

Salzburger Landesentwicklungs- Programm 2022

Vorhabensbericht
zur geplanten
zweiten Änderung
(05.02.2026)



LAND
SALZBURG

Impressum:

Medieninhaber: Land Salzburg

Herausgeber: Abteilung 10 - Planen, Bauen, Wohnen, vertreten durch Frau Abteilungsleiterin
Dipl.-Ing. Christine Itzlinger-Nagl

Für den Inhalt verantwortlich:

Juristische Bearbeitung: Ing. Mag. Heinz Neumayer ,

Fachliche Bearbeitung: Dipl.-Ing. Johannes Lebesmühlbacher, Mag. Renate Steinmann, RL Dr.
David Oberhummer

Salzburg, im Jänner 2026

Hinweise:

Genderschreibweise: Es wird möglichst versucht, neutrale Begriffe zu verwenden. Ansonsten wird gemäß Kap. 5.5. Sprachliche Gestaltung des Textes aus Erlass 3.11 vom 1.1.2015 (Büroordnung - Erlasssammlung Innerer Dienst) eine die männliche und weibliche Wortform verbindende Formulierung gewählt.

Inhalt

1	Allgemeines.....	5
2	Rechtliche Grundlagen.....	7
2.1	Umweltprüfung	7
3	Vorgeschlagene Themenbereiche zur LEP-Änderung:	10
3.1	Schlussfolgerungen	10
4	Geplanter Ablauf.....	11
5	Weitere Vorgangsweise	13

1 Allgemeines

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm 2022 (kurz: LEP 2022) wurde auf Grundlage des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBL. Nr. 104/2022, am 29. November 2022 verordnet und trat am 1. Dezember 2022 in Kraft.

In § 9 des ROG 2009 werden die Aufgaben des Landesentwicklungsprogramms wie folgt definiert:

„Die Landesregierung hat ein Landesentwicklungsprogramm zu erstellen, in dem die Grundsätze und Leitlinien der Landesentwicklung festzulegen sind. Das Landesentwicklungsprogramm hat jedenfalls zu enthalten:

5

- 1. eine Gliederung des Landes in Planungsregionen;*
- 2. ein Strukturmodell;*
- 3. grundsätzliche Aussagen für das gesamte Land oder Landesteile:*
 - a) zur angestrebten Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung,*
 - b) zur angestrebten Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung sowie zur angestrebten Energieversorgung,*
 - c) zur angestrebten Freiraumentwicklung,*
 - d) zur angestrebten Siedlungsentwicklung,*
 - e) zur angestrebten Stadt- und Ortskernentwicklung und*
 - f) zum voraussichtlichen Bedarf an Wohnungen und seiner räumlichen Verteilung;*
- 4. Planungs determinanten, -kriterien und -methoden zur Gewährleistung landesweit einheitlicher und abgestimmter Planungen;*
- 5. Qualitätsziele und Indikatoren zur Feststellung der Entwicklung des Landes.*

Darüber hinaus können dem Landesentwicklungsprogramm Anhänge mit Vorgaben zu bestimmten raumbezogenen Sachbereichen angeschlossen werden.

(2) Bei der Ausarbeitung des Landesentwicklungsprogramms ist auf die Planungsinteressen der Regionalverbände und der Gemeinden Rücksicht zu nehmen. Die Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Städtebundes, der Salzburger Gemeindeverband und die Regionalverbände können im Rahmen des öffentlichen Hörungsverfahrens (§ 8 Abs 4) verlangen, dass vor Beschlussfassung des Landesentwicklungsprogramms Konsultationsverhandlungen durchzuführen sind. Im Rahmen dieser Verhandlungen haben sich

die Landesregierung und die Antragsteller um die Herstellung möglichst einvernehmlicher Lösungen zu bemühen.“ (§ 9 ROG 2009).

Dem Landesentwicklungsprogramm kommt daher vor allem die Funktion zu, die eher allgemein gehaltenen Grundsätze und Ziele des ROG anwendungsorientiert zu formulieren. Zu diesem Zweck konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm die Vorgaben des ROG durch speziellere Ziele und ein Bündel an anwendungsorientierten Maßnahmen.

