

Planen, Bauen, Wohnen

# Salzburger Raumordnungsbericht 2020-2024

9. Bericht über den  
Stand der Raumord-  
nung im Bundesland  
Salzburg



LAND  
SALZBURG



Gedruckt nach der Richtlinie  
„Druckerzeugnisse“ des Österreichischen  
Umweltzeichens, Druckerei Land Salzburg,  
UW-Nr. 1271

## Impressum

**Medieninhaber:** Land Salzburg

**Herausgeber:** Abteilung 10 Planen, Bauen, Wohnen,  
vertreten durch DI Christine Itzlinger

**Redaktion:** Mag. Renate Steinmann, Referat Raumplanung

**Verfasser der einzelnen Kapitel:** Ing. Mag. Carina Forsthuber (Kap. 2.1),  
Mag. Michael Plath (Kap. 2.1), Mag. Renate Steinmann (Kap. 2.2, 2.3, 2.5, 2.6, 3.1.6,  
3.1.7, 3.2, 3.3, 4, 5.2, 5.3), DI Walther Pohl (Kap. 2.4), Mag. Walter Riedler, SIR  
(Kap. 2.3.5, 2.3.6, 2.6, 3.1.4, 3.2, 3.3), Büro Schossleitner (Kap. 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.2,  
3.3), Klemens Pürmayr MSc (Kap. 4), DI Johannes Lebesmühlbacher (Kap. 5.1 und 5.4)

**Kartographie:** Mag. Walter Riedler (SIR), Mag. Roland Herndler, Mag. Walther Pohl

**Fotonachweise:** Titelbild: Mag. Roland Herndler/GEL-SEP-Projekt;  
Bild Seite 9: Land Salzburg; Rest in den Quellenangaben

**Umschlaggestaltung:** Landes-Medienzentrum

**Alle:** Postfach 527, 5010 Salzburg

**Hinweise:** Genderschreibweise: es wird möglichst versucht, neutrale Begriffe zu verwenden. Ansonsten wird gemäß Kapitel 6.3. 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.

# **Salzburger Raumordnungsbericht 2020-2024**

9. Bericht  
über den Stand der Raumordnung  
im Land Salzburg

Salzburg, im Dezember 2025



# Inhalt

Vorwort .....	9
Zusammenfassung .....	10
1 Einleitung und Zielsetzung des Raumordnungsberichts .....	11
2 Stand der Raumordnung im Land Salzburg .....	12
2.1 Rechtsgrundlagen der Raumordnung im Land Salzburg .....	12
2.2 Überörtliche Raumplanung.....	15
2.2.1 Planungsebenen, Organisation, Träger und Instrumente der Überörtlichen Raumplanung .....	15
2.2.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP) .....	17
2.2.3 Regionalplanung.....	21
2.3 Örtliche Raumplanung .....	22
2.3.1 Einleitung - Aufgaben .....	22
2.3.2 Räumliche Entwicklungskonzepte .....	22
2.3.3 Flächenwidmungspläne.....	25
2.3.4 Bebauungsplanung .....	26
2.3.5 Zusammenwachsen der Institutionen SIR, Land-Invest und Innovation Salzburg ....	26
2.3.6 Programm zur Dorf- und Stadtentwicklung, Ortskernstärkung .....	27
2.4 Digitalisierung der Raumplanung.....	29
2.5 Öffentlichkeitsarbeit der Raumplanung.....	31
2.6 Raumforschung und Raumforschungsprojekte.....	33
3 Kernindikatoren und Herausforderungen der Raumentwicklung im Land Salzburg .....	42
3.1 Grundlagen .....	42
3.1.1 Bevölkerung.....	42
3.1.2 Haushalte .....	46
3.1.3 Wohnen .....	48
3.1.4 Verkehr .....	54
3.1.5 Versorgung .....	56
3.1.6 Wirtschaft .....	59
3.1.7 Energie und Klima.....	62
3.2 Qualitätsziele und Indikatoren .....	70
3.2.1 Raumordnungsgrundsatz „haushälterische Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland“ .....	70
3.2.2 Raumordnungsgrundsatz „Vorrang der Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung“ .....	84

3.2.3	Raumordnungsgrundsatz „Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen“ .....	85
3.3	Zukünftige Herausforderungen bzw. Empfehlungen.....	94
4	Überwachung von Planungen mit erheblichen Umweltauswirkungen .....	97
4.1	Überwachungs-Maßnahmen in den einzelnen Raumordnungsinstrumenten.....	97
4.1.1	Rechtliche Rahmenbedingungen .....	97
4.1.2	Landes- und Regionalplanung .....	97
4.1.3	Örtliche Raumplanung.....	98
4.2	Überwachung der Planausführung .....	110
5	Zusammenarbeit mit dem Bund, den benachbarten Ländern sowie der EU auf dem Gebiet der Raumordnung .....	112
5.1	Zusammenarbeit mit dem Bund im Rahmen der ÖROK .....	112
5.2	Zusammenarbeit mit dem Bund und benachbarten Ländern.....	112
5.2.1	Raumordnungsvereinbarung mit dem Land Oberösterreich.....	112
5.2.2	Raumordnungsvereinbarung mit den Ländern Kärnten und Steiermark über die Zusammenarbeit im Lungau-Murnau-Nockgebiet.....	112
5.3	Zusammenarbeit mit dem Freistaat Bayern .....	113
5.4	Zusammenarbeit mit der Europäischen Union, ESPON.....	114
6	Literatur- und Quellenverzeichnis.....	116
6.1	Literaturverzeichnis und Internetquellen.....	116
6.2	Rechtsquellen .....	119

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Planungsträger und Planungsinstrumente der überörtlichen Raumplanung .....	16
Abb. 2:	Zeitschiene zu den Konsultationsverhandlungen.....	19
Abb. 3:	Regionalverbände nach der Regionalverbandsordnung .....	21
Abb. 4:	Räumliche Entwicklungskonzepte NEU zum 01.12.2024 .....	24
Abb. 5:	Gemeinden der Dorf- und Stadtentwicklung (Überblick Karte).....	28
Abb. 6:	Ausschnitt aus dem Programm für die Werkstatt in der Gemeinde Mauterndorf.....	32
Abb. 7:	Planbesprechung bei der Werkstatt Mauterndorf - 20.06.2024 .....	32
Abb. 8:	Auswertung zur Wohnstandortqualität aus dem GEL-SEP Projekt .....	36
Abb. 9:	Ausschnitt aus der Gemeinde Seekirchen, bauliche Potenziale im Wohnbauland.....	39
Abb. 10:	Bevölkerungsverteilung 2024 (absolut) und kurzfristige Bevölkerungsveränderung 2019 - 2024 (in Prozent) .....	43

Abb. 11: Langfristige Veränderungsraten im Land Salzburg 1971-2021: Wohnungen gesamt, Gebäude mit Wohnungen und Privathaushalte in Gegenüberstellung Bevölkerung (Index 1971 = 100) .....	46
Abb. 12: Bodenpreise Land Salzburg (Wohnbauland), 5-Jahres-Median 2019-2023 nach Gemeinden .....	53
Abb. 13: Veränderung der Einzelhandelsbetriebe 2017 bis 2022 nach Gemeinden.....	57
Abb. 14: (Nach)Nutzung ehemaliger Einzelhandels-Geschäftslokale 2022.....	58
Abb. 15: Vorrangzonen für Windenergie, Salzburg; .....	64
Abb. 16: Klimafolgenmatrix aus dem Jahr 2020 .....	67
Abb. 17: Unbebautes Wohnbauland 2025.....	82
Abb. 18: Güteklassen des öffentlichen Personennahverkehrs („ÖV-Güteklassen“) am Beispiel Neumarkt am Wallersee.....	89

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Im Berichtszeitraum in Rechtskraft erwachsene Standortverordnungen .....	13
Tab. 2: Im Berichtszeitraum erlassene Durchführungsverordnungen und Verbindlich-Erklärungen von Entwicklungsprogrammen.....	13
Tab. 3: Anzahl der rechtswirksamen Teilabänderungen nach Jahren und Bezirken.....	25
Tab. 4: Künftige Bevölkerungsentwicklung im Land Salzburg von 2024 bis 2044 nach Planungsregionen.....	44
Tab. 5: Bevölkerung der letzten 50 und nächsten 40 Jahre nach Altersgruppen im Land Salzburg .....	45
Tab. 6: Privathaushalte nach Haushaltsgröße im Land Salzburg 1971 bis 2051 (Anteile in Prozent) .....	48
Tab. 7: Fertiggestellte bzw. baubewilligte Wohnungen im Land Salzburg 2020-2024 - insgesamt und davon in neuen Wohngebäuden (gesamt & im Jahresschnitt) .....	49
Tab. 8: Mittlere Bodenpreise (Wohnbauland) nach Bezirken 2019 bis 2023 (und im 5-Jahres-Durchschnitt der Medianwerte) .....	52
Tab. 9: Modal Split im Land Salzburg 2012 und 2022 (Verkehrsmittelanteile nach Wegeanzahl in Prozent) .....	54
Tab. 10: Pendlerkennzahlen 2022 und Veränderung seit 2017 - im Land Salzburg nach Bezirken	56
Tab. 11: Kennzeichnung von Flächen für „freistehende Solaranlagen“ im Berichtszeitraum.....	65
Tab. 12: Baulandwidmungen in ha nach Jahren .....	70
Tab. 13: Bauland nach Hauptwidmungskategorien (1.1.2020 bis 1.1.2025) .....	72
Tab. 14: Veränderung des Baulands nach Hauptwidmungskategorien 1.1.2020 - 1.1.2025 in ha..	72
Tab. 15: Bauland nach Hauptwidmungskategorien und Lage im Siedlungsbereich 2025.....	74
Tab. 16: Veränderung des Baulands nach Hauptwidmungskategorien und Lage im Siedlungsbereich (1.1.2020 bis 1.1.2025).....	74
Tab. 17: Veränderung des Baulands nach Hauptwidmungskategorien und Siedlungsbereich 1.1.2020 - 1.1.2025 in ha .....	75
Tab. 18: Flächenwidmung Zweitwohnungsgebiete (ZW): Entwicklung 2010-2025 .....	75
Tab. 19: Flächenwidmung Zweitwohnungsgebiete (ZW): Entwicklung unbebautes Bauland 2020-2025 .....	76
Tab. 20: Flächenwidmung Handelsgroßbetriebe (HG): Entwicklung 2010-2025.....	77

	Tab. 21: Flächenwidmung Handelsgroßbetriebe (HG): Entwicklung unbebautes Bauland.....	77
	Tab. 22: Flächenwidmung Beherbergungsgroßbetriebe: Entwicklung 2010-2025 und unbebautes Bauland .....	78
	Tab. 23: Flächenwidmung Sonderflächen (SF): Entwicklung 2010-2025.....	79
	Tab. 24: Flächenwidmung Sonderflächen (SF): unbebautes Bauland Entwicklung 2010-2025 .....	79
	Tab. 25: Unbebautes Bauland nach Hauptwidmungskategorien (1.1.2025) .....	80
	Tab. 26: Veränderung des unbebauten Baulands nach Hauptwidmungskategorien (1.1.2020 bis 1.1.2025) .....	81
	Tab. 27: Unbebautes Bauland nach Hauptwidmungskategorien und Siedlungsbereich 2025 .....	83
	Tab. 28: Veränderung unbebautes Bauland nach Hauptwidmungskategorien und Siedlungsbereich (Zeitraum 1.1.2020 bis 1.1.2025) .....	84
	Tab. 29: Nahversorgungssituation der Salzburger Wohnbevölkerung 2022 in %, Bezirksebene ...	85
8	Tab. 30: Nahversorgungssituation der Salzburger Wohnbevölkerung 2022 in %, Gemeindeebene	86
	Tab. 31: Anteil der Wohnbevölkerung an den ÖV-Güteklassen A bis E im Jahr 2024.....	90
	Tab. 32: Wohnbevölkerung innerhalb der ÖV-Güteklassen A-E und außerhalb A-E im Jahr 2024 .	90
	Tab. 33: Anteil der Wohnbevölkerung und Einpendler (inkl. Schüler) an den ÖV-Güteklassen A bis E im Jahr 2024 insgesamt sowie Veränderung zu 2019 in %-Punkten .....	92
	Tab. 34: Abgeschlossene Umweltprüfungen.....	102
	Tab. 35: Abgeschlossene Umweltprüfungen und Monitoring-Maßnahmen.....	102

## Vorwort



Als für Raumordnung zuständiges Mitglied der Salzburger Landesregierung freue ich mich, den nunmehr 9. Bericht über den Stand der Raumordnung im Land Salzburg für den Zeitraum 2020 bis 2024 vorlegen zu können. Der Bericht basiert auf aktuellen, belastbaren Daten und bietet einen umfassenden Überblick über die Entwicklung der Raumordnung im Land Salzburg auf Landes-, Regional- und Gemeindeebene.

Neben der Darstellung des aktuellen Stands der Raumplanung beleuchtet der Bericht die räumlichen Entwicklungen der vergangenen Jahre und analysiert zentrale Trends der Siedlungs-, Verkehrs-, Wirtschafts- sowie Umweltentwicklung anhand nachvollziehbarer Indikatoren. Damit schafft er eine fundierte Grundlage für die Bewertung raumordnungsrelevanter Entscheidungen und für die Weiterentwicklung der planerischen Instrumente.

Die Berichtsperiode war von großen Herausforderungen geprägt: steigender Druck auf den begrenzten Dauersiedlungsraum, Fragen des leistbaren Wohnens, die Umsetzung der österreichischen Bodenstrategie, die Energiewende sowie die Anpassung an den Klimawandel stellen hohe Anforderungen an eine zukunftsorientierte Raumordnung. Der Raumordnungsbericht zeigt auf, wo in den vergangenen Jahren Fortschritte erzielt werden konnten, macht aber auch bestehende Zielkonflikte und Handlungsbedarfe transparent.

Eine nachhaltige und ausgewogene Raumentwicklung kann nur in gemeinsamer Verantwortung von Land, Regionalverbänden und Gemeinden gelingen. Raumordnung beschränkt sich dabei nicht auf die Frage der Baulandverfügbarkeit, sondern umfasst stets auch die damit verbundenen Auswirkungen auf Verkehr, Wirtschaft, Tourismus, soziale Strukturen und den Naturraum. Angesichts des nicht vermehrbaren Dauersiedlungsraums treffen wir raumordnerische Entscheidungen stets mit langfristiger Wirkung - sie sind Entscheidungen für kommende Generationen.

Mein besonderer Dank gilt der Abteilung Planen, Bauen und Wohnen sowie allen beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die diesen Raumordnungsbericht mit großem fachlichem Engagement erarbeitet haben. Der Bericht versteht sich als sachliche Bestandsaufnahme, als Spiegel der gemeinsamen Arbeit von Land, Regionen und Gemeinden und als verlässliche Grundlage für künftige raumordnungspolitische Entscheidungen im Land Salzburg.

Landesrat  
Mag. (FH) Martin Zauner, M.A.  
zuständig für Raumordnung,  
Wohnen, Grundverkehr und Sport

## Zusammenfassung

Die Landesregierung hat dem Landtag spätestens nach zwei Jahren ab Beginn einer Gesetzgebungsperiode einen Raumordnungsbericht vorzulegen. Dieser Bericht liegt vor und enthält folgende Kapitel.

Kapitel 1 gibt einen Überblick über die Aufgaben und Zielsetzungen des Raumordnungsberichts.

10

Kapitel 2 beschreibt den Stand der Raumordnung im Bundesland Salzburg. Wesentlich in dieser Berichtsperiode ist die Neufassung des Landesentwicklungsprogramms 2022. Große Herausforderungen wie leistbares Wohnen, die Umsetzung der österreichischen Bodenstrategie, Energieraumplanung und Klimawandelanpassung etc. haben eine Neuerstellung des Landesentwicklungsprogramms erforderlich gemacht. Des Weiteren werden in diesem Kapitel rechtliche Neuerungen, der Stand der überörtlichen und örtlichen Raumplanung, die Fortschritte bei der Digitalisierung der Raumplanung sowie die Öffentlichkeitsarbeit beschrieben. Abschließend wird ein Überblick über die in der Berichtsperiode durchgeführten Raumforschungsprojekte und Grundlagenarbeiten gegeben. Sowohl Auftragsarbeiten wie ZB die Aktualisierung des Einzelhandelsdaten-Bestandes als auch die Vorstellung und die Darstellung des Nutzens von ausgewählten Forschungsprojekten für die Raumplanung, finden sich in Kapitel 2.

Kapitel 3 beschäftigt sich mit den Kernindikatoren und den Herausforderungen der Raumentwicklung im Land Salzburg. Dieses Kapitel stellt das Kernstück des Raumordnungsberichts dar. Nach Aufarbeitung der Grundlagen zu verschiedenen Themen wie beispielsweise Bevölkerung und Wohnen, Versorgung oder der Themen Energie und Klima werden die Qualitätsziele und Indikatoren - grundsätzlich nach der Darstellung wie im Landesentwicklungsprogramm 2022 (Kapitel 7 Qualitätsziele und Indikatoren) - behandelt. Wie stellt sich die Erfüllung ausgewählter Raumordnungsgrundsätze im Berichtszeitraum dar? Welche Herausforderungen und Empfehlungen ergeben sich daraus für die zukünftige Raumentwicklung im Bundesland Salzburg?

Kapitel 4 stellt die „Überwachung von Planungen mit erheblichen Umweltauswirkungen“ dar. Der Raumordnungsbericht hat nach dem ROG 2009 eine Darstellung der Überwachung von Planungen, für die eine Umweltprüfung durchgeführt worden ist, zu enthalten. Es werden die in den einzelnen Raumordnungsinstrumenten spezifizierten Überwachungsmaßnahmen beschrieben bzw. tabellarisch dargestellt.

Kapitel 5 beschäftigt sich mit der „Zusammenarbeit mit dem Bund und den benachbarten Ländern auf dem Gebiet der Raumordnung“. Dies umfasst im Wesentlichen die Zusammenarbeit im Rahmen der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), die Zusammenarbeit mit dem Freistaat Bayern im Rahmen der EuRegio Salzburg-Berchtesgadener Land-Traunstein sowie die Aktivitäten im Rahmen der Artikel-15a Vereinbarungen mit dem Bund.

# 1 Einleitung und Zielsetzung des Raumordnungsberichts

Gegenstand des Raumordnungsberichts sind nach dem § 7 Abs. 3 ROG 2009 idgF der grundsätzliche Stand der Raumordnung im Land Salzburg auf Basis der von den Gebietskörperschaften und den Regionalverbänden erstellten Programme und Pläne, die Darstellung der Entwicklung des Landes anhand geeigneter Indikatoren, die Ergebnisse der Überwachung von Planungen mit erheblichen Umweltauswirkungen (§ 5a Abs. 5 ROG 2009) sowie die Zusammenarbeit mit dem Bund und den benachbarten Ländern auf dem Gebiet der Raumordnung. Der Raumordnungsbericht erfüllt folgende Funktionen und Zielsetzungen:

## **Informationsfunktion**

Der Raumordnungsbericht stellt die räumliche Entwicklung und die räumlichen Probleme dar. Er enthält die abschätzbare Entwicklung in allen raumbezogenen Sachbereichen. Vor allem aber schildert er die raumordnungspolitischen Zielvorstellungen der Landesregierung.

11

## **Planungsfunktion**

Der Raumordnungsbericht erläutert die getroffenen Planungsmaßnahmen hinsichtlich der Bevölkerung, Arbeitsplätze, Wohnstätten und deren räumlicher Verteilung. Er schildert die Siedlungs-, Landschafts-, Transport- und Versorgungsstruktur.

## **Programmfunktion**

Durch die Rechenschaftslegung der Verwirklichung der Entwicklungsprogramme kann der Raumordnungsbericht eine Programmfunktion erhalten. Er kann zum Instrument der gezielten Durchführung konkreter Raumordnungsmaßnahmen werden. Bei den bisherigen Raumordnungsberichten erfolgten regelmäßig Evaluierungen der bestehenden Programme.

## **Sachliche und politische Kontrollfunktion**

Durch die Rechenschaftslegung über den Stand der Raumplanung im Land Salzburg auf Basis der von den Gebietskörperschaften und den Regionalverbänden erstellten Pläne und Programme sowie durch die Darstellung der Entwicklung des Landes anhand geeigneter Indikatoren kommt dem Raumordnungsbericht die grundlegende Funktion der sachlichen und politischen Kontrolle zu.

## 2 Stand der Raumordnung im Land Salzburg

### 2.1 Rechtsgrundlagen der Raumordnung im Land Salzburg

#### Geltende Gesetze für die Raumforschung und Raumordnung

Die aktuelle rechtliche Grundlage der Raumordnung im Land Salzburg ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (ROG 2009), das im Landesgesetzblatt Nr. 30/2009 am 24. März 2009 kundgemacht wurde und am 1. April 2009 in Kraft trat. Die Stamfassung wurde seit dem letzten Raumordnungsbericht mehrmals novelliert.

12

Aufgrund immer höher steigender Grund- und Mietpreise, des Klimawandels, der Pandemie etc. konnten die Erwartungshaltungen insbesondere hinsichtlich der Schaffung von leistbarem Wohnraum, der Zersiedlung der Landschaft, der Klimawandelanpassung sowie dem beschleunigten Ausbau von erneuerbarer Energie etc. nicht erfüllt werden. Aus diesem Grund hat die Landesregierung, die am 14. Juni 2023 angelobt wurde, in ihrem Regierungsübereinkommen Ziele für wesentliche Novellierungen des ROG vereinbart (Regierungsübereinkommen 2023-2028, S. 17-18). Die Hauptanliegen wurden bereits mit einigen Novellen umgesetzt. Diese lassen sich im Folgenden beschreiben: beschleunigter Ausbau erneuerbarer Energie, im Berichtszeitraum in Arbeit waren die Entbürokratisierung in Raumordnungsrecht für leistbares Wohnen unter anderem durch die Verringerung des Mindestabstandes zwischen Wohnbauten, der Anhebungen der Geschoßflächen- und Baumassengrenzen [...] und der Liberalisierung der Barrierefreiheit, Mobilisierung von unbebautem Bauland sowie die Verschärfung der Regelungen zur Vertragsraumordnung durch die Aufhebung des Kopplungsverbots durch den Bundesverfassungsgesetzgeber. Zudem wurde das Salzburger Landesentwicklungsprogramm 2003 wesentlich überarbeitet und als Landesentwicklungsprogramm 2022 neu erstellt (LEP 2022).

#### Im Berichtszeitraum erlassene Verordnungen der Landesregierung

Das Raumordnungsgesetz 2009 ermächtigt die Landesregierung zur Erlassung von Durchführungsverordnungen, zur Ausarbeitung überörtlicher Planungsinstrumente, die durch Verordnung der Landesregierung für verbindlich erklärt werden (Entwicklungsprogramme) sowie zur Erlassung von Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe, welche festlegen, ob die Verwendung von bestimmten Flächen in einer Gemeinde für Handelsgroßbetriebe vom Standpunkt der überörtlichen Raumplanung aus zulässig ist (ausgenommen in gekennzeichneten Stadt- und Ortskernen).

Seit 1.1.2020 wurden von der Landesregierung acht Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe erlassen sowie eine bestehende Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe verlängert, wie in Tab. 1 übersichtlich dargestellt. Neben den Standortverordnungen sind im Berichtszeitraum fünf Durchführungsverordnungen zum ROG 2009 neu erlassen, fünf Durchführungsverordnungen novelliert, sowie zwei Regionalprogramme geändert worden. Die Übersicht dazu zeigt Tab. 2 .

**Tab. 1: Im Berichtszeitraum in Rechtskraft erwachsene Standortverordnungen**

Datum Beschluss / Inkrafttreten	LGBl.-Nr.	Gemeinde	Projekt	HG-Kategorie	Maximale Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )
23.04.2020/ 01.05.2020	55/2020	Maishofen	C&C Märkte	HG-C	400 m <sup>2</sup>
25.01.2021/ 01.02.2021	07/2021	Wals-Siezenheim	Bau-, Möbel- und Gartenmarkt	HG-B	4.210 m <sup>2</sup>
23.11.2022/ 30.11.2022	101/2022	Seekirchen am Wallersee	Verbrauchermarkt	HG-V	750 m <sup>2</sup>
22.12.2022 / 23.12.2022	122/2022	Elixhausen	Verlängerung der Geltungsdauer der Standortverordnung		
24.03.2023 / 01.04.2023	33/2023	Bergheim	Fachmarkt / Verbrauchermarkt	HG-F / HG-V	4.200 m <sup>2</sup> / 700 m <sup>2</sup>
20.07.2023/ 01.08.2023	58/2023	Salzburg	Einkaufszentren	HGE	49.750m <sup>2</sup>
		Wals	Fachmarkt/ Verbrauchermarkt	HG-F / HG-V	5.500 m <sup>2</sup> / 2.500 m <sup>2</sup>
		Wals	Verbrauchermarkt	HG-V	1.100 m <sup>2</sup>
30.07.2024/ 01.08.2024	64/2024	Grödig	Bau-, Möbel- und Gartenmarkt	HG-B	2.000 m <sup>2</sup>

Quelle: Landesgesetzblätter 2020-2024

13

**Tab. 2: Im Berichtszeitraum erlassene Durchführungsverordnungen und Verbindlich-Erklärungen von Entwicklungsprogrammen**

Datum Beschluss / Inkrafttreten	LGBl.-Nr.	Bezeichnung und Inhalt der Verordnung
30.03.2020 09.04.2020	44/2020	Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 30. März 2020, mit der das Regionalprogramm Tennengau geändert wird
20.04.2020 24.04.2020	50/2020	Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 20. April 2020, mit der das Regionalprogramm Flachgau-Nord geändert wird
08.11.2022 01.12.2022	104/2022	Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 08. November 2022, mit der das Landesentwicklungsprogramm verbindlich erklärt wird
18.02.2020 / 01.06.2020	64/2020	Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 18. Mai 2020, mit der die Darstellungsverordnung für Flächenwidmungs- und Bebauungspläne geändert wird
22.09.2022 / 01.10.2022	76/2022	Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 22. September 2022, mit der die Darstellungsverordnung für Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sowie die Baupolizeiliche Formularverordnung 2002 geändert werden
19.10.2023 / 01.11.2023	73/2023	Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 19. Oktober 2023, über die Erlassung einer Photovoltaik-Kennzeichnungsverordnung und die Änderung der Darstellungsverordnung für Flächenwidmungs- und Bebauungspläne
22.12.2020/ 01.01.2021	145/2020	Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 22. Dezember 2020, mit der für die Stadt Salzburg abweichende Gästezimmer- und Gästebettenzahlen für die Einstufung als Beherbergungsgroßbetrieb festgelegt werden (BGB-EVO Stadt Salzburg)
23.05.2022/ 01.06.2022	39/2022	Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 23. Mai 2022, mit der für die Gemeinde Wals-Siezenheim abweichende Gästezimmer- und Gästebettenzahlen für die Einstufung als Beherbergungsgroßbetrieb festgelegt werden (BGB-EVO Gemeinde Wals-Siezenheim)
07.03.2022/ 01.04.2022	15/2022	Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 7. März 2022, mit der für die Gemeinde Kaprun abweichende Gästezimmer- und Gästebettenzahlen für die Einstufung als Beherbergungsgroßbetrieb festgelegt werden (BGB-EVO Gemeinde Kaprun)
02.11.2023/ 01.12.2023	74/2023	Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 2. November 2023, mit der für die Gemeinde Bad Hofgastein abweichende Gästezimmer- und Gästebettenzahlen für die Einstufung als Beherbergungsgroßbetrieb festgelegt werden (BGB-EVO Gemeinde Bad Hofgastein)
27.02.2024 / 01.03.2024	26/2024	Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 27. Februar 2024, mit der die Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden im Land Salzburg bestimmt werden (Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden-Verordnung) 2024

Quelle: Landesgesetzblätter 2020-2024

## Entwicklung der rechtlichen Grundlagen seit dem ROB 2015-2019

Seit dem ROB 2015-2019 wurde das Salzburger Raumordnungsgesetz insgesamt neun Mal geändert. Folglich werden die einzelnen **Novellen** kurz erläutert:

Die ROG Novelle **LGBL 82/2019** trat erst am 11. Dezember 2019 in Kraft und wurde daher im vorherigen ROB nicht mehr berücksichtigt. Mit dieser Novelle wurde eine Gleichstellung der Apartmenthotels und Apartmenthäuser hinsichtlich der Kennzeichnungspflicht erreicht. Dies bedeutet, dass Apartmenthotels in den Bauland-Kategorien (§30 Abs 1 Z 1 bis Z 6 ROG) nur noch dann errichtet werden dürfen, wenn eine entsprechende Kennzeichnung vorliegt.

14 Die Novelle **LGBI 77/2020** eröffnete den Gemeinden die Möglichkeit, den Schwellenwert für Beherbergungsgroßbetriebe von 120 Gästezimmern auf 60 zu halbieren, sofern ein entsprechender Beschluss gefasst wird. Die Landesregierung hat hierzu bereits vier Verordnungen erlassen (siehe Tab. 2).

Mit der ROG Novelle **LGBI 62/2021** wurden Änderungen in Bezug auf leistbares Wohnen eingeführt. Die Kennzeichnung von Flächen für den förderbaren Wohnbau ermöglicht es den Gemeinden, leistbaren Wohnraum für die in der Region ansässige oder berufstätige Bevölkerung zu sichern, indem geeignete Flächen gekennzeichnet werden. Zudem wurde die Möglichkeit von Mischnutzungen geschaffen, sodass auf den gekennzeichneten Flächen Einzelhandelsnutzungen mit bis zu 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet werden können, wenn auch förderbare Mietwohnungen oder Wohnheime entstehen. In der Widmungskategorie Betriebsgebiet wurde zudem die Möglichkeit geschaffen, bauliche Anlagen des Betriebes mit Starter- und Übergangswohnungen zu überbauen. Dadurch soll Wohnraum für den kurz- und mittelfristigen Bedarf geschaffen werden.

Die ROG Novelle **LGBI 64/2022** führte zur Aufhebung der Bestimmungen § 31 Abs 2 Z 5 ROG und § 86 Abs 15 ROG durch den Verfassungsgerichtshof (verfassungswidrig). In der darauffolgenden Novelle **LGBI 95/2022** erfolgte eine entsprechende Anpassung.

Durch die ROG Novelle **LGBI 103/2022** wurden wesentliche Änderungen in Bezug auf die Errichtung von freistehenden Solaranlagen und PV-Anlagen über 200 m<sup>2</sup> Kollektorfläche vorgenommen. Die Kennzeichnung von Flächen für freistehende Solaranlagen gibt den Gemeinden die Möglichkeit, durch einen Widmungsakt zu bestimmen, ob und in welcher Weise eine Solaranlage über 200 m<sup>2</sup> Kollektorfläche errichtet werden kann. Darüber hinaus erließ die Salzburger Landesregierung eine Verordnung (Photovoltaik-Kennzeichnungsverordnung, **LGBI 73/2023**).

Die ROG Novelle **LGBI 14/2024** enthält Anpassungen basierend auf der Salzburger Digitalisierungsnovelle.

Die Novellen **LGBI 39/2024** und **LGBI 121/2024** führten zu Anpassungen im Bereich der SEVESO-Bestimmungen, insbesondere hinsichtlich der Parteistellung von Umweltorganisationen gemäß der Aarhus-Konvention und der Landesumweltanwaltschaft.

Erstmals wurde mit Inkrafttreten des **Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstands-Abgabengesetz** am 01. Jänner 2023 eine Kommunalabgabe für Zweitwohnsitze und Wohnungsleerstände als ausschließliche Gemeindeabgabe geschaffen. Die Abgabe für Zweitwohnsitze soll die erhöhten finanziellen Aufwendungen für die Infrastruktur in den Gemeinden ausgleichen. Ziel ist die Bekämpfung von Spekulationen mit Wohnungen, die als Alternative zur Geldanlage erworben und in weiterer Folge dem Wohnungsmarkt durch Leerstand entzogen werden. Zum Stand 01.01.2026 haben von

den 119 Salzburger Gemeinden 84 eine Verordnung zur Einhebung der Abgabe für Zweitwohnsitze erlassen und 47 eine Verordnung zur Einhebung einer Abgabe für Wohnungsleerstand.

## 2.2 Überörtliche Raumplanung

### 2.2.1 Planungsebenen, Organisation, Träger und Instrumente der Überörtlichen Raumplanung

Aufbauend auf die Zuordnung von Planungskompetenzen nach der österreichischen Bundesverfassung und dem ROG 2009, wird die Raumordnung – soweit sie über die örtliche Raumplanung hinausgeht – als Landesplanung vom Land oder in der Form der Regionalplanung von den Regionalverbänden zusammen mit dem Land durchgeführt. Grundlage der Raumplanung und Raumordnung im Land Salzburg ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009.

15

Innerhalb des Landes Salzburg erfolgt daher eine Aufgabenverteilung zwischen zwei Ebenen der überörtlichen Raumplanung:

- Landesplanung durch das Land als Planungsträger
- Regionalplanung durch die Regionalverbände als Planungsträger, gemeinsam mit dem Land

#### Instrumente der überörtlichen Raumplanung nach dem ROG 2009

Instrumente der überörtlichen Raumplanung (vgl. Abb. 1) sind Entwicklungsprogramme, Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe sowie Raumverträglichkeitsprüfungen für Seveso-II-Betriebe und Abfallbehandlungsanlagen.

- **Entwicklungsprogramme** können für das gesamte Land als Landesentwicklungsprogramm und für einzelne Planungsregionen als Regionalprogramm durch Verordnung der Landesregierung für verbindlich erklärt werden. Seit 1.1.2018 ist das Landesentwicklungsprogramm alleiniges Instrument der Landesplanung. Die Entwicklungsprogramme bestehen aus dem Wortlaut und den allenfalls erforderlichen planlichen Darstellungen. Das Verfahren zur Ausarbeitung von Entwicklungsprogrammen ist zweistufig: Im ersten Hörungsverfahren sind die Ergebnisse einer Strukturuntersuchung und die beabsichtigten Festlegungen in einem Vorhabensbericht darzustellen. Dieser ist an die Planungsbeteiligten zu übermitteln, und auch der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Einsichtnahme zu geben. Bei der Ausarbeitung des Entwurfs ist auf die eingelangten Äußerungen Bedacht zu nehmen. In einem zweiten Hörungsverfahren ist der Entwurf des Entwicklungsprogramms den Planungsbeteiligten zu übermitteln und öffentlich aufzulegen. Mit den Stellungnahmen zum Entwurf hat sich der Planungsträger (Land oder Regionalverband) auseinanderzusetzen und diese in einem Planungsbericht zu dokumentieren.
- **Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe** nach § 14 ROG 2009 werden von der Landesregierung erlassen und legen fest, dass die Verwendung von bestimmten Flächen für Handelsgroßbetriebe vom Standpunkt der überörtlichen Raumplanung des Landes aus gesehen zulässig ist. Sie bilden – ausgenommen in gekennzeichneten Orts- oder Stadtkernbereichen – die Voraussetzung für eine Widmung von Gebieten für Handelsgroßbetriebe durch eine Gemeinde. Für das Verfahren zur Erlassung einer Standortverordnung gelten sinngemäß die Regelungen für die Erlassung von Entwicklungsprogrammen des Landes. Standortverordnungen haben sich

auf bestimmte Grundflächen zu beziehen und legen das Höchstausmaß der Gesamtverkaufsfläche und die zulässigen Kategorien der Handelsgroßbetriebe fest. Im Berichtsraum 2020 bis 2024 wurden insgesamt acht Standortverordnungen erlassen (siehe Tab. 1).

- **Raumverträglichkeitsprüfungen für Seveso-II-Betriebe und für Abfallbehandlungsanlagen** nach §§ 15 und 16 ROG 2009 werden von der Landesregierung als einzelfallbezogener Bescheid erlassen und stellen für erstere fest, ob die Verwendung von Flächen in einer Gemeinde für Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Seveso-II-Richtlinie fallen, vom Standpunkt der überörtlichen Raumplanung des Landes aus gesehen zulässig ist. Für Abfallbehandlungsanlagen hat die Landesregierung mit Bescheid festzustellen, dass die Verwendung von Flächen für genehmigungspflichtige ortsfeste Anlagen zur Behandlung von gefährlichen oder überwiegend nicht gefährlichen Abfällen gemäß dem Abfallwirtschaftsgesetz 2002 zulässig ist, wenn die Raumverträglichkeit des Vorhabens gegeben ist.

16



**Abb. 1: Planungsträger und Planungsinstrumente der überörtlichen Raumplanung**

Folgende Entwicklungsprogramme stehen in Rechtskraft:

- Landesentwicklungsprogramm, LGBL. Nr. 104/2022
- Regionalprogramm Flachgau-Nord, LGBL. Nr. 61/2009
- Regionalprogramm Salzburger Seengebiet, LGBL. Nr. 76/2004 (zum Stichtag 31.12.2024)
- Regionalprogramm Salzburg-Stadt und Umgebungsgemeinden, LGBL. Nr. 94/2013
- Regionalprogramm Tennengau, LGBL. Nr. 60/2002 zuletzt geändert durch LGBL. Nr. 44/2020
- Regionalprogramm Lungau, LGBL. Nr. 84/2015
- Regionalprogramm Pinzgau, LGBL. Nr. 18//2014
- Regionalprogramm Oberpinzgau, LGBL. Nr. 19/2014

### 2.2.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die umfassende Novellierung des Salzburger ROG 2009 (ROG-Novelle 2017, LGBL. 82/2017) regelte die Aufgaben und Struktur des Landesentwicklungsprogramms neu und erweiterte die Steuerungsmöglichkeiten der Raumordnung.

Neben diesen rechtlichen Vorgaben für eine Neufassung des LEP gab es folgende maßgebliche fachlich-inhaltliche Überarbeitungsgründe: Die Raumordnungsberichte für die Berichtsperioden 2006-2010 und 2011-2014 zeigten starke strukturelle Veränderungen bei Raum- und Verkehrsstrukturen, Bevölkerungs-, Wohn- und Gewerbe-Entwicklung auf. Es wurde ein Handlungsbedarf für die Orts-, Regional- und Landesplanung festgestellt (ROB 2010, ROB 2011-2014 und ROB 2015-2019).

Zusätzlich erforderten zahlreiche raumordnungsrelevante Konzepte und Planungen auf nationaler und Salzburger Ebene eine entsprechende Anpassung der Landesentwicklung, wie ZB:

- Neufassung des österreichischen Raumentwicklungskonzepts, ÖROK 2030 (ÖROK 2021)
- Agenda Stadtregionen in Österreich (ÖROK 2016) und die ÖROK-Empfehlung zum „Flächensparen, Flächenmanagement und aktive Bodenpolitik“ (ÖROK 2017)
- Salzburger Landesmobilitätskonzept 2016 (SLMK 2016)
- Bodenfunktionskarten für Salzburg (Sutor & Knoll 2014)
- Salzburger Strategie zur Anpassung an den Klimawandel und Masterplan Klima+Energie 2030 im Rahmen der Klima- und Energiestrategie SALZBURG 2050 (ASL 2015)
- Raumordnungsberichte (ROB 2010, ROB 2011-2014, ROB 2015-2019)
- ÖROK-Empfehlung zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen (ÖROK 2019)

Die Berücksichtigung dieser Dokumente erforderte umfassende Änderungen des bestehenden Landesentwicklungsprogramms aus dem Jahre 2003 (LEP 2003) und somit eine Neuaufstellung.

Eigens für die Überarbeitung des Landesentwicklungsprogrammes wurde die „Strukturuntersuchung Land Salzburg“ (SIR et al 2016) beauftragt und stellte die wesentliche Grundlage für die Neufassung des Landesentwicklungsprogrammes dar.

Das **Koalitionsübereinkommen 2018** legte für die Weiterbearbeitung folgende Vorgabe fest:

„Auf Basis der geleisteten Vorarbeiten soll ein praxistaugliches und unbürokratisches Landesentwicklungsprogramm, bei dem die Gemeinden als wichtigste Partner des Landes gesehen werden, erarbeitet werden.“

Auf Grundlage dieser Vorgabe wurde durch eine Arbeitsgruppe der Abteilung ein Entwurf für ein neues LEP mit folgenden aktualisierten Vorhaben ausgearbeitet:

- Konzentration auf jene Inhalte, die mit den Instrumenten der Raumplanung umgesetzt werden können (Ordnungsplanung)
- Konkretisierung der bisherigen Formulierungen im Hinblick auf ihre Umsetzbarkeit auf Ebene der Regionalprogramme und Instrumente der örtlichen Raumplanung (Räumliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan)
- Verständlichkeit und Lesbarkeit der Ziele und Inhalte
- Unterstützung der Energiewende durch Vorrangzonen für Windenergie und Vorrangflächen für Photovoltaik. Für die Ermittlung der Vorrangzonen für Windenergie wurde im Jahr 2019 die Vergabe eines Gutachtens vorbereitet und Anfang des Jahres 2020 beauftragt. Eignungsflächen

Photovoltaik wurden durch die Ermittlung von vorbelasteten Flächen und die Definition von Konfliktpotenzialen identifiziert

- Raumtypenspezifische Betrachtung und Ableitung differenzierter Maßnahmen durch die Festlegung von Raumtypen - Stadtregionen, Touristische Intensivzonen, Gemeinden mit strukturellen Besonderheiten
- Vereinfachung des Systems der zentralörtlichen Festlegungen und Unterscheidung von nur mehr drei Stufen von Gemeinden mit überörtlicher Bedeutung
- Weitestgehender Schutz des Freiraums vor funktionsfremder Inanspruchnahme, auch im Zeichen des Klimaschutzes und Klimawandels
- Unterstützung der Orts- und Stadtkerne durch umsetzbare Maßnahmen der Raumplanung
- Festlegung von Maßnahmen zur Eindämmung von Zweitwohnungsgebieten
- Zusammenführung der bisherigen Sachprogramme mit dem LEP gemäß Vorgabe ROG 2009, um den Gemeinden in Zukunft nur ein überörtliches Instrument in die Hand zu geben
- Bekanntgabe von Beurteilungsgrundlagen, die seitens der Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit und seitens des Landes bei der Erstellung von Gutachten zu berücksichtigen sind (siehe § 9 Abs 1 Z 4 ROG 2009).

### **Vorarbeiten - Erstellung Vorhabensbericht**

Nach Fertigstellung der Strukturanalyse wurde auf dessen Grundlage ein ausführlicher Vorhabensbericht ausgearbeitet (LEP Vorhabensbericht 2016). Mit diesem erfolgte die Wiederholung des ersten Hörungsverfahrens im Frühjahr 2016 (April bis Mai 2016). Auf Grundlage dieser Vorgaben wurde durch eine Arbeitsgruppe der Abteilung ein Vorentwurf für ein neues LEP ausgearbeitet. Neben den bisher geplanten Inhalten sollten nun auch Vorrangzonen für Windenergie im LEP festgelegt werden. Dafür wurde im Jahr 2018 die Vergabe eines Gutachtens vorbereitet und Anfang des Jahres 2020 beauftragt.

### **Ausarbeitung des Entwurfs**

Der Entwurf des Landesentwicklungsprogrammes inklusive der Definition der Vorrangzonen für Windenergie wurde von 2018 (Start der Legislaturperiode) bis zum Jahr 2021 ausgearbeitet und in dieser Zeit auch das zweite Hörungsverfahren (November 2021 - Jänner 2022) durchgeführt. Nach Abschluss des Hörungsverfahrens wurden die eingelangten Stellungnahmen in den Entwurf eingearbeitet und fanden Besprechungen mit diversen Institutionen, Fachdienststellen, Ortsplanern, Gemeindeverband und den Regionalverbänden statt. Konsultationsverhandlungen wurden mit dem Gemeindeverband, den Regionalverbänden und den Ortsplanern durchgeführt.

### **Hörungsverfahren**

Das zweite Hörungsverfahren zum Entwurf des Landesentwicklungsprogramms wurde vom 30.11.2021 bis 25.01.2022 durchgeführt. Im Zuge des zweiten Hörungsverfahrens sind insgesamt 121 Stellungnahmen eingelangt. Die Stellungnahmen stammten vorwiegend von Gemeinden, Regionalverbänden, Interessensvertretungen und landesinternen Fachdienststellen. Nach Abschluss des Hörungsverfahrens wurden die eingelangten Stellungnahmen in den Entwurf eingearbeitet und fanden Besprechungen mit diversen Institutionen, Fachdienststellen, Ortsplanern, Gemeindeverband und Regionalverbänden statt.

§9 Abs2 ROG sieht vor, dass auf die Planungsinteressen der Regionalverbände und Gemeinden Rücksicht genommen wird. Im Rahmen des öffentlichen Hörungsverfahrens können Konsultationsverhandlungen verlangt werden. Der Salzburger Gemeindeverband sowie der Regionalverband

Pinzgau haben in ihren Stellungnahmen um Aufnahme von Konsultationsverhandlungen ersucht. Folgende Besprechungen / Verhandlungstermine sind nach Beendigung des Hörungsverfahrens mit dem Gemeindeverband, den Regionalverbänden sowie den Ortsplanern durchgeführt worden.

**Abb. 2: Zeitschiene zu den Konsultationsverhandlungen**



Außerhalb der angesprochenen Konsultationsverhandlungen mit Gemeindeverband, Regionalverbänden und Ortsplanern fanden weitere Besprechungstermine mit NGO's, Fachdienststellen des Landes sowie mit Regierungsvertretern statt. Im Rahmen der Verhandlungen haben der Gemeindeverband sowie die Regionalverbände weitere schriftliche Stellungnahmen an die Abteilung 10, Planen, Bauen und Wohnen übermittelt.

### Umweltprüfung

Im LEP-Entwurf 2022 wurden Festlegungen zu relevanten Themenbereichen getroffen und grundsätzliche strategische Aussagen für das gesamte Landesgebiet oder Landesteile formuliert. In Entsprechung der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates wurde das LEP in der aktuellen Fassung einer Strategischen Umweltprüfung unterzogen (siehe ROG § 5a Umweltprüfung).

Der Umweltbericht wurde auf Basis der Stellungnahmen aus dem zweiten Hörungsverfahren bearbeitet.

Das neue Landesentwicklungsprogramm 2022 wurde mit 1. Dezember 2022 rechtskräftig.

## Inhaltliche Schwerpunkte des Landesentwicklungsprogramms 2022

### Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung

- Zwischen Land und Regionen werden Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung im Rahmen der Konsultation mit den Regionalverbänden abgestimmt.
- Verbot der Ausweisung von weiteren Zweitwohnungsgebieten im gesamten Land, ausgenommen das Land erteilt eine positive landesplanerische Zusage.

### Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung sowie Energieversorgung

- Das Land sichert wichtige Trassen für Straße und Schiene.
- Das Land weist geeignete Standorte als Vorrangzonen für Windenergie aus.
- Das Land definiert Kriterien für die Ausweisung von Photovoltaikanlagen auf Freiflächen (vorbelastete Standorte - Ausnahmen davon für Gemeinden mit strukturellen Besonderheiten).

