr erfolgen darf (vgl § 32 Abs 5 Z 1). Zur weiteren baurechtlichen Konsequenz der Befristung siehe § 32 Abs 6 und die Erläuterungen dazu.

Um bei größeren Projekten (zB UVP-pflichtigen Vorhaben) ausreichend Zeit zu gewähren, ist eine Verlängerungsmöglichkeit für die Befristung aufgenommen.

Zur Voraussetzung des Bestehens einer Standortverordnung für eine Ausweisung von Gebieten für Handelsgroßbetriebe in den Flächenwidmungsplänen und Ausnahmen davon siehe § 32 Abs 5.

Zu § 15 (Raumverträglichkeitsprüfung von Seveso-II-Betrieben):

Die Bestimmungen sind teilweise neu gereiht; ihr Wortlaut ist aus § 11b ROG 1998 wörtlich übernommen (ausgenommen im Abs 2 sechster Satz „Einbringung“ an Stelle von „Erhebung“).

Zu § 16 (Raumverträglichkeitsprüfung von Abfallbehandlungsanlagen):

Eine entsprechende Bestimmung wurde bereits mehrfach angeregt und im Zuge der Diskussion über die Errichtung einer Müllverbrennungsanlage in der Gemeinde Scheffau grundlegend konzipiert. Sie ist § 15 nachgebildet. Einbezogen sind auch die Anlagen für die Behandlung gefährlicher Abfälle. (Siehe dazu die kompetenzrechtlichen Ausführungen unter Pkt 2.) Keine Raumverträglichkeitsprüfung nach dieser Bestimmung soll aber für öffentlich zugängliche Problemstoff-Lagerstellen (§ 54 Abs 1 Z 2 AWG 2002) und Deponien (§ 2 Abs 7 Z 4 AWG 2002) erforderlich sein. Ebenso für Anlagen zur biologischen Verwertung (iSd unter R 3 lit b bis f des Anhangs 1 zur Abfallnachweisverordnung, BGBl II Nr 618/2003, angeführten Verfahren [- Kompostierung und anaerobe Verwertung] biogener Abfälle (iSd § 1 der Salzburger Bioabfallverordnung, LGBl Nr 37/1992). Klärschlamm-Kompostierung und Biogasanlagen unter Mitverarbeitung von Klärschlamm fallen nicht darunter, ebenso nicht Restmüllkompostierungsanlagen.

Ein ausschließliches Abstellen der Raumverträglichkeit auf die Entwicklungsprogramme des Landes und die Ziele und Grundsätze der Raumordnung ist nicht ausreichend und würde nicht der Bedeutung der örtlichen Raumplanung entsprechen. Die Festlegungen der örtlichen Raumplanung sind daher für die Raumverträglichkeit ebenso von Bedeutung, allerdings unter dem Vorbehalt des Vorliegens überwiegender überörtlicher Interessen an einer solchen Anlage (Abs 4).

Zu § 17 (Aufgabe der örtlichen Raumplanung):

Die Abs 2 bis 4 sind gegenüber dem § 12 ROG 1998 neu aufgenommen. Im Abs 2 werden die Planungsinstrumente der örtlichen Raumordnung übersichtsweise aufgezählt. Abs 3 (Beratungsverpflichtung der Landesregierung auf Ersuchen der Gemeinde) tritt zusammenfassend an die Bestimmungen der bisherigen §§ 13 Abs 4 erster Satz, 21 Abs 8 und 38 Abs 3 erster Satz ROG 1998. Schließlich enthält Abs 4 eine allgemeine Anordnung, das Räumliche Entwicklungskonzept, den Flächenwidmungsplan und die Bebauungspläne zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Ergänzt wird die Einsichtnahme über das Internet, die nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten zu ermöglichen ist. Teilweise ist dies bereits durch das GIS-Online möglich. Ein weiterer Entwicklungsschub ist mit ROG-Serve zu erwarten, weil dieses Instrument künftig nicht nur der Abwicklung der Verfahren zwischen Gemeinde und Aufsichtsbehörde dienen soll. In einer weiteren Ausbaustufe soll es auch für die planinteressierte Öffentlichkeit zu Zwecken der Bürgerbeteiligung geöffnet werden (siehe dazu in Deutschland die im Rahmen der Technologieoffensive geschaffenen Möglichkeiten des Projektes „Vernetzter Bebauungsplan“).

Abs 5 bezweckt eine klare Aufgabenzuweisung für den Gemeinderat der Stadt Salzburg (an Stelle der Gemeindevertretung in den anderen Gemeinden) und eine Entlastung anderer Gesetzesstellen.

Zu § 18 (Ermächtigung zu privatrechtlichen Maßnahmen):

Der Regelungszweck bleibt unverändert, nämlich dem Handeln der Gemeinde, Raumordnung nicht nur hoheitlich zu betreiben, sondern unterstützend auch durch privatrechtlich getroffene Vereinbarungen, eine einwandfreie rechtliche Basis zu geben. Eine Verpflichtung, so vorzugehen, ergibt sich daraus und aus anderen Bestimmungen dieses Gesetzes oder auch anderer Gesetze (zB des Anliegerleistungsgesetzes) nicht. Die Formulierung aus dem bisherigen § 14 ROG 1998 ist im Bestreben ergänzt, die Anwendung der Bestimmung den Gemeinden näher zu bringen, sie dazu anzuregen, indem einige potentielle Vertragsinhalte beispielhaft angeführt werden; eine Beschränkung auf die angeführten Vertragsinhalte ist damit nicht verbunden. Selbstredend können die Gemeinden selbst als Grunderwerber auftreten, um ihre Entwicklungsziele zusichern. Im anregenden Sinn finden auch einige Sicherungsmittel ausdrücklich Erwähnung.

Zu § 19 (Umlegungsvereinbarungen):

Die Umlegung von Flächen zur Verbesserung der Bebaubarkeit oder Ermöglichung einer Verbauung überhaupt bleibt weiterhin der privatautonomen Rechtsgestaltung überlassen. An sich sind solche Vereinbarungen unter Einschluss der Gemeinden schon von der Ermächtigung des § 18 erfasst, sie sollen aber als wichtiges Instrument in einer eigenen Bestimmung hervorge-

hoben werden. In diesem Sinn werden auch nähere Aussagen zu den Inhalten und zur weiteren verwaltungsbehördlichen Behandlung getroffen. Kann schon die Gemeinde an solchen Vereinbarungen nur teilnehmen, wenn damit das Ziel des Abs 1 erreicht wird, so soll mit der Bestätigung der Landesregierung gemäß Abs 2 darüber hinausgehend die Basis dafür geschaffen werden, dass solche Vereinbarungen als behördliche Maßnahme im Sinn des § 3 Abs 1 Z 5 des Grunderwerbssteuergesetzes 1987 gelten. Darin wird dazu auf die für eine bessere Gestaltung von Bauland geltenden Vorschriften verwiesen. Auf diese Weise soll für die in der Vereinbarung enthaltenen Grundstückstransaktionen die Grunderwerbssteuerbefreiung in Anspruch genommen werden können.

Zu § 20 (Überprüfung von Planungen):

Bisher wurde in Salzburg immer wieder davon Abstand genommen, eine Verpflichtung der Gemeinden einzuführen, ihre Raumordnungspläne einer periodischen Überprüfung zu unterziehen. Solche allgemeinen Überprüfungen stellen ein Instrument der Kontrolle der Zielerreichung und der Bewertung der Tauglichkeit der eingesetzten Mittel dar. Sie bringen für den Planungsträger Gemeinde verwertbarere Ergebnisse als eine bloß auf einzelne Flächenwidmungen abstellende Betrachtungsweise. Revisionsverpflichtungen finden sich daher in den Raumordnungsgesetzen vieler Bundesländer (zB Oberösterreich, Steiermark).

Zwar wird im Abs 1 eine Verpflichtung zur periodischen Überprüfung des Räumlichen Entwicklungskonzepts und des Flächenwidmungsplans getroffen. Eine Revisionspflicht besteht aber erst dann, wenn die Gemeindevertretung selbst einen entsprechenden Änderungsbedarf feststellt (Abs 2). Die Vorlage des Überprüfungsberichtes und die inhaltliche Auseinandersetzung der Gemeindevertretung damit liefern die Grundlagen für die Entscheidung darüber. Die Ergebnisse der Überprüfung sollen auch in den Raumordnungsbericht der Landesregierung (§ 7 Abs 3) Eingang finden.

Zu § 21 (Behördliche Bausperre):

Wiederum werden Bestimmungen des ROG 1998 (§§ 26 und 42) zusammengefasst. Gleichzeitig ist eine Erweiterung auf die Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes vorgesehen. Die Bindung an einen bestimmten Verfahrensschritt (Auflage eines Entwurfs) wird aufgegeben. Wesentlich ist aber, dass die beabsichtigten Änderungen dargelegt werden und das Erfordernis der Bausperre ausreichend begründet wird. Das besondere Bewilligungserfordernis für zwar bewilligte Vorhaben, mit deren Ausführung aber noch nicht begonnen worden ist, soll zur Absicherung der Verwirklichbarkeit neuer Planungen allgemein gelten, ohne Beschränkung wie bisher auf mehr als drei Jahre alte Baubewilligungen (Abs 2). Eine Verlängerung der Bausperre ist nicht mehr vorgesehen (Abs 3); die neuen Planungen werden dem entsprechend zügig vorzunehmen sein.

Zu § 22 (Bausperre bei Aufhebung des Flächenwidmungsplans oder des Bebauungsplans):

Die Aufhebung von Planungen durch den Verfassungsgerichtshof oder durch die Landesregierung in Ausübung des Aufsichtsrechts führen dazu, dass für die betroffenen Flächen im Fall der Flächenwidmung ein sogenannter „weißer Fleck“ entsteht oder im Fall des Bebauungsplans keine Bebauungsbedingungen mehr vorgegeben sind. Betreffend die Flächenwidmung führt dies für sich nicht zur Unverbaubarkeit der Fläche: es gilt keine Nutzungsbeschränkung, so dass Bauführungen prinzipiell zulässig wären. Wie schon bisher (§ 26a Abs 2 ROG 1998) soll im Fall der Aufhebung von Nutzungsarten nur für Teile des Gemeindegebietes ex lege eine Bausperre mit den Wirkungen des § 21 Abs 2 gelten. Die Regelung soll auch auf den Fall der (teilweisen) Aufhebung des Bebauungsplans ausgedehnt werden. Bauliche Maßnahmen sind demnach unter den gleichen Bedingungen zulässig wie im Fall einer von der Gemeinde verfügbaren Bausperre. Abweichend davon ist allerdings vorgesehen, dass die Planungsabsicht der Gemeinde dann keine Gestattung der baulichen Maßnahme rechtfertigt, wenn gerade diese der Grund für die Aufhebung der Planung gewesen ist.

Die bisher (§ 26a Abs 1 ROG 1998) im Fall der gänzlichen Aufhebung eines Flächenwidmungsplans erforderliche Verordnung der Landesregierung für die Errichtung oder Erweiterung von Zweitwohnungen, Beherbergungsgroßbetrieben oder Handelsgroßbetrieben wird aufgegeben. An ihrer Stelle wird ein aufsichtsbehördlicher Bewilligungsvorbehalt für diesbezügliche Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen eingeführt (Abs 2).

Zum 2. Teil (Räumliches Entwicklungskonzept):

Ein Schwerpunkt des neuen ROG ist die Aufwertung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde (REK) als dem wesentlichen Planungsinstrument der Gemeinde. Auf diese Weise wird der mit der Einführung der Bedarfsorientierung des Flächenwidmungsplans einher gegangene Paradigmenwechsel im Bereich der Planung konsequent weiter verfolgt. Die Schaffung eines eigenen Teils dafür im ROG unterstreicht dies augenfällig.

Der Flächenwidmungsplan ist in diesem System nicht mehr als Planungsinstrument zu verstehen, sondern als Umsetzungsinstrument der Planung, indem auf dieser Ebene zum einen bestehende Entwicklungen fortgeschrieben werden (Bestandfestlegungen) und nach Maßgabe der Verwertungsabsichten der Grundeigentümer neue Baurechte (Planungsumsetzung) geschaffen werden. Das hinter der Flächenwidmung stehende planerische Konzept der Gemeindeentwicklung und damit die Kernaufgabe der örtlichen Raumplanung wird auf das Räumliche Entwicklungskonzept konzentriert. Es soll (nur) die für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wesentlichen Grundlagen schaffen. Damit kann eine Verbesserung der Flächenwidmungsplanung in planungsfachlicher Hinsicht erzielt werden.

Zudem soll der mit der Planung verbundene Aufwand hauptsächlich im Zusammenhang mit der Erstellung oder Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes geleistet werden; die Flächenwidmungs- und die Bebauungsplanung werden davon entlastet. Damit geht einher, dass schon das Räumliche Entwicklungskonzept unter den Voraussetzungen des § 5 Abs 1 und 2 einer Umweltprüfung zu unterziehen ist. Diese Konzentration zieht nicht nur eine verfahrensökonomische Verbesserung nach sich. Auch eine verbesserte Berücksichtigung der Umweltbelange im Bereich der Planung kann erwartet werden, weil die grundsätzliche Entscheidung über die Verwendung von Flächen nur auf Ebene des Räumlichen Entwicklungskonzeptes getroffen wird.

Zu § 23 (Aufgabe und Wirkung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes):

Abs 1 entspricht im Wesentlichen dem ersten und zweiten Satz des bisherigen § 13 ROG 1998. Textteil und Plan stehen aber gleichwertig nebeneinander.

Im Textteil sind die grundlegenden Entwicklungsabsichten der Gemeinde, ihre raumordnungs- politischen Zielsetzungen und Entwicklungsmaßnahmen zu formulieren. Welche Flächen in weiterer Folge für deren Umsetzung in Anspruch genommen werden, ist nicht Gegenstand des Textteils.

Die Aufwertung des Planteils ist aus mehreren Gründen geboten:

1. Praktische Erfahrungen: Bei der Planungsarbeit wird zur täglichen Arbeit zuerst der Plan in die Hand genommen.
2. Formulierte Ziele und Maßnahmen haben ihre Bedeutung, sie geben aber keine oder nur geringe Anhaltspunkte, welche Ziele auf welchen Flächen verfolgt werden sollen. (ZB Ziel: Bevölkerungswachstum von 15 %; Maßnahme: Ausweisung von ausreichendem Bauland; welche Flächen sollen ausgewiesen werden?)
3. Transparenz: In einem Plan kann durch Einsatz von Begrenzungslinien der Siedlungsentwicklung eine auch für den Normadressaten erkennbare Aussage getroffen werden, ob seine Flächen prinzipiell für die Siedlungsentwicklung vorgesehen sind.
4. GIS: Mit der Gleichwertigkeit von Textteil und Plan und einer geänderten Art der Darstellung ist auch die Möglichkeit verbunden, das REK selbst in einem geographischen Informationssystem darzustellen. Damit ist auch die Möglichkeit der Einsichtnahme über das Internet verbunden.

Da nicht alle planungsrelevanten Umstände graphisch dargestellt werden können, ohne den Plan zu überlasten, ist für den Entwicklungsplan gleich wie bei Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen noch ein Textteil vorgesehen.

In der Stadt Salzburg ist die im § 3a des Salzburger Stadtrechtes 1966 idF des Landesverfassungsgesetzes LGBl Nr 72/2008 enthaltene Zielsetzung des Schutzes des Weltkulturerbes der Stadt bei der Erstellung der REK zu beachten.

Zu Abs 2: Das REK soll auch weiterhin nur einen Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde darstellen, dem für sich gegenüber Dritten keine normative Wirkung zukommt. Die Selbstbindung bedeutet, dass das Planungsermessen nur in Übereinstimmung mit dem REK ausgeübt werden kann.

Zu § 24 (Bestandsaufnahme):

Für die Bestandsaufnahmen (ieS, bisher Strukturuntersuchung) werden Mindestinhalte gesetzlich vorgegeben. Unter die naturräumlichen Gegebenheiten und Umweltbedingungen fallen neben den das Landschaftsbild prägenden Erscheinungen wie Waldflächen, stehende und fließende Gewässer udgl zB auch Gefährdungsbereiche und die diversen Schutzgebiete. Zur Darstellung der Umweltparameter bietet sich vor allem die Systematik der Umwelterheblichkeitsprüfung an.

Zu Abs 2: Die erhobenen Fakten sind entsprechend darzustellen und dabei auch in wesentlichen Aussagen über den Ist-Zustand zusammenzufassen.

Zu § 25 (Inhalte des Räumlichen Entwicklungskonzeptes):

Mit der gleichrangigen Zweiteilung des REK in Textteil und Entwicklungsplan werden gegenüber dem § 13 ROG 1998 grundlegende Änderungen vorgenommen.

1. Die bisherigen einzelnen Konzepte (Freiraumkonzept, Siedlungs- und Ortsbildkonzept, Verkehrskonzept und Konzept betreffend die technische und soziale Infrastruktur) werden aufgegeben. Die Erstellung dieser Konzepte ist mit einem Aufwand verbunden, der nur bedingt gerechtfertigt ist. Zudem kommt es teilweise zu Widersprüchlichkeiten der einzelnen Konzepte zueinander.

2. Der allgemeine Auftrag der Raumordnung, eine Ordnung des gesamten Raumes vorzunehmen, konzentriert sich vorrangig auf die Festlegung der für die Siedlungsentwicklung geeigneten Flächen. Daher kommt diesem Bereich bei den Festlegungen des REK wesentliche Bedeutung zu, er soll daher im Zentrum der planerischen Festlegungen stehen. Sonstige Flächenzuweisungen auf Ebene des REK sollen nur dann vorgenommen werden, wenn klare Zielsetzungen dies gebieten. Die davon nicht erfassten Flächen werden damit nicht jeglicher Funktion entkleidet; in der Nichterfassung kommt eine nicht determinierte Freihaltfunktion zum Ausdruck.

