

Nr. 544 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages
(4. Session der 17. Gesetzgebungsperiode)

Vorlage der Landesregierung

Gesetz vom, mit dem das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 geändert wird

Der Salzburger Landtag hat beschlossen:

Das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009, LGBl Nr 30/2009, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl Nr 11/2026, wird geändert wie folgt:

1. Im § 5 Z 2 lit a wird der abschließende Beistrich durch einen Strichpunkt ersetzt und angefügt: „für Minderjährige entfällt dabei das Erfordernis eines Wohnbedarfs;“

2. Im § 53 Abs 2 Z 11 wird nach dem Wort „Wohneinheiten“ die Wortfolge „sowie für Gästezimmer oder -einheiten in Bauten touristischer Beherbergung“ eingefügt.

3. § 60 Abs 1 lautet:

„(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, beschränkt oder auch ausgeschlossen werden. Solche Festlegungen können sich auf die Wohnnutzung, die Nutzung durch Handelsbetriebe, die Nutzung durch Beherbergungsbetriebe, die Nutzung durch sonstige Dienstleistungsbetriebe udgl beziehen und sind durch Bestimmung von Mindest- oder Höchstanteilen in Bezug auf die Geschoßfläche der jeweiligen Bauten zu treffen.“

4. § 60 Abs 5 lautet:

„(5) Für als Beherbergungsgroßbetrieb ausgewiesene Flächen sowie für nach Maßgabe der Flächenwidmung zulässige Bauten touristischer Beherbergung können festgelegt werden:

1. die Mindest- und Höchstanteile von Nutzungen für hoteltypische Dienstleistungen und für sonstige damit im Zusammenhang stehende Dienstleistungen;
2. die Mindest- oder Höchstgröße der touristischen Nutzfläche je Bau sowie des Flächenbedarfs je Gästebett bzw Gästezimmer oder -einheit.

Die Nutzanteile beziehen sich auf die Nutzfläche der gesamten baulichen Anlage.“

5. Dem § 88 wird folgender Abs 9 angefügt:

„(9) Die §§ 5 Z 2 lit a, 53 Abs 2 Z 11 sowie 60 Abs 1 und 5 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr xxx/20xx treten mit Beginn des auf die Kundmachung folgenden Monats in Kraft. Ab Inkrafttreten sind die Gemeinden ermächtigt, Zonen mit Festlegungen gemäß § 60 Abs 5 Z 1 und/oder gemäß § 53 Abs 2 Z 11 für Bauten touristischer Beherbergung durch gesonderte Verordnung der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg des Gemeinderats) im Gemeindegebiet auszuweisen. Dabei sind die Verfahrensvorschriften gemäß § 65 für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Grundstufe sinngemäß einzuhalten. Solche Zonenfestlegungen sind bei nachfolgenden Aufstellungen oder Änderungen von (bestehenden) Bebauungsplänen in den Grund- oder Aufbaustufenplan zu übernehmen und allenfalls unter Berücksichtigung der besonderen Umstände im Planungsgebiet anzupassen.“

Erläuterungen

1. Allgemeines:

Der Gesetzesvorschlag schafft die Grundlagen für eine präzisere Festlegung der planerischen Rahmenbedingungen für Bauten touristischer Beherbergung auf der Ebene der Bebauungsplanung. Konkret sollen für zulässige Bauten touristischer Beherbergung a) Mindest- oder Höchstzahlen für Gästezimmer bzw. -einheiten, b) Nutzungsfestlegungen zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses der vielfältigen urbanen Funktionen, c) Mindest- oder Höchstflächenanteile für hoteltypische Dienstleistungen und d) Mindest- oder Höchstgrößen für touristischen Nutzungen sowie für Gästezimmer und -einheiten festgelegt werden können.

Darüber hinaus sieht der Vorschlag eine Klarstellung für Minderjährige im Zusammenhang mit der Anerkennung von Eigenbedarf vor.

2. Kompetenzrechtliche Grundlagen:

Art 15 Abs 1 B-VG und § 8 F-VG 1948.

Gemäß § 9 F-VG 1948 sind Gesetzesbeschlüsse der Landtage, die – wie im Gegenstand – Landes(Gemeinde)abgaben betreffen (Eigenbedarfsanrechnung beim Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag), unmittelbar nach der Beschlussfassung des Landtages vor ihrer Kundmachung vom Landeshauptmann dem Bundeskanzleramt bekanntzugeben.

3. EU-Konformität:

Die vorgesehenen Regelungen stehen mit keinen EU-Rechtsvorschriften im Widerspruch.

Bezüglich EU-Dienstleistungsrichtlinie wird darauf hingewiesen, dass der Vorschlag keinen Genehmigungs- oder Widmungsvorbehalt für Betriebe touristischer Beherbergung vorsieht. Eine Einschränkung oder ein Ausschluss der räumlichen Ansiedlung solcher Betriebe kann (durch den zuständigen Planungsträger im Bebauungsplan) unter Prüfung der konkreten Umstände im Planungsgebiet nur erfolgen, wenn dies zufolge der bisherigen oder mit Grund anzunehmenden künftigen Entwicklung zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses der vielfältigen urbanen Funktionen notwendig ist.

Der EuGH hat im Urteil Rs C-360 und C-31/16, *X und Visser*, bereits anerkannt, dass Ziele wie Stadt- und Ortskernentwicklung oder der Funktionsschutz eines Gebietes („im Sinn einer guten Stadt- und Raumplanung die Lebensqualität im Stadtzentrum zu erhalten“) als legitime öffentliche Interessen für eine Beschränkung im Sinn der EU-Dienstleistungsrichtlinie in Betracht kommen (vgl. Rn 134 u. 135 des Urteils). Die Bedingungen der Nicht-Diskriminierung, der Erforderlichkeit und der Verhältnismäßigkeit der Beschränkung werden einerseits durch die Bedachtnahme auf die konkreten Umstände im Planungsgebiet des Bebauungsplans sowie andererseits durch die Voraussetzungen der Erhaltung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses der vielfältigen urbanen Funktionen und die Notwendigkeit der planerischen Maßnahme sichergestellt.

