

## Bericht

des Verfassungs- und Verwaltungsausschusses zur Vorlage der Landesregierung (Nr. 239 der Beilagen) betreffend ein Gesetz, mit dem das Salzburger Bautechnikgesetz 2015, das Baupolizeigesetz 1997 und das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 geändert werden

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss hat sich in der Sitzung vom 31. Jänner 2024 gemeinsam mit dem Ausschuss für Infrastruktur, Digitalisierung und Mobilität mit der Vorlage sowie dem Antrag der Abg. Heilig-Hofbauer BA MBA, Mag.<sup>a</sup> Dr.<sup>in</sup> Humer-Vogl und Klubobfrau Mag.<sup>a</sup> Berthold MBA (Nr. 123 der Beilagen) betreffend Stellplatzschlüssel befasst. Zur Darstellung der Beschlussfassung zu Nr. 123 der Beilagen wird auf den Ausschussbericht [Nr. 277 der Beilagen](#) verwiesen

Abg. Dr. Hochwimmer berichtet, dass es bei der Regierungsvorlage in erster Linie um die Schaffung einer Grundlage gehe, eine baurechtliche Grünflächenzahl festsetzen zu können. Weiters seien auch einige punktuelle Änderungen des Raumordnungsgesetzes vorgesehen. Im Raumordnungsrecht gebe es bereits Instrumente zur Schaffung grüner Infrastruktur, welche Problemen wie der sommerlichen Überhitzung oder der mangelnden Retention von Niederschlagswässern entgegenwirken sollten. Beispiele hierfür seien etwa die Festlegung bestimmter Grünlandkategorien im Flächenwidmungsplan oder Pflanzgebote und Vorgaben für Geländegestaltungen in Bebauungsplänen. Als Gegenstück zur baulichen Ausnutzbarkeit nach dem Raumordnungsgesetz wolle man nun darüber hinaus die Festlegung einer baurechtlichen Grünflächenzahl vorsehen. Dies gehe übrigens auf eine Initiative der Stadt Salzburg zurück. Im Bautechnikgesetz solle hierzu ein eigener Unterabschnitt eingefügt werden, der mit dem neuen § 40a die Möglichkeit der Festsetzung der Grünflächenzahl einräume. Dies sei insofern bemerkenswert, als es bisher im Rahmen des Bauverfahrens keine Möglichkeit gegeben habe, Aspekte der Frei- bzw. Grünraumgestaltung zu regeln. Nun habe man ein Instrument, um drastischem Grünraumverlust und verstärkter Bodenversiegelung entgegenwirken zu können. Die konkrete Festlegung der Grünflächenzahl erfolge in der Regel durch Verordnung der Gemeinde und zwar für das gesamte Gemeindegebiet oder auch nur für Teile davon. Abg. Dr. Hochwimmer erläutert sodann ausführlich die Details der neuen Regelung und ersucht um breite Zustimmung zur Regierungsvorlage.

Abg. Heilig-Hofbauer BA MBA berichtet zum Antrag der GRÜNEN, dass gemäß dem Bautechnikgesetz bei der Errichtung baulicher Anlagen vorgeschrieben sei, Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Zahl und Größe herzustellen. Bei Wohnanlagen liege der Schlüssel für solche Stellplätze bei 1,2. Die Gemeinden könnten diese Zahl allerdings im Hinblick auf die örtlichen Verhältnisse auch höher oder niedriger festlegen. Zumindest 40 Gemeinden hätten

von dieser Ermächtigung dahingehend Gebrauch gemacht, dass sie den Schlüssel auf mindestens zwei Stellplätze festgelegt hätten. Es gebe sogar Einzelfälle, wo sehr exzessiv von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht worden sei. Hier sei etwa die Gemeinde Puch zu erwähnen. Er habe sich dort selbst ein Bild von einer Wohnanlage mit insgesamt 30 Wohnungen gemacht, wo 120 Stellplätze errichtet werden hätten müssen, von denen nur etwa die Hälfte auch tatsächlich genutzt werde. Der Zwang zur Errichtung einer Mindestzahl an Stellplätzen wirke sich aus seiner Sicht mehrfach negativ aus. Zum einen erhöhe es die Kosten im Wohnbau ganz beträchtlich. Zum anderen führe es auch zu großem Flächenverbrauch und Bodenversiegelung. Und letztlich schaffe man damit natürlich auch Anreize, dass sich das Mobilitätsverhalten der Bewohnerinnen und Bewohner verstärkt auf das Auto fokussiere. Mit dem im Antrag vorgeschlagenen Abgehen von der Vorschreibung einer Mindestzahl an Stellflächen zugunsten einer Maximalzahl und der Ermöglichung von stellplatzfreiem Wohnen könne man rasch und ohne Kosten diesen negativen Auswirkungen entgegenwirken.