6

Im geltenden und verordneten Landesentwicklungsprogramm werden **20 Leitbilder** zu den Themenbereichen gem. § 9 Abs 1 Z3 ROG 2009 formuliert, die unverändert bleiben:

Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung

- Stärkung der regionalen und nationalen Wettbewerbsfähigkeit
- Entwicklung und Förderung kooperativer Handlungsstrukturen und Stärkung der Zusammenarbeit der Gebietskörperschaften

Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung sowie Energieversorgung

- Sicherung von Korridoren für die Verkehrsinfrastruktur insbesondere zum Ausbau des Öffentlichen Verkehrs
- Kurze-Wege-Prinzip zur Schaffung alltagsgerechter Raumstrukturen
- Herstellung energetisch optimierter Raumstrukturen
- Sicherung von Flächen und Korridoren für die Energieerzeugung und Energieverteilung

Freiraumentwicklung

- Sicherung einer nachhaltigen Freiraumentwicklung unter Berücksichtigung von Klimawandel, Anpassung an den Klimawandel und Ressourceneffizienz
- Nachhaltige Nutzung natürlicher Ressourcen
- Sicherung hochwertiger Natur- und Landschaftsräume

Siedlungsentwicklung

- Wohnen und Arbeiten (Erwerbs- und Versorgungsarbeit) - kurze Wege in der Siedlungsentwicklung
- Sicherung bedarfsgerechter Standorte für Erwerbsmöglichkeiten
- Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung
- Schaffung von nutzungskonfliktfreien Strukturen
- Siedlungsentwicklung nach Innen - Umsetzung von Flächensparen und Flächenmanagement in der Örtlichen Raumplanung
- Stärkung der dörflichen Strukturen im ländlichen Raum

Stadt- und Ortskernentwicklung

- Nutzung des polyzentrischen Strukturmodells zur Sicherung der Daseinsvorsorge
- Förderung von Funktionsdurchmischung zur Stärkung der Stadt- und Ortskerne

Bedarf an Wohnungen und seiner räumlichen Verteilung

- Orientierung des voraussichtlichen Wohnungsbedarfs am polyzentrischen Strukturmodell zur Stärkung ausgewählter Entwicklungsstandorte
- Bereitstellung geeigneter Flächen für den förderbaren Wohnbau
- Bereitstellung leistbarer Wohnungen mit hoher Standortgunst und Wohnumfeldqualität

2 Rechtliche Grundlagen

Im Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 blieben die oben zitierten Bestimmungen zum Landesentwicklungsprogramm seit der ersten Änderung 2024/25 unverändert. Die wesentliche anzuwendende Norm ist daher weiterhin das **Salzburger Raumordnungsgesetz 2009** (ROG 2009). Die wesentliche Verfahrensnorm ist dabei § 8 ROG 2009.

Auf Basis der Bestimmungen im § 8 Abs 3 ROG 2009 sind bei der Ausarbeitung eines Entwicklungsprogramms die beabsichtigten Festlegungen in einem Vorhabens-Bericht darzustellen.

2.1 Umweltprüfung

In Entsprechung der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates werden die konkreten Festlegungen des LEP in der geplanten Fassung einer Strategischen Umweltprüfung unterzogen und definiert dazu das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 wie folgt (eigene Hervorhebungen):

§ 5a Umweltprüfung

(1) Planungen (Entwicklungsprogramme, Standortverordnungen, Räumliche Entwicklungskonzepte und Flächenwidmungspläne) sind einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie geeignet sind,

1. Grundlage für ein Projekt zu sein, das gemäß dem Anhang 1 UVP-G 2000 einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, oder

2. Europaschutzgebiete (§ 5 Z 10 des Salzburger Naturschutzgesetzes 1999 - NSchG) oder Wild-Europaschutzgebiete (§ 108a des Jagdgesetzes 1993 - JG) erheblich zu beeinträchtigen.

Eine Umweltprüfung ist danach jedoch nicht erforderlich, wenn es sich um geringfügige Änderungen von Planungen oder zusätzlich bei Räumlichen Entwicklungskonzepten und Flächenwidmungsplänen um die Nutzung kleiner Gebiete auf lokaler Ebene handelt.

(2) Planungen, für die nicht bereits eine Pflicht zur Umweltprüfung nach Abs 1 besteht, sind nur dann einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Zum Zweck dieser Beurteilung ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung auf Grundlage von einheitlichen Prüfkriterien (Abs 4 Z 2) durchzuführen. Bei Räumlichen Entwicklungskonzepten und Flächenwidmungsplänen ist zur Frage der Umwelterheblichkeit eine Stellungnahme der Landesregierung einzuholen. Das Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung ist in den jeweiligen Erläuterungs- und Planungsberichten zu dokumentieren.