4. Finanzielle Auswirkungen:

Nach Einschätzung der für die Raumordnung und das Baurecht zuständigen Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung kommt es durch das Vorhaben zu folgenden finanziellen Auswirkungen:

a) Auf Grund der Änderungen zu den Bauten touristischer Beherbergung ist nach Einschätzung der vorgenannten Abteilung mit keinen unmittelbaren Kostenfolgen für den Bund, das Land oder die Gemeinden zu rechnen.

Sofern eine Gemeinde die durch das Vorhaben eingeräumte Regelungsbefugnis in Anspruch nimmt und einen Bebauungsplan mit entsprechenden Inhalten erlässt oder anpasst oder Zonen gemäß § 88 Abs 9 ausweist, entstehen ihr naturgemäß Planungs- und Verwaltungskosten, deren Höhe vom Einzelfall abhängt.

Für die Eigentümer von Bauten touristischer Beherbergung entstehen keine zusätzlichen Kosten, da die Bebauungsplanung der Verwirklichung von Projekten vorgelagert ist und für rechtmäßige bestehende Bauten keine Anpassungsverpflichtung besteht.

b) Die Klarstellung zum Eigenbedarf führt zu einer Verwaltungsvereinfachung, und sohin zu entsprechenden Minderkosten für die Gemeinden und das Land.

5. Geschlechtsspezifische Auswirkungen:

Die vorgesehenen Regelungen haben keine direkten Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft.

6. Ergebnisse des Begutachtungs- und Konsultationsverfahrens:

6.1. Im Rahmen des Begutachtungsverfahrens wurden lediglich vom Salzburger Gemeindeverband, von der Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Städtebundes sowie von der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen sind im Internet auf der Homepage des Landes abrufbar.

Die vorgeschlagene Änderung im § 5 Z 2 lit a wurde vom Gemeindeverband und Städtebund begrüßt bzw zur Kenntnis genommen, von der Arbeiterkammer jedoch abgelehnt. Gegen die Änderung im § 53 Abs 2 Z 11 wurden keine Einwendungen erhoben. Begrüßt bzw als sinnvoll erachtet wurden auch die Ergänzungen und Konkretisierungen im § 60. Der Städtebund merkte dazu jedoch kritisch an, dass der gewählte Ansatz über das Instrument der Bebauungsplanung mit praktischen Umsetzungsproblemen verbunden sein wird. Er schlägt dazu als Lösungsansatz eine Zonenverordnung mit ausgewählten Inhalten (hoteltypische Dienstleistungen, Gästezimmer) vor.

Die vorgebrachten Anregungen und Einwände wurden der für die Raumordnung zuständigen Abteilung 10 des Amtes der Landesregierung zur fachlichen Prüfung übermittelt. Die vorgetragenen Bedenken wurden von dieser nicht geteilt. Unterstützt wurde aber der Lösungsvorschlag des Städtebundes.

Am Entwurf wird daher (abgesehen von einer sprachlichen Klarstellung im § 5 Z 2) grundsätzlich festgehalten. Ergänzt wird der Entwurf jedoch – entsprechend den Vorschlägen des Städtebundes und der genannten Amtsabteilung – um eine Verordnungsermächtigung zur Festlegung von Zonen mit Festlegungen gemäß den §§ 53 Abs 2 Z 11 und 60 Abs 5 Z 1 ROG 2009.

6.2 Im Rahmen des Konsultationsverfahrens wurde die Aufnahme von Verhandlungen in einem Konsultationsgremium nicht verlangt.

7. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Z 1 (§ 5 Z 2 lit a):

Durch die Einbeziehung der Enkelkinder lässt sich bereits aus der geltenden Regelung ableiten, dass für die in der Regel noch minderjährigen Enkelkinder das Vorsorgeprinzip gilt. Dieses Prinzip soll für alle Minderjährigen – unabhängig vom Wohnbedarf in der jeweiligen Lebenslage – zur Anwendung kommen.

Zu Z 2 (§ 53 Abs 2 Z 11):

Die Anzahl der Gästezimmer bzw -Wohneinheiten ist für die Beurteilung der planerischen Auswirkungen von Bauten touristischer Beherbergung (Hotels, sonstige gewerbliche Beherbergungsbetriebe) insbesondere im Hinblick auf die technische Infrastruktur, den Verkehr und die Umwelt sowie die Zielsetzung § 2 Abs 1 Z 6 ROG 2009 von erheblicher Bedeutung. Sie soll daher in den Katalog der möglichen Planungs-festlegungen aufgenommen werden.

Zu Z 3 (§ 60 Abs 1):

Bereits das geltende Recht ermöglicht im § 53 Abs 2 Z 10 ROG 2009 die Festlegung der Nutzung von Bauten bzw den Ausschluss bestimmter Nutzungen im Bebauungsplan, wobei die Nutzung (Verwendung) von Bauten im § 60 ROG 2009 näher geregelt ist. Der Wortlaut des § 60 Abs 1 ROG 2009 sieht bisher jedoch die Möglichkeit des Ausschlusses von Nutzungen nicht explizit vor, sodass eine entsprechende Ergänzung erfolgt. Ferner wird die Regelung dahingehend konkretisiert, dass Nutzungsfestlegungen auch für einzelne Bauten und (klarstellend) auch für Dienstleistungsbetriebe der Gästebeherbergung vorgenommen werden können, um einseitigen Nutzungsverhältnissen, insbesondere durch Verlust von Wohnraum, entgegenwirken zu können.