Abg. Dr.<sup>in</sup> Dollinger kritisiert, dass sowohl die Regierungsvorlage als auch der Antrag sehr kurzfristig in Behandlung genommen worden seien, obwohl es aus ihrer Sicht bei beiden Themen inhaltlich keine Eile gebe. Sie spreche sich daher dafür aus, den Antrag der GRÜNEN in einen Prüfantrag umzuwandeln. Grundsätzlich finde sie es begrüßenswert, über die Zahl der vorgeschriebenen Stellplätze nachzudenken. In Wien sei es schon üblich, dass man keinen Stellplatz kaufen müsse. Wenn Gemeinden sich für eine niedrigere Stellplatzzahl oder den Verzicht auf Stellplätze entschieden, weil sie eine gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln aufwiesen, sei dies aus ihrer Sicht jedenfalls zu fördern.

Klubobfrau Abg. Mag.<sup>a</sup> Berthold MBA findet es erfreulich, dass mit der Vorschreibung einer Grünflächenzahl nun die Möglichkeit eröffnet werde, Klimaschutz auch in Bauflächen integrieren zu können. Der Klimawandel betreffe die öffentlichen Flächen in den Städten und Gemeinden sehr intensiv. Bürgermeister und Bürgermeisterinnen würden hier schon in unterschiedlichem Ausmaß aktiv, indem sie beispielsweise Parkplätze entsiegelten oder sogar begrüntem. Auf Bauflächen gebe es viele Möglichkeiten für Maßnahmen zur Abfederung der Auswirkungen des Klimawandels, etwa was Regenwasserretention oder Beschattung und Kühlung betreffe. Es sei sehr positiv, wenn dies nun verstärkt auch auf privaten Flächen angewendet werden könne. Darüber hinaus hoffe sie, dass es auch beim Thema Baumschutz zu Adaptierungen der Regelungen komme, insbesondere zu einer Beweislastumkehr, damit zukünftig mehr Motivation zur Erhaltung von Bäumen auf Privatflächen entstehe.

Klubobmann Abg. Mag. Dankl findet die Maßnahmen zur Förderung des Grüns in Städten und Gemeinden sehr begrüßenswert. Er ersuche bezüglich der Rechtssystematik um Aufklärung, warum die Bestimmung über die Grünflächenzahl im Bautechnikgesetz angesiedelt worden sei und nicht in der Raumordnung. Weiters interessiere ihn, was es mit der in den Erläuterungen zu § 40a Abs 1 Bautechnikgesetz verwendeten Formulierung „als fungitive bautechnische Vorgabe“ auf sich habe und ob hier nicht allenfalls verbindliche Vorgaben angebracht wären. Kritisch sehe er, dass die Gemeinden zur Erlassung einer Verordnung ermächtigt würden. Es sei zu befürchten, dass dies je nach Mehrheitsverhältnissen vor Ort dazu führen könne, dass eventuell keine Verordnungen erlassen würden oder aber auch ein gewisser Wildwuchs

an Verordnungen um sich greife. Man werde sich daher genau anschauen müssen, wie diese Bestimmung in der Praxis gelebt werde. Zum Antrag der GRÜNEN führt Klubobmann Abg. Mag. Dankl aus, dass er die Einschätzung teile, dass die Regelung des Stellplatzschlüssels in manchen Gemeinden erheblich von der ursprünglichen Intention des Gesetzes abweiche. Auch in Wals-Siezenheim gebe es beispielsweise ein Wohnbauprojekt mit einer Schlüsselzahl von zwei Stellplätzen. Bei 14 Wohneinheiten komme man dort inklusive Besucherparkplätze auf 35 Stellplätze. Eine Beschränkung der Stellplätze durch Maximalvorgaben sei aus seiner Sicht daher sehr zu begrüßen.