Die von externen Fachexpert:innen erstellten **Umweltberichte** dokumentieren die Ergebnisse der strategischen Umweltprüfung für die Festlegungen konkreter Vorhaben im aktuellen Landesentwicklungsprogramm, wobei die Strukturierung an die erforderliche Untersuchungstiefe angepasst wurde:

Der **Fokus der Umweltprüfung** wurde auf die **Änderung des Sachprogramms Verkehr** sowie auf die **Freihaltezone Arbeiten** (Kap. 4.4 des LEP) gelegt, da durch diese Festlegungen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne der SUP-Richtlinie abgeleitet werden können.

Die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme sieht vor, dass die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen darzustellen sind. Die Umweltberichte stellen das Ergebnis der Umweltprüfung dar.

8

Die Gesamtbeurteilung der im LEP verankerten Grundsätze und Leitlinien der Landesentwicklung erfolgte - wie in der Stammfassung des LEP 2022 - weiterhin in tabellarischer, zusammengefasster Form, da sich aus den allgemein formulierten Festlegungen keine konkreten Umweltwirkungen iSd SUP-Richtlinie ableiten lassen.

Hinsichtlich der **Freihaltezone Arbeiten** wurden die voraussichtlich relevanten Umweltwirkungen abgeleitet und wurden daher für die im Rahmen der Änderung des Landesentwicklungsprogramm neu festgelegten Zonen einer vertiefenden Prüfung unterzogen. Durch die Festlegung von weiteren Freihaltezone Arbeiten wird eine vorläufige Sicherung von zukünftigen Standorträumen für die industriell-gewerbliche Entwicklung vorgenommen.

Hinsichtlich der **Trassenfreihaltung für eine Stadt-Regional-Bahn** wurden die voraussichtlich relevanten Umweltwirkungen abgeleitet und wurden daher für die im Rahmen der Änderung des Landesentwicklungsprogramm ebenfalls einer vertiefenden Prüfung unterzogen. Durch die Festlegung der Trasse im Sachprogramm Verkehr wird eine vorläufige Sicherung einer Trasse von Salzburg bis Hallein vorgenommen.

2.1.1.1 Umweltzustand und -merkmale

Die relevanten Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale werden für die allgemeinen Regelungen des LEP im Erläuterungsbericht des LEP dokumentiert.

2.1.1.2 Wesentliche Umweltmerkmale

Die spezifischen Umweltmerkmale werden im Zusammenhang mit der Dokumentation der zusätzlich aufzunehmenden zwei **Freihaltezone Arbeiten** dargestellt

- Die Freihaltezone liegen im Dauersiedlungsraum und außerhalb natur- und landschaftsräumlich hoch sensibler Gebiete.
- Die Freihaltezone liegen idR im Anschluss oder im Nahbereich zu bestehenden industriell-gewerblichen Nutzungen.
- Die Freihaltezone liegen in infrastrukturellen Gunstlagen und im Einzugsbereich hochrangiger Verkehrsinfrastrukturen.

Die spezifischen Umweltmerkmale werden im Zusammenhang mit der Dokumentation für eine **Stadt-Regional-Bahn** dargestellt:

- Boden: Bodentypen, Altlasten
- Klima und Luft: Klima und Luft
- Wasser: vorhandene Wasserflächen, vorhandene Quellen, Wasserschutz- und Schongebiete, Überschwemmungsgebiete, Gefahrenzonen, Retentionsräume
- Pflanzen und Tiere: Schutzgebiete, Biotope, geschützte/gefährdete Tier- und Pflanzenarten
- Landschaft: Landschaftsbild
- Mensch: Erholungsnutzung, Siedlung und Wohnen, sonstige Nutzungsinteressen, Ruhe
- Kultur- und Sachgüter: Kultur- und Sachgüter

9

2.1.1.3 *Umweltschutzziele*

Übergeordnetes Ziel ist die nachhaltige und bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes und der Umwelt im Interesse des Gemeinwohles. Ziele, Maßnahmen und räumliche Festlegungen einschließlich der verwendeten Planungskriterien werden im Wesentlichen von den Raumordnungszielen und -grundsätzen (ROG 2009 i.d.g.F.) und von einer Reihe Bundes- und EU-weiter Richtlinien und Gesetze abgeleitet und entsprechend ihrem Wirkungsgefüge dargestellt.