20

### Freiraumentwicklung

Weitestgehender Schutz des Freiraums vor weiterer Besiedelung, ausgenommen davon sind jedenfalls

- Siedlungsentwicklung im Hauptsiedlungsbereich (legt die Gemeinde im REK fest)
- Siedlungsentwicklung zur Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers
- Sonderflächen für standortgebundene Nutzungen
- Sowie Vorhaben auf Grundlage einer positiven landesplanerischen Stellungnahme:
  - ZB Planungen in Verfolgung eines besonderen öffentlichen Interesses, Sonderflächen bei besonderer Standorteignung, freiraumgebundene Nutzungen

### Siedlungsentwicklung

- Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen
- Siedlungsverdichtung in den Hauptsiedlungsbereichen, Flächen über 2000m<sup>2</sup> sind bei der REK-Erstellung auf ihre Eignung für den förderbaren Wohnbau und/oder verdichteten Wohnbau zu prüfen. Ist eine solche Eignung gegeben, so ist eine Mindestanzahl an Wohneinheiten festzulegen.
- Vorläufige Sicherung von Freihaltezonen Arbeiten (=die bisherigen Gewerbebezonen laut Sach- und Regionalprogrammen größer 4ha) durch das Land.

Mit der ROG-Novelle 2018 wurde im ROG §9 festgelegt, dass dem Landesentwicklungsprogramm Anhänge mit Vorgaben zu bestimmten raumbezogenen Sachbereichen angeschlossen werden können. Das heißt, dass alle bis dato gültigen Sachprogramme ins Landesentwicklungsprogramm integriert wurden (Sachprogramm für die Errichtung von Golfanlagen im Bundesland Salzburg, Sachprogramm für die Errichtung von Schianlagen im Land Salzburg, Sachprogramm Freihaltung für Verkehrsinfrastrukturprojekte im Land Salzburg).

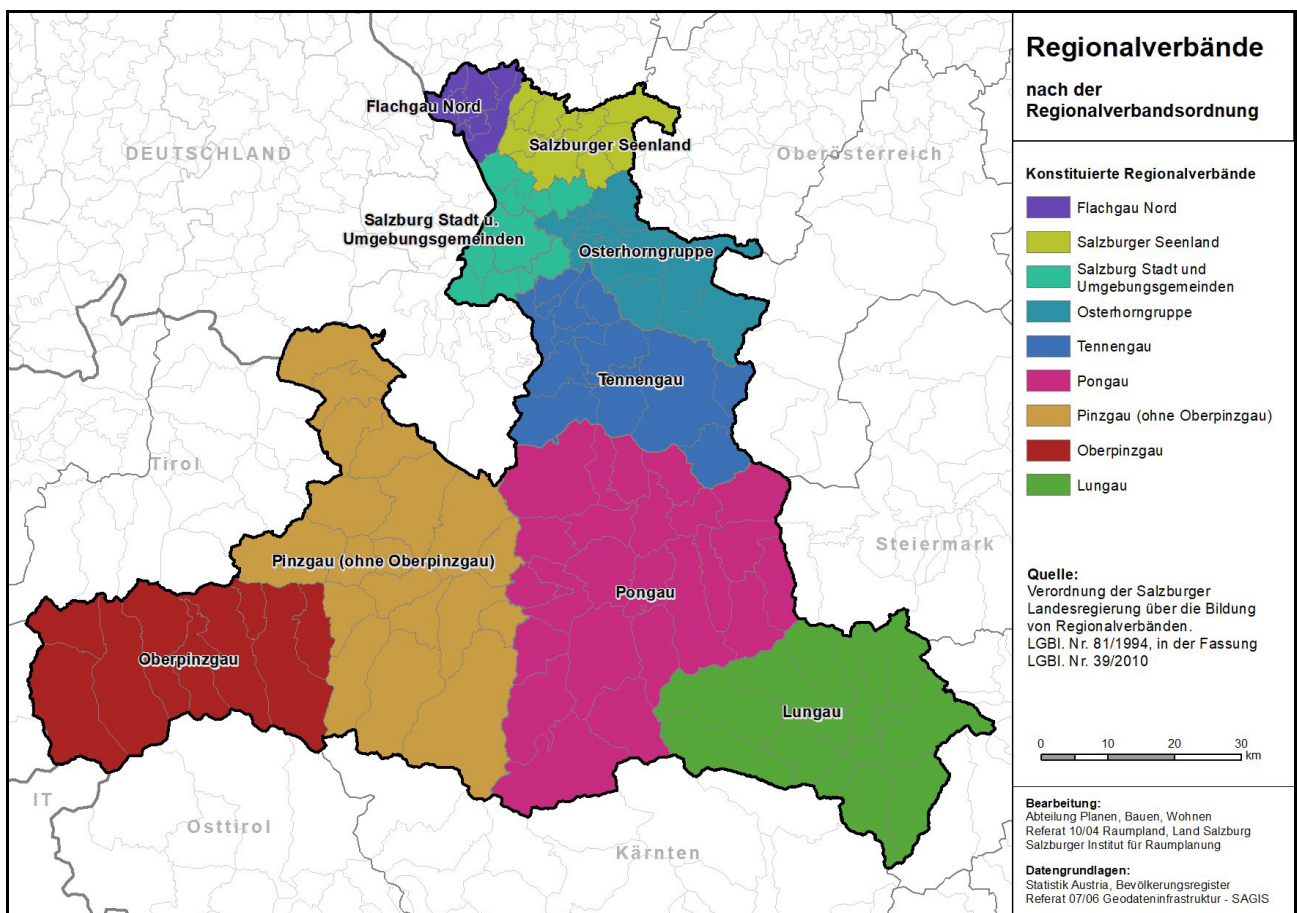
Mit Stand Dezember 2025 wird das Sachprogramm Freihaltung von Trassen für Verkehrsinfrastrukturprojekte als Teil des LEP 2022 einer Evaluierung unterzogen und an einer Änderung des LEP 2022 wird gearbeitet.

### 2.2.3 Regionalplanung

Die Regionalverbände bilden im Land Salzburg bereits seit dem ROG 1992 eine eigenständige Planungsebene. Sie besitzen mit den Regionalprogrammen und den Regionalen Entwicklungskonzepten ein eigenes Planungsinstrumentarium zur Umsetzung regionaler Ziele. Die Regionalverbände wurden entsprechend den Festlegungen im Landesentwicklungsprogramm durch Verordnung der Landesregierung gebildet (Landesregierung 1994). Auf Grundlage des LEP können auch Gemeinden mehrerer Planungsregionen einen gemeinsamen Verband gründen. Seit 2008 bestehen für das gesamte Landesgebiet Regionalverbände.

Mit Ausnahme des Regionalverbands Osterhorngruppe verfügen derzeit alle Regionalverbände über ein rechtskräftiges Regionalprogramm. Das Regionalprogramm Pongau wurde 2024 fertig gestellt. Die Verbindlich-Erklärung wird 2025 erfolgen. Die Osterhorngruppe, die über kein verbindliches Regionalprogramm verfügt, hat bis 01.01.2033 ein solches zu erstellen.

Abb. 3: Regionalverbände nach der Regionalverbandsordnung



Die Regionalprogramme Flachgau-Nord und Tennengau wurden in der Berichtsperiode geändert. Im Regionalprogramm Tennengau (LGBl. Nr.44/2020) wurden regionale Vorrangbereiche für betriebliche Nutzungen spezifiziert. Diese wurden unter folgenden Kriterien ausgewählt:

- Zusammenhängende Flächen von mindestens 4 ha mit Erweiterungsmöglichkeit
- Im Nahbereich der Entwicklungsachsen
- Möglichkeit einer Bahnanbindung und/oder einem Direktanschluss/möglichst kurzem Anschluss an das hochrangige Straßennetz unter Geringhaltung von Ortsdurchfahrten
- Mit einer möglichst schon bestehenden oder wirtschaftlich herzustellenden Versorgungsinfrastuktur

Bei der Änderung des Regionalprogramms Flachgau-Nord wurde die regionale Gewerbezone Oberndorf/Göming Dreimühlen aufgrund geänderter Ziele für Gewerbe bzw. Arbeitsplätze herausgenommen.

22

Die Regionalprogramme werden unter folgender Webseite zur Verfügung gestellt: <https://www.salzburg.gv.at/themen/bauen-wohnen/raumplanung/ueberoertliche-raumplanung> (10. Juli 2025).

In der Berichtsperiode wurde die Überarbeitung folgender Regionalprogramme gestartet bzw. weitestgehend fertig gestellt:

- Pongau: Beschluss des Regionalprogramms durch den Regionalverband ist erfolgt, Verordnung ist noch ausständig
- Seenland: Beschluss des Regionalprogramms durch den Regionalverband ist erfolgt, Verordnung ist noch ausständig
- Regionalverband Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden: Durchführung der Evaluierung des Regionalprogramms 1999 im Jahr 2024

## 2.3 Örtliche Raumplanung

### 2.3.1 Einleitung - Aufgaben

Auf Ebene der örtlichen Raumplanung verfügt die Stadtgemeinde Salzburg im Rahmen der Magistratsverwaltung über eine eigene Abteilung mit der Bezeichnung „Raumplanung und Baubehörde“ (Abteilung 5), in der ein Amt für Stadtplanung und Verkehr eingerichtet ist. In den übrigen Gemeinden des Landes werden die Angelegenheiten der Raumplanung im Rahmen der örtlichen Bauämter wahrgenommen, die Bearbeitung der Planungsinstrumente (Räumliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan, Bebauungspläne) wird an dazu befugte Zivilingenieure vergeben.

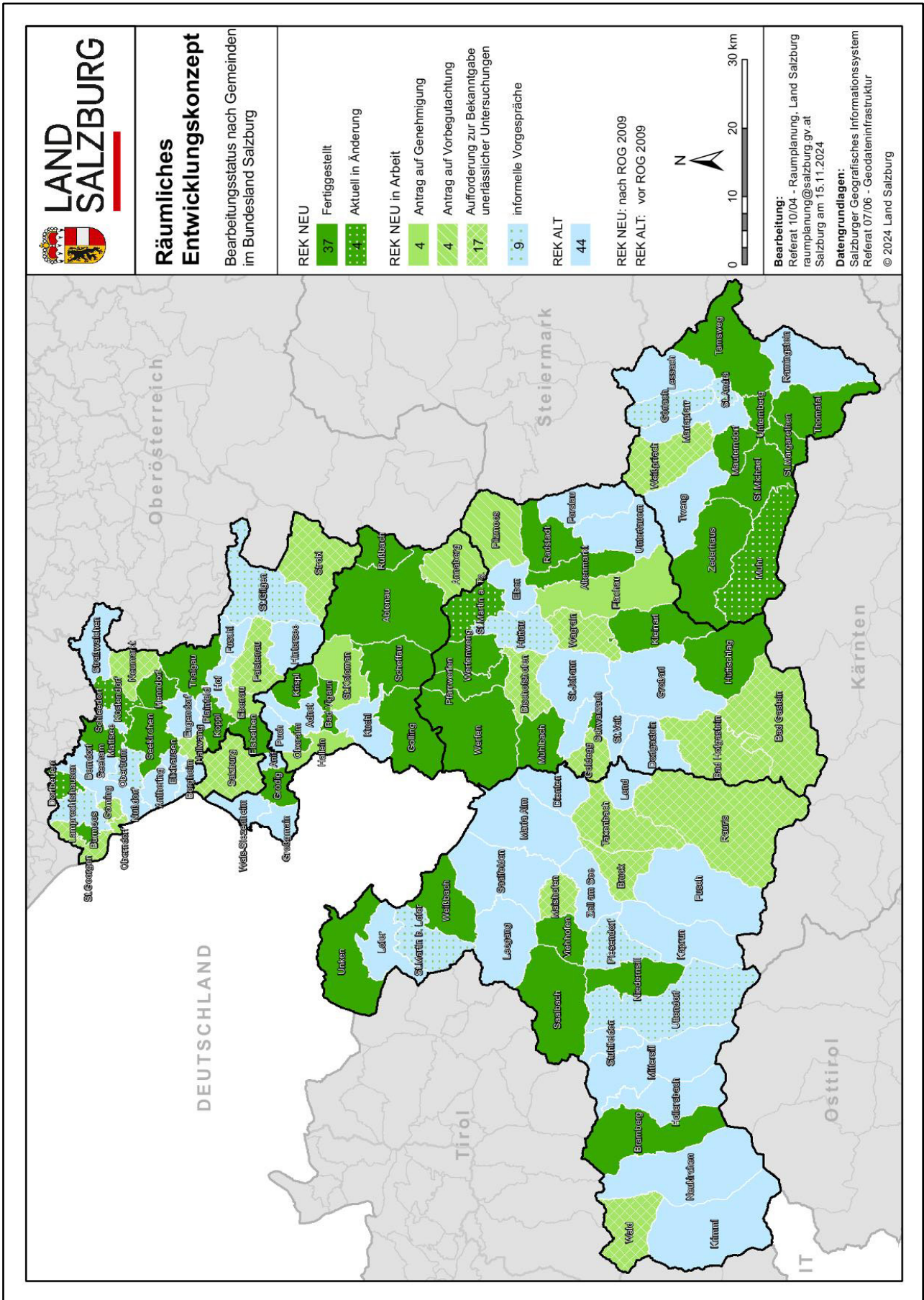
Die folgenden Seiten beschreiben die Aktivitäten der örtlichen Raumplanung nach den Raumplanungsinstrumenten im Berichtszeitraum.

### 2.3.2 Räumliche Entwicklungskonzepte

Als Grundlage für die Entwicklung der Gemeinde, im Besonderen für die Aufstellung des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne und deren Änderungen, dient der Gemeinde ihr Räumliches Entwicklungskonzept (REK). Das Instrument des REK wurde bereits am 1. Mai 1977 durch das

ROG 1977 eingeführt; in der Novelle vom 4. Juli 1984 wurden die zu erarbeitenden Inhalte weiter präzisiert, und es erhielt mit Inkrafttreten des ROG 1992 am 1. März 2003 eine wesentliche Bedeutung für die bodenpolitischen Maßnahmen. Es stellt die Grundlage sowohl für Flächenwidmungspläne als auch Bebauungspläne dar. Überdies kommt ihm im Zusammenhang mit der Setzung von privatwirtschaftlichen oder öffentlich-rechtlichen Maßnahmen zur Baulandmobilisierung eine zentrale Rolle zu. Die Bestimmungen über das REK wurden im ROG 2009 grundsätzlich verändert. Diese neuen Räumlichen Entwicklungskonzepte stellen von diesem Zeitpunkt an das strategische Instrument der örtlichen Raumplanung dar. Als zentrales Planungsinstrument unterliegt das REK seit damals auch der aufsichtsbehördlichen Genehmigungspflicht. Parallel zu den Änderungen im Gesetz (2018) wurde der Leitfaden zum Räumlichen Entwicklungskonzept (2019) überarbeitet und Datenpakete mit GIS-Datensätzen, die für die Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzepts relevant sind, geschnürt. Diese Datenpakete werden zweimal jährlich durch das SAGIS an die Ortsplanerinnen und Ortsplaner bzw. Gemeinden verschickt. Sowohl die Gemeinden als auch die Raumplanung und Fachdienststellen des Landes konnten seit 2019 Erfahrung in der Erstellung von neuen Räumlichen Entwicklungskonzepten sammeln. Um insgesamt Verbesserungen im REK-Entwicklungsprozess zu erreichen, wird der REK-Prozess auf Basis der gewonnenen Erfahrungen evaluiert und darauf aufbauend werden entsprechende Änderungen vorgenommen. Erste Vorarbeiten dazu wurden in der Berichtsperiode geleistet. Die nun folgende Abb. 4 gibt einen Überblick über den Arbeitsstand zur Erstellung von REK neu in den Gemeinden mit Stand vom 01.12.2024.

Abb. 4: Räumliche Entwicklungskonzepte NEU zum 01.12.2024



### 2.3.3 Flächenwidmungspläne

Jede Gemeinde hat auf der Grundlage des Räumlichen Entwicklungskonzepts einen Flächenwidmungsplan durch Verordnung aufzustellen. Die wichtigsten Rahmenbedingungen für die Ausarbeitung der Flächenwidmungspläne sind:

- Baulandausweisung für den Planungszeitraum von zehn Jahren; der zentrale Ansatzpunkt für die Flächenwidmungsplanung ist zweifellos die Beschränkung des Umfangs an auszuweisendem Bauland. Nach § 29 Abs 2 ROG 2009 hat sich das Ausmaß des ausgewiesenen Baulands nach dem Bedarf zu richten, der in der Gemeinde voraussichtlich in einem Planungszeitraum von 10 Jahren besteht. Der Umfang richtet sich dabei nach den Festlegungen im REK. Der Bedarf ist in einer Beilage zum Flächenwidmungsplan nach Nutzungsarten detailliert zu begründen (Baulandbilanz).
- Die Bauland-Neuwidmungen unterliegen dabei einer Befristung auf 10 Jahre (§ 29 ROG).
- Einhebung des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags durch die Gemeinde: auf „Alt“-Widmungen (rechtswirksame Baulandwidmungen bis zum 31.12.2017) wird der Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag (IBB) nach §77b ROG eingehoben.

25

#### Stand der Flächenwidmungsplanung

In Salzburg verfügen seit dem Jahr 1977 sämtliche Gemeinden über einen Flächenwidmungsplan. Aufgrund der notwendigen Rückführung der Baulandüberhänge verpflichtete bereits das ROG 1992 die Gemeinden zu einer generellen Überarbeitung ihres jeweiligen Flächenwidmungsplans, und zwar innerhalb der kurzen Zeit von sieben Jahren bis Ende 1999. Bis zu diesem Zeitpunkt hatten allerdings nur 46 Gemeinden die Anpassung vorgenommen. Die Fristverlängerung bis 1. März 2003 mit Androhung der Ersatzvornahme hatte zur Folge, dass bis zu diesem Termin nur mehr in 14 Gemeinden die Flächenwidmungspläne noch nicht rechtskräftig an die Vorgaben des ROG 1998 angepasst waren. Im Frühjahr 2006 hatte auch die letzte Gemeinde die Anpassung der Flächenwidmungspläne an das ROG 1992 (bzw. die Wiederverlautbarung ROG 1998) abgeschlossen. Nach den Übergangsbestimmungen des ROG 2009 gelten all diese Flächenwidmungspläne als Flächenwidmungspläne nach dem ROG 1992. Mit dem ROG 2009 wurde im §20 eine verpflichtende Überprüfung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplans im Abstand von 10 Jahren, ausgehend vom Inkrafttreten, eingeführt. In vielen Gemeinden wurde seit der Beschlussfassung eine erhebliche Anzahl an Teilabänderungen durchgeführt.

**Tab. 3: Anzahl der rechtswirksamen Teilabänderungen nach Jahren und Bezirken**

	2024	2010-2014	2015-2019	2020-2024
Stadt Salzburg	2	70	30	15
Hallein	20	220	189	157
Salzburg-Umgebung	43	688	575	417
St. Johann	48	463	341	358
Tamsweg	25	124	132	133
Zell am See	48	479	416	373
Land Salzburg	186	2044	1683	1453

Quelle: Rogserve, Abteilung 10 Raumplanung

\*Anmerkung: nicht enthalten sind Bebauungspläne

Unterschied zum Berichtszeitraum 2015-2019: 70 zusätzliche Teilabänderungen

Weicht von der Veröffentlichung 2020 ROB ab, da einige TAÄ erst im ersten Quartal 2020 rechtswirksam wurden.

Die Anzahl der abgeschlossenen Teilabänderungen des Flächenwidmungsplans ist von 2010 an über das gesamte Land kontinuierlich gesunken (siehe Tab. 3). So wurden in der Berichtsperiode 2010-2014 noch über 2000 Teiländerungen abgeschlossen. 2020-2024 wurden um ca. ein Drittel weniger Teilabänderungen fertiggestellt. Betrachtet man die Bezirksebene so konnte der Lungau einen Anstieg an abgeschlossenen Teilabänderungen seit 2010 verzeichnen. Der Bezirk St. Johann hat seit 2015 ebenfalls einen leichten Anstieg an abgeschlossenen FWP-Teilabänderungen zu verbuchen. Folgende Gründe können dafür angenommen werden:

- Die Gemeinden sind sich verstärkt der Wichtigkeit mit Grund und Boden sorgsam und sparsam umzugehen bewusst geworden. Die Nachverdichtung von Grundstücken wurde in den Gemeinden im Berichtszeitraum forciert.
- Mit der ROG-Novelle 2018 wurde die Befristung von Neuwidmungen eingeführt und wurden im Berichtszeitraum die neu gewidmeten Flächen rasch einer Bebauung zugeführt.
- Im Jahr 2022 wurde die KIM-Verordnung, welche die Kreditvergabe für Wohnimmobilien reguliert, durch den Bund eingeführt. Auf Basis der daraus resultierenden restriktiven Kreditvergabe-kriterien sind Widmungen und Bauungen zurückgegangen.
- Anstieg der Baukosten aus verschiedenen Gründen
- Für den Pinzgau zutreffend: Verstärkte Bautätigkeit durch die Skiweltmeisterschaften in Saalbach-Hinterglemm

#### 2.3.4 Bebauungsplanung

Mit der ROG-Novelle 2018 wurde das Instrument der städtebaulichen Planungsgebiete in den Siedlungsschwerpunkten im Zuge der REK-Erstellung eingeführt. Ziel ist die Sicherstellung einer städtebaulichen Ordnung. Diese Gebiete können sowohl bebaute als auch unbebaute Bereiche in einem Siedlungsschwerpunkt umfassen. Dadurch soll erreicht werden, dass Gebiete mit einer ähnlichen Struktur im Gesamten betrachtet werden.

#### 2.3.5 Zusammenwachsen der Institutionen SIR, Land-Invest und Innovation Salzburg

Seit Anfang 2023 treffen sich Vertreter der Aufsichtsbehörde zusammen mit der Abteilungsleitung regelmäßig zu Austauschterminen mit dem SIR, der Land-Invest und der Innovation Salzburg. Ziel ist es, dass die Institutionen bildlich gesprochen zusammenwachsen und in den Sitzungen gegenseitig Informationen zu Raumplanungs- und Wohnungsthemen ausgetauscht werden bzw. gemeinsame Fragestellungen identifiziert werden und anschließend bearbeitet werden. Aus diesem Format heraus ist beispielsweise die Veranstaltungsreihe „Werkstatt Attraktives Wohnen“ entstanden bzw. werden auch aktuelle Vollzugsthemen wie ZB die qualitätsvolle Umsetzung von Baulandsicherungsmodellen oder die Entwicklung der Standortdatenbank etc. in den Sitzungen diskutiert. Die Entwicklung der Standortdatenbank wurde auf Initiative der Innovation Salzburg in Zusammenarbeit mit folgenden Partnern: Land Salzburg (Raumplanung), Land-Invest, Stadt Salzburg, Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen (SIR) sowie der Wirtschaftskammer Salzburg im Jahr 2024 gestartet. Die Webagentur Cyberhouse wurde mit der Umsetzung der Standortdatenbank beauftragt. Cyberhouse hat auch die Standortdatenbank für das Bundesland Oberösterreich entwickelt, deshalb konnte Salzburg auf der bereits implementierten oberösterreichischen Datenbank aufbauen.

### 2.3.6 Programm zur Dorf- und Stadtentwicklung, Ortskernstärkung

Das Land Salzburg stellt im Wege des SIR den Gemeinden jährlich 80.000 Euro für die Ortskernstärkung zur Verfügung. Mit diesem Budget wird vor allem die Erstellung von integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten gefördert. Des Weiteren stehen über die Abteilung 4 des Landes Salzburg weitere Mittel für die Ortskernstärkung im Rahmen der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP) zur Verfügung. Folgende Gemeinden nehmen mit Stand Dezember 2024 am Programm der Dorf- und Stadtentwicklung, Ortskernstärkung teil (siehe Abb. 5). Diese Gemeinden werden intensiv vom SIR hinsichtlich der Umsetzung von ortskernstärkenden Maßnahmen unterstützt bzw. bei der ISEK-Erstellung unterstützt durch:

Information und Begleitung zu

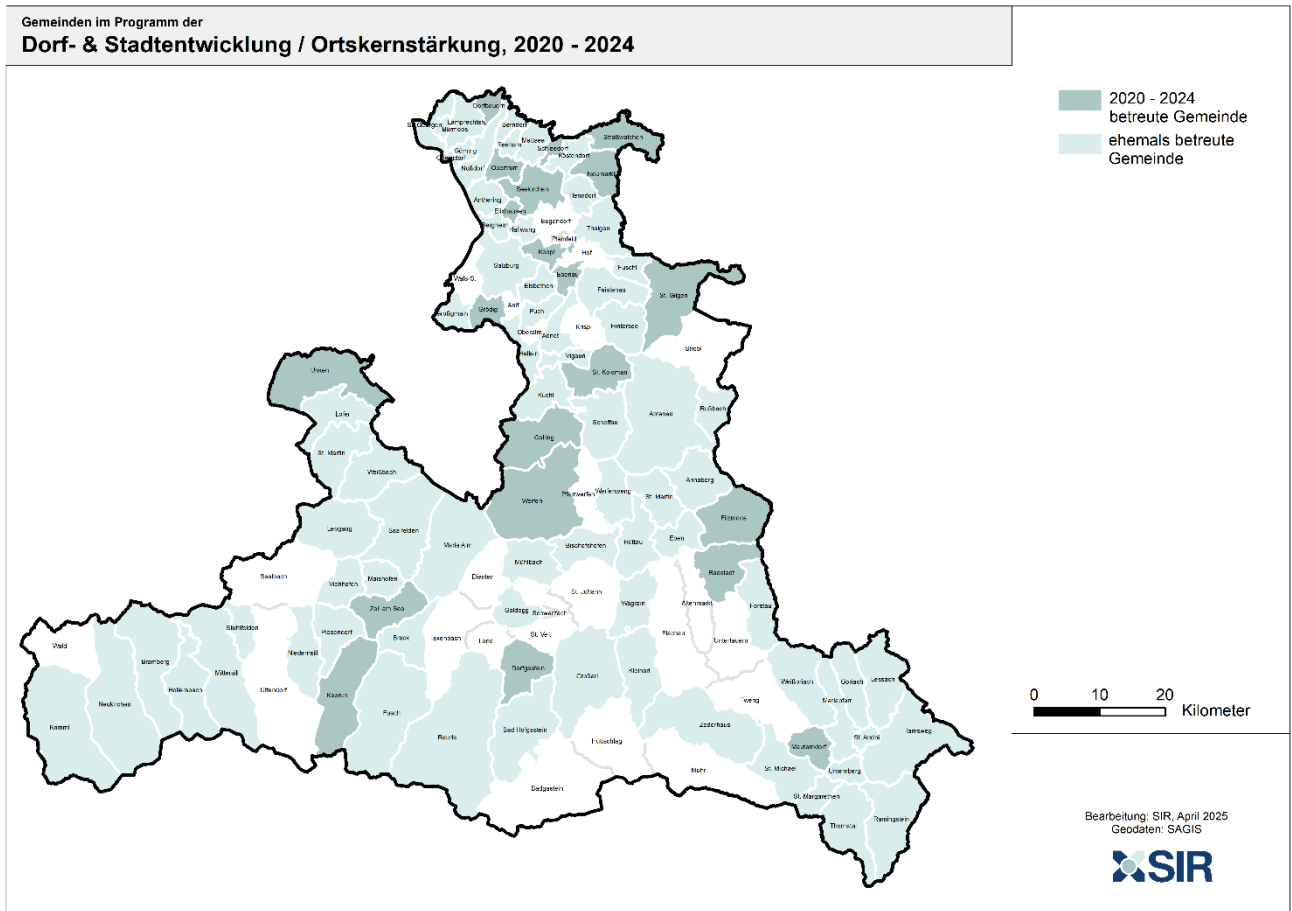
- Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepten (ISEK)
- Standortanalysen, Zukunftsstrategien & Machbarkeitsstudien
- Bürgerbeteiligungen & Moderation von Gemeindeprozessen

Fachliche Informationen zu

- Leerstandsmanagement & Baulückenschließung - Konzepte zur Revitalisierung ungenutzter Gebäude und Flächen.
- Sanierung & Denkmalschutz - Unterstützung bei der Entwicklung nachhaltiger Nutzungskonzepte für historische Bauten.
- Verkehrs- & Mobilitätskonzepte - Verkehrsberuhigung, Schulwegsicherheit, Radwegenetze.
- Freiraumgestaltung & Aufenthaltsqualität - Entwicklung barrierefreier Begegnungsräume und lebendiger Plätze.
- Standort- & Wirtschaftsförderung - Strategien zur Stärkung des Handels und der lokalen Betriebe.
- Zukunftsfähige Gemeindeentwicklung - Nachhaltige Nutzung von Flächen, durchdachte Bauplanung & Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

Abb. 5: Gemeinden der Dorf- und Stadtentwicklung (Überblick Karte)

28



Beispielsweise hat das SIR im Zuge der Ortskernstärkung für die Gemeinde Dorfbeuern folgende Aktivitäten durchgeführt bzw. begleitet:

- Umsetzungsbegleitung für die Gestaltung des Dorfplatzes sowie bauliche Umsetzung der Verkehrsberuhigung und Umgestaltung der Straßenzüge
- Laufende Förderberatung und Abrechnungsunterstützung der eingereichten und genehmigten baulichen Umsetzungsprojekte für die Gemeinde

## 2.4 Digitalisierung der Raumplanung

Im Rahmen der laufenden Digitalisierung der Raumplanung wurden in der Berichtsperiode folgende Aktivitäten durchgeführt:

### ■ Datenschnittstelle für Flächenwidmungspläne

Die Änderung der Datenschnittstelle wurde durch die Novellierungen des Raumordnungsgesetzes 2009 und der Darstellungsverordnung für Flächenwidmungs- und Bebauungspläne erforderlich. § 5 Abs 2 DarstVO beschreibt die digitale Einbringung der Flächenwidmungspläne über die Internetapplikation „ROGServe“ des Landes Salzburg. Die Pläne sind als PDF und GIS-Datensatz gemäß einer von der Landesregierung definierten Datenschnittstelle zu übermitteln, wobei die Datenprüfung für die GIS-Datensätze vor der Übermittlung bisher über die Webseite der Firma Axmann erfolgte.

29

Das Referat Geodateninfrastruktur konfiguriert aktuell einen FME-Server, um eine landesinterne Lösung für die automatisierte Prüfung der übermittelten GIS-Daten zu schaffen, wodurch die Abhängigkeit von zugekauften Dienstleistungen verringert wird. Die neue Datenprüfung ermöglicht eine Datenübergabe nur bei positiver Prüfung, was die Qualität der von den Ortsplanern übermittelten Daten erhöht. Die Uniformierung der Daten vereinfacht die Aktualisierung des Geodaten-satzes für den Flächenwidmungsplan und führt zu größerer Aktualität, Vollständigkeit und Konsistenz. Ebenso wird der Datenzugang und Datenaustausch zwischen Gemeinden, Land und weiteren öffentlichen Geodatenstellen vereinfacht.

Die INSPIRE-Richtlinie verpflichtet das Land Salzburg zur Bereitstellung definierter Geodaten-sätze und -dienste, weshalb die Flächenwidmungspläne in SAGISonline öffentlich einsehbar sind.

### ■ Teilabänderungsarchiv (TAAE-Archiv)

Es wurde ein digitales Teilabänderungsarchiv aufgebaut. Dabei wurden alle Teilabänderungen, inklusive jener, die nie rechtswirksam wurden, nacherfasst, um ein vollständiges digitales Archiv zu erhalten. Dies ermöglicht eine umfassende Dokumentation und Nachverfolgbarkeit aller Teila-bänderungen, unabhängig von ihrer Rechtswirksamkeit.

### ■ Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag

Die Gemeinden erheben einen Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag als Gemeindeabgabe. Dieser betrifft unbefristete, unverbaute Baulandgrundstücke, die seit dem 1. Januar 2018 für mehr als fünf Jahre als Bauland ausgewiesen sind. Abgabeschuldner sind die Eigentümer oder Baurechtsbe-rechtigten der Grundstücke. Gemeinden und die Baulandsicherungsgesellschaft mbH sind von der Abgabe befreit, ebenso wie Grundeigentümer, die eine Rückwidmung ihrer Grundstücke in Grün-land beantragt haben (Hinweis: Berichtszeitraum 2020-2024). Ausnahmen bestehen während Bau-sperren, Kennzeichnungen als Aufschließungsgebiet, Vereinbarungen über Bebauung oder Überlas-sung an Dritte und wenn eine Bebauung wegen eines fehlenden Bebauungsplans unmöglich war.

Der Abgabenertrag fließt der Gemeinde zu und wird für die Bodenpolitik sowie zur Erhaltung, Erweiterung und Verbesserung von Infrastruktureinrichtungen verwendet.

Als Hilfestellung für die Gemeinden zur Erhebung des Beitrages stellt das Referat Raumplanung über SAGISonline eine Datenschicht von unbebautem, gewidmetem Bauland bereit. Dadurch kön-nen Gemeinden die relevanten Flächen direkt über SAGISonline bewerten und den Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag einfacher erheben.

## ■ Photovoltaik, PV-Modell

Zur raschen internen Beurteilung von geeigneten Flächen für freistehende Photovoltaikanlagen auf unbelasteten Gebieten des Grünlands wurde ein Geodatenmodell erstellt. Dieses Datenmodell stellt vorbelastete Flächen im Übergangsbereich zu Gebieten, sowie Flächen mit geringem, mittleren und hohem Konfliktpotenzial dar. Die Differenzflächen zwischen vorbelasteten Flächen und Flächen mit hohem Konfliktpotential ergeben Potentialflächen, welche sich für freistehende Photovoltaikanlagen bevorzugt eignen.

Die Kriterien im LEP 6.9.1 und die Photovoltaik-Kennzeichnungsverordnung LGBl Nr 73/2023 zur Beurteilung der Bodenstandorteignung bilden die Datengrundlage für das Modell.

## ■ Indikatoren der Raumentwicklung

30

Im Berichtszeitraum wurde die Automatisierung der Berechnungen für verschiedene Indikatoren in Zusammenarbeit mit dem SIR durchgeführt. Dies erleichtert die Erstellung von Auswertungen für zukünftige Raumordnungsberichte etc. Des Weiteren wurden Entwürfe für Online-Darstellungen und interaktive Auswertungen (Dashboard) entwickelt.

## ■ Digitale Verfahrensabwicklung Salzburg - DIVAS

Das System ROGServe wird seit 2008 zur Unterstützung von Raumordnungsverfahren genutzt.



Vor dem Hintergrund der Notwendigkeit einer Modernisierung, wird im Rahmen des Programmes DIVAS „Digitale **V**erfahrens-**A**bwicklung **S**alzburg“ an der Einführung einer organisationsweiten Plattform für die Abwicklung verschiedener AVG-Verfahren in den Dienststellen des Landes Salzburg gearbeitet. Mit DIVAS werden AVG-Verfahren von der Antragstellung bis zur Dokumentenverwaltung digitalisiert und standardisiert, wodurch intern wie extern Überblick und Transparenz verbessert werden und gleichzeitig der administrative und organisatorische Aufwand verringert wird.

Aktuell (1. Quartal 2025) wird an der Entwicklung eines sogenannten AVG-Verfahrensstandards gearbeitet, um in weiterer Folge schrittweise die einzelnen Materien-Verfahren umzusetzen.

## 2.5 Öffentlichkeitsarbeit der Raumplanung

Folgende Aktivitäten wurden in der Berichtsperiode gesetzt:

**Diverse Präsentationen der Raumplanung des Landes im Rahmen von Veranstaltungen wie zum Beispiel:**

- Diverse Vorträge zur ROG-Novelle und der Neufassung des Landesentwicklungsprogramms 2022 (Gemeindeverband, Regionalverbände, Interessensvertretungen und NGO's etc.)
- ÖWAV-Seminar „Bau- und Raumordnungstag“, Mai 2022: Vortrag zum Thema „Maßnahmen der Baulandmobilisierung für leistbares Wohnen“
- Stadtregionstag Salzburg, Oktober 2023: Vortrag zum Thema „Leistbares Wohnen in der Stadtregion, Landesentwicklungsprogramm Salzburg, Fokus Baulandsicherungsmodelle“
- Energiegemeindetag, November 2023: Vortrag zum Thema „PV-Freiflächenanlagen, Grundlagen - Energieziele und ROG, PV-Kennzeichnungsverordnung“
- Tagung Naturschutzbund, November 2024: Vortrag zum Thema: „Planlos? Oder Raumordnung mit Zukunft“
- Abhaltung von größeren Veranstaltungen zum Themenschwerpunkt „Zweitwohnen“ und „touristische Nutzung“ im Jahr 2021 jeweils in Zusammenarbeit mit dem Regionalverband Oberpinzgau, Regionalmanagement Pinzgau und mit dem Regionalmanagement Pongau unter Miteinbeziehung der jeweiligen Gemeinden

31

**Folgende Schulungen oder Austauschtermine mit Externen wurden im Berichtszeitraum durchgeführt:**

- Stabstelle Zweitwohnen: Beratungsoffensive zur Zweitwohnungsabgabe bzw. zum Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag in den Gemeinden im Jahr 2024
- Baurechtsschulungen über die Verwaltungsakademie des Landes
- Schulungen sowohl in Präsenz als auch online zum Thema Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag
- Austauschtermine zu diversen Themen mit den Bezirkshauptmannschaften
- „Runder Tisch“ mit den Ortsplanerinnen und Ortsplanern

### **Werkstatt „Attraktives Wohnen: bodensparend & leistbar“**

Zukunftsfitte Siedlungsentwicklung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden oder leistbares Wohnen, all das sind Schwerpunkte im neuen Landesentwicklungsprogramm. Das Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen hat in enger Abstimmung mit dem Land Salzburg, Abt. 10 und der Land-Invest ein Veranstaltungsformat entwickelt, das sich diesen Themen widmet und zur Sensibilisierung der Entscheidungsträger beitragen soll. In den Jahren 2023 und 2024 haben drei Termine in verschiedenen Regionen des Landes stattgefunden, an denen rund 120 Interessierte teilnahmen.

Aktive Bodenpolitik und aktive Siedlungsentwicklung ist für die Gemeinden eine Herausforderung und ein Mehraufwand, doch qualitätsvolle Siedlungsentwicklung lohnt sich! Ziel des Formates „Werkstatt“ ist es, ein Bewusstsein für zukunftsfitte Siedlungsentwicklung und flächensparendes Bauen zu schaffen, Chancen für ressourcenschonendes Bauen und Wohnen aufzuzeigen und die Multiplikatoren (und schließlich die Bürgerinnen und Bürger) für alternative Lösungen zu begeis-

tern. Fachinputs und die Vorstellung gelungener Praxisbeispiele durch Experten des SIR plus externe Referenten sollen v.a. als Denkanstoß und Ideengeber dienen. Einen wesentlichen Bestandteil der Veranstaltung stellt aber auch die Diskussion der Situation in der jeweiligen Gemeinde sowie der rege Austausch der Gemeindeakteure untereinander dar.

Beispielhaft für das Format Werkstatt „Attraktives Wohnen: bodensparend & leistbar“ folgt unten anschließend (siehe Abb. 6) das Programm für die Veranstaltung in der Gemeinde Mauterndorf.

### Abb. 6: Ausschnitt aus dem Programm für die Werkstatt in der Gemeinde Mauterndorf

Wohnen ist ein Grundbedürfnis, es soll leistbar und attraktiv sein.

Doch ist das möglich?

Ziel der Veranstaltung ist es, Bewusstsein für qualitätsvolle, nachhaltige Siedlungsentwicklung und flächensparendes Bauen zu schaffen sowie Chancen für ressourcenschonendes Bauen und Wohnen aufzuzeigen.

#### Programm

- 1 Begrüßung & Einführung (Bgm. Herbert EBI & Land Salzburg, Abt. 10)
- 2 Impulsreferate zum Thema (SIR)
  - Qualitätsvolle und nachhaltige Siedlungsentwicklung
  - Flächensparendes Bauen & leistbares Wohnen
  - Architektur und Ortsbild
  - Gelungene Umsetzungsbeispiele
- 3 Ortsbildschutz & Gestaltungsbeirat Lungau (Arch. S. Kremser)
- 4 Diskussion der Situation in der Gemeinde Mauterndorf

### Abb. 7: Planbesprechung bei der Werkstatt Mauterndorf - 20.06.2024



Abb. 7 zeigt wie die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Veranstaltung in Mauterndorf die konkrete Situation zum Thema Wohnen (Leerstand, Nachverdichtung, Baulandpotenziale etc.) anhand eines vorher erstellten „Potenzialplans“ diskutieren.

## 2.6 Raumforschung und Raumforschungsprojekte

Im Kapitel Raumforschung und Raumforschungsprojekte finden ausgewählte Projekte Erwähnung, die im Berichtszeitraum zwischen 2020 - 2024 im Referat Raumplanung bzw. beim Partner SIR in Zusammenarbeit mit dem Referat Raumplanung durchgeführt worden sind. Die genannten Projekte sind zum Teil mit Mitteln des Landes Salzburg (Budget Raumplanung) finanziert bzw. mitfinanziert worden. Zum überwiegenden Teil stammt die Finanzierung aus nationalen und EU-Mitteln. Bei manchen Projekten hatte die Raumplanung des Landes auch nur eine sogenannte „Oberserver“ (Beobachterrolle) inne. Ist dies der Fall, so wird es bei der jeweiligen Projektbeschreibung angeführt.

33

### Projekte mit SIR-Beteiligung bzw. SIR als Projektpartner

#### 1. Alpenraum Projekt OpenSpaceAlps (Nachhaltige Entwicklung alpiner Freiräume durch Verbesserung der raumplanerischen Steuerung)

*Projektlaufzeit: November 2019 bis Juni 2022*

*Projekthalt und Projektergebnisse:*

Freiräume sind reich an natürlichen Ressourcen und erfüllen zentrale Funktionen für das menschliche Leben. Die Raumplanung spielt eine zentrale Rolle bei der Koordinierung ihrer Sicherung und Nutzung. OpenSpaceAlps stärkt die überörtliche und überfachliche Koordinationsfunktion der Raumplanung mit allen Komponenten einer nachhaltigen Raumentwicklung, die sich auf die Sicherung von Freiräumen für künftige Generationen beziehen. Es zielt auf die Anwendung neuer Planungsinstrumente und den Austausch zu einer grenzüberschreitenden, alpenweiten Perspektive. Neben alpenweiten Kriterien und Karten von alpinen Freiräumen wurden ein Planungshandbuch und politische Empfehlungen erstellt.

Siehe online unter: <https://www.alpine-space.eu/project/openspacealps-2/> letzter Zugriff am 12. Juni 2025

*Nutzen des Projekts für die Raumplanung:*

Das Thema „Freiraum“ ist ein wesentlicher Bestandteil des Landesentwicklungsprogramms. Das Projekt „OpenSpaceAlps“ lieferte weitere Planungsgrundlagen für die überörtliche Raumplanung, u.a. ein internationales Planungshandbuch zu Freiräumen und ein GIS-Modell für einen vereinfachten Dauersiedlungsraum und zur Abgrenzung alpiner Ruhezeiten im Land Salzburg. Die Abgrenzung des Dauersiedlungsraums sowie alpine Ruhezeiten stellen wichtige Planungsgrundlagen dar.

## **2. Alpenraum Projekt PlanToConnect (Stärkung des ökologischen Verbunds in den Raumplanungssystemen des Alpenraums)**

*Projektlaufzeit:* November 2022 bis Oktober 2025

*Projekthinhalte und Projektergebnisse:*

34

Ökologische Vernetzung ist ein grundlegendes Instrument für den Schutz der biologischen Vielfalt, sie wird jedoch in den alpinen Raumplanungssystemen nur teilweise berücksichtigt. Ein übergreifendes Konzept zur Planung der ökologischen Vernetzung, das die Umsetzung der (transnationalen) Korridore in den Alpen regelt, fehlt derzeit. Daher müssen regionale Netzwerke, einschließlich der Planungsmethodik von Korridoren, harmonisiert und die Raumplanungssysteme im Alpenraum entsprechend weiterentwickelt werden. PlanToConnect zeigt auf, wie die Berücksichtigung der ökologischen Konnektivität in den Raumplanungssystemen der Alpenländer unterstützt werden kann. Im Rahmen der transnationalen Zusammenarbeit werden eine Planungsstrategie sowie Aktivitäten zum Aufbau von Kompetenzen entwickelt und getestet, um Biodiversität und ökologische Vernetzung in Raumplanungsinstrumenten und -politiken zu integrieren. Dabei werden auch auf die Ergebnisse und Erfahrungen, die im Rahmen von früheren Alpenraumprojekten (ZB ALPBIO-NET2030, OpenSpaceAlps) entwickelt wurden, mitberücksichtigt und bei der Planung ökologischer Netzwerke in den Partnerregionen des Alpenraums angewandt und erprobt.

In Salzburg wurde als Pilotgemeinde St. Gilgen ausgewählt, da St. Gilgen gerade ein neues Räumliches Entwicklungskonzept verfasst und dabei auch die ökologische Vernetzung eine Rolle spielt. Des Weiteren wird im Rahmen des Projekts ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für die Gemeinde St. Gilgen erstellt.

siehe unter: <https://www.alpine-space.eu/project/plantoconnect/> letzter Zugriff am 12. Juni 2025

*Nutzen des Projekts für die Raumplanung:*

Das Thema der ökologischen Vernetzung bzw. insgesamt der „Freiraum“ sind wesentlicher Bestandteil des Landesentwicklungsprogramms. Das Projekt „Plan2Connect“ liefert weitere Planungsgrundlagen für die überörtliche Raumplanung bzw. wird ganz konkret eine Gemeinde bei ihrer städtebaulichen Ortsentwicklung unterstützt.

## **3. Alpenraum Projekt LOS\_DAMA (Gemeinsame Entwicklung grüner Infrastruktur in Städten des Alpenvorlands)**

*Projektlaufzeit:* Oktober 2019 bis Juni 2022

*Projekthinhalte und Projektergebnisse:*

LOS\_DAMA! steht für „Landscape and Open Space Development“ in alpinen „Metropolitan Areas“. Das von der Stadt München als federführender Partner initiierte Projekt hat im Oktober 2016 den Zuschlag des EU-Interreg Alpenraumprogramms bekommen. Als Kern eines Städtensystems des Alpenraums (München, Grenoble, Wien, Salzburg, Laibach, Trento, Turin, Graz und Zürich) vertritt LOS\_DAMA das Anliegen, die stadtreionalen Landschaftsräume im Sinne der „Grünen Infrastruktur-Strategie“ zu entwickeln. Das Projekt leistet einen wichtigen Beitrag zur besseren Vernetzung geschützter und nicht geschützter Landschaften in urbanen und periurbanen Räumen. Im Rahmen

der Umweltministerkonferenz zu grüner Infrastruktur im Alpenraum am 2.10.2017 in München bestätigten die Städte und Metropolregierungen ein Memorandum für die weitere Zusammenarbeit zum Schutz und zur Weiterentwicklung stadtreionaler Grünräume.