3. Aussagekraft versus Flexibilität:

Die mit dem Entwicklungsplan einhergehende Zuordnung der Flächen verlangt deren präzise Begrenzung. Dabei sind zwei Gesichtspunkte unbedingt zu beachten:

- Zu präzise Festlegungen lassen keinen Spielraum.
- Zu allgemeine Festlegungen lassen die Konturen nicht erkennen.

Der richtige Weg ist im Einzelfall zu finden und hängt von den gegebenen Strukturen ab: Siedlungsbegrenzungen, die sich an Strukturgrenzen (Straßen, Geländekanten udgl) orientieren,

werden als parzellenscharf aufzufassen sein, während sonstige Siedlungsbegrenzungen wohl mit dem Interpretationsspielraum von einer Parzellentiefe (allein schon aus Gründen der Maßstäblichkeit) zu betrachten sein werden. Diese Kompromissformel sichert eine ausreichende Flexibilität bei Bewahrung der Aussagekraft. Eine über dieses Maß hinausgehende Flexibilisierung der Festlegung ist mit dem neuen Konzept des REK nicht vereinbar.

Im Abs 1 wird vorangestellt, dass das Räumliche Entwicklungskonzept die Bestandsaufnahme (iwS) zur Grundlage hat und auf einen Zeitraum von 20 Jahren zu entwickeln ist.

Für die Gemeinden soll einerseits ein ausreichender Spielraum für die REK-Umsetzung auf Ebene des Flächenwidmungsplans bestehen, andererseits muss es einen überschaubaren begrenzten Planungszeitraum geben. Nicht alles für eine ferne Zukunft Denkbare kann Gegenstand heutiger Planungen sein.

Aus der Funktion des Entwicklungsplans folgt, dass als erster Schritt die raumordnungspolitischen Entwicklungsziele und -maßnahmen zu formulieren sind und der Entwicklungsplan darauf aufbaut, indem darin unter Berücksichtigung planungsfachlicher Regeln die zur Zielverfolgung in Betracht kommenden Flächen festgelegt und dargestellt werden. Bei Ausübung des Planungsermessens hat die Gemeinde die Entwicklungsprogramme des Landes und die Planungen der Nachbargemeinden und sonstiger behördlicher Planungsträger (zB der Landesregierung für die Landesstraßen) zu beachten.

Abs 2 legt fest, zu welchen Themenbereichen in den raumordnungspolitischen Entwicklungszielen und -maßnahmen grundsätzlich Aussagen zu treffen sind. Den Gemeinden bleibt es überlassen, zusätzliche Themenbereiche aufzunehmen und ihre Zielsetzungen und Umsetzungsmittel dazu zu formulieren.

Dem neuen Konzept folgend, sind die zur Umsetzung in Betracht kommenden Flächen planlich darzustellen (Abs 3). Als Grundlage dafür soll nicht der Kataster herangezogen werden, weil dadurch in allen Bereichen der Eindruck einer „Parzellenschärfe“ erweckt wird; besonders geeignet erscheinen dagegen Orthofotos.

Im Entwicklungsplan gibt es drei unterschiedliche Flächenzuordnungen (Z 1 bis 3). Unter die grünraumgebundenen Einrichtungen fallen zB Sport- und Erholungsflächen, Friedhöfe. Für die Freiraumentwicklung sind zB Grünkeile besonders wertvoll. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass nicht jeder Fläche innerhalb des Gemeindegebietes eine spezifische Funktion zugeordnet werden muss.

Zu Abs 4: Für jene Bereiche, die für eine Siedlungsentwicklung in Betracht kommen, sind auch die wesentlichen Vorgaben für die nachfolgende Flächenwidmung und Bebauungsplanung festzulegen, und zwar für jeden dieser Bereiche gesondert.

Diese Festlegungen haben zu betreffen:

1. Die Nutzung: Bei einer in Betracht kommenden Baulandwidmung soll die künftige Kategorie nicht vorweggenommen werden. Sinngemäßes gilt in Bezug auf die Grünlandkategorien. Eine Festlegung, ob die Fläche zur Wohnnutzung, zur betrieblichen Nutzung oder für eine Festlegung Zentrumsfunktion (Durchmischung) bestimmt ist, ist sicherlich ausreichend.
2. Die Erschließung: Gerade in diesem Bereich sind derzeit erhebliche Defizite feststellbar, weil weder im Rahmen der Flächenwidmung noch im Rahmen der Bebauungsplanung diesem Umstand ausreichend Rechnung getragen wird. Vor allem die technische Infrastruktur einschließlich Verkehrsinfrastruktur und die soziale Infrastruktur jeweils mit der erforderlichen Leistungsfähigkeit sind aber bestimmende Kostenfaktoren bei der Siedlungsentwicklung. Daher soll bereits im Rahmen des REK das Anforderungsprofil der künftigen Erschließung der Flächen mit ins Kalkül einzubeziehen sein. Praktische Beispiele und Fragestellungen dazu sind etwa die erforderlichen Straßenbreiten (mit Geh- und Radweg?) und deren Anlageverhältnisse (Stichstraße oder Ringerschließung?) bis hin zur Leistungsfähigkeit bestehender oder neuer Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
3. Die bauliche Entwicklung: Dazu sind jene grundlegenden Festlegungen zu treffen, die nachfolgend in einem Bebauungsplan umgesetzt werden, insbesondere die Verbauung der Flächen, die Höhenentwicklung und die Anforderungen an die Durchgrünung. Dies ist vor allem aus den Gesichtspunkten der Umwelterheblichkeit und der erforderlichen Erschließung mit technischer und sozialer Infrastruktur wichtig, ebenso für die Beurteilung der Planfolgewirkungen. Die nachfolgende Bebauungsplanung ist an diese Festlegungen gebunden. Sind dagegen im REK keine solchen getroffen, bedeutet dies prinzipiell eine Bindung an die gegebenen Strukturverhältnisse.
4. Die sonstigen Rahmenbedingungen für die Nutzung: Darunter sind jene Faktoren zu verstehen, die im Rahmen der Abwicklung nachfolgender Verfahren von besonderer Bedeutung sind. Die Spannweite der möglichen Festlegungen reicht von einer Berücksichtigung der in einem Siedlungsbereich gelegenen Biotopflächen oder sonstiger Nutzungseinschränkungen über Lärmschutz bis hin zur Festlegung von Vorbehaltsflächen oder Baulandsicherungsmaßnahmen.

Durch die Festlegungen im REK dürfen Präzisierungen, die in nachgeordneten Verfahren vorzunehmen sind, nicht vorweggenommen werden. Auch sollen keine Inhalte aufgenommen werden, deren Umsetzung mit planerischen Mitteln gar nicht möglich oder begründbar ist. Auch in diesem Zusammenhang gilt, dass nur das für eine geordnete Siedlungsentwicklung Erforderliche festgelegt werden soll.

Für diese Festlegungen können auch Qualitätsziele und Standards definiert werden. So wird es zB ermöglicht, betreffend die Mindestbreite einer Straße die Vorgaben der Richtlinien und Vorschriften für den Straßenbau (RVS) zu übernehmen oder betreffend den Lärmschutz allgemeine Grenzwerte festzulegen. Die sich damit ergebenden Möglichkeiten sollen vor allem der Vereinfachung dienen.

Durch die Bestimmung des letzten Satzes wird erreicht, dass nicht jede Abweichung von den Vorgaben an die Erschließung oder für die Bebauungsplanung im Rahmen der Planumsetzung dazu führt, dass ein Widerspruch zu den Festlegungen des REK vorliegt. Vielmehr soll dies erst der Fall sein, wenn Auswirkungen auf die raumordnungsmäßigen Entwicklungsziele oder erhebliche Umweltauswirkungen damit verbunden sind. Diese Flexibilität lässt kein allzu starres Korsett durch solche Vorgaben entstehen, es muss aber die „große Linie“ gewahrt bleiben. So wird zB kein Widerspruch darin zu sehen sein, wenn im Zuge der Bebauungsplanung für eine Teilfläche die im REK vorgegebene Ringerschließung noch nicht vorgesehen wird, sondern vorerst nur eine Stichstraße mit Wendehammer. Wesentlich ist aber, dass die erforderlichen Flächen für die künftige Ringerschließung erhalten bleiben. Oder wenn für ein Gebiet, für das eine geringe Bebauungsdichte vorgegeben ist, nachfolgend eine geringfügig höhere Dichte geplant wird. Erst dann, wenn dadurch entweder eine Planänderung in einem anderen Bereich des Gemeindegebietes verbunden werden muss, um einen Ausgleich zu schaffen, oder wenn dadurch die etwa im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte Beurteilung der Umweltauswirkungen eine erhebliche Änderung erfährt, indem die Verkehrsbelastung für Anrainer unzumutbar wird, wird der eingeräumte Spielraum überschritten.

Die auf Grund des Abs 5 erlassene Verordnung soll eine formale Einheitlichkeit der REK's der Gemeinden herbeiführen. Dies hat auch deren Vergleichbarkeit zum Hintergrund, insbesondere wenn sich die Bürgerinnen und Bürger im Internet darüber informieren können.

Zu § 26 (Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes):

Die Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem § 13 Abs 6 ROG 1998. Als Änderungsgrund ist die Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten ergänzt. Damit wird bewirkt, dass nicht nur Änderungen in den dem REK zugrunde liegenden tatsächlichen Grundlagen dessen Änderung erlauben.

Zu § 27 (Inhalt des Flächenwidmungsplans):

Abs 1 entspricht dem § 15 Abs 1 ROG 1998. Der Hinweis auf die Funktion „als wesentliches Instrument für dessen Verwirklichung“, gemeint des REK, kann im Hinblick auf den 1. Teil dieses Abschnittes entfallen. Eingefügt ist die Aussage „für das gesamte Gemeindegebiet“, weil die bisherige Ausnahme des § 15 Abs 4 ROG 1998 für die Stadt Salzburg (gebietsweise Teilung des Flächenwidmungsplans) aufgegeben werden kann.

Abs 2 übernimmt aus § 15 Abs 3 ROG 1998 den ersten Satz. Die Grundlage für die Richtlinienverordnung zur einheitlichen Gestaltung findet sich im Abs 7. Die bisherige Verpflichtung, ein Verzeichnis der im Eigentum von Gebietskörperschaften stehenden Flächen einschließlich einer planlichen Darstellung als Beilage des Flächenwidmungsplans herzustellen, wird aufgegeben.

Abs 3 gibt eine Übersicht über die Inhalte des Flächenwidmungsplans.

Die Abs 4 und 5 enthalten, um schon vorweg Verwechslungen zu vermeiden, Definitionen für die Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen, denen ganz unterschiedliche Wirkungen zukommen.

Die Möglichkeit der Schichtenwidmung ist bisher im § 16 Abs 1 letzter Satz ROG 1998 geregelt. Um eine leichtere Auffindbarkeit der Bestimmung zu gewährleisten, wird sie in einen eigenen Absatz gefasst und den weiteren Bestimmungen vorangestellt.

Zu § 28 (Widmungsgebote und -verbote):

Die Abstimmung der unterschiedlichen Nutzungsarten und Widmungen aufeinander und auch mit den Kenntlichmachungen bzw dahinter stehenden Umständen ist eine der zentralen Aufgaben der Flächenwidmungsplanung. Bisher war dieses Gebot nur hinsichtlich des Baulandes im § 17 Abs 6 ROG 1998 verankert. Da es aber nicht nur das Bauland, sondern alle normativen Festlegungen des Flächenwidmungsplans betrifft, wird es auch auf die Grünlandwidmungen und die Kennzeichnungen ausgeweitet (Abs 1). So wird etwa auch im Rahmen einer Ausweisung einer Sportanlage die Lage so zu wählen sein, dass es zu keiner Beeinträchtigung oder Gefährdung der Anrainer kommt.

Bisher ist die Beachtung der bestehenden widmungsmäßigen Verhältnisse im § 16 Abs 4 ROG 1998 nur für ganz oder teilweise verbaute Gebiete gesetzlich geregelt. Dieser Grundsatz wird hier verallgemeinert, indem die Beachtung bestehender Nutzungs- und Rechtsverhältnisse für alle Festlegungen im Flächenwidmungsplan, unabhängig von der gegebenen Widmung und vom Verbaungsgrad, angeordnet wird. Damit ist aber nicht verbunden, dass eine Ausweisung jedenfalls den gegebenen Strukturverhältnissen folgen muss. Dies kommt im Wort „möglichst“ zum Ausdruck. Sind konkrete andere Planungsabsichten der Gemeinde gegeben, so liegt ein begründetes Abweichen durchwegs im Planungsermessen der Gemeinde.

Zu Abs 3: Die bisherigen Ausschlussgründe für eine Baulandwidmung gemäß § 17 Abs 5 lit c und d ROG 1998 sind in der Z 3 zusammengefasst. An die Stelle der Aufzählung einzelner Infrastruktureinrichtungen tritt der Begriff der Erschließung mit technischer und sozialer Infrastruktur, der hier im Zusammenhang mit dem Verbot einer Baulandausweisung nur jene Einrichtungen erfasst, die für die Daseinsvorsorge unerlässlich sind, also zB betreffend die Kinderbetreuung, die schulische Versorgung, die Altenbetreuung, aber auch die öffentliche Sicherheit und die Besorgung sonstiger wichtiger öffentlicher Aufgaben. Der Zeitfaktor, wann solche Einrichtungen zur Verfügung stehen werden, muss hier in der Formulierung der Ausschlussgründe für eine Baulandausweisung, wie schon bisher bei den unter die lit d fallenden Einrichtungen der (eher) sozialen Infrastruktur, nicht erwähnt werden, ebenso nicht, ob für deren Schaffung (un)wirtschaftliche Aufwendungen notwendig sind. Beide Gesichtspunkte wer-

den im § 37 Abs 1 als Voraussetzungen für eine Baulandausweisung, aber gekennzeichnet als Aufschließungsgebiet, angesprochen.

Künftig soll für Flächen, die auf Grund der bereits gegebenen Umweltbelastungen (insbesondere durch Luftverunreinigungen und Lärm) für eine (Wohn-)Bebauung nicht mehr in Betracht kommen, ein ausdrücklicher Ausschlussgrund bestehen (Z 4). In der Praxis wurde § 17 Abs 5 lit f (aus anderen öffentlichen Gründen mangelnde Eignung) dahin gehandhabt. Nicht nur die bestehenden Immissionen können zu einem Widmungsverbot führen, sondern auch die von einer Widmung potentiell ausgehenden Emissionen. Mit diesem Ausschlussgrund soll auch ein Ausgleich zum Entfall des § 17 Abs 4 ROG 1998 (Erlassung einer Verordnung über Grenzwerte für einzelne Widmungskategorien) geschaffen werden. Eine solche Verordnung wurde bisher nicht erlassen.

Abs 4 ist neu. Darin werden Kriterien genannt, die eine Standortgunst für Bauland signalisieren. Gegenstand des ROG sollen nicht nur Widmungsverbote sein, sondern auch im positiven Sinn jene Faktoren, die für eine Baulandwidmung sprechen. Die Beurteilung ist jeweils in Bezug auf die geplante Baulandkategorie vorzunehmen; zB wird eine ausreichende Besonnung und die geringere Belastung durch Lärm für die Ausweisung als Reines oder Erweitertes Wohngebiet eine große Rolle spielen, weniger oder keine aber bei der Ausweisung von Betriebs-, Gewerbe- oder Industriegebieten.

Zu § 29 (Allgemeine Voraussetzung und Ausmaß der Baulandausweisung):

Die Bestimmung ist aus dem ROG 1998 (§ 17a) wörtlich übernommen. (Ausnahme im Abs 2: „Widmungen“ an Stelle von „Widmung“.)

Zu § 30 (Bauland):

Die bisherigen Widmungskategorien werden im Abs 1 unter Vornahme sprachlicher Adaptierungen weitgehend aufrecht erhalten. Generell wird die definitionsartige Formulierung zugunsten der schlichten Aussage, was in den einzelnen Kategorien zulässig ist, aufgegeben, ohne dass sich daraus eine inhaltliche Änderung ergibt. Im Übrigen folgt aus der Zulässigkeitsaussage im Umkehrschluss die Unzulässigkeit anderer, nicht angeführter baulicher Anlagen. Ist nur eine bestimmte Art baulicher Anlagen angeführt (Z 8, 11 und 12), folgt daraus die diesbezügliche Exklusivität der Bauland-Kategorie. Der dabei verwendete Begriff „bauliche Anlagen“ ist der des Baupolizeigesetzes (§ 1) und bringt den Kontext zum Baurecht unmittelbar zum Ausdruck; er umfasst auch Bauten. Ebenso generell werden die in einzelnen Widmungskategorien enthaltenen Worte „vorwiegend“ und „daneben“ aufgegeben, weil in baurechtlicher Hinsicht damit keine Wirkungen verbunden sind. Zur wesentlichen Erleichterung in der täglichen Arbeit wird den Bauland-Kategorien bereits im Gesetz eine Abkürzung beigefügt, die in der Praxis bereits verwendet wird. Schließlich wird zur Entlastung des Gesetzestextes (zB Z 2 lit b, Z 4

lit a) das Verbot von Betrieben mit typischer hoher Explosions- und Strahlungsgefahr in einen eigenen Absatz (Abs 7) aufgenommen.