2.1.1.4 *Umweltauswirkungen*

Die Darstellung der Umweltauswirkungen von Zielsetzungen und Maßnahmen des Programms erfolgt auf der Basis einer qualitativen Einschätzung und Beurteilung im Hinblick auf einzelne Schutzgüter. Die Gesamtbeurteilung des LEP ist in tabellarischer Form dargestellt. Der Schwerpunkt der Bearbeitung liegt bei der umweltfachlichen Beurteilung von neu festgelegten **Freihalte-zonen Arbeiten**. Im Rahmen einer individuellen Dokumentation und Bewertung werden mögliche Auswirkungen im Hinblick auf die Schutzgüter dargestellt.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Freihaltezonen Arbeiten betreffen primär:

- Maßnahmen in Hinblick auf Immissionsschutz der benachbarten Siedlungsgebiete
- Maßnahmen in Hinblick auf möglichst geringe Bodenversiegelung
- Grünraumgestaltungsmaßnahmen - auch unter Berücksichtigung bestehender Grün- und Gewässerstrukturen
- Gestaltungsmaßnahmen in Hinblick auf Ortsbild einerseits und Klimaschutz andererseits

Die Erarbeitung von Ausgleichsmaßnahmen in Freihaltezonen Arbeiten erfolgt in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren (Umweltprüfung bei Raumordnungsverfahren; ggf. UVP-Verfahren).

2.1.1.5 *Alternativen*

Die Erstellung und Erlassung des Salzburger Landesentwicklungsprogrammes basiert auf der gesetzlichen Vorgabe des Salzburger Raumordnungsgesetzes und ist daher als hoheitliche Planungsaufgabe zwingend erforderlich. Alternativen zur Erlassung von landesplanerischer Bedeutung bestehen nicht.

Zur Festlegung der Freihaltezonen Arbeiten wurden die bestehenden Räumlichen Entwicklungskonzepte, die Regionalprogramme (Salzburg-Stadt und Umgebungsgemeinden, Flachgau-Nord, Salzburger Seengebiet, Tennengau, Lungau, Pinzgau, Oberpinzgau) und Sachprogramme (insbesondere jenes zu Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten Salzburger Zentralraum) herangezogen und durch Standortstudien auf örtlicher Ebene ergänzt. Die gewählten Freihaltezonen stellen jene Standorte dar, die hinsichtlich ihrer infrastrukturellen Ausstattung und räumlichen Lage die besten Standortsynergien und vergleichsweise geringsten Nutzungskonflikte aufweisen.

2.1.1.6 Monitoring / Überwachung

Zur Überwachung und Evaluierung der geplanten Maßnahmen des LEP bzw. allfälliger erforderlicher Aktualisierungen und Anpassungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Laufende Raumb Beobachtung mit raumplanungs- und umweltrelevanten Parametern.
- Periodische Tätigkeitsberichte zur Dokumentation der laufenden Raumplanungsaktivitäten.
- Begutachtung der Aufsichtsbehörde im Zuge der örtlichen Raumplanung.
- Begutachtung durch die Aufsichtsbehörde bei Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. der erforderlichen Genehmigungsverfahren.

Darüber hinaus ist das Salzburger Landesentwicklungsprogramm gemäß § 12 ROG 2009 längstens alle 15 Jahre nach Inkrafttreten zu überprüfen und gegebenenfalls zu ändern. Eine Änderung kann außerdem bei Vorliegen anderer wichtiger öffentlicher Interessen vorgenommen werden.

3 Vorgeschlagene Themenbereiche zur LEP-Änderung:

In der nunmehr geplanten **zweiten Änderung zum Landesentwicklungsprogramm (LEP 2022) / Änderung 2026** werden die Festlegungen zu relevanten Themenbereichen weiterhin vollinhaltlich übernommen und werden grundsätzliche strategische Aussagen für das gesamte Landesgebiet oder Landesteile beibehalten.

Nachfolgende Themenschwerpunkte sollen durch die Änderung des LEP ermöglicht werden:

- Einführungen von Übergangsregelungen für alle nichttouristischen Flächen von bereits (vor Dezember 2022) genehmigten neuen REKs
- Überarbeitung der Kriterien für die für die Neuansiedlung von Betrieben GG & BE
- Klarstellung bei Handelsgrößbetrieben für Gemeinden der Stadtregion inkl. präzisierender Parameter
- Neuaufnahme von zwei überregional bedeutsamen Freihaltezonen Arbeiten
- Freihaltung der aktualisierten Trasse für eine mögliche Regionalstadtbahn

3.1 Schlussfolgerungen

Unabhängig von der im ROG 2009 normierten Evaluierungs-Verpflichtung sollen mit der geplanten zweiten Änderung / Änderung 2026 Klarstellungen und Erleichterungen für den Vollzug

vorgenommen werden, sollen Widersprüche beseitigt werden und damit in der Folge die Rechtssicherheit erhöht und werden. Damit soll mittelfristig auch Standort Land Salzburg abgesichert werden.

