

Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009

1. Allgemeines

1.1. Definition (§ 1 ROG 2009)

Raumordnung ist die planmäßige Gestaltung eines Gebietes. Sie hat die bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohls 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.

1.2. Raumordnungsziele und –grundsätze (§ 2 ROG 2009)

Gleichwertige Lebensbedingungen, ausgeglichenen Wirtschafts- und Sozialstruktur

Schutz und pflegliche Nutzung der natürlichen Lebensgrundlagen (Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Luft, Gewässer, natürliches Klima, Naturgegebenheiten, Landschaftsbild)

Gebiete mit nutzbarem Wasser und Rohstoffvorkommen sollen von Nutzungen freigehalten werden

Schutz vor Naturgewalten, Unglücksfällen und Umweltschäden

Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen (Wohnung, Erwerbsmöglichkeiten, Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Kultur, Sozialbildung, Sport usw.)

Erhaltung einer lebensfähigen Land- und Forstwirtschaft

Leistungsfähigkeit bei Gewerbe und Industrie

Haushälterische Nutzung von Grund und Boden, sparsamer Umgang mit Bauland

Vermeidung von Zersiedelung

Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen

Verstärkte Berücksichtigung der Umweltbelange

Sparsame Verwendung von Energie, Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger

Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung

Aktive Bodenpolitik der Gemeinden usw.

Bei Planungen sind Abwägungen vorzunehmen, die verfolgten Ziele und Grundsätze darzustellen und die Wirkungen der Planungen auf den Raum mit ihren Vorteilen und allfälligen Nachteilen zu beurteilen.

1.3. Umweltprüfung – Umwelterheblichkeitsprüfung (§ 6 ROG 2009)

Planungen (Entwicklungsprogramme, StandortVOen, Räumliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne) sind einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie geeignet sind: 1. Grundlage für ein Projekt zu sein, das nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt; oder 2. Europaschutzgebiete (§ 5 Z 10 des Salzburger Naturschutzgesetzes 1999) oder Wild-Europaschutzgebiete (§ 108a des Jagdgesetzes 1993) erheblich zu beeinträchtigen.

Geringfügige Änderungen machen keine Umweltprüfung erforderlich. Die LReg kann dazu durch VO nähere Bestimmungen (Schwellen- und Grenzwerte) erlassen.

Planungen, für die nicht bereits eine Pflicht zur Umweltprüfung nach Z 1 und 2 besteht, sind dann einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Zum Zweck dieser Beurteilung hat eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu erfolgen. Bei REKen und Flächenwidmungsplänen ist zur Frage der Umwelterheblichkeit eine Stellungnahme der Landesregierung einzuholen.

2. Überörtliche Raumplanung

2.1. Entwicklungsprogramme (§ 8 ROG 2009)

Die Landesregierung hat durch Verordnung Entwicklungsprogramme für verbindlich zu erklären, die 1. für das gesamte Land als Landesentwicklungsprogramm, oder 2. für das gesamte Land oder für Landesteile als Sachprogramme, oder 3. für einzelne Planungsregionen als Regionalprogramme Geltung haben.

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.

Das Landesentwicklungsprogramm (§ 9) hat die Grundsätze und Leitlinien der Landesplanung festzulegen, 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 (§ 8) sind ergänzende Teile des Landesentwicklungsprogrammes, die Vorgaben für die Regionalprogramme und die örtliche Raumplanung auf bestimmten raumbezogenen Sachbereichen beinhalten.

2.2. Regionalverbände, Regionalprogramme und regionale Entwicklungskonzepte (§ 11)

Die LReg hat entsprechend dem LEP durch VO Gemeindeverbände zu bilden. Diese können ein Regionalprogramm aufstellen (Ergebnisse der durchzuführenden Strukturuntersuchung, daraus ableitbare Problemanalyse, Ziele und Maßnahmen). Die LReg hat ein „entsprechendes“ REP durch VO für verbindlich zu erklären.

Der Koordination der Mitgliedsgemeinden eines Regionalverbandes dient ein regionales Entwicklungskonzept.

2.3. StandortVOen für Handelsgroßbetriebe (§ 14 ROG 2009)

Diese 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 VOen haben zum Inhalt: 1. die Bestimmung der Grundfläche, 2. das Höchstmaß der Verkaufsflächen und 3. die zulässige Kategorie der Handelsgroßbetriebe,

2.4. Raumverträglichkeitsprüfung für Seveso II – Betriebe (§ 15 ROG 2009)

Die Verwendung von Flächen für Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Seveso II-Richtlinie fallen, ist vom Standpunkt der überörtlichen Raumplanung des Landes nur zulässig, wenn die Landesregierung auf Antrag die Raumverträglichkeit durch Bescheid festgestellt hat.