Kerngebiet und Ländliches Kerngebiet: Die Betriebsbeschreibungen (Betriebe des Handels und Gewerbes, Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten, Bauten für den Fremdenverkehr, Klein- und Mittelbetriebe) werden aufgegeben, weil damit auch ein Missverständnis verbunden werden könnte: solche Arten von Bauten sind baurechtlich auch im Erweiterten Wohngebiet zulässig, wenn die entsprechenden Emissionsbegrenzungen gewahrt werden. Im Kerngebiet kommt es dadurch zu einem reduzierten Immissionsschutz, dass die Bebauung dort „in besonderer Verdichtung“ besteht oder erfolgt.

Wie bisher sind Betriebe mit Explosions- oder Strahlungsgefahr für die Umgebung nur im ausgewiesenen Industriegebiet zulässig (siehe den Klammerausdruck in der Z 8). Bei einer solchen Gefahr „in hohem Maß“ ist eine Sonderflächenausweisung gemäß § 34 Abs 1 Z 1 notwendig.

Zweitwohnungsgebiet: Zweitwohnbauten und andere Wohnbauten sind in einer lit zusammengefasst. Hinsichtlich der zulässigen Betriebe wird auf die Bauland-Kategorie Erweitertes Wohngebiet verwiesen und die einschränkende Voraussetzung, dass die Betriebe für eine zweckentsprechende Benützung des Gebietes erforderlich sein müssen, aufgegeben.

Gebiet für Handelsgroßbetriebe: Zur Festlegung der Handelsgroßbetriebe-Kategorie sowie der höchstzulässigen Gesamtverkaufsfläche siehe § 32 Abs 4.

Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe: Neben dem Beherbergungsgroßbetrieb sind nur mehr Betriebe für Freizeit- und Vergnügungszwecke zulässig, und zwar in Abhängigkeit vom Bestehen eines Beherbergungsgroßbetriebes. Zur Festlegung der höchstzulässigen Zahl an Gästezimmern siehe § 33 Abs 2.

Sonderfläche: Zur Zulässigkeit solcher Ausweisungen und zur Festlegung des Verwendungszweckes siehe § 34.

Abs 2: Die Ausweisung von Ländlichen Kerngebieten ist bisher nur „im Bereich überwiegend verbauter Gebiete“ zulässig. Diese Voraussetzung wird verdeutlicht und damit verbunden, dass für die betreffenden Flächen keine nach den verschiedenen Nutzungen differenzierende Widmungen im Flächenwidmungsplan möglich sind.

Abs 4: Die Bestimmung steht mit § 39 Abs 2 in Zusammenhang. Sie verlangt für Tourismusprojekte in Form von sog „gewerblichen Apartmenthäusern“ – im Sinn einer Bestandgabe im Rahmen des Tourismus – und Hotelprojekte, die in der Form von Feriendörfern zur Errichtung gelangen, in den Baulandkategorien § 30 Abs 1 Z 1 bis 5 eine besondere raumordnerische Entscheidung der Gemeinde. Damit soll erreicht werden, dass es unter der Behauptung einer touristischen Nutzung zu keiner Konkurrenzierung auf dem Wohnbaulandmarkt kommt und mehr Flächen insbesondere für den ständigen Wohnbedarf der heimischen Bevölkerung zur

Verfügung stehen. Durch das Kennzeichnungserfordernis erübrigt sich, eine neue Widmungskategorie einzuführen, weil auch in diesem Bereich eine Standortplanung nur bescheidene Ergebnisse zeitigen würde.

Abs 5: Die Schaffung von Verkaufsflächen für Einzelhandelsnutzungen in Betriebs- oder Gewerbegebieten wird mit 300 m² Verkaufsfläche limitiert. Die Schaffung größerer Verkaufsflächen soll künftig erst auf Grund einer Kennzeichnung der Flächen als Flächen für Handelsbauten zulässig sein und somit einer planerischen Entscheidung der Gemeinde bedürfen (§ 39 Abs 2). Die Definition der Verkaufsfläche entspricht der für die Handelsgroßbetriebe getroffenen.

Abs 6: In Gewerbegebieten werden künftig bauliche Anlagen für Erholungs- und Freizeitnutzungen (zB Veranstaltungsstätten, Hotelanlagen) nicht mehr möglich sein. Damit sollen diese Flächen verstärkt für Zwecke des produzierenden Gewerbes gesichert werden.

Abs 7: Es werden jene Bauland-Kategorien (positiv) genannt, auf denen Tankstellen – gleichbedeutend mit dem bisherigen Begriff „Betriebe, die der Lagerung und der Abgabe von Treibstoffen dienen“ – zulässig sind. Für Betriebstankstellen wird eine klare Regelung getroffen. Das sich aus dem ersten Satz ergebende Verbot in anderen als den genannten Bauland-Kategorien gilt demnach für Betriebstankstellen erst ab einer Lagermenge von mehr als 10.000 kg Treibstoff.

Abs 8: Die Beurteilung, ob Betriebe eine Gefährdung der Umgebung durch Explosion oder Strahlung in hohem Maß erwarten lassen – die Formulierung hier ist mit der im § 34 Abs 1 Z 1 abgestimmt –, hat nach dem Betriebstyp zu erfolgen (Abs 8). Gegebenenfalls sind sie als explosionsgeneigte Betriebe nur auf entsprechend gewidmeten Sonderflächen zulässig. Das Gleiche gilt für Seveso-II-Betriebe.

Abs 9 enthält eine der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes entgegen tretende Bestimmung, nach der es im Allgemeinen bei der Widmungskonformität eines Betriebes auf die Auswirkungen des konkreten Betriebes ankommt. Eine Beurteilung nach dem Betriebstyp ist nur bei Lage in einem Reinen Wohngebiet oder Zweitwohnungsgebiet vorzunehmen. Insbesondere für Reine Wohngebiete, die nur selten in raumordnungsmäßigen Gunstlagen ausgewiesen sind bzw werden, besteht demnach ein verstärkter Homogenitätsschutz. Wegen der besonderen Gefährlichkeit kommt es auch bei Betrieben mit Explosions- oder Strahlungsgefährdung der Umgebung in hohem Maß und Seveso-II-Betrieben auf die Betriebstypen und nicht auf die Auswirkungen des konkreten Betriebes an.

Zu § 31 (Zweitwohnungen):

Diese Bestimmung stellt eine Zusammenfügung der wesentlichen Inhalte der §§ 17 Abs 8, 22 Abs 2 zweiter und dritter Satz und 24 Abs 7 ROG 1998 dar. Die auf dem ROG 1977 fußenden Regelungen betreffend Apartmenthäuser und Feriendörfer werden nicht übernommen, weil

eine Zweitwohnungsnutzung unabhängig von der Art des Baues grundsätzlich nur mehr in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten zulässig ist.

Abs 1 bindet die Verwendung als Zweitwohnung an die Widmung als Zweitwohnungsgebiet (vgl § 17 Abs 8 erster Satz ROG 1998). Die Definition der Zweitwohnnutzung wird in zwei Punkten verändert: In der Praxis wird eine solche Nutzung dadurch bestritten, dass die Wohnung wenn auch nur geringfügig auch touristisch oder für Aufenthalte zur Verwaltung der Wohnung genutzt wird. Die Ausschließlichkeit einer Nutzung für Urlaubs-, Wochenend- oder sonstige Freizeitaufenthalte („nur“) wird daher als Begriffselement der Zweitwohnnutzung fallen gelassen. Ebenso das Wort „nachweislich“, weil den Nachweis, dass die Freizeitnutzung durch den Wohnungsinhaber nicht im Rahmen des Tourismus erfolgt, unbeschadet der verfahrensrechtlichen Mitwirkungspflicht der Partei niemand anderer als die Behörde selbst führen kann und dies nicht besonders geregelt werden muss. Abs 3 entspricht dem bisherigen § 24 Abs 7 ROG 1998. Für die ausnahmsweise Gestattung der Zweitwohnnutzung wird aber die Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg der Gemeinderat) zuständig gemacht. Die Ausnahme ist jedenfalls zu befristen.

Zu Abs 4: Die Unzulässigkeit der Ausweisung als Zweitwohnungsgebiet ergibt sich derzeit aus § 22 Abs 2 zweiter und dritter Satz ROG 1998, wonach einer solchen Ausweisung die aufsichtsbehördliche Genehmigung zu versagen ist. Die Regelung wird nunmehr Gegenstand einer direkten Regelung betreffend die Ausweisung von Zweitwohnungsgebieten.

Abs 5 ist eine neue Bestimmung, damit die bisher auf dem Wohnungsmarkt für Hauptwohnsitze nicht in Erscheinung tretenden Ferienwohnungen, die touristisch genutzt werden, diesem Markt (wieder) zugeführt werden. Die Beschränkung der Regelung auf Bauten mit über fünf Wohnungen nimmt Kleinwohnhäuser (§ 40 Abs 1 BauTG) aus dem Anwendungsbereich aus, weil Häuser mit höchstens fünf Wohnungen, meist Einfamilienhäuser, bei dieser Zielsetzung nicht ins Gewicht fallen. Die Ausnahme für Apartmenthäuser (Z 2) soll jene Bestandsbauten von der Anwendung ausnehmen, die – als Apartmenthäuser bewilligt – zum Zweck der Zweitwohnnutzung errichtet und später nicht in die Bauland-Kategorie Zweitwohnungsgebiet überführt worden sind. Dabei wird auf den Zeitpunkt 1. Jänner 1973 abgestellt, zu dem die Raumordnungsgesetz-Novelle 1973 in Kraft getreten ist. Mit dieser wurde die Errichtung von Apartmenthäusern erstmals an eine Widmung der Fläche als Zweitwohnungsgebiet gebunden. Gleichzeitig wurde die Erteilung einer Ausnahme gemäß dem damaligen § 19 Abs 3 ROG 1968 ausgeschlossen. Diese Rechtslage wurde in den späteren Raumordnungsgesetzen 1977 und 1992 übernommen und gilt auch nach dem ROG 1998 (Wiederverlautbarung). Ausgenommen vom Verbot werden auch Wohnungen, die bereits vor Inkrafttreten des ROG 2008 rechtmäßig touristisch genutzt worden sind (Z 3). Die Ausnahmen gemäß Z 2 und 3 und die Möglichkeit einer Bewilligung der touristischen Nutzung unter bestimmten Voraussetzungen sollen den mit dem Verbot verbundenen erheblichen Eingriff in das Grundrecht auf Unverletzlichkeit des Eigentums verfassungsrechtlich absichern. Soweit das Verbot gilt, wird davon ausgegangen, dass die Re-

gelung den Wesensgehalt der Eigentumsgarantie beachtet, ein hinreichendes öffentliches Interesse gegeben ist und das Nutzungsverbot zur Zielerreichung (Vermeidung von Nutzungskonflikten) tauglich und adäquat ist. Die Befristung, unter der eine Bewilligung wegen Fehlens einer Nachfrage nach Wohnungen für Hauptwohnsitzzwecke erteilt werden darf, trägt dem Umstand Rechnung, dass dieser Wohnungsmarkt sehr dynamisch sein kann, sodass auch die gesetzliche Höchstfrist nicht ausgeschöpft werden kann.

Die Feststellung, ob die gesetzlichen Beschränkungen der Nutzung als Zweitwohnung oder zu touristischen Zwecken (noch) beachtet werden oder dagegen (schon) verstoßen wird, ist schwierig. Die Abs 6 und 7 enthalten daher besondere Verpflichtungen, insbesondere zur Erteilung der erforderlichen Auskünfte.

Zu § 32 (Handelsgroßbetriebe):

Die Grenzwerte für die Gesamtverkaufsflächen, bei deren Überschreitung eine Widmung für Handelsgroßbetriebe einer bestimmten Art erforderlich ist, sind in der Anlage 1 festgelegt. Die Größenordnungen stehen in Abhängigkeit von der zentralörtlichen Einstufung der genannten Gemeinden oder von der Einwohnerzahl in den nicht genannten Gemeinden. Damit wird die jeweilige Versorgungsfunktion der Gemeinde besser berücksichtigt.

Die Definition der Verkaufsflächen ist modifiziert: Auf gesetzlicher Stufe wird klargestellt, dass neben den bisherigen Ausnahmen auch Windfangbereiche und Stiegenhäuser nicht unter den Verkaufsflächenbegriff fallen. Für Flächen von Dienstleistungsbetrieben erfolgt eine eindeutige Regelung: Diese fallen, auch wenn ein Warenverkauf in untergeordnetem Umfang erfolgt, nur dann unter den Verkaufsflächenbegriff, wenn sie mit anderen Verkaufsflächen in einem Raum liegen.

Zur Ausnahme von der Zusammenrechnungsregelung für gewachsene Einkaufs- und Geschäftsstraßen wird festgehalten, dass solche nur vorliegen, wenn es sich um eine über einen längeren Zeitraum gewachsene, großteils zusammenhängende verdichtete Baustruktur handelt, wobei maßgebliche Teile der Bebauung bereits vor 1993 entstanden sind, und der Straßenzug von einer fußgänger- und einkaufsbezogenen Straßenraum- und Fassadengestaltung mit verkehrsberuhigten Bereichen, Stellplätzen, öffentlicher Verkehrserschließung, Gehsteigen, Geschäftsauslagen und -portalen geprägt ist.

Die Kategorien an Handelsgroßbetrieben sind im Wesentlichen aus dem ROG 1998 (§ 17 Abs 10) übernommen. Bei der Kategorie Bau-, Möbel- und Gartenmärkte wird das zulässige Warensortiment auf sogenannte autoaffine Güter ausgeweitet: neben Lebens- und Genussmitteln dürfen auch sonstige Waren in geringfügigem Umfang angeboten werden. Damit erhält das auch in typischen Baumärkten vorkommende Randsortiment an Waren (zB Musik-CD's) eine gesetzliche Deckung.

Die Abs 4 und 7 entsprechen den bisher im ROG 1998 enthaltenen Regelungen (§§ 17 Abs 1 Z 9 zweiter Satz, § 24 Abs 1 drittletzter bis letzter Satz).

Abs 5 ist die Nachfolgebestimmung zu § 17 Abs 13 ROG 1998. Sie setzt auch die Ausnahme vom Erfordernis des Bestehens einer Standortverordnung für die Ausweisung von Gebieten für Handelsgroßbetriebe in Stadt- und Ortskernbereichen, die im Flächenwidmungsplan als solche gekennzeichnet sind, fort. Dies gilt für solche Gebiete in den namentlich aufgezählten Städten und Märkten (lit a) ohne weitere flächenmäßige Begrenzung. Für sie ist eine derartige Beschränkung auf Grund der zentralörtlichen Einstufung dieser Gemeinden entbehrlich. Für die anderen Gemeinden hat die Landesregierung unter Berücksichtigung deren zentralörtlicher Einstufung und der damit verbundenen Versorgungsfunktion Obergrenzen für die Gesamtverkaufsflächen in einem Handelsgroßbetrieb durch Verordnung festzulegen. Werden diese, für die einzelnen Kategorien an Handelsgroßbetrieben auch unterschiedlich festlegbaren Obergrenzen nicht überschritten, sind in gekennzeichneten Stadt- und Ortskernbereichen auch anderer Gemeinden keine Standortverordnungen der Landesregierung erforderlich (lit b).

Nach dem Inkrafttreten des neuen ROG erlassene Standortverordnungen stehen nur befristet in Geltung. Zur Sicherung der Effektivität der Befristung ist auch für den Fall Vorsorge zu treffen, dass von der Gemeinde zwar eine entsprechende Flächenwidmung erlassen, trotzdem aber keine der Widmung entsprechende Bebauung innerhalb der Frist zumindest begonnen worden ist. Es ist daher vorgesehen, dass nach Fristablauf im Rahmen der Prüfung der Widmungskonformität von Bauvorhaben die Widmung als Gebiet für Handelsgroßbetriebe zwar hinsichtlich sonstiger widmungskonformer Bauführungen noch anwendbar ist, nicht jedoch für die Errichtung oder Erweiterung eines Handelsgroßbetriebes. Die Flächenwidmung gilt nur mehr in diesem Sinn modifiziert weiter. Da dieser Zustand nicht von Dauer sein kann, ist in weiterer Folge der Flächenwidmungsplan zu ändern. § 44 Abs 1 wird dahin ergänzt. Festgehalten wird noch, dass Standortverordnungen, von welchen innerhalb der Fünf-Jahres-Frist durch entsprechende Bebauung Gebrauch gemacht worden ist, auf Dauer aufrecht bleiben.

Die modifizierte Wirkung der Flächenwidmung ergibt sich kraft gesetzlicher Anordnung. Für dieses Normverständnis ist es aber Voraussetzung, den Beginn der Fünf-Jahres-Frist oder einer allfälligen dreijährigen Verlängerung im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Die Kenntlichmachung der Unanwendbarkeit der Flächenwidmung in Bezug auf Handelsgroßbetriebe hat nur mehr deklarative Bedeutung. Sie wird ausnahmsweise dem Bürgermeister oder der Bürgermeisterin zugeordnet.

Zu § 33 (Beherbergungsgroßbetriebe):

Die hier zusammengefassten Bestimmungen entsprechen den bisher im § 17 Abs 1 Z 10 dritter Satz, Abs 11 und § 22 Abs 2 ROG 1998 enthaltenen.

Zu Abs 2: Als Gästezimmer gilt jeder Aufenthaltsraum, der für Beherbergungszwecke geeignet ist (Wohnzimmer, Wohnküchen etc).

Zu Abs 3 vgl die Ausführungen zu § 31 Abs 4.