Zu Z 4 (§ 60 Abs 5):

Die hier im geltenden Recht nur für Beherbergungsgroßbetriebe bestehenden Möglichkeiten sollen für sämtliche nach Maßgabe der Flächenwidmung zulässige Bauten touristischer Beherbergung zur Anwendung kommen können. Zusätzlich soll die Möglichkeit bestehen, die Mindest- oder Höchstgröße der touristischen Nutzfläche je Bau sowie des Flächenbedarfs je Gästebett bzw Gästezimmer oder -einheit festzulegen. Beide Änderungen dienen dazu, die vielfältigen Auswirkungen auf den Raum besser abschätzen zu können. Nutzungsformen ohne qualifizierte Dienstleistungen sind nämlich durchaus geeignet, strukturelle Effekte auf den Wohnungsmarkt, die Stabilität im Quartier und auf die funktionale Gliederung des Raums auszulösen.

Zu Z 5 (§ 88 Abs 9):

Die Ermächtigung im zweiten Satz hat verwaltungsökonomische Gründe. Um zu vermeiden, dass bestehende Bebauungspläne allein wegen Inanspruchnahme der neuen Planungsinstrumente gemäß den §§ 53 und 60 für Bauten touristischer Beherbergung geändert werden müssen, sollen planungsrechtliche

(Mindest)Standards für raumverträgliche Nutzungen von Bauten touristischer Beherbergung gebietsweise durch gesonderte Verordnung der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg durch den Gemeinderat) festgelegt werden können. Solche Zonenausweisungen können für das gesamte Gemeindegebiet oder für Teile davon erfolgen. Festgelegt werden können (Mindest)Standards zur Anzahl von Gästezimmern bzw Gästeeinheiten sowie zu Räumlichkeiten hoteltypischer Dienstleistungen. Da es sich um eine planungsrechtliche Vorgabe handelt, soll das Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Grundstufe nach § 65 ROG 2009 Anwendung finden. Planungsgrundlagen wie das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde sind bei der Festlegung ebenso zu beachten wie Sachlichkeits- und Verhältnismäßigkeitsgebote. Inhaltlich handelt es sich um Bebauungsgrundlagen (iS des § 53 Abs 2 ROG 2009), welche bei nachträglicher Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes der Grundstufe (erweiterten Grundstufe) oder Aufbaustufe in den Bebauungsplan zu übernehmen oder unter Berücksichtigung der besonderen Umstände im Planungsgebiet anzupassen sind. Die speziellere Bestimmung in einem Bebauungsplan kann sohin auch von einer Zonenfestlegung abweichen.

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.

Textgegenüberstellung

Geltende Fassung

Gesetz vom 17. Dezember 2008 über die Raumordnung im Land Salzburg (Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 - ROG 2009)

1. Abschnitt Allgemeines

Begriffsbestimmungen

§ 5

Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeuten die Begriffe:

1. Apartment, Apartmenthaus, Apartmenthotel:

- a) Apartment: eine für den vorübergehenden Wohnaufenthalt von Personen bestimmte Nutzungseinheit innerhalb eines Baus,
 - aa) die zumindest über ein Wohnschlafzimmer oder getrennte Wohn- und Schlafzimmer, eine Küche oder Kochnische und einen Sanitärbereich verfügt oder
 - bb) an welcher Wohnungseigentum (Baurechtswohnungseigentum) nach den Bestimmungen des WEG 2002 begründet wurde;keine Apartments sind Wohneinheiten einer Privatzimmervermietung oder einer touristischen Beherbergung in landwirtschaftlichen Wohnbauten gemäß § 48 Abs 2 und 3;
- b) Apartmenthaus: Bau mit mindestens einem Apartment zur Beherbergung von Gästen, der kein Apartmenthotel gemäß lit c oder Teil eines solchen ist;
- c) Apartmenthotel: Bau oder Gruppe von in einem räumlichen Naheverhältnis stehenden, eine funktionale oder wirtschaftliche Einheit bildenden Bauten mit Apartments zur Beherbergung von Gästen, in dem bzw der sich zur Erbringung hoteltypischer Dienstleitungen geeignete Räumlichkeit befinden; dafür müssen zumindest vorhanden sein:

Vorgeschlagene Fassung

Gesetz vom 17. Dezember 2008 über die Raumordnung im Land Salzburg (Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 - ROG 2009)

1. Abschnitt Allgemeines

Begriffsbestimmungen

§ 5

Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeuten die Begriffe:

1. Apartment, Apartmenthaus, Apartmenthotel:

- a) Apartment: eine für den vorübergehenden Wohnaufenthalt von Personen bestimmte Nutzungseinheit innerhalb eines Baus,
 - aa) die zumindest über ein Wohnschlafzimmer oder getrennte Wohn- und Schlafzimmer, eine Küche oder Kochnische und einen Sanitärbereich verfügt oder
 - bb) an welcher Wohnungseigentum (Baurechtswohnungseigentum) nach den Bestimmungen des WEG 2002 begründet wurde;keine Apartments sind Wohneinheiten einer Privatzimmervermietung oder einer touristischen Beherbergung in landwirtschaftlichen Wohnbauten gemäß § 48 Abs 2 und 3;
- b) Apartmenthaus: Bau mit mindestens einem Apartment zur Beherbergung von Gästen, der kein Apartmenthotel gemäß lit c oder Teil eines solchen ist;
- c) Apartmenthotel: Bau oder Gruppe von in einem räumlichen Naheverhältnis stehenden, eine funktionale oder wirtschaftliche Einheit bildenden Bauten mit Apartments zur Beherbergung von Gästen, in dem bzw der sich zur Erbringung hoteltypischer Dienstleitungen geeignete Räumlichkeit befinden; dafür müssen zumindest vorhanden sein:

Geltende Fassung

- aa) Räumlichkeiten für den Empfang der Gäste in einem zentralen, gut zugänglichen Bereich des Baus bzw der Gruppe von Bauten im Ausmaß von mindestens 40 m² sowie
 - bb) Räumlichkeiten für die Verabreichung von Speisen und Getränken in einem Ausmaß von mindestens:
 - 4 m² je Gästezimmer bei Bauten mit bis zu 35 Gästezimmer,
 - 3 m² je Gästezimmer bei Bauten ab 36 bis 100 Gästezimmer,
 - 2 m² je Gästezimmer bei Bauten über 100 Gästezimmer.
2. Bauland-Eigenbedarf: Flächen,
- a) die den Eigentümern oder ihren Kindern (oder eines Enkelkindes anstelle eines Kindes) zur Befriedigung ihrer Wohnbedürfnisse dienen, und zwar einmalig im Ausmaß von 700 m² Grundfläche je berechtigter Person,
 - b) die der Erweiterung oder Verlegung von Betrieben dienen;
3. Baulandneuwidmungen: die Änderung der Nutzungsart einer Fläche von Grünland oder Verkehrsfläche in Bauland;
4. bestehender land- und forstwirtschaftlicher Betrieb: ein solcher Betrieb ist nur gegeben, wenn eine Hofstelle (Wohn- und Wirtschaftsgebäude) vorhanden ist, von der aus eine aktive Bewirtschaftung der betriebszugehörigen Flächen erfolgt;
5. Dauersiedlungsraum: jener Raum, der zum ständigen (ganzjährigen) Lebens- und Wirtschaftsraum des Menschen gehört;
6. Grundstücke und Baulandgrundstücke:
- a) Grundstücke: Grundflächen, die im Grundsteuerekataster oder im Grenzkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet sind;
 - b) Baulandgrundstücke: Grundstücke oder Teile davon, die im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen sind; dabei bilden in Bezug auf die Abgaben nach diesem Gesetz eine Einheit:
 - aa) die bebauten Teile eines Baulandgrundstücks sowie die zugehörigen Erschließungs-, Stellplatz- und Hausgartenflächen odgl, auch wenn diese Teil eines angrenzenden eigenen Baulandgrundstücks sind;

Vorgeschlagene Fassung

- aa) Räumlichkeiten für den Empfang der Gäste in einem zentralen, gut zugänglichen Bereich des Baus bzw der Gruppe von Bauten im Ausmaß von mindestens 40 m² sowie
 - bb) Räumlichkeiten für die Verabreichung von Speisen und Getränken in einem Ausmaß von mindestens:
 - 4 m² je Gästezimmer bei Bauten mit bis zu 35 Gästezimmer,
 - 3 m² je Gästezimmer bei Bauten ab 36 bis 100 Gästezimmer,
 - 2 m² je Gästezimmer bei Bauten über 100 Gästezimmer.
2. Bauland-Eigenbedarf: Flächen,
- a) die den Eigentümern oder ihren Kindern (oder eines Enkelkindes anstelle eines Kindes) zur Befriedigung ihrer Wohnbedürfnisse dienen, und zwar einmalig im Ausmaß von 700 m² Grundfläche je berechtigter Person; *für Minderjährige entfällt dabei das Erfordernis eines Wohnbedarfs;*
 - b) die der Erweiterung oder Verlegung von Betrieben dienen;
3. Baulandneuwidmungen: die Änderung der Nutzungsart einer Fläche von Grünland oder Verkehrsfläche in Bauland;
4. bestehender land- und forstwirtschaftlicher Betrieb: ein solcher Betrieb ist nur gegeben, wenn eine Hofstelle (Wohn- und Wirtschaftsgebäude) vorhanden ist, von der aus eine aktive Bewirtschaftung der betriebszugehörigen Flächen erfolgt;
5. Dauersiedlungsraum: jener Raum, der zum ständigen (ganzjährigen) Lebens- und Wirtschaftsraum des Menschen gehört;
6. Grundstücke und Baulandgrundstücke:
- a) Grundstücke: Grundflächen, die im Grundsteuerekataster oder im Grenzkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet sind;
 - b) Baulandgrundstücke: Grundstücke oder Teile davon, die im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen sind; dabei bilden in Bezug auf die Abgaben nach diesem Gesetz eine Einheit:
 - aa) die bebauten Teile eines Baulandgrundstücks sowie die zugehörigen Erschließungs-, Stellplatz- und Hausgartenflächen odgl, auch wenn diese Teil eines angrenzenden eigenen Baulandgrundstücks sind;