3. Örtliche Raumplanung (§§ 17 – 22 ROG 2009)

Der örtlichen Raumplanung obliegt unter Beachtung der überörtlichen die räumliche Ordnung und Planung des Gemeindegebietes nach den Raumordnungszielen und –grundsätzen. Planungsinstrumente dabei sind das Räumliche Entwicklungskonzept (REK), der Flächenwidmungsplan und die Bebauungspläne.

Jede Gemeinde kann zur Sicherung der Entwicklungsziele mit den Grundeigentümern hinsichtlich der Verwendung von Grundstücken, die Überlassung dieser an Dritte und die Tragung von Infrastrukturkosten Vereinbarungen schließen (§ 18 – Ermächtigung zu privatwirtschaftlichen Maßnahmen)

REK und Flächenwidmungsplan sind im Abstand von zehn Jahren zu überprüfen. Dabei sind zu bewerten: 1. die Erreichung der Entwicklungsziele des REK, 2. die Ausweisungen, 3. die Umweltauswirkungen (im Hinblick auf die Prognosen aus Anlass einer Umweltprüfung).

Wird dabei ein Grund zur Änderung des REKs oder des Flächenwidmungsplanes festgestellt, ist ein Revisionsverfahren einzuleiten.

Die Gemeindevertretung kann durch VO für genau zu bestimmende Gebiete eine Bausperre erlassen, wenn 1. die Änderung des REKs, des Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes beabsichtigt ist und 2. die Bausperre notwendig ist.

Während dieser sind nur Baubewilligungen (und Bauplatzerklärungen) zulässig, wenn das Vorhaben der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht nicht entgegensteht. Bewilligte bauliche Maßnahmen mit deren Ausführung noch nicht begonnen worden ist, bedürfen zu ihrer Ausführung einer besonderen Bewilligung durch die Baubehörde.

Eine Bausperre kraft Gesetzes tritt ein im Fall einer (auch nur teilweisen) Aufhebung des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes durch den Verfassungsgerichtshof oder die Landesregierung.

3.1. Räumliches Entwicklungskonzept (§§ 23 – 26 ROG 2009)

Als Grundlage für die Entwicklung der Gemeinde und für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung hat die Gemeinde ein REK aufzustellen. Dieses besteht aus einem Textteil (Entwicklungsziele und –maßnahmen) und einer planlichen Darstellung (Entwicklungsplan). Das REK bindet die Gemeinde, begründet aber keine Rechte Dritter.

In einer Bestandsaufnahme sind dabei jedenfalls naturräumliche (samt Umweltbedingungen) infrastrukturelle, siedlungsstrukturelle, bevölkerungs- und wirtschaftsstrukturelle Gegebenheiten zu erheben.

Auf Grund der Bestandsaufnahme sind die Aussagen und Festlegungen des REKs für einen Planungszeitraum von 20 Jahren zu entwickeln. Dabei sind Pläne und Programme anderer Planungsträger zu berücksichtigen.

Die Entwicklungsziele und –maßnahmen haben zur angestrebten Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, zur angestrebten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, zum voraussichtlichen Baulandbedarf und zur Entwicklung des Freiraumes Aussagen zu treffen.

Im Entwicklungsplan sind 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.

Ein REK kann (nur) bei Änderungen in den Planungsgrundlagen und zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten geändert werden.

3.2. Flächenwidmungsplanung

3.2.1. Flächenwidmungsplan, Verpflichtung zur Aufstellung und Inhalt (§§ 27, 28, 29)

Jede Gemeinde hat auf der Grundlage des räumlichen Entwicklungskonzeptes durch Verordnung einen Flächenwidmungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen. Er besteht aus der planlichen Darstellung und dem erforderlichen Wortlaut. Er hat zu enthalten:

1. die Festlegung der Nutzungsarten (Bauland, Grünland, Verkehrsflächen) und Widmungen gemäß den §§ 30 bis 36
2. die Kennzeichnungen gemäß den §§ 37 bis 42
3. die Kenntlichmachungen gemäß den § 43.

Kennzeichnungen sind zur Nutzungsart und Widmung hinzutretende Beschränkungen oder Gebote mit normativer Wirkung. - Kenntlichmachungen sind Hinweise auf planungsrelevante Umstände, ohne selbständige normative Wirkung.

Die Inhalte sind so aufeinander abzustimmen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung oder Gefährdung möglichst vermieden wird (Abstimmungsgebot). Bei der Festlegungen der Nutzungsart und Widmung für bereits ganz oder teilweise umbaute Gebiete sind die der Hauptsache nach bestehenden widmungsmäßigen Verhältnisse zu berücksichtigen.