Zu § 34 (Sonderflächen):

Die Bestimmungen sind die Nachfolgebestimmungen für § 17 Abs 1 Z 11 und Abs 12 ROG 1998. Dabei werden im Abs 1 (Zulässigkeit der Ausweisung von Sonderflächen) in Bezug auf die besondere Standorteignung inhaltliche Kriterien eingeführt. Dies ist insbesondere erforderlich, weil mit dieser Kategorie künftig vermehrt neue Entwicklungen erfolgen werden, da die Erteilung von Einzelbewilligungen für neue betriebliche Nutzungen nicht mehr möglich ist.

Zu Abs 1 Z 2: Zu den Nutzungen, die an einen bestimmten Standort gebunden sind, zählen wie bisher Fernwärmeerzeugungsanlagen. Die anderen bisher angeführten Beispiele sind teilweise anderen Ziffern (zB Z 4) zugeordnet oder bedürfen teilweise ohnedies keiner Baubewilligung.

Zu Z 3: In den lit a bis d werden Kriterien aufgezählt, die vorliegen müssen, um in weiterer Folge eine besondere Eignung eines Standortes für ein bestimmtes Vorhaben annehmen zu können.

Gemäß lit a darf bei einer eindeutigen Funktionszuweisung einer Fläche im Entwicklungsplan die für diesen Standort vorgesehene Entwicklung nicht durch eine Sonderflächenausweisung unterlaufen werden. Umgekehrt ist aber auch festzuhalten, dass für diese Fälle der Ausweisung als Sonderfläche der Entwicklungsplan auch keine positive Festlegung der Inanspruchnahme der Fläche für ein solches Vorhaben enthalten muss. Ein anderes Verständnis hieße, die Entwicklungsplanung der Gemeinde zu überfordern, weil manche Entwicklungen seitens der Gemeinden zwar erwünscht sind, zum Zeitpunkt der Erstellung des REK aber für eine Standortfestlegung noch nicht so weit gediehen sind (zB die Errichtung eines Ausflugsgasthauses an einem Wanderweg).

Gemäß lit b muss die geplante Verwendung unter Einbeziehung ihres Verwendungszweckes eine Ergänzung oder Fortentwicklung gegebener Strukturen darstellen. Durch eine solche Ausweisung einer Sonderfläche gemäß Abs 1 Z 3 sollen nicht neue Entwicklungen eingeleitet und vorangetrieben werden. Es geht darum, bestehende Strukturverhältnisse intensiver zu nutzen (zB durch die Errichtung eines Restaurants bei einer bestehenden Schipiste).

Die lit d stellt eine Art Auffangtatbestand zur Berücksichtigung aller sonstiger öffentlicher Interessen dar, die einer Inanspruchnahme der Fläche für das geplante Vorhaben entgegenstehen können.

Die Z 4 betrifft keine Vorhaben, sondern einzelne, bereits bestehende und im Grünraum liegende Betriebe, deren Flächen nicht weiter als Grünland, sondern unter konkreter Festlegung des Verwendungszweckes als Bauland-Sonderfläche ausgewiesen sein sollen.

Zu § 35 (Verkehrsflächen):

Die Bestimmung entspricht inhaltlich dem § 18 ROG 1998. Im Abs 2 werden zwei klarstellende Präzisierungen („im Abs 1“ angeführten, Errichtung „und Änderung“) vorgenommen.

Zu § 36 (Grünland):

Die Widmungskategorien des § 19 ROG 1998 werden übernommen. Die Widmungskategorien Grünland-Immissionsschutz und Grünland-Abstandsflächen werden dabei getrennt, weil damit unterschiedliche Rechtsfolgen in Bezug auf bauliche Maßnahmen verbunden sind. Die eigene Kategorie Freiflächen zur Gliederung des Baulandes wird aufgegeben. Abstandsflächen können (wie bisher die genannten Freiflächen) auch der Gliederung des Baulandes dienen. Bei den Sportanlagen werden die Parkplätze nicht mehr erwähnt, sie finden bei keiner Widmungskategorie (vgl zB die der Friedhöfe) eine besondere Erwähnung. Im Übrigen ist wie beim Bauland von Kategorien die Rede. Die Aussage, was in den einzelnen Grünland-Kategorien an baulichen Maßnahmen zulässig ist, muss anders als im § 30 in einem eigenen Absatz getroffen werden.

Abs 2 bestimmt als Voraussetzung für eine Widmung als Grünland-Schripiste die dauerhafte Sicherung dieser Verwendung, was sich bisher schon aus der Definition dieser Grünland-Kategorie ergeben hat. Dies setzt nicht voraus, dass die Schripiste schon besteht; das Erfordernis kann bei neuen Schripisten durch entsprechende zivilrechtliche Vereinbarung erfüllt werden.

Im Abs 3, bisher § 24 Abs 2 erster Satz ROG 1998, wird zur Klarstellung (siehe die Erläuterungen der Regierungsvorlage zu Art II des ROG-Anpassungsgesetzes) der Begriff Gasdruckregelstationen durch Gasdruckreduzierstationen ersetzt. Für Gasdruckverdichtungsstationen sollen in Zukunft Sonderflächen gemäß § 34 Abs 1 Z 2 ausgewiesen werden. Die weiteren Regelungen betreffend land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie Austraghäuser (2. bis 6. Satz) werden in einer eigenen Bestimmung (§ 48) getroffen.

Der Abs 4 entspricht § 24 Abs 2 siebter Satz ROG 1998; Abs 5 ist gegenüber dem achten Satz der gleichen Bestimmung weiter gefasst und lässt zB Garagen in Immissionsschutzstreifen zu.

Für Abstandsflächen wird zur Erreichung der angestrebten Funktion die Unzulässigkeit jeglicher baulicher Anlagen normiert (Abs 6). Die im § 24 Abs 2 letzter Satz ROG 1998 ausdrücklich als zulässig erklärten öffentlich zugänglichen Parkanlagen und Spielplätze sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden davon nicht erfasst.

Zu § 37 (Aufschließungsgebiete, -zonen und -kennzeichnung):

Wiederum werden im ROG 1998 (§§ 17 Abs 7, 7a, 23 Abs 3 vierter Satz, 24 Abs 1 dritter Satz) verstreut getroffene Regelungen in einer Bestimmung zusammengefasst und teilweise auch geändert.

Abs 1 regelt die allgemeinen Voraussetzungen für die Ausweisung als Aufschließungsgebiete. Dazu genügt im Allgemeinen, auf § 28 Abs 3 zu verweisen. Für eine Ausweisung als Aufschließungsgebiet ist es aber im Fall mangelnder oder ungenügender Erschließung in Abweichung von § 28 Abs 3 Z 3 wesentlich, dass dieser Mangel mit allgemein wirtschaftlich vertretbarem Aufwand behoben werden kann.

Zu Abs 2: Die bisher nur im Fall der Lärmbelastung einer Fläche zulässige Kennzeichnung gemäß § 17 Abs 7a ROG 1998 wird zur Verwaltungsvereinfachung auf alle anderen öffentlichen Rücksichten, die an sich gegen eine Baulandausweisung sprechen, ausgedehnt. Dadurch kann auch die bisher für bereits weitgehend verbaute Gebiete geltende Ausnahme vom Erfordernis, dass die Behebung des Hinderungsgrundes in absehbarer Zeit behoben wird, entfallen. Voraussetzung dafür ist, dass die Flächen weitgehend verbaut, also nur noch kleine unverbaute Restflächen bestehen. Und dass die (abstrakte) Möglichkeit besteht, den angegebenen Hinderungsgrund im Einzelfall mittels Vorschreibungen in den Bauverfahren berücksichtigen zu können. Damit soll vermieden werden, dass Flächen gekennzeichnet werden, die nachfolgend keinesfalls zum Bauplatz erklärt oder der Bebauung zugeführt werden können. Daraus ergibt sich etwa, dass bei gewissen öffentlichen Rücksichten, wie etwa dem Fehlen einer Kanalisation, eine Kennzeichnung auf Grundlage dieser Bestimmung nicht möglich ist, weil entsprechende Vorschreibungen in aller Regel nicht möglich sind. In diesen Fällen verbleibt nur die Möglichkeit der Festlegung als Aufschließungsgebiete unter Anwendung der dafür geltenden Voraussetzungen.

Abs 3 fasst die beiden bisher im § 17 Abs 7 erster und letzter Satz ROG 1998 geregelten Aufschließungszonen zur Festlegung einer zeitlichen Abfolge der Erschließung oder Bebauung zusammen.

Zu Abs 4 und 5: Die Freigabe beendet die Wirkungen der Ausweisung als Aufschließungsgebiet oder -zone. Gemäß der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes wird die Freigabe bei Wegfall des Hinderungsgrundes ausdrücklich als Verpflichtung angeordnet.

Zu § 38 (Zonierung):

Die Bestimmung des § 17 Abs 7b ROG 1998 wird mit der Ergänzung durch Z 5 übernommen. Die Möglichkeit des Ausschlusses von Tankstellen und Betriebstankstellen mittels Zonierung soll vor allem zur Vermeidung von Nutzungskonflikten (zB bei wichtigen Trinkwasserreserven) und zur Sicherung von Flächen für Produktionsbetriebe dienen. Die Z 3 zielt auf den Ausschluss selbstständiger Einzelhandelsnutzungen ab, nicht aber auf eine solche im unmittelbaren Zusammenhang mit der Produktion der Waren.

Zu § 39 (Kennzeichnung von Orts- und Stadtkernbereichen, von Flächen für Einzelhandelsnutzungen in Betriebs- oder Gewerbegebieten oder von Flächen für Feriendörfer oder Apartmenthäuser):

Abs 1 entspricht dem § 16 Abs 5 ROG 1998 nahezu wörtlich (Ausnahme: „Tourismusnutzungen“ an Stelle von „Fremdenverkehrsnutzungen“). Festgehalten wird, dass reine Ansammlungen von Handels- und Dienstleistungsbetrieben die Voraussetzung der 1 zur Kennzeichnung von Stadt- oder Ortskernbereichen nicht erfüllen.

Zu Abs 2: Siehe die Erläuterungen zu § 30 Abs 4.

Zu Abs 3: Durch die im Kontext mit § 30 Abs 5 stehende Regelung soll dazu beigetragen werden, dass eine ausreichende Versorgungsinfrastruktur in der Nähe von Wohngebieten und damit verbraucherorientiert erhalten bleibt oder neu geschaffen wird. Gewerbegebiete werden meist abseits von Siedlungen errichtet und sollen, weil nur knapp vorhanden und verfügbar, vorrangig den Produktions- und Logistikbetrieben vorbehalten bleiben. Die Gemeinde soll sich mit dieser Problematik besonders auseinandersetzen und sich der Auswirkungen bewusst werden, wenn sie die Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben, die aber noch nicht die Größe von Handelsgroßbetrieben erreichen, zulassen will. Die Fassung als Soll-Vorschrift unterstreicht, dass der Gemeinde bei ihrer Entscheidung ein weitgehendes Planungsermessen zukommt. Sie wird dabei aber trotzdem die Raumordnungsgrundsätze, insbesondere jenen des § 2 Abs 2 Z 1, zu beachten haben. Diese besondere Kennzeichnungen schließt eine Mischnutzung der Fläche bzw der Bauten darauf nicht aus, soweit die anderen Nutzungen im Betriebs- oder Gewerbegebieten eben zulässig sind.

Zu § 40 (Kennzeichnung von Lücken im Grünland):

Die Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 45 Abs 16 ROG 1998. Die Regelungen für ihre Anwendbarkeit (Ermächtigung an die Gemeinde, Begrifflichkeit, Voraussetzungen) und für die an die Kennzeichnung anknüpfenden Rechtsfolgen werden systematisch klar getrennt (vgl zB § 42). Die Einfügung der Wortfolge „in diesem Bereich“ soll das sofortige Erfassen des Regelungsinhaltes erleichtern.

Abs 2 enthält verschiedene Erweiterungen: Bei einer nochmaligen Handhabung des Instruments der Kennzeichnung als Lücke im Grünland ist wieder auf den Bestand an Bauten zurückzugreifen, der für die erstmalige Lückenschließung maßgeblich war. Damit soll eine Siedlungsentwicklung wie im ausgewiesenen Bauland vermieden werden. Austraghäuser sind unter dieser Voraussetzung beim Bestand mitzuzählen.

Zu Abs 3: Die Z 4 betrifft die technische Infrastruktur.

Zu Abs 4: Die Zulässigkeit von Bauten auf gemäß Abs 1 gekennzeichneten Lücken wird auf Nebenanlagen zu den erlaubten Wohnhäusern erweitert. Dazu, dass kein Bebauungsplan aufgestellt werden muss, s § 50 Abs 2 Z 5.

Zu § 41 (Vorbehaltsflächen für kommunale Zwecke):

Es werden einerseits die bisher in den §§ 16 Abs 3 und 20 ROG 1998 enthaltenen Bestimmungen zusammengefasst. Andererseits sollen die Regelungen für Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau als besonderes Anliegen des neuen Raumordnungsgesetzes in einer eigenen Bestimmung getroffen werden. Siehe auch die allgemeinen Ausführungen zu § 43.

Zu Abs 1: Bei allen genannten Einrichtungen muss es sich um solche der Gemeinde handeln. Krankenanstalten werden in der Regel nicht mehr von Gemeinden betrieben, sie werden daher nicht mehr ausdrücklich genannt, wie wohl sie Wohlfahrtseinrichtungen im Sinn dieser Bestimmung sind.

Zu Abs 2: Der Vorbehaltszweck muss in der jeweiligen Bauland- oder Grünland-Kategorie zulässig sein. Die Gemeinde darf nicht selbst über dafür geeignete Grundstücke verfügen. Bei neuerlicher Kennzeichnung derselben Grundstücke als Vorbehaltsfläche für welchen Zweck immer muss die Löschung der alten Kennzeichnung mindestens fünf Jahre zurück liegen.

Zu Abs 3: Gegenüber dem ROG 1998 wird klargestellt, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen des zweiten Satzes auch für bauliche Maßnahmen gelten. Dh zusätzlich zu den sonstigen Voraussetzungen ist bei der Erteilung der Baubewilligung auch diese Bestimmung zu beachten. Dem entgegen erteilte Bewilligungen leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler (§ 45 Abs 3). Bei rechtmäßigem Vollzug beschränkt sich die im letzten Satz angeordnete Rechtsfolge auf widerrechtlich ausgeführte andere als bauliche Maßnahmen. Die Unbeachtlichkeit von nicht bewilligten wertsteigernden Veränderungen wird auf Enteignungsverfahren ausgedehnt, aus kompetenzrechtlichen Gründen aber auf landesgesetzlich geregelte Entschädigungsverfahren beschränkt.

Zu Abs 4: Die Verweisung auf den III. Abschnitt des Salzburger Landesstraßengesetzes 1972 ist präzisiert: Dessen Bestimmungen sind nur auf die Wertermittlung für das einzulösende Grundstück sinngemäß anzuwenden. Auf die besondere Bestimmung des Abs 3 letzter Satz wird nochmals hingewiesen.

Im Abs 5 wird die Verlängerung des Vorbehaltes nicht mehr an die nachweislich bevorstehende Verwirklichung des Vorbehaltszweckes gebunden. Die Verlängerung des Vorbehaltes muss von der Gemeindevertretung beschlossen und vor Fristablauf im Flächenwidmungsplan wiederum gekennzeichnet werden.

Zu § 42 (Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau):

Vorbehaltsflächen sind ihrer Rechtsnatur nach Eigentumsbeschränkungen, die über die Wirkung der anderen Flächenwidmungen hinausgehen. Die Wirkung des Vorbehalts ist eine Reservierung der Flächen für einen bestimmten Zweck, an dem ein anerkanntes öffentliches Interesse besteht. Eine derartige Beschränkung setzt weiters voraus, dass die Festlegung ein taugliches und adäquates Mittel zur Zielerreichung darstellt. So kann etwa eine Argumentation, Flächen generell für Zwecke des Wohnbaues vorzusehen, nicht durch die Festlegung von Vorbehaltsflächen verfolgt werden, weil dieses durch die Ausweisung ausreichender und geeigneter Flächen als Bauland diverser Kategorien, die eine Wohnbebauung zulassen, zu bewerkstelligen ist.

Zu Abs 1: Die bisherige Beschränkung für Zwecke des 6. und 8. Abschnittes des WFG 1990 wird aufgegeben. Dies vor allem deshalb, weil der 6. Abschnitt nicht den geförderten Wohnbau in Form des verdichteten Siedlungsbaues als Typus erfasst, sondern auf private Bauinitiativen ausgerichtet ist. Auch spielt der 6. Abschnitt in der Praxis keine große Rolle. Gegenüber einer Beschränkung auf den 8. Abschnitt des WFG 1990 wird der Öffnung auf den gesamten förderbaren Wohnbau der Vorzug gegeben, so dass die Anwendbarkeit dieses Raumordnungsinstrumentes von dieser Seite keine Einschränkung erfährt. Die folgenden Voraussetzungen betreffen den Bedarf und die ansonsten gegebene Unmöglichkeit der Bedarfsdeckung (Z 1 und 2), die Eignung der Flächen zur Bedarfsdeckung (Z 3 und 4) und schließlich Umstände in Bezug auf den jeweiligen Grundeigentümer (Z 5 und 6).

Zu Z 1: Die Bindung an den Zehn-Jahres-Bedarf soll wie bisher eine Kennzeichnung als Vorbehaltsflächen wegen der Schwere des Eingriffs in das Eigentumsgrundrecht nicht auf Vorrat zulässig sein. Auf Ebene des REK sollen bereits Zielaussagen betreffend jene örtlichen Bereiche getroffen werden, die für eine derartige Kennzeichnung in Betracht kommen. Die Kennzeichnung kann daraufhin mit den Grundeigentümern koordiniert nach Maßgabe der Flächenbilanz erfolgen.