Geltende Fassung

- bb) räumlich zusammenhängende unverbaute Teile von Baulandgrundstücken, soweit sie zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören und nicht unter die sublit aa fallen;
- c) unverbaute/bebaute Grundflächen, Grundstücke und Baulandgrundstücke:
 - aa) unverbaute: zur selbständigen Bebauung geeignete Grundflächen, Grundstücke oder Baulandgrundstücke, die mit keinem Bau oder nur mit Nebenanlagen bebaut sind;
 - bb) bebaute: Grundflächen, Grundstücke oder Baulandgrundstücke, auf denen ein Bau errichtet ist oder mit dessen Errichtung bereits begonnen wurde, soweit es sich dabei nicht um eine Nebenanlage handelt;
- 7. Handelsagglomeration: räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben unabhängig von der Art der angebotenen Waren;
- 8. Handelsgroßbetriebe mit zentrumsrelevantem Warensortiment: Handelsgroßbetriebe der Kategorien Verbrauchermärkte, Fachmärkte und Einkaufszentren;
- 8a. Hauptsiedlungsbereich: vorrangige Bereiche der Siedlungsentwicklung in einer Gemeinde (einschließlich der Nebenzentren);
- 9. Hauptwohnsitz: der Hauptwohnsitz einer Person ist dort begründet, wo sie sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, hier den Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen zu schaffen; trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen einer Person auf mehrere Wohnsitze zu, so hat sie jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem sie das überwiegende Naheverhältnis hat (Art 6 Abs 3 B-VG);
- 10. Privatzimmervermietung: die Beherbergung von bis zu 10 Gästen in Gästezimmern oder höchstens drei Wohneinheiten im Hausverband der Vermieter, die in diesem ihren Hauptwohnsitz haben;
- 11. Mehr-Generationen-Wohnhaus: ein für ein altersgemischtes Wohnen geeigneter Wohnbau mit mindestens zwei Wohnungen, von denen eine barrierefrei zugänglich und ausgestaltet ist;
- 12. Nebenanlagen: Bauten, die auf Grund ihres Verwendungszwecks und Größe gegenüber einer auch bloß künftigen Hauptbebauung funktionell

Vorgeschlagene Fassung

- bb) räumlich zusammenhängende unverbaute Teile von Baulandgrundstücken, soweit sie zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören und nicht unter die sublit aa fallen;
- c) unverbaute/bebaute Grundflächen, Grundstücke und Baulandgrundstücke:
 - aa) unverbaute: zur selbständigen Bebauung geeignete Grundflächen, Grundstücke oder Baulandgrundstücke, die mit keinem Bau oder nur mit Nebenanlagen bebaut sind;
 - bb) bebaute: Grundflächen, Grundstücke oder Baulandgrundstücke, auf denen ein Bau errichtet ist oder mit dessen Errichtung bereits begonnen wurde, soweit es sich dabei nicht um eine Nebenanlage handelt;
- 7. Handelsagglomeration: räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben unabhängig von der Art der angebotenen Waren;
- 8. Handelsgroßbetriebe mit zentrumsrelevantem Warensortiment: Handelsgroßbetriebe der Kategorien Verbrauchermärkte, Fachmärkte und Einkaufszentren;
- 8a. Hauptsiedlungsbereich: vorrangige Bereiche der Siedlungsentwicklung in einer Gemeinde (einschließlich der Nebenzentren);
- 9. Hauptwohnsitz: der Hauptwohnsitz einer Person ist dort begründet, wo sie sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, hier den Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen zu schaffen; trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen einer Person auf mehrere Wohnsitze zu, so hat sie jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem sie das überwiegende Naheverhältnis hat (Art 6 Abs 3 B-VG);
- 10. Privatzimmervermietung: die Beherbergung von bis zu 10 Gästen in Gästezimmern oder höchstens drei Wohneinheiten im Hausverband der Vermieter, die in diesem ihren Hauptwohnsitz haben;
- 11. Mehr-Generationen-Wohnhaus: ein für ein altersgemischtes Wohnen geeigneter Wohnbau mit mindestens zwei Wohnungen, von denen eine barrierefrei zugänglich und ausgestaltet ist;
- 12. Nebenanlagen: Bauten, die auf Grund ihres Verwendungszwecks und Größe gegenüber einer auch bloß künftigen Hauptbebauung funktionell

Geltende Fassung

untergeordnet sind und nicht Wohnzwecken dienen (wie Garagen, Gartenhäuschen, Gerätehütten odgl); sie gelten als eingeschößig, wenn der höchste Punkt der Nebenanlage 4 m nicht überschreitet;

13. Seveso-Betrieb: ein Betrieb, welcher unter die Anwendung der Seveso-Richtlinie (§ 80 Z 3) fällt;
14. Siedlungsschwerpunkte: Schwerpunktgebiete der Siedlungsentwicklung mit Potential zur Verdichtung und Erweiterung sowie bestehender oder geplanter Versorgung mit Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs und sozialer und technischer Infrastruktur;
15. touristische Beherbergung: die Beherbergung von Gästen in Beherbergungsbetrieben oder Privatunterkünften (Privatzimmervermietung, tage- oder wochenweise Vermietung von Wohnungen), wobei Eigennutzungen oder Verfügungsrechte über Wohnungen, Wohneinheiten oder Wohnräume, die über den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen, die Annahme einer touristischen Beherbergung ausschließen;
- 15a. vor- und unbelastete Grünlandgebiete:
 - a) vorbelastete: Gebiete der Grünland-Kategorien § 36 Abs 1 Z 2, 4, 5, 6 (im Bereich von Aufstiegshilfen), 7, 11, 13 und 14 sowie Flächen, für die eine baulandgleiche Verwendung im Einzelfall nach den §§ 40 Abs 3, 46, 47 und 48 zulässig ist;
 - b) unbelastete: alle nicht unter die lit a fallenden Flächen und Gebiete des Grünlandes;
- 15b. überörtliche Wohnfunktionsgemeinden: Gemeinden mit überörtlicher Funktion gemäß Pkt 3 des Landesentwicklungsprogramms, LGBl Nr 104/2022;
16. Wohnung: Wohnung gemäß § 2 Z 4 BauTG 2015 sowie in Bezug auf Zweitwohnungen auch Apartments in Beherbergungsbetrieben;
17. Zweitwohnung und Verwendung als Zweitwohnung:
 - a) Zweitwohnung: Wohnung, die nicht verwendet wird:
 - aa) als Hauptwohnsitz,
 - bb) für die touristische Beherbergung von Gästen,
 - cc) für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke, wie etwa die Bewirtschaftung von Almen oder Forstkulturen,