Als Bauland dürfen nicht ausgewiesen werden (Widmungsverbote): Flächen die

1. wegen ihrer ungünstigen natürlichen Gegebenheiten keine Baulandeignung besitzen;
2. im Gefährdungsbereich von Hochwasser, Lawinen, Murgängen, Steinschlag udgl gelegen oder als wesentliche Hochwasserabfluss- oder -rückhalteräume zu erhalten sind;
3. keine ausreichende Erschließung 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.

Als Bauland sollen nur Flächen ausgewiesen werden, die 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.

Als Bauland dürfen unverbaute Flächen nur ausgewiesen werden, für die auf Grund einer Nutzungserklärung der Grundeigentümer davon ausgegangen werden kann, dass innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren ab Inkrafttreten des Flächenwidmungsplans einer Bebauung zugeführt werden. In der Nutzungserklärung hat der Grundeigentümer die Bebauung der Flächen innerhalb der Zehn-Jahres-Frist zuzusichern. Die Nutzungserklärungen sind Beilagen des Flächenwidmungsplans.

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 Flächenwidmungsplan ist zu ändern, soweit dies durch eine Änderung des REKs, durch Planungen und sonstige Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, durch die Verbindlichkeitserklärung von Entwicklungsprogrammen des Landes oder durch das Außerkrafttreten einer Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe erforderlich geworden ist. Er kann geändert werden, wenn die Änderung dem REK entspricht und der Baulandbedarf dies zulässt.

3.2.2. Baulandkategorien (§ 30 ROG 2009)

Im Reinen Wohngebiet (RW) sind folgende bauliche Änderungen zulässig: Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen; 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; bauliche Anlagen für dem Handels- und Dienstleistungsbetriebe;

Das Erweiterte Wohngebiet (EW) dient Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen; bauliche Anlagen für Betriebe, die keine erhebliche Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen; bauliche Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Aufgaben sowie der öffentlichen Verwaltung;

Das Kerngebiet (KG): entspricht dem erweiterten Wohngebiet in Verbindung mit einer besonderen Verdichtung.

Ländliches Kerngebiet (LK): in einem solchen sind zulässig: bauliche Anlagen für Betriebe, die keine übermäßige Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen; bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe; bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;

Dorfgebiet (DG): in einem solchen sind zulässig: bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Berufsgärtnereien; bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;

Betriebsgebiet (BE): dienen: bauliche Anlagen für Betriebe, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind; dann für bauliche Anlagen der öffentlichen Verwaltung und für betrieblich bedingte Wohnbauten.

Gewerbegebiet (GG) ist vorgesehen für Betriebe, welche die Umgebung nicht übermäßig beeinträchtigen sowie für Bauten der öffentlichen Verwaltung und für betrieblich bedingte Wohnbauten.

Industriegebiet (IG): sind für Betriebe, die eine übermäßige Beeinträchtigung der Umgebung verursachen sowie den hierfür unerlässlichen Wohnbauten vorbehalten.

In den Kategorien Betriebsgebiet und Gewerbegebiet bedürfen bauliche Anlagen für Betriebe mit Einzelhandelsnutzung auf über 300 m² Verkaufsfläche die aber noch keine Handelsgroßbetriebe sind, der entsprechenden Kennzeichnung.

Gebiet für Handelsgroßbetriebe (HG): bauliche Anlagen für Handelsgroßbetriebe und bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet bzw. Gewerbegebiet zulässig sind.

Beherbergungsgroßbetriebe (mehr als 120 Gästezimmer) haben eine Widmung für Beherbergungsgroßbetriebe (BG) zur Voraussetzung. In den für den Wohnbau vorgesehenen Baulandkategorien sind Feriendörfer und Apartmenthäuser zur touristischen Nutzung erst nach Kennzeichnung der Flächen zulässig.

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.

3.2.3. Zweitwohnungen (§ 31 ROG 2009)

Zweitwohnungsnutzung ist nur in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten zulässig.

Eine Verwendung als Zweitwohnung liegt vor, wenn Wohnungen Räume dem Aufenthalt während des Urlaubs, des Wochenendes oder sonstigen Freizeit Zwecken 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.

Unter das Verbot gemäß § 31 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 auf Antrag gestatten. Die Ausnahme ist auf max. 10 Jahre zu befristen und soweit erforderlich unter Bedingungen zu erteilen. Der Bescheid ist zu begründen.