Zu Z 2: Es werden nur die Flächen berechnet, die neben der Gemeinde und der Baulandsicherungsgesellschaft den gemeinnützigen Bauträgern zur Verfügung stehen. Abgesehen davon, dass damit der wohl ganz überwiegende Teil der in Betracht kommenden Flächen erfasst werden, bleibt die Bestimmung dadurch auch praktikabel.

Zu Z 3: Die Wohnbebauung muss auf Grund der Widmung möglich sein. In der Praxis haben sich die Fälle gehäuft, in welchen große Wohnbauvorhaben auf Grund einer Einzelbewilligung entgegen der festgelegten Widmung realisiert werden. Diese Entwicklung darf durch die Möglichkeit der Kennzeichnung von Vorbehaltsflächen nicht gefördert werden.

Zu Z 4: Die Zulässigkeit der Vorbehaltskennzeichnung wird in Präzisierung der Voraussetzung, dass die Flächen zur Zielerreichung geeignet sein müssen, von der Größe der Flächen und dem Ausmaß des errichtbaren Wohnraumes abhängig gemacht. Die einzelnen Vorgaben wer-

den in einer Anlage zum Gesetz getroffen. Dabei gilt als Grundsatz, dass je größer die Fläche ist, umso mehr reicht auch eine geringere Geschoßflächenzahl zur Zielerreichung.

Zu Z 5: Eine Kennzeichnung als Vorbehaltsfläche kommt nicht in Betracht, wenn die Errichtung der förderbaren Wohneinheiten durch eine Vereinbarung gesichert ist. Damit wird der privatautonomen Rechtsgestaltung zwischen Gemeinden und Grundeigentümer als gelinderes Mittel der Vorrang eingeräumt. Gleiches gilt auch, wenn eine nachträglich geschlossene Vereinbarung diesen Zweck sicherstellt (siehe Abs 4 Z 2).

Zu Z 6: Mit dieser Voraussetzung wird die prinzipielle Eigennützigkeit des Grundeigentums ausreichend berücksichtigt. Eine Kennzeichnung von Vorbehaltsflächen ist danach nur insoweit zulässig, als die dafür vorgesehenen Flächen nicht für den Grundeigentümer selbst die einzig geeigneten Flächen für die Befriedigung der Wohnbedürfnisse für sich und seine unmittelbaren Nachkommen darstellen. Dabei ist nicht die gegebene Baulandausweisung maßgeblich, sondern die nach dem REK mögliche Ausweisung als Bauland.

Zu Abs 2: Die Kennzeichnung als Vorbehaltsfläche sagt für sich allein nichts über die Intensität der Nutzung aus und liefert so auch keine Information für den Planungsprozess. Es ist daher erforderlich, dass die Mindestzahl der förderbaren Wohneinheiten oder der förderbaren (Wohn-)Nutzfläche, die geschaffen werden müssen bzw muss, im Rahmen der Kennzeichnung festgelegt werden. Bei der Festlegung der Zahl der Wohneinheiten ist zwischen Miet-, Miet-Kauf- und Eigentumswohnungen zu differenzieren, weil damit auch unterschiedliche Rechtsfolgen verbunden sind (siehe Abs 3 und 4).

Mit dieser Festlegung wird sowohl für die Planung als auch für Grundeigentümer und Kaufinteressierte eine wesentliche Information über die künftige Bebauung geboten. Da nach dem neuen Konzept der Änderung von Planungen im Fall der Neuausweisung von Bauland der Bebauungsplan gleichzeitig mit der Änderung des Flächenwidmungsplans aufzustellen ist, kann diese Festlegung bereits bei Ausarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt werden. In den Fällen bestehender Baulandausweisungen und nachträglicher Vorbehaltsfestlegungen determiniert die Festlegung den Bebauungsplan. Bebauungsbedingungen, die es nicht ermöglichen, ihr gerecht zu werden, sind schon deshalb rechtswidrig.

Zu Abs 3: Die Wirkungen der Vorbehaltskennzeichnung für den förderbaren Wohnbau betreffend, genügt es zunächst, auf § 42 Abs 3 hinzuweisen (erster Satz). Danach ist auch eine Baubewilligung für jegliche bauliche Maßnahme nur zu erteilen, wenn diese entweder direkt der Verwirklichung des Vorbehaltszwecks dient oder anderenfalls dem Vorbehaltszweck nicht entgegensteht und nicht wesentlich wertsteigernd ist. Für die Verwirklichung des Vorbehaltes für den geförderten Wohnbau wird in der Regel eine Bauführung erforderlich sein. Die dafür erforderliche Baubewilligung wird darüber hinausgehend daran gebunden, dass die Festlegungen gemäß Abs 2 baulich tatsächlich verwirklicht werden. Die Maßnahme muss daher den Festlegungen entsprechen.

Zu Abs 4: Nach § 31 Abs 1 S.WFG 1990 in der derzeit geltenden Fassung kann eine Förderung für die Errichtung von Mietwohnungen (8. Abschnitt S.WFG 1990) Gemeinden und gemeinnützigen Bauvereinigungen gewährt werden. Der Förderungswerber muss nach Abs 2 dieser Bestimmung Grundeigentümer oder Bauberechtigter sein. In Diskussion ist aktuell eine Öffnung der Förderung der Errichtung von Mietwohnungen auch für private Bauträger. Abs 4 spricht mit der Verweisung auf die Förderbarkeit nach den Salzburger Wohnbauförderungsgesetzen besonders diese Vorgabe an, weil sie für die Verwirklichung des Vorbehaltszwecks und damit auch für Tauglichkeit der Vorbehaltskennzeichnung im grundrechtlichen Sinn von ganz wesentlicher Bedeutung ist, und greift der Entwicklung im Wohnbauförderungsrecht in keiner Weise vor.

Zu Abs 5: Anders als im § 42 Abs 5 Z 2 wird hier von der Festlegung einer konkreten Frist Abstand genommen. Dies vor allem deshalb, weil eine Kenntlichmachung nur im Rahmen der Bedarfsdeckung für zehn Jahre zulässig ist und ausdrücklich festgelegt wird (Z 1), dass eine Löschung vorzunehmen ist, wenn kein Bedarf als der Grund für den Vorbehalt mehr gegeben ist. Daher ist zumindest alle zehn Jahre für die vom Vorbehalt erfassten Flächen der Bedarf zu prüfen.

Der Vorbehalt ist zu löschen, wenn der Vorbehaltszweck erfüllt ist (Z 3). Dies ist der Fall, wenn die festgelegte Mindestzahl an Wohnungen oder das festgelegte Mindestmaß an Wohnnutzfläche fertig gestellt ist. Damit können auf Grund der Flächenwidmung und der Bebauungsplanung verbleibende Bebauungspotentiale genutzt werden, ohne an den Vorbehaltszweck gebunden zu sein. Sonstige Bauführungen auf der vom Vorbehalt erfassten Fläche können aber erst bewilligt werden, wenn die dem Vorbehaltszweck dienenden Bauten errichtet worden sind und der Vorbehalt gelöscht worden ist.

Zu § 43 (Kenntlichmachungen):

Für die bisher im § 16 Abs 2 ROG 1998 geregelten Kenntlichmachungen wird eine eigene Bestimmung geschaffen. Dabei wird als Neuerung systematisch zwischen Kenntlichmachungen, die zwingend vorzunehmen sind (Abs 1) und solchen Kenntlichmachungen unterschieden, die im Planungsermessen der Gemeinde gelegen sind (Abs 2). Seilbahnen sind keine Eisenbahnen mehr und daher im Abs 1 Z 1 lit i ergänzt; der Bauverbotsbereich ergibt sich aus § 53 Seilbahngesetz 2003.

Die schon bisher (§ 23 Abs 5 ROG 1998) bestehende Möglichkeit der Anpassung von Kenntlichmachungen außerhalb der Aufstellung oder sonstigen Änderung des Flächenwidmungsplans wird präzisiert und an die Erfordernisse der Praxis angepasst.

Zu § 44 (Änderung des Flächenwidmungsplans):

Die Bestimmung übernimmt in neuer Systematik weitgehend § 23 Abs 1 erster bis dritter Satz ROG 1998. Zur ergänzten Z 4 im Abs 1 siehe die Ausführungen zu § 14 Abs 5. Im Abs 2 wird die Einhaltung des Zehn-Jahres-Baulandbedarfs als Voraussetzung für eine Neuausweisung von Bauland hervorgehoben (Z 2). Die fünfjährige Frist für das Rückwidmungsverbot läuft anders als bisher ab der letztmaligen Ausweisung der Fläche als Bauland. Rückwidmungen von Bauland in Grünland sind natürlich auch zulässig, wenn sie der Grundeigentümer selbst anstrebt. (S auch die korrespondierende Regelung im § 49 Abs 1 letzter Satz.)

Zu § 45 (Wirkungen des Flächenwidmungsplans):

Die Wirksamkeit des Flächenwidmungsplans wird zur Vereinfachung auf die Bauplatzerklärungen und die nach baurechtlichen Vorschriften des Landes erforderlichen Bewilligungen beschränkt; sie dürfen nur unter Beachtung der normativen Inhalte des Flächenwidmungsplans, also den festgelegten Nutzungsarten und Bauland- bzw Grünland-Kategorien sowie den Kennzeichnungen entsprechend, erteilt werden. Soweit dem Flächenwidmungsplan darüber hinausgehend Wirksamkeit zukommen soll, ist daher in den jeweiligen Vorschriften ausdrücklich anzuordnen. Für privatwirtschaftliche Planungen und Maßnahmen, die nicht zu einer baulichen Maßnahme führen und damit an den Flächenwidmungsplan gebunden sind, formuliert aber bereits Abs 4 die Wirksamkeit des Flächenwidmungsplans. Der zweite Satz im Abs 1 dient der Klarstellung; sie bedeutet im Umkehrschluss, dass rechtswidrig errichtete bauliche Anlagen den Festlegungen im Flächenwidmungsplan unterliegen und die für sie erforderlichen Bauplatzerklärungen und baurechtlichen Bewilligungen nur bei Übereinstimmung mit dem bei deren Erteilung geltenden Flächenwidmungsplan erteilt werden dürfen. In die Klarstellung sind auch die bestehenden rechtmäßigen Nutzungen einbezogen. Dies bedeutet, dass zB solche Nutzungen von einer Zonenkennzeichnung gemäß § 38 unberührt bleiben.

Der Nachweis der Widmungskonformität des Vorhabens ist wie bisher vom Einschreiter zu erbringen. Bestimmte Vorhaben werden in diesem Zusammenhang im Text nicht mehr hervorgehoben. Die Verpflichtung der Landesregierung zur Erlassung entsprechender Nachweis-Verordnungen wird aufgegeben und nur mehr eine Ermächtigung dazu aufgenommen. Die geltenden Nachweis-Verordnungen der Landesregierung finden darin die notwendige gesetzliche Grundlage.

Zu Abs 3: Zur Nichtigerklärung von Einzelbewilligungen, die ohne aufsichtsbehördliche Genehmigung erteilt worden sind, s § 46 Abs 7.

Zu § 46 (Einzelbewilligung):

Die Antragslegitimation wird auf Erwerber mit einem zur Einverleibung ihres Eigentumsrecht geeigneten Titel erweitert (vgl §12 d Abs 2 und 3 BGG).

Abs 2 gilt für alle Einzelbewilligungen, gleichgültig, wie die genau festzulegende Fläche im Flächenwidmungsplan ausgewiesen ist. Abs 3 betrifft nur Einzelbewilligungen für als Grünland gewidmete Flächen.

Der bisher von der Rechtsprechung geforderte besondere Grund für die Erteilung der Einzelbewilligung wird in das Gesetz aufgenommen (Abs 2 Z 1). Damit wird betont, dass die Einzelbewilligung keine Selbstverständlichkeit ist, sondern eine Ausnahme darstellt, deren Erteilung einer entsprechenden Begründung bedarf. Ausdrücklich festgelegt wird auch die Voraussetzung der Standorteignung für das Vorhaben (Z 2). Die Z 3 und 4 entsprechen dem geltenden § 24 Abs 3 erster und zweiter Satz Z 1 bis 3a.

Der Nachweis für das Vorliegen der Voraussetzungen für die Erteilung der Einzelbewilligung ist vom Antragsteller zu erbringen (letzter Satz). Die Kosten notwendiger Gutachten sind daher von diesem zu tragen.

Im Abs 3 werden anders als bisher (§ 24 Abs 3 zweiter Satz Z 4 bis 6 ROG 1998) die Voraussetzungen für die Erteilung von Einzelbewilligungen im Grünland nicht mehr als Ausschlussgründe normiert, sondern die Zulässigkeit positiv formuliert: Nur in den aufgezählten Fällen und unter den formulierten Voraussetzungen ist eine Einzelbewilligung im Grünland zulässig. Diese Änderung soll die Wirkungen des Flächenwidmungsplans stärken, indem für alle neuen Entwicklungen eine Baulandausweisung erforderlich sein wird. Künftig ist – vorbehaltlich der Z 3 und 4 – auch die Neuerrichtung von Betriebsbauten im Grünland mittels Einzelbewilligung nicht mehr zulässig.

Zu Z 1: Änderungen der Art des Verwendungszweckes von Bestandsbauten sind der Einzelbewilligung vorbehalten (s auch § 47 Abs 3 Z 1). Damit einher kann auch eine Vergrößerung des Baues durch Auf- und Zubauten bis auf insgesamt 300 m² Geschoßfläche gehen. Eine Vergrößerung ohne entsprechende Verwendungszweckänderung des Bestandsbaues fällt unter § 47.

Zu Z 2: Die Zulässigkeit der Neuerrichtung von Bauten hat drei Voraussetzungen, nämlich untergeordnete Bedeutung, Erforderlichkeit im Zusammenhang mit bestehenden Bauten oder Nutzungen und Verwendung nicht zu Wohnzwecken. Eine untergeordnete Bedeutung setzt jedenfalls voraus, dass es damit nicht zur Begründung neuer Nutzungen kommt.

Zu Z 3: Siehe die bisherige Z 5 des § 24 Abs 3 ROG 1998. Unter Erwerbsgärtnereien fallen hier die gewerblichen Gärtnereien, landwirtschaftliche Gartenbaubetriebe sind von der Z 4 erfasst.

Zu Z 4 und Abs 5: Für den Fall der Neugründung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben ist eine Einschränkung vorgesehen, um eine notwendige Abgrenzung zu mehr oder weniger bloßen Hobbybetrieben zu treffen. Mit einem erwerbswirtschaftlich geführten Betrieb sind gerade betreffend Bauführungen im Grünland wichtige Rechtspositionen verbunden, die eine lang-

fristige Betrachtungsweise gebieten. Diese sollen nur dann zukommen, wenn die Wahrscheinlichkeit eines lebensfähigen und leistungsfähigen land und forstwirtschaftlichen Betriebes gegeben ist. Dieses Potential muss bei der Neugründung nachgewiesen werden. Die Erzielung maßgeblicher Einnahmen aus der Land- und Forstwirtschaft bedeutet Einnahmen aus der Bewirtschaftung des Betriebes zur Deckung des Lebensunterhaltes entweder zur Gänze (Vollerwerbslandwirtschaft), vorwiegend (Zuerwerbslandwirtschaft) oder zu einem erheblichen Teil (Nebenerwerbslandwirtschaft). Als erheblich ist ein Anteil von 25 bis 30 % am Durchschnittseinkommen einer österreichischen Familie anzusehen.

Abs 4 entspricht dem bisherigen Ausschlussgrund des § 24 Abs 3 Z 6 ROG 1998, die Abs 6 und 7 entsprechen den bisherigen Bestimmungen des Abs 3 letzter Satz bzw in Bezug auf Einzelbewilligungen Abs 5 erster Satz.

Zu § 47 (Widmungswidrige Bestandsbauten):

Es handelt sich dabei um die Nachfolgebestimmung zu § 24 Abs 8 ROG 1998. Sie ist wesentlich vereinfacht und durch Gliederung in vier Absätze übersichtlicher gestaltet.

Zu Abs 1: Der Begriff der Widmung umfasst die festgelegte Nutzungsart und Bauland- oder Grünland-Kategorie. Stammt der Bau aus einer Zeit nach dem 29.9.1956 (Inkrafttreten des ersten Raumordnungsgesetzes, LGBl Nr 19/1956), muss als Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit seiner Errichtung, Änderung und Erweiterung eine oder mehrere den Bestand abdeckende Bewilligung(en) gemäß § 19 Abs 3 bzw § 24 Abs 3 des jeweils geltenden Raumordnungsgesetzes erteilt worden sein, es sei denn, der Bau durfte auf Grund des § 19 Abs 2 bzw § 24 Abs 2 errichtet werden und die Fläche wurde nach der Errichtung umgewidmet oder es bestand eine sonstige raumordnungsrechtliche Ausnahmebestimmung.

Zu Abs 2: Die allgemeine Zulässigkeit von Änderungen, worunter auch Erweiterungen (Vergrößerungen) fallen, wird dahin verallgemeinert, dass die aufgezählten Kriterien (grundsätzliche Planungsabsicht usw) für alle Vorhaben in gleicher Weise gelten und dadurch keine zusätzliche wesentliche Beeinträchtigung, also mehr als bisher, erfahren dürfen (Z 1). Der Begriff der Nachbarschaft ist so wie im § 30 Abs 1 zu verstehen. Die baulichen Maßnahmen dürfen also zB zu keinen Verschlechterungen für jene Flächen führen, die im Bereich der Immissionen eines Betriebes liegen.