Die gemeinsamen Fragestellungen der LOS\_DAMA-Partnerstädte aus dem Alpenraum beziehen sich auf die großen Herausforderungen in den attraktiver und dichter werdenden Stadtregionen im Spannungsfeld von Siedlungsentwicklung, Naherholung, Verkehr, Naturschutz, Land- und Forstwirtschaft. Aus Pilotvorhaben in den Stadtregionen um Salzburg, Wien, Laibach, Trento, Turin, Grenoble und München wurden übertragbare Ansätze gewonnen. Weitere Städte wie Graz, Zürich und Mailand unterstützten das Projekt als „Observer“. Im Salzburger Pilotprojekt wurde ein Ökopool für künftige Kompensationsmaßnahmen in der Stadt Salzburg und Umgebung etabliert („Kompensationsflächen-Eignungskarte“). Von Salzburger Seite waren auch Vertreter der Stadt Salzburg, des Landes Salzburg (Bodenschutz, Raumplanung und Naturschutz) sowie des Regionalverbands Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden vertreten.

35

Weitere Informationen siehe unter: [https://www.alpine-space.eu/project/los\\_dama/](https://www.alpine-space.eu/project/los_dama/), letzter Zugriff am 12. Juni 2025

#### *Nutzen des Projekts für die Raumplanung*

Gerade im Hinblick auf die Umsetzung der österreichischen Bodenstrategie oder die Umsetzung der EU-Richtlinie „Wiederherstellung der Natur“ (Artikel 8 zu städtischen Ökosystemen bzw. städtischer Baumüberschirmung) leistet das Projekt einen wichtigen Beitrag, indem es mögliche Kompensationsmaßnahmen sichtbar macht.

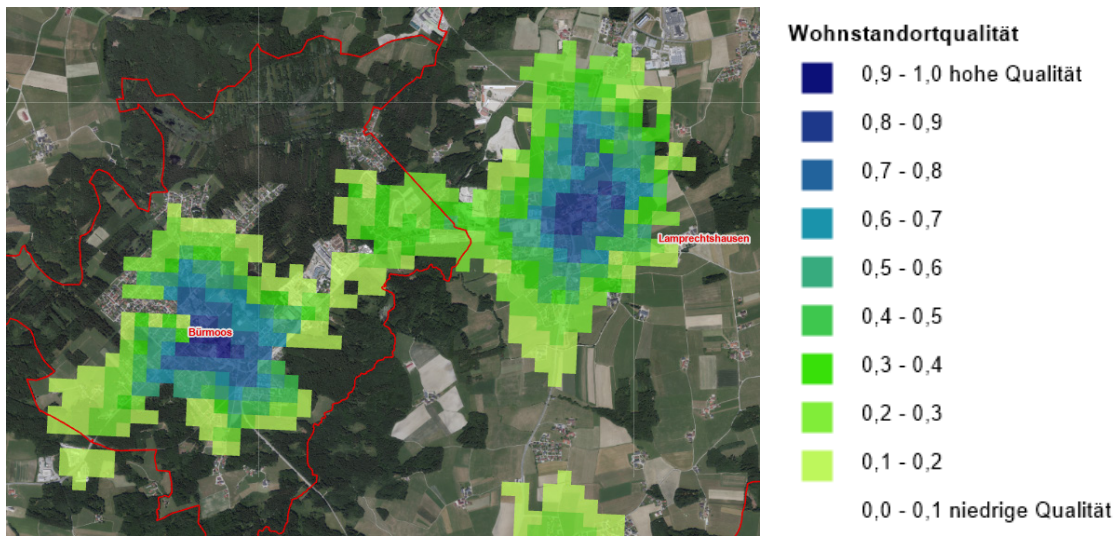
#### **4. GEL-SEP II (Green energy lab - Spatial energy planning II)**

*Projektlaufzeit:* Juni 2021 bis August 2023

##### *Projektkinhalt und Projektergebnisse:*

Das Projekt GEL-SEP II (Projektleitung SIR) hat weitere Grundlagen für die räumliche Energieplanung (SEP) erarbeitet und wurde im Sommer 2024 abgeschlossen. Eine Reihe von Projektergebnissen wurden in das SAGIS des Landes übernommen und können u.a. als Planungsgrundlage für die Beurteilung einer möglichen Energieversorgung und der Standortqualität von Wohnstandorten verwendet werden. Mit dem Datensatz „Infrastruktur im Wohnumfeld“ können Wohnstandorte hinsichtlich der Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen der Grundversorgung beurteilt werden, Datensätze zum vorhandenen ÖV-Angebot und zur Fuß- und Radwegequalität (Walkability, Bikeability) geben Auskunft über die Qualität eines Wohnstandortes in Bezug auf die vorhandene Mobilitätsinfrastruktur.

Abb. 8: Auswertung zur Wohnstandortqualität aus dem GEL-SEP Projekt



36

#### *Nutzen des Projekts für die Raumplanung:*

Die Ergebnisse des GEL-SEP II Projekts liefern Planungsgrundlagen im Hinblick auf die Ermittlung der Wohnstandortqualität, zur Energieversorgung, Erreichbarkeit und Mobilität sowohl für die Salzburger Gemeinden (Erstellung der Räumlichen Entwicklungskonzepte) als auch für die überörtliche Raumplanung, siehe unter: <https://waermeplanung.at/>, letzter Zugriff am 12. Juni 2025

#### **5. Bessere Gebäudenutzung. Eine übertragbare Methodik zur Quantifizierung und Typisierung von Gebäuden und Wohnungen als Basis von Mobilisierungsmaßnahmen**

*Projektlaufzeit: 2021*

*Projekthinhalte und Projektergebnisse:*

Hohe Wohnkosten, Mangel an Wohnungen und stetig neuer Bodenverbrauch für zusätzlichen Wohnbau auf der einen Seite - auf der anderen Seite: Wohnungsleerstand, Zweitwohnungen, ungenutzter oder wenig genutzter älterer Baubestand. Die Nutzung von Boden und Gebäuden befindet sich in einem ständigen Prozess. Während Gebäude umgenutzt werden können, ist verbauter Boden fast immer unwiederbringlich verbraucht, eine bestmögliche Nutzung von Gebäuden daher „ein Gebot der Stunde“. Doch wie gut sind unsere (Wohn-)Gebäude tatsächlich genutzt? Welche Potenziale bietet der Wohnungsbestand?

In dieser Arbeit des SIR wurden Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters einer exemplarischen Katastralgemeinde zur Identifizierung, statistischen Quantifizierung und gebäudescharfen, kartographischen Darstellung herangezogen. Damit lässt sich die derzeitige Nutzung/Nicht-Nutzung des Wohnungsbestandes analysieren und die Aussagekraft dieser Daten aufzeigen, u.a.: Bestand an Gebäuden, Nutzungseinheiten und Wohnungen; Wohnungstypen nach Wohnsitzkategorien; in welchen Gebäudearten treten Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung vermehrt auf; Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung nach Nutzfläche, Gebäudealter, Gebäudeeigentümer; weitere genutzte, aber unternutzte Wohnungen.

### *Nutzen der Arbeit für die Raumplanung:*

- welche Aussagen Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters prinzipiell ermöglichen und mit welcher Detailschärfe
- ob und wie diese für alle Fragen zu Zweitwohnungen und Leerstand genutzt werden können
- wie derartige Analysen datenschutzkonform durchgeführt werden können

Des Weiteren wurden folgende weitere Projekte im Berichtszeitraum durchgeführt:

### **1. Entwicklung Einzelhandelsstruktur 2017 bis 2022**

*Projektlaufzeit: 2022-2023*

37

#### *Projekthinhalte und Projektergebnisse:*

Die rund 5.000 Salzburger Einzelhandelsbetriebe wurden mittels Vor-Ort-Erhebungen adressgenau und aus einem raumplanerischen Blickwinkel aufgenommen, d.h. unter vorrangiger Berücksichtigung des Versorgungsaspektes und Flächenbedarfs der Betriebe (Büro R. Schosleitner, Mitwirkung Analysen: SIR). Um die Durchführbarkeit der Vor-Ort Erhebungen zu gewährleisten, wurden als einheitliche Aufnahmekriterien die Ausrichtung der Betriebe auf die Endverbraucher und das Vorhandensein eines Verkaufslokals bzw. einer abgrenzbaren Verkaufsfläche festgelegt (diese Definition inkludiert u.a. Schauräume). Handelsformen ohne Verkaufsräumlichkeit wurden nicht berücksichtigt (ZB Marktstände oder „Ab-Lager-Verkauf“).

Auf Basis der erhobenen Daten besteht nun die Möglichkeit die Entwicklungen im stationären Einzelhandel auf räumlicher und branchenbezogener Ebene detailliert nachzuzeichnen und so Veränderungen in den Versorgungsstrukturen im Land Salzburg festzumachen. Quantitativ ausgewertet, interpretiert und visualisiert wurde in erster Linie die Einzelhandelsentwicklung im Zeitraum 2017 bis 2022. Ausgewählt wurde dabei ein Vergleich zur „Letztauswertung“ der Jahre 2009 bis 2017 gezogen (siehe Schosleitner und Riedler 2019). Ausgehend von einem kurzen Überblick zu aktuellen, allgemeinen Entwicklungen im stationären Einzelhandel (siehe „Allgemeine Entwicklungen im Einzelhandel / Zeitraum 2017-2022“), erfolgen die salzburgspezifischen Auswertungen bzw. Analysen. Diese wurden jeweils aus einem räumlichen Blickwinkel und entlang zentraler, raumplanungsrelevanter Fragestellungen umgesetzt. Zunächst wird auf Landesebene den Fragen nachgegangen:

- „Wie stellt sich der Strukturwandel im stationären Einzelhandel im Land Salzburg dar?“ bzw.
- „Welche Branchen (Bedarfsarten) des Salzburger Einzelhandels wachsen, welche stagnieren oder schrumpfen?“

Danach folgen räumliche Analysen zur Entwicklung des Einzelhandels auf überörtlicher bzw. innerörtlicher Betrachtungsebene:

- „Wie unterschiedlich ist die Entwicklung in den einzelnen Bezirken des Landes Salzburg?“
- „Wie stellt sich die kleinräumige Entwicklung auf Ebene der Planungsregionen und Gemeinden dar?“
- „Welche Standortlagen innerhalb des Gemeindegebietes profitieren, welche erleben einen Bedeutungsrückgang?“

Schwerpunktmäßig wird betrachtet, inwieweit die örtliche Nahversorgung im Land Salzburg noch intakt ist:

- 38 ■ „Wie hat sich das Nahversorgungsangebot im Land Salzburg entwickelt?“ bzw. „Wie stellt sich die innerörtliche Nahversorgungssituation dar?“

Ein gesonderter Blick wird dabei auf die Vollversorger / Supermärkte geworfen:

- „Wie sind die bestehenden Supermärkte im Land Salzburg baulich ausgeführt?“
- Abschließend wird darüber hinaus noch exemplarisch der (Nach)Nutzung bei seit 2017 nicht mehr bestehenden Einzelhandelsbetrieben nachgegangen:
- „Werden die Geschäftslokale nicht mehr bestehender Einzelhandelsbetriebe nachgenutzt oder stehen sie leer?“

*Nutzen des Projekts für die Raumplanung:*

Die Daten zur Einzelhandelsentwicklung stehen im SAGIS zur Verfügung und stellen insgesamt eine Planungsgrundlage für die örtliche und überörtliche Raumplanung dar. Die Entwicklung des Einzelhandels und der Verkaufsflächen unterliegt in regelmäßigen Abständen einem Monitoring. Ergebnisse der Beauftragung werden im Kapitel 3.1.5 dargestellt.

## **2. Entwicklung und Übergabe eines automatisierten GIS-Modells zur Abschätzung von baulichen Potenzialen im Wohnbauland**

*Projektlaufzeit: 2023-2024*

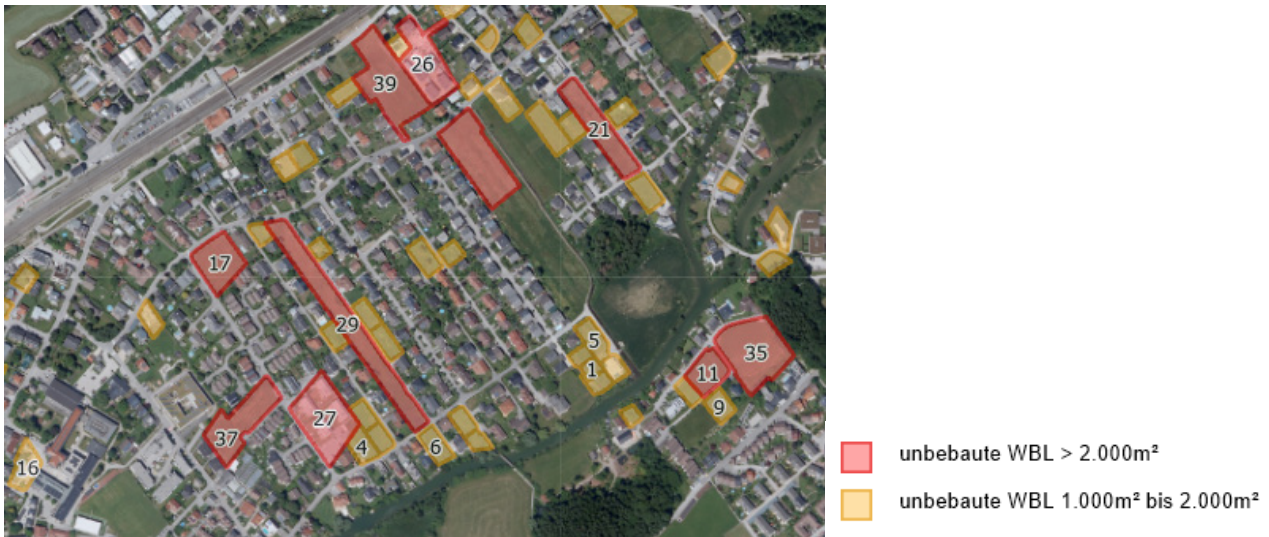
*Projekthalt und Projektergebnisse:*

Im gegenständlichen Projekt wurde eine Methode zur Abschätzung von baulichen Potenzialen im Wohnbauland für das Land Salzburg entwickelt und als automatisiertes GIS-Modell zur Integration in SAGIS für Ergebnisupdates übergeben. Mit dem Projekt sind landesweite Planungsgrundlagen zu baulichen Potenzialen im Wohnbauland verfügbar, die mit dem automatisierten GIS-Modell in SAGIS in einem festzulegenden Intervall aktualisiert werden können. Die Dokumentation des konzeptionellen sowie des technischen Modells ermöglichen auch zukünftige Weiterentwicklungen bzw. etwaige Anpassungen von Parametern.

Zentrale Zielsetzung des gegenständlichen Projektes ist die Entwicklung und Übergabe eines automatisierten GIS-Modells zur Abschätzung von baulichen Potenzialen im Wohnbauland, um zeitnah aktualisierbare Planungsgrundlagen bereitstellen zu können, die durch das Land Salzburg / Land-Invest unmittelbar für aktuelle Fragestellungen der Standort- und Gemeindeentwicklung genutzt werden können. Die Ergebnisse (GIS-Modell und Ergebnisdatensatz) sollen in SAGIS integriert

werden können, um eine Verknüpfung bzw. Überlagerung mit weiteren Informationen zu ermöglichen. Die methodische Basis dazu wurde in den Projekten „Zentrum Alpines Bauen“ und „ScaleUp\_ZAB“ mit einem prototypischen Raumsimulationsmodell geschaffen (Modul Ortsübliche Dichte - OrDi und Modul Optimale Ausnutzung - OptA).

**Abb. 9: Ausschnitt aus der Gemeinde Seekirchen, bauliche Potenziale im Wohnbauland**



39

Abb. 9 zeigt beispielhaft die Anzahl der baulichen Potenziale (Anzahl der Wohneinheiten) im Wohnbauland in einem Ausschnitt der Gemeinde Seekirchen.

#### *Nutzen des Projekts für die Raumplanung:*

Der Datensatz zu den baulichen Potenzialen im Wohnbauland steht raumplanungsintern sowie der Land-Invest als Informations- und Planungsgrundlage zur Verfügung. Dieser stellt eine wichtige Grundlage für die Abschätzung des Baulandbedarfs sowie für bewusstseinsbildende Maßnahmen dar. Nach Abschluss der internen Testung ist in weiterer Folge geplant diesen Datensatz auch den Gemeinden und Ortsplanern als Planungsgrundlage zur Verfügung zu stellen.

### **3. Erhebung der Grundversorgung und der zentralen Orte im Land Salzburg 2023 (ohne Berücksichtigung der Stadt Salzburg)**

*Projektlaufzeit: 2022-2023*

#### *Projekthinheit und Projektergebnisse:*

Für die vorliegende Studie (durch G. Ainz, RaumEval) wurden insgesamt rund 47.760 Dienste bzw. Funktionen von allen im Land Salzburg ansässigen Unternehmen erhoben. Grundlage waren Firmendaten von HEROLD, die durch eine Reihe von verfügbaren Verzeichnissen (insbesondere SAGIS-Verzeichnisse) und eigenen Recherchen im Internet und in anderen Datenquellen ergänzt wurden.

Die Erhebung erfolgte anhand eines erweiterten Dienste-Erhebungskatalogs, der sowohl die zentralen als auch nichtzentrale Dienste abdeckte, und nach dem alle Dienste erhoben und kategorisiert wurden. Ausgangspunkt für die Erhebung war zunächst der Dienste-Erhebungskatalog von 2018. Dieser Katalog hat sich bewährt und konnte im Wesentlichen auch für die Erhebung 2023 verwendet werden. Zwei neue Dienste wurden in den Katalog aufgenommen - ein neuer zentraler

Dienst: *Bildungsdirektion* und ein neuer nicht zentraler Dienst: *Onlineshop*. Bei der Erhebung konnten den Unternehmen bis zu drei Funktionen (Zweit- und Drittdienste) zugeordnet werden.

Resultat war ein Basisdatensatz mit allen Unternehmen im Land Salzburg, die zentrale oder nicht-zentrale Dienste anbieten. Alle Dienste wurden georeferenziert erfasst und sind somit lagegenau in Karten darstellbar. Dieser Basisdatensatz wurde dem Land zur Nutzung in SAGIS zur Verfügung gestellt. Für die Bestimmung der Zentralen Orte und des zentralörtlichen Systems im Land Salzburg wurden aus dem Basisdatensatz nur die zentralen Dienste genutzt, das waren insgesamt rund 25.030 Dienste. Im Vergleich zur Erhebung von 2018 hat das Dienstangebot 2023 deutlich zugenommen und liegt rund 6.000 Dienste höher als 2018. Dies ist einerseits auf die hohe wirtschaftliche Dynamik im Land Salzburg zurückzuführen, andererseits aber auch bedingt durch bessere Datengrundlagen und eine verbesserte Berücksichtigung von Zweit- und Drittdiensten der Unternehmen.

40

Allerdings ist die Entwicklung nicht in allen Bereichen so positiv - bei der Grundversorgung sind Dienste verloren gegangen.

So ist die in Summe negative Entwicklung seit 2018 (- 5 Dienste) und seit 1991 (-45 Dienste) auf mehrere Faktoren zurückzuführen. So haben allein die Konzentrationstendenzen im öffentlichen und halböffentlichen Bereich (Schließung von Polizeiinspektionen, Postämter) zu einem Wegfall grundversorgungsrelevanter Funktionen in 55 Gemeinden geführt. Ähnlich dramatisch sind die Auswirkungen im Lebensmittel-Einzelhandel, wo seit 1991 60 Gemeinden Funktionsverluste hinnehmen mussten. Vor allem Fleischhauereien aber auch Bäckereien sowie kleinere Greißlereien wurden geschlossen und somit die Versorgungsinfrastrukturen ausgedünnt. Auch der Wegfall von Lagerhäusern (-18) und von Drogerien (-11) hat gegenüber 1991 zu Einschränkungen in der Grundversorgung beigetragen. In jüngerer Zeit bzw. seit der Erhebung 2013 sind es neben den bereits genannten Bereichen vor allem Nachfolgeprobleme bei den Praktischen Ärzten, die zu Grundversorgungsdefiziten führen. Auch die Entwicklung im Bankenbereich scheint derzeit unsicher.

*Nutzen des Projekts für die Raumplanung:*

Die Daten zur Grundversorgung stellen eine wichtige Planungsgrundlage sowohl für die örtliche als auch überörtliche Raumplanung dar. ZB können Datenauszüge der ortskernrelevanten Einrichtungen für GIS-Analysen zu Ortskernabgrenzungen verwendet werden etc.

#### **4. Machbarkeitsstudie Bodenversiegelung**

*Projektlaufzeit: 2020*

*Projektpartner / Auftragnehmer: Land Salzburg Abteilung 4, Referat Bodenschutz / Zentrum für Geoinformatik Salzburg (Z\_GIS)*

*Projekthalt und Projektergebnisse:*

Um den Bodenverbrauch entscheidend zu senken, ist es wichtig, auf Maßnahmen auf Basis von fundierten Verbrauchs- und Versiegelungsdaten zu setzen. Mittels der automatischen Klassifikation von Satellitenbilddaten wurde die Größe der versiegelten Flächen im Bundesland Salzburg ermittelt. Das Zentrum für Geoinformatik Salzburg (Z\_GIS) entwickelte eine Methodik dazu, diese wurde testweise für drei Gemeinden im Bundesland Salzburg angewendet. Die Thematik der Versiegelung ist insbesondere für den Bodenschutz und die Raumplanung von Relevanz.

Die Methodenentwicklung im Zuge der Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass die Verschneidung unterschiedlicher Datensätze eine große Herausforderung darstellt. Um für die Raumplanung brauchbare Ergebnisse erzielen zu können, sind mit Verwendung dieser Methode allein aufwändige händische Nacharbeiten erforderlich.

*Nutzen des Projekts für die Raumplanung:*

Die Machbarkeitsstudie wurde noch vor Umsetzung der österreichischen Bodenstrategie beauftragt, die Ergebnisse bzw. Erkenntnisse sind in weiterer Folge in die Definition der Methodik im Rahmen der Bodenstrategie eingeflossen. Diese im Zuge der österreichischen Bodenstrategie entwickelte Methodik erfasst die Flächeninanspruchnahme bzw. Versiegelung österreichweit und verwendet neben Satellitenbilddaten weitere Datensätze, um gute Ergebnisse zu erzielen.

## 3 Kernindikatoren und Herausforderungen der Raumentwicklung im Land Salzburg

### 3.1 Grundlagen

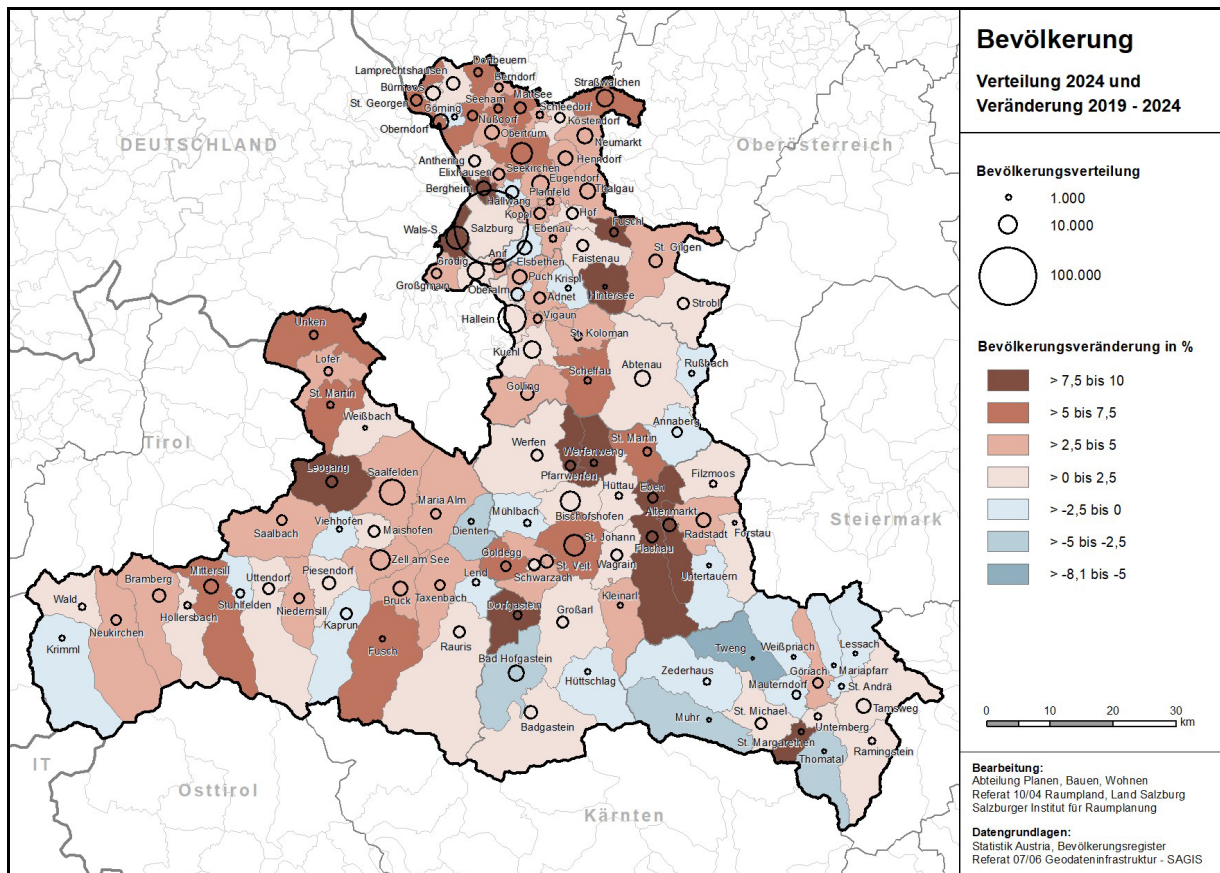
Das Kapitel Grundlagen gibt einen Überblick über aktuelle Zahlen, Daten und Fakten, die dem raumplanerischen Wirken zu Grunde liegen. Daten zur Bevölkerung, Haushaltsentwicklung, zum Wohnen, Verkehr und Versorgung werden präsentiert. In den Kapiteln Wirtschaft, Energie und Klima werden die Aktivitäten der Abteilung 10 Raumplanung zu den genannten Themen beschrieben. Anschließend werden mögliche Indikatoren für den nächsten Raumordnungsbericht bzw. für ein laufendes Monitoring dargestellt.

#### 3.1.1 Bevölkerung

42

**Bevölkerungsveränderung:** In den zurückliegenden 20 Jahren ist die Bevölkerung Salzburgs um weitere 10 % gewachsen (vgl. Österreich: +12,5 %). Dabei stagnierten zwischen 2004 und 2014 die Einwohnerzahlen nahezu (+2,8 %), deutlich dynamischer verlief die Entwicklung seit dem Jahr 2014 (+7,0 %). In den zurückliegenden fünf Jahren (= Berichtsperiode) wies das Land Salzburg, mit einem Plus von 2,9 % (+16.258 Personen), einen relativ moderaten Bevölkerungszuwachs auf, lag damit etwas unter dem Bundesschnitt (Österreich: +3,4 %) und reihte sich im Ländervergleich auf dem 4. Rang ein. Bei stetig abnehmenden Geburtenüberschüssen (erstmals seit dem 1. Weltkrieg war die Geburtenbilanz im Jahr 2023 negativ), wurde das Bevölkerungswachstum Salzburgs auch in der Berichtsperiode fast ausschließlich von Zuwanderungsgewinnen getragen (2019-24: +2,6 % durch Wanderungsbilanz bzw. +0,4 % durch Geburtenbilanz). Bei einer „traditionell“ negativen Binnenwanderungsbilanz mit den anderen Bundesländern Österreichs (v.a. Abwanderung nach Oberösterreich und Wien), waren die Überschüsse ausschließlich auf Außenwanderungsgewinne zurückzuführen. Als Folge erhöhte sich der Ausländeranteil im Land Salzburg, von 17,2 % im Jahr 2019 auf 20,3 Prozent (vgl. Österreich: 19,7 %) im Jahr 2024. Mehr als die Hälfte (52,3 %) der in Salzburg lebenden Nicht-Österreicher stammten dabei noch aus einem anderen EU-Land (vgl. Landesstatistik 2024a). Der Bevölkerungszuwachs resultierte auch in einer Erhöhung der Bevölkerungsdichte. Salzburg besitzt eine vergleichsweise geringe besiedelbare Landesfläche, der sogenannte Dauersiedlungsraum (BEV 2020) nimmt lediglich rund 20 % der Gesamtfläche ein (vgl. Österreich: ca. 37 %) - im Innergebirg beträgt der Anteil nur 10-15 %. Zu Jahresbeginn 2024 stand den 571.479 Salzburgern eine besiedelbare Fläche von 1.432 km<sup>2</sup> zur Verfügung, die Bevölkerungsdichte betrug demgemäß bereits knapp 400 EW/km<sup>2</sup> (vgl. Österreich: 293 EW/km<sup>2</sup>).

**Abb. 10: Bevölkerungsverteilung 2024 (absolut) und kurzfristige Bevölkerungsveränderung 2019 - 2024 (in Prozent)**



### Räumliche Muster der Bevölkerungsveränderung

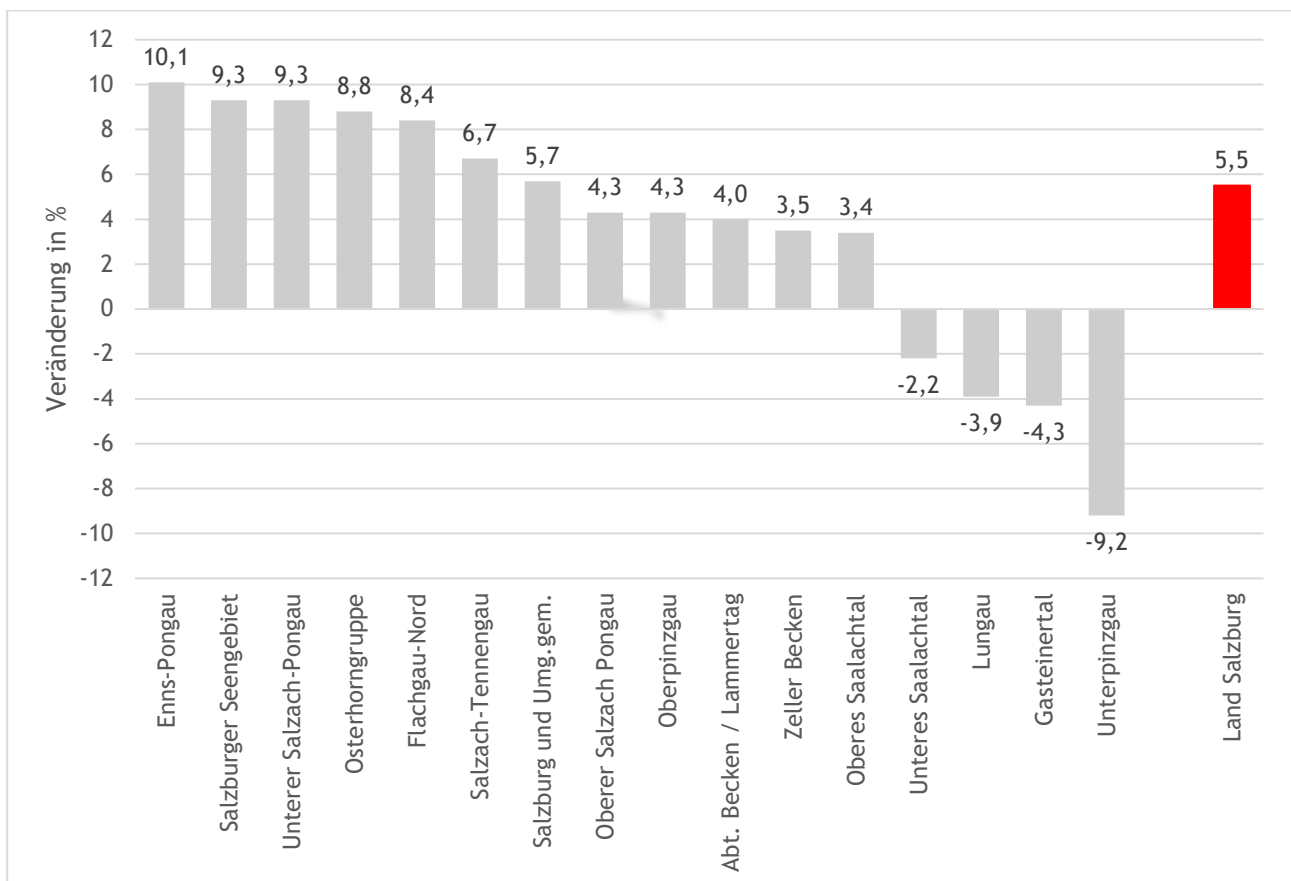
Wie in Europa und Österreich, sieht man auch im Land Salzburg (vgl. Abb. 10) eine Überlagerung zweier langfristiger räumlicher Bevölkerungstrends (vgl. ROB 2015-19). Der großräumige Trend, einer Konzentration des Bevölkerungswachstums auf wirtschaftlich starke Zentren und deren Umland, zeigt sich im nördlichen Landesteil Salzburgs, dem Zentralraum. Die drei „Außerberg-Bezirke“ vereinten zwischen 2019-24 in etwa 2/3 der landesweiten Bevölkerungszunahmen auf sich. Insbesondere der Flachgau wies in der Berichtsperiode - sowohl absolut (+6.300 Personen) als auch prozentuell (+4,1 %) gesehen - die höchsten Zuwächse der Salzburger Bezirke auf. Hohe Zuwächse gab es hier zum einen in direkt an die Stadt Salzburg angrenzende Gemeinden. Zum anderen waren im Zentralraum aber auch weitergehende Suburbanisierungsprozesse zu beobachten. Auf der Suche nach leistbarem / verfügbarem / größerem Wohnraum, dehnten sich dabei die Entfernungen der Wohnstandorte zur Stadt Salzburg aus - u.a. Richtung Norden (Salzburger Seengebiet u. Flachgau-Nord) und auch über die Landesgrenze hinweg (Binnenabwanderung nach OÖ). Im südlichen Landesteil Salzburgs ist der kleinräumige Trend, der Abwanderung aus eingeschränkt erreichbaren Gemeinden (ZB aus Seitentälern), bei gleichzeitiger Konzentration des Wachstums auf zentralere Teilräume (ZB entlang der Tauernstrecke), erkennbar. Im Lungau führten diese Entwicklungen in den zurückliegenden 5 Jahren zum insgesamt geringsten Bevölkerungswachstum (+0,8 %) der Salzburger Bezirke. Stagnierende bzw. rückläufige Einwohnerzahlen sind ein verbreitetes Phänomen in inneralpinen Räumen. Anzumerken ist, dass im Land Salzburg der Tourismus ausgleichend wirkt. Die Abwanderungstendenzen im „Salzburger Innergebirg“ (insbesondere im Pinzgau / Pongau) waren dadurch weniger stark ausgeprägt als in anderen peripherer gelegenen Regionen Österreichs (vgl. ÖROK ROB 2021-23 u. ÖROK 2025a).

## Künftige Bevölkerungsentwicklung

In Abhängigkeit der zugrunde gelegten Prognoseparameter - vor allem die Wanderungsbilanzen, aber auch die Neugeborenen Raten können stark variieren (vgl. Landesstatistik 2024b) - reichen die „Erwartungskorridore“ zur Bevölkerungsentwicklung Salzburgs in den kommenden 20 Jahre von +1,0 % (= „Alterungsszenario“) bis zu +12,3 % (= „Wachstumsszenario“). Die Hauptvariante (= „Trendszenario“) der vorliegenden Bevölkerungsprognose rechnet bis zum Jahr 2044 mit einem landesweiten Bevölkerungsanstieg von +5,5 % (vgl. Österreich: +6,1 %). Bei einer insgesamt nachlassenden Entwicklungsdynamik (vgl. zurückliegende Dekade +7,0 %), soll die Salzburger Bevölkerung in den nächsten 10 Jahren noch um weitere 3 % (+16.000 Personen) und im darauffolgenden Jahrzehnt um 2,5 % (+14.400 Personen) anwachsen. Damit würden im Jahr 2044 etwas mehr als 600.000 Menschen im Land Salzburg leben (vgl. Landesstatistik 2024b).

44

**Tab. 4: Künftige Bevölkerungsentwicklung im Land Salzburg von 2024 bis 2044 nach Planungsregionen**



Quelle: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes, angepasste Bevölkerungsprognose (Landesstatistik 2024b, S. 14)

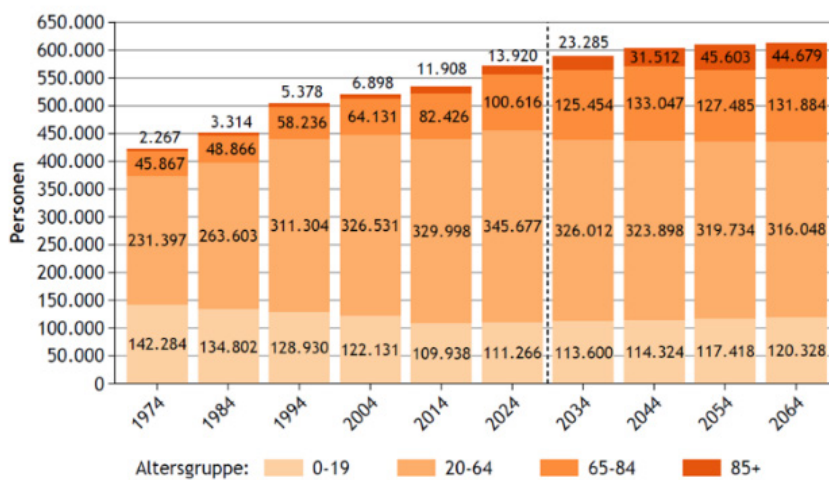
Der bestehende räumliche Trend, einer Konzentration des Bevölkerungswachstums auf wettbewerbsfähige bzw. gut erreichbare Teilräume, soll dabei anhalten (vgl. Tab. 4). Die höchsten Zuwachsraten werden in den Planungsregionen Enns-Pongau, Salzburger Seengebiet und Unterer Salzach-Pongau erwartet (→ „Verdichtungsprozesse“). Für peripherer gelegene Räume werden hingegen sich verschärfende Bevölkerungsabnahmen prognostiziert. Hier führt die Abwanderung junger Bevölkerungsgruppen in weiterer Folge zu negativen Geburtenbilanzen. Am stärksten sollen

die Bevölkerungsrückgänge im Unterpinzgau, im Gasteinertal und dem Lungau ausfallen (→ „Entleerungsprozesse“).

### Veränderung & künftige Entwicklung der Altersstruktur

Die Bevölkerungsveränderungen im Land Salzburg gingen mit einer „Alterung“ einher (vgl. Tab. 5 / Zeitraum 1974-2024). Sinkende Geburtenzahlen, das Vorrücken geburtenstarker Jahrgänge in höhere Altersgruppen und steigende Lebenserwartung, erhöhten das Durchschnittsalter kontinuierlich. Aktuell sind die Salzburger im Schnitt bereits 43,6 Jahre alt (vgl. Landesstatistik 2024a).

**Tab. 5: Bevölkerung der letzten 50 und nächsten 40 Jahre nach Altersgruppen im Land Salzburg**



Quelle: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes, angepasste Bevölkerungsprognose (Landesstatistik 2024b, S. 7)

Die altersstrukturellen Verschiebungen werden sich künftig „zuspitzen“ (vgl. Tab. 5 / Zeitraum 2024-2064). Die Anzahl der Personen im erwerbsfähigen Alter (20-64 Jahre) wird im Land Salzburg vor allem im nächsten Jahrzehnt stark rückläufig sein (-20.000 Personen). Davon werden nicht-städtische-Regionen besonders betroffen sein (u.a. Lungau und Pinzgau). Landesweit soll der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerungsgruppe um mehr als 8 %-Punkte zurückgehen und dann fast konstant nur mehr bei etwas über 50 % bleiben. Entgegengesetzt wird die Entwicklung der Generation 65+ verlaufen. Die Anzahl (+62.000 Personen) und auch der Anteil (+8,8 %-Punkte auf 28,8 %) der Senioren wird in den kommenden vier Jahrzehnten im Land Salzburg stark anwachsen. Die „Hochbetagten“ (85+) werden dabei überproportional zunehmen: Im Jahr 2064 sollen bereits gut 7 % (vgl. 2024: 2,4 %) der Salzburger über 85 Jahre alt sein. Als Auswirkung zuvor erfolgter Zuwanderung, nimmt die Zahl der Senioren (und im weiteren Verlauf jene der Hochbetagten) in den Umgebungsbezirken der Stadt Salzburg am stärksten zu (= Flachgau und Tennengau). Entgegen dem langjährigen Trend wird in den nächsten Jahrzehnten auch mit einem leichten Anstieg der Anzahl an Kinder und Jugendlichen (0-19 Jahre) gerechnet - ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung soll dadurch in etwa gleichbleiben (ca. 19,5 %). Räumlich gesehen wird sich der Zuwachs der unter 19-Jährigen fast ausschließlich auf Ballungsräume beschränken (= Stadt Salzburg und Flachgau), während in ländlichen Regionen (insb. im Lungau, aber auch im Pongau) weiterhin Abnahmen zu erwarten sind (vgl. Landesstatistik 2024b bzw. ÖROK ROB 2021-23).

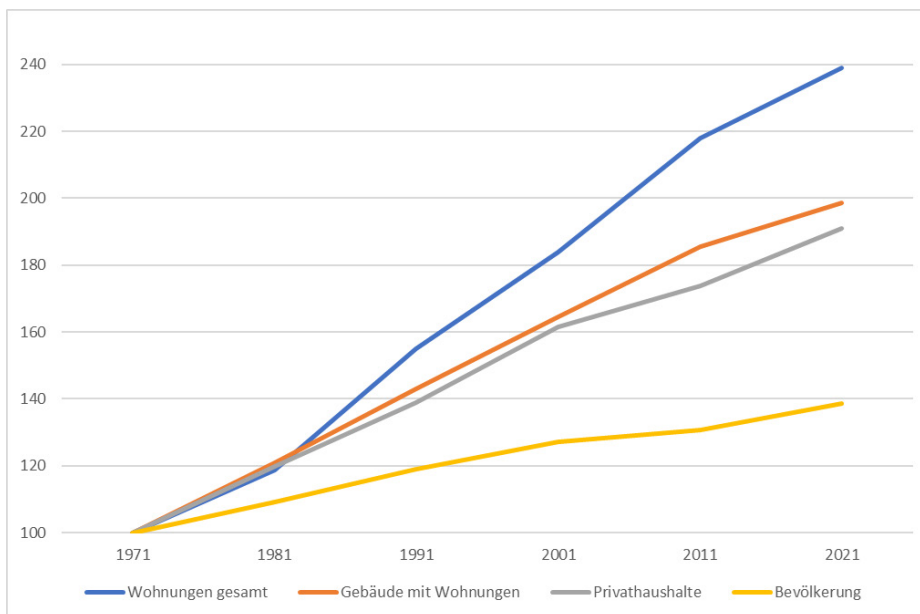
### 3.1.2 Haushalte

#### „Entkoppelung“ der Wohnraumnachfrage

46

Bevölkerungszunahmen erhöhen grundsätzlich den Bedarf an Wohnraum. Dass die Bevölkerungsveränderung aber nicht der allein entscheidende Faktor für die Wohnraumnachfrage ist, zeigt der langfristige Entwicklungstrend. Gemessen an den Privathaushalten, Wohnungen gesamt (inkl. Nicht-Hauptsitzwohnungen) und Gebäuden mit Wohnungen, entkoppelte sich die Wohnraumnachfrage (und damit letztlich auch das -angebot) zunehmend von der Bevölkerungsentwicklung. Ein Vergleich der langjährigen Veränderungsrate dieser vier Indikatoren (seit dem Jahr 1971) lässt das deutlich erkennen (siehe Abb. 11): Während in den zurückliegenden 50 Jahren die Bevölkerung Salzburgs „nur“ um 38,7 % zunahm, erhöhte sich die Anzahl der Privathaushalte um 91,0 %, jene der Gebäude mit Wohnungen um 98,7 % und die gesamten Wohnungen sogar um 138,9 %. Die Gründe für diesen „Entkoppelungsprozess“ sind vielfältig: (u.a.) sinkende Haushaltsgrößen, die Zunahme an multiplen Wohnsitzen und spekulativen Wohnbesitz, gestiegene Wohnansprüche oder das Ein- und Zweifamilienhaus als nach wie vor beliebte Wohnform (vgl. ROB 2015-19). Zugleich ist anzumerken, dass sich der aufgezeigte langjährige Trend nicht „1:1“ in die Zukunft fortschreiben lässt: Zum einen wirken Krisen und Kosten dämpfend auf den Bedarf (siehe ZB Abb. 11 „Knick“ im Krisenjahr 2008). Zum anderen wird die künftige Entwicklung (u.a.) auch von den gesetzten Maßnahmen zur Eingrenzung des nicht als Hauptwohnsitz genutzten Wohnraums mitbestimmt werden.