3.2.4. Handelsgroßbetriebe (§ 32 ROG 2009)

Handelsgroßbetriebe sind Bauten oder Teile von Bauten mit Verkaufsräumen von Betrieben des Handels allein oder zusammen mit solchen des Gewerbes, in denen die Gesamtverkaufsfläche überschritten wird. Ausgenommen: Betriebe des Kfz- und des Maschinenhandels, des konventionellen Baustoffhandels und Baumschulen und Gärtner.

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

Davon werden die Flächen von Tiefgaragen, Lagern, Windfängen, Stiegenhäusern und Sanitärräumen mit ihren Zugängen sowie 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 nicht erfasst.

Verkaufsflächen in mehreren Bauten sind, ausgenommen in gekennzeichneten Orts- oder Stadtkernbereichen sowie in gewachsenen Einkaufs- und Geschäftsstraßen, zusammen zu zählen, 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.

Bei Handelsgroßbetriebe werden in folgende Kategorien Verbrauchermärkte, C&C-Märkte, Fachmarkt, Bau-, Möbel- oder Gartenmärkte, Einkaufszentren (das sind Handelsgroßbetriebe, die eine geplante Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben darstellen, die zueinander in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine funktionale Einheit bilden).

Gebiete für Handelsgroßbetriebe dürfen nur ausgewiesen werden soweit eine solche Widmung durch eine in Geltung stehende Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe für zulässig erklärt ist oder in gekennzeichneten Orts- oder Stadtkernbereichen.

Bestehen bei einem Vorhaben Zweifel, ob nicht eine Widmung als Handelsgroßbetrieb erforderlich ist, hat die Behörde vor der Erteilung der Bewilligung eine Stellungnahme der Landesregierung einzuholen. Die Stellungnahme ist innerhalb von sechs Wochen ab Vorlage der Unterlagen abzugeben. Während dieser Frist darf vor Einlangen der Stellungnahme die Bewilligung nicht erteilt werden.

3.2.5. Beherbergungsgroßbetriebe (§ 33 ROG 2009)

Das 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.

3.2.6. Sonderflächen (§ 34 ROG 2009)

Diese sind zulässig für

1. Vorhaben, die sich nach Art oder Umständen des Vorhabens nicht in eine sonstige Bauland-Kategorie einordnen lassen (wie Kasernen, Kranken- und Kuranstalten, Tiergärten), oder in hohem Maß eine Explosions- oder Strahlungsgefährdung erwarten lassen oder in den Anwendungsbereich der Seveso-II-Richtlinie fallen;
2. Vorhaben, die auf Grund ihres Verwendungszweckes an einen bestimmten Standort gebunden sind (zB Fernwärmeerzeugungsanlagen); oder
3. 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 REK 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 Betriebe im Grünland.

3.2.7. Verkehrsflächen (§ 35 ROG 2009)

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.

3.2.8. Die Nutzungsart Grünland gliedert sich in folgende Kategorien (§ 36 ROG 2009)

1. Ländliches Gebiet (GLG): bestimmt für land- oder forstwirtschaftliche Nutzung;
2. Kleingartengebiet (GKG): bestimmt für kleine Gärten mit Erholungsfunktion;
3. Erholungsgebiet (GEG): bestimmt für öffentlich zugängliche Gärten und Parkanlagen sowie sonstige für die Gesundheit und Erholung notwendige Grünflächen
4. bestimmt;
5. Campingplätze (GCP)
6. Sportanlagen (GSP): Sportanlagen, Freibäder und Spielplätze;
7. Schipisten (GSK)
8. Materialgewinnungsstätten (GMA)
9. Friedhöfe (GFH);
10. Gewässer (GGW): sie stellen größere stehende und fließende Gewässer dar;
11. Ödland (GOL);

12. Immissionsschutzstreifen (GIS);
13. Abstandsflächen (GAF) zur Trennung von Gebieten unterschiedlicher Widmung
14. Lagerplätze (GLP): über 1.000 m² Fläche;
15. Ablagerungsplätze (GAP)
16. Sonstige Flächen (GSO)

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. In der Kategorie Sportanlagen gelten nur Bauten und bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung als notwendig. In der Kategorie Immissionsschutzstreifen sind nur bauliche Nebenanlagen zulässig, die der Erreichung des Schutzzweckes dienen. In der Kategorie Abstandsflächen sind keine Bauten und baulichen Anlagen nutzungsnotwendig.

3.2.9. Aufschließungsgebiete, -zonen und –kennzeichnung (§ 37 ROG 2009)

Flächen, deren Ausweisung als Bauland Widmungsverbote entgegenstehen, können ausgewiesen und als Aufschließungsgebiete gekennzeichnet werden wenn feststeht, dass der der Baulandausweisung an sich entgegenstehende Umstand allgemein durch wirtschaftlich vertretbare Maßnahmen nachweislich behebbar ist und dieser Umstand mit ausreichender Wahrscheinlichkeit in absehbarer Zeit wegfällt.