Nebenanlagen sind zB Garagen, die zur Nutzung des widmungswidrigen Bestandsbaus erforderlich sind, Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern und ähnliches. Zulässig sind allgemein auch Maßnahmen, die nicht baubewilligungspflichtig sind. In der Z 2 sind jene baubewilligungspflichtigen Maßnahmen zusammengefasst, die unter Anwendung der Z 1 nicht zulässig sind. Sie entsprechen der bisherigen Rechtslage (§ 24 Abs 8 vierter, sechster bis letzter Satz (!)).

Zu Abs 3: Die Zulässigkeit der Wiedererrichtung widmungswidriger Bauten wird dadurch erweitert, dass der Ausschluss einer Zweitwohnnutzung aufgegeben wird, weil in überschießender Weise davon auch rechtmäßige Zweitwohnnutzungen erfasst werden. Die Zeit, die eine Aufgabe der Nutzung längstens zurückliegen darf, wird auf drei Jahre verlängert. Außerdem wird klargestellt, dass es dabei um die Aufgabe der dauerhaften Nutzung eines Baus geht.

Zu § 48 (Bauliche Anlagen der Land- und Forstwirtschaft):

Die Abs 1 und 2 übernehmen im Wesentlichen die Bestimmungen des bisherigen § 24 Abs 2 zweiter bis sechster Satz ROG 1998. Mit Agrarstruktur (Abs 1 Z 2) sind die strukturellen Grundlagen der land- und forstwirtschaftlichen Produktion und der Lebensbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft gemeint. Dazu gehören ua die Siedlungsform, die Betriebsstruktur, die Besitzstruktur, die Verteilung der Betriebe auf Größenklassen, die Betrachtung nach Arbeitskräften, die Bodennutzungsweisen. Klargestellt wird, dass auch Gebäude für land- und forstwirtschaftliche Nebengewerbe nur im Hofverband errichtet werden können. Bei der Definition des Austraghauses wird bei der Größenbegrenzung von der Geschoßfläche abgegangen und auf die Nutzfläche für Wohnzwecke nach dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 umgestellt, die auf die Befriedigung eines Wohnbedürfnisses mehr Bezug hat.

Zu Abs 3: In dem nach der Landtagswahl zwischen den Regierungsparteien geschlossenen Arbeitsübereinkommen (Z 8.1) ist ua die „Zeitweise Verwendung von Almhütten für Erholungszwecke, beschränkt auf Bestandsbauten“, vorgesehen. Die hier dazu getroffenen Rahmenbedingungen sollen vor allem die Neuerrichtung oder die Erweiterung von bestehenden Almgebäuden zur touristischen Nutzung verhindern.

Grundlegende Voraussetzung ist daher, dass das Almgebäude bei Aufnahme der zusätzlichen Verwendung schon seit zehn Jahren besteht und über einen Wohnteil verfügt. Es kann sich aber auch um einen Ersatzbau für ein solches, seit mindestens zehn Jahren bestehendes Almgebäude mit Wohnteil handeln. Die Alm, zu der das Almgebäude gehört, muss landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, nicht aber das betreffende Almgebäude. Es genügt, wenn seine Funktionstüchtigkeit für die landwirtschaftliche Hauptbestimmung erhalten bleibt.

Abs 3 bedeutet nur die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit der darin angesprochenen anderen Verwendung von bestimmten Almgebäuden im Grünland. Sie kann wie jede andere Nutzung nur unter Beachtung der dafür geltenden baurechtlichen und bautechnischen Voraussetzungen, insbesondere in sicherheits- und umweltschutzmäßiger Hinsicht, verwirklicht werden, soweit nicht Sonderbestimmungen (Z 4 und Abs 4) getroffen werden. Die zeitliche andere Verwendung eines Almgebäudes für touristische oder Erholungszwecke würde an sich eine Änderung der Art des Verwendungszweckes im Sinn des § 2 Abs 1 Z 5 BauPolG bedeuten und damit baubewilligungspflichtig sein. In engen Grenzen soll eine Ausnahme davon bestehen (Abs 4), nämlich dann, wenn für diese Verwendung keine ihrerseits bewilligungspflichtigen

Baumaßnahmen (bauliche Maßnahmen) vorgenommen werden. Im Rahmen der so zulässigen Verwendung dürfen Speisen und Getränke nur in den Grenzen der Ausnahme des § 2 Abs 4 Z 10 der Gewerbeordnung 1994 verabreicht werden – ein Buschenschank gemäß § 2 Abs 9 GewO kommt hier nicht in Betracht. In Bezug auf die Fremdenbeherbergung wird die Grenze etwas weiter gezogen und nicht an die Grenze der Anwendung der Gewerbeordnung 1994 angeknüpft. Dabei werden aber die Werbung, die Leistung von Versicherungsprämien, die Zurverfügungstellung eines Kühlschranks, die Vornahme der Endreinigung und diesen ähnliche Leistungen nicht als persönliche Dienstleistungen verstanden, sodass sie vorgenommen werden dürfen, ohne dass es zu einer baubewilligungspflichtigen Änderung der Art des Verwendungszweckes kommt. Eine Baubewilligung zur Änderung der Art des Verwendungszweckes ist unter diesen Voraussetzungen nicht erforderlich. Die andere Sonderbestimmung (Abs 3 Z 4) betrifft die Abwasserbeseitigung als umweltschutzmäßige Grundvoraussetzung für diese zusätzliche Verwendung. Sie muss den besonderen Umständen entsprechen und dafür technisch wie hygienisch geeignet sein. Dazu kann die Landesregierung nähere Regelungen durch Verordnung treffen. Festgehalten wird noch, dass es genügt, wenn die geforderte Abwasserbeseitigung erst bei Aufnahme der neuen zusätzlichen Verwendung vorhanden ist und dafür allenfalls erst hergestellt wird. Eine für diese Herstellung allenfalls erforderliche Baubewilligung kann unter den Voraussetzungen des Abs 3 Z 1 bis 3 erteilt werden.

Die erweiterte Verwendungsmöglichkeit ist bei Beurteilung von Baumaßnahmen auf ihre Erforderlichkeit im Sinn des Abs 1 Z 2 nicht einzubeziehen: Auch künftig ist die mögliche Größenentwicklung und Ausstattung eines Almgebäudes ausschließlich anhand der landwirtschaftlichen Nutzung zu beurteilen.

Zu § 49 (Entschädigung):

Folgende Änderungen gegenüber § 25 ROG 1998 sind vorgesehen:

Der umfangreiche bisherige Abs 1 wird geteilt: Die Verlängerung der Zehn-Jahres-Frist findet sich im neuen Abs 2. Umgekehrt werden die Ausschlussgründe des letzten Satzes des bisherigen Abs 2 in den Abs 1 übernommen. Die Baulandwidmung muss erstmals auf Grund des ROG 1992 erfolgt sein, das am 1. März 1993 in Kraft getreten ist. Dieses Datum wird an die Stelle der bisherigen Wortfolge „auf Grund dieses Gesetzes“ gesetzt, um den bisherigen Norminhalt aufrecht zu erhalten.

Für Bauland der Kategorie Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe ist im Umwidmungsfall keine Entschädigung mehr zu leisten. Diese Widmungskategorie lässt wie die Kategorie Sonderfläche nur eine Art von Bauten zu, nämlich Beherbergungsgroßbetriebe. Keine Entschädigungsleistung gebührt auch, wenn der Grundeigentümer selbst die Rückwidmung seiner Flächen angeregt hat.

Im Abs 2: Die Höhe der Entschädigung für den Wert der Grundfläche, soweit er in der Gegenleistung beim Erwerb seinen Niederschlag gefunden hat (Abs 3 Z 2) wird mit dem Verkehrswert begrenzt. Eine Entschädigung für einen beim Erwerb preislich berücksichtigten Wert der besonderen Vorliebe wird zur Klarstellung ausdrücklich ausgeschlossen. Die bisherige Regelung (§ 25 Abs 2 dritter Satz ROG 1998), dass Aufwendungen und Erwerbsvorgänge nach der Kundmachung gemäß § 21 Abs 1 ROG 1998 unbeachtlich bleiben, wird modifiziert und verallgemeinert, weil eine Kundmachung nicht für jede Rückwidmung erforderlich ist. Im vereinfachten Verfahren bedeutet die Kundmachung der Änderungsabsicht die Kundmachung der Auflage. Die Unmöglichkeit der Bebauung oder deren Unzumutbarkeit werden durch Angabe von Beispielen (objektiv) bzw Bezugnahme auf die wirtschaftlichen Verhältnisse, aus der sich die Unzumutbarkeit (subjektiv) ergibt, präzisiert.

Im Abs 5: Die Zulässigkeit zur sukzessiven Festsetzung der Entschädigungshöhe wird auf das Landesgericht Salzburg übertragen. Im Übrigen wird Abs 5 nur sprachlich vereinfacht und auch mit dem Ziel der Klarstellung vereinheitlicht, dass das Gericht nur zum Zweck der Neufestsetzung der Entschädigungssumme (-höhe) angerufen werden kann.

Im Abs 6: Statt der Anpassung nach „dem inneren Wert der seinerzeitigen Entschädigung“ wird die Aufwertung nach dem letztverlautbarten amtlichen Verbraucherpreisindex gleich wie im Abs 2 angeordnet. Das Gericht kann sowohl bezüglich der Erstattungspflicht wie auch bezüglich der Höhe der Entschädigungssumme angerufen werden, wenn darüber keine Einigung zustande kommt.

Im Abs 7: Die Gemeinde musste aus überörtlichen, allenfalls aufsichtsbehördlichen Vorgaben zu einer Widmung als Grünland oder Verkehrsfläche verpflichtet gewesen sein. Die offensichtliche Unstimmigkeit (Bindung an eine Baulandwidmung) wird richtig gestellt.

Zu 4. Teil (Bebauungsplanung):

Die dazu vorgeschlagenen Änderungen bedeuten auch eine prinzipielle Abkehr vom Prinzip einer flächendeckenden Bebauungsplanung. Damit soll auch für diese Planungsstufe eine Lenkung des Planungsaufwandes in jene Bereiche erfolgen, wo dies tatsächlich erforderlich ist.

Zu § 50 (Bebauungsplan; Verpflichtung zur Aufstellung und Aufgabe; Kostentragung):

Diese Bestimmung, ausgenommen Abs 2, entspricht im Wesentlichen § 27 ROG 1998. Festgehalten wird, dass die Verpflichtung zur Bebauungsplanung sich nicht auf das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bauland beschränkt, wie vor allem aus den Ausnahmen gemäß Abs 2 Z 1 und 5 ersichtlich wird. Die Einbeziehung der gemäß dem Räumlichen Entwicklungskonzept ausweisbaren Flächen soll die Basis dafür geben, dass die von der Gemeinde über das Bauland hinaus vorgesehene Siedlungsentwicklung in anschließenden Bereichen berück-

sichtigt und im Zusammenhang mitgeplant wird. Der ganze, für eine Bebauung vorgesehene Bereich soll in die Gestaltung der städtebaulichen Ordnung einbezogen werden.

Zu Abs 2: Die bisherigen Ausnahmen von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Bebauungsplans sind hier zusammengefasst und erweitert.

Zu Z 1: Der Gemeindevertretung wird die Möglichkeit eingeräumt, von der Aufstellung eines Bebauungsplans abzusehen, wenn ein solcher zur Regelung der städtebaulichen Ordnung aus ihrer Sicht entbehrlich ist. Es sollen nicht zur Gänze verbaute kleinere Siedlungsbereiche ohne Bebauungsplanung verbaut werden können. Angemerkt wird dabei, dass, wenn beschlossen wird, keinen Bebauungsplan aufzustellen, die Bindung an die gegebenen Strukturverhältnisse verstärkt ist. Die Anwendbarkeit der Bestimmungen über die Bebauungsplanung bei der Festlegung der Bebauungsbedingungen in Bauplatzerklärungen kann einem planerischen Wollen nur in beschränktem Umfang eine Grundlage bieten. Bei Planungszielen im Räumlichen Entwicklungskonzept, die eine Abweichung von gegebenen Strukturverhältnissen erfordern, wird daher ein Bebauungsplan erforderlich sein.

Damit ein solcher Planfreistellungsbeschluss gefasst werden kann, müssen vier Voraussetzungen vorliegen: relativ geringes Flächenausmaß (bis 5.000 m²), durch die bestehende Bebauung bereits weitgehend ausgeprägte Strukturen, keine neuen Straßentrassen, kein sonstiges Erfordernis. Im Einzelnen zu lit c: Im Rahmen der Bauplatzerklärung sind Abtretungsverpflichtungen für neue Erschließungen, die nicht nur dem Antragsteller selbst dienen, ohne entsprechende Vorgaben im Bebauungsplan schwierig durchzuführen. Um den planerischen Ansatz der Bebauungsplanung für die verkehrsmäßige Erschließung zu sichern, darf daher kein Erfordernis einer neuen Straßentrasse bestehen. Keine Neutrassierung im Sinn dieser Bestimmung liegt vor, wenn nur Verbreiterungen von bestehenden Verkehrsflächen oder lineare (logische) Verlängerungen von bestehenden Straßen erforderlich sind.

Die Planfreistellung kann nur im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplans vorgenommen werden. Damit wird dem Grundsatz der parallelen Aufstellung von Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan Rechnung getragen. Das Vorliegen der Voraussetzungen der Planfreistellung ist daher im Zuge eines Änderungsverfahrens zu prüfen und Beurteilungsgegenstand im aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahren. Aus Gründen der Rechtssicherheit sind die betroffenen Flächen im Flächenwidmungsplan zu kennzeichnen.

Abs 3 ist um weitere Gesichtspunkte, die bei der Bebauungsplanung zu berücksichtigen sind, ergänzt. Hervorgehoben wird der Gesichtspunkt des Umweltschutzes und hier wieder jener der Endenergieeffizienz von Bauten. Bei den Festlegungen der Bebauungsplanung soll darauf Bedacht zu nehmen sein, dass Solaranlagen bestmöglich genutzt werden können und damit auch vermehrt installiert werden, ebenso dass Niedrigenergiehäuser und Passivhäuser vermehrt zur Ausführung kommen.

In den Abs 7 bis 9 wird die bisher im § 38 Abs 6 ROG 1998 enthaltene Kostentragsregelung neu systematisiert übernommen.

Zu § 51 (Grundstufe):

Die Bestimmungen übernehmen den bisherigen § 28 ROG 1998 weitgehend wörtlich. Für den erweiterten Bebauungsplan wird aber eine eigene Bestimmung geschaffen. Die bisherigen Abs 3 und 4 sind vertauscht.

Zu § 52 (Erweiterte Grundstufe):

Die Bestimmung entspricht dem § 28 Abs 7 ROG 1998 weitgehend. Formell werden eine Teilung in zwei Absätze vorgenommen und die Verweisungen aufgelöst. Die ursprünglich angestrebte städtebauliche Ordnung darf nicht gestört werden. Die Entsprechung mit dem Flächenwidmungsplan erscheint als ausdrückliche Voraussetzung entbehrlich.

Zu § 53 (Aufbaustufe):

Auch diese Bestimmung entspricht dem § 29 ROG 1998 weitgehend. Ohne inhaltliche Änderungen werden Verweisungen aufgelöst.

Im Abs 2 (Katalog möglicher Inhalte eines Aufbaustufen-Bebauungsplans) ist die Z 18 ergänzt. Bei den angesprochenen Maßnahmen handelt es sich um solche, die sich auf Grund der Besonderheiten des Bebauungsgebietes ergeben. Für bautechnische Vorgaben, die allgemein der Steigerung der Energieeffizienz von Bauten dienen, bietet die Bestimmung keine Grundlage, ebenso nicht für Verpflichtungen zu einer bestimmten Art der Energieversorgung (siehe dazu Z 2).

Zu den §§ 54 und 55 (Straßenfluchtlinien; Baufluchtlinien, Baulinien; Baugrenzlinien; Situierungsbindungen):

Die Bestimmungen übernehmen die §§ 30 und 31 nahezu unverändert. Im Abs 6 ist nicht mehr nur von Aussagen des Räumlichen Entwicklungskonzepts und des Flächenwidmungsplans die Rede, sondern von den Festlegungen, die darin getroffen sind.

Zu § 56 (Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen):

Bis auf zwei Punkte erfolgt eine unveränderte Übernahme des § 32 ROG 1998.

Zu Abs 2: Bisher sind Dachvorsprünge und die freien Balkone in ihrem tatsächlichen Ausmaß nicht in den zu projizierenden Baukörper einzubeziehen. In der baurechtlichen Vollzugspraxis werden über die Bestimmungen des Bautechnikgesetzes Beschränkungen für das Vorkragen dieser Bauteile hilfsweise abgeleitet. Um eine eindeutige Regelung zu erreichen, wird die

Nichteinrechnung der Dachvorsprünge mit 1,5 m und der freien Balkone mit 3,00 m beschränkt. Das größere Ausmaß bei den freien Balkonen liegt darin begründet, dass diese Bauteile im verdichteten Wohnbau wichtige Sozialflächen geworden sind. Gärten stehen hier immer weniger zur Verfügung, so dass die Balkone eine wesentliche Freizeit- und Erholungsfunktion erfüllen. Eine solche Nutzung setzt aber eine gewisse Mindestdiefe voraus. Außerdem wird ausdrücklich klargestellt, dass bei Überschreitung der festgelegten Größe die darüber hinausgehende tatsächliche Bauteilgröße bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung zu berücksichtigen ist.