Vorgeschlagene Fassung

untergeordnet sind und nicht Wohnzwecken dienen (wie Garagen, Gartenhäuschen, Gerätehütten odgl); sie gelten als eingeschößig, wenn der höchste Punkt der Nebenanlage 4 m nicht überschreitet;

13. Seveso-Betrieb: ein Betrieb, welcher unter die Anwendung der Seveso-Richtlinie (§ 80 Z 3) fällt;
14. Siedlungsschwerpunkte: Schwerpunktgebiete der Siedlungsentwicklung mit Potential zur Verdichtung und Erweiterung sowie bestehender oder geplanter Versorgung mit Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs und sozialer und technischer Infrastruktur;
15. touristische Beherbergung: die Beherbergung von Gästen in Beherbergungsbetrieben oder Privatunterkünften (Privatzimmervermietung, tage- oder wochenweise Vermietung von Wohnungen), wobei Eigennutzungen oder Verfügungsrechte über Wohnungen, Wohneinheiten oder Wohnräume, die über den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen, die Annahme einer touristischen Beherbergung ausschließen;
- 15a. vor- und unbelastete Grünlandgebiete:
 - a) vorbelastete: Gebiete der Grünland-Kategorien § 36 Abs 1 Z 2, 4, 5, 6 (im Bereich von Aufstiegshilfen), 7, 11, 13 und 14 sowie Flächen, für die eine baulandgleiche Verwendung im Einzelfall nach den §§ 40 Abs 3, 46, 47 und 48 zulässig ist;
 - b) unbelastete: alle nicht unter die lit a fallenden Flächen und Gebiete des Grünlandes;
- 15b. überörtliche Wohnfunktionsgemeinden: Gemeinden mit überörtlicher Funktion gemäß Pkt 3 des Landesentwicklungsprogramms, LGBl Nr 104/2022;
16. Wohnung: Wohnung gemäß § 2 Z 4 BauTG 2015 sowie in Bezug auf Zweitwohnungen auch Apartments in Beherbergungsbetrieben;
17. Zweitwohnung und Verwendung als Zweitwohnung:
 - a) Zweitwohnung: Wohnung, die nicht verwendet wird:
 - aa) als Hauptwohnsitz,
 - bb) für die touristische Beherbergung von Gästen,
 - cc) für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke, wie etwa die Bewirtschaftung von Almen oder Forstkulturen,

Geltende Fassung

- dd) für Zwecke der Ausbildung oder der Berufsausübung, soweit dafür ein dringendes Wohnbedürfnis besteht,
- ee) für Zwecke der notwendigen Pflege oder Betreuung von Menschen,
- ff) für sonstige Zwecke, die den Raumordnungszielen gemäß § 2 Abs 1 Z 1 und 7 lit b und d nicht entgegenstehen, wobei die Landesregierung diese durch Verordnung zu bezeichnen hat;
- b) Verwendung als Zweitwohnung: Innehabung unter Umständen, die darauf schließen lassen, dass die Wohnung beibehalten und zum Wohnen oder Schlafen (tatsächlich) benutzt wird.

4. Teil Bebauungsplanung

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 möglichster 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;

Vorgeschlagene Fassung

- dd) für Zwecke der Ausbildung oder der Berufsausübung, soweit dafür ein dringendes Wohnbedürfnis besteht,
- ee) für Zwecke der notwendigen Pflege oder Betreuung von Menschen,
- ff) für sonstige Zwecke, die den Raumordnungszielen gemäß § 2 Abs 1 Z 1 und 7 lit b und d nicht entgegenstehen, wobei die Landesregierung diese durch Verordnung zu bezeichnen hat;
- b) Verwendung als Zweitwohnung: Innehabung unter Umständen, die darauf schließen lassen, dass die Wohnung beibehalten und zum Wohnen oder Schlafen (tatsächlich) benutzt wird.

4. Teil Bebauungsplanung

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 möglichster 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;

Geltende Fassung

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,

Vorgeschlagene Fassung

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 *sowie für Gästezimmer oder -einheiten in Bauten touristischer Beherbergung*;
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,

Geltende Fassung

die die bauliche Ausnutzbarkeit betreffenden Festlegungen ausgenommen, abweichende Bebauungsbedingungen getroffen werden, soweit die Änderungen mit den Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts und der im Bebauungsplan der Grundstufe angestrebten städtebaulichen Ordnung sowie mit den Bebauungsbedingungen der nicht im Planungsgebiet der Aufbaustufe erfassten Bereiche vereinbar sind.

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

Nutzung (Verwendung) von Bauten

§ 60

(1) Soweit es zufolge der bisherigen oder mit Grund anzunehmenden künftigen Entwicklung notwendig ist, können zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses der vielfältigen urbanen Funktionen, insbesondere einer angemessenen Wohnnutzung in den Stadt- und Ortskernen, bestimmte, nach Maßgabe der Flächenwidmung zulässige Nutzungen (Verwendungen) von Bauten verbindlich angeordnet *oder auch* beschränkt werden. Solche Festlegungen können sich auf die Wohnnutzung, die Nutzung durch Handelsbetriebe, die Nutzung durch sonstige Dienstleistungsbetriebe udgl beziehen und sind durch Bestimmung von Mindest- oder Höchstanteilen in Bezug auf die Geschoßfläche der Bauten zu treffen.