**Abb. 11: Langfristige Veränderungsrate im Land Salzburg 1971-2021: Wohnungen gesamt, Gebäude mit Wohnungen und Privathaushalte in Gegenüberstellung Bevölkerung (Index 1971 = 100)**



Quelle: Statistik Austria, Volkszählungen 1971-2001 und Registerzählungen 2011-2021 (eigene Berechnung / Darstellung)

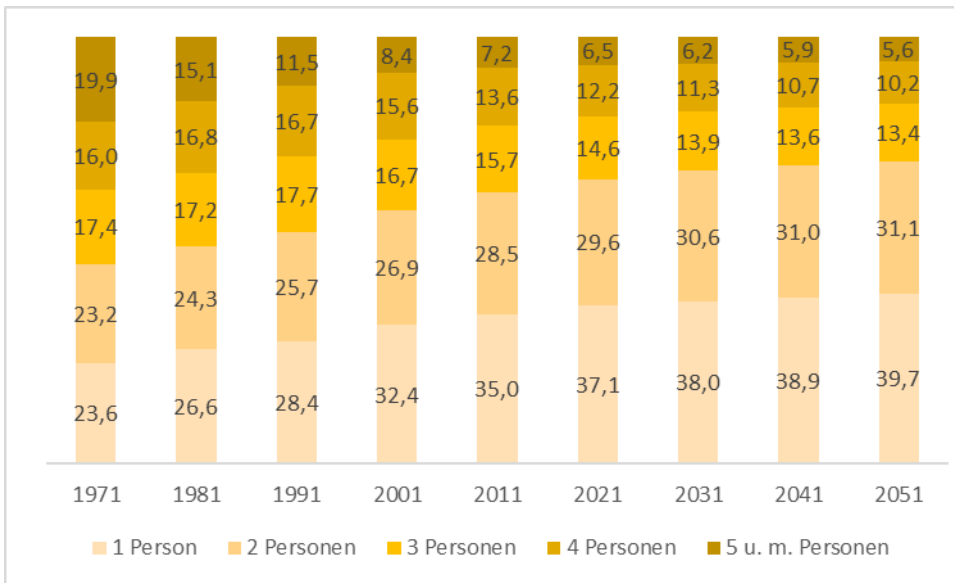
## Veränderung & künftige Entwicklung der Privathaushalte

Demographische und gesellschaftliche Entwicklungen (u.a. Überalterung, Rückgang der Kinderzahlen oder fortschreitende Individualisierung) führten zu immer kleineren Haushaltsgrößen (vgl. Tab. 6/ Zeitraum: 1971-2021). Während 1971 noch weniger als die Hälfte der Haushalte im Land Salzburg von nur einer oder zwei Personen bewohnt wurden, war dies 2021 bereits in zwei Drittel aller Privathaushalte der Fall. Dementsprechend reduzierte sich in diesem Zeitraum die durchschnittliche Haushaltsgröße, von 3,2 Personen auf derzeit 2,3 Personen / Haushalt. Als Resultat der strukturellen Veränderungen und gespeist durch den Bevölkerungszuwachs nahmen die Privathaushalte im Land Salzburg zwischen den Jahren 2011 und 2021 um weitere 10 % zu. Laut ÖROK-Haushaltsprognose 2022-2051 (vgl. ÖROK 2024) werden die Haushaltsgrößen auch in den nächsten 30 Jahren rückläufig sein (Hauptursache: fortschreitende Überalterung), die Entwicklung soll dabei - aufgrund zum Teil bereits abgeschlossener gesellschaftlicher Prozesse - aber weniger dynamisch verlaufen (vgl. Tab. 6 / Zeitraum: 2021 bis 2051). Nach Personenzahl betrachtet, werden bis zum Jahr 2051 die Ein- (+18 %) und Zweipersonen-Haushalte (+16 %) im Land Salzburg weiter zunehmen und viele davon von älteren Personen bewohnt werden, größere Haushalte werden hingegen durchgängig zurückgehen. Insb. für 4-Personen-Haushalte (-8 %) und Haushalte mit 5+Personen (-5 %) werden Abnahmen prognostiziert. Zwischen der Stadt Salzburg und den Salzburger „Landbezirken“ zeigen sich hierbei einige strukturelle Unterschiede: So soll die Zahl der 4+Personen-Haushalte in der Stadt Salzburg nahezu unverändert bleiben, während sich diese in allen weiteren Bezirken stark verringert (u.a. im Lungau -20 %) haben. Gegenläufig ist der Trend bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten: Hier zeigt die Stadt Salzburg vergleichsweise geringe Zuwachsraten (ca. +5 %), während in den restlichen Salzburger Bezirken starke Anstiege zu erwarten sind (u.a. Salzburg Umgebung +30 %).

47

Insgesamt rechnet die ÖROK-Haushaltsprognose bis zum Jahr 2051 mit einem landesweiten Zuwachs von knapp 25.000 Privathaushalten (+10,2 % / vgl. Bevölkerung: +5,8 %), von derzeit 246.173 auf 271.155 Privathaushalte (das wären langfristig durchschnittlich +833 Privathaushalte pro Jahr). Das stärkste Plus an Privathaushalten (Zeitraum 2022-2051) - sowohl absolut (+10.500) als auch prozentuell (+16,2 %) - ist im Bezirk Salzburg-Umgebung zu erwarten: Hier trifft Bevölkerungswachstum auf abnehmende Haushaltsgrößen (siehe ÖROK 2024 bzw. 2025a).

**Tab. 6: Privathaushalte nach Haushaltsgröße im Land Salzburg 1971 bis 2051 (Anteile in Prozent)**



48

Quelle: Statistik Austria, Volkszählungen 1971-2001, Registerzählungen 2011-2021, ÖROK-Haushaltsprognose bis 2051 (eigene Berechnung / Darstellung)

### 3.1.3 Wohnen

#### Fertiggestellte Wohnungen und Wohnbaurate

Aktuelle Trends zur Wohnbautätigkeit können anhand der Baumaßnahmenstatistik (Statistik Austria 2025a-f) abgeleitet werden. Hier werden auf Ebene der Bundesländer die Anzahl und Struktur, der in einem Jahr fertiggestellten bzw. baubewilligten Wohnungen erfasst. Anzumerken ist, dass die nachfolgenden Auswertungen (aufgrund lückenhafter Meldungen und nachträglicher Datenbereinigungen) lediglich einer „groben“ Einordnung dienen können.

Eine Analyse der Jahre 2020 bis 2024 zeigt (siehe Tab. 7), dass im Land Salzburg in bestehenden und neuen Gebäuden insgesamt rund 18.600 Wohnungen (Ø 3.718/Jahr) für Privatwohnzwecke fertiggestellt wurden. Davon entstanden in etwa 13.500 Wohnungen (Ø 2.698/Jahr) in neuen Wohngebäuden. Diese Neubauwohnungen wurden dabei zu ca. 70 % in Mehrparteienhäusern errichtet.

Die Intensität der Wohnungsproduktion lässt sich an der Wohnbaurate ablesen: Hier wird die Anzahl der gesamten fertiggestellten Wohnungen auf die Bevölkerung (je 1.000 Einwohner) bezogen. Bundesweit stieg die Wohnbaurate in der zurückliegenden Dekade zunächst stetig an - von 6,5 im Jahr 2014 auf 8,3 im Jahr 2021. Seither ging sie zurück und erreichte im Jahr 2024, mit einer Rate von 5,9 ihren 10-Jahres-Tiefststand (vgl. Statistik Austria 2025d). Ein ähnlicher Verlauf ist im Land Salzburg zu registrieren. Auch Salzburg verzeichnete zunächst Anstiege, hier bis zum Jahr 2017, und wie alle anderen westlichen Bundesländer mit überdurchschnittlichen Wohnbauraten (von bis zu 8,0). Bei insgesamt rückläufiger Tendenz, schwankte ab 2018 die Zahl der fertiggestellten Wohnungen. Die Wohnbaurate Salzburgs lag dabei durchgängig, auch in der Berichtsperiode 2020-24, unter dem Bundesschnitt. Aktuell (= Jahr 2024) erreicht Salzburg mit einer Wohnbaurate von 5,9

fertiggestellten Wohnungen je 1.000 EW den (niedrigen) österreichweiten Vergleichswert und reiht sich im Ländervergleich - nach Vorarlberg (8,7), Tirol (6,9) und Wien (6,2) - auf Rang 4 ein<sup>1</sup>.

**Tab. 7: Fertiggestellte bzw. baubewilligte Wohnungen im Land Salzburg 2020-2024 - insgesamt und davon in neuen Wohngebäuden (gesamt & im Jahresschnitt)**

	2020	2021	2022	2023	2024	2020-24 gesamt	2020-24 im Schnitt
Fertiggest. Wohnungen „insgesamt“	4.149	3.662	3.528	3.883	3.370	18.591	3.718
Fertiggest. Wohnungen in neuen Wohngebäuden	3.157	2.723	2.540	2.668	2.400	13.488	2.698
Baubewilligte Wohnungen „insgesamt“	4.260	4.394	4.263	2.674	2.675	18.266	3.653
Baubewilligte Wohnungen in neuen Wohngebäuden	3.126	3.020	3.157	1.798	1.672	12.773	2.555

Quelle: Statistik Austria 2025a u. b, Baumaßnahmenstatistik (eigene Berechnung / Darstellung)

Hinweis: „insgesamt“ = inkl. durch An-, Auf- und Umbautätigkeit fertiggestellte / baubewilligte Wohnungen

### Baubewilligte Wohnungen und Bewilligungsrate

Die Zahl der zum Bau bewilligten Wohnungen übertraf bis zum Jahr 2022 stets jene der fertiggestellten Wohnungen, da nicht jedes Bauvorhaben auch umgesetzt wurde. Im Jahr 2023, u.a. hervorgerufen durch verschärfte Kreditvergaberichtlinien bzw. steigende Kreditzinsen, nahmen die Baubewilligungen im Land Salzburg (wie auch in Österreich) jedoch markant ab und blieben 2024 auf ähnlichem Niveau<sup>2</sup> (vgl. Tab. 7). Insgesamt können landesweit aktuell nur 2.675 Baubewilligungen für Wohnungen registriert werden, davon in neuen Wohngebäuden 1.672 Baubewilligungen (→ nachfolgend zeitversetzte Wirkung auf Fertigstellungen). Inklusive An-, Auf- und Umbautätigkeiten wurden im Jahr 2024 im Land Salzburg 4,7 Wohnungen je 1.000 EW zum Bau zugelassen. Die Bewilligungsrate Salzburgs lag damit unter dem Bundesschnitt von 5,6 (vgl. Statistik Austria 2025b u. f).

### Wohnungsbedarf (für Hauptwohnsitznutzung)

Den fertiggestellten bzw. baubewilligten Wohnungen kann der im Jahr 2020 prognostizierte Wohnungsbedarf im Land Salzburg gegenübergestellt werden (vgl. Landesstatistik 2020). Entgegen der Baumaßnahmenstatistik werden hier Wohnungen, die nicht als Hauptwohnsitze (HWS) genutzt werden - d.h. der Bedarf an Zweitwohnsitz- bzw. Ferienwohnungen sowie an Wohnungen, die anderen Zwecken dienen und absichtlich leer stehen - bewusst nicht berücksichtigt. Der Gesamtbedarf an Hauptwohnsitzwohnungen setzt sich dabei aus dem Haushaltszuwachs (zu 2/3), dem Wohnungsabgang (zu 1/4) und dem qualitativen Wohnungsdefizit (zu 10 %) zusammen. Als Ergebnis dieser Berechnungen ergab sich für den Zeitraum 2021 bis 2025 ein landesweiter Bedarf von insg. 12.770 Hauptwohnsitz-Wohnungen, das waren im Ø 2.555 Hauptwohnsitz-Wohnungen / Jahr (Vergleiche: jährlich Ø 3.718 fertiggestellte bzw. Ø 3.653 baubewilligte Wohnungen zwischen 2020-24 gemäß

<sup>1</sup> Land Salzburg im Ländervergleich (Jahr 2024): „Neubaurate“ = 4,2 Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1.000 EW (Rang 5) bzw. „Sanierungsrate“ = 1,6 Wohnungen durch An-, Auf- und Umbautätigkeit je 1000 EW (Rang 3) (eigene Berechnungen gemäß Statistik Austria 2025a / Baumaßnahmenstatistik u. Statistik Austria 2025g / Statistik des Bevölkerungsstandes);

<sup>2</sup> Österreichweit fiel 2024 die Zahl der bewilligten Wohnungen auf den tiefsten Punkt seit Beginn der Aufzeichnungen im Jahr 2010 (vgl. Statistik Austria 2025b).

Baumaßnahmenstatistik)<sup>3</sup>. Weiterhin werden also auch zahlreiche neue Wohnungen nicht als Hauptwohnsitz genutzt. Im Jahr 2021 waren 6,1 % aller bestehenden Wohnungen Nebenwohnsitze und 15,0 % komplett ohne Wohnsitzmeldung (Statistik Austria, Registerzählung 31.10.2021).

### **Wohngebäudestruktur**

50

In der Berichtsperiode waren landesweit nach wie vor mehr als drei Viertel der neu errichteten Wohngebäude Ein- oder Zweifamilienhäuser (vgl. Statistik Austria 2023 u 2025a). Zu Beginn des Jahres 2023 nahmen Ein- und Zweifamilienhäuser einen Anteil von gut 80 % an den gesamten Wohngebäuden im Land Salzburg ein (vgl. AGWR 2023). Sowohl bei den Neubauten als auch beim Bestand lag Salzburg damit jeweils unter dem Bundesschnitt und zeigte im Ländervergleich - nach Wien und gemeinsam mit Tirol bzw. Vorarlberg - die niedrigsten Ein- und Zweifamilienhausquoten. Das lässt den Schluss zu, dass Bodenknappheit (und hohe Grundstückspreise) die Art des Wohnens und Bauens maßgeblich beeinflussen: In Städten, aber auch in alpinen Regionen wurde und wird (etwas) verdichteter gebaut (vgl. ÖROK ROB 2021-23, ÖROK 2025b).

### **„Ein- und Zweipersonenhäuser“**

Häuser (und auch relativ große Wohnungen) werden vermehrt alleine oder nur noch zu zweit bewohnt. Die ursprünglich für „Kernfamilien“ (= Paare mit mind. 1 Kind unter 25 Jahre) konzipierten Ein- und Zweifamilienhäuser werden dadurch zu „Ein- und Zweipersonenhäuser“ und stehen zugleich nicht für größere Haushalte zur Verfügung. Wie eine Sonderauswertung der Statistik Austria Daten zeigt (vgl. Ökologisches Institut 2024), wurde im Jahr 2021 bereits mehr als die Hälfte (57 %) der Ein- und Zweifamilienhäuser Österreichs von einer (23 %) oder von zwei Personen (34 %) genutzt. Lediglich in Salzburg und Tirol lag der Anteil der „klassischen Kernfamilie“ noch über jenem der Zweipersonenhaushalte. Räumlich gesehen findet man diese Form „mindergenutzten Wohnraums“ vorrangig in ländlich geprägten Regionen: Hier trifft Überalterung (bzw. Abwanderung jüngerer Bevölkerungsschichten) auf hohe Ein- und Zweifamilienhausbestände. Letztlich wird durch diese Entwicklung die Flächeninanspruchnahme für Wohnen weiter erhöht<sup>4</sup>.

### **Wohnfläche (pro Kopf)**

Sinkende Haushaltsgößen, höhere Wohnansprüche, das Einfamilienhaus als beworbene und erträumte Wohnform oder auch der hohe Anteil an Wohnungen, die nicht als Hauptwohnsitz genutzt werden, lassen die pro-Kopf-Wohnfläche stetig ansteigen - im Land Salzburg allein in den letzten zehn Jahren um weitere 2 m<sup>2</sup>, auf derzeit 43,6 m<sup>2</sup> pro Person (vgl. Ö: 46,7 m<sup>2</sup> pro Person). Damit liegt das Bundesland Salzburg unter dem Bundesschnitt. Bei einer etwas differenzierteren Betrachtung zeigt sich: Je kleiner die Haushaltgröße, desto größer ist die Wohnfläche pro Kopf. Des Weiteren übersteigt die pro-Kopf-Wohnfläche in Eigenheimen jene in Mietverhältnissen deutlich (vgl. Statistik Austria 2024b).

---

<sup>3</sup> Vergleiche: Laut Statistik Austria (abgestimmte Erwerbsstatistik) kamen in den Jahren 2018 bis 2022 im Ø 2.175 Privathaushalte pro Jahr (= mit Hauptwohnsitz) im Land Salzburg hinzu.

<sup>4</sup> Hintergrund: Freistehende Einfamilienhäuser beanspruchen generell überdurchschnittlich viel Land. Auf einen Hektar Fläche passen rund 10 Einfamilienhäuser, beim Bau einer Reihenhaussiedlung können bereits doppelt so viele Wohnungen, rund 20, errichtet werden und im dichteren Geschoßbau sind bis zu 100 Wohneinheiten auf einem Hektar möglich (vgl. ÖROK 2025b).

## Wohnkosten / -aufwand

Neben der Verfügbarkeit von Wohnraum oder auch der Nähe zum Arbeitsplatz, ist der monetäre Wohnaufwand (= Mietkosten bzw. Immobilien- und Bodenpreise) ein wesentlicher Bestimmungsfaktor für die Wahl des Wohnstandortes. Zur Einordnung: Im Jahr 2023 lagen im Land Salzburg die durchschnittlichen Mietkosten für Hauptmietwohnungen inkl. Betriebskosten bei € 11,30 je m<sup>2</sup> (Statistik Austria 2024a). Salzburg wies damit österreichweit - neben Vorarlberg und Tirol - die höchsten Bruttomieten auf, der Bundesschnitt wurde deutlich überschritten (Index: 120). Wiederrum im Jahr 2023, übertrafen Salzburgs durchschnittliche Kaufpreise (je m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Grundfläche) für Eigentumswohnungen den bundesweiten Vergleichswert um fast ein Viertel (Index: 124 / € 4.981,-), die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser überstiegen den Bundesschnitt um fast das Doppelte (Index: 194 / € 5.192,-) und die Baugrundstückspreise lagen um mehr als das Dreifache (Index: 312 / € 328,-) über jenen Gesamtösterreichs. Im Ländervergleich reihte sich das Land Salzburg bei diesen Wohnkostenindikatoren, jeweils nach Wien und Vorarlberg, an der dritten Stelle ein (vgl. Statistik Austria 2024a u. b / Mikrozensus Wohnen).

## Aktuelle Entwicklung der Wohnkosten

Nach vielen Jahren mit teils deutlich steigenden Preisen (vgl. u.a. ROB 2011-14 u. ROB 2015-19) sind im Jahr 2023 Häuser und Wohnungen in Österreich (trotz hoher Inflation, 2023: +7,8 %) erstmals wieder „günstiger“ geworden, im Schnitt um -2,6 % im Vergleich zum Vorjahr. Während hierbei die Preise für bestehende Wohnimmobilien um -3,7 % zurückgingen, blieben jene für neue Wohnungen und Häuser relativ stabil (-0,1 %). Bei der aktuellen Preisentwicklung bestanden deutliche regionale Unterschiede: So zeigte Westösterreich (inkl. Salzburg) die geringsten Preisrückgänge bei bestehendem Wohnraum (-3,0 %) und weiterhin beträchtliche Anstiege bei neuem Wohnraum (v.a. bei neuen Wohnungen: +6,9 %). Bei einer Gesamtbetrachtung (= bestehende und neue Wohnimmobilien) sah man in Salzburg - als einzigem Bundesland - sowohl bei den Häuser- (+1,4 %) als auch Wohnungspreisen (+0,9), weiterhin moderate Zunahmen. Die Preisanstiege für Wohnimmobilien fielen aber eindeutig geringer aus als jene der Mietkosten. Gemessen an den Bruttomieten (pro m<sup>2</sup> für Hauptmietwohnungen), war hier im Land Salzburg im Jahr 2023 ein „Preissprung“ von +8,7 % im Vergleich zum Vorjahr erkennbar (vgl. Statistik Austria 2024b, c u. d).

## Bodenpreise

Räumlich differenziertere Aussagen zu den Grundstückskosten im Land Salzburg sind auf Ebene der Bezirke und Gemeinden anhand der Bodenpreise für Wohnbauland möglich. Aktuelle Daten dazu (2019-23) liefert die „SIR-Bodenpreisinformation“ der Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen GmbH (vgl. SIR 2024). Die SIR-Bodenpreiserhebung basiert auf der Auswertung von Grundbuchs-Kaufverträgen von unverbauten Grundstücken über 300 m<sup>2</sup> Bauland (ausgenommen der Stadt Salzburg, hier werden zusätzlich auch „Abbruchgrundstücke“ erfasst). Auf kleiner regionaler Ebene können die durchschnittlichen Preise für Bauland von Jahr zu Jahr deutlich schwanken. Dies ist zum einen auf die sehr unterschiedlichen Lagequalitäten der verkauften Grundstücke und zum anderen auf die letztlich geringe Zahl an erfassten Transaktionen zurückzuführen. Insbesondere im Jahr 2023 lag die Anzahl der Transaktionen markant unter langjährigen Vergleichswerten (siehe Tab. 8). Für regionale Niveauvergleiche sollten daher nicht die Werte einzelner Jahre, sondern inflationsbereinigt der Durchschnitt mehrerer Jahre herangezogen werden (siehe Tab. 8).

**Tab. 8: Mittlere Bodenpreise (Wohnbauland) nach Bezirken 2019 bis 2023  
(und im 5-Jahres-Durchschnitt der Medianwerte)**

	Stadt Salzburg		Hallein		Salzburg Umg.		St. Johann i Pg.		Tamsweg		Zell am See	
	€/ m <sup>2</sup>	Anzahl	€/ m <sup>2</sup>	Anzahl	€/ m <sup>2</sup>	Anzahl	€/ m <sup>2</sup>	Anzahl	€/ m <sup>2</sup>	Anzahl	€/ m <sup>2</sup>	Anzahl
2019	1.532	17	430	34	275	207	287	67	111	29	309	113
2020	1.564	26	639	29	336	146	309	63	106	42	264	125
2021	1.842	50	431	49	346	139	328	73	116	55	354	100
2022	1.866	46	299	27	430	193	274	94	132	47	390	53
2023	1.687	34	588	17	744	34	360	41	106	28	381	55
Ø19-23	1.698	35	477	31	426	144	312	68	114	40	340	89

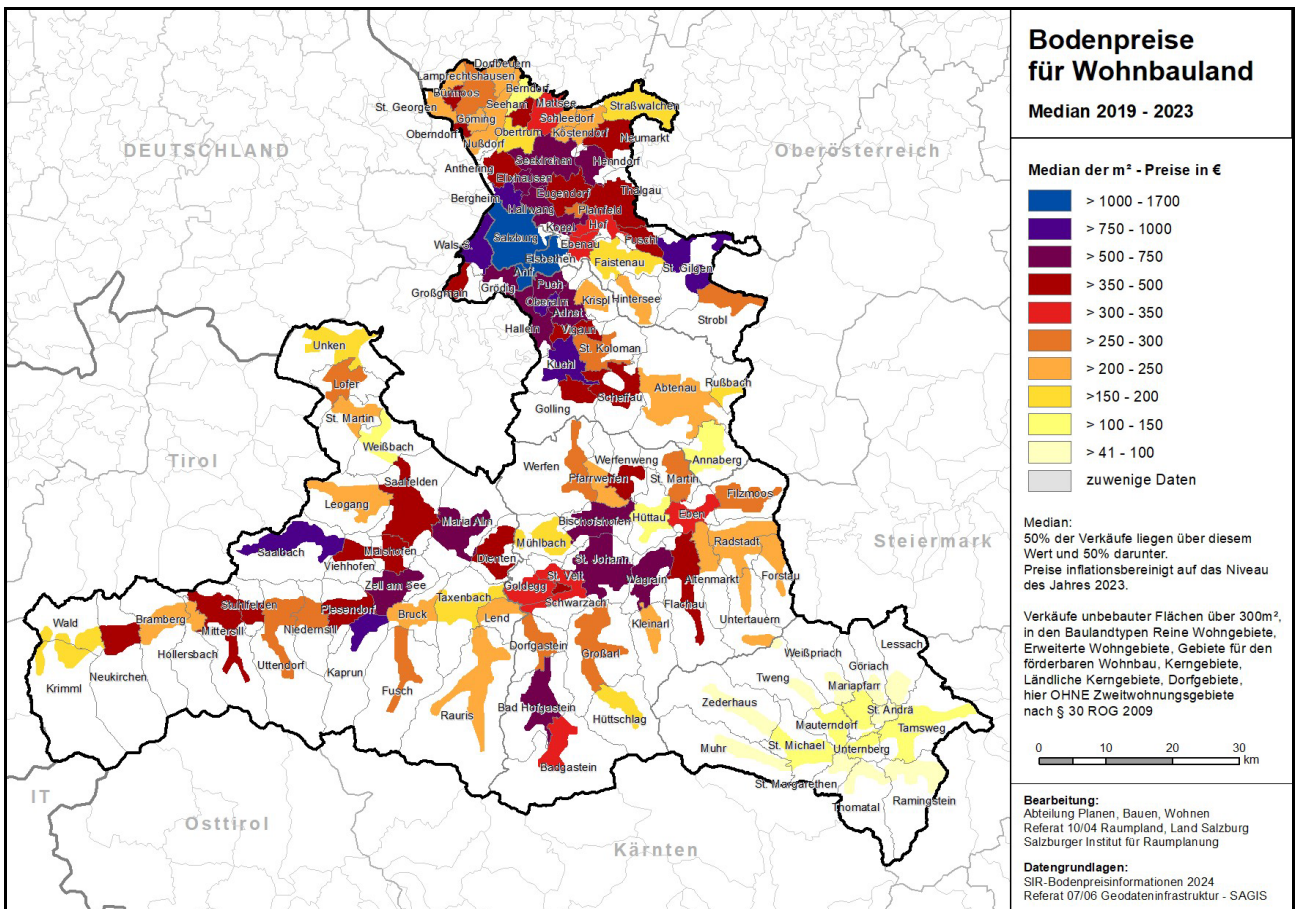
Quelle: SIR-Bodenpreisinformationen 2024 (gemäß Kurzbericht, S. 6)

€/m<sup>2</sup> (Median, inflationsbereinigt) und Anzahl der ausgewerteten Verkäufe

52

Bauland im Bundesland Salzburg ist erwartungsgemäß in der Stadt Salzburg besonders teuer, im Umland der Stadt (= Bezirke Salzburg-Umgebung bzw. Hallein) deutlich niedriger, in den Bezirken Zell am See und St. Johann immer noch hoch und mit Abstand am geringsten im Bezirk Tamsweg. Das Preisniveau hat sich im Land Salzburg in der Berichtsperiode - in der Tendenz und insgesamt betrachtet - nochmals klar erhöht. Anstiege sind v.a. in den Umlandbezirken der Stadt Salzburg erkennbar, hier auch als Folge des Mangels an verfügbaren, bebaubaren Grundstücken in der Stadt Salzburg. Wie sich die Bodenpreise in den Salzburger Gemeinden darstellen (im 5-Jahres-Median 2019-23), ist in Tab. 8 ersichtlich. Neben der Stadt Salzburg findet man die höchsten Bodenpreise in den unmittelbar angrenzenden Gemeinden Elsbethen, Anif und Wals-Siezenheim, aber auch in Intensivtourismuskommunen im Süden Salzburgs - wie Saalbach-Hinterglemm oder Kaprun. Die Gemeinden am unteren Ende der Verteilung liegen allesamt im Lungau: ZB Muhr, Ramingstein oder Lessach;

Abb. 12: Bodenpreise Land Salzburg (Wohnbauland), 5-Jahres-Median 2019-2023 nach Gemeinden



Quelle: SIR-Bodenpreisinformationen 2024 (Kurzbericht, S. 9)

### Leistbares Wohnen

Bodenknappheit (u.a. limitierter Dauersiedlungsraum), mindergenutzter Wohnraum (Leerstände, spekulativer Wohnbesitz, „Ein/Zweipersonenhäuser“ etc.) und zugleich hohe Wohnraumnachfrage auch abseits der Hauptwohnsitznutzung - im „Tourismusland“ Salzburg (vgl. ROB 2015-19) ist hierbei die Nachfrage nach touristisch genutzten Objekten signifikant (u.a. Zweitwohnsitze, Ferienwohnungen) - führen zu außerordentlich hohen Wohnkosten im Land Salzburg. Regional gesehen ist das Preisniveau dadurch sowohl im urbanen Raum (Zentralraum: Stadt Salzburg, Flachgau und Tennengau) als auch in den touristisch geprägten Gebirgstälern (südlicher Landesteil: Pongau und Pinzgau) überdurchschnittlich hoch. Vergleichsweise niedrige Wohnkosten findet man im Land Salzburg allein im Lungau (vgl. ÖROK ROB 2021-23). Zur Unterstützung bei der Schaffung ausreichenden und leistbaren Wohnraums für die einheimische Bevölkerung (= Hauptwohnsitznutzung), stehen den Salzburger Gemeinden bereits einige Instrumente zur Verfügung (vgl. Empirica 2023): Leerstandsabgabe, Zweitwohnsitzabgabe, Beschränkung der Verwendung von Wohnungen als Zweitwohnsitz außerhalb ausgewiesener Zweitwohnsitzgebiete (in Gemeinden mit mehr als 16 % Wohnungen ohne Hauptwohnsitz), Genehmigungspflicht für die Zweckentfremdung für touristische Beherbergungen, der Infrastrukturbereitstellungsbetrag oder auch diverse Baulandsicherungsmodelle (aktuelle Projekte siehe „Land-Invest“ 2025) und die verstärkte Schaffung von Mietwohnungen.

Des Weiteren können folgende Instrumente genannt werden: Vertragsraumordnung, Baulandkategorie „Gebiete für den förderbaren Wohnbau“, Kennzeichnung von Flächen für förderbare Mietwohnbauten, Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau, Festlegungen im Bebauungsplan für zu errichtende Mietwohnungen, Bauland-mobilisierende Maßnahmen (Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag, Befristung von Baulandneuwidmungen).

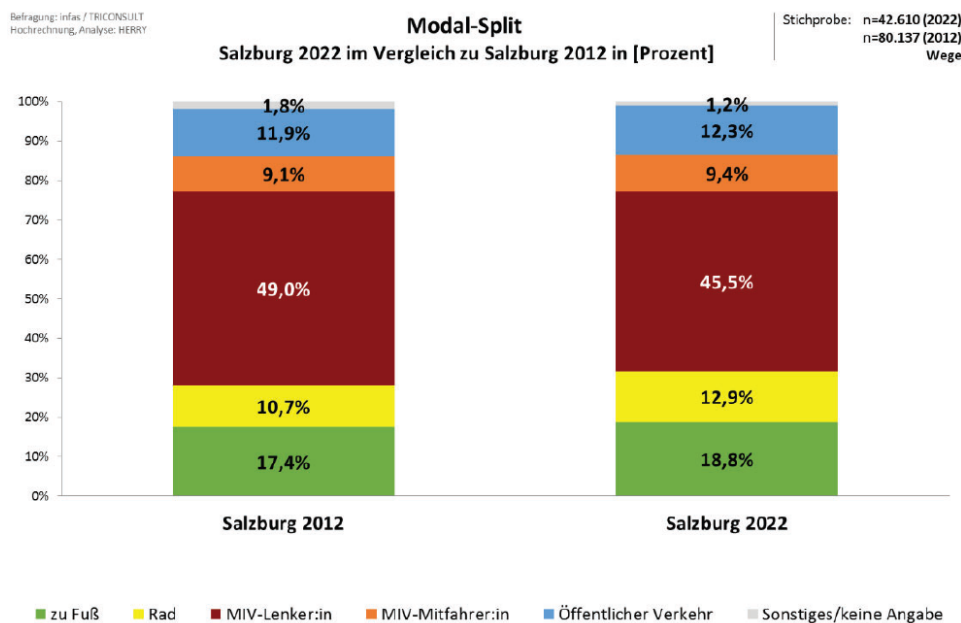
### 3.1.4 Verkehr

#### Mobilitätskennzahlen

54

Aufschluss über das Verkehrsverhalten der Salzburger Bevölkerung geben Mobilitätskennzahlen. Diese mobilitätsbezogenen Indikatoren wurden (mittels Befragungen) mit der „Verkehrserhebung Salzburg 2022“ (vgl. Herry 2023) landesweit neu erfasst. 88 % der befragten Personen gaben am Erhebungsstichtag im Jahr 2022 (= jeweils Werktag) an, zumindest für einen kurzen Fußweg ihren Wohnstandort verlassen zu haben (= „mobile Bevölkerung“). Mobile Personen legten dabei im Schnitt 3,4 Wege zurück, die durchschnittliche Wegelänge betrug 12,1 km, für die im Schnitt 27 Minuten benötigt wurden. Insgesamt waren „mobile“ Salzburger damit rund 1,5 Stunden ihres Tages im Verkehr unterwegs und bewältigten dabei ca. 40 km. **Modal Split nach Wegeanzahl:** 45,5 Prozent aller Wege wurden im Jahr 2022 von den Salzburgern mit dem Auto (als Lenker) zurückgelegt. Der PKW-Anteil ist damit gegenüber dem Vergleichsjahr 2012 zurückgegangen (-3,5 %-Punkte). Der Anteil des öffentlichen Verkehrs lag, wie bereits 2012, bei ca. 12 %, der Fußwegeanteil stieg seit 2012 leicht (+1,4 %-Punkte, auf ca. 19 %) und der Anteil der mit dem Fahrrad zurückgelegten Wege etwas stärker an (+2,2 %-Punkte, auf ca. 13 %). Dass die räumliche Lage des Wohnorts einen wesentlichen Einfluss auf die Verkehrsmittelwahl hat, zeigt sich auf Bezirksebene (siehe dazu Herry 2023, S. 8): Je ländlicher der Bezirk geprägt ist, umso höher ist der Anteil jener Wege, die mit dem Pkw als Lenker zurückgelegt werden (ZB Stadt Salzburg ca. 30 % vs. im Bezirk Tamsweg ca. 58 % PKW-Wege).

**Tab. 9: Modal Split im Land Salzburg 2012 und 2022 (Verkehrsmittelanteile nach Wegeanzahl in Prozent)**



Quelle: Herry 2023 / Verkehrserhebung Salzburg 2022 (Ergebnisbericht, S. 9)

## Verkehrsleistung

Zieht man an Stelle der Wegezanzahl, die mit den einzelnen Verkehrsmitteln zurückgelegten Strecken heran (= Verkehrsleistung), ergibt sich eine deutlich abweichende Verteilung. Insgesamt nahm im Bundesland Salzburg zwischen 2012 und 2022 die Gesamtverkehrsleistung um 22 %, auf rund 19,2 Mio. km zu. Knapp 11 Mio. km - und damit deutlich mehr als die Hälfte (57 %) - wurden davon aktuell mit dem Pkw zurückgelegt. Der prozentuelle Anstieg (+14 %), war hier jedoch am geringsten. Dem gegenüber legte die Verkehrsleistung des öffentlichen Verkehrs, mit einem Plus von 42 % (auf 4,2 Mio. km), deutlich stärker zu (u.a. Einfluss Klimaticket). Die höchsten Steigerungsraten sind aber beim Radverkehr (+92 % auf 0,9 Mio. km) und bei den Fußwegen (+82 % auf 0,5 Mio. km) erkennbar. Verkehrszweckanteile der Wege: Ein kurzer Blick auf die Verkehrszwecke zeigt, dass es sich bei rund der Hälfte der von den Salzburgern (werktags) zurückgelegten Wegen entweder um Einkaufswege (15 %), private Erledigungen (11 %) oder um Freizeitwege bzw. private Besuche (24 %) handelte. 24 % waren Wege zum Arbeitsplatz (vgl. Erwerbsspendler), 8 % waren dienstliche Wege, 9 % entfielen auf Ausbildungs- und 7 % auf Bring- und Holwege. Im Vergleich zu 2012 ist v.a. bei den privaten Wegen (= Freizeit-, Besuchs- und Erledigungswege) ein starker Anstieg zu registrieren (+10 %-Punkte). Potenziale zur Verkehrsvermeidung (MIV): Die Ø-Entfernung eines Fußweges liegt in Salzburg bei ca. 1,7 Kilometer, in diesem Radius liegen 8,5 % aller Pkw-Fahrten, die bezüglich der Weglänge auch zu Fuß zurückgelegt werden könnten. Das Potenzial für Radwege ist deutlich höher: Innerhalb der Ø Radweglänge der Fahrräder von 4,4 km liegen 33 % aller Pkw-Wege, die auch mit dem Rad absolviert werden könnten, wenn keine anderen Gründe dagegensprechen (Herry 2023, S. 9).

55

## Erwerbsspendler

Die Analyse der Pendelraten (Statistik Austria / abgestimmte Erwerbsstatistik) zeigt, dass im Jahr 2022 von den landesweit rund 286.700 erwerbstätigen Personen (= berufstätige Wohnbevölkerung), 10,6 % am Wohnstandort (= Nichtpendler) und weitere 33,8 % in ihrer Wohngemeinde (= Gemeindebinnenpendler) arbeiteten. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass mehr als die Hälfte der Salzburgerinnen und Salzburger (55,7 % bzw. rund 159.600 Personen) zu ihrem Arbeitsort aus der Wohngemeinde auspendelten - was zumeist mit einem längeren Pendelweg verbunden ist. Insgesamt waren im Jahr 2022 rund 327.800 Pendelbewegungen von Erwerbstätigen über Gemeindegrenzen hinweg statistisch messbar (= Pendelvolumen). Eine Verlagerung der Wohnstandorte in leistbare(re) Teilräume, bei weitergehender Konzentration des Arbeitsplatzangebotes in Stadt-Umland-Bereichen, führte zu einem Anstieg des landesweiten Pendelvolumens: Plus 6,1 % gegenüber dem Vergleichsjahr 2017; Das Pendlersaldo (+8.666) und damit auch der Pendlerindex (103) waren im Jahr 2022 insgesamt knapp positiv, das bedeutet, dass im Land Salzburg ein leichter Arbeitsplatzüberhang bestand<sup>5</sup>. Detailliertere Zahlen, zu den gemeindeüberschreitenden Pendelbewegungen auf Ebene der Bezirke, können in Tab. 10 abgelesen werden (vgl. Landesstatistik 2024c).

---

<sup>5</sup> Die Erwerbstätigen am Arbeitsort (= Arbeitsplätze) überwogen die Erwerbstätigen am Wohnort (= berufstätige Wohnbevölkerung). Der Pendlerindex setzt die Arbeitsplätze in Relation zur berufstätigen Wohnbevölkerung (je 100 EW).

**Tab. 10: Pendlerkennzahlen 2022 und Veränderung seit 2017 - im Land Salzburg nach Bezirken**

	Stand 2022					Veränderung 2017-22 in Prozent		
	Einpend-ler	Auspend-ler	Pendel-volumen	Pendler-saldo	Pendler-index	Einpend-ler	Auspend-ler	Pendel-volumen
Stadt SBG	54.289	23.736	78.025	30.553	139,8	-0,1	15,7	4,3
Hallein	15.283	21.553	36.836	-6.270	80,1	22,0	3,8	10,6
SBG Umg.	53.195	59.677	112.872	-6.482	92,1	5,2	4,5	4,9
St. Jo-hann	20.114	24.289	44.403	-4.175	90,1	4,8	9,2	7,1
Tamsweg	4.583	6.115	10.698	-1.532	84,8	6,9	5,6	6,2
Zell am See	20.770	24.198	44.968	-3.428	92,3	7,9	7,8	7,9
Land SBG	168.234	159.568	327.802	8.666	103,0	5,0	7,2	6,1

Quelle: Statistik Austria, abgestimmte Erwerbsstatistik 31.10.2017 und 31.10.2022 (eigene Berechnung / Darstellung)

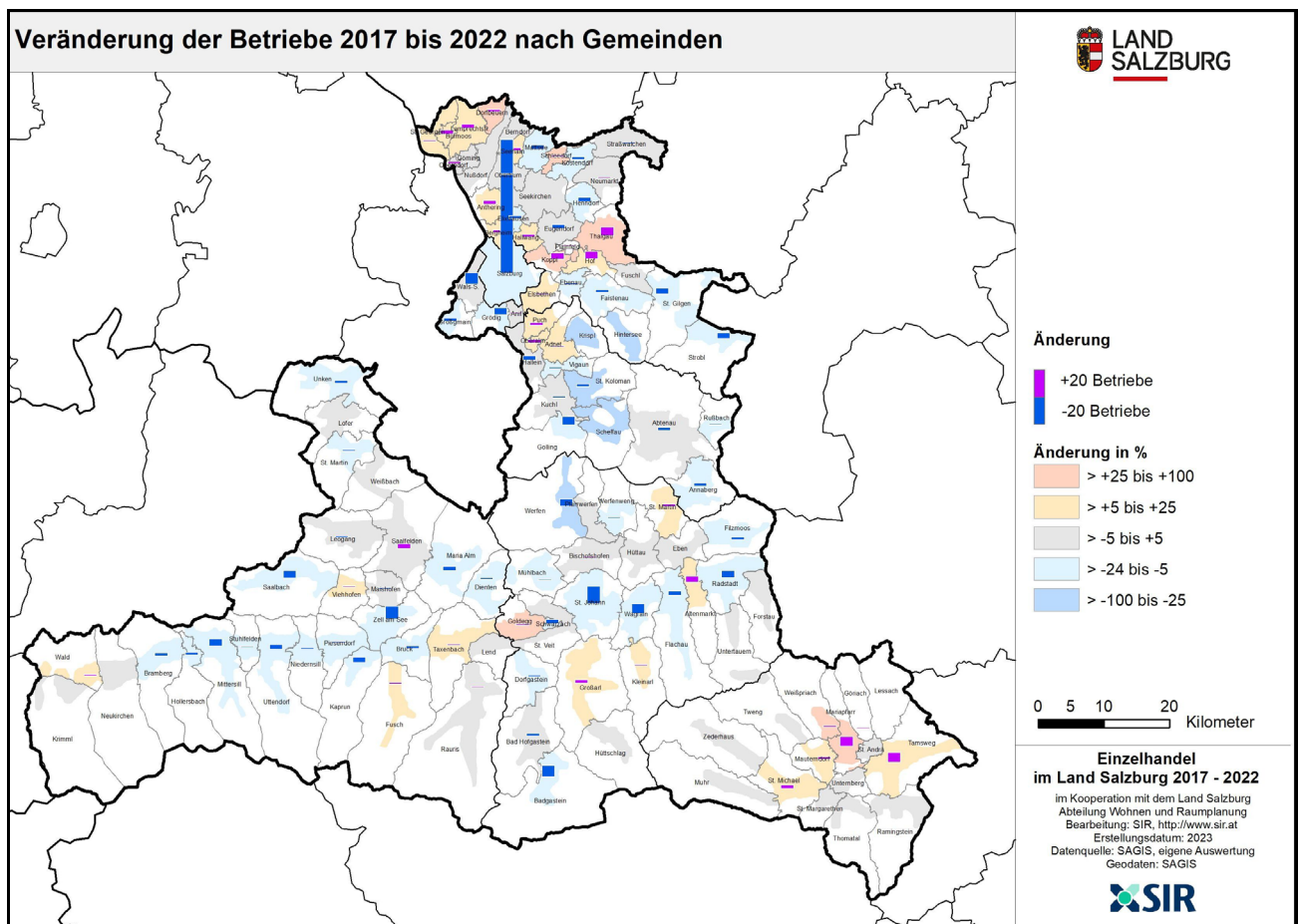
56

### 3.1.5 Versorgung

**Entwicklungen im Einzelhandel (EH):** Im Jahr 2022 wurden landesweit rund 4.850 EH-Betriebe (= Ladengeschäfte), mit Verkaufsflächen (VFL) von insgesamt über 1 Mio. m<sup>2</sup>, erfasst (vgl. Schossleitner u Riedler 2023). Unter dem Einfluss der Covid-Pandemie verzeichnete der stationäre Einzelhandel Salzburgs damit erstmals eine Abnahme an EH-Betrieben<sup>6</sup>: -155 Betriebe / -3,1 % seit dem Jahr 2017. Die Verkaufsflächen stiegen in Summe aber weiterhin moderat an: +20.000 m<sup>2</sup> / +1,9 % (= Trend zu großflächigen Handelsformen). Die Entwicklung der Branchen verlief sehr unterschiedlich. Beträchtliche Standortreduktionen sind in jenen Branchen auszumachen, die vom Online-Handel stark beeinflusst wurden: Vor allem im Bekleidungshandel, aber auch im Schuh- oder Buchhandel; Anstiege (und hier insbesondere der Verkaufsflächen) sind hingegen im „Nahrungs- und Genussmittel-Segment“ („Krisenresistenz“ des Lebensmittelsektors), bei „Bau- und Heimwerkartikeln“ (Erweiterung Schauräume) und im Sportartikelhandel (Ausbau Verleihanteil) zu finden.

<sup>6</sup> Vergleiche Betrachtungszeitraum 2009 - 2017: +163 Betriebe bzw. +127.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im stationären EH Salzburgs (Schossleitner und Riedler 2019).

Abb. 13: Veränderung der Einzelhandelsbetriebe 2017 bis 2022 nach Gemeinden



Quelle: Schossleitner und Riedler 2023 / Einzelhandelsstruktur im Land Salzburg - Entwicklung 2017-2022 (Endbericht, S. 14)

Räumlich zeigte sich in den zurückliegenden 5 Jahren eine „gestreute“ Entwicklung (vgl. Abb. 13). Zum einen wiesen Gemeinden mit bereits hohem Einzelhandelsbesatz mitunter die stärksten Betriebsverluste auf, zum anderen waren aber auch einwohnerschwächere Kleingemeinden von anhaltenden Rückgängen betroffen. Auf Bezirksebene sieht man - bei einem vergleichsweise geringen Ausgangsbestand - die höchsten Steigerungsraten etwas überraschend im Lungau. Dem stehen die (eindeutig) stärksten Betriebsverluste in der Stadt Salzburg gegenüber (nach starken Betriebszunahmen 2009-2017). Als Ergebnis zeigt sich eine veränderte Dynamik: Die Ballung des Einzelhandelsbestandes in der Landeshauptstadt und den nahegelegenen Handelsagglomerationen - wie noch bei der Auswertung der Jahre 2009 bis 2017 klar ersichtlich (Schossleitner und Riedler 2019) - setzte sich nicht weiter fort. Innerörtlich waren vorrangig die „Hauptort“-Siedlungen von Betriebsabnahmen betroffen. Das bestätigt auch die Auswertung nach Baulandkategorien, mit den größten Rückgängen an EH-Betrieben in zentrumsnahen Widmungskategorien. Damit werden anhaltende und fortschreitende Betriebsverluste in den Stadt- und Ortszentren sehr eindrücklich dokumentiert.