Zu Abs 4 Z 1: Die Anwendung des Abs 2 bei der Flächenberechnung legt bei strikter Interpretation das Ergebnis nahe, dass Dachterrassen in die Geschosflächenzahl einzubeziehen sind. Sie haben nicht nur die Funktion eines Daches, sondern auch die einer Terrasse und die Höhe beträgt in aller Regel mehr als 1,5 m gegenüber dem angrenzenden Niveau. Andererseits wird bei einer Dachterrasse anders als bei der Bodenterrasse die darunter liegende Grundfläche ohnedies als Geschosfläche berechnet. Eine eindeutige Regelung ist daher geboten: Dachterrassen sind nicht zu berechnen.

Zu den §§ 57 bis 61 (Bauhöhe; Bauweise; Erhaltungs- und Abbruchgebote; Nutzung (Verwendung) von Bauten; Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Geländegestaltungen):

Die Bestimmungen werden aus dem ROG 1998 (§§ 33 bis 37) unverändert übernommen, ausgenommen: Im § 59 Abs 2 ist im vorletzten Satz der Fall der Aufhebung des Bescheids durch den Verfassungs- oder den Verwaltungsgerichtshof ergänzt.

Zu § 62 (Gestaltungsbeiräte):

Die Bestimmung ist zwar gegenüber § 39 ROG 1998 neu systematisiert – die Einrichtung von Gestaltungsbeiräten wird vorangestellt, darauf folgt ihre Aufgabenstellung; Verfahrensbestimmungen werden in den 5. Teil überstellt –, inhaltliche Änderungen sind damit aber nicht verbunden. Zur Aufgabenstellung wird festgehalten, dass zur Beurteilung aus städtebaulicher Sicht selbstverständlich auch die Aspekte der Erhaltung und Gestaltung des Orts-, Stadt- und Landschaftsbildes – bisher ausdrücklich erwähnt – gehören. Die durch die Regionalverbandsverordnung gebildeten Regionalverbände sind gesetzlich nicht mehr ausgeschlossen, Gestaltungsbeiräte für den Bereich ihrer Mitgliedsgemeinden einzurichten.

Zu Abs 2: Die Sachverständigenkommission nach dem AStEG kann Fachleute, also auch Mitglieder des Gestaltungsbeirates, ihren Sitzungen beiziehen (§ 12 Abs 2 AStEG). Diese Möglichkeit soll auch im Raumordnungsgesetz klargestellt sein. Ebenso die Möglichkeit der Beiziehung von Fachleuten durch den Gestaltungsbeirat (Abs 5).

Zu § 63 (Änderung des Bebauungsplans):

Wieder ist nur die Systematik geändert (vgl § 44 betreffend die Änderung des Flächenwidmungsplans), ohne dass damit inhaltliche Änderungen verbunden wären. Die Kenntlichmachung der Aufhebung gemäß Abs 3 wird zur Beschleunigung und Vereinfachung des Vorgangs dem Bürgermeister oder der Bürgermeisterin zugeordnet.

Zu § 64 (Wirkung des Bebauungsplans):

Im Abs 1 ist allgemein von Bewilligungen, die nach baurechtlichen Vorschriften des Landes für Maßnahmen erforderlich sind, die Rede (vgl § 45 Abs 1 betreffend die Wirkungen des Flächenwidmungsplans). Der bisherige § 41 Abs 2 ROG 1998 ist in zwei Absätze geteilt.

Zu § 65 (Neuaufstellung des Räumlichen Entwicklungskonzepts):

Die dabei zu beachtenden Verfahrensbestimmungen haben auf Grund der Umweltprüfung auf Ebene des Räumlichen Entwicklungskonzepts den europarechtlichen Mindeststandards der SUP-RL und der Öffentlichkeitsbeteiligungs-RL zu entsprechen. Daher ist nunmehr ein mehrstufiges Verfahren für die Neuaufstellung des Räumlichen Entwicklungskonzepts erforderlich.

Vorausgeschickt wird weiter, dass alle Gemeinden des Landes über ein Räumliches Entwicklungskonzept verfügen. Es wird daher von einer Neuaufstellung (Revision) des Räumlichen Entwicklungskonzepts gesprochen, wenn das Räumliche Entwicklungskonzept für das gesamte Gemeindegebiet überarbeitet werden soll.

Zu Abs 1: Das Verfahren zur Neuaufstellung (Revision) des Räumlichen Entwicklungskonzepts wird durch Postwurfsendung eingeleitet. Alle interessierten Gemeindebewohnerinnen und -bewohner sollen von der Neuaufstellungsabsicht Kenntnis erhalten. Außerdem ist der Bevölkerung die Möglichkeit zu geben, schon an der Ausarbeitung des Entwurfs mitzuwirken. Wie die Gemeinden dabei vorgehen, wird ihnen gesetzlich nicht vorgegeben, doch wird auch eine schriftliche Äußerungsmöglichkeit eingeräumt werden müssen. Keine geeigneten Mitwirkungsmöglichkeiten vorzusehen, würde eine Verletzung von Verfahrensvorschriften darstellen, welche der aufsichtsbehördlichen Genehmigung entgegen stünde.

Zu Abs 2: Auf Grund eines auflagefähigen Entwurfs samt dem gemäß § 5 Abs 4 erstellten Umweltbericht sind die Landesregierung und bestimmte andere, von der Planung berührte Rechtsträger einzubinden. Mit deren Stellungnahmen hat sich die Gemeindevertretung schon bei der Beschlussfassung des Entwurfs des Räumlichen Entwicklungskonzepts fachlich auseinander zu setzen. Änderungen, die in diesen Stellungnahmen angeregt werden und die aufgegriffen werden sollen, sollen bereits in dieser Phase im Entwurf vorgenommen werden. Im Zusammenhang wird davon ausgegangen, dass die Ortsplaner für die Beratungen der Gemeindevertretung eine Expertise zur Verfügung stellen, anhand der die Auseinandersetzung strukturiert geführt werden kann.

Zu Abs 3: Auf Grund der erhöhten Bedeutung des Räumlichen Entwicklungskonzepts wird die Auflagefrist mit sechs Wochen bemessen. Die Stellungnahmen sind schriftlich abzugeben.

Zu Abs 4: Auch hier wird davon ausgegangen, dass seitens der Ortsplaner eine fachliche Grundlage für die von der Gemeindevertretung zu führende Auseinandersetzung zur Verfügung gestellt wird. Zur gebotenen Berücksichtigung der Stellungnahmen zu Umweltauswirkungen sowie der Ergebnisse der Umweltprüfung im Umweltbericht siehe § 5 Abs 4 Z 6 und 7.

Zu Abs 5: Schon im gegebenen Zusammenhang wird geregelt, dass das beschlossene Räumliche Entwicklungskonzept auch der Aufsichtsbehörde vorzulegen ist (vgl § 76) und welche Beilagen dabei angeschlossen zu sein haben. Die Vorlage in digitaler Form trägt den heutigen technischen Möglichkeiten Rechnung und soll Kosten sparen.

Zu § 66 (Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts):

Zu Abs 1: Damit wird die Änderung von der Revision des Räumlichen Entwicklungskonzepts abgegrenzt. Bei dieser Abgrenzung geht es nicht nur um die Inhalte, sondern auch um den Umfang der dazu erforderlichen Bestandsaufnahme. Schon wenn diese das gesamte Gemeindegebiet erfasst, liegt eine Revision vor.

Zu Abs 2: Nicht mit jeder Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts muss eine Umweltprüfung verbunden sein. Daher ist im Einzelfall eine Umwelterheblichkeitsprüfung vorzunehmen, es sei denn, dass auch eine solche Prüfung gemäß § 5 Abs 3 nicht erforderlich ist.

Zu § 67 (Neuaufstellung des Flächenwidmungsplans):

Wiederum wird die Feststellung vorangestellt, dass in allen Gemeinden des Landes Flächenwidmungspläne bestehen. Dem entspricht es, von einer Neuaufstellung zu sprechen, wenn der Flächenwidmungsplan für das gesamte Gemeindegebiet überarbeitet werden soll, was selbstverständlich zu diversen Änderungen „dort und da“ und nicht nur partiell in einem oder auch mehreren Teilbereichen führt. Der neue Flächenwidmungsplan ersetzt den bisherigen zur Gänze, nicht nur in Teilbereichen. Ein solcher Vorgang kann nach dieser Klarstellung auch als Revision bezeichnet werden.

Abgesehen von Korrekturen, die den Inhalt nicht berühren, entsprechen die Bestimmungen weitgehend dem geltenden Recht (§ 21 ROG 1998). In den Abs 5 sind auch Teile des bisherigen Abs 6 übernommen. Das Recht der Träger öffentlicher Interessen und von Personen mit einem glaubhaften Interesse zur Erhebung von Einwendungen wird in einen eigenen Absatz (Abs 6) aufgenommen. Dabei wird davon Abstand genommen, bestimmte Anforderungen dafür festzulegen, weil es wohl verstanden im eigenen Interesse liegt, die geltend gemachten Bedenken nachvollziehbar darzulegen und soweit möglich auch zu belegen. Nach Abs 7 soll der Entwurf nicht nur dem Regionalverband, sondern auch den Nachbargemeinden zur Abstimmung der Planungen übermittelt werden. Die Beifügung „möglichst auf elektronischem Weg“

trägt den gegebenen Möglichkeiten Rechnung und soll die Kosten senken. Mit einer Übersendung etwa im pdf-Format ist der gesetzlichen Verpflichtung Genüge getan.

Zu Abs 9: Siehe die Ausführungen zu § 65 Abs 5. Vorzulegen ist selbstverständlich auch jener zusammenfassende Bericht (Amtsbericht, Planungsbericht) mit den zur Erklärung der Flächenwidmung notwendigen Ausführungen einschließlich jenen, wie Umwelterwägungen in die Planung einbezogen und wie der (auch beizuschließende) Umweltbericht bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt worden sind.

Zu § 68 (Änderung des Flächenwidmungsplans):

Zu Abs 1: Mehrere Änderungen schließen die Anwendung des Abs 2 nicht aus, wenn sie nur Teile des Gemeindegebietes erfassen. Bei einer Vielzahl von Änderungen kann unter weiteren Umständen die Grenze zur Revision überschritten werden, dh es ist ein Verfahren nach § 67 durchzuführen.

Abs 2 enthält die Verfahrensschritte, auf die im Verfahren zur bloßen Änderung des Flächenwidmungsplans („Teilabänderung“) aus Vereinfachungsgründen verzichtet werden kann. Demnach kann auch bei Änderungen auf über 3.000 m² Fläche (vgl § 69 Abs 1 Z 1) die „Absichtskundmachung“ (§ 67 Abs 1 und 2) entfallen. An deren Stelle hat aber eine schriftliche Verständigung der Grundeigentümer im Planungsgebiet zu erfolgen. Um Fehlinterpretationen zu vermeiden, wird klargestellt, dass dem Gesetz durch eine Versendung an die für die Gemeinde jedenfalls greifbare Zustelladresse des Grundsteuerbescheides Genüge getan wird. Der Gemeinde bleibt es aber unbenommen, die Öffentlichkeitsarbeit in der Form eines Postwurfs – allerdings unter Hinzufügung der konkreten Änderungsabsicht – durchzuführen. Ebenso kann die Mitteilung an die Nachbargemeinden zwecks Kundmachung der Auflage des Entwurfs entfallen. Diese Kundmachungen sind entbehrlich, weil die von der planenden Gemeinde zu leistende Öffentlichkeitsarbeit ausreichend Informationen über das Planungsgeschehen auch für die Nachbargemeinden bietet. Die sonstigen im § 67 Abs 5 angeführten Kundmachungsformen sind auch im Teilabänderungsverfahren vorzunehmen. Weiters, dass künftig der Entwurf des in Änderung befindlichen Flächenwidmungsplans den Nachbargemeinden zur Wahrung ihrer Interessen zur Stellungnahme zu übermitteln ist (§ 67 Abs 7).

Zu Abs 3: Die Verpflichtung zur parallelen Erstellung von Flächenwidmungsplanänderungen und Bebauungsplänen wird zu erheblichen Aufwands- und Kostenreduktionen führen. Doppelgleisigkeiten bei der Ermittlung von planungsrelevanten Umständen im Rahmen der Grundlagenarbeit können so vermieden werden. Die Gemeindevertretung kann mit beiden Planungen in einem befasst werden. Schließlich ist auch in Ansehung der Bedarfsorientiertheit der Baulandausweisung nicht mehr ein „Rohbauland“ das Ergebnis der Flächenwidmungsplanänderung, sondern ein sofort einer Bauplatzerklärung und Baubewilligung zugängliches „Endprodukt“ für den Baulandmarkt. Die Bebaubarkeit und damit Verwertbarkeit der Liegenschaft hängt

ja nicht nur von der Flächenwidmung, sondern auch von den Festlegungen des Bebauungsplans ab. Diese parallele Planung gilt aber natürlicherweise nicht, wenn das Bauland als Aufschließungsgebiet (§ 37 Abs 1) gekennzeichnet werden soll.

Bei der parallelen Änderung des Flächenwidmungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Verfahrensbestimmungen für die Änderung des Flächenwidmungsplans (§§ 68 und 69) auch für die gleichzeitig aufzustellenden Bebauungspläne gelten. Daher wird etwa bei Planungsgebieten unter 3.000 m² Fläche im vereinfachten Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans keine „Absichtskundmachung“ nach § 67 Abs 1 erforderlich sein.

Zu § 69 (Vereinfachtes Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans):

Die Inhalte des § 23 Abs 4 ROG 1998 werden weitgehend übernommen. Anders als nach § 68 Abs 2 Z 1 und 2 können im vereinfachten Verfahren sämtliche Kundmachungen nach § 67 Abs 2 entfallen. Zu Abs 3 wird auf die Ausführungen zu § 68 Abs 3 verwiesen.

Zu § 70 (Verfahren zur Freigabe von Aufschließungsgebieten und -zonen sowie betreffend Vorbehalte):

Die Bestimmungen stellen im Wesentlichen eine Zusammenfassung der diesbezüglichen Bestimmungen im ROG 1998 (§§ 23 Abs 4 und 38 Abs 3) dar; zum schnelleren Verständnis sind sie neu systematisiert. Für die erfassten Maßnahmen gelten nur die im Abs 1 bzw 2 und 3 getroffenen Verfahrensbestimmungen. Andere Bestimmungen, die für die Neuaufstellung oder Änderung des Flächenwidmungsplans gelten, sind nur anzuwenden, wenn die Maßnahmen im Zuge eines Revisions- oder Änderungsverfahrens vorgenommen werden.

Zu Abs 1: In der Z 2 ist angefügt, dass der Bebauungsplan als Voraussetzung für die Freigabe und die Freigabe selbst gleichzeitig beschlossen werden können. Dies erspart die Durchführung einer eigenen Sitzung der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung der Freigabe.

Zu Abs 2: Auch die Löschung von Vorbehalten ist von der Gemeindevertretung zu beschließen und bedarf der aufsichtsbehördlichen Kenntnisnahme. Die Stellungnahmen der Grundeigentümer zur geplanten Festlegung, Änderung oder Verlängerung von Vorbehalten müssen künftig nicht mehr besonders belegt werden.

Zu Abs 3: Von Maßnahmen gemäß Abs 1 und 2 ist nur mehr die Bezirkshauptmannschaft zu verständigen, nicht mehr aber der Regionalverband.

Zu § 71 (Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen ohne Änderung des Flächenwidmungsplans):

Die hier getroffenen Verfahrensvorschriften betreffend die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen kommen nur zur Anwendung, wenn kein Bebauungsplan gleichzeitig mit dem

Flächenwidmungsplan aufzustellen oder zu ändern ist. Dies ist zB auch bei neuen Baulandausweisungen im Rahmen der Revision des Flächenwidmungsplans – § 67 enthält keine zu den §§ 68 Abs 3 und 69 Abs 3 analoge Bestimmung – oder bei einer Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet (§ 50 Abs 1) der Fall und trifft generell bei Aufbaustufen-Bebauungsplänen zu, deren Erforderlichkeit im Grundstufen-Bebauungsplan festzulegen ist oder auch nachträglich von der Gemeindevertretung festgelegt werden kann (§ 50 Abs 3 vorletzter und letzter Satz).

Die folgenden Abs 2 bis 8 folgen in ihrer Systematik und, soweit zweckmäßig, auch inhaltlich den Bestimmungen des § 67. Es werden darin gegenüber § 38 Abs 1 bis 5 ROG 1998 diverse inhaltliche und sprachliche Vereinfachungen vorgenommen.

Zu Abs 3: Der Entwurf des Bebauungsplans wird vom Bürgermeister oder von der Bürgermeisterin erstellt – es erfolgt keine Zuweisung an die Gemeindevertretung wie im § 67 Abs 4 erster Satz – und ist im Gemeindeamt durch vier Wochen zur allgemeinen Einsicht aufzulegen.

Zu Abs 4 wird auf § 67 Abs 6 und die Erläuterungen dazu hingewiesen.

Im Abs 5 ist weder ein Zeitpunkt für die Einbindung des Gestaltungsbeirates noch eine Frist zur Abgabe der Stellungnahme durch den Gestaltungsbeirat festgelegt. Es muss den Gemeinden ohnedies ein Anliegen sein, die Verfahren rasch abzuwickeln und zu Stellungnahmen des Gestaltungsbeirates zu kommen. Die Einbindung des Gestaltungsbeirates hat aber selbstverständlich vor der Beschlussfassung des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung zu erfolgen.