(2) Soweit dies nicht bereits nach den allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften des Landes der Fall ist, bedarf die Zuführung von bestehenden Bauten oder Teilen davon zu einer anderen Nutzungsart als der, für die eine Mindestgrenze gemäß Abs. 1 gilt, oder zu einer Nutzungsart, für die eine Höchstgrenze gilt, jedenfalls einer baubehördlichen Bewilligung. Eine solche Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn

1. durch die Nutzungsänderung die festgelegte Mindest- bzw Höchstgrenze nicht unter- bzw überschritten wird;
2. der Bau oder Teile davon keine gute Eignung für die bisherige Nutzung aufweist, insbesondere Wohnraum keine gute Wohnqualität, und eine

Vorgeschlagene Fassung

die die bauliche Ausnutzbarkeit betreffenden Festlegungen ausgenommen, abweichende Bebauungsbedingungen getroffen werden, soweit die Änderungen mit den Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts und der im Bebauungsplan der Grundstufe angestrebten städtebaulichen Ordnung sowie mit den Bebauungsbedingungen der nicht im Planungsgebiet der Aufbaustufe erfassten Bereiche vereinbar sind.

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

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, beschränkt *oder auch ausgeschlossen* werden. Solche Festlegungen können sich auf die Wohnnutzung, die Nutzung durch Handelsbetriebe, *die Nutzung durch Beherbergungsbetriebe*, die Nutzung durch sonstige Dienstleistungsbetriebe udgl beziehen und sind durch Bestimmung von Mindest- oder Höchstanteilen in Bezug auf die Geschoßfläche der *jeweiligen* 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

Geltende Fassung

solche auch bei Anwendung aller technisch möglichen und allgemein wirtschaftlich vertretbaren Mittel nicht zu erreichen ist;

3. an der beabsichtigten Nutzung ein besonderes öffentliches Interesse besteht; oder
4. durch die Nutzungsänderung die Eignung des gesamten Baues für die bisherige Nutzung, insbesondere die Wohnqualität verbessert wird.

(3) Eine Bewilligung zum Abbruch eines Baues oder von Teilen davon mit Nutzungen, für die Mindestgrenzen gemäß Abs. 1 gelten, darf nur erteilt werden, wenn an dessen Stelle ein Bauvorhaben rechtskräftig bewilligt ist, in dem Räume für eine solche Nutzung zumindest im festgelegten Ausmaß geschaffen werden, oder wenn an der beabsichtigten anderweitigen Nutzung ein besonderes öffentliches Interesse besteht. Diese Bedingung besteht auch bei Erlöschen oder Änderung der Baubewilligung für das neue Bauvorhaben fort.

(4) Soweit es aus Gründen des Immissionsschutzes notwendig ist, kann die Situierung von Wohn- und anderen Räumen in den Bauten festgelegt werden.

(5) Für als Beherbergungsgroßbetrieb ausgewiesene Flächen können Mindest- und Höchstanteile von Nutzungen für hoteltypische Dienstleistungen und für sonstige damit im Zusammenhang stehende Dienstleistungen festgelegt werden. Zusätzlich kann auch eine Mindest- oder Höchstgröße des Flächenbedarfs je Gästezimmer bzw Gästebett festgelegt werden. Die Nutzanteile beziehen sich auf die Nutzfläche der gesamten baulichen Anlage.

Vorgeschlagene Fassung

solche auch bei Anwendung aller technisch möglichen und allgemein wirtschaftlich vertretbaren Mittel nicht zu erreichen ist;

3. an der beabsichtigten Nutzung ein besonderes öffentliches Interesse besteht; oder
4. durch die Nutzungsänderung die Eignung des gesamten Baues für die bisherige Nutzung, insbesondere die Wohnqualität verbessert wird.

(3) Eine Bewilligung zum Abbruch eines Baues oder von Teilen davon mit Nutzungen, für die Mindestgrenzen gemäß Abs. 1 gelten, darf nur erteilt werden, wenn an dessen Stelle ein Bauvorhaben rechtskräftig bewilligt ist, in dem Räume für eine solche Nutzung zumindest im festgelegten Ausmaß geschaffen werden, oder wenn an der beabsichtigten anderweitigen Nutzung ein besonderes öffentliches Interesse besteht. Diese Bedingung besteht auch bei Erlöschen oder Änderung der Baubewilligung für das neue Bauvorhaben fort.

(4) Soweit es aus Gründen des Immissionsschutzes notwendig ist, kann die Situierung von Wohn- und anderen Räumen in den Bauten festgelegt werden.

(5) Für als Beherbergungsgroßbetrieb ausgewiesene Flächen sowie für nach Maßgabe der Flächenwidmung zulässige Bauten touristischer Beherbergung können festgelegt werden:

1. die Mindest- und Höchstanteile von Nutzungen für hoteltypische Dienstleistungen und für sonstige damit im Zusammenhang stehende Dienstleistungen;

2. die Mindest- oder Höchstgröße der touristischen Nutzfläche je Bau sowie des Flächenbedarfs je Gästebett bzw Gästezimmer oder -einheit.

Die Nutzanteile beziehen sich auf die Nutzfläche der gesamten baulichen Anlage.

Geltende Fassung

6. Teil Raumordnungs-Aufsicht

5. Abschnitt Schlussbestimmungen

§ 88

(1) § 31 Abs 2 in der Fassung des Gesetzes LGBI Nr 95/2022 tritt mit 1. März 2023 in Kraft.

(2) § 5a Abs 5 in der Fassung des Gesetzes LGBI Nr 14/2024 tritt mit dem auf die Kundmachung folgenden Monatsersten in Kraft.

(3) In der Fassung des Gesetzes LGBI Nr 39/2024 treten in Kraft:

1. die §§ 16 Abs 2, 84 Abs 4 und 87 Abs 2 mit Beginn des auf die Kundmachung folgenden Tages;
2. § 77b Abs 2 mit 1. Jänner 2023.

(3a) § 16 Abs 2 in der Fassung des Gesetzes LGBI Nr 121/2024 tritt mit dem auf dessen Kundmachung folgenden Monatsersten in Kraft.