## Flächenbedarf des Einzelhandels

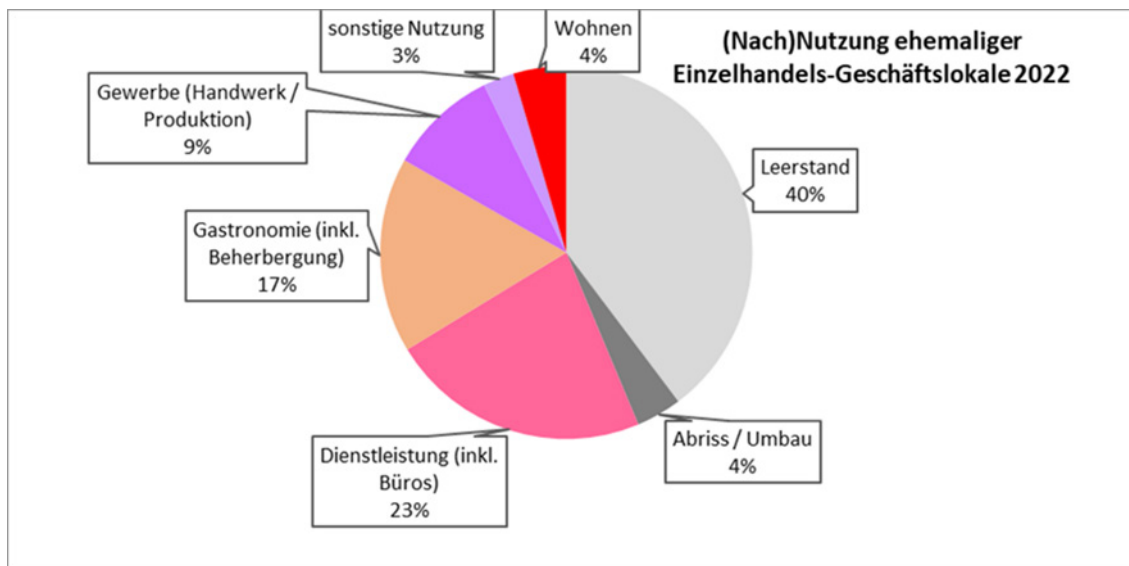
Ein aus Raumplanungssicht wesentlicher Aspekt ist der Flächenbedarf des stationären Einzelhandels. Insbesondere an autoorientierten Standorten beansprucht der Einzelhandel - durch freie Stellplätze und ebenerdige Bauweise - viel Fläche. So standen im Jahr 2022 zum Beispiel bei den Salzburger Supermärkten (= Vollversorger mit einer VFL >200 m<sup>2</sup>) im Schnitt über 50 Stellplätze je Standort zur Verfügung. Lediglich 31 der insgesamt 281 erfassten Salzburger „Vollversorger“ wiesen überbaute Parkmöglichkeiten (Tiefgaragen) auf. 87 % der Supermarkt-Stellplätze, das waren über 13.000 Stellplätze landesweit, befanden sich im Freien. Wesentlich höher war im Land Salzburg die Anzahl (123) und der Anteil (44 %) an überbauten (mehrgeschoßigen) „Supermärkten“. Dies ist zum einen auf traditionelle Vollversorger in Ortskernbereichen zurückzuführen, zum anderen befindet sich aber auch eine steigende Zahl neu errichteter Supermärkte in einem gemeinsamen Bau mit Wohnungen. Hier zeigen sich Effekte der ROG-Novelle 2017.

58

## Ausblick: künftige Entwicklungen im Einzelhandel

Als Folge (u.a.) der angespannten Konjunktur und der weitergehenden Verlagerung Richtung Onlinehandel, sieht man aktuell eine steigende Anzahl an Insolvenzen im stationären Einzelhandel. Schließungen, die man „pandemiebedingt“ bereits im Betrachtungszeitraum 2017-2022 erwartet hätte (z.T. noch aufgefangen durch Unterstützungsmaßnahmen), scheinen damit verstärkt zeitverzögert zu erfolgen.

Abb. 14: (Nach)Nutzung ehemaliger Einzelhandels-Geschäftslokale 2022



Quelle: Schossleitner und Riedler 2023: Einzelhandelsstruktur im Land Salzburg - Entwicklung 2017-2022 (Endbericht, S. 31)

Bereits im Jahr 2022 wurden über 600 ehemalige Verkaufslokale (der seit dem Jahr 2017 geschlossenen EH-Betriebe) nicht mehr als EH-Geschäfte genutzt. Etwas mehr als die Hälfte davon (ca. 56 %) wurde zum Erhebungszeitpunkt abseits des Einzelhandels nachgenutzt, zumeist in Form von betrieblichen Nutzungen, wie durch Dienstleistungen oder Gastronomie. Rund 40 % der ehemaligen EH-Geschäftsflächen standen jedoch leer (vgl. Abb. 14). Davon betroffen waren (wiederum) vor allem Orts- und Stadtzentren. In diesen Lagen wurden landesweit ca. 200 Leerstände erfasst.

## Nahversorgung

Rund 400 Geschäfte mit einer Verkaufsfläche von über 225.000 m<sup>2</sup>, konnten im Jahr 2022 im Land Salzburg als Nahversorger eingestuft werden (= Geschäfte mit breitem Lebensmittelangebot und Gemischtwarensortiment zur Abdeckung des täglichen Bedarfs). Wie im Einzelhandel allgemein, ging auch die Anzahl der Nahversorgungsbetriebe seit 2017 leicht zurück (-7 NV-Betriebe), die Verkaufsfläche wurde dabei aber weiter ausgedehnt (+10.000 m<sup>2</sup>). Zurückzuführen ist das auf Schließungen von kleinflächigen Nahversorgern („Greißler“), während großflächige Lebensmittelmärkte (insb. Diskonter) ihre Standorte erweiterten (vgl. Schossleitner u Riedler 2023). Dem Wegfall kleinstrukturierter Nahversorger an integrierten Lagen zum Trotz, konnte die innerörtliche Nahversorgungssituation (im fußläufigen Einzugsbereich) aber weitgehend stabil gehalten werden. Für etwa 2/3 der Salzburger war der nächstgelegene Nahversorger nach wie vor in einer Wegedistanz von unter 1.000 m erreichbar. Generell kann das Nahversorgungsangebot (u.a. durch den Einfluss des Tourismus) in weiten Teilen des Landes als „intakt“ bezeichnet werden - ein Vorteil zu anderen österreichischen Regionen. Insgesamt 15 Salzburger Gemeinden mussten mit Stand 2022 ohne Nahversorger auskommen, um 2 Gemeinden mehr als noch im Jahr 2017. Der Verlust als Treffpunkt für die einheimische Bevölkerung wiegt hierbei oftmals ebenso schwer wie das Fehlen der Versorgungsfunktion.

### „Orte der Begegnung“

In der Langzeitbetrachtung ist generell ein stetiger Rückgang an Grundversorgungsdiensten (-funktionen) festzustellen (siehe Ainz 2024). Vielfach gehen sogenannte „Orte der Begegnung“ verloren. Ausgewählte „Orte der „Begegnung“ - wie Gasthäuser mit Grundversorgungsfunktion, (extern genutzte) Veranstaltungssäle und betreute Jugendtreffs - wurden im Jahr 2022 in den Salzburger Landgemeinden erstmals nach einheitlichen Kriterien erfasst. Erste Auswertungen zeigen, dass bei Gasthäusern und Veranstaltungssälen, zumindest auf Gemeindeebene, noch keine großen Lücken bestanden (nur in jeweils <5 Gemeinden). Jugendtreffs besaßen hingegen nur rund 40 Salzburger Gemeinden. Interessante Aufschlüsse zum weiteren Entwicklungsverlauf bzw. auch zu innerörtlichen Defiziten auf Ebene der Ortschaften können hier Folgerhebungen / -auswertungen bringen.

### 3.1.6 Wirtschaft

Die wirtschaftliche Entwicklung ist eine wesentliche Agenda der Raumplanung auf örtlicher, regionaler und Landesebene gleichermaßen. Die Raumplanung soll essenzielle Rahmenbedingungen für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung schaffen, indem sie nicht nur unterschiedliche Nutzungen (möglichst konfliktfrei) aufeinander abstimmt, um soziale und wirtschaftliche Interessen in Einklang zu bringen, sondern soll darüber hinaus solche Grundlagen schaffen, die einer wirtschaftlichen Prosperität förderlich sind. Neben anderen Anforderungen (etwa regulatorische, ans Förderwesen, an die Infrastruktur etc.) sind als Anforderung an die Raumplanung dafür u.a. das Anstreben eines räumlichen Naheverhältnisses und kurze Wege zwischen den potenziellen Akteuren, die Schaffung von innovativen Milieus bis hin zu sogenannten Clustern zu nennen, die sich positiv auf die ökonomische Entwicklung auswirken können. Dabei sind auch die spezifischen Besonderheiten, Ausprägungen und Herausforderungen der jeweiligen Räume und Standorte (städtisch, ländlich, zentral, peripher, infrastrukturelle Ausstattung, Wirtschaftsstruktur) zu berücksichtigen.

Im Landesentwicklungsprogramm 2022 werden hinsichtlich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung folgende Leitbilder formuliert:

- Stärkung der regionalen und nationalen Wettbewerbsfähigkeit
- Entwicklung und Förderung kooperativer Handlungsstrukturen und Stärkung der Zusammenarbeit der Gebietskörperschaften
- Nachhaltige Entwicklung des Salzburger Wirtschaftssystems

### **Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung - Standortstrategie Salzburg 2035**

60

In diesem Zusammenhang ist hinsichtlich der Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung für den Berichtszeitraum 2020 bis 2024 die Salzburger Standortstrategie 2035 zu nennen. Die Standortstrategie Salzburg 2035 (Scharfetter 2022) ist ein 2022 seitens des Landes erstelltes Strategiedokument und stellt das standort- und wirtschaftspolitische Leitbild für die nächste Dekade dar. Sie formuliert die zentralen Ziele und Herausforderungen für das Land Salzburg. Bezogen auf die Raumplanung ist hier die Standortentwicklung zur Schaffung innovativer Milieus und auch die Förderung von ausgeprägten Clustern und Branchen zu nennen, um so durch Agglomerationseffekte Wissenstransfer, Innovation und auch eine Dynamisierung der F&E-Aufwendungen zu erreichen, also bezogen auf die Raumplanung eine Innovationsförderung durch Agglomeration (räumliche Nähe, kurze Wege).

Zur Erreichung der wirtschaftspolitischen Ziele wurden in der Strategie Salzburg 2035 vier strategische Stoßrichtungen definiert. Neben den Themen Humanressourcen, Forschungs- und Entwicklungslandschaft und Unternehmensentwicklung ist die Entwicklung von Betriebsstandorten und Innovationsräumen mittels Raumplanungsinstrumenten genannt. Dabei soll die Entwicklung von hochwertigen betrieblichen Standorten das Fundament für die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Salzburg bilden. In der Strategie wird auch die Wichtigkeit des Themas der Brachflächenrevitalisierung bzw. die Transformation von Standorten für modernes Wirtschaften und Arbeiten adressiert. Für die Umsetzung sind Kompetenzen aus dem Bereich der Raumordnung und -raumplanung sowie neue Instrumente der Flächenwidmung, Standortsicherung und -vorsorge und interkommunale Lösungen erforderlich.

### **Verstärkte Umsetzung von interkommunal entwickelten Gewerbeflächen**

Die interkommunale Entwicklung ist vor allem im gewerblichen Bereich von hoher Bedeutung. Gewerbegebiete benötigen viel Platz und Infrastruktur (Straßen, Energie, Wasser etc.). Wenn Gemeinden zusammenarbeiten, können sie die Flächen besser koordinieren, damit keine unnötige Konkurrenz entsteht und Flächen optimal genutzt werden. Gemeinsam können umweltverträgliche und wirtschaftlich sinnvolle Standorte identifiziert werden. Denn durch eine abgestimmte Planung entstehen größere zusammenhängende Standorte, die für Unternehmen attraktiver sind als viele kleine isolierte Standorte. Gewerbegebiete ziehen insgesamt Verkehr an. Durch gemeinsame Planung kann man Verkehrslasten besser lenken und Infrastruktur wie Straßen, den öffentlichen Verkehr und Parkplätze gemeinsam entwickeln. Gemeinden, die zusammen auftreten, könnten gemeinsam Wirtschaftsförderung betreiben, Synergien nutzen und sich als gemeinsame Wirtschaftsregion positionieren, was wiederum neue Investoren anzieht. Des Weiteren können gemeinsame Gewerbegebiete die Kosten für Erschließung und Unterhalt auf mehrere Gemeinden verteilen. Dies wiederum reduziert die finanzielle Belastung für einzelne Gemeinden.

In den Regionalprogrammen können alternativ zu den im Landesentwicklungsprogramm definierten Freihaltezonen Arbeiten zusätzliche Freihaltezonen unter bestimmten Voraussetzungen bzw.

Kriterien festgelegt werden. Die Flächen müssen jedenfalls interkommunal (zwischen zwei Gemeinden) in Zusammenarbeit mit dem Regionalverband entwickelt werden. Die Raumplanung unterstützt aktiv bei der interkommunalen Entwicklung der gewerblichen Flächen.

### **Umsetzung einer Standortdatenbank für Gewerbeimmobilien und -flächen**

Aktuell gibt es im Bundesland Salzburg keine Lösung und keine einheitliche Datenbasis, um verfügbare Gewerbeflächen (Gewerbegebiete, Brachflächen, Immobilien, Leerstand, Startup-Flächen, Coworking etc.) umfassend zu kennen bzw. rasch Analysen und eine Informationsbereitstellung generieren zu können. Diese wäre jedoch die Grundlage, um sowohl im Bereich der Raumplanung, in der Standortsicherung und -entwicklung, aber auch in der Betriebsansiedlung oder Bestandssicherung/ Bestandsweiterentwicklung von Unternehmen fundierte Informations- und Entscheidungsgrundlagen zu haben, aber auch ein Monitoring über die Entwicklung und Nachfrage/Angebot umsetzen zu können.

In einem gemeinsamen Sondierungs- und Projektentwicklungsprozess von Innovation Salzburg, dem Land Salzburg (Abteilung 10) und der Stadt Salzburg, sowie unter Einbindung weiterer Akteure, wie der Wirtschaftskammer Salzburg, Land-Invest und SIR etc., wurden Bedarfe, Problemstellungen aus der Praxis, Zusammenarbeitsmöglichkeiten und Schnittstellen gemeinsam diskutiert und erarbeitet, sodass im Berichtszeitraum ein Anforderungsprofil für eine Lösung entstanden ist. Maßgeblich und ein hoher Mehrwert für das Bundesland Salzburg ist, dass durch eine gemeinsame Standortdatenbank auch die Zusammenarbeit aller Partner sichergestellt werden kann. Die Umsetzung der Standortdatenbank für das Bundesland Salzburg wurde 2024 in Auftrag gegeben.

### **Nachnutzung von Brachflächen für die gewerbliche Entwicklung**

Die Aktivierung bzw. Nachnutzung von Brachflächen ist ein wichtiges Thema in der Salzburger Raumplanung und spielt eine entscheidende Rolle bei der Schaffung von Wohnraum, bei der gewerblichen Entwicklung, bei der Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Förderung nachhaltiger Siedlungsentwicklung. Im Bundesland Salzburg wurden bereits mehrere Projekte umgesetzt, bei denen Brachflächen revitalisiert wurden wie zum Beispiel das Stadtwerkeareal in Lehen. Das Stadtwerkeareal ist ein gelungenes Beispiel für die Aktivierung von Brachflächen im urbanen Raum (Salzburg Stadt).

Derzeit wird eine österreichweite Erhebung von Brachflächen durchgeführt, um ungenutzte Industrie- und Gewerbeflächen zu identifizieren und für eine nachhaltige Entwicklung verfügbar zu machen. Dieses Projekt wird vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft in Zusammenarbeit mit dem Fraunhofer Institut und dem Umweltbundesamt unterstützt. Das Hauptziel des Projekts ist die Erstellung einer Brachflächenpotenzialkarte, die bei Fertigstellung veröffentlicht werden soll. Die Ergebnisse aus dem genannten Projekt werden als Grundlage für die weitere Entwicklung von Brachflächen im Bundesland Salzburg genutzt.

**Vorschläge für Indikatoren** betreffend die wirtschaftliche Entwicklung im Zusammenhang mit der Raumplanung:

Im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung wurden nur Teilaspekte in den Grundlagen behandelt und stellen deshalb die nachfolgenden Indikatoren nur erste Vorschläge für ein Monitoring ausgewählter Teilbereiche dar.

■ **Indikator: Anzahl und Größe (in m<sup>2</sup>) der interkommunal entwickelten Gewerbegebiete**

Wie obig beschrieben ist die gemeinsame Entwicklung von Gewerbegebieten zwischen mehreren Gemeinden für die Raumplanung von hoher Bedeutung. Der Indikator Anzahl und Größe (in m<sup>2</sup>) von Gewerbegebieten soll die Entwicklung der kommenden Jahre beobachten.

62

■ **Indikator: Standortdatenbank, wie viele Gemeinden und Regionalverbände haben aktiv Flächen bzw. Objekte in der Standortdatenbank erfasst?**

Im Berichtszeitraum wurde mit der Entwicklung der Standortdatenbank begonnen, online wurde diese 2025 genommen. Der Erfolg der Datenbank ist abhängig von der intensiven Nutzung sowie der realen Ansiedlung oder Erweiterung von Unternehmen und der Vermittlung bestehender Objekte.

■ **Indikator: Anzahl und Größe (in m<sup>2</sup>) der wieder-genutzten Brachflächen**

Es wird sich zukünftig erst zeigen, ob die Datenlage für die Berechnung dieses Indikators ausreichend ist.

### 3.1.7 Energie und Klima

Mit Novellierung des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2018 hat das Thema Energie in der Raumplanung in Salzburg auch auf Gemeindeebene Einzug gehalten.

■ **Energie im REK**

Seit 2020 unterstützt das SIR die Salzburger Gemeinden bei der Bearbeitung des Themas Energie im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) mit der „Bestandsanalyse Energie“. Dieser Bericht umfasst umfangreiche, aussagekräftige Daten zu Energiebedarfen, Versorgungsinfrastrukturen und erneuerbaren Potentialen im jeweiligen Gemeindegebiet, basierend auf mehr als hundert relevanten Datenquellen. Die Ergebnisse werden im Bericht als Karten, Diagramme und Tabellen dargestellt und textlich erläutert. Auf Wunsch wird die „Bestandsaufnahme Energie“ der Gemeinde in einem Vor-Ort-Termin persönlich vorgestellt und die Inhalte in Bezug auf das zu erstellende REK der Gemeinde diskutiert. Mit diesem Bericht bekommt die Gemeinde eine fundierte Grundlage für die weitere Verwendung und Bearbeitung im REK und darüber hinaus. Entwickelt wurde dieses Service aufbauend auf den „Energieatlas“ des Landes Salzburg, den die Referate „Energiewirtschaft und -beratung“, „Örtliche Raumplanung“ und „Öffentlicher Verkehr und Verkehrsplanung“ in einem mehrjährigen Forschungsprojekt entwickelt haben. Ab 2022 wurde das Dokument ständig weiterentwickelt und um neue Inhalte ergänzt. Gefördert wird dieses Service von den Referaten „Energiewirtschaft und -beratung“ und „Örtliche Raumplanung“ des Amtes der Salzburger Landesregierung und steht somit den 119 Salzburger Gemeinden kostenlos zur Verfügung.

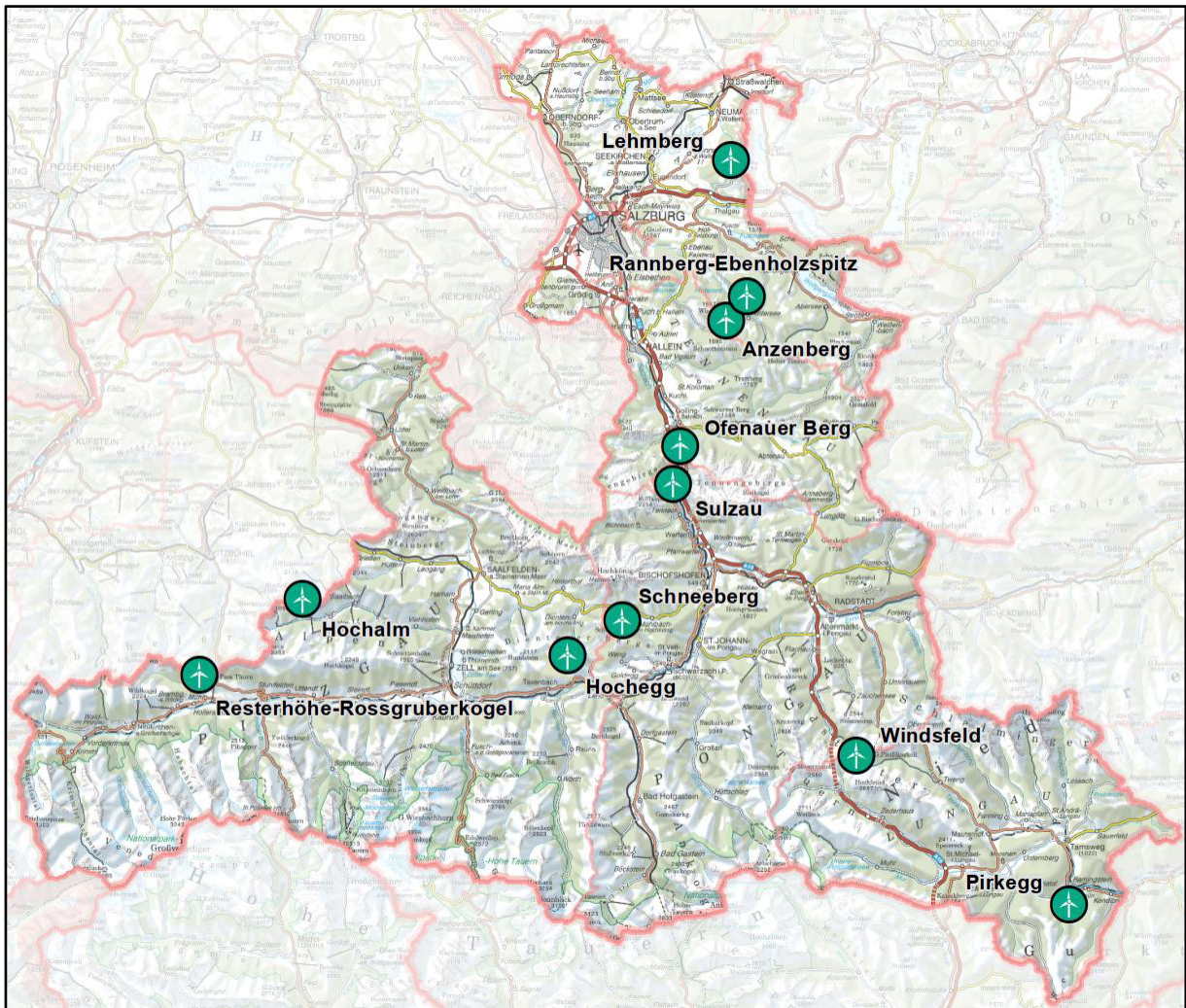
Im Jahr 2020 wurde die „Bestandsanalyse Energie“ an drei Gemeinden übermittelt. Zu diesem Zeitpunkt gab es noch kein standardisiertes Dokument, daher mussten Abbildungen aus dem Energieatlas heruntergeladen und je Gemeinde in einer Power-Point zusammengestellt werden. Um den Ortsplanern das Thema „Energie im REK“ näherzubringen fand am 19.11.2020 ein „Runder Tisch“ des Referats örtliche Raumplanung statt, bei dem das Thema den Ortsplanern erläutert und mit ihnen diskutiert wurde.

Im Jahr 2021 wurden 25 Gemeinden mit der Bestandsanalyse bedient sowie sechs Präsentationstermine abgehalten: In Großarl, Hallein, Hüttschlag, Neumarkt, Strobl und Werfen. Im Jahr 2022 wurde die Bestandsanalyse für 24 Gemeinden zur Verfügung gestellt, in 17 Gemeinden wurde ein Besprechungs- und Diskussionstermin abgehalten. Im Jahr 2023 wurden 27 Bestandsanalysen an die Gemeinden übermittelt, zwei Gemeindetermine wurden nachgefragt und durchgeführt. Im Jahr 2024 wurden acht Bestandsanalysen angefragt und übermittelt. Da der Inhalt und die Methodik des Energieatlas im Zuge des bis 2024 laufenden Forschungsprojekts GEL S/E/P stetig weiterentwickelt wurden, wurden auch die Inhalte der Bestandsanalyse Energie zwischen 2020 und 2024 zweimal angepasst. Daher haben einige Salzburger Gemeinden bereits öfter als einmal eine Bestandsanalyse erhalten, um sowohl den neueren Datenstand als auch die aktualisierte Methodik oder neue Analysen zu erhalten. Insgesamt haben nun 90 von den 119 Salzburger Gemeinden eine Bestandsanalyse Energie erhalten, wobei der Service auch in Zukunft weitergeführt wird.

Das Land Salzburg (Referat Raumplanung und Abteilung Lebensgrundlagen und Energie) hat zum Thema Energieraumplanung bis dato folgende Aktivitäten durchgeführt:

- **Festlegung von Vorrangzonen für Windenergie im Landesentwicklungsprogramm 2022**  
Insgesamt elf Vorrangzonen für Windenergie sind im LEP 2022 ausgewiesen. In diesen Vorrangzonen kommt ein besonders wichtiges öffentliches Interesse des Landes zum Ausdruck. Die Festlegung dieser Vorrangzonen schließt nicht aus, dass weitere für die Windenergie geeignete Standorte im Bundesland Salzburg nach den bestehenden gesetzlichen Bestimmungen zur Genehmigung eingereicht werden. Der Prozessablauf zur Entwicklung der Vorrangzonen für Windenergie ist im Landesentwicklungsprogramm im Kapitel Planungsdeterminanten (6.10) dargestellt.  
Mit Stand Dezember 2024 befand sich ein Projekt (Windsfeld) bei der Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).
- **Folgende Vorrangzonen für Windenergie sind im Landesentwicklungsprogramm 2022 ausgewiesen, siehe Abb. 15.**

Abb. 15: Vorrangzonen für Windenergie, Salzburg;



Quelle: Landesentwicklungsprogramm 2022

- Maßnahmen zum Ausbau von Photovoltaikanlagen zur Erreichung der Klimaziele im Landesentwicklungsprogramm 2022 sowie Erstellung der Verordnung für die Errichtung von freistehenden Photovoltaikanlagen (Photovoltaik-Kennzeichnungsverordnung 2023)

Im Zeitraum 1.11.2023 bis zum 31.12.2024 wurden vier Flächen für „freistehende Solaranlagen“ zur Kenntnis genommen.

**Tab. 11: Kennzeichnung von Flächen für „freistehende Solaranlagen“ im Berichtszeitraum**

Bezirk	Gemeinde	Art	Flächeneffizienz	Leistung
Tamsweg	Tamsweg	Agri-PV	k.A. weil Beurteilung nach § 5 PKV	> 1.000 kWp
Salzburg-Umgebung	Lamprechtshausen	Agri-PV	> 1.100 MWh/ha	> 1.000 kWp
Salzburg-Umgebung	St. Gilgen	konventionell	> 1.100 MWh/ha	501-1.000 kWp
St. Johann	St. Veit	konventionell	k.A. weil Beurteilung nach § 5 PKV	> 1.000 kWp

In der Berichtsperiode wurden umfangreiche Maßnahmen zum Ausbau von Photovoltaikanlagen zur Erreichung der Klimaziele getätigt. Im LEP 2022 werden im Kapitel 6.9 in den Planungsde-terminanten Prüflisten zu Konfliktpotentialen für die Ausweisung von Flächen als Grünland-Solaranlagen angeführt sowie ein Kriterienkatalog für vorbelastete Flächen wie ZB Puffer entlang von Autobahnen, Eisenbahnen etc.

65

- Umsetzung der EU Richtlinien RED II und RED III Richtlinie zum Ausbau der erneuerbaren Energie (RED: „renewable energy directive“), siehe unter: Amtsblatt der Europäischen Union, 2023/2413)

Die EU Richtlinien RED II und RED III sind Teil der EU-Politik zur Förderung erneuerbarer Energien und haben zum Ziel den Anteil der erneuerbaren Energien im Energiemix der EU zu erhöhen und die Klimaziele der EU zu erreichen.

Im Sinne einer Verwaltungsvereinfachung und nach den Regeln der RED II Richtlinie (EU) 2018/2001 wurden die Bestimmungen über freistehende Solaranlagen mit der Novelle LGBL 10 3/2022 in das Salzburger Raumordnungsgesetz aufgenommen.

Für die Umsetzung der RED III sind bis zum Februar 2026 von den EU Mitgliedsstaaten Beschleunigungsgebiete für erneuerbare Energien festzulegen. Die Umsetzung von Beschleunigungsgebieten ist derzeit gerade in Arbeit (Durchführung einer vertieften strategischen Umweltprüfung).

- Auch das Salzburger Projekt SEP I („Spatial Energy Planning for heat transition“) - koordiniert durch das Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen - ging aus der ÖROK-Partnerschaft hervor und ist mittlerweile abgeschlossen. In diesem Projekt wurden Grundlagen für die Implementierung räumlicher Energieplanung erarbeitet. Unter anderem wurde der Leitfaden Energieraumplanung als Basis für das neue Räumliche Entwicklungskonzept erstellt. Dieser Leitfaden findet Anwendung bei der Erstellung neuer räumlicher Entwicklungskonzepte. Des Weiteren hat dieses Projekt alle Grundlagen geschaffen, um Energie künftig in den zentralen öffentlichen und privaten Planungsprozessen berücksichtigen zu können und gemeinsam mit den Energieversorgern die Energieinfrastruktur der Zukunft umzusetzen. GIS-basierte Instrumente erlauben die automatisierte Analyse von Energieinfrastruktur, -bedarf und Erneuerbaren Energiepotenzialen und damit die effiziente Integration dieser Fragestellungen in etablierte Planungsprozesse.

Siehe unter: [www.waermeplanung.at](http://www.waermeplanung.at), Fördergeber: Vorzeigeregion Energie der FFG, kofinanziert unter anderem mit Mitteln des Landes Salzburg

- Das Projekt SEP II (Spatial Energy Planning) - Projektleitung liegt beim SIR, Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen) hatte das Ziel die Themen Elektrizität und Mobilität auf alle Bereiche der Energienutzung auszuweiten. Im Bereich der Mobilität wurde die Bewertung von Standorten hinsichtlich der Anbindung, der Qualität des öffentlichen Verkehrs und der Grundversorgung als eine wichtige Grundlage für die Regionalplanung geschaffen. Darüber hinaus wurden planungsrelevante Fragen des intermodalen Verkehrs, der Geh- und Fahrradfähigkeit, der Elektromobilität, einer räumlich differenzierten Parkraumbewirtschaftung und der räumlich differenzierten Kosten der Mobilität (Infrastruktur) bearbeitet.

66

## Klima

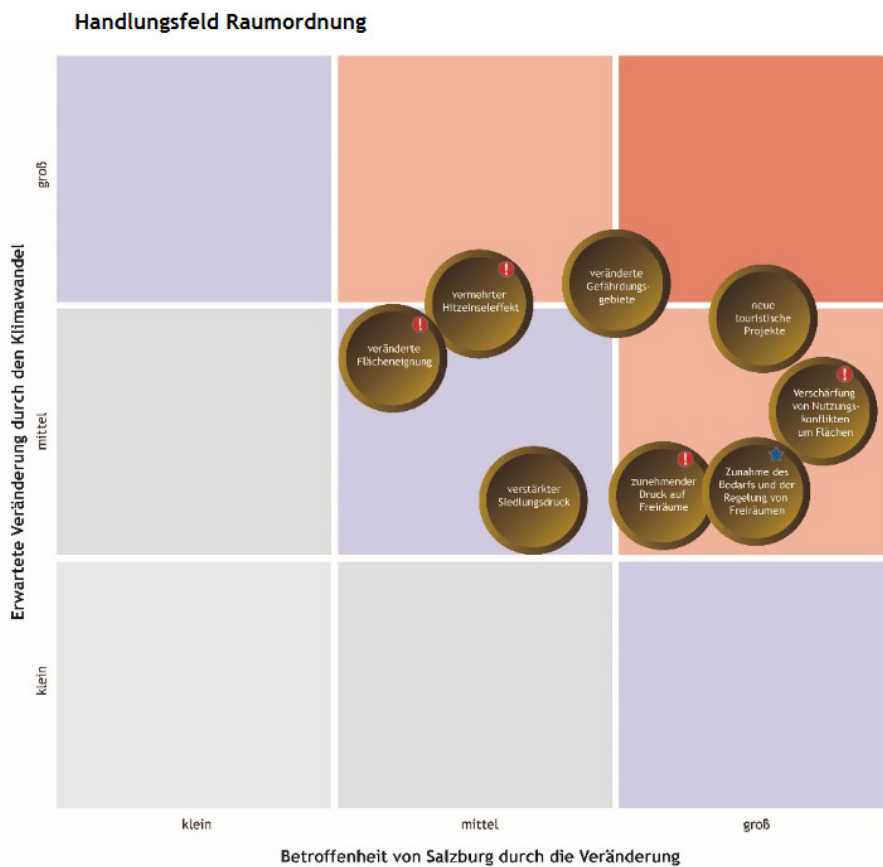
Der Raumplanung als Querschnittsmaterie kommt sowohl beim Klimaschutz als auch bei der Klimawandelanpassung eine große Aufgabe zu. Die räumlichen Auswirkungen bedingt durch den Klimawandel sind vielfältig und betreffen zahlreiche Fachmaterien.

Die Salzburger Landesregierung hat mit 23.05.2017 die Strategie zur Anpassung an den Klimawandel in Salzburg beschlossen (Gläser Otmar, Hrsg., 2017) und nachfolgend die Abteilungen des Landes mit der Maßnahmenentwicklung zu den identifizierten prioritären Klimafolgen beauftragt. Im ersten Fortschrittsbericht zur Anpassung an den Klimawandel in Salzburg sind Maßnahmen zur Erhöhung des Widerstands gegenüber negativen Auswirkungen von Klimawandelfolgen im Bundesland dokumentiert (Graggaber Markus, Hrsg., 2022).

Folgende Klimafolgen (diese stellen zugleich die Herausforderungen dar) wurden für das Handlungsfeld Raumordnung identifiziert:

- Verschärfung von Nutzungskonflikten um Flächen
- Zunahme des Bedarfs und der Regelung von Freiräumen
- Zunehmender Druck auf Freiräume
- Neue touristische Projekte
- Veränderte Gefährdungsgebiete
- Vermehrter Hitzeinseleffekt
- Veränderte Flächeneignung
- Verstärkter Siedlungsdruck

Abb. 16: Klimafolgenmatrix aus dem Jahr 2020



Quelle: Graggaber 2022, Strategie zur Anpassung an den Klimawandel in Salzburg

Um den identifizierten Klimawandelfolgen zu begegnen wurden folgende Maßnahmen für die Raumplanung (Auszug) spezifiziert und befinden sich diese in einem unterschiedlichen Umsetzungsstand (siehe dazu auch Abb. 16):

- Rückwidmung von Baulandüberhängen in Gefährdungsbereichen
- Neuaufstellung des Landesentwicklungsprogramms - Festlegung wirksamer Maßnahmen im Bereich der Anpassung an den Klimawandel in den dafür in Frage kommenden Kapiteln
- Abgrenzung von Siedlungsschwerpunkten in den räumlichen Entwicklungskonzepten
- Einhalten der Abstände von Siedlungen zu Gewässern
- Sichern / Reservieren von Flächen für Retentionsbecken
- Freihalten der wesentlichen Hochwasserabfluss- und Rückhaltebereiche
- Etc.

Im Fortschrittsbericht werden der Umsetzungsgrad der einzelnen Maßnahmen sowie die adressierten Zielkonflikte etc. dargestellt. Der nächste Fortschrittsbericht ist im Jahr 2027 fällig, bis dahin arbeitet die Raumplanung weiter aktiv an der Umsetzung der im ersten Fortschrittsbericht dargestellten Maßnahmen. Ca. zwei- bis dreimal jährlich finden Sitzungen der Arbeitsgruppe „Klimawandelanpassung“ statt, bei der sich die Fachdienststellen des Landes zur Umsetzung der Maßnahmen, neuen Projekten etc. austauschen.

Die Umsetzung der Maßnahme „Neuaufstellung des Landesentwicklungsprogramms 2022“ ist bereits erfolgt, folgende LEP-Maßnahmen unterstützen die Anpassung an den Klimawandel:

- Lenkung der Siedlungsentwicklung in die Hauptsiedlungsbereiche
- Umfassender Schutz des Freiraums vor weiterer Besiedelung, Baulandneuweisungen im Freiraum bei Übereinstimmung mit den Freiraumzielen nur mehr in Ausnahmefällen zulässig
- Stärkung der Orts- und Stadtkerne mit diversen Maßnahmen wie der Aktivierung leerstehender Gebäude (Angebot zur Unterstützung der Gemeinden durch das SIR und die Land-Invest)
- Festlegung von Vorrangzonen für Windenergie
- Kriterienkatalog für die Errichtung von Solar-/Photovoltaikanlagen
- Bereitstellung von Planungsgrundlagen für die überörtliche und örtliche Raumplanung wie zum Beispiel Grünraum- und Wanderkorridore, Ruhezeiten, Naturlandschaften etc.

68

### **EU-Gesetz zur „Wiederherstellung der Natur“**

Mit dem Gesetz zur Wiederherstellung der Natur, das im Juni 2024 beschlossen wurde, werden verbindliche Ziele für die Wiederherstellung von Ökosystemen, Lebensräumen und Arten festgelegt. Von der Umsetzung des Artikel 8 (städtische Gebiete) ist vor allem auch die Raumplanung betroffen. Städtische Ökosysteme machen insgesamt 22% der Landfläche der EU aus. Parks, Gärten, Bäume und Wiesen stellen wichtige Lebensräume für Pflanzen, Vögel und Insekten dar. Mit dem Gesetz zur Wiederherstellung will die EU mehr Grünflächen in Städten und in den Vororten schaffen. Folgende Ziele sind festgelegt (Europäischer Rat, 2025):

- Kein Nettoverlust an Grünflächen bis 2030 im Vergleich zu dem Jahr, in dem die Vorschriften zur Wiederherstellung der Natur in Kraft treten (Ausnahme: das Stadtgebiet besteht bereits zu mehr als 45% aus Grünflächen und weist eine Baumüberschirmung > 10% auf)
- Erhöhung des Baumbestands in den Städten
- Ab dem Jahr 2031 ist ein stetiger Anstieg der nationalen Gesamtfläche städtischer Grünflächen und städtischer Baumüberschirmungen zu erreichen.
- Ab dem Jahr 2031 ist ein stetiger Anstieg von Baumüberschirmungen in jedem städtischen Ökosystemgebiet zu erreichen.

Die Umsetzung für den Entwurf des Wiederherstellungsplans für den Artikel 8 städtische Gebiete wird derzeit von der Österreichischen Raumordnungskonferenz in Zusammenarbeit mit weiteren Stakeholdern ausgearbeitet.

Die EU verpflichtet die Mitgliedsstaaten nationale Wiederherstellungspläne für den Zeitraum bis 2050 zu erstellen. Der Entwurf des Wiederherstellungsplans muss bis zum August 2026 vorliegen und an die EU übermittelt werden.

**Vorschläge für Indikatoren** betreffend die Themen Energie und Klima im Zusammenhang mit der Raumplanung:

Vorweg wird festgehalten - wie schon beim Thema Wirtschaft - dass betreffend Klima bzw. Klimawandelanpassung aufgrund der Komplexität und Vielschichtigkeit des Themas nur Teilaspekte behandelt wurden. Klimawandelanpassung ist vor allem für die Raumplanung ein zentrales Thema - denn wo und wie wir unsere Räume gestalten - entscheidet mit darüber, wie widerstandsfähig unsere Städte, Dörfer und Infrastrukturen gegenüber den Folgen des Klimawandels sind.

■ **Indikator: Anzahl und Größe der Flächen (in m<sup>2</sup>), die eine Kennzeichnung für freistehende Solaranlagen erhalten haben (vgl. ROG §39b), pro Jahr**

Zwischen November 2022 und Dezember 2024 wurden vier Flächen im Bundesland Salzburg mit einer Kennzeichnung versehen.

■ **Indikator: Anzahl der Bestandsanalysen zum Thema Energie, die das SIR für die Gemeinden erstellt hat (pro Jahr)**

Wie obig beschrieben, erstellt das SIR vor allem im Rahmen der Erstellung eines neuen räumlichen Entwicklungskonzepts für eine Gemeinde Bestandsanalysen zum Thema Energie. Diese dienen der Sensibilisierung zum Thema Energie in den Gemeinden und werden als Planungsgrundlage für die REK-Entwicklung verwendet.

■ **Indikator: Baulandentwicklung**

Die gezielte Nutzung vorhandener Reserven statt der Bauland-Ausweisung neuer Flächen verringert den Flächenverbrauch und die Bodenversiegelung. Die Aktivierung der Baulandreserven kann helfen, Nachverdichtung zu fördern und die Siedlungsentwicklung kompakt zu halten und damit einen Beitrag zur Klimawandelanpassung leisten.

■ **Indikator: Bauland nach Hauptsiedlungsbereich**

Das Stichwort lautet „Verdichtung statt Zersiedelung“. Durch die Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen und Nebenzentren wird die Zersiedelung der Landschaft eingedämmt, die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und die Ortszentren gestärkt. Dadurch können Flächenverbrauch und Erschließungskosten reduziert werden.

■ **Indikator: Anzahl der Flächen (in m<sup>2</sup>), bei denen im Rahmen der Baueinreichung die Grünflächenzahl angewendet wurde**

Die Grünflächenzahl ist das Verhältnis der flächenbewerteten Begrünungselemente zur Fläche des betreffenden Grundstücks. Zu den Begrünungselementen zählen insbesondere: Bäume, Vegetationsflächen, Wasserflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen. Bis dato wird die Grünflächenzahl alleinig von der Stadt Salzburg angewendet. Im Hinblick auf die Umsetzung der EU-Richtlinie „Wiederherstellung der Natur“ kann die Anwendung der Grünflächenzahl eine relevante Maßnahme zur Zielerreichung darstellen.

## 3.2 Qualitätsziele und Indikatoren

Das Landesentwicklungsprogramm wurde im Jahr 2022 rechtskräftig, darin werden Indikatoren und zum Teil Qualitätsziele für die Umsetzung der Raumordnungsgrundsätze sowie LEP-Festlegungen genannt. Im Folgenden wird die Auswertung der Indikatoren präsentiert.

### 3.2.1 Raumordnungsgrundsatz „haushälterische Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland“

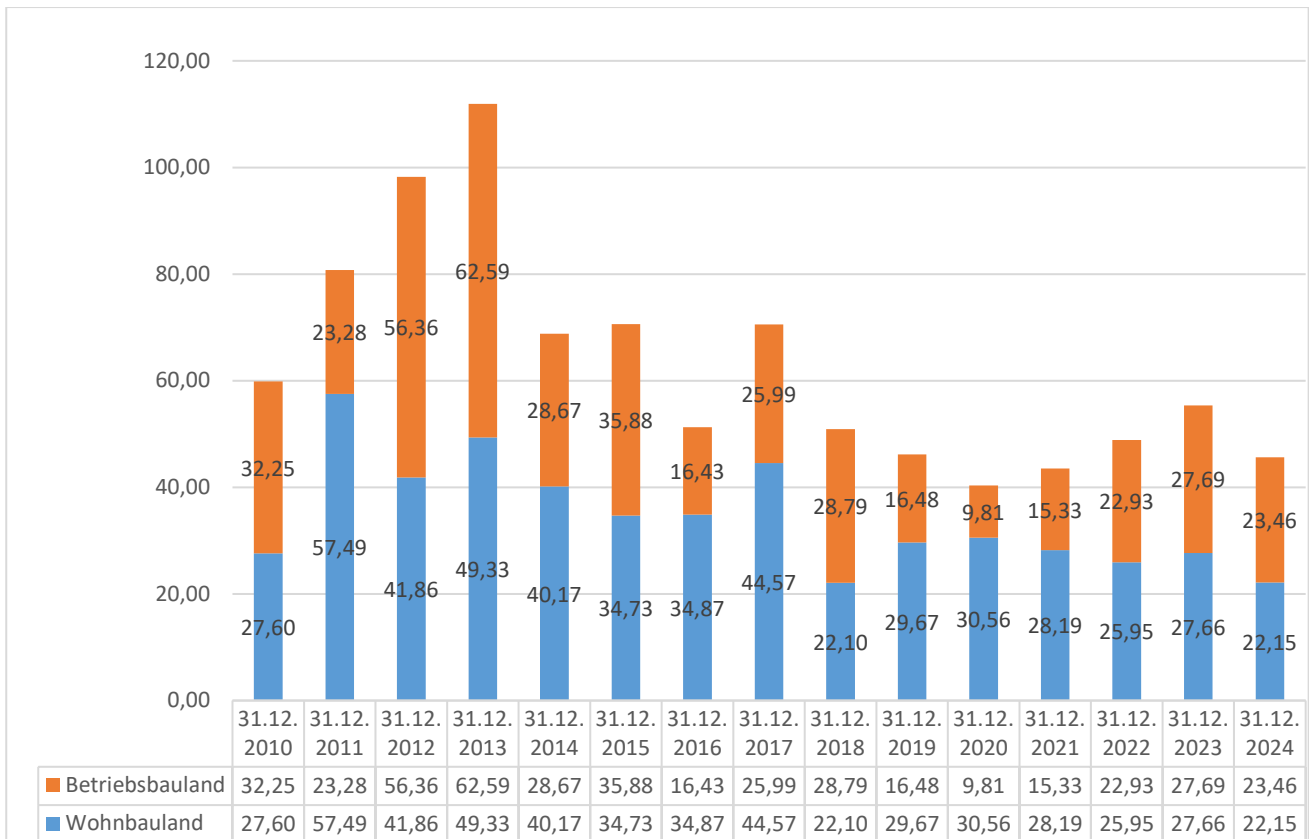
#### ■ Indikator: Baulandentwicklung

#### Baulandveränderung insgesamt und nach Hauptwidmungskategorien

70

Bauland umfasst im Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmete Flächen, sowohl bereits bebaute und genutzte als auch noch unverbaute Flächen, d.h. Baulandreserven. Die nachstehende Tabelle Tab. 12 zeigt die in den jeweiligen Jahren dazu gekommenen Wohnbauland- und Betriebsbaulandflächen. Die Auswertung wurde aus den Rogserve Daten generiert und berücksichtigt das Genehmigungsdatum der Teilabänderungen des Flächenwidmungsplans. Konversionsflächen und Rückwidmungsflächen werden in der Auswertung berücksichtigt. Diese Auswertung wird bis dato jährlich erstellt und den Entscheidungsträgern als Grundlage bzw. Information zur Verfügung gestellt. Die Entwicklung der Baulandwidmungen nach Jahren zeigt, dass sich die Baulandentwicklung insgesamt seit 2018 mit leichten Schwankungen auf gleichbleibendem Niveau eingependelt hat.

Tab. 12: Baulandwidmungen in ha nach Jahren



Quelle: Abteilung 10 Raumplanung, Rogserve

Im Folgenden werden Auswertungen zur Baulandfläche insgesamt beschrieben. Die Daten hierzu stammen aus dem digitalen Flächenwidmungsplan.