Klubobmann Abg. Mag. Mayer bedankt sich zunächst ausdrücklich bei der Vizebürgermeisterin der Stadt Salzburg, Barbara Unterkofler, die diesen Vorstoß betreffend die Grünflächenzahl federführend erarbeitet habe. Er finde die neue Regelung sehr begrüßenswert. Allerdings müsse er natürlich auch darauf hinweisen, dass man sich hier in einem altbekannten Dilemma wiederfinde. Jede Vorschreibung von Qualitätsmaßnahmen beim Bauen sei zwar für die Wohnqualität positiv, mache aber auf der anderen Seite das Bauen und in der Folge das Wohnen keinesfalls billiger. Mit diesem Problem werde man sich auch bei der großen Novelle der Wohnbauförderung intensiv auseinandersetzen müssen. Zum Antrag der GRÜNEN sei von Abg. Dr. Hochwimmer bereits erwähnt worden, dass das Bautechnikgesetz auch schon derzeit den Gemeinden die Möglichkeit einräume, entsprechend den örtlichen Verhältnissen auch eine Obergrenze für die Herstellung von Stellplätzen festzulegen. Darüber hinaus gebe es auch die Möglichkeit, unterschiedliche Stellplatzschlüssel nach Wohnformen festzulegen, wie es etwa in der Gemeinde Obertrum vorbildlich gehandhabt werde. Es sei klar, dass etwa im Rahmen des betreuten Wohnens nicht zwei Stellplätze pro Wohneinheit notwendig seien. Das Gesetz räume hier schon derzeit die Möglichkeit ein, auf solche Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen und die Zahl der Stellplätze zu reduzieren. Was ihm grundsätzlich am Antrag der GRÜNEN mißfalle, sei, dass hier über die Gemeinden gesprochen werde und nicht mit ihnen. Einem allfälligen Prüfantrag könne er daher nur zustimmen, wenn auch die Einbeziehung der Gemeinden ausdrücklich darin verankert sei.

Mag. Plath (Referat Rechtsangelegenheiten Planen, Bauen, Wohnen) erklärt, dass man die Festlegung der Grünflächenzahl deswegen als bautechnische Anforderung ausgestaltet habe, weil es sich um eine baukörperbezogene Festlegung handle und weniger um eine raumplanerische. Ein zweites Argument für die Verankerung im Baurecht sei, dass das raumordnungsrechtliche Verfahren zur Abänderung eines Bebauungsplanes ein relativ komplexes sei. Zu der Formulierung „als fugitive bautechnische Vorgabe“ in den Erläuterungen führt Mag. Plath aus, dass das Gesetz vorsehe, dass grundsätzlich eine Verordnung zur Grünflächenzahl zu erlassen sei. In Ausnahmefällen könne diese Zahl aber auch in einem Bebauungsplan festgelegt sein. Das sei das fungitive Element und habe nichts mit Unverbindlichkeit zu tun. Zur Frage der konkreten Festlegung der Grünflächenzahl dürfe er auf die Erläuterungen verweisen. Dort werde geschildert, dass die Stadt Salzburg gemeinsam mit der Universität für Bodenkultur eine Methodik erarbeitet habe, auf die sicherlich auch andere Gemeinden zurückgreifen könnten.

In der Spezialdebatte kommen die Ausschussmitglieder überein, die Artikel der Regierungsvorlage im Block abzustimmen. Zu den Artikeln I bis III meldet sich niemand zu Wort und werden diese einstimmig angenommen.

Die Vorlage der Landesregierung betreffend ein Gesetz, mit dem das Salzburger Bautechnikgesetz 2015, das Baupolizeigesetz 1997 und das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 geändert werden, wird einstimmig angenommen.

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss stellt einstimmig den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Das in der Nr. 239 der Beilagen enthaltene Gesetz wird zum Beschluss erhoben.

Salzburg, am 31. Jänner 2024

Der Vorsitzende:

Schernthaner MIM eh.

Der Berichterstatter:

Dr. Hochwimmer eh.

**Beschluss des Salzburger Landtages vom 31. Jänner 2024:**

Der Antrag wurde einstimmig zum Beschluss erhoben.