In die Beratungen der Gemeindevertretung sind auch die Einwendungen, die gemäß Abs 4 eingebracht worden sind, die Stellungnahme des Gestaltungsbeirates und bei Bebauungsplänen für ein Aufschließungsgebiet (§ 70 Abs 1 Z 2) die Stellungnahmen der Landesregierung einzubeziehen und zu diskutieren.

Zu § 72 (Vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans):

Im Abs 1 wird die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens für Bebauungspläne über 3.000 m² nicht überschreitende Planungsgebiete eröffnet, ebenso für die Aufbaustufen-Bebauungspläne gemäß § 50 Abs 3 Z 2 und für erweiterte Bebauungspläne der Grundstufe gemäß § 52. Im Vergleich zum geltenden § 40 Abs 2 ROG 1998 („geringfügige Änderungen“) erfolgt also eine Präzisierung des Anwendungsbereichs dieses Verfahrens. Die bisherige Bestimmung ist auch bezüglich geringfügiger Änderungen von Bebauungsplänen der Aufbaustufe anwendbar mit der Folge, dass der Gestaltungsbeirat nicht zu befassen ist. Dies wird aufgegeben. Wenn ein Planungsgebiet die Mitwirkung des Gestaltungsbeirates oder der Landesregierung notwendig macht, gibt es im Grunde keine Änderungen, die als geringfügig eingeschätzt werden können.

In einem vereinfachten Verfahren kann auf die „Absichtskundmachung“ gemäß § 71 Abs 3 verzichtet werden. Es bleiben als Verfahrensschritte die Auflage des Planentwurfs durch vier Wochen und allenfalls die Einholung einer Stellungnahme des Gestaltungsbeirates (§ 71 Abs 5) und der Landesregierung (§ 70 Abs 1 Z 2), und zwar auch dann, wenn die Änderung „geringfügig“ im bisherigen Sinn gewesen sein sollte.

Zu § 73 (Verfahren zur Erteilung von Einzelbewilligungen):

Die Bestimmung entspricht dem § 24 Abs 3 vierter bis achter (!) Satz ROG 1998. An Stelle des Begriffs Anregungen wird aber von Stellungnahmen gesprochen, der im Gegenstand einfach zutreffender ist. Bewusst ist aber nicht von „Einwendungen“ die Rede, um keine Zweifel darüber entstehen zu lassen, dass das Verfahren weiterhin ein Ein-Parteien-Verfahren ist. Die Auseinandersetzungsverpflichtung ist eine logische Folge der Stellungnahmemöglichkeit und Anrainerhörung.

Zu § 74 (Aufgabe und Zuständigkeit):

Die aufsichtsbehördlichen Aufgaben erfahren durch die neue Bedeutung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (siehe die Ausführungen zu § 23) eine erhebliche Veränderung:

Das Räumliche Entwicklungskonzept, seine Neuaufstellung und Änderung, bedarf als Konsequenz seiner Aufwertung künftig der aufsichtsbehördlichen Genehmigung, wie es bereits nach den Raumordnungsgesetzen der Länder Niederösterreich, Steiermark und Tirol der Fall ist. Dies hat für die Gemeinden den Vorteil, dass die Aufsichtsbehörde selbst an die von ihr erteilte Genehmigung gebunden ist und eine Versagung der Genehmigung des Flächenwidmungsplans bei Übereinstimmung mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept de facto nicht mehr erfolgen kann. Damit ist für den Planungsträger Rechtssicherheit gegeben.

Andererseits kann der aufsichtsbehördliche Genehmigungsvorbehalt für Änderungen des Flächenwidmungsplans reduziert werden: Durch die Umstrukturierung und Verlagerung eines wesentlichen Teils des Planungsprozesses auf die Ebene des Räumlichen Entwicklungskonzepts, die sich auch in dessen Genehmigungspflichtigkeit äußert, sind auf Ebene der Flächenwidmungsplanung Rücknahmen bei den aufsichtsbehördlichen Mitwirkungspflichten möglich. Damit soll auch eine raschere Abwicklung der Baulandausweisung ermöglicht werden. Dazu kann auch das Instrument der Vorwegkenntnisnahme beitragen.

Im Abs 1 Z 2 lit a sind daher jene Flächenwidmungsplan-Änderungen aufgezählt, die nach ihrem Inhalt weiter einer aufsichtsbehördlichen Einflussnahme unterliegen sollen. Diese besteht in der aufsichtsbehördlichen Kenntnisnahme oder auch Nicht-Kenntnisnahme. Wird die Kenntnisnahme nicht innerhalb bestimmter Frist abgelehnt, gilt die Kenntnisnahme als Fiktion als erfolgt. Ausdrücklich wird festgehalten, dass von den Tatbeständen nicht nur die ursprünglichen Festlegungen, sondern auch deren Änderungen erfasst werden, so zB die Freigabe von Aufschließungsgebieten oder die Änderung, Verlängerung und Löschung von Vorbehalten.

Zu Abs 1: Aus dem Einleitungssatz folgt, dass die im Abs 1 aufgezählten Planungsakte ihre Rechtswirkungen nicht entfalten, wenn sie ohne die aufsichtsbehördliche Genehmigung oder Kenntnisnahme ergehen.

Andere als die im Abs 2 erfassten Flächenwidmungsplanänderungen bedürfen weder einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung noch einer solchen Kenntnisnahme.

Zu Abs 3: Die aufsichtsbehördlichen Zuständigkeiten sind gegenüber dem ROG 1998 nicht geändert.

Zu Abs 4: Die sog Vorwegkenntnisnahme knüpft an die im § 67 Abs 4 letzter Satz empfohlene Vorbegutachtung an. Sie gibt es aber nur in Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans, und zwar auch im vereinfachten Verfahren. Die durch Bescheid auszusprechende Vorwegkenntnisnahme bewirkt die Freistellung einer ganz bestimmten Planung aus dem Kenntnisnahmevorbehalt gemäß Abs 1 Z 2 lit a. Bei unveränderter Übernahme der Planung aus dem Entwurf in die beschlossene endgültige Fassung bedarf diese Änderung auf Grund eines solchen Bescheides keiner weiteren Befassung der Aufsichtsbehörde mehr. Diese Vorgangsweise hat zur Voraussetzung, dass die Vorbegutachtung ergeben hat, dass alle planungsrelevanten Aspekte beachtet sind. Ob eine Vorwegkenntnisnahme erfolgt, liegt allein im Ermessen der Landesregierung, die Gemeinde hat keinen Rechtsanspruch darauf. In weiterer Folge hat die Gemeinde der Aufsichtsbehörde nur mehr die entsprechende Anzahl an Planausfertigungen zur Vidierung und Anbringung des Sichtschutzes zu übermitteln.

Zu § 75 (Entscheidung der Aufsichtsbehörde):

Die Bestimmung gilt für die aufsichtsbehördliche Genehmigung und Kenntnisnahme in gleicher Weise (bisher §§ 22 Abs 2, 24 Abs 3 neunter (!) Satz.

Zu Abs 1: Die Versagungsgründe sind leicht modifiziert. Der Versagungsstatbestand einer fehlenden oder ungenügenden Interessenabwägung wird auf Grund deren Bedeutung in einer eigenen Ziffer hervorgehoben. Entfallen ist die ausdrückliche Nennung des Versagungsstatbestandes des Fehlens einer erforderlichen Standortverordnung, weil dieser Rechtsverstoß gegen § 32 Abs 5 ohnedies unter die Z 6 fällt. Hervorgehoben wird auch die Bedeutung der Raumordnungsgrundsätze als Handlungsanweisungen für alle an der Planung Mitwirkenden, ihre Missachtung wird als eigener Versagungsstatbestand aufgenommen. Die ausdrückliche Erwähnung des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erübrigt sich somit.

Die Z 6 ist gegenüber der bisherigen lit f präzisiert, nämlich auf die Verletzung der jeweils anzuwendenden Verfahrensvorschriften und sonstiger für die Rechtmäßigkeit wesentlicher Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes – darunter fällt auch die fehlende Übereinstimmung mit dem REK der Gemeinde als Grundlage für den Flächenwidmungsplan (§ 27 Abs 2) – , und um die gemeinderechtlichen Vorschriften im gleichen Sinn erweitert. Denn es kann nicht sein,

dass die Landesregierung einem Akt der Gemeinde die Genehmigung erteilt, dieser aber an einem schweren Mangel nach den gemeinderechtlichen Vorschriften, insbesondere im Zusammenhang mit der Beschlussfassung, leidet.

Letztlich auch im Sinn der Gemeindeautonomie gelegen, wird im Abs 2 der Rechtsanspruch der Gemeinde auf die aufsichtsbehördliche Genehmigung oder Kenntnisnahme formuliert, wenn kein Versagungsgrund nach Abs 1 vorliegt.

Zu § 76 (Verfahrensvorschriften):

Es handelt sich dabei um Bestimmungen für das aufsichtsbehördliche Verfahren.

Der Abs 1 dient nur der Erinnerung daran, was sich aus § 13 Abs 3 AVG ohnedies schon ergibt und natürlich unberührt bleibt. Eine gesetzliche Frist zur Erlassung des Verbesserungsauftrags ist nicht mehr vorgesehen.

Wesentlich sind die Entscheidungsfristen im Abs 2, wobei die Drei-Monats-Fristen für die aufsichtsbehördliche Genehmigung und die Kenntnisnahme von Einzelbewilligungen aus dem geltenden Recht (§§ 22 Abs 3, 24 Abs 3 neunter (!) Satz ROG 1998) übernommen. Die Regelung in der Z 2 ist insoweit neu, als bei Flächenwidmungsplanänderungen eine Fristverlängerung im Einzelfall vorgesehen ist. Dies steht aber damit im Zusammenhang, dass nach dem Modell des § 24 Abs 3 zehnter (!) Satz ROG 1998 die Kenntnisnahme auch einer Flächenwidmungsplanänderung als erfolgt gilt (Fiktion), wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt worden ist.

Zu § 77 (Baulandsicherungsgesellschaft):

Der weitere Bestand der Baulandsicherungsgesellschaft ist dadurch gesetzlich abgesichert. Ansonsten entspricht die Bestimmung § 43 ROG 1998.

Zu § 78 (Strafbestimmungen):

Die Straftatbestände sind ergänzt um die unzulässige touristische Verwendung von Wohnungen gemäß § 31 Abs 5 und um die Verletzung der besonderen Mitwirkungspflichten gemäß § 31 Abs 6 und 7. Bei den Strafdrohungen wird die Obergrenze erhöht, gleichzeitig aber der Höhe nach stärker differenziert als bisher. Die Mitteilungspflicht gemäß Abs 3 steht mit der geplanten Verschärfung der Bestimmungen gegen unzulässige Zweitwohnnutzungen im Grundverkehrsrecht im Zusammenhang. (Ein entsprechender Novellierungsentwurf wird demnächst zur Begutachtung ausgesendet werden.) Es sollen der Landesregierung Instrumente zur Verfügung gestellt werden, um einer weiteren unzulässigen Zweitwohnnutzung wirksam begegnen zu können. Zweckmäßigerweise ist sie dafür von rechtskräftigen Bestrafungen wegen unzulässiger Zweitwohnnutzung zu informieren.

Zu § 79:

Während Verweisungen auf andere landesrechtliche Vorschriften dynamisch zu verstehen sind (vgl Art 7 Abs 3 L-VG), ist dies bei Verweisungen auf Bundesrecht bundesverfassungsrechtlich unzulässig. Diese Verweisungen sind daher statisch zu fassen, es gilt die Fassung, die das Bundesgesetz bis durch die letztzitierte Novelle erhalten hat.

Zu § 80 (Umsetzungshinweis):

Die Öffentlichkeitsbeteiligungs-Richtlinie ist ergänzt.

Zu § 81 (In- und Außerkrafttreten):

Das neue Gesetz soll mit einer mehrmonatigen Legisvakanz in Kraft treten, um eine einlässliche Vorbereitung der Gemeinden und Planer zu ermöglichen.

Zu den §§ 82 bis 84 (Übergangsbestimmungen):

Die Übergangsbestimmungen folgen dem System der Abs 2 bis 13 und 17 des § 45 Abs 2 ROG 1998. Zur besseren Übersicht erfolgt eine Teilung in zwei Paragraphen, in einem weiteren (§ 84) werden Bestimmungen aus den Novellen LGBl Nr 3/1999 (§ 50 Abs 5 und 6) und LGBl Nr 13/2004 (§ 54 Abs 6 und 8) zusammengefasst.

Zu § 82: Grundsätzlich werden die bisherigen bestehenden Planungsakte in den Geltungsbereich des neuen Raumordnungsgesetzes übergeleitet. Ausgenommen davon sind die noch auf die Raumordnungsgesetze 1968 und 1977 zurückgehenden Entwicklungspläne „Die Stadt Salzburg und ihr Umland“ und „Pinzgau“ sowie das Entwicklungsprogramm Pongau, die gänzlich überaltert sind und mit den neuen Bestimmungen nicht mehr in Einklang zu bringen sind. Sie werden aufgehoben (§ 82 Abs 2).

Auf die Änderung der bestehenden Räumlichen Entwicklungskonzepte sollen in den nächsten fünf Jahren noch die bisherigen Bestimmungen gelten (Abs 2). Das bedeutet, dass in dieser Zeit auch keine aufsichtsbehördliche Genehmigung erforderlich ist. Nach Auslaufen dieser Übergangsfrist gelten die Bestimmungen des neuen ROG. Für die einzelnen alten Widmungskategorien wird die Fortgeltung als jeweilige Widmungskategorie nach dem neuen Gesetz detailliert geregelt (Abs 3). Dabei genügt es, auf die Kategorien der Raumordnungsgesetze 1992 und 1998 Bezug zu nehmen, da die Flächenwidmungspläne aller Gemeinden an diese Gesetze angepasst sind. Die bisherigen Widmungen gemäß § 19 Z 11 ROG 1992 oder § 19 Z 11 und 12 ROG 1998 sind in den nächsten fünf Jahren in die neuen Widmungen gemäß § 36 Z 11 oder 12 ROG 2008 zu ändern. Eine generelle Anpassungspflicht für bestehende Flächenwidmungspläne ist aber nicht erforderlich. Für die periodische Überprüfungspflicht gemäß § 20 wird im Abs 4 angeordnet, dass diese innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten dieses Geset-

zes zu erfüllen ist, wenn der Flächenwidmungsplan nicht ohnehin auf Grund des ROG 1998 neu aufgestellt oder als älterer Plan nicht in den letzten zehn Jahren an das ROG 1998 durch Änderung angepasst worden ist.

Für die alten Bebauungspläne aus der Zeit vor dem ROG 1998 verbleibt es dabei, dass für diese materiell noch das alte Recht anzuwenden ist (Abs 8). Dagegen können die auf Grund des ROG 1998 erlassenen Bebauungspläne übergeleitet werden (Abs 9).

Die Anpassung der Widmungen gemäß § 19 Z 11 ROG 1992 oder ROG 1998 an das ROG 2008 und die Kenntlichmachung von Freistellungen vom Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplans können auch im vereinfachten Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans vorgenommen werden, ebenso die Änderung der Kennzeichnung eines Aufschließungsgebietes in eine bloße Aufschließungs-Kennzeichnung.

Zu § 83: Anhängige raumordnungsrechtliche Verfahren sind teils nach den neuen Bestimmungen weiterzuführen – der Wechsel zur Anwendung des neuen Rechts hat je nach Verfahrensstand schrittweise zu erfolgen (Abs 1) –, teils wird die Anwendung der bisherigen Bestimmungen angeordnet (Abs 2). Im Abs 1 werden die Standortverordnungs-Verfahren ergänzt. Die neuen Bestimmungen für das Räumliche Entwicklungskonzept sind mit den bisherigen nicht kompatibel. Daher finden bei anhängigen Verfahren die bisherigen Bestimmungen weiter Anwendung (Abs 2). Desgleichen soll bei bereits anhängigen Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans die Verpflichtung zur Parallelaufstellung von Bebauungsplänen zugleich mit der Bauland(neu)ausweisung durch Flächenwidmungsplanänderung nicht gelten. Für die baurechtlichen Verfahren zur Bauplatzerklärung und Baubewilligung wird die Weiteranwendung des bisherigen Rechts angeordnet. Ebenso für anhängige Entschädigungsverfahren und Verwaltungsstrafverfahren.

Die Neuregelung des § 16 soll aus Vertrauensschutzgründen für Anlagen, für die die notwendigen Verfahren nach dem AWG 2002 bereits anhängig sind, noch nicht gelten (Abs 3).

Zu § 84: Abs 1 übernimmt zunächst den § 50 Abs 5 ROG 1998. Die Regelung wird aber auf jene bei Inkrafttreten des ROG 2008 bestehenden Handelsbetriebe, die größere Verkaufsflächen aufweisen als in der Anlage 1 festgelegt, erweitert. Auch für diese soll unter denselben Voraussetzungen wie bisher keine Handelsgroßbetriebsausweisung erforderlich sein. Abs 3 hält die geltende Verkaufsflächendefinition für bestehende Handelsbetriebe aufrecht.

Abs 4 entspricht dem bisherigen § 54 Abs 6, Abs 5 dem § 54 Abs 8 ROG 1998.

Angefügt ist schließlich der bisherige § 45 Abs 10 ROG 1998 als Abs 6.

Neu ist Abs 2, der im Zusammenhang mit der neuen Raumverträglichkeitsprüfung für bestimmte Abfallbehandlungsanlagen steht. Bei bereits rechtmäßig bestehenden Anlagen soll eine solche Prüfung nur für Änderungen erforderlich sein, die mit größeren Erweiterungen verbunden sind oder in der Neuerrichtung von Abfall(mit)verbrennungsanlagen besteht.

Die Landesregierung stellt sohin den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

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