Im Zeitraum 1995-2005 konnte die **Baulandfläche des Landes Salzburg** stabil gehalten werden, durch Rückwidmungen, d.h. Reduktion von Bauland in einer Reihe von Gemeinden (vgl. Salzburger Raumordnungsbericht 2014-2019). Danach nahm die Baulandfläche wieder zu: ZB 2010-2015: +459 ha (+3,4 %), 2015-2020: +276 ha (+2 %), 2020-2025: +175 ha (+1,2 %); Auswertung dieser Zeitreihen aus GIS-Daten, durch Differenz der Stichtage jeweils 1.1 der Jahre 2010, 2015, 2020 und 2025. Das entspricht in diesen 3 Perioden 92 ha / 55 ha / 35 ha Baulandflächen-Zunahme pro Jahr. Darin zeigt sich nun eine Verlangsamung des Bauland-Zuwachses. Dafür können in der Letztperiode eine Reihe von Gründen verantwortlich sein u.a. ROG-Novelle 2018, Corona-Pandemie 2020-2023, Personal und Materialknappheit im Baugewerbe, Ukrainekrieg mit Energieverteilung seit 2022, stark gestiegene Inflation (2019-2024: +25,6 %), sehr strenge Kreditvorgaben für private Wohnbaukredite 2022-2025, gedämpfte Wirtschaftsentwicklung, geringes Bevölkerungswachstum, Rückgang der Zahl großer Haushalte etc.

Die **Baulandfläche je Einwohner** sank in der Periode 2020-2025 in allen Bezirken im Vergleich zur Vorperiode. Nur im Bezirk Tamsweg stieg sie noch etwas an (um +4 m<sup>2</sup>/EW), durch mehr Bauland und gleichzeitig gesunkene Bevölkerungszahl. Die Baulandfläche je Einwohner beträgt in den Bezirken am 1.1.2025 (je EW 1.1.2024): S: 144 m<sup>2</sup>/EW, H: 244 m<sup>2</sup>/EW, SL: 308 m<sup>2</sup>/EW, JO: 270 m<sup>2</sup>/EW, TA: 416 m<sup>2</sup>/EW, ZE: 301 m<sup>2</sup>/EW, im Landesschnitt: 253 m<sup>2</sup>/EW.

Die Veränderungen im Baulandbestand ergeben sich zum überwiegenden Teil indem vormals als Grünland gewidmete Flächen neu in Bauland umgewandelt werden. Diese Flächen können somit zusätzlich zum derzeit unverbauten Bauland potenziell für weitere Verbauung verwendet werden. In geringem Ausmaß werden Baulandflächen in andere Widmungsarten wie Verkehrsflächen oder Grünland umgewandelt.

Das **Wohnbauland** verzeichnet in allen 5-Jahres-Perioden jeweils die größten Flächenzuwächse (2020-2025: +116,2 ha, +1,1 %). Die Zuwachsrate halbierte sich aber seit 2010-2015. Der Zuwachs an Wohnbauland in der Stadt erfolgte besonders im Baulandtyp „Gebiete für den förderbaren Wohnbau“ (+5,9 ha). Nur die Gemeinde Pfarrwerfen verfügte bis zum 1.1.2025 ebenfalls über Flächen in diesem Baulandtyp. Die meisten Wohnbaulandflächen wurden im Bezirk Salzburg Umgebung neu gewidmet (+49,2 ha), vor allem im Gebiet von Seekirchen bis Straßwalchen. Diese Dynamik war im Bezirk 2020-2025 jedoch geringer als in der Vorperiode (2015-2020: +72,6 ha), ebenso auch im Bezirk Zell am See. In den Bezirken Hallein, St. Johann und Tamsweg war der Zuwachs jeweils ähnlich hoch wie in der Vorperiode.

Der Zuwachs an **Betriebsbauland** (im engeren Sinn) verlangsamte sich landesweit 2020-2025 im Vergleich zur Vorperiode auf rund ein Drittel: +27,2 ha (+1,1 %), Betriebs- und sonstige Betriebsbaulandflächen, insbesondere durch Rückgang im Baulandtyp „Gewerbegebiet“. Gehäufte gemeindeweise Zuwächse an Betriebsgebiet gab es im Bezirk Salzburg Umgebung, in und um Straßwalchen. Nur im Bezirk Tamsweg nahm des Betriebsbauland mit +7,9 ha (+6,4 %) stärker zu als in der Vorperiode.

Dagegen wuchs das sonstige Betriebsbauland (+32,4 ha, +2,5 %) landesweit ähnlich stark wie in der Vorperiode 2015-2020. In der Stadt Salzburg kam es zu einem Rückgang (-5,2 ha, -5,7 %), im Bezirk Zell am See zu mehr Zuwachs (+10,7 ha, +4,4 %) als in der Vorperiode. Dieser Zuwachs erfolgte hier und im Bezirk St. Johann im Pongau durch etliche größere Flächen im Baulandtyp

„Beherbergungsgroßbetriebe“. Zuwächse im Baulandtyp „Sonderflächen“ verteilen sich fast über das gesamte Land.

Tab. 13: Bauland nach Hauptwidmungskategorien (1.1.2020 bis 1.1.2025)

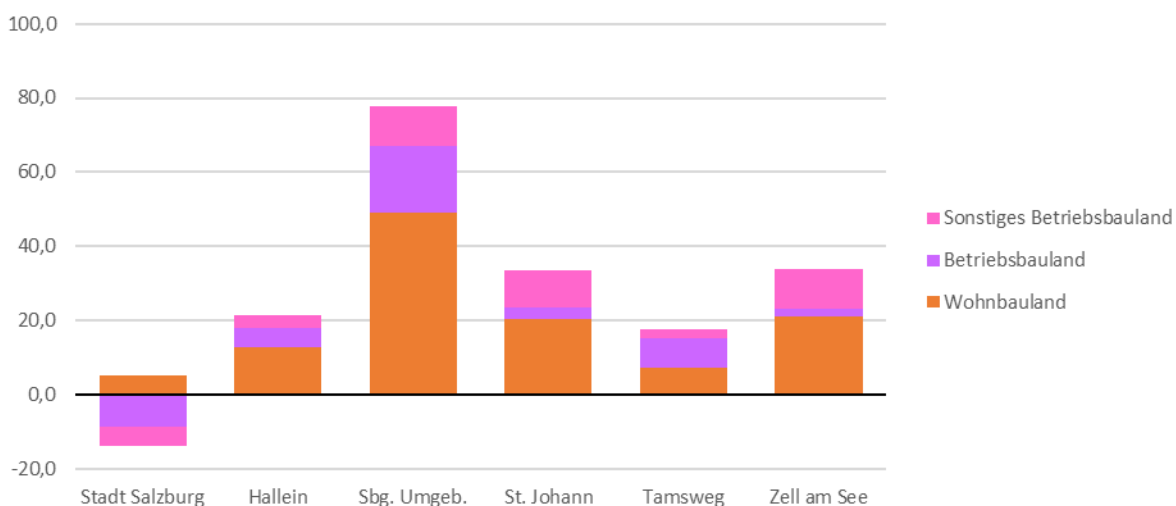
Bezirk	Bauland gesamt				Wohnbauland			Betriebsbauland			Sonstiges Betriebsbauland		
	2025		2020-2025		2025		2020-2025	2025		2020-2025	2025		2020-2025
	ha	ha	%	m <sup>2</sup> /EW	ha	ha	%	ha	ha	%	ha	ha	%
Stadt Salzburg	2.267	-8,6	-0,4	-2,7	1.809	5,3	0,3	373	-8,7	-2,3	85	-5,2	-5,7
Hallein	1.506	21,5	1,5	0,1	1.057	12,7	1,2	340	5,2	1,5	109	3,6	3,4
Salzburg-Umg.	4.882	77,6	1,6	-5,1	3.531	49,2	1,4	864	18,0	2,1	486	10,4	2,2
St. Johann	2.244	33,6	1,5	-2,5	1.651	20,5	1,3	303	2,9	1,0	290	10,2	3,6
Tamsweg	851	17,8	2,1	3,9	644	7,2	1,1	131	7,9	6,4	76	2,6	3,6
Zell am See	2.710	33,9	1,3	-4,6	2.070	21,3	1,0	384	1,9	0,5	257	10,7	4,4
Land Salzburg	14.460	175,8	1,2	-2,7	10.761	116,2	1,1	2.395	27,2	1,1	1.303	32,4	2,5

Quelle: Referat Raumplanung, Bauland am 1.1.2020 und 1.1.2025, SAGIS 2025 – Digitale Flächenwidmungspläne, Tabelle SIR

Erläuterung:

Das Bauland ist hier analog zum Raumordnungsbericht 2014-2019 gegliedert in: Wohnbauland (Reine Wohngebiete, Erweiterte Wohngebiete, Gebiete für den förderbaren Wohnbau, Kerngebiete, Ländliche Kerngebiete, Dorfgebiete, Zweitwohnungsgebiete), Betriebsbauland (Betriebsgebiete, Gewerbegebiete, Industriegebiete), Sonstiges Betriebsbauland (Gebiete für Handelsgroßbetriebe, Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe und Sonderflächen) nach §30 ROG 2009; Schichtenwidmungen sind aus auswertungstechnischen Gründen in den Tabellen nicht berücksichtigt. Am 1.1.2025 gab es landesweit rund 77 ha Schichtenwidmungen. Nur ca. 18 ha davon waren in Kombination mit Baulandfestlegungen; zum Großteil in den Bezirken Hallein, St. Johann und vor allem Zell am See. Gegenüber dem 1.1.2020 gab es landesweit bei Schichtenwidmungen mit Baulandfestlegungen bilanziell einen minimalen Zuwachs von rund +1 ha.

Tab. 14: Veränderung des Baulands nach Hauptwidmungskategorien 1.1.2020 - 1.1.2025 in ha



Quelle: Referat Raumplanung, Bauland am 1.1.2020 und 1.1.2025, SAGIS 2025 – Digitale Flächenwidmungspläne, Tabelle SIR

## ■ Indikator: Bauland nach Siedlungsbereich

Die Lage eines Grundstücks/Standorts innerhalb der Gemeinde - konkret im bzw. außerhalb des Hauptsiedlungsbereichs - hat laut Salzburger Landesentwicklungsprogramm 2022 Wirkung auf die zukünftige Widmung/Nutzung an diesem Standort. Während der Freiraum von funktionsfremden Nutzungen weitestgehend freigehalten wird, soll der Hauptsiedlungsbereich vorrangig der Erfüllung der Daseinsgrundfunktionen vorbehalten werden. Neues Bauland - ob für Wohnen oder Arbeiten - soll hier ausgewiesen werden, möglichst dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung von innen nach außen folgend. Seitens der Landesplanung wurden auf Grundlage eines einheitlichen Kriterienkataloges Hauptsiedlungsbereiche bestimmt. Diese stellen die Basis und äußerste Grenze für die Festlegung der Siedlungsschwerpunkte dar. Im Salzburger Raumordnungsbericht 2014-2019 wurden erstmals die Entwicklungen in und außerhalb der Hauptsiedlungsbereiche aller Gemeinden dargestellt. Im Zuge der Verordnung des Salzburger Landesentwicklungsprogramms 2022 wurden landesintern neue Hauptsiedlungsbereiche festgelegt. Die Daten 2025 und die Veränderung im Zeitraum 2020-2025 sind auf Basis dieser Hauptsiedlungsbereiche nach LEP2022 berechnet. Die Daten sind somit in sich konsistent (die Werte aus dem Raumordnungsbericht 2014-2019 sind damit nicht direkt vergleichbar).

72,2 % der gewidmeten Baulandflächen liegen am 1.1.2025 innerhalb der Hauptsiedlungsbereiche, also in den zentralen und am besten versorgten Bereichen in den Salzburger Gemeinden. Mehr als ein Viertel (27,8 %) der Baulandflächen liegen außerhalb, in den Bezirken Hallein und Tamsweg sogar mehr als ein Drittel.

2020-2025 entstanden in allen Bezirken mit Ausnahme der Stadt Salzburg zwar mehr neue Baulandflächen innerhalb als außerhalb der Hauptsiedlungsbereiche (landesweit +99,4 ha, innerhalb). Trotzdem wurden auch außerhalb +77,5 ha neu als Bauland gewidmet. Vorwiegend im Nordosten des Bezirks Salzburg Umgebung und im Bezirk Hallein kam etliches neues Wohnbauland außerhalb der Hauptsiedlungsbereiche dazu (landesweit +25,8 ha). In diesem Zusammenhang darf darauf hingewiesen werden, dass eine Bodenpreis-Sonderauswertung des SIR in den Jahren 2020-2023 ergab, dass mehr als 300 Verkaufsfälle von Baulandgrundstücken einem Baulandsicherungsgebiet zugeordnet werden konnten. Rund 80 % dieser Verkäufe erfolgten in Hauptsiedlungsbereichen, rund 20 % außerhalb. Des Weiteren ist im Landesentwicklungsprogramm 2022 festgelegt, dass als Richtwert über einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren zumindest zwei Drittel des neu gewidmeten Wohnbaulandes im Hauptsiedlungsbereich und Nebenzentren auszuweisen sind. Ziel ist die Verbesserung des Status Quo innerhalb von 5 Jahren nach Verordnung des Landesentwicklungsprogramms. Sollte die Überprüfung keine Verbesserung zum Ergebnis haben, sind in weiterer Folge Widmungen außerhalb des Hauptsiedlungsbereichs und Nebenzentrum möglich, wenn im Freiraum zumindest im gleichen Ausmaß der hinzukommenden Widmungsfläche rückgewidmet wird. Konversionsflächen sind beim Monitoring nicht hinzuzuzählen.

**Tab. 15: Bauland nach Hauptwidmungskategorien und Lage im Siedlungsbereich 2025**

Bezirk	Bauland 2025 im Hauptsiedlungsbereich		Bauland 2025 nicht Hauptsiedlungsbereich	
	ha	%	ha	%
Stadt Salzburg	2.079,4	91,7	187,2	8,3
Hallein	969,3	64,4	536,9	35,6
Salzburg-Umgebung	3.397,0	69,6	1.484,7	30,4
St. Johann	1.522,6	67,9	721,1	32,1
Tamsweg	537,4	63,1	314,1	36,9
Zell am See	1.927,5	71,1	782,9	28,9
Land Salzburg	<b>10.433,1</b>	<b>72,2</b>	<b>4.026,9</b>	<b>27,8</b>

74

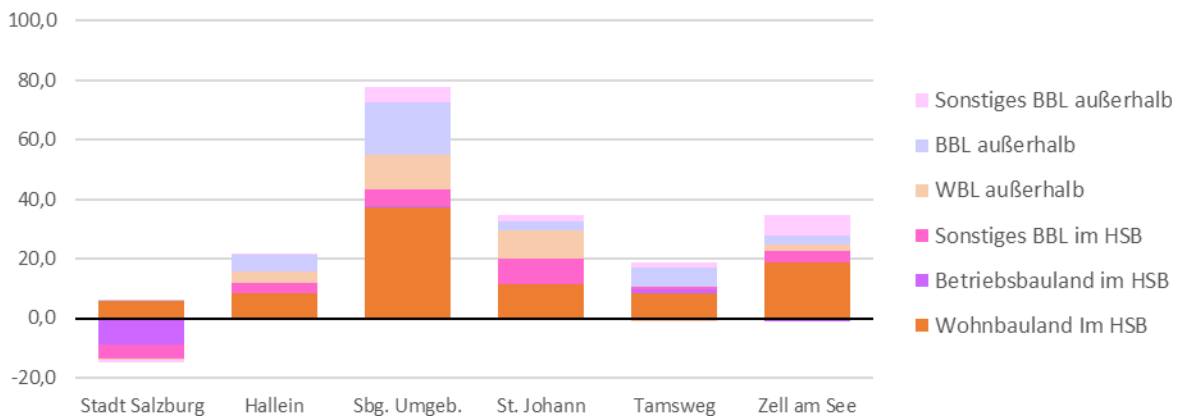
Quelle: Referat Raumplanung, Bauland am 1.1.2025, ohne Schichtenwidmungen, Hauptsiedlungsbereiche nach LEP 2022, SAGIS 2025 – Digitale Flächenwidmungspläne, Tabelle SIR

**Tab. 16: Veränderung des Baulands nach Hauptwidmungskategorien und Lage im Siedlungsbereich (1.1.2020 bis 1.1.2025)**

Bezirk	Veränderung des Wohnbaulands 2020-2025				Veränderung des Betriebsbau- lands 2020-2025				Veränderung sonstiges Betriebs- bauland 2020-2025			
	im HSB		nicht HSB		im HSB		nicht HSB		im HSB		nicht HSB	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Salz- burg	5,9	0,3	-0,6	-1,5	-9,0	-3,6	0,3	0,2	-4,4	5,7	-0,8	-5,5
Hallein	8,6	1,1	4,1	1,5	-0,2	-0,2	5,4	2,6	3,2	6,2	0,5	0,8
Salzburg- Umge- bung	37,3	1,3	11,9	1,7	0,5	0,1	17,5	3,8	5,3	2,9	5,1	1,8
St. Jo- hann	11,4	0,9	9,1	2,5	-0,1	-0,1	3,1	1,7	8,8	7,3	2,3	1,5
Tamsweg	8,4	1,9	-1,1	-0,6	1,2	2,3	6,7	9,4	0,9	3,6	1,7	3,6
Zell am See	18,8	1,2	2,5	0,6	-0,9	-0,5	2,8	1,4	3,7	4,0	7,0	4,6
Land Salz- burg	<b>90,3</b>	<b>1,0</b>	<b>25,8</b>	<b>1,3</b>	<b>-8,5</b>	<b>-0,8</b>	<b>35,7</b>	<b>2,9</b>	<b>17,6</b>	<b>3,2</b>	<b>15,8</b>	<b>2,2</b>

Quelle: Referat Raumplanung, Bauland am 1.1.2020 und 1.1.2025, ohne Schichtenwidmungen, Hauptsiedlungsbereiche nach LEP 2022, SAGIS 2025 – Digitale Flächenwidmungspläne, Tabelle SIR

**Tab. 17: Veränderung des Baulands nach Hauptwidmungskategorien und Siedlungsbereich 1.1.2020 - 1.1.2025 in ha**



Quelle: Referat Raumplanung, Bauland am 1.1.2020 und 1.1.2025, Hauptsiedlungsbereiche nach LEP 2022, SAGIS 2025 – Digitale Flächenwidmungspläne, Grafik SIR

**■ Indikator: Flächenwidmung Zweitwohnungsgebiete**

Die Fläche der gewidmeten Zweitwohnungsgebiete veränderte sich im Berichtszeitraum nicht, sowie auch schon in der Vorperiode. 42,6 % der Zweitwohnungsgebiete liegen im Hauptsiedlungsbereich nach dem LEP 2022. Von den 180,6 ha Zweitwohnungsgebiete sind am 1.1.2025 noch 21,6 ha unbebautes Bauland. Dieses unbebaute Bauland nahm im Zeitraum 2020-2025 leicht ab (-3,6 ha). Davon wurden ca. 2,6 ha in der Gemeinde Abtenau einer Rückwidmung zugeführt.

Im absoluten Flächenwert (123,3 ha) und auch nach dem einwohnerbezogenen Wert (13,7 m<sup>2</sup>/Person) ist der Schwerpunkt im Bezirk Zell am See klar erkennbar. Dort liegen am 1.1.2025 15 ha unbebautes Zweitwohnungsgebiet.

**Tab. 18: Flächenwidmung Zweitwohnungsgebiete (ZW): Entwicklung 2010-2025**

Bezirk	Zweitwohnungsgebiete 2025		Veränderung ZW 2010-2014		Veränderung ZW 2015-2020		Veränderung ZW 2020-2025	
	ha	m <sup>2</sup> /EW 2024	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Salzburg	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hallein	5,9	1,0	2,3	65,9	0,0	0,0	0,0	0,4
Salzburg-Umgebung	15,0	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
St. Johann	26,8	3,2	0,4	1,6	-0,3	0,9	-0,1	-0,3
Tamsweg	9,6	4,7	0,1	0,7	-0,1	-1,1	0,0	-0,3
Zell am See	123,3	13,7	2,0	1,7	0,3	0,2	0,1	0,1
Land Salzburg	180,6	3,2	4,8	2,8	-0,1	-0,1	0,0	0,0

Quelle: Referat Raumplanung, Bauland am 1.1.2020 und 1.1.2025, ohne Schichtenwidmungen (es existieren keine Schichtenwidmungen mit Zweitwohnungsgebieten), SAGIS 2025 – Digitale Flächenwidmungspläne, Tabelle SIR

**Tab. 19: Flächenwidmung Zweitwohnungsgebiete (ZW): Entwicklung unbebautes Bauland 2020-2025**

Bezirk	Zweitwohnungsgebiete 2025		Veränderung ZW unbebaut 2025		Veränderung ZW unbebaut 2020-2025	
	ha	m <sup>2</sup> /EW 2024	ha	% des ZW	ha	%
Stadt Salzburg	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hallein	5,9	1,0	2,3	39,2	0,0	0,0
Salzburg-Umgebung	15,0	0,9	0,7	4,8	-0,2	-17,9
St. Johann	26,8	3,2	2,0	7,4	-0,4	6,0
Tamsweg	9,6	4,7	1,6	16,4	0,1	6,0
Zell am See	123,3	13,7	15,0	12,2	-3,1	-16,9
Land Salzburg	180,6	3,2	21,6	12,0	-3,6	-14,4

Quelle: Referat Raumplanung, Bauland und unbebautes Bauland am 1.1.2020 und 1.1.2025, ohne Schichtenwidmungen (es existieren keine Schichtenwidmungen mit Zweitwohnungsgebieten), SAGIS 2025 – Digitale Flächenwidmungspläne, Tabelle SIR)

#### ■ Indikator: Flächenwidmung Handelsgrößbetriebe

Die Baulandflächen für Handelsgrößbetriebe wuchsen im Land Salzburg um +5,3 ha, ähnlich stark wie in der Vorperiode (vgl. Tab. 20). Die größten Flächenzuwächse erfolgten in der Berichtsperiode in der Untergruppe der C&C-Märkte (Selbstbedienungsgroßhandel) und der Fachmärkte, besonders in den Bezirken Salzburg Umgebung und St. Johann im Pongau mit +2,3 ha. Bei den einwohnerbezogenen Werten fällt auf, dass der Bezirk Tamsweg gemeinsam mit dem Bezirk Salzburg Umgebung weit überdurchschnittlich große Flächen aufweist. Fast alle Flächen dieses Baulandtyps liegen im Hauptsiedlungsbereich (96,1 %).

Im Gegensatz zu anderen Baulandkategorien gibt es mit 1,9 ha nur sehr wenige unbebaute (=ungenutzte) Baulandflächen.

**Tab. 20: Flächenwidmung Handelsgroßbetriebe (HG): Entwicklung 2010-2025**

Bezirk	Handelsgroßbetriebe 2025		Veränderung HG 2010-2014		Veränderung HG 2015-2020		Veränderung HG 2020-2025	
	ha	m <sup>2</sup> /EW 2024	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Salzburg	34,4	2,2	1,2	3,7	1,3	4,0	0,0	0,1
Hallein	8,6	1,4	1,0	3,4	0,0	0,4	0,2	2,8
Salzburg-Umgebung	61,8	3,9	4,7	9,2	3,9	7,0	1,9	3,1
St. Johann	26,5	3,2	2,8	13,7	0,5	2,1	2,3	8,8
Tamsweg	7,8	3,8	2,4	56,2	-0,4	-5,0	0,1	1,5
Zell am See	24,8	2,7	4,0	20,5	0,3	1,5	0,7	2,9
Land Salzburg	163,9	2,9	16,1	11,9	5,8	3,8	5,3	3,3

Quelle: Referat Raumplanung, Bauland und unbebautes Bauland am 1.1.2020 und 1.1.2025, ohne Schichtenwidmungen (Schichtenwidmung mit Handelsgroßbetrieben 3,4 ha am 1.1.2025, Landessumme der Veränderung -0,9 ha), SAGIS 2025 – Digitale Flächenwidmungspläne, Tabelle SIR

77

**Tab. 21: Flächenwidmung Handelsgroßbetriebe (HG): Entwicklung unbebautes Bauland**

Bezirk	Handelsgroßbetriebe 2025		HG unbebaut 2025		Veränderung HG unbebaut 2020-2025	
	ha	m <sup>2</sup> /EW 2024	ha	% des HG	ha	%
Stadt Salzburg	34,4	2,2	0,3	0,9	-0,8	-72,4
Hallein	8,6	1,4	0,0	16,4	0,0	0,0
Salzburg-Umgebung	61,8	3,9	0,5	0,8	0,1	32,4
St. Johann	26,5	3,2	1,0	3,7	0,0	0,0
Tamsweg	7,8	3,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Zell am See	24,8	2,7	0,2	0,7	-0,4	-71,5
Land Salzburg	163,9	2,9	1,9	1,2	-1,1	-36,5

Quelle: Referat Raumplanung, Bauland und unbebautes Bauland am 1.1.2020 und 1.1.2025, ohne Schichtenwidmungen (Schichtenwidmung mit Handelsgroßbetrieben 3,4 ha am 1.1.2025, Landessumme der Veränderung -0,9 ha), SAGIS 2025 – Digitale Flächenwidmungspläne, Tabelle SIR

**■ Indikator: Flächenwidmung Beherbergungsgroßbetriebe**

Der Zuwachs an Baulandflächen für Beherbergungsgroßbetriebe betrug in der Berichtsperiode +10,5 ha (vgl. Tab. 22). Er ist fast doppelt so hoch wie in der Vorperiode und damit fast so hoch wie 2010-2014. Die größten neuen Flächen entstanden in den Bezirken Bezirk St. Johann im Pongau (+6,4 ha) und Zell am See (+7,0 ha). Diese beiden Bezirke und der Bezirk Tamsweg haben auch einwohnerbezogen weit überdurchschnittlich große Flächen. Landesweit befinden sich am 1.1.2025 60,3 % des Flächenbestandes im Hauptsiedlungsbereich nach dem LEP 2022. Mit +4,1 ha wuchsen die Baulandflächen für Beherbergungsgroßbetriebe 2020-2025 hier weniger stark als außerhalb des Hauptsiedlungsbereichs (+6,4 ha).

Es besteht eine Reserve großer unbebauter Baulandflächen (43,7 ha), die sich fast zur Gänze ebenso in den drei Gebirgsbezirken befinden. Die unbebaute Baulandfläche dieser Kategorie blieb praktisch gleich groß.

**Tab. 22: Flächenwidmung Beherbergungsgroßbetriebe: Entwicklung 2010-2025 und unbebautes Bauland**

Bezirk	Beherbergungs- großbetriebe 2025		BG unbe- baut 2025	BG 2010- 2014	BG 2015- 2020	BG 2020- 2025	BG 2020- 2025	BG 2020- 2025 un- bebaut
	m <sup>2</sup> /EW 2024	ha	ha	ha	ha	ha	%	%
Stadt Salzburg	0,3	5,1	0,0	-0,1	0,0	-1,7	-33,8	0,0
Hallein	1,4	8,7	3,1	0	0,1	-0,2	-2,1	-0,2
Salzburg- Umgebung	0,7	10,3	3,3	0	0,1	-0,9	-8,9	0,0
St. Jo- hann	6,7	55,9	11,1	3,3	1,6	6,4	11,4	2,0
Tamsweg	5,7	11,7	8,1	-0,6	6,4	0,0	-0,2	0,0
Zell am See	7,9	70,9	18,2	9,9	-2,7	7,0	9,8	-1,1
Land Salz- burg	2,8	162,6	43,7	12,4	5,6	10,5	6,4	0,6

Quelle: Referat Raumplanung, Bauland und unbebautes Bauland am 1.1.2020 und 1.1.2025, ohne Schichtenwidmungen (Schichtenwidmung mit Beherbergungsgroßbetrieben 4,9 ha am 1.1.2025, Landessumme der Veränderung +0,2 ha), SA-GIS 2025 – Digitale Flächenwidmungspläne, Tabelle SIR

### ■ Indikator: Flächenwidmung Sonderflächen

Die Zunahme an Sonderflächen verringerte sich im Vergleich zu den Vorperioden weiter (vgl. Tab. 23). Sie betrug 2020-2025 +16,6 ha, der überwiegende Teil davon mit +9,4 ha im Bezirk Salzburg Umgebung. Sie verteilen sich aber auch auf zahlreiche kleinere Flächen im Land. Nur 32,2 % der Sonderflächen befinden sich am 1.1.2025 im Hauptsiedlungsbereich. Der Zuwachs betrug in der 2020-2025 im Hauptsiedlungsbereich +6,9 ha, außerhalb +9,7 ha.

Auch bei den Sonderflächen gibt es am 1.1.2025 noch sehr große unbebaute Flächen (74,1 ha). In der Berichtsperiode wuchsen diese unbebauten Flächen um +3,4 ha.

**Tab. 23: Flächenwidmung Sonderflächen (SF): Entwicklung 2010-2025**

Bezirk	Sonderflächen 2025		Veränderung SF 2010-2014		Veränderung SF 2015-2020		Veränderung SF 2020-2025	
	ha	m <sup>2</sup> /EW 2024	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Salzburg	45,7	2,9	-0,1	-0,2	-1,9	-3,7	-3,5	-7,6
Hallein	91,6	14,8	3,7	4,6	2,9	3,4	3,6	3,9
Salzburg-Umgebung	413,8	26,1	52,2	15,0	-3,2	-0,8	9,4	2,3
St. Johann	207,7	25,0	14,8	8,4	13,6	7,0	1,5	0,7
Tamsweg	57,0	27,8	3,6	7,6	2,5	4,9	2,5	4,5
Zell am See	161,1	17,9	13,7	10,4	9,2	6,2	3,0	1,9
<b>Land Salzburg</b>	<b>976,9</b>	<b>17,1</b>	<b>88,0</b>	<b>10,5</b>	<b>23,1</b>	<b>2,5</b>	<b>16,6</b>	<b>1,7</b>

79

Quelle: Referat Raumplanung, Bauland und unbebautes Bauland am 1.1.2020 und 1.1.2025, ohne Schichtenwidmungen (Schichtenwidmung mit Sonderflächen 9,7 ha am 1.1.2025, Landessumme der Veränderung +3,2 ha, davon +1,9 ha in der Stadt Salzburg, +1,0 ha im Bezirk Zell am See), SAGIS 2025 – Digitale Flächenwidmungspläne, Tabelle SIR

**Tab. 24: Flächenwidmung Sonderflächen (SF): unbebautes Bauland Entwicklung 2010-2025**

Bezirk	Sonderflächen 2025		SF unbebaut 2025		Veränderung SF Unbebaut 2020-2025	
	ha	m <sup>2</sup> /EW 2024	ha	% der SF	ha	%
Stadt Salzburg	45,7	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Hallein	91,6	14,8	11,6	16,4	2,8	32,4
Salzburg-Umgebung	413,8	26,1	19,7	4,8	2,7	15,5
St. Johann	207,7	25,0	18,3	8,8	-2,6	-12,6
Tamsweg	57,0	27,8	10,9	19,2	0,9	8,9
Zell am See	161,1	17,9	14,4	9,0	0,5	3,5
Land Salzburg	976,9	17,1	75,0	7,7	4,2	6,0

Quelle: Referat Raumplanung, Bauland und unbebautes Bauland am 1.1.2020 und 1.1.2025, ohne Schichtenwidmungen (Schichtenwidmung mit Sonderflächen 9,7 ha am 1.1.2025, Landessumme der Veränderung +3,2 ha, davon +1,9 ha in der Stadt Salzburg, +1,0 ha im Bezirk Zell am See), SAGIS 2025 – Digitale Flächenwidmungspläne, Tabelle SIR

## ■ Indikator: Baulandreserven - unbebautes Bauland

Am 1.1.2025 beträgt das unbebaute Bauland landesweit 1.568,3 ha<sup>7</sup>, das sind 10,8 % des gesamten Baulands, 9,9 % des Wohnbaulands, 13,6 % des gesamten Betriebsbaulands. Inkl. der Nachverdichtungsflächen<sup>8</sup> beträgt das gewidmete unbebaute Bauland 1.850,43 ha.

Im unbebauten Wohnbauland (1.063,8 ha) gibt es je nach Bebauungsart Platz für rund 57.000/35.000/15.000 Wohnungen oder 132.000/82.000/35.000 Personen (Grundlage: Baulandfläche je Wohnung im Geschößwohnbau 185 m<sup>2</sup> / im Reihenhaus 300 m<sup>2</sup> / im Einfamilienhaus 700 m<sup>2</sup>; jeweils \* 2,3 Personen je Wohnung, was der durchschnittlichen Haushaltsgröße entspricht).

80

Zum Vergleich werden für das Land prognostiziert: laut ÖROK-Haushaltsprognose +25.000 Privathaushalte/Wohnungen 2024 (für 2021-2051) bzw. rund +17.000 Wohnungen (für 2025-2039) laut Wohnungsbedarf Landesstatistik 2020. Die derzeit unbebauten Wohnbaulandflächen bieten je nach Bebauungsart also weiterhin langfristig sehr große Reserven.

Vom 1.1.2020 bis zum 1.1.2025 ist das unbebaute Bauland in allen Bezirken deutlich zurückgegangen, insgesamt um -152,2 ha oder -8,8 %. Der Rückgang des unbebauten Baulands erfolgte trotz eines landesweiten Zuwachses an Bauland von +175,8 ha. Das Bauland wird also offensichtlich insgesamt etwas stärker genutzt als 2020. Dies ist auch am „unbebauten Wohnbauland je Einwohner“ abzulesen: 2020 im Landesschnitt 21,2 m<sup>2</sup>, 2024/2025 18,6 m<sup>2</sup> (Fläche 1.1.2025, Einwohner vom 1.1.2024 - waren für 1.1.2025 noch nicht verfügbar). Das unbebaute Wohnbauland ging stärker zurück (-120,6 ha, -10,2 % auf 1.063,8 ha) als das unbebaute Betriebsbauland (-31,6 ha, -5,9 % auf 504,6 ha). Dies zeigt, dass der Infrastrukturbereitstellungsbetrag wirkt.

**Tab. 25: Unbebautes Bauland nach Hauptwidmungskategorien (1.1.2025)**

Bezirk	Unbebautes Bauland 2025		Unbebautes Wohnbauland 2025		Unbebautes Betriebsbauland 2025		Unbebautes WBL/ je EW 2024/2025 m <sup>2</sup>
	ha	% des BL	ha	% des WBL	ha	% des BBL	
Stadt Salzburg	69,2	3,1	49,0	2,7	20,2	4,4	3,1
Hallein	190,0	12,6	112,9	10,7	77,2	17,2	18,3
Salzburg-Umgebung	515,2	10,6	356,1	10,1	159,1	11,8	22,5
St. Johann	301,6	13,4	214,4	13,0	87,3	14,7	25,8
Tamsweg	129,7	15,2	82,2	12,8	47,5	22,9	40,1
Zell am See	372,7	13,8	258,0	12,5	114,7	17,9	28,6
<b>Land Salzburg</b>	<b>1.578,4</b>	<b>10,9</b>	<b>1.072,4</b>	<b>10,0</b>	<b>504,6</b>	<b>13,7</b>	<b>18,8</b>

Quelle: Referat Raumplanung, Bauland und unbebautes Bauland (1.1.2025, ohne Schichtenwidmungen, SAGIS 2025 – Digitale Flächenwidmungspläne, Tabelle SIR)

<sup>7</sup> Das unbebaute Bauland 1568,3 ha umfasst folgende Kategorien: 1 - unbebaute Grundparzellen, selbständig bebaubar, 2 - unbebaute Grundparzellen, selbständig bebaubar mit Nebengebäuden, 5 - Hausgärten gemäß ROG 2017

<sup>8</sup> Kategorie 3: Nachverdichtungsflächen

Anmerkung: der Datenbestand des unbebauten Baulands wird seit der Ersterfassung durch das Referat Raumplanung im Jahr 2018 in der Folge von den Bauämtern der Gemeinden/den Ortsplanungsbüros und dem Referat Raumplanung aktuell gehalten. Betriebsbauland und Sonstiges Betriebsbauland sind zusammengefasst.

**Tab. 26: Veränderung des unbebauten Baulands nach Hauptwidungskategorien (1.1.2020 bis 1.1.2025)**

Bezirk	Veränderung Unbebautes Bauland 2020-2025		Veränderung Unbebautes WBL 2020-2025		Veränderung Unbebautes BBL 2020-2025		Veränderung Unbebautes WBL/je EW 2020-2025	
	ha	%	ha	%	ha	%	m <sup>2</sup>	%
Stadt Salzburg	-19,4	-12	-6,4	-11,6	-3,0	-12,8	-0,5	-13,0
Hallein	-20,0	-9,5	-8,2	-6,8	-11,9	-13,3	-1,6	-8,0
Salzburg-Umgebung	-66,8	-11,5	-58,0	-14	-8,8	-5,2	-4,5	-16,8
St. Johann	-12,1	-3,9	-10,0	-4,4	-2,2	-2,4	-1,9	-6,7
Tamsweg	-3,1	-2,3	-5,1	-5,8	2,0	4,3	-3,0	-6,9
Zell am See	-30,7	-7,6	-24,3	-8,6	-6,4	-5,3	-3,6	-11,1
Land Salzburg	-142,1	-8,3	-111,9	-9,5	-30,2	-5,6	-2,4	-11,5

Quelle: Referat Raumplanung, Bauland und unbebautes Bauland (am 1.1.2020 und 1.1.2025, ohne Schichtenwidmungen, Hauptsiedlungsbereiche nach LEP 2022, SAGIS 2025 – Digitale Flächenwidmungspläne, Tabelle SIR)

Anmerkung: der Datenbestand des unbebauten Baulands wird seit der Ersterfassung durch das Referat Raumplanung im Jahr 2018 in der Folge von den Bauämtern der Gemeinden/den Ortsplanungsbüros und dem Referat Raumplanung aktuell gehalten. Betriebsbauland und Sonstiges Betriebsbauland sind zusammengefasst.

### Veränderung des unbebauten Baulands nach Lage im Siedlungsbereich<sup>9</sup>

75,8 % (806,8 ha) des **unbebauten Wohnbaulands** liegen am 1.1.2025 im Hauptsiedlungsbereich. Im Umkehrschluss liegen 257,0 ha oder rund ein Viertel des unbebauten Wohnbaulands außerhalb des Hauptsiedlungsbereichs.

Die Gemeindegarte (vgl. Abb. 17) zeigt in welchen Gemeinden es besonders große unbebaute Wohnbaulandflächen innerhalb (blau) oder außerhalb (grau) des Hauptsiedlungsbereichs gibt. Besonders viele und größere graue Kreisanteile, d.h. Flächenanteile außerhalb des Hauptsiedlungsbereichs liegen dabei in den Bezirken Salzburg Umgebung und Hallein, aber auch in einzelnen Gemeinden der anderen Bezirke. Im Hauptsiedlungsbereich gibt es auch mit 49 ha in der Stadt Salzburg große Reserven an unbebautem Wohnbauland.

<sup>9</sup> Erläuterung: Erstmals wurden im Salzburger Raumordnungsbericht 2014-2019 die Entwicklungen in und außerhalb der Hauptsiedlungsbereiche aller Gemeinden dargestellt. Im Zuge der Verordnung des Salzburger Landesentwicklungsprogramms 2022 wurden landesintern neue Hauptsiedlungsbereiche festgelegt. Die Daten 2025 und die Veränderung im Zeitraum 2020-2025 sind auf Basis dieser Hauptsiedlungsbereiche nach LEP2022 berechnet. Die Daten sind somit in sich konsistent (die Werte im Raumordnungsbericht 2014-2019 sind damit nicht direkt vergleichbar).



Das unbebaute Wohnbauland ging in der Berichtsperiode insgesamt um -10,2 % zurück. Entsprechend der Ausgangsverteilung erfolgte dieser Rückgang hauptsächlich im Hauptsiedlungsbereich (-91,3 ha von gesamt -120,6 ha im Zeitraum 2020-2025). Der stärkste Rückgang fand im Bezirk Salzburg Umgebung statt (-55,6 ha im Hauptsiedlungsbereich, -10,5 ha außerhalb). Der Anteil von 75,8 % im Hauptsiedlungsbereich hat sich landesweit nicht verändert.

Vom unbebauten Betriebsbauland (504,6 ha) liegen am 1.1.2025 nur 201,5 ha oder 39,9 % im Hauptsiedlungsbereich (1.1.2020: 38,2 %). 303 ha unbebautes Betriebsbaulands liegen außerhalb des Hauptsiedlungsbereichs.

Beim unbebauten Betriebsbauland im Hauptsiedlungsbereich stieg der Anteil leicht von 38,5 % auf 39,9 %. Die unbebauten Flächen nahmen außerhalb stärker ab (-5,0 ha im Hauptsiedlungsbereich, -26,6 ha außerhalb).

**Tab. 27: Unbebautes Bauland nach Hauptwidmungskategorien und Siedlungsbereich 2025**

Bezirk	Unbebautes Bauland		Unbebautes Bauland		Unbebautes Wohnbauland		Unbebautes Wohnbauland		Unbebautes Betriebsbauland		Unbebautes Betriebsbauland	
	im HSB		Außerhalb HSB		im HSB		außerhalb HSB		im HSB		außerhalb HSB	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Salzburg	60,1	86,9	9,1	13,1	47,3	96,4	1,8	3,6	12,9	66,1	7,3	33,9
Hallein	102,5	53,9	87,5	46,1	73,6	65,4	39,0	39,0	28,7	38,8	48,5	62,0
Salzburg-Umgebung	348,4	67,6	166,8	32,4	276,5	77,7	79,5	22,3	71,9	46,3	87,3	53,7
St. Johann	191,9	63,6	109,7	36,4	156,2	72,8	58,2	27,2	35,8	40,6	51,5	56,4
Tamsweg	65,2	50,2	64,5	49,8	54,6	66,5	27,5	33,4	10,5	21,9	37,0	78,1
Zell am See	246,3	66,1	126,4	33,9	204,9	79,4	53,0	20,6	41,4	35,2	73,4	64,8
Land Salzburg	1.014,4	64,3	564,0	35,7	813,3	75,8	259,0	24,2	201,1	39,9	304,9	60,1

Quelle: Referat Raumplanung, Bauland und unbebautes Bauland am 1.1.2025, ohne Schichtenwidmungen, Hauptsiedlungsbereiche nach LEP 2022, SAGIS 2025 – Digitale Flächenwidmungspläne, Tabelle SIR

**Tab. 28: Veränderung unbebautes Bauland nach Hauptwidmungskategorien und Siedlungsbereich (Zeitraum 1.1.2020 bis 1.1.2025)**

Bezirk	Veränderung unbebautes Bauland		Veränderung unbebautes Bauland		Veränderung unbebautes Wohnbauland		Veränderung unbebautes Wohnbauland		Veränderung unbebautes Betriebsbauland		Veränderung unbebautes Betriebsbauland	
	im HSB		außerhalb HSB		im HSB		außerhalb HSB		im HSB		außerhalb HSB	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Salzburg	-9,3	-13,4	-0,1	-1,5	-6,3	-11,8	-0,1	-7,4	-3,0	-18,7	-0,0	0,1
Hallein	-9,5	-8,5	-10,6	-10,8	-6,8	-8,5	-1,4	-3,4	-2,7	-8,5	-9,2	-16,0
Salzburg-Umgebung	-50,7	-12,7	-16,1	-8,8	-48,9	-15,0	-9,0	-10,2	-1,7	-2,3	-7,1	-7,5
St. Johann	-4,9	-2,5	-7,2	-6,2	-7,5	-4,6	-2,5	-4,1	2,5	7,5	-4,7	-8,3
Tamsweg	-1,9	-2,9	-1,2	1,8	-2,1	-3,7	-3,0	-9,8	0,2	1,5	1,8	5,2
Zell am See	-13,9	-5,3	-16,8	-11,7	-13,1	-6,0	-11,2	-17,4	-0,8	-1,9	-5,6	-7,1
Land Salzburg	-90,2	-8,2	-51,9	-8,4	-84,7	-9,4	-27,2	-9,5	-5,5	-2,7	-24,7	-7,5

Quelle: Referat Raumplanung, Bauland und unbebautes Bauland am 1.1.2020 und 1.1.2025, ohne Schichtenwidmungen, Hauptsiedlungsbereiche nach LEP 2022, SAGIS 2025 – Digitale Flächenwidmungspläne, Tabelle SIR

### 3.2.2 Raumordnungsgrundsatz „Vorrang der Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung“

#### ■ Indikator: Bauland nach Siedlungsbereich (siehe Kapitel 3.2.1)

Die Lenkung der Siedlungsentwicklung in die Hauptsiedlungsbereiche (siehe LEP 2022) trägt verstärkt zum Raumordnungs-Grundsatz „Vorrang der Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung“ bei. Kapitel 3.2.1 stellt die Ergebnisse zum Indikator „Bauland nach Siedlungsbereich“ im Berichtszeitraum dar. 2020-2025 entstanden in allen Bezirken mit Ausnahme der Stadt Salzburg mehr neue Baulandflächen innerhalb als außerhalb der Hauptsiedlungsbereiche.

#### ■ Indikator: Baulandreserven - unbebautes Bauland (siehe Kapitel 3.2.1)

Kapitel 3.2.1 stellt die Entwicklung der Baulandreserven im Berichtszeitraum dar. Ergebnis ist, dass über das gesamte Bundesland gesehen, das gewidmete unbebaute Bauland zurück gegangen ist. DH, dass Baulandreserven im Berichtszeitraum verstärkt einer Nutzung zugeführt wurden. Durch die Nutzung von gewidmetem unbebautem Bauland kann die vorhandene Infrastruktur (Straßen, Wasser- und Stromleitungen) effizient genutzt werden. Zersiedelung wird vermieden, die Verdichtung von Siedlungen gefördert, anstatt neues Bauland einer Widmung zuzuführen. Damit können Städte und Gemeinden das Wachstum besser steuern und insgesamt nachhaltiger gestalten.

#### ■ Indikator: Bevölkerung innerhalb des Baulands

2024 leben im Landesschnitt 90,9 % der Bevölkerung innerhalb des Baulands, im Umkehrschluss 9,1 % außerhalb des Baulands; der Bezirk Tamsweg hat den höchsten Bevölkerungsanteil außerhalb (14,0 %). 2019 war der landesweite Anteil der Bevölkerung innerhalb mit 90,5 % noch etwas geringer gewesen. Das Bauland wird also von mehr Bevölkerung bewohnt, Gebiete außerhalb von Bauland von weniger Bevölkerung; eine Tendenz, die bereits seit 2010 laufend nachgewiesen ist (siehe

Salzburger Raumordnungsbericht 2014-2019, S.143). Die Bevölkerung stieg in allen Bezirken innerhalb des Baulands (landesweit +17.030 Personen) und nahm außerhalb des Baulands etwas ab (landesweit -778 Personen); Die Veränderung der Bevölkerung innerhalb/außerhalb betrug in den Bezirken Salzburg Stadt: +3.236 /-45, Hallein: +1.354/-37, Salzburg Land: +6.501/-213, St. Johann: +2.700/-37, Tamsweg: +314/-150, Zell am See: +2.925/-257.

