

Beantwortung der Anfrage

der Abg. Ing. Mag. Meisl und Klubvorsitzenden Wanner an Landesrat DI Dr. Schwaiger
(Nr. 33-ANF der Beilagen) betreffend die Zukunft der Raumordnung

Hohes Haus!

Zur Beantwortung der Anfrage der Abg. Ing. Mag. Meisl und Klubvorsitzenden Wanner betreffend die Zukunft der Raumordnung vom 7. September 2020 erlaube ich mir, Folgendes zu berichten:

Zu Frage 1: Wird im Zuge der Evaluierung des ROG geklärt werden, ob und in welcher Form Gemeinden von den Möglichkeiten des Gesetzes - wie etwa Verfahrensbeschleunigung bei Umwidmungen sowie Vorabprüfungen - Gebrauch machen?

Im Zuge der Evaluierung des ROG wurden die Gemeinden und Bezirksverwaltungsbehörden eingebunden. Ich habe die Aufsichtsbehörde zu Beginn meiner Ressortzuständigkeit zur partnerschaftlichen und unterstützenden Zusammenarbeit mit den Gemeinden angehalten. Ziel der Zusammenarbeit der Abteilung mit den Gemeinden ist es, diese bestmöglich bei der Erledigung ihrer Aufgaben zu unterstützen. Die Gemeinden erhalten auf diese Weise die Möglichkeit bereits im Vorfeld - also vor offiziellem Widmungsantrag - Widmungsmöglichkeiten zu prüfen. Diese Vorprüfungen können somit im weitesten Sinne formlos und über jegliches Medium erfolgen. Ob im Rahmen einer Besprechung oder Besichtigung mit den Vertretern der Gemeinde, als Telefonat, Mail, udgl. oder seit Anfang 2018 auch über die Internetapplikation ROGserve.

Hingewiesen wird, dass bei Umwidmungen auf Basis eines REK neu mit der 1 Monats-Frist bei Genehmigungsverfahren automatisch auch eine Verfahrensbeschleunigung einhergeht.

In diesem Zusammenhang darf nochmals darauf hingewiesen werden, dass mein Erfolgsrezept in der Zusammenarbeit mit den Gemeinden in der Raumordnung jenes ist, die Gemeinden so früh als möglich von den Mitarbeitern der Abteilung 10 - den verfahrensführenden Juristen, den Amtssachverständigen und nicht zuletzt durch die Experten der Stabstelle Zweitwohnen und Apartments - begleiten und beraten zu lassen um Problemstellungen möglichst frühzeitig erkennen zu können. Denn das spart Zeit, verhindert unnötige Konflikte, schafft Vertrauen und leistet einen großen Beitrag zur Verfahrenseffizienz.

Zu Frage 2: Wie viele Gemeinden haben derzeit ein REK Neu und wie viele haben ein altes REK?

Im Land Salzburg arbeiten derzeit 24 Gemeinden mit „neuen“ also umweltgeprüften räumlichen Entwicklungskonzepten. Die örtlichen Planungen der restlichen 95 Gemeinden basieren auf „alten“ also nicht umweltgeprüften räumlichen Entwicklungskonzepten, Tendenz fallend. Denn von diesen 95 Gemeinden befinden sich 16 im Prozess der REK-Neuaufstellung.

Zu Frage 3: Wie viele Gemeinden haben seit ihrem Amtsantritt als Raumordnungsreferent die neue Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“ genutzt. Mit dem Ersuchen um Auflistung nach Gemeinden und das Ausmaß der jeweils ausgewiesenen Flächen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Abwicklung von Verfahren mehrere Monate dauern kann und sich somit auch über mehrere Legislaturperioden erstrecken können. Eine scharfe Trennung nach Legislaturperiode ist daher nicht immer möglich.

Im Zeitraum von 2018 bis zum heutigen Stand wurden in der Stadt Salzburg rund 25.000 m² in „förderbaren Wohnbau“ umgewidmet, weiters sollen in der Stadtgemeinde in einem derzeit noch anhängigen Verfahren abermals knapp 9.000 m² in diese Widmungskategorie umgewidmet werden.

Seitens der Gemeinde Pfarrwerfen ist ein Verfahren zur Umwidmung von 3.300 m² in Bau-land/Förderbarer Wohnbau bei der Aufsichtsbehörde anhängig.

Zu Frage 4: Wie viele Ansuchen auf Umwidmung wurden von der Aufsichtsbehörde seit ihrem Amtsantritt als Raumordnungsreferent abgelehnt?

Während meiner Ressortführung wurde eine Flächenwidmungsplanteilabänderung versagt.

Wie bereits in der Beantwortung der Frage 1 dargestellt, werden viele Umwidmungsüberlegungen der Gemeinden schon im Vorfeld partnerschaftlich und beratend - also vor offizieller Antragstellung - unter Heranziehung der Ortsplaner und teilweiser Einbeziehung der Fachdienststellen einer Prüfung unterzogen und dann aus unterschiedlichen Gründen nicht mehr weiterverfolgt.