An Stelle der Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet kann eine Kennzeichnung unter Beifügung des Hinderungsgrundes vorgenommen werden, wenn es sich um weitgehend bebaute Flächen einschließlich verhältnismäßig kleiner unverbauter Flächen, die der Gestaltung geschlossener und abgerundeter Baulandflächen dienen, handelt und der Hinderungsgrund durch Vorschriften im Rahmen der Bauplatzerklärung oder Baubewilligung berücksichtigt werden kann.

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

Bereiche, die zur Erfüllung von Versorgungsfunktionen besonders geeignet sind, können als Stadt- oder Ortskernbereiche gekennzeichnet werden. Dies setzt voraus, dass die Flächen eine großteils zusammenhängende verdichtete Bebauungsstruktur mit einer Konzentration von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, öffentlichen Einrichtungen sowie Versammlungs- und Vergnügungstätten in Verbindung mit Wohn- und Tourismusnutzungen aufweisen und über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz verfügen.

Flächen für Feriendörfer und Apartmenthäuser zur touristischen Nutzung können als solche gekennzeichnet werden. Die Bewilligungsfähigkeit solcher Bauten setzt eben diese Kennzeichnung voraus.

Im Grünland können kleinräumige Flächen im Bereich von mindestens drei nicht landwirtschaftlichen, eine räumliche Einheit bildenden Bauten als Lücke gekennzeichnet werden.

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 § 40 Abs. 1 bestanden haben. Austraghäuser gelten dabei als nicht landwirtschaftliche Bauten.

Eine Kennzeichnung gemäß § 40 Abs. 1 setzt jedenfalls voraus, dass

1. kein Widerspruch zum REK
2. keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
3. keine gegenseitige Beeinträchtigung oder Gefährdung
4. Vorhandensein aller Infrastruktureinrichtungen.

In diesen Fällen ist die Erteilung von Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen nur für Wohnbauten mit höchstens 300 m² Geschoßfläche zulässig.

Zur Sicherung eines zweckmäßigen Standortes können Vorbehaltsflächen für die Errichtung und Erweiterung folgender Gemeindeeinrichtungen (Schulen, Kindergärten, kulturelle Einrichtungen, Wohlfahrtseinrichtungen, insbesondere Alten- und Pflegeheime, Erholungsgebiete, Sportanlagen, Spielplätze, Bestattungsanlagen) gekennzeichnet werden.

Unter den im Gesetz eng umschriebenen Voraussetzungen (§ 42) können auch Flächen als Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau ausgewiesen werden.

3.2.10. Kenntlichmachungen (§ 43 ROG 2009)

Im Flächenwidmungsplan sind Flächen, die auf Grund von Gesetzen Nutzungsbeschränkungen unterliegen (z.B. Wald im Sinn des Forstgesetzes 1975, Naturdenkmale, Gewinnungsgebiete udgl nach dem Mineralrohstoffgesetz) Gefahrenzonen der forstlichen Raumplanung, Hochwasserabflussgebiete nach wasserrechtlichen Bestimmungen und für den Hochwasserabfluss und -rückhalt wesentliche Flächen kenntlich zu machen.

3.2.11. Wirkungen des Flächenwidmungsplans (§ 45 ROG 2009)

Ab Inkrafttreten des Flächenwidmungsplans dürfen Bauplatzerklärungen und nach baurechtlichen Vorschriften des Landes erforderliche Bewilligungen nur in Übereinstimmung mit den Festlegungen im Flächenwidmungsplan erteilt werden. Rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen und Nutzungen bleiben von den Festlegungen unberührt.

Bauplatzerklärungen und Bewilligungen, die entgegen den Bestimmungen des § 45 Abs. 1 erteilt werden, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler (§ 68 Abs 4 Z 4 AVG). Eine Nichtigkeitsklage ist nur innerhalb von drei Jahren ab dem im § 63 Abs 5 AVG bezeichneten Zeitpunkt zulässig. Sie kann auch durch die Aufsichtsbehörde erfolgen.

Die Wirkungen des Flächenwidmungsplans können auf Ansuchen für ein genau zu bezeichnendes Vorhaben durch Bescheid der Gemeindevertretung ausgeschlossen werden. Die Erteilung einer Einzelbewilligung liegt im Planungsermessen der Gemeinde und ist nur zulässig, wenn ein besonderer Grund für die Ausnahme vorliegt, der vorgesehene Standort für das Vorhaben geeignet ist, dem Vorhaben das REK bzw. die erkennbare grundsätzliche Planungsabsicht der Gemeinde nicht entgegensteht und das Vorhaben keine Zweitwohnungen, Handelsgrößbetriebe, Beherbergungsgrößbetriebe oder Seveso-II-Betriebe betrifft.