Quelle zu den obigen Berechnungen: Bevölkerung und Bauland am 1.1.2019, Bevölkerung am 1.1.2024, Bauland am 1.1.2025; Referat Raumplanung, SAGIS 2025 – Digitale Flächenwidmungspläne

### 3.2.3 Raumordnungsgrundsatz „Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen“

#### ■ Indikator: Nahversorgungsgrad der Salzburger Wohnbevölkerung

Mit dem Nahversorgungsgrad wird der Anteil der im fußläufigen Einzugsbereich von 500 m bzw. 1000 m von Nahversorgern lebenden Wohnbevölkerung dargestellt.

Aktuell (mit Stand 2022) können im gesamten Land Salzburg 39,8 % der Wohnbevölkerung einen Nahversorger in einer Entfernung von maximal 500 m und zudem 26,2 % in einer Entfernung von maximal 1.000 m erreichen. Im Umkehrschluss gilt damit etwas mehr als ein 1/3 der Salzburger Bevölkerung als nicht nahversorgt, der nächstgelegene Nahversorger liegt hier über 1.000 m entfernt (siehe Tab. 29). Ein Abgleich mit der Letztauswertung aus dem Jahr 2017 zeigt, dass es zwischen den Kategorien zu einem „Austausch“ kam: Während die nahversorgte Wohnbevölkerung innerhalb einer fußläufigen Distanz von 500 m abnimmt, stieg der Anteil der Wohnbevölkerung mit einer Wegedistanz zwischen 500 und 1.000 m zum nächstgelegenen Nahversorger an. Als Resultat dieser gegenläufigen Entwicklungen erhöhte sich die als nicht nahversorgt geltende Wohnbevölkerung (> 1.000 m) im Land Salzburg geringfügig. Der Abnahme kleinstrukturierter LM-Märkte in integrierten Lagen (Ortszentren) und dem weiteren Ausbau großflächigerer Nahversorgungsbetriebe in autoorientierten Ortsrandlagen zum Trotz, konnte damit die innerörtliche Nahversorgungssituation der Salzburger Bevölkerung in fußläufiger Wegedistanz weitgehend stabil gehalten werden.

Tab. 29: Nahversorgungssituation der Salzburger Wohnbevölkerung 2022 in %, Bezirksebene

Bezirke	Anteil der Wohnbevölkerung nach Wegedistanzen zum nächsten Nahversorger in %		
	0 bis 500m	500 bis 1000m	Über 1000m
Stadt Salzburg	72,9	22,1	5,0
Hallein	26,5	21,6	51,9
Salzburg-Umgebung	23,1	31,7	45,2
St. Johann	32,0	26,6	41,4
Tamsweg	24,0	22,1	53,9
Zell am See	31,0	27,6	41,3
<b>Land Salzburg</b>	<b>39,8</b>	<b>26,2</b>	<b>34,0</b>

Datenquelle: Land Salzburg, Einzelhandelserhebung 2022

Wenig überraschend weist auf Bezirksebene (ebenso wie auf Gemeindeebene) die Stadt Salzburg den eindeutig höchsten Nahversorgungsgrad auf. 72,9 % der Stadt-Salzbürger besitzen eine Nahversorgungsmöglichkeit in einer Wegedistanz von 500 m. Darüber hinaus können 22,1 % das nächstgelegene Lebensmittel- und Gemischtwarengeschäft innerhalb von 1.000 m erreichen. Damit sind in der Landeshauptstadt nur rund 5 % der Wohnbevölkerung nicht nahversorgt (im fußläufigen Einzugsbereich). In den Bezirken Hallein (51,9 %) und Tamsweg (53,9 %) befindet sich hingegen für

mehr als die Hälfte der Wohnbevölkerung die nächste Nahversorgungsmöglichkeit in einer Entfernung von über 1.000 m. Im Bezirk Hallein sind in den zurückliegenden 5 Jahren hierbei auch die stärksten Anstiege zu beobachten. In Tamsweg ist die geringe Nahversorgungsquote in erster Linie auf die zahlreichen, peripher gelegenen Gemeinden ohne örtliches Nahversorgungsangebot zurückzuführen. In den Salzburger Gebirgsgauen St. Johann und Zell am See ist der tendenziell höhere Anteil an nahversorgter Bevölkerung, neben den hohen Verkaufsflächen- und Betriebsdichten (→ nur eine Gemeinde hat keinen örtlichen Nahversorger), auch mit den topografisch bedingten, kompakteren Siedlungsstrukturen erklärbar. Hier sind jeweils knapp 60 % der Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich vom nächsten Nahversorger wohnhaft. Dem gegenüber weist der Bezirk Salzburg-Umgebung, aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur und der Vielzahl an kleinen Ortschaften ohne Nahversorgungsangebot - mit in etwa 55 % - einen vergleichsweise geringen Nahversorgungsgrad auf. Insbesondere der Nahversorgungsgrad in einer Wegedistanz von 500 m fällt unterdurchschnittlich aus, während jener zwischen 500 und 1000 m der höchste im Bezirksvergleich ist (→ Ballung des Nahversorgungsangebotes an auto-orientierten Standorten und damit nicht in unmittelbarer Wohnnähe).

**Tab. 30: Nahversorgungssituation der Salzburger Wohnbevölkerung 2022 in %, Gemeindeebene**

Name	Anteil der Wohnbevölkerung nach Wegedistanzen zum nächsten Nahversorger in %			Nahversorger (NV/ohneNV)
	0 - 500m	500 - 1000m	Über 1000m	
Salzburg	72,9	22,1	5,0	NV
Abtenau	14,7	15,6	69,7	NV
Adnet	5,9	12,5	81,6	NV
Annaberg-Lungötz	13,8	11,1	75,1	NV
Golling	38,5	28,3	33,2	NV
Hallein	39,5	18,8	41,8	NV
Krispl	0,0	0,0	100,0	ohneNV
Kuchl	26,6	21,1	52,3	NV
Oberalm	35,8	39,4	24,8	NV
Puch	9,4	47,0	43,6	NV
Rußbach	30,4	22,4	47,2	NV
St. Koloman	0,0	0,0	100,0	ohneNV
Scheffau	0,0	0,0	100,0	ohneNV
Bad Vigaun	22,3	26,5	51,2	NV
Anif	32,5	61,6	6,0	NV
Anthering	13,9	41,3	44,9	NV
Bergheim	21,8	42,4	35,8	NV
Berndorf	34,0	28,5	37,5	NV
Bürmoos	25,5	58,5	16,1	NV
Dorfbeuern	1,6	31,8	66,7	NV
Ebenau	0,0	0,0	100,0	ohneNV
Elixhausen	39,2	35,9	25,0	NV
Elsbethen	21,3	28,9	49,8	NV
Eugendorf	29,5	20,6	49,8	NV
Faistenau	5,7	22,2	72,0	NV
Fuschl	40,6	24,1	35,3	NV
Göming	0,0	39,3	60,7	ohneNV
Grödig	41,2	37,3	21,5	NV
Großmain	17,6	48,8	33,6	NV
Hallwang	26,4	21,4	52,2	NV
Henndorf	19,9	51,2	28,9	NV
Hintersee	0,0	0,0	100,0	ohneNV
Hof	22,4	39,8	37,8	NV
Köstendorf	0,0	2,4	97,6	ohneNV

Name	Anteil der Wohnbevölkerung nach Wegedistanzen zum nächsten Nahversorger in %			Nahversorger (NV/ohneNV)
	0 - 500m	500 - 1000m	Über 1000m	
Koppl	13,6	20,8	65,6	NV
Lamprechtshausen	33,3	24,8	41,9	NV
Mattsee	36,3	29,8	33,9	NV
Neumarkt	32,6	31,0	36,3	NV
Nußdorf	25,1	18,3	56,6	NV
Oberndorf	54,8	37,7	7,4	NV
Obertrum	21,7	33,5	44,7	NV
Plainfeld	0,0	0,0	100,0	ohneNV
St.Georgen	5,4	27,6	67,0	NV
St.Gilgen	17,7	27,2	55,1	NV
Schleedorf	30,8	39,4	29,8	NV
Seeham	6,9	34,3	58,8	NV
Straßwalchen	22,6	30,8	46,5	NV
Strobl	20,2	15,5	64,3	NV
Thalgau	27,0	27,7	45,3	NV
Wals-Siezenheim	8,6	31,3	60,1	NV
Seekirchen	20,3	27,1	52,7	NV
Altenmarkt	51,4	25,3	23,3	NV
Bad Hofgastein	32,2	32,3	35,5	NV
Badgastein	33,7	14,8	51,5	NV
Bischofshofen	54,1	20,2	25,7	NV
Dorfgastein	21,0	26,5	52,5	NV
Eben	18,8	30,9	50,2	NV
Filzmoos	19,5	20,4	60,0	NV
Flachau	21,9	21,4	56,7	NV
Forstau	36,9	33,6	29,5	NV
Goldegg	24,0	20,5	55,5	NV
Großarl	21,1	13,0	65,9	NV
Hüttau	21,9	12,4	65,8	NV
Hüttschlag	25,7	12,2	62,1	NV
Kleinarl	30,9	27,3	41,8	NV
Mühlbach	27,0	40,5	32,5	NV
Pfarrwerfen	5,8	14,1	80,0	NV
Radstadt	21,8	48,5	29,8	NV
St.Johann	29,8	35,9	34,4	NV
St.Martin am Tg.	26,4	29,2	44,4	NV
St.Veit	25,6	28,2	46,2	NV
Schwarzach	61,1	31,9	6,9	NV
Untertauern	0,0	0,0	100,0	ohneNV
Wagrain	28,7	12,2	59,1	NV
Werfen	21,4	32,5	46,1	NV
Werfenweng	23,5	26,9	49,6	NV
Göriach	0,0	0,0	100,0	ohneNV
Lessach	0,0	0,0	100,0	ohneNV
Mariapfarr	15,0	33,2	51,8	NV
Mauterdorf	35,3	29,8	34,9	NV
Muhr	38,4	13,2	48,3	NV
Ramingstein	13,9	14,9	71,2	NV
St.Andrä	0,0	0,3	99,7	ohneNV
St.Margarethen	30,4	42,1	27,5	NV
St.Michael	25,3	29,0	45,7	NV
Tamsweg	42,5	26,2	31,4	NV
Thomatal	0,0	0,0	100,0	ohneNV
Tweng	0,0	0,0	100,0	ohneNV
Unternberg	0,0	0,0	100,0	ohneNV
Weißpriach	0,0	0,0	100,0	ohneNV
Zederhaus	7,1	13,9	79,0	NV

Name	Anteil der Wohnbevölkerung nach Wegedistanzen zum nächsten Nahversorger in %			Nahversorger (NV/ohneNV)
	0 - 500m	500 - 1000m	Über 1000m	
Bramberg	36,5	24,4	39,2	NV
Bruck	15,3	31,3	53,3	NV
Dienten	23,8	12,4	63,8	NV
Fusch	42,3	28,8	28,9	NV
Hollersbach	31,0	29,8	39,1	NV
Kaprun	35,7	52,1	12,1	NV
Krimml	35,3	31,7	33,0	NV
Lend	37,5	33,2	29,3	NV
Leogang	15,3	18,6	66,2	NV
Lofer	27,7	36,8	35,5	NV
Maishofen	38,0	18,6	43,4	NV
Maria Alm	27,8	23,2	49,0	NV
Mittersill	32,0	31,5	36,4	NV
Neukirchen	19,4	31,1	49,5	NV
Niedersill	28,4	35,9	35,7	NV
Piesendorf	50,5	24,4	25,1	NV
Rauris	29,6	12,9	57,5	NV
Saalbach-Hinterglemm	35,7	25,4	38,9	NV
Saalfelden	28,4	27,7	44,0	NV
St.Martin bei Lofer	5,9	16,7	77,5	NV
Stuhlfelden	30,6	34,7	34,7	NV
Taxenbach	25,1	17,6	57,3	NV
Unken	21,3	20,7	58,0	NV
Uttendorf	24,9	27,5	47,6	NV
Viehhofen	34,2	18,6	47,2	NV
Wald	15,0	14,7	70,3	NV
Weißbach	51,1	22,4	26,4	NV
Zell am See	46,2	32,0	21,8	NV

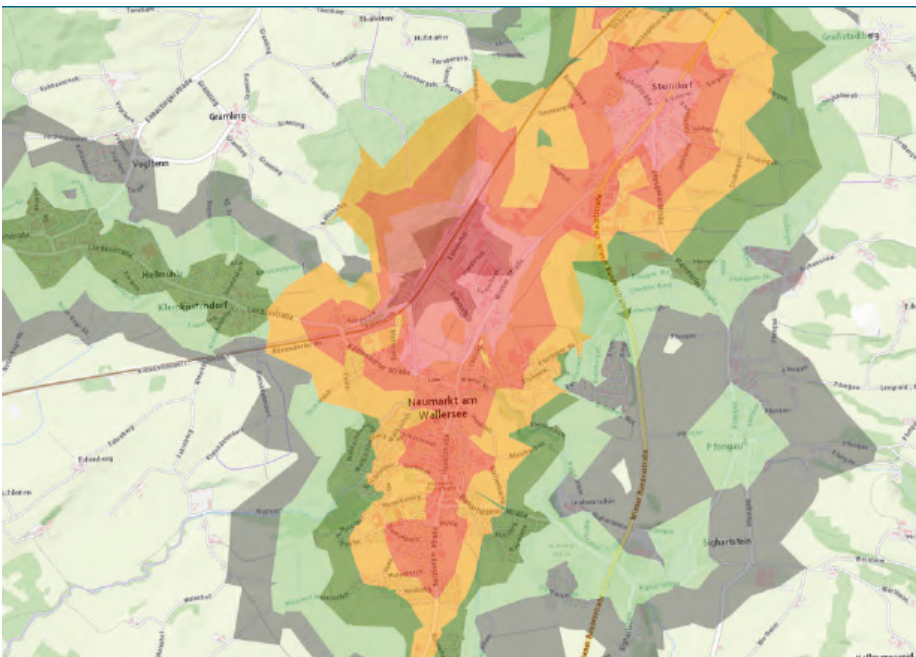
Ein abschließender Blick auf die Gemeindeebene zeigt neben der Stadt Salzburg die höchsten Nahversorgungsgrade in Anif, Oberndorf und Schwarzach: In diesen Gemeinden ist von über 90 % der Wohnbevölkerung das nächstgelegene Nahversorgungsangebot innerhalb einer Wegedistanz von 1.000 m erreichbar. Von den 15 Salzburger Gemeinden, die ohne jegliches Nahversorgungsangebot auf ihrem Gemeindegebiet auskommen müssen, werden in Göming 39,3 % der Wohnbevölkerung von der Nachbargemeinde Oberndorf in fußläufiger Distanz „mitversorgt“ (zu kleineren Teilen besteht eine solche „Mitversorgung“ auch in Untertauern - im Ortsteil Obertauern durch Tweng). Für die Wohnbevölkerung in 11 Gemeinden fehlt eine umfassende Nahversorgungsmöglichkeit in fußläufiger Wegedistanz jedoch zur Gänze.

#### ■ Indikator: ÖPNV-Versorgungsqualität der Bevölkerung (nach Güteklassen)

Bei der Planung der zukünftigen Raum- und Siedlungsentwicklung ist der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ein wesentliches Kriterium. Die nachfolgenden Berechnungen zur ÖPNV-Versorgungsqualität beruhen auf Daten zur Wohnbevölkerung und zu den Einpendlern (inkl. Schülern) in einem 100x100 m-Raster sowie auf den Flächen der sogenannten ÖV-Güteklassen, für die ein einheitliches, österreichweites System entwickelt wurde. Im Land Salzburg wurde hierbei die sogenannte „Subvariante“ angewandt (vgl. Hiess 2017). Diese ÖV-Güteklassen bilden die Versorgung jedes Punktes mit fahrplangebundenem öffentlichem Verkehr - im Wesentlichen Bahn und Bus - ab. Die Abstufung ergibt sich aus einer Kombination von Distanzklassen der fußläufigen Entfernung zur nächsten Haltestelle und der Haltestellenkategorie (definiert durch das Bedienintervall und

der Verkehrsmittelart an dieser Haltestelle). Unterschieden werden 7 Güteklassen, von A bis G (siehe Abb. 18). Details zur Klassifizierung der ÖV-Güteklassen können dem Abschlussbericht der ÖROK-Partnerschaft „Plattform Raumordnung & Verkehr“ entnommen werden (siehe ÖROK 2022 nach Hiess 2017). Um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten und auch die Veränderung seit dem Jahr 2019 darstellen zu können, wurde die aktuelle Auswertung der ÖV-Güteklassen gemäß dem letzten Raumordnungsbericht 2015-19 (vgl. S. 135f) durchgeführt. Betrachtet werden jeweils Flächen, die innerhalb der Güteklassen A (= „Hochstrangige ÖV-Erschließung im städtischen Raum“) bis E (= „Sehr gute Basiserschließung im ländlichen Raum“) liegen.

**Abb. 18: Güteklassen des öffentlichen Personennahverkehrs („ÖV-Güteklassen“) am Beispiel Neumarkt am Wallersee**



Quelle: ÖROK 2022, S. 14 (nach Hiess 2017)

Einerseits lässt sich die Versorgungsqualität im öffentlichen Personennahverkehr dabei durch die Nähe der Wohnbevölkerung (= Wohnadresse) zu den kategorisierten Haltestellen beschreiben. Mit Stand 2024 sind 380.441 Personen bzw. 66,6 % und damit 2/3 der Wohnbevölkerung im gesamten Land zumindest mit einer „sehr guten Basisqualität“ an den öffentlichen Verkehr angebunden (siehe Tab. 33); 1/3 der Wohnbevölkerung oder rund 191.000 Salzburger sind dies jedoch nicht. Seit dem Jahr 2019 verbesserte sich die Versorgungsqualität im Land Salzburg (vgl. ROB 2015-19, S. 138): Der Bevölkerungsanteil innerhalb der Güteklassen A-E stieg landesweit um 5,7 Prozentpunkte. Diese Entwicklung kann zum einen auf den tatsächlichen Ausbau des ÖPNV zurückgeführt werden, zum anderen ist dies aber auch eine Folgewirkung der gleichzeitigen Bevölkerungsverlagerung auf zentraler gelegene Teilräume (vgl. Kapitel 3.1.1, siehe Tab. 31). Neben der Wohnbevölkerung können zudem die ÖPNV-Versorgungsqualitäten von Arbeitsplätzen (anhand Einpendler) und Schulen (anhand Schüler) miteinbezogen werden: Die Wohnadressen, Arbeitsplätze und Schulen sind 2024 für insgesamt 72,5 % der Wohnbevölkerung plus den Einpendlern inkl. Schülern zumindest mit einer „sehr guten Basisqualität“ an den öffentlichen Verkehr angebunden. Gemäß der Zählung aller Personen an der Wohnadresse, Arbeits- und Schuladresse betrifft dies 675.857 Fälle (vgl. Tab. 33).

**Tab. 31: Anteil der Wohnbevölkerung an den ÖV-Güteklassen A bis E im Jahr 2024**

	Wohnbevölkerung „innerhalb“ Güteklassen A-E									
	A	%	B	%	C	%	D	%	E	%
Stadt Salzburg	41.773	27%	60.033	39%	37.459	24%	12.999	8%	3.302	2%
Hallein	1.611	4%	4.181	11%	7.800	20%	12.083	32%	12.588	33%
Sbg.-Umgebung	1.785	2%	7.785	8%	25.594	25%	36.855	37%	28.351	28%
St. Johann	2.496	6%	3.654	9%	7.911	19%	12.894	32%	13.840	34%
Tamsweg	0	0%	0	0%	237	7%	637	19%	2.457	74%
Zell am See	1.539	4%	2.610	6%	7.597	18%	13.164	31%	17.206	41%
Land Salzburg	49.204	13%	78.263	21%	86.598	23%	88.632	23%	77.744	20%

**Tab. 32: Wohnbevölkerung innerhalb der ÖV-Güteklassen A-E und außerhalb A-E im Jahr 2024**

Gemeinde	Wohnbevölkerung innerhalb ÖV-Güteklasse A-E	In %	Wohnbevölkerung außer- halb ÖV Güteklasse A-E	In %
Salzburg	155.566	99	1.768	1
Abtenau	2.076	34	3.966	66
Adnet	1.190	32	2.533	68
Annaberg-Lungötz	414	19	1.792	81
Golling an der Salzach	2.899	66	1.495	34
Hallein	18.789	88	2.607	12
Krispl	211	24	663	76
Kuchl	4.315	57	3.220	43
Oberalm	2.969	65	1.571	35
Puch bei Hallein	2.740	57	2.076	43
Rußbach am Paß Gschütt	314	41	457	59
Sankt Koloman	197	11	1.609	89
Scheffau am Tennengebirge	849	58	620	42
Bad Vigaun	1.300	61	823	39
Anif	4.284	99	61	1
Anthering	642	17	3.126	83
Bergheim	4.427	77	1.346	23
Berndorf bei Salzburg	605	35	1.136	65
Bürmoos	2.831	56	2.214	44
Dorfbeuern	172	11	1.465	89
Ebenau	789	54	679	46
Elixhausen	1.832	58	1.326	42
Elsbethen	4.453	82	978	18
Eugendorf	5.630	78	1.556	22
Faistenau	1.645	53	1.475	47
Fuschl am See	789	46	925	54
Göming	251	32	535	68
Grödig	7.045	96	295	4
Großmain	1.784	66	907	34
Hallwang	3.605	84	681	16
Henndorf am Wallersee	2.800	54	2.368	46
Hintersee	183	38	300	62
Hof bei Salzburg	2.650	73	983	27
Köstendorf	1.074	40	1.644	60
Koppl	2.246	61	1.456	39
Lamprechtshausen	1.523	38	2.517	62
Mattsee	1.996	56	1.546	44
Neumarkt am Wallersee	4.088	62	2.531	38
Nußdorf am Haunsberg	456	18	2.047	82
Oberndorf bei Salzburg	5.400	89	685	11
Obertrum am See	2.826	56	2.199	44
Plainfeld	617	48	657	52

Gemeinde	Wohnbevölkerung innerhalb ÖV-Güteklasse A-E	In %	Wohnbevölkerung außer- halb ÖV Güteklasse A-E	In %
Sankt Georgen bei Salzburg	366	12	2.813	88
Sankt Gilgen	2.139	53	1.926	47
Schleedorf	323	29	799	71
Seeham	1.340	66	689	34
Straßwalchen	4.190	52	3.866	48
Strobl	1.835	50	1.853	50
Thalgau	3.584	58	2.546	42
Wals-Siezenheim	12.510	87	1.937	13
Seekirchen am Wallersee	7.440	64	4.125	36
Altenmarkt im Pongau	3.562	76	1.130	24
Bad Hofgastein	3.324	50	3.381	50
Bad Gastein	2.699	67	1.341	33
Bischofshofen	8.126	76	2.614	24
Dorfgastein	287	17	1.449	83
Eben im Pongau	1.509	57	1.157	43
Filzmoos	151	10	1.356	90
Flachau	1.125	37	1.941	63
Forstau	0	0	563	100
Goldegg	628	23	2.056	77
Großarl	522	14	3.307	86
Hütttau	167	11	1.306	89
Hüttschlag	0	0	890	100
Kleinarl	0	0	820	100
Mühlbach am Hochkönig	549	39	866	61
Pfarrwerfen	282	11	2.290	89
Radstadt	3.585	71	1.449	29
Sankt Johann im Pongau	7.377	63	4.249	37
Sankt Martin am Tennengebirge	479	27	1.310	73
Sankt Veit im Pongau	2.053	52	1.880	48
Schwarzach im Pongau	2.987	84	580	16
Untertauern	0	0	461	100
Wagrain	277	9	2.897	91
Werfen	1.106	36	1.974	64
Werfenweng	0	0	1.121	100
Göriach	0	0	339	100
Lessach	0	0	550	100
Mariapfarr	313	13	2.172	87
Mauterndorf	178	11	1.419	89
Muhr	0	0	483	100
Ramingstein	0	0	1.061	100
Sankt Andrä im Lungau	348	45	434	55
Sankt Margarethen im Lungau	10	1	759	99
Sankt Michael im Lungau	338	9	3.238	91
Tamsweg	2.144	37	3.618	63
Thomatal	0	0	337	100
Tweng	0	0	244	100
Unternberg	0	0	1.028	100
Weißpriach	0	0	302	100
Zederhaus	0	0	1.170	100
Bramberg am Wildkogel	1.690	42	2.370	58
Bruck an der Großglocknerstraße	2.293	46	2.650	54
Dienten am Hochkönig	230	32	498	68
Fusch an der Großglocknerstraße	0	0	749	100
Hollersbach im Pinzgau	630	50	632	50
Kaprun	2.798	89	332	11
Krimml	331	40	490	60
Lend	257	20	1.038	80
Leogang	1.312	37	2.275	63

Gemeinde	Wohnbevölkerung innerhalb ÖV-Güteklasse A-E	In %	Wohnbevölkerung außerhalb ÖV Güteklasse A-E	In %
Lofer	206	10	1.914	90
Maishofen	1.917	52	1.760	48
Maria Alm am Steinernen Meer	128	6	2.063	94
Mittersill	1.932	33	3.839	67
Neukirchen am Großvenediger	1.338	50	1.339	50
Niedersill	680	24	2.158	76
Piesendorf	2.021	52	1.842	48
Rauris	0	0	3.086	100
Saalbach-Hinterglemm	789	27	2.122	73
Saalfelden am Steinernen Meer	9.445	54	7.903	46
Sankt Martin bei Lofer	356	30	837	70
Stuhlfelden	914	59	627	41
Taxenbach	552	20	2.266	80
Unken	522	26	1.505	74
Uttendorf	1.247	41	1.824	59
Viehhofen	282	47	322	53
Wald im Pinzgau	641	56	497	44
Weißbach bei Lofer	215	52	202	48
Zell am See	9.390	91	881	9

**Tab. 33: Anteil der Wohnbevölkerung und Einpendler (inkl. Schüler) an den ÖV-Güteklassen A bis E im Jahr 2024 insgesamt sowie Veränderung zu 2019 in %-Punkten**

	Wohnbevölkerung „innerhalb“ Güteklassen A-E			Wohnbevölkerung, Einpendler und Schüler „innerhalb“ Güteklassen A-E		
	2024 absolut	2024 in % an gesamt	Veränderung zu 2019 in %-Punkten	2024 absolut	2024 in % an gesamt	Veränderung zu 2019 in %-Punkten
Stadt Salzburg	155.566	98,9	0,0	285.067	99,1	-0,1
Hallein	38.263	62,0	11,4	65.334	68,7	13,7
Sbg.-Umgebung	100.370	63,3	10,5	173.284	69,5	10,1
St. Johann	40.795	49,0	5,9	69.422	53,9	4,5
Tamsweg	3.331	16,3	-1,3	7.287	23,3	-2,7
Zell am See	42.116	46,7	5,6	75.463	53,7	6,4
Land Salzburg	380.441	66,6	5,7	675.857	72,5	5,5

Quelle: SAGIS - Statistik Austria (Populationsregister: 1.1.2019 / 1.1.2024, Abgestimmte Erwerbsstatistik: 31.10.2017 / 31.10.2022), ÖV-Güteklassen (BMVIT/AIT/ÖROK „Subvariante“: 11.6.2019 / 30.10.2024) (Berechnung Abt. Planen-Bauen-Wohnen / Ref. 10/04)

Außerhalb der Stadt Salzburg - hier liegt die Rate im Jahr 2024 bei rund 99 % - ist die Qualität der ÖV-Anbindung beträchtlich niedriger: Wiederum gemessen an der Wohnbevölkerung innerhalb der ÖV-Güteklassen A-E, bewegt sich dieser Wert in den Bezirken Salzburg-Umgebung, Hallein, St. Johann und Zell am See nur noch zwischen 63,3 % und 46,7 %. Die eindeutig niedrigste Quote weist mit 16,3 % der Bezirk Tamsweg auf (vgl. Tab. 33). Nur hier nahm auch die ÖV-Versorgungsqualität seit dem Jahr 2019 ab (-1,3 %-Punkte). Demgegenüber können in den weiteren Landbezirken Salzburgs relativ starke Anstiege registriert werden - insb. in den Stadt-Umlandbezirken Hallein (+11,4 %-Punkte) und Salzburg-Umgebung (+10,5 %-Punkte). Wie sich auf Bezirksebene der Stand und die Veränderung der ÖV-Versorgungsqualität am Wohn- und Arbeits- bzw. Ausbildungsort darstellt, ist in Tab. 33 dargestellt.

Tab. 31 zeigt, dass innerhalb der Bezirke der Anteil der Wohnbevölkerung an den Güteklassen A bis E stark variiert. Während in der Stadt Salzburg der Anteil der Wohnbevölkerung in der Güteklasse A bei 27 % liegt, weisen alle anderen Bezirke Werte zwischen 0 und 6 % auf. Insbesondere der Bezirk Tamsweg ist schlecht mit öffentlichem Verkehr versorgt. 74% der Wohnbevölkerung befinden sich innerhalb der Güteklasse E, 7% in der Güteklasse C und 19% in der Güteklasse D.

### 3.3 Zukünftige Herausforderungen bzw. Empfehlungen

Aus der Auswertung der Indikatoren und auf Basis der aufbereiteten Grundlagen lassen sich zukünftig folgende Herausforderungen für die Raumplanung ableiten:

#### **Wohnen: Herausforderung „Bestand nutzen & leistbares Wohnen unterstützen“**

- Nachverdichtung: Anpassung der Raumplanungsinstrumente, um verstärkt den Fokus auf das Thema der Nachverdichtung zu legen (ZB Verbindung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplan).
- Forcierung des verdichteten Wohnbaus bzw. von kompakten Siedlungsstrukturen, um die Wohnbaulandanspruchnahme nachhaltig zu verringern und eine effiziente Raumnutzung zu ermöglichen.
- „Mindergenutzter Wohnraum & Leerstände“: Förderung der Umwandlung von bestehenden, aber bisher nicht als Wohnraum deklarierten / genutzten Flächen.
- „Hohes Preisniveau für Wohnen“: Die Bereitstellung leistbaren (und ausreichenden) Wohnraums für die einheimische Bevölkerung ist weiterhin eine der größten Herausforderungen. [unterstützende Maßnahmen: Baulandsicherungsmodelle und Mietwohnbau]

#### **Baulandentwicklung: Herausforderung „neues Wohnbauland am Hauptwohnsitzbedarf orientieren“**

- Flächenausmaß von Neuwidmungen an den Bedarf entsprechend den Bevölkerungsprognosen anpassen.
- (Um-)Nutzung des Baubestandes und des vorhandenen Baulands vor neuer Baulandwidmung
- Bebauung von Baulandsicherungs-Flächen an den Bedarf unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen und an aktuelle demographische Entwicklungen anpassen.

#### **Baulandentwicklung: Herausforderung „neues Bauland im Hauptsiedlungsbereich / in den Siedlungsschwerpunkten konzentrieren“**

- Wohnbauland: notwendige Erweiterungen im Hauptsiedlungsbereich vornehmen, Entwicklungen außerhalb weiter eindämmen, um Infrastrukturen zu nutzen, Folgekosten und unnötigen Verkehr zu vermeiden
- Betriebsbauland: besonders kritisches Augenmerk auf die Entwicklung neuen Baulands außerhalb des Hauptsiedlungsbereichs richten, ZB für Beherbergungsgroßbetriebe oder Sonderflächen. Klassische Gewerbeflächen an möglichst wenigen, guten, regional abgestimmten Standorten entwickeln. Neuentwicklungen möglichst in den Hauptsiedlungsbereich lenken.
- Durch Nicht-Bebauung von Freiräumen ihren Wert für Ernährung, Erholung, Energiegewinnung und andere freiraumgebundene Nutzungen sichern.

#### **Wirtschaft: Herausforderung „weitere betriebliche Entwicklung an geeigneten Standorten“**

- „Interkommunale Gewerbegebiete“: Verstärkte Umsetzung von interkommunal entwickelten Gewerbegebieten im Bundesland Salzburg → Definition eines weiteren Kernindikators „Anzahl der interkommunal entwickelten Gewerbeflächen“
- „Betriebliche Entwicklung an geeigneten Standorten“: Entwicklung bzw. Weiterentwicklung von Betriebsstandorten in raumordnungsfachlich geeigneten Lagen - Flächenvorsorge für die Wirtschaft
- „Betriebliche Entwicklung und Verkehr“: angesichts hoher Verkehrsbelastungen (Überlastungen bzw. Stauerscheinungen) in bestimmten Straßenabschnitten im Bundesland Salzburg ist im

Zuge weiterer Siedlungstätigkeit insbesondere bei Betriebsentwicklungen der Verkehr verstärkt zu berücksichtigen

- „Brachflächenrevitalisierung bzw. Aktivierung von Brachflächen“: Nachnutzung von Brachflächen für gewerbliche Entwicklung
- Umsetzung der im Landesentwicklungsprogramm 2022 definierten Maßnahmen zum Thema Tourismusentwicklung

#### **Baulandreserven: Herausforderung „weiterhin Fokus auf die Nutzung des unbebauten Baulands lenken“**

- Weiterhin (Verbesserungen wurden in der Berichtsperiode erzielt) unbebautes Wohnbauland vor der Umwidmung neuer Flächen nutzen, um flächensparender vorzugehen. Alle verfügbaren Instrumente dafür einsetzen (Verträge, Befristung, Ankauf, Kooperationen mit Bauträgern/Gemeinnützigen, Rückwidmung etc.).
- Gute Ausnutzung der Baulandflächen durch vertragliche Kompaktheit der Siedlungen forcieren, ZB mit entsprechenden Bebauungsplänen, um im Gegenzug wertvolle Freiräume erhalten zu können und bestehende Infrastrukturen optimal zu nützen. Ortskerne in Ihrer Nutzung stärken, verdichten, Leerstände reduzieren, um eine gute Versorgung der Wohnbevölkerung sicherzustellen.
- Unbebautes/ungenutztes Betriebsbauland: Große Flächen befinden sich nicht im Hauptsiedlungsbereich (ihre Nutzung bedeutet weitere Siedlungsentwicklung und Beeinträchtigungen von Freiraum- und Landschaftsfunktionen). Vorhandenes unbebautes Bauland einer Bebauung zuführen und Flächentausch überprüfen/ermöglichen.
- Weitere Anpassung der Raumordnungsinstrumente, um eine effiziente Baulandentwicklung zu erreichen.

95

#### **Haushalte: Herausforderung „Wohnraumnachfrage eingrenzen & -angebot anpassen“**

- „Entkoppelung der Wohnraumnachfrage“: Eingrenzung der Wohnraumnachfrage abseits der Hauptwohnsitznutzung, um negative Effekte - wie Preissteigerungen am Immobilienmarkt oder überhöhte Kosten kommunaler Infrastruktur - einzudämmen. [Instrument: Zweitwohnsitzabgabe]
- „Sinkende Haushaltsgrößen & weniger zukünftiger Wohnungsbedarf“: Anpassung des Wohnraumbangebots an die prognostizierte Menge und strukturelle Entwicklung der Haushalte (betrifft v.a. ländliche Regionen, wo das Angebot bisher auf Mehrpersonenhaushalte ausgerichtet war).

#### **Verkehr: „Anteil des öffentlichen Verkehrs am Modal Split erhöhen“**

- „Unterschiede in der ÖPNV-Versorgungsqualität“: Stärkung regionaler Zentren und kompakter Ortsteile als Voraussetzung für eine hochqualitative ÖV-Erschließung
- „Mobilitätsverhalten im Wandel“: Angebote für eine Verlagerung auf nachhaltige Verkehrsmittel ausbauen (ÖPNV-Angebot, Radwegenetz etc.) und durch kompakte Siedlungsentwicklung steuern.

#### **Versorgung: Herausforderung „Versorgung flächensparend erhalten“**

- „Rückläufige Betriebszahlen im Einzelhandel“: Vermeidung von Leerständen (insb. in zentralen Lagen), Förderung der (Nach)Nutzung bestehender Einzelhandels-Geschäftslokale vor Neubau priorisieren.
- „Nahversorgung noch intakt / Verlust sozialer Funktionen“: Nahversorgung (im fußläufigen Bereich) verbessern und dem Verlust an „Orten der Begegnung“ (insb. in einwohnerschwächeren Gemeinden) entgegenwirken.

- „Stärkung der Stadt- und Ortskerne“: Konsequente Weiterverfolgung des Programms zur Stärkung der Stadt- und Ortskerne durch das Land.

#### **Energie: Konsequente Umsetzung von Energieraumplanung**

- „EU Richtlinie REDIII für den Ausbau erneuerbarer Energie“: Ausweisung von Beschleunigungsgebieten nach den Vorgaben der EU-Richtlinie
- „Energie im REK“: weiterhin konsequente Umsetzung des Energiethemas im Zuge der Erstellung von Räumlichen Entwicklungskonzepten und Regionalprogrammen

#### **Klima: „Umsetzung von Klimawandelanpassungsmaßnahmen in der Raumplanung“**

96

- „Klimawandelanpassung“: Umsetzung der Maßnahmen, die im Fortschrittsbericht für Klimawandelanpassung (Masterplan Klima und Energie 2030) definiert sind.
- „Gesetzliche Vorgaben“: Festlegung von verbindlichen gesetzlichen Vorgaben zur Klimawandelanpassung in der Raumplanung“

Über allen in diesem Kapitel dargestellten Herausforderungen steht die weiterhin konsequente Umsetzung der in der österreichischen Bodenstrategie definierten Maßnahmen (ÖROK 2023).

## 4 Überwachung von Planungen mit erheblichen Umweltauswirkungen

### 4.1 Überwachungs-Maßnahmen in den einzelnen Raumordnungsinstrumenten

#### 4.1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Überwachung der Ausführungen von Planungen, für die eine Umweltprüfung durchgeführt worden ist, hat gemäß §5 Abs5 ROG 2009 durch das Land, die Regionalverbände und die Gemeinden zu erfolgen. Sollten aufgrund der Verwirklichung der Planungen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt drohen oder bereits eingetreten sein, sind im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten Maßnahmen zu ergreifen. Entsprechend einer Regelung, die im Rahmen der ROG-Novelle 2003 neu in das ROG aufgenommen wurde, sind die Ergebnisse der Überwachung durch die Regionalverbände und die Gemeinden der Landesregierung mitzuteilen. Im ROG §7 Abs3 ist zudem festgehalten, dass die Ergebnisse der Überwachung von Planungen mit erheblichen Umweltauswirkungen dem Landtag im Rahmen des Raumordnungsberichtes vorzulegen sind.

Grundlage für die Durchführung der Umweltprüfung im Sinne der SUP-Richtlinie sind die Regelungen im §5 ROG 2009 sowie die Umweltprüfungsverordnung für Raumordnungspläne und -programme, LGBL. Nr. 58 (2007 i.d.F. LGBL. Nr. 39/2010).

#### 4.1.2 Landes- und Regionalplanung

##### ■ Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm wurde einer Umweltprüfung unterzogen und im Dezember 2022 verordnet. Der Hauptfokus der Umweltprüfung lag auf den Vorrangzonen für Windenergie sowie den Freihaltezonen Arbeiten, da durch diese Festlegungen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne der SUP-Richtlinie abgeleitet werden können.

Folgende Maßnahmen sind zur Überwachung vorgesehen:

- Laufende Raubeobachtung 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 Landesentwicklungsprogramm (und damit auch die Festlegungen zu Vorrangzonen für Windenergie) 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.

##### ■ Regionalprogramme

Im Berichtszeitraum 2020-2024 wurden die Regionalprogramme Tennengau und Flachgau Nord geändert. Der Pongau hat erstmals ein Regionalprogramm erstellt, das im Berichtszeitraum aber noch nicht verordnet wurde.

## Änderung Regionalprogramm Tennengau

Das geänderte Regionalprogramm wurde am 30. März 2020 verordnet. Im Rahmen der Umweltprüfung werden Minderungsmaßnahmen wie beispielsweise „Ersatzaufforstungen im Augebiet der Salzach im Raum Hallein - Oberalm - Puch - Elsbethen“ etc. definiert.

## Änderung Regionalprogramm Flachgau Nord

Das geänderte Regionalprogramm wurde am 24. April 2020 verordnet. Es enthält keine Überwachungsmaßnahmen (Wegfall eines „Vorrangbereichs für künftige betriebliche Nutzungen“).

98

### 4.1.3 Örtliche Raumplanung

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung im Zuge der Überarbeitung Räumlicher Entwicklungskonzepte wurde im ROG 2009 festgelegt. Im Berichtszeitraum 2020 bis 2024 wurden in 18 Gemeinden neue Räumliche Entwicklungskonzepte erarbeitet und einer Umweltprüfung unterzogen:

- Gemeinde Abtenau, REK 2023
- Gemeinde Altenmarkt im Pongau, REK 2024
- Gemeinde Bürmoos, REK 2024
- Gemeinde Elsbethen, REK 2023
- Gemeinde Golling, REK 2020
- Gemeinde Hüttschlag, REK 2024
- Gemeinde Kleinarl, REK 2022
- Gemeinde Koppl, REK 2024
- Gemeinde Krispl, REK 2022
- Gemeinde Mattsee, REK 2022
- Gemeinde Muhr, REK 2023
- Gemeinde Niedernsill, REK 2022
- Gemeinde Russbach, REK 2021
- Gemeinde St. Michael im Lungau, REK-Revision 2022
- Gemeinde Thalgau, REK 2024
- Gemeinde Weißbach bei Lofer, REK 2021
- Gemeinde Werfen, REK 2023
- Gemeinde Zederhaus, REK 2024

Im Berichtszeitraum 2020 bis 2024 wurden in 8 Gemeinden neue Räumliche Entwicklungskonzepte geändert und einer Umweltprüfung unterzogen:

- Gemeinde Bad Vigaun, REK 2016, 1. Änderung 2020
- Gemeinde Grödig, REK 2018, 1. Änderung 2021
- Gemeinde Henndorf, REK 2010, 2. Änderung 2020
- Gemeinde Mauterndorf, REK 2019, 1. Änderung 2023
- Gemeinde Niedernsill, REK 2016, 1. Änderung 2022
- Gemeinde Unternberg, REK 2016, 1. Änderung 2024
- Gemeinde Viehhofen, REK 2017, 1. Änderung 2022
- Gemeinde Werfenweng, REK 2013, 2. Änderung 2022

Alle neu aufgestellten und geänderten REKs verfügen über einen Umweltbericht inklusive einer detaillierten Aufschlüsselung der Auswirkungen der geplanten standortbezogenen Maßnahmen auf die Schutzgüter. In den REKs wurden die folgenden Monitoring-Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung von erheblichen Umweltauswirkungen angeführt:

REKneue Gemeinde	Monitoring-Maßnahmen
Abtenau	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden für die umweltgeprüften Entwicklungsflächen – bezogen auf die Schutzgüter – festgelegt. Es wurden keine Monitoring-Maßnahmen im Zuge der Umweltprüfung festgelegt.
Altenmarkt im Pongau	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden für die umweltgeprüften Entwicklungsflächen im Umweltbericht definiert. Betreffend Maßnahmen zur Überwachung wird folgendes festgehalten: im Rahmen der örtlichen Raumplanung sind die in der Umweltprüfung formulierten Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen (etwa im Bereich Boden- oder Lärmschutz) in den nachfolgenden Verfahren der Flächenwidmung und Bebauungsplanung umzusetzen. So ist eine Überwachung einerseits im Zuge dieser Verfahren möglich, andererseits kann die Erhaltung der sich dadurch ergebenden Auflagen und deren Umsetzung im Rahmen der nachfolgenden Verfahren geprüft werden. Weitere Überwachungsmaßnahmen werden im Umweltbericht definiert.
Bürmoos	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden für die umweltgeprüften Entwicklungsflächen im Umweltbericht definiert. Die Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung der erheblichen Umweltauswirkungen, die gegebenenfalls einer Überwachung bedürfen, betreffen überwiegend die Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch (Lärm). Im Hinblick auf den Bodenschutz bzgl. Abflussregulierung und Lebensraumfunktion sollen die im Bodenleitfaden genannten Maßnahmen umgesetzt werden. Ob die festgestellten erheblichen Auswirkungen betreffend Wald und Naturschutz eintreffen, hängt von den Widmungsvoraussetzungen Rodungsbewilligung und naturschutzrechtliche Bewilligung ab. Da im Zuge dieser Bewilligungen auch die Auswirkung auf die Schutzziele Wald und Naturschutz geprüft werden, ist keine gesonderte Überwachung durch die Gemeinde nötig. Im Umweltbericht werden weitere Überwachungsmaßnahmen festgelegt.
Elsbethen	Bestehen hinsichtlich der Intensität der Auswirkungen bzw. auch der Effektivität von Minderungsmaßnahmen Unklarheiten, so wird eine Überwachung (Monitoring) angeordnet. Soll beispielsweise die Auswirkung einer Widmung bzw. Bebauung auf das Landschaftsbild durch Bepflanzungsmaßnahmen gemindert werden, so ist nach einer gewissen Zeit die Umsetzung zu überprüfen bzw. die Effektivität der Minderung bzw. allenfalls ergänzende Vorschriften zu treffen.
Golling	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden für die umweltgeprüften Entwicklungsflächen – bezogen auf die Schutzgüter – festgelegt. Es wurden keine Monitoring-Maßnahmen im Zuge der Umweltprüfung festgelegt.
Hüttschlag	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden für die einzelnen Entwicklungsflächen festgelegt. Die Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung der erheblichen Umweltauswirkungen, die gegebenenfalls einer Überwachung bedürfen, betreffen überwiegend die Schutzgüter Boden- und Landschafts- bzw. Siedlungsleitbild. Die Wirksamkeit der Maßnahmen zur Verringerung der Lärmbelastung (Immissionen) sind weitgehend erprobt und bekannt. Für das Schutzgut Wasser bzw. Mensch werden die Entwicklungsflächen an die Gefahrenzonen angepasst, um das Konfliktpotential zu verringern (Revision des Gefahrenzonenplans ist angedacht). Da die o.a. Maßnahmen nahezu ausschließlich als Vorgaben für die Bebauungsplanung formuliert sind, wird davon ausgegangen, dass die Gemeinde sich an ihre eigenen Zielsetzungen hält und somit kein Monitoring erforderlich ist.
Kleinarl	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden für die umweltgeprüften Entwicklungsflächen – bezogen auf die Schutzgüter – festgelegt. Die Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung der erheblichen Umweltauswirkungen, die gegebenenfalls einer Überwachung bedürfen, betreffen überwiegend die Schutzgüter Boden und Landschafts- bzw. Siedlungsbild. Die Wirksamkeit der Maßnahmen zur Verringerung der Lärmbelastung (Immissionen) sind weitgehend erprobt und bekannt. Für das Schutzgut Wasser bzw. Mensch werden die Entwicklungsflächen an die Gefahrenzonen angepasst, um das Konfliktpotential zu verringern. Da die o.a. Maßnahmen nahezu ausschließlich als Vorgaben für die Bebauungsplanung formuliert sind, wird davon ausgegangen, dass die Gemeinde sich an ihre eigenen Zielsetzungen hält und somit kein Monitoring erforderlich ist. Die Einhaltung der sich dadurch ergebenden Auflagen und der Umsetzung der geplanten Maßnahmen ist im Rahmen der nachfolgenden Verfahren (Bauplatzzerklärung und Baubewilligung) sowie ggf. bei der Kollaudierung festzustellen. Weitere Maßnahmen sind festgelegt (siehe REKneue Umweltbericht).
Koppl	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden für einzelne Entwicklungsflächen im Umweltbericht definiert. Folgende Maßnahmen zur Überwachung werden festgelegt: Maßnahmen zur Überwachung sind ausgehend von der Umweltprüfung vor allem dort erforderlich, wo Unsicherheiten in Bezug auf die tatsächlich eintretenden Umweltauswirkungen gegeben sind und wo die Bewertung auf fachlichen Annahmen und Prog-

	nosen basiert, die gewissen Unwägbarkeiten in Bezug auf die tatsächliche Entwicklung beinhaltet (Planungszeitraum 25 Jahre). Es bedarf daher einer Evaluierung der Umweltauswirkungen nach 10 Jahren (siehe auch ROG § 20 idgF).
Krispl	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden für die umweltgeprüften Entwicklungsflächen – bezogen auf die Schutzgüter – festgelegt. Es wurden keine Monitoring-Maßnahmen im Zuge der Umweltprüfung festgelegt.
Mattsee	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden für die umweltgeprüften Entwicklungsflächen – bezogen auf die Schutzgüter – festgelegt. Die Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung der erheblichen Umweltauswirkungen, die gegebenenfalls einer Überwachung bedürfen, betreffen überwiegend die Schutzgüter Boden und Landschafts- bzw. Siedlungsbild. Die Wirksamkeit der Maßnahmen zur Verringerung der Lärmbelastung (Immissionen) sind weitgehend erprobt und bekannt. Für das Schutzgut Wasser bzw. Mensch werden die Entwicklungsflächen an die Gefahrenzonen angepasst, um das Konfliktpotential zu verringern. Da die o.a. Maßnahmen nahezu ausschließlich als Vorgaben für die Bebauungsplanung formuliert sind, wird davon ausgegangen, dass die Gemeinde sich an ihre eigenen Zielsetzungen hält und somit kein Monitoring erforderlich ist. Die Einhaltung der sich dadurch ergebenden Auflagen und der Umsetzung der geplanten Maßnahmen ist im Rahmen der nachfolgenden Verfahren (Bauplatzerklärung und Baubewilligung) sowie ggf. bei der Kollaudierung festzustellen. Weitere Maßnahmen sind festgelegt (siehe REKneu Umweltbericht).
Muhr	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden für die umweltgeprüften Entwicklungsflächen im Umweltbericht definiert.
Niedernsill	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden für die umweltgeprüften Entwicklungsflächen – bezogen auf die Schutzgüter – festgelegt. Bei Einhaltung der Minderungsmaßnahmen bzw. der Festlegungen sind gemäß §25 ROG 2009 sind keine zusätzlichen Monitoring-Maßnahmen notwendig.
Russbach	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden für die umweltgeprüften Entwicklungsflächen – bezogen auf die Schutzgüter – festgelegt. Es wurden keine Monitoring-Maßnahmen im Zuge der Umweltprüfung festgelegt.
St. Michael im Lungau	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden für einzelne Flächen festgelegt. Im Umweltbericht werden keine Monitoring-Maßnahmen angeführt.
Thalgau	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden für die umweltgeprüften Entwicklungsflächen im Umweltbericht definiert. Betreffend Maßnahmen zur Überwachung wird folgendes festgehalten: im Rahmen der örtlichen Raumplanung sind die in der Umweltprüfung formulierten Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen (etwa im Bereich Boden- oder Lärmschutz) in den nachfolgenden Verfahren der Flächenwidmung und Bebauungsplanung umzusetzen. So ist eine Überwachung einerseits im Zuge dieser Verfahren möglich, andererseits kann die Erhaltung der sich dadurch ergebenden Auflagen und deren Umsetzung im Rahmen der nachfolgenden Verfahren geprüft werden.
Weissbach bei Lofer	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden für die umweltgeprüften Entwicklungsflächen – bezogen auf die Schutzgüter – festgelegt. Bei Einhaltung der Minderungsmaßnahmen bzw. der Festlegungen sind gemäß §25 ROG 2009 sind keine zusätzlichen Monitoring-Maßnahmen notwendig.
Werfen	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden für die umweltgeprüften Entwicklungsflächen – bezogen auf die Schutzgüter – festgelegt. Es wurden keine Monitoring-Maßnahmen im Zuge der Umweltprüfung festgelegt.
Zederhaus	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden für die umweltgeprüften Entwicklungsflächen im Umweltbericht definiert. Betreffend Maßnahmen zur Überwachung wird folgendes festgehalten: im Rahmen der örtlichen Raumplanung sind die in der Umweltprüfung formulierten Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen (etwa im Bereich Boden- oder Lärmschutz) in den nachfolgenden Verfahren der Flächenwidmung und Bebauungsplanung umzusetzen. So ist eine Überwachung einerseits im Zuge dieser Verfahren möglich, andererseits kann die Erhaltung der sich dadurch ergebenden Auflagen und deren Umsetzung im Rahmen der nachfolgenden Verfahren geprüft werden.