Zu Frage 5: Wie viele Standortverordnungen für Handelsbetriebe (§ 14 ROG) wurden seit ihrem Amtsantritt als Raumordnungsreferent erlassen bzw. abgelehnt?

Während meiner Amtszeit wurden fünf Anträge um Erlassung einer Standortverordnung ange-regt. Zwei Standortverordnungen wurden durch die Landesregierung erlassen. Die restlichen drei Anregungen um Standortverordnung sind derzeit Gegenstand interner Bearbeitung und Prüfung.

Zu Frage 6: Welche Maßnahmen, Projekte etc. wurden seit ihrem Amtsantritt als Raumordnungsreferent für die Stärkung bzw. Belebung der Ortskerne umgesetzt? Mit dem Ersuchen um Auflistung nach Gemeinden und Bekanntgabe der eingesetzten Mittel für jede Gemeinde.

Im Zuge der Ortskernstärkung, welche durch das „Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen“ begleitet wird, wurden folgende Gemeinden unterstützt.

Projekte Dorf- und Stadtentwicklung Juni 2018 bis September 2020			
Gemeinden im Programm der Ortskernstärkung, Erstellung eines ISEKS*			
* Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept zur Ortskernstärkung			
Gemeinde	Status	ausgewählte Projekte	tatsächliche ausgezahlte Förder-summe
Neumarkt am Wallersee	fertiggestellt	umfassendes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept zur Ortskernstärkung.	35.000,00
Radstadt	fertiggestellt	integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept zur Ortskernstärkung. Begleitende Beratung zur Planung und Bau der Begegnungszone. Bebauungsüberlegungen Radstadt "Nord"	21.426,77
Köstendorf	fertiggestellt	Dorfentwicklungskonzept zum Schwerpunkt Nahversorgung.	7.900,00
St. Michael im Lungau	in Arbeit	integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept zur Ortskernstärkung. Begleitende Beratung zur Planung "Sportplatz Neu", Verkleinerung der Ortskernabgrenzung.	34.373,12
Obertrum am See	in Arbeit	Bürgerbeteiligungsverfahren zur Gestaltung des Schulvorplatzes (ehemalige Tennisplätze)	11.656,98

Werfen	Abschlusspräsentation aufgrund COVID ausstehend	umfassendes Konzept zur Raumplanung und städtebaulichen Weiterentwicklung des historischen Ortskerns. Erfassung des Wohnraumpotenzials. Beispiele neues Leben in alten Mauern bzw. Wohnen im Ortskern. Analyse des Radtourismus.	23.018,21
Seekirchen	in Arbeit	Vertiefung des ISEKS hinsichtlich geplanter Wohnbauvorhaben.	
Elixhausen	noch nicht begonnen		
Schleedorf	in Arbeit	Beratung hinsichtlich Dorfentwicklung, Bebauungspläne Verkehrserschließung.	11.450,93
Zell am See Schüttdorf	in Arbeit	integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept zur Ortskernstärkung. Dialogverfahren mit Bürgerbeteiligung.	
Grödig	in Arbeit	Schaffung städtebaulicher Grundlagen für das innerörtliche Areal "ehemaliger Konsum" in Grödig. Vorbereitung für einen städtebaulichen Architektenwettbewerb.	
Dorfgastein	in Arbeit	Bedarfsplanung, Schule, Kindergarten, Feuerwehr, Vereinsheim	
<p>Im Zuge der Dorf- und Stadtentwicklung im SIR werden noch viele kleinere Projekte anderer Gemeinden begleitet u. a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begegnungszone Großarl • Dorfplatzgestaltung Mariapfarr Bürgerbeteiligungsverfahren zur Gestaltung des Platzes "am Weiher" • Unterstützung bei der Einreichung "Mobilisierung von Grundstücken" 			

Zu Frage 7: Wie viele Rückwidmungen, in welchen Widmungskategorien, in welchen Gemeinden wurden seit ihrem Amtsantritt als Raumordnungsreferent durchgeführt?

Die Daten können in Anbetracht des Erhebungsaufwands zum derzeitigen Zeitpunkt nicht mitgeteilt werden und wird dies zur Halbzeitbilanz meiner Zuständigkeit in der Raumordnung zu Anfang 2021 dargestellt.

Zu Frage 8: Wie viel gewidmetes aber unbebautes Wohnbau- und Gewerbebauland gibt es derzeit in den 119 Gemeinden. Mit dem Ersuchen um Auflistung nach den diversen Widmungskategorien in den jeweiligen Gemeinden.

Die Daten können in Anbetracht des Erhebungsaufwands zum derzeitigen Zeitpunkt nicht mitgeteilt werden und wird dies zur Halbzeitbilanz meiner Zuständigkeit in der Raumordnung zu Anfang 2021 dargestellt.

Zu Frage 9: Wie genau soll die in den Medien angekündigte Leerstandsabgabe im künftigen ROG aussehen - die auch mit der Bundesverfassung im Einklang sein soll - und welche zielführende Untergrenze sollte sie Ihrer Meinung nach nicht unterschreiten?