Eine Einzelbewilligung kommt im Grünland nur in Betracht für: 1. Änderungen der Art des Verwendungszwecks von bestehenden Bauten und eine damit verbundene Vergrößerung auf höchstens 300 m² Geschoßfläche; 2. die Neuerrichtung von Bauten von untergeordneter Bedeutung, die im Zusammenhang mit bestehenden Bauten erforderlich sind und nicht Wohn-

zwecken dienen; 3. an die Grünlandnutzung gebundene Bauvorhaben für Erwerbsgärtnereien, Fischzuchtanlagen oder Reithallen; 4. für die Neugründung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.

Einzelbewilligungen, die ohne aufsichtsbehördliche Kenntnisnahme erteilt worden sind, können unter Anwendung des § 45 Abs 3 nichtig erklärt werden.

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.

Änderungen von widmungswidrigen Bestandsbauten sowie die Errichtung oder Änderung von Nebenanlagen sind nur zulässig, soweit diese baulichen Maßnahmen zu keiner zusätzlichen wesentlichen Beeinträchtigung der grundsätzlichen Planungsabsicht, der Widmung und der Nachbarschaft führen und keine Änderungen der Art des Verwendungszweckes sowie die Vergrößerung von im Grünland liegenden Bauten über 300 m² Geschoßfläche zum Gegenstand haben.

In einem noch eingeschränkten Umfang (§ 47 Abs. 3) ist auch die Wiedererrichtung solcher Bauten zulässig.

In der Grünland-Kategorie ländliches Gebiet sind land- und forstwirtschaftliche Bauten zulässig, wenn ein land- und bzw. oder forstwirtschaftlicher Betrieb bereits besteht und 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, wobei bei Beurteilung der Erforderlichkeit ist auf die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse möglichst Bedacht zu nehmen.

Im Bereich der Hofstelle (Hofverband) eines land- und bzw. oder forstwirtschaftlichen Betriebes sind weiteres Bauten für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 2 Abs 4 GewO; ein betriebszugehöriges Austraghaus (Bau mit höchstens 200 m² Nutzfläche (§ 6 Abs 1 Z 9 S.WFG 1990)) und bauliche Maßnahmen innerhalb der landwirtschaftlichen Wohngebäude für die Privatzimmervermietung und mit einem Gesamtausmaß von 150 m² Wohnungsgröße für höchstens drei Ferienwohnungen zulässig.

3.3. Bebauungsplanung (§§ 50 – 53 ROG 2009)

Jede Gemeinde hat auf der Grundlage des REK und des Flächenwidmungsplanes für jene Teile des Gemeindegebietes, die innerhalb eines Planungszeitraumes von längstens 10 Jahren für eine Bebauung in Betracht kommen oder eine städtebauliche Ordnung einschließlich der Freiflächengestaltung erfordern, Bebauungspläne durch Verordnung aufzustellen.

Davon ausgenommen sind Flächen, die auf Grund eines Beschlusses der Gemeindevertretung keiner Regelung der städtebaulichen Ordnung bedürfen (Planfreistellung) sowie Flächen in der Schutzzone I nach Altstadterhaltungsgesetz, in Ortsbildschutzgebiete nach OrtsbildschutzG, Sonderflächen in Streulage; bereits verbaute Flächen und Lücken im Grünland.

Eine Planfreistellung ist nur für Flächen kleiner 5.000 m² zulässig, wenn die Strukturen auf Grund der gegebenen Bebauung bereits hinreichend vorgeprägt sind und keine neue Trassierung für die verkehrsmäßige Erschließung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und eine geordnete Siedlungsentwicklung. Er besteht aus planlicher Darstellung auf Katastergrundlage und dem erforderlichen Wortlaut.

Jeder Bebauungsplan hat verpflichtend eine Grundstufe zu enthalten. Im Bebauungsplan der Grundstufe sind jedenfalls folgende Bebauungsgrundlagen festzulegen: Straßenfluchtlinie, Verlauf der Gemeindestraßen, Baufluchtlinien oder Baulinien, bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhen und das allfällige Erfordernis einer Aufbaustufe.