REK-Änderung Gemeinde	Monitoring-Maßnahmen
Bad Vigaun	REK 2016, 1. Änderung 2020 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden für die hinzugekommenen Entwicklungsflächen festgelegt. Es sind keine Überwachungsmaßnahmen im Umweltbericht definiert.
Grödig	REK 2018, 1. Änderung 2020 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden im Umweltbericht festgelegt.
Henndorf	REK 2010, 2. Änderung 2020 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden für die hinzugekommenen Entwicklungsflächen festgelegt. Die umweltgeprüften Standorte werden aufgelistet und auf Grund der Ergebnisse der Umweltprüfung werden die Maßnahmen zur Überwachung festgelegt. ZB: Überprüfung, ob Abstandsstreifen im Norden ausreichend sind oder sonstige Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.
Mauterndorf	REK 2019, 1. Änderung 2023

REK-Änderung Gemeinde	Monitoring-Maßnahmen
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden für die hinzugekommenen Entwicklungsflächen festgelegt.
Niedernsill	REK 2016, 1. Änderung 2022 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden für die hinzugekommenen Entwicklungsflächen festgelegt. Betreffend die Überwachung von Maßnahmen ist folgendes festgelegt: Bei Einhaltung der Minderungsmaßnahmen bzw. der Festlegungen gem. §25 ROG 2009 sind keine zusätzlichen Monitoring-Maßnahmen notwendig.
Unternberg	REK 2016, 1. Änderung 2024 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden für die hinzugekommenen Entwicklungsflächen festgelegt und auch Maßnahmen zur Überwachung im Umweltbericht definiert.
Viehhofen	REK 2017, 1. Änderung 2022 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden für die hinzugekommenen Entwicklungsflächen festgelegt. Bei Einhaltung dieser Minderungsmaßnahmen bzw. der Festlegungen gemäß §25 ROG 2009 sind keine zusätzlichen Monitoring-Maßnahmen notwendig.
Werfenweng	REK 2013, 2. Änderung 2022 Es werden Minderungsmaßnahmen für die hinzugekommenen Flächen festgelegt. Im Umweltbericht sind keine Überwachungsmaßnahmen definiert.

### Umweltprüfungen bei Verfahren zur Teilabänderung von Flächenwidmungsplänen

Im Berichtszeitraum 1.1.2020 bis 31.12.2024 wurden 19 Verfahren zur Teilabänderung von Flächenwidmungsplänen, für die eine Umweltprüfung und damit die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich waren, abgeschlossen (Stand Februar 2025).

Tab. 34 gibt einen Überblick über die abgeschlossenen Verfahren und Tabelle 2 die in den Umweltberichten angeführten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).

Insgesamt wurden im Betrachtungszeitraum 19 Verfahren zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes abgeschlossen. Sieben Verfahren wurden für die Neuwidmung bzw. Erweiterung von Gewerbegebieten bzw. Betriebsgebieten, ein Verfahren für die Neuwidmung bzw. Erweiterung von Angeboten zur Beherbergungsinfrastruktur (Beherbergungsgroßbetriebe), fünf Verfahren für die Neuwidmung bzw. Erweiterung von Wohngebieten und zwei Verfahren für die Ausweisung von Sonderflächen für Heizwerk bzw. einen touristischen Betrieb durchgeführt. Außerdem wurden je ein Verfahren für die Neuwidmung eines Lagerplatzes sowie die Kennzeichnung einer Fläche für Solaranlagen durchgeführt.

**Tab. 34: Abgeschlossene Umweltprüfungen**

Piesendorf 56, Hauptort Piesendorf - Kirchenstraße (Foidl)	2024 - 2024
Bruck a.d.Großgl.Str. 54, Maria-Vorreiter-Straße - Unterberger	2024 - 2024
St.Johann im Pongau 120, Gschwandl Reinhard - Hotel Gut-Berg	2023 - 2024
Eugendorf 79, Pilotprojekt PV- Anlage Schwaighofen, Umweltprüfung	2022 - 2023
Koppl 47, Sonderfläche Heizwerk Guggenthal, VB u UP	2022 - 2024
Neumarkt 79, Bereich GG Bahnhof (Miglbauer)	2022 - 2023
Neumarkt 77, Bereich Schönauerhof	2022 -2024
Flachau 111, Windpark Windsfeld, Umweltprüfung	2021 - 2023
Adnet 74, Betriebsanlagen Schlotterer	2021 - 2023
Straßwalchen 127, Quehenberger 2020	2020 - 2022
Wals-Siezenheim 123, Containerlager CTS (Kaindl)	2020 - 2021
Wals-Siezenheim 126, Walserberg - Santner, Feninger, Unger	2020 - 2021
Straßwalchen 116, Südwest 2018	2019 - 2021
St. Georgen 84, GG Binder III	2019 - 2021
Großgmain 12, GG Eder Ost	2019 - 2021
Großarl 70, Hotel Moar	2019 - 2020
Krimml 30, Hochkrimml/Silberleiten Süd	2019 - 2020
Schleedorf 25, GG Lengried	2018 - 2020
Abtenau 56, Gewerbegebiet Grub	2016 - 2020

**Tab. 35: Abgeschlossene Umweltprüfungen und Monitoring-Maßnahmen**

	Gemeinde und Vorhaben	Wesentlicher Inhalt des Vorhabens	Auslöser Umweltprüfung	Monitoring-Maßnahmen
1	Piesendorf 56, Hauptort Piesendorf - Kirchenstraße (Foidl)	Teilabänderung des Flächenwidmungsplans - Umwidmung von ca. 0,5 ha Grünland/ländliches Gebiet in Bauland/Erweitertes Wohngebiet bzw Ländliches Kerngebiet	a. G. UEP. Laut UEP gibt es „erhebliche gegebene“ Auswirkungen im Sachbereich Boden. Dadurch wurde der Schwellenwert überschritten und eine UP durchgeführt.	Die Festlegungen von Bodenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan. Die Minderungsmaßnahmen sind als verbindliche Bestandteile in den Bebauungsplan eingeflossen. Die Einhaltung der Projektzielsetzungen ist durch die Behörde sicherzustellen. Im Speziellen ist auf folgende Erfordernisse hinzuweisen: - Bei Baumaßnahmen anfallender Aushub muss gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen, wenn er deponiert oder verwertet werden soll, untersucht werden. - Nachweise über die sachgerechte Ausführung von Rekultivierungsmaßnahmen sind einzufordern. - Verwertungsnachweise für den hochwertigen landwirtschaftlichen Boden (Bodenmeliorationsmaßnahmen) sind vorzulegen. - Nachweise betreffend die Umsetzung der festgelegten Minderungsmaßnahmen zur Abflussregulierung sind einzufordern
2	Bruck a.d.Großgl.Str.	Teilabänderung des Flächenwidmungsplans - Umwidmung	a. G. UEP. Laut UEP gibt es „erhebliche gegebene“ Auswirkungen im Sachbereich Boden. Dadurch	Keine Monitoring-Maßnahmen festgelegt

	Gemeinde und Vorhaben	Wesentlicher Inhalt des Vorhabens	Auslöser Umweltprüfung	Monitoring-Maßnahmen
	54, Maria-Vorreiter-Straße - Unterberger	von ca. 0,2 ha Grünland/ländliches Gebiet in Bauland/Erweitertes Wohngebiet	wurde der Schwellenwert überschritten und eine UP durchgeführt.	
3	St.Johann im Pongau 120, Gschwandl Reinhard - Hotel Gut-Berg	Teilabänderung des Flächenwidmungsplans - Umwidmung von ca. 0,34 ha Grünland/ländliches Gebiet in Bauland/Sonderfläche und ca 0,27 ha von Bauland/Sonderfläche Feriendorf in Grünland/ländliches Gebiet.	a. G. UEP. Laut UEP gibt es "gegebene" Auswirkungen in den Sachreichen Landschaftsstruktur und -bild, Vegetation und Tierwelt, Biotop- und Naturschutz inkl. Vernetzung und Naturräumliche Gefährdungen. Dadurch wurde der Schwellenwert überschritten und eine UP durchgeführt.	Monitoring Maßnahmen werden für die im Kapitel Landschaftsstruktur/Landschaftsbild, Vegetation und Tierwelt sowie Lebensräume und Biotope formulierten Maßnahmen festgelegt. Es ist nach einer entsprechenden Übergangsfrist (mindestens 5 Jahre) die Wirksamkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen zu überprüfen.
4	Eugendorf 79, Pilotprojekt PV-Anlage Schwaighofen	Teilabänderung des Flächenwidmungsplans - Kennzeichnung von ca. 5,1 ha Grünland/ländliches Gebiet als "Flächen für freistehende Solaranlagen"	Schwellenwertüberschreitung	Nach Fertigstellung der Anlage ist seitens der Gemeinde zu prüfen, ob die in den Verträgen und dem Gestaltungsplan als Vertragsbestandteil angeführten Maßnahmen tatsächlich umgesetzt wurden. Nach Ablauf eines Jahres ab Fertigstellung ist zu prüfen, ob die Minderungsmaßnahmen den Anforderungen gerecht geworden sind oder ob vor allem hinsichtlich der Bepflanzung Verbesserungen /Ergänzungen vorgenommen werden müssen. Diese Überprüfung ist im Abstand von 5 Jahren regelmäßig zu wiederholen. Angeregt wird die Aufstellung einer Wildkamera zur Überprüfung der Funktionalität des Streifens zwischen den beiden PV-Anlagen und eine Erhebung von Gefäßpflanzen, Insekten und Herpetofauna nach fünf Jahren (innerhalb der PV-A und in den Flächen mit Verbesserungen im Umfeld)
5	Koppl 47, Sonderfläche Heizwerk Guggenthal	Teilabänderung des Flächenwidmungsplans - Umwidmung von ca. 0,1 ha Grünland/ländliches Gebiet in Bauland/Sonderfläche	a. G. UEP. Laut UEP gibt es "gegebene" Auswirkungen in den Sachreichen Landschaftsstruktur und -bild, Vegetation und Tierwelt, Biotop- und Naturschutz inkl. Vernetzung und Boden. Dadurch wurde der Schwellenwert überschritten und eine UP durchgeführt.	Keine Monitoring-Maßnahmen festgelegt
6	Neumarkt 79, Bereich GG Bahnhof (Miglbauer)	Teilabänderung des Flächenwidmungsplans - Umwidmung von ca. 2,7 ha Grünland/ländliches Gebiet in Bauland/Gewerbegebiete	a. G. UEP. Laut UEP gibt es „erhebliche gegebene“ Auswirkungen im Sachbereich Boden. Dadurch wurde der Schwellenwert überschritten und eine UP durchgeführt.	Die vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen gem. Punkt 2.5.1 zur Bepflanzung sollten nach 5 Jahren in Hinblick auf ihre Wirkungen beurteilt werden. 2.5.1. LANDSCHAFTSSTRUKTUR UND –BILD Festlegungen auf Ebene des Bebauungsplanes: Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen zur landschaftlichen Einbindung des Planungsgebietes.

	Gemeinde und Vorhaben	Wesentlicher Inhalt des Vorhabens	Auslöser Umweltprüfung	Monitoring-Maßnahmen
				<p>Um weitere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu mindern und die Einbindung der ggst. Flächen in das Landschaftsbild zu gewährleisten, werden umfangreiche Durchgrünungs- und Umgrünungsmaßnahmen gesetzt.</p> <p>Entlang der südöstlich begleitenden Wiener Landesstraße ist ein begleitender Heckenzug aus heimischen Gewächsen und Sträuchern zu pflanzen. Dabei ist darauf zu achten, dass es sich um gegen Streusalzbelastung und Abgase resistente Pflanzen handelt. Für den Pflanzstreifen ist eine Mindestbreite von 5,0 m festgelegt.</p> <p>Weiters ist die Einpflanzung von Lager- oder sonstigen Freiflächen wie Parkplätzen mit eher niedrigwüchsigen heckenartigen Strukturen und freistehenden Bäumen vorgesehen. Im Bereich von Gebäuden sind auch einzelne höherwüchsige heimische Bäume zu pflanzen, die harte Gebäudefronten brechen sollen.</p> <p>Flachdächer sind generell mit Dachbegrünungen auszuführen.</p> <p>Die übrigen Auswirkungen sind durch die beschriebenen Maßnahmen gut beherrschbar, eine weitere Überwachung wird deshalb nicht als erforderlich angesehen.</p>
7	Neumarkt 77, Bereich Schönauerhof	Teilabänderung des Flächenwidmungsplans - Umwidmung von ca. 1,5 ha Grünland/ländliches Gebiet in Bauland/Erweiteres Wohngebiet und Bauland/Betriebsgebiete	a. G. UEP. Laut UEP gibt es „erhebliche gegebene“ Auswirkungen im Sachbereich Boden. Dadurch wurde der Schwellenwert überschritten und eine UP durchgeführt.	<p>Die vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen gem. Punkt 2.5.1. sollten nach 5 Jahren in Hinblick auf ihre Wirkungen beurteilt werden.</p> <p>2.5.1. BODEN</p> <p>Festlegungen auf Ebene des Bebauungsplanes: Minderung zur Auswirkung auf die Produktionsfunktion:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Oberboden ist sachgemäß abzutragen und weitgehend wiederzuverwenden oder zur Verbesserung/Aufwertung einer geringwertigen Fläche, vorzugsweise in der Stadtgemeinde Neumarkt am Wallersee zu verwenden. Dabei sind die Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung entsprechend einzuhalten.</li> <li>- Anpassung des Projektes an das Relief zur Minimierung von Erdmassenbewegungen.</li> <li>- Minimierung oder Begrenzung zusätzlicher Versiegelung;</li> <li>- Minderungsmaßnahmen in Bezug auf die Reglerfunktion: <ul style="list-style-type: none"> <li>§ Regenwasserrückhaltung;</li> <li>§ Regenwassernutzung (Zisternen), Regenwasserversickerung unter Einsatz ZB von Mulden- oder Rigolensystemen;</li> <li>§ Verwendung möglichst wasserdurchlässiger Befestigungsarten (ZB Parkplätze versickerungsfähig gestalten)</li> </ul> </li> </ul>

	Gemeinde und Vorhaben	Wesentlicher Inhalt des Vorhabens	Auslöser Umweltprüfung	Monitoring-Maßnahmen
				Die Auswirkungen sind durch die beschriebenen Maßnahmen gut beherrschbar, eine darüber hinausführende Überwachung wird deshalb nicht als erforderlich angesehen.
8	Flachau 111, Windpark Windsfeld	Teilabänderung des Flächenwidmungsplans - Umwidmung von ca. 248,8 ha Grünland/ländliches Gebiet, Grünland/Ödland und Grünland/größere Gewässer in Grünland/Windkraftanlage (157,3ha), Grünland/Ländliche Gebiete (25,1 ha) und Grünland/Ödland (66,4 ha)	a. G. UEP. Laut UEP gibt es „erhebliche gegebene“ Auswirkungen im Sachbereich Landschaftsstruktur und -bild. Dadurch wurde der Schwellenwert überschritten und eine UP durchgeführt.	Monitoring im Sinne der Raumplanung (ZB Kontrolle der Umsetzung besonderer Festlegungen eines Bebauungsplanes) sind mangels eines Bebauungsplans nicht möglich. Daher beschränken sich Monitoring-Maßnahmen auf die nachfolgende Kontrolle der Lage der geplanten Windkraftanlagen innerhalb deren Widmungsfläche und das Monitoring im UVP-Verfahren: + Erfolgskontrolle (Maßnahme zur Überwachung gemäß SUP-Richtlinie): Monitoring der Bestände von Birkhuhn und Alpenschneehuhn (in den ersten fünf Betriebsjahren jährlich, dann dreijährlich) + Monitoring des Murmeltierbestandes (in den ersten fünf Betriebsjahren jährlich, dann dreijährlich) zur Dokumentation der Auswirkungen der WEA. + Erfolgskontrolle der Amphibienschutzmaßnahme (Maßnahme zur Überwachung gemäß SUP-Richtlinie): Monitoring der ausgezäunten Kleingewässer zur Dokumentation der Reproduktion von Amphibien, einschließlich der Dokumentation allfälliger Neusiedlungen von Libellenarten (mit besonderem Augenmerk auf seltene alpine Libellenarten). Durchführung des Monitorings in den ersten fünf Betriebsjahren jährlich, dann dreijährlich
9	Adnet 74, Betriebsanlagen Schlotterer	Teilabänderung des Flächenwidmungsplans - Umwidmung von ca. 5,6 ha Grünland/ländliches Gebiet in Bauland/Gewerbegebiete (4,3 ha), Verkehrsfläche/Parkplatz (0,8 ha) und Verkehrsfläche/wichtige Verkehrsfläche (0,5 ha)	Schwellenwertüberschreitung wegen der Größe Laut UEP gibt es "erheblich gegebene" Auswirkungen in den Sachbereichen Landschaftsstruktur und -bild, Vegetation und Tierwelt, Biotope- und Naturschutz inkl. Vernetzung, Boden und Lärm.	VEGETATION UND TIERWELT: Die Funktionalität der Maßnahmen ist mit einem Monitoring zu begleiten. LEBENSÄUERE UND BIOTOPE INKLUSIVE VERNETZUNG: Die Funktionalität der Maßnahmen ist mit einem Monitoring zu begleiten. GEOLOGIE UND BAUGRUNDEIGNUNG: Monitoringmaßnahmen betreffend die detaillierte Betrachtung der Prüffläche Seefeldmühle sind erforderlich. BODEN: Festlegung von Monitoring-Maßnahmen: - Wiederverwendung des wertvollen Oberbodens ist durch Projektwerber nachzuweisen (siehe BML-FUW-Richtlinien für die sachgerechte Bodenrehabilitation land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen, Fachbeirat für Bodenfruchtbarkeit und Bodenschutz, Arbeitsgruppe Bodenrehabilitation, 2. Auflage, 2012) - Eine bodenkundliche Baubegleitung (Beweissicherung, Bauaufsicht) ist durchzuführen. - Die Prüffläche „Seefeldmühle“ bedarf einer gesonderten, detaillierten Betrachtung, um den dort anfallenden Aushub, welcher überwiegend aus Anschüttungen bestehen wird, einer Deponieklasse

	Gemeinde und Vorhaben	Wesentlicher Inhalt des Vorhabens	Auslöser Umweltprüfung	Monitoring-Maßnahmen
				<p>zuordnen zu können. In diesem Zuge ist auch die Tragfähigkeit des Untergrundes im untersten Bereich der Aufschließungsstraße detailliert zu beurteilen.</p> <p>Umsetzung der Monitoring-Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Siehe Schreiben der Austrian Power Grid AG vom 22.11.2021, L.UAL.21.1261/1119015</li> <li>- Verwendung des Bodenaushubes zur Rekultivierung von zu demontierenden Strom-Bestandsleitungen gemäß Auflage Nr. 387 des UVP-Genehmigungsbescheides zur Neuerrichtung der 380kV-Salzburgleitung</li> <li>- Wiedereinbau nach dem Stand der Technik und Wissenschaft bzw. gemäß BMLFUW-Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen.</li> <li>- Fachliche Begleitung durch eine örtliche ökologische Bauaufsicht (Bodenschutz)</li> </ul> <p>LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT: Siehe Sachgebiet „Boden“: Bodenrekultivierung, bodenkundliche Baubegleitung (Beweissicherung, Bauaufsicht)</p>
10	Straßwalchen 127, Quehenberger 2020	Teilabänderung des Flächenwidmungsplans - Umwidmung von ca. 3,4 ha Grünland/ländliches Gebiet in Bauland/Gewerbegebiete (3,3 ha) und Verkehrsfläche/wichtige Verkehrsfläche (0,1 ha)	Schwellenwertüberschreitung wegen der Größe Laut UEP gibt es "erheblich gegebene" Auswirkungen im Sachbereich Boden.	<p>Die vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen gemäß Punkt 2.5.1 zur Bepflanzung sollten nach 5 Jahren in Hinblick auf ihre Wirkungen beurteilt werden.</p> <p>Die übrigen Auswirkungen sind durch die beschriebenen Maßnahmen gut beherrschbar, eine weitere Überwachung wird deshalb nicht als erforderlich angesehen.</p> <p>2.5.1 LANDSCHAFTSSTRUKTUR UND –BILD</p> <p>Festlegungen auf Ebene des Bebauungsplanes: Maßnahmen zur vegetationsmäßigen Einbindung des Planungsgebietes:</p> <p>Ziel ist es, das Gewerbegebiet mittels einer Bepflanzung an den östlichen und nördlichen Rändern in die Landschaft einzubinden.</p> <p>Entlang der Landesstraße B1 sind freistehende Bäume als Baumreihe aus höherwüchsigen heimischen Bäumen zu pflanzen. Dabei ist darauf zu achten, dass es sich um gegen Streusalzbelastung und Abgase resistente Pflanzen handelt. Für den Pflanzstreifen ist eine Mindestbreite von 5m festgelegt. Bei einer möglichen Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Nordosten sind die Eingrünungsmaßnahmen entlang der Landesstraße sinngemäß weiterzuführen. Entlang der inneren Erschließung des Planungsgebietes ist eine Baumreihe aus höherwüchsigen heimischen Bäumen zu pflanzen. Entlang der nordöstlichen Planungsgrenze ist ein Pflanzgebot mit Bäumen, begleitet von einer Unterpflanzung mit Sträuchern festgelegt.</p>

	Gemeinde und Vorhaben	Wesentlicher Inhalt des Vorhabens	Auslöser Umweltprüfung	Monitoring-Maßnahmen
				<p>Dabei ist darauf zu achten, dass im Bereich von Böschungen die Steigung in einem Verhältnis von max. 2:3 abzuflachen und die Böschung mit Sträuchern zu bepflanzen ist. Die Mindestbreite des Pflanzstreifens ist mit 5m festgelegt.</p> <p>Die Errichtung von Beton- oder Steinmauern in diesen Bereichen ist unzulässig.</p> <p>Maßnahmen zur Eingrünung des gesamten Planungsgebietes:</p> <p>Ziel ist es, das Gewerbegebiet mittels Eingrünung besser in das Landschaftsbild zu integrieren. Dazu ist jeweils im Bauverfahren ein Bepflanzungskonzept beizubringen. Ziel des Konzeptes ist die Einpflanzung von Lager- oder sonstigen Freiflächen (z. B. Parkplätzen) mit eher niedrigwüchsigen heckenartigen Strukturen und freistehenden Bäumen, im Bereich von Gebäuden sind dann auch einzelne höherwüchsige heimische Bäume zu pflanzen, die harte Gebäudefronten brechen sollen.</p> <p>Flachdächer sind generell als Gründächer auszuführen.</p>
11	Wals-Siezenheim 123, Containerlager CTS (Kaindl)	Teilabänderung des Flächenwidmungsplans - Umwidmung von ca. 2,6 ha Grünland/ländliches Gebiet in Grünland/Lagerplatz	a. G. UEP. Laut UEP gibt es „erhebliche gegebene“ Auswirkungen im Sachbereich Boden. Dadurch wurde der Schwellenwert überschritten und eine UP durchgeführt.	Keine Monitoringmaßnahmen erforderlich (privatrechtliche Absicherung der Einhaltung der Trassenfreihaltung)
12	Wals-Siezenheim 126, Walsberg - Santner, Feninger, Unger	Teilabänderung des Flächenwidmungsplans - Umwidmung von ca. 0,8 ha Grünland/ländliches Gebiet in Bauland/Dorfgebiete (0,5 ha) und Bauland/Betriebsgebiete (0,3 ha)	a. G. UEP. Laut UEP gibt es „erhebliche gegebene“ Auswirkungen im Sachbereich Boden. Dadurch wurde der Schwellenwert überschritten und eine UP durchgeführt.	<p>LANDSCHAFTSSTRUKTUR UND –BILD</p> <p>Die Kontrolle der Umsetzung der Bepflanzung erfolgt im Rahmen der Kollaudierung bzw. durch die Bauführerbestätigung.</p> <p>BODEN: Die Kontrolle der Umsetzung der Bodenschutz-Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Kollaudierung bzw. durch die Bauführerbestätigung.?</p> <p>WASSER- UND WASSERWIRTSCHAFT: Die Kontrolle der Umsetzung der Oberflächenentwässerung gemäß dem Nachweis im Bauverfahren erfolgt im Rahmen der Kollaudierung bzw. durch die Bauführerbestätigung.</p> <p>LÄRM: Die Kontrolle der Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Kollaudierung bzw. durch die Bauführerbestätigung. Für die als Aufschließungsgebiet (Lärm) gekennzeichneten Flächen ist ein Freigabeverfahren erforderlich</p>
13	Straßwalchen 116, Südwest 2018	Teilabänderung des Flächenwidmungsplans - Umwidmung von ca. 3,8 ha Grünland/ländliches Ge-	a. G. UEP. Laut UEP gibt es "erheblich gegebene" Auswirkungen in den Sachbereichen Boden, Land- und Forstwirtschaft und Lärm. Dadurch wurde	Die Auswirkungen sind durch die beschriebenen Maßnahmen gut beherrschbar, eine weitere Überwachung wird deshalb nicht als erforderlich angesehen

	Gemeinde und Vorhaben	Wesentlicher Inhalt des Vorhabens	Auslöser Umweltprüfung	Monitoring-Maßnahmen
		biet und 0,1 ha Bauland/Erweiterte Wohngebiete in Bauland/Erweiterte Wohngebiete (2,8 ha); Grünland/Größere Gewässer (0,4 ha); Bauland/Betriebsgebiete, Grünland/Sonstige und Verkehrsfäche/wichtige Verkehrsfläche (jeweils 0,2 ha)	der Schwellenwert überschritten und eine UP durchgeführt.	
14	St. Georgen - GG Binder III	Teilabänderung des Flächenwidmungsplans - Umwidmung von ca. 1,3 ha Grünland/ländliches Gebiet und je 0,1 ha Grünland/sonstige u Größere Gewässer in Bauland/Gewerbegebiete (1,5 ha)	a. G. UEP. Laut UEP gibt es „erhebliche gegebene“ Auswirkungen in den Sachbereichen Landschaftsstruktur und -bild, Vegetation und Tierwelt und Wasser und Wasserwirtschaft. Dadurch wurde der Schwellenwert überschritten und eine UP durchgeführt.	VEGETATION UND TIERWELT: Es sind Monitoringmaßnahmen vorzusehen, insbesondere betreffend den Amphibienschutz. LEBENSÄUERE UND BIOTOPE INKLUSIVE VERNETZUNG: Es sind Monitoringmaßnahmen vorzusehen, insbesondere betreffend die Entwicklung des Amphibienlebensraums und das Kiebitzbrutgebiet.
15	Großmain, GG Eder Ost	Teilabänderung des Flächenwidmungsplans - Umwidmung von ca. 0,3 ha Grünland/ländliches Gebiet in Bauland/Betriebsgebiete und Bauland/Sonderfläche (jeweils 0,15 ha)	a. G. UEP. Laut UEP gibt es „erhebliche gegebene“ Auswirkungen in den Sachbereichen Vegetation und Tierwelt und Biotop und Naturschutz inkl. Vernetzung. Dadurch wurde der Schwellenwert überschritten und eine UP durchgeführt.	Die Einhaltung aller Auflagen und der Umsetzung der geplanten Maßnahmen ist bei der Durchführung (ZB Bodeneingriffstiefe max. 5 m) bzw. im Rahmen der Kollaudierung zu prüfen und abschließend festzustellen. Da bei der Einhaltung der Auflagen mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist, erübrigt sich die Darstellung von Monitoring-Maßnahmen. Im Sinne des Artenschutzprojektes (Institut für Ökologie) sind regelmäßige Kontrollen (jährlich) der Wirksamkeit der Maßnahmen durchzuführen (Überprüfung der dauerhaften Durchgängigkeit der Grünflächen für die geschützten Tierarten, gegebenenfalls Wiederherstellung der Durchgängigkeit).
16	Großarl 70, Hotel Moar	Teilabänderung des Flächenwidmungsplans - Umwidmung von 1,2 ha Grünland/ländliches Gebiet in Bauland/Dorfgebiete	a. G. UEP. Laut UEP gibt es "erheblich gegebene" Auswirkungen im Sachbereich Boden. Dadurch wurde der Schwellenwert überschritten und eine UP durchgeführt.	Die zuständige Baubehörde bzw. die Gemeinde wird die vom Hotelbetreiber vorgelegten Einreichpläne und das ausgeführte Bauvorhaben hinsichtlich der Erfüllung der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Festlegungen und Maßnahmen prüfen. Nach erfolgtem Zubau hat eine Kontrolle der ausgeführten Bauten anhand der vorgelegten Einreichpläne zu erfolgen. Gegebenenfalls sind Nachbesserungen an den Gebäuden bei zukünftigen Um- bzw. Zubauten durchzuführen. Die beiden Wohnhäuser im Osten werden keinem Monitoring unterzogen, da die Baubewilligung im vereinfachten Verfahren abgewickelt wird:

	Gemeinde und Vorhaben	Wesentlicher Inhalt des Vorhabens	Auslöser Umweltprüfung	Monitoring-Maßnahmen
17	Krimml 30, Hochkrimml/Silberleiten Süd	Teilabänderung des Flächenwidmungsplans - Umwidmung von jeweils 0,3 ha Grünland/ländliches Gebiet und Bauland/Betriebsgebiete in Bauland/Beherbungsgrößenbetrieb 135 Zimmer (0,6 ha)	Schwellenwertüberschreitung wegen Zimmeranzahl Laut UEP gibt es "gegebene" Auswirkungen in den Sachbereichen Landschaftsstruktur und -bild, Geologie, Boden und Naturräumliche Gefährdungen. Dadurch wurde der Schwellenwert überschritten und eine UP durchgeführt.	Die Erweiterung des Siedlungsteils Silberleiten ist an die konsequente, nachhaltige Einhaltung der vorgelegten Projekte zu binden und zivilrechtlich abzusichern. In der baulichen Projektumsetzung ist insbesondere die Landschaftspflegerische Begleitplanung als integraler Bestandteil des Bebauungsplanes zu sehen. Die begleitende fachliche Bauaufsicht (landschaftsökologische Bauaufsicht, geologische Bauaufsicht) hat - über die Bauphase hinausgehend - mittelfristig eine kontrollierende Nachprüfung der Einhaltung der Projektzielsetzungen sicherzustellen Die von der WLVPinzgau verlangten wasserbautechnischen Maßnahmen zur gefahrlosen Ableitung der Oberflächenwässer bei Starkregen sind in den nachfolgenden Verfahren (Bauplatzerklärung und Baubewilligungsverfahren etc.) von den involvierten Behörden vorzuschreiben.
18	Schleedorf 25, GG Lengried	Teilabänderung des Flächenwidmungsplans - Umwidmung von ca. 1,5 ha Grünland/ländliches Gebiet und 0,1 ha Grünland/Immissionschutzstreifen in Bauland/Gewerbegebiete (1,4 ha); Grünland/Abstandsfläche (0,2 ha)	a. G. UEP. Laut UEP gibt es „erhebliche gegebene“ Auswirkungen in den Sachbereichen Biotop- und Naturschutz inkl. Vernetzung und Boden. Dadurch wurde der Schwellenwert überschritten und eine UP durchgeführt.	Die Auswirkungen sind durch die beschriebenen Maßnahmen gut beherrschbar, eine weitere Überwachung wird deshalb nicht als erforderlich angesehen
19	Abtenau 56, Gewerbegebiet Grub	Teilabänderung des Flächenwidmungsplans - Umwidmung von ca. 4,7 ha Grünland/ländliches Gebiet in Bauland/Gewerbegebiete (4,3 ha); Grünland/Abstandsfläche und Verkehrsfläche/wichtige Verkehrsfläche (jeweils 0,2 ha)	Schwellenwertüberschreitung aufgrund der Größe	BODEN: Die Verwertung des Humus ist im Bauverfahren als Auflage zu formulieren bzw. im Rahmen der Kollaudierung zu prüfen. WASSER- UND WASSERWIRTSCHAFT: Die Oberflächenentwässerung bzw. die Freihaltung des 10-Meter-Streifens zur Lammer ist im Bauverfahren zur berücksichtigen bzw. im Rahmen der Kollaudierung zu prüfen. KLIMA UND LUFT: Die Errichtung des Umkehrplatzes für Busse ist im Bauverfahren berücksichtigen bzw. im Rahmen der Kollaudierung zu prüfen. NATURRÄUMLICHE GEFÄHRDUNG: Die Freihaltung des 10-Meter-Streifens zur Lammer ist im Bauverfahren zur berücksichtigen bzw. im Rahmen der Kollaudierung zu prüfen. Ebenso ist die Minimierung des Restrisikos durch geeignete bauliche Maßnahmen im Rahmen der Bauverhandlung durch die WLVP vorzuschreiben und bei der Kollaudierung zu prüfen. Ausgleichsmaßnahmen beim Verlust von Retentionsvolumen im HQ-100 der Lammer sind im Rahmen der wasserrechtlichen

	Gemeinde und Vorhaben	Wesentlicher Inhalt des Vorhabens	Auslöser Umweltprüfung	Monitoring-Maßnahmen
				Verhandlung vorzuschreiben und bei der Kollaudierung zu prüfen. Dazu ist die Wasserwirtschaft zum Baubewilligungsverfahren zu laden. Die Umsetzung des Schotterfanges bzw. die Einleitung ist bei der Bauplatzerklärung zu prüfen. GEOLOGIE: Die Auflagen aus dem Gutachten der Geotechnik Tauchmann GmbH (Projektnummer GT66042016), vom 26.10.2016 werden im Bebauungsplan verordnet. (Siehe besondere Festlegung, BF 1.3.2f).

a. G. UEP... auf Grundlage Umwelterheblichkeitsprüfung

## Resümee Berichtszeitraum 2020-2024

Entsprechend den Vorgaben der Umweltprüfungsverordnung für Raumordnungspläne und -programme (LGBL. 59/2007; Landesregierung 2007) wurde die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung in sechs Fällen durch eine Schwellenwertüberschreitung ausgelöst. In siebzehn Fällen war eine Umweltprüfung aufgrund der Ergebnisse aus der Umwelterheblichkeitsprüfung (mehr als 32 Erheblichkeitspunkte) erforderlich.

Im Hinblick auf die in den Umweltberichten vorgeschlagenen Monitoring-Maßnahmen kann zusammenfassend festgehalten werden, dass im überwiegenden Teil der Fälle eine Überprüfung der Umsetzung bzw. der Einhaltung der in der Umweltprüfung festgelegten Minderungsmaßnahmen im Rahmen der nachfolgenden Bauverfahren erfolgen soll. Maßgeblich für die Minderung der Auswirkungen ist grundsätzlich die verpflichtende Aufstellung von Bebauungsplänen, um ZB die Umsetzung von Maßnahmen in Bezug auf Bauweise und Dichte, Erschließung sowie freiraumbezogene und landschaftsplanerische Maßnahmen gewährleisten zu können.

In acht Fällen werden konkrete Monitoring-Maßnahmen angeführt. Sie beinhalten die laufende Beobachtung und Entwicklung maßgeblicher Umweltauswirkungen, die zum Zeitpunkt der Planung noch nicht zur Gänze abgeschätzt werden konnten.

## 4.2 Überwachung der Planausführung

Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung von Umweltauswirkungen wird im überwiegenden Teil der angeführten Verfahren – sowohl bei den Teilabänderungen der Flächenwidmungspläne als auch bei den Räumlichen Entwicklungskonzepten gemäß ROG 2009 – auf Ebene der Bauverfahren angesetzt. Die im Rahmen der Umweltprüfung festgelegten Minderungsmaßnahmen werden in die Festlegungen im Bebauungsplan übernommen und ihre Umsetzung im Zuge der nachfolgenden Bauverfahren von den Gemeinden überprüft und eingefordert. Dies bezieht sich insbesondere auf die Festlegung von Pflanzgebieten (Schutzgut „Landschaftsbild“).

Eine Mitteilung gemäß § 5a Abs. 6 ROG 2009 an das Land über die Überwachung der Ausführung von Planungen und die Ergreifung von Maßnahmen, wenn aufgrund der Verwirklichung von Planungen unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt drohen oder bereits eingetreten sind, wurde seitens der Gemeinden und Regionalverbände nicht erstattet.

Da sich die Überwachung der Planausführungen überwiegend auf lokale bzw. standortbezogene Maßnahmen bezieht, die keine unvorhersehbaren Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge haben, ist - wie in der Beschreibung der Maßnahmen bereits ausgeführt – auch keine „Ergreifung von Maßnahmen“ seitens des Landes (bzw. nur in sehr eingeschränktem Ausmaß) möglich bzw. erforderlich. Weiters bestehen derzeit keine konkreten Vorgaben seitens des Landes an die Gemeinden bzw. Regionalverbände in Bezug auf maßgebliche und relevante Inhalte sowie auf den Zeitpunkt für die Übermittlung von Informationen.

## **5 Zusammenarbeit mit dem Bund, den benachbarten Ländern sowie der EU auf dem Gebiet der Raumordnung**

### **5.1 Zusammenarbeit mit dem Bund im Rahmen der ÖROK**

112

Die ÖROK wurde 1971 als offizielles Koordinationsorgan aller Raumordnungsträger in Österreich gegründet. Sie ist ein auf freiwilliger Basis begründetes permanentes Organ von Bund, Ländern, Gemeinden und der Interessenvertretungen (letztere in beratender Funktion) und dient der gesamtstaatlichen Koordination und Kooperation der genannten Gebietskörperschaften in Fragen der Raumordnung und Raumplanung. Mit dem EU-Beitritt (und mit Beschluss der ÖROK vom 23. Jänner 1995) wurde zudem die Umsetzung der EU-Regionalpolitik zu einer wesentlichen Aufgabe, wobei vor allem die Abgrenzung der Fördergebiete nach den EU-Kriterien und die organisatorische Betreuung sowie Evaluierung während der Programmperioden zu nennen sind. Den ständigen Vorsitz in der Raumordnungskonferenz führt der Bundeskanzler. Erster stellvertretender Vorsitzender ist der jeweilige Vorsitzende der Landeshauptleutekonferenz; den zweiten stellvertretenden Vorsitzenden stellen von Sitzung zu Sitzung abwechselnd der Österreichische Gemeindebund und der Österreichische Städtebund. Beschlüsse der Raumordnungskonferenz sind einstimmig zu fassen. Neben der politischen Ebene der ÖROK ist eine Beamtenebene eingerichtet (Stellvertreterkommission), in deren Unterausschüssen die vorbereitenden Arbeiten kooperativ erledigt werden. Die Hauptarbeiten werden vom „Ausschuss Raumentwicklung“ und vom „Unterausschuss Regionalwirtschaft“ gesteuert. Die Aufgaben der ÖROK sind detailliert der Homepage <http://www.oerok.gv.at> zu entnehmen.

### **5.2 Zusammenarbeit mit dem Bund und benachbarten Ländern**

#### **5.2.1 Raumordnungsvereinbarung mit dem Land Oberösterreich**

Regionalkonferenz Oberösterreich-Salzburg: Aufgrund dieser im Jahre 1978 geschlossenen Vereinbarung nach Art. 15a B-VG über die Zusammenarbeit in Angelegenheiten der Raumordnung im gemeinsamen Grenzgebiet hat die letzte Regionalkonferenz am 26.1.2000 in Mondsee stattgefunden. Seitdem bzw. seit der zweiten gemeinsamen Sitzung der Landesregierungen von Oberösterreich und Salzburg am 22. April 2002 im Schloss Mondsee fand kein offizielles Zusammentreffen der Regionalkonferenz oder der beiden Landesregierungen mehr statt.

Im Berichtszeitraum wurde mit dem Land Oberösterreich betreffend die Verlängerung der Salzburger Lokalbahn (Lamprechtshausen - Eggsberg) zusammengearbeitet.

#### **5.2.2 Raumordnungsvereinbarung mit den Ländern Kärnten und Steiermark über die Zusammenarbeit im Lungau-Murnau-Nockgebiet**

Regionalkonferenz Lungau-Murau-Nockgebiet: Auf Grundlage der Vereinbarung zwischen Kärnten, Salzburg und Steiermark aus dem Jahr 1978 über die Zusammenarbeit im Lungau-Murau-Nockgebiet fand am 11. Juni 1997 die letzte Regionalkonferenz auf der Turracher Höhe statt. In dieser Konferenz wurden Tagesordnungspunkte zu allgemeinen Raumordnungs- und Umweltfragen der drei Länder, zur EU-Regionalpolitik, zu grenzüberschreitenden Verkehrsproblemen und zur Winterinfrastruktur beraten. Im Gebiet der Regionalkonferenz Lungau-Murau-Nockgebiet wurde ein grenzüberschreitendes Konzept für die Katschberghöhe ausgearbeitet.

Im Berichtszeitraum sind keine Abstimmungen etc. mit den Bundesländern Kärnten und Steiermark im Lungau-Murnau-Nockgebiet erfolgt.

## 5.3 Zusammenarbeit mit dem Freistaat Bayern

Die EUREGIO Salzburg - Berchtesgadener Land - Traunstein ist ein 1995 erfolgter freiwilliger, grenzüberschreitender Zusammenschluss auf kommunaler, regionaler und Landesebene mit insgesamt 116 Gemeinden, dem Land Salzburg, den zwei bayerischen Landkreisen und