Die Umsetzung von Abgaben - wie der Leerstands- und Zweitwohnsitzabgabe - wird nicht im Salzburger Raumordnungsgesetz erfolgen. Die verfassungskonforme Umsetzung dieser beiden Abgaben ist aktuell Gegenstand interner ressortübergreifender Prüfungen.

Zu Frage 10: Wie genau soll die angekündigte Zweitwohnsitzabgabe im künftigen ROG aussehen - die auch mit der Bundesverfassung im Einklang sein soll - und welche zielführende Untergrenze sollte sie Ihrer Meinung nach nicht unterschreiten?

Siehe Frage 9.

Zu Frage 11: Wie soll das Thema Mindest-Bebauungsdichten konkret in der ROG-Novelle verankert werden?

Eine der großen Herausforderungen bei der Besorgung der weitreichenden Aufgaben in der Raumordnung für die Gemeinden ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Großes Potential ist hier in der Nachverdichtung im Bestand zu sehen. Ich rate den Gemeinden zudem, sich mit der Planung von Dichte und Bebauungshöhe bereits im räumlichen Entwicklungskonzept eingehend auseinanderzusetzen. Festlegungen im räumlichen Entwicklungskonzept können bereits besondere (städtebauliche) Erfordernisse für Mindestdichtefestlegungen in den Bebauungsplänen untermauern. Damit wird deutlich, dass nur ein Maßnahmenbündel dem Anliegen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gerecht wird.

Das geltende Raumordnungsgesetz kennt bereits zahlreiche Instrumente, die dieses Vorgehen im Weg der örtlichen Raumplanung ermöglichen. Im Zuge der Evaluierung des Raumordnungsgesetzes kommt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden besondere Aufmerksamkeit zu.

Zu Frage 12: Was gedenkt das Land zu unternehmen, um die bis zu 40.000 illegalen Zweitwohnsitze, die es im Bundesland geben soll, zu sanktionieren bzw. entsprechend rückzuwidmen bzw. zwangszuversteigern (wie vor der ROG-Novelle 2018) angekündigt - nachdem die Frist für die mögliche Legalisierung mit 31. Dezember 2019 abgelaufen ist?

Generell sind die Verfahrensschritte gegen unrechtmäßiges Zweitwohnen im Raumordnungsgesetz geregelt und die Gemeinde hat dabei zunächst ein entsprechendes Ermittlungsverfahren zu führen. Dabei ist in dieser Hinsicht anhand der Begriffsbestimmungen und möglichen Ausnahmen von rechtmäßigen Verwendungen einer Wohnung und einer rechtswidrigen Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung abzugrenzen.

Das ROG 2009 sieht betreffend die Maßnahmen gegen unrechtmäßige Zweitwohnnutzungen daher unterschiedliche, aufeinander abgestimmte verfahrensrechtliche Möglichkeiten vor. Diese gehen von der Ermittlung der maßgeblichen Anhaltspunkte zur Feststellung einer unrechtmäßigen Zweitwohnnutzung über die Bekanntgabe dieser Verdachtsmomente an die zuständige Bezirksverwaltungsbehörde zur Einleitung eines entsprechenden Verwaltungsstrafverfahrens, bis zum Absprechen mittels Bescheid über die Unzulässigkeit der Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung, sowie zu einer möglichen Versteigerung.

Zu beachten ist dabei, dass eine mögliche Versteigerung dabei voraussetzt, dass die Gemeinde mittels Bescheid über die Unzulässigkeit der Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung abgesprochen hat und den Eigentümer beziehungsweise Verfügungsberechtigten aufgefordert hat, die unrechtmäßige Zweitwohnnutzung zu beenden beziehungsweise die Wohnung zu veräußern.

Die Gemeinden werden durch die in der Raumordnungsabteilung dafür eingerichtete Stabstelle Zweitwohnen und Apartments bestmöglich unterstützt.

Zu Frage 13: Seit wann wird am Landesentwicklungsprogramm gearbeitet und wann soll es beschlossen werden?

Seit der letzten Überarbeitung des Landesentwicklungsprogrammes 2003 wurden im Laufe der Jahre diverse Überarbeitungen und Adaptierungen am LEP vorgenommen. In meiner Zuständigkeit als Raumordnungsreferent habe ich die zuständige Abteilung angewiesen ein schlankes, stringentes, nachvollziehbares und vor allem verständliches Landesentwicklungsprogramm auszuarbeiten. Diese Leitplanke der überörtlichen Raumplanung wird auf die Anforderungen unserer Zeit reagieren.

Diese umfangreiche Überarbeitung des Landesentwicklungsprogrammes ist derzeit in finaler Bearbeitung und wird nach internen Prüfungen den Koalitionspartnern, den Regionalverbänden und den regionalen Entscheidungsträgern vorgestellt und besprochen. Der Zeitpunkt der Beschlussfassung hängt vom weiteren Diskussionsverlauf ab.

Ich ersuche das Hohe Haus um Kenntnisnahme dieser Anfragebeantwortung.

Salzburg, am 19. Oktober 2020

DI Dr. Schwaiger eh.