Als weitere Festlegungen kommen in Betracht:

1. ergänzende Straßenfluchtlinien, Verlauf von Gemeinde- und anderen Erschließungen
2. Art der Energie- und Wasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung
3. Bauplatzgrößen und -grenzen
4. Baugrenzlinien und Situierungsbindungen
5. Bauweisen
6. Mindest- und Höchstabmessungen (Länge, Breite, Fläche)
7. äußere architektonische Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, etc)
8. Überbauten bei Durchfahrten und Durchgängen
9. Erhaltungs- und Abbruchgebote
10. Festlegung der Nutzung
11. Mindest- oder Höchstzahl für Wohneinheiten
12. Ausbau der Verkehrsflächen der Gemeinde; Lage, Zahl und Art der Abstellplätze
13. Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen
14. Grünbestände, Geländegestaltungen
15. Einfriedungen
16. Standplätze für Abfallbehälter und Altstoffcontainer

Ab Inkrafttreten des Bebauungsplans dürfen Bauplatzerklärungen und nach baurechtlichen Vorschriften des Landes erforderliche Bewilligungen nur in Übereinstimmung mit den Festlegungen des Bebauungsplans erteilt werden. Für bestehende Bauten, die dem Bebauungsplan widersprechen, dürfen nur notwendige Erhaltungsmaßnahmen und solche Änderungen bewilligt werden, durch die der Bau vor der festgelegten Bebauungsgrundlage nicht oder nicht wesentlich mehr als bisher abweicht.

Ein Bebauungsplan ist zu ändern, soweit dies durch eine Änderung des Flächenwidmungsplans oder durch Planungen und sonstigen Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften erforderlich ist. Er kann geändert werden, wenn die Änderung dem REK und dem Flächenwidmungsplan entspricht und eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung nicht erheblich gestört wird.

3.3.1. Fluchtlinien (§§ 54, 55 ROG 2009)

Straßenfluchtlinien grenzen die Verkehrsflächen der Gemeinde einschließlich jener Grundflächen, die zu deren Herstellung benötigt werden (zB: Böschungen, Mauern etc) von den übrigen Grundflächen ab.

Baufluchtlinie ist jene Linie, die durch oberirdische Bauten gegen die Verkehrsfläche hin nicht überschritten werden darf.

Baulinie ist jene Linie, an die ein oberirdischer Bau gegen die Verkehrsfläche herangebaut werden muss.

Baugrenzlinien sind Linien gegenüber anderen Flächen als Verkehrsflächen, die durch oberirdische Bauten nicht überschritten werden dürfen.

Situierungsbindungen: Soweit es zur Erhaltung oder der damit im Zusammenhang stehenden Gestaltung eines charakteristischen Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist, kann die Lage der Baufronten verbindlich festgelegt werden.

3.3.2. Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 ROG 2009)

Die Ausnutzbarkeit kann durch die Festlegung einer GRZ, einer BMZ oder einer GFZ festgelegt werden. Die Festlegungen wirken als Obergrenzen. Die Festlegung einer Mindestnutzung bedarf einer besonderen Begründung. Im Bebauungsplan können auch Zuschläge vorgesehen werden.

Die Grundflächenzahl ist das Verhältnis der von den äußeren Begrenzungen des Baukörpers umschlossenen Fläche einschließlich von Luftschächten und Höfen bis zu einem Ausmaß von 25 m² zur Fläche des Bauplatzes.

Nicht einzurechnen sind freie Balkone (bis zu 3,00 m), Vordächer (bis zu 1,50), Dachvorsprünge (bis zu 1,50), bestimmte Bauteile (Luft-, Kellerlicht- und Abwuschächte udgl), Terrassen (sofern nicht höher als 1,5 m).

Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes. Zur Geschoßfläche zählen die einzelnen oberirdischen Geschoße.

Als oberirdisch gilt ein Geschoß, das über mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als 1 m über das angrenzende gewachsene (natürliche) Gelände oder bei Geländeabtragung über das neu geschaffene Niveau herausragt.

Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Bauplatzes. Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers.

In die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche sind zu Wohnbauten gehörige und dem Bedarf der Bewohner dienende eingeschossige Nebenanlagen in einem im Gesetz genau bestimmten Umfang (§ 56 Abs. 7) nicht einzurechnen.

3.3.3. Bauhöhe (§ 57 ROG 2009)

Die Bauhöhe kann als Höchsthöhe, erforderlichenfalls als Mindest- und Höchsthöhe festgelegt werden. Dabei ist die Höchsthöhe jene Höhe, die von einem Bau nicht überschritten werden darf. Die Höhen sind auf die Meereshöhe oder das gewachsene Gelände zu beziehen.

Die Bauhöhe hat sich zu beziehen auf den höchsten Punkt des Baues und das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe. Sie kann auch durch die Zahl der oberirdischen Geschoße festgelegt werden.

Nach der sogenannten Kniestockregelung (1,60 m über der Deckenoberkante liegender gedachter Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) – ist dieses Geschoß bei Höhenmessung nicht wesentlich.