4 Geplanter Ablauf

Gem. Kapitel 5.17 „Erstellung von Entwicklungsprogrammen“ des Organisationshandbuch der Abteilung 10 „Planen-Bauen-Wohnen“ (Version 9 vom Dezember 2024) gliedert sich der Erstellungs- und Änderungsprozess von Entwicklungsprogrammen in Übereinstimmung mit den Bestimmungen gem. § 8 ROG 2009 in die nachfolgend aufgeführten Projektphasen:

11

Phase	Zeitraum	Dauer	Zuständig
1. Projektstart & Bedarfserhebung	KW 27/2025	2 Wochen	Abt. Raumordnung, Verkehrsplanung
2. Erstellung Vor-entwurf	KW 29-34/2025	6 Wochen	Ref- Raumplanung + Fachabteilungen
3. SUP-Screening	KW 35-36/2025	2 Wochen	Ref. Raumplanung + Fachabteilungen
4. Scoping (SUP)	KW 37-40/2025	4 Wochen	Ref. Raumplanung + externe Fachbüros
5. Umweltbericht erstellen	KW 41-50/2025	9 Wochen	SUP-Fachbüro
6. Entwurf LEP-Änderung finalisieren und Weitergabe an Landeslegistik	KW 50-5/2025	6 Wochen	Ref. Raumplanung
7. Landeslegistik, Vorbereitung Hörungsverfahren	KW 5-6/2025	2 Wochen	Legislativ und Verfassungsdienst
8. Redaktionsschluss Landeszeitung	13.02.2026		LMZ
9. Erscheinung Landeszeitung	24.02.2026		LMZ
10. Öffentliche Auflage / Hörungsverfahren	KW 09-13/2026	4 Wochen	Amtl. Kundmachung Land + Gemeinden

Phase	Zeitraum	Dauer	Zuständig
11. Auswertung & Abwägung	KW 14-15/2026	2 Wochen	Ref. Raumplanung, Fachabteilungen
12.Regierungsvorlage & Beschluss	KW 15-17/2026	2 Wochen	Landesregierung
13. Kundmachung	KW 17/2026	1 Woche	Legislativ- und Verfassungsdienst

12 Stand 05.02.2026

Hingewiesen wird, dass im Rahmen der Novellierung 2018 das zweistufige Verfahren zugunsten einer Verfahrensvereinfachung in ein einstufiges Verfahren umgewandelt wurde und daher kein zweites Hörungsverfahren vorgesehen ist.

Gemäß Organisationshandbuch ist für die Abwicklung des Verfahrens das Referat 10/03 „Rechtsangelegenheiten Planen-Bauen-Wohnen“ zuständig. Auch für die Bearbeitung der rechtlichen Belange ist gem. Organisationshandbuch das Referat 10/03 federführend, wobei für die zweite Änderung Ing. Mag. Heinz Neumayer verantwortlich zeichnet.

Die Koordination der erforderlichen Maßnahmen für die SUP für das Sachprogramm Verkehr wird federführend vom Ref. 10/04 (Dipl.-Ing. Johannes Lebesmühlbacher) in Zusammenarbeit mit dem Referat 6/12 übernommen.

Die Koordination der erforderlichen Maßnahmen für die SUP in Verbindung mit dem Freihaltezonen Arbeiten wird ebenfalls vom Ref. 10/04 (Mag. Renate Steinmann) übernommen.

Die fachliche Auseinandersetzung mit den im Kapitel 3.1.5 „Ermöglichung Neuausweisungen von Gewerbezone“ wurde vom Ref. 10/04 bearbeitet.

5 Weitere Vorgangsweise

- **Öffentliche Auflage / Hörungsverfahren:**
 - Durchführung des Hörungsverfahrens unter Beteiligung der Nachbarländer, Interessensträger, Regionalverbände und Gemeinden
 - Einarbeitung der Stellungnahmen
 - Entscheidungsfindung (Ergebnisse des Umweltberichts und der Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigen)
- **Regierungsvorlage & Beschluss / Genehmigungs- und Entscheidungsphase:**
 - Endgültiger Entwurf des Programms und der dazugehörigen Plandarstellung einschließlich Umweltbericht
 - Genehmigung Landesrat
 - Konsultationsmechanismus durch die FA 0/1- Legistik
 - Amtsbericht mittels Beschlussvorschlag einschließlich Umweltbericht an FA 0/1
 - Umlaufbeschluss durch die Landesregierung
 - Kundmachung der Verordnung im Landesgesetzblatt