(4) Das Inhaltsverzeichnis sowie die §§ 5, 16 Abs 2, 18 Abs 3, 20a samt Überschrift, 21 Abs 1, 2 und 3, 30 Abs 1, 31b Abs 2, 36 Abs 3, 39a Abs 2, 42 Abs 1, 48 Abs 2, 5 und 7, 50 Abs 3 und 3a, § 56 Abs 2, 4, 5, 6 und 7, 57 Abs 4, 65 Abs 7, 75 Abs 1, 77b Abs 3, 5a und 6a, (§) 77c, 78 sowie 84 Abs 2a in der Fassung des Gesetzes LGBI Nr 78/2025 treten mit Beginn des auf die Kundmachung folgenden Monats in Kraft.

(5) Strafverfahren über Verwaltungsübertretungen, die bis zu dem im Abs 4 bestimmten Zeitpunkt begangen worden sind, sind nach den bis dahin geltenden Rechtsvorschriften durchzuführen, es sei denn, dass das zur Zeit der Erlassung des Bescheides in erster Instanz geltende Recht für den Täter günstiger wäre.

(6) Auf zu dem im Abs 4 bestimmten Zeitpunkt anhängige bau- und raumordnungsrechtliche Verfahren sind die §§ 5 Z 4, 16 Abs 2, 30 Abs 1 Z 6 und 7, 48 und 56 in der bisher geltenden Fassung weiter anzuwenden.

Vorgeschlagene Fassung

6. Teil Raumordnungs-Aufsicht

5. Abschnitt Schlussbestimmungen

§ 88

(1) § 31 Abs 2 in der Fassung des Gesetzes LGBI Nr 95/2022 tritt mit 1. März 2023 in Kraft.

(2) § 5a Abs 5 in der Fassung des Gesetzes LGBI Nr 14/2024 tritt mit dem auf die Kundmachung folgenden Monatsersten in Kraft.

(3) In der Fassung des Gesetzes LGBI Nr 39/2024 treten in Kraft:

1. die §§ 16 Abs 2, 84 Abs 4 und 87 Abs 2 mit Beginn des auf die Kundmachung folgenden Tages;
2. § 77b Abs 2 mit 1. Jänner 2023.

(3a) § 16 Abs 2 in der Fassung des Gesetzes LGBI Nr 121/2024 tritt mit dem auf dessen Kundmachung folgenden Monatsersten in Kraft.

(4) Das Inhaltsverzeichnis sowie die §§ 5, 16 Abs 2, 18 Abs 3, 20a samt Überschrift, 21 Abs 1, 2 und 3, 30 Abs 1, 31b Abs 2, 36 Abs 3, 39a Abs 2, 42 Abs 1, 48 Abs 2, 5 und 7, 50 Abs 3 und 3a, § 56 Abs 2, 4, 5, 6 und 7, 57 Abs 4, 65 Abs 7, 75 Abs 1, 77b Abs 3, 5a und 6a, (§) 77c, 78 sowie 84 Abs 2a in der Fassung des Gesetzes LGBI Nr 78/2025 treten mit Beginn des auf die Kundmachung folgenden Monats in Kraft.

(5) Strafverfahren über Verwaltungsübertretungen, die bis zu dem im Abs 4 bestimmten Zeitpunkt begangen worden sind, sind nach den bis dahin geltenden Rechtsvorschriften durchzuführen, es sei denn, dass das zur Zeit der Erlassung des Bescheides in erster Instanz geltende Recht für den Täter günstiger wäre.

(6) Auf zu dem im Abs 4 bestimmten Zeitpunkt anhängige bau- und raumordnungsrechtliche Verfahren sind die §§ 5 Z 4, 16 Abs 2, 30 Abs 1 Z 6 und 7, 48 und 56 in der bisher geltenden Fassung weiter anzuwenden.

Geltende Fassung

(7) Die §§ 56 Abs 4 und 6, 84 Abs 2 und 2a sowie 88 Abs 6 treten mit dem auf die Kundmachung folgenden Monat in Kraft. Auf zu diesem Zeitpunkt anhängige Verfahren ist § 56 Abs 4 und 6 in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.

(8) Das Inhaltsverzeichnis sowie die §§ 5a Abs 1, 5b Abs 1, 16a und 80 in der Fassung des Gesetzes LGBI Nr 11/2026 treten mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

Vorgeschlagene Fassung

(7) Die §§ 56 Abs 4 und 6, 84 Abs 2 und 2a sowie 88 Abs 6 treten mit dem auf die Kundmachung folgenden Monat in Kraft. Auf zu diesem Zeitpunkt anhängige Verfahren ist § 56 Abs 4 und 6 in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.

(8) Das Inhaltsverzeichnis sowie die §§ 5a Abs 1, 5b Abs 1, 16a und 80 in der Fassung des Gesetzes LGBI Nr 11/2026 treten mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

(9) Die §§ 5 Z 2 lit a, 53 Abs 2 Z 11 sowie 60 Abs 1 und 5 in der Fassung des Gesetzes LGBI. Nr. xxx/20xx treten mit Beginn des auf die Kundmachung folgenden Monats in Kraft. Ab Inkrafttreten sind die Gemeinden ermächtigt, Zonen mit Festlegungen gemäß § 60 Abs 5 Z 1 und/oder gemäß § 53 Abs 2 Z 11 für Bauten touristischer Beherbergung durch gesonderte Verordnung der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg des Gemeinderats) im Gemeindegebiet auszuweisen. Dabei sind die Verfahrensvorschriften gemäß § 65 für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Grundstufe sinngemäß einzuhalten. Solche Zonenfestlegungen sind bei nachfolgenden Aufstellungen oder Änderungen von (bestehenden) Bebauungsplänen in den Grund- oder Aufbaustufenplan zu übernehmen und allenfalls unter Berücksichtigung der besonderen Umstände im Planungsgebiet anzupassen.