3.3.4. Bauweise (§ 58 ROG 2009)

Nach der Art der Anordnung der Bauten zu den nicht zur Verkehrsfläche hin gelegenen Grenzen wird zwischen geschlossene Bauweise (Bauten sind entlang der Verkehrsfläche zu Gruppen zusammengefasst und sind mit Ausnahme der Enden der Gruppe an den beiden seitlichen Grenzen aneinander zu bauen), offene Bauweise (offen-freistehend und offen-gekuppelt) und besondere Bauweise unterschieden.

4. Verfahrensvorschriften

4.1. Neuaufstellung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (§§ 65, 66 ROG 2009)

Der Bürgermeister hat die beabsichtigte Neuaufstellung (Revision) des REKs durch Postwurfsendung an alle Haushalte in der Gemeinde bekanntzugeben. Bei der Ausarbeitung des Entwurfs für das REK ist die Mitwirkung der Bevölkerung in geeigneter Weise (Versammlungen udgl) zu ermöglichen.

Der Entwurf des REKs ist von der Gemeindevertretung zu beschließen. Vorher sind den Nachbargemeinden (etc) ein auflagefähiger Entwurf und der Umweltbericht zur Stellungnahme zu übermitteln. Die Gemeindevertretung hat sich in den Beratungen mit den eingebrachten Stellungnahmen auseinander zu setzen.

Der Entwurf des REKs ist sechs Wochen lang zur allgemeinen Einsicht 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. Zur Stellungnahme ist jede Person berechtigt.

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

Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat die aufsichtsbehördliche Genehmigung des beschlossenen Räumlichen Entwicklungskonzepts unter Vorlage des gesamten Verwaltungsaktes zu beantragen.

Bei einer Änderung des REK gelten die Bestimmungen betreffend die Aufstellung. Bezieht sich eine Änderung einschließlich der dazu erforderlichen Bestandsaufnahme allerdings nur auf Teile des Gemeindegebietes kann die Bekanntgabe der Änderungsabsicht durch Postwurfsendung unterbleiben und hat eine Umwelterheblichkeitsprüfung zu erfolgen.

4.2. Neuaufstellung des Flächenwidmungsplans (§§ 67 – 71 ROG 2009)

Der Bürgermeister hat die beabsichtigte Neuaufstellung (Revision) des Flächenwidmungsplanes kundzumachen. Dabei sind die Grundeigentümer aufzufordern, beabsichtigte Bauführungen bekannt zu geben und Nutzungserklärungen abzugeben. Mit der Kundmachung ist auch darauf hinzuweisen, dass schriftliche Anregungen eingebracht werden können. Die Kundmachung hat mittels Postwurfsendung zu erfolgen und ist durch vier Wochen an der Amtstafel anzuschlagen.

Der Entwurf des Flächenwidmungsplans ist von der Gemeindevertretung zu beschließen. Dieser hat eine ausreichende Öffentlichkeitsarbeit voranzugehen. Vor Beschlussfassung soll der Landesregierung Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme geboten werden. Bei der Beratung in der Gemeindevertretung hat eine Auseinandersetzung mit den eingebrachten Anregungen und Stellungnahmen zu erfolgen.

Der Entwurf des Flächenwidmungsplanes ist samt dem erforderlichen Wortlaut vier Wochen lang zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage des Entwurfs ist durch Anschlag, Mitteilung an die Nachbargemeinden und Kundmachung der Salzburger Landes-Zeitung (in der Stadt Salzburg im Amtsblatt) kundzumachen. Dabei ist auf die Möglichkeit der Erhebung von Einwendungen hinzuweisen.

Die Gemeindevertretung beschließt den Flächenwidmungsplan. Dabei hat sie sich in den Beratungen mit den Einwendungen auseinanderzusetzen. Grundeigentümer, deren Einwendungen betreffend die Widmung ihrer Grundstücke nicht berücksichtigt worden sind, sind davon schriftlich zu verständigen.

Der beschlossene Flächenwidmungsplan bedarf der aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch die Landesregierung. Erst danach hat die Kundmachung als Verordnung zu erfolgen. Er tritt mit dem auf den Beginn der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

4.3. Hinweise

Hinsichtlich der Regelungen betreffend Änderung des Flächenwidmungsplanes, vereinfachtes Änderungsverfahren, Freigabe von Aufschließungsgebieten, Aufstellung und Änderung von Bebauungspläne, Erteilung von Einzelbewilligungen, Zuständigkeiten, aufsichtsbehördliche Wahrnehmung und Strafbestimmungen wird auf das Gesetz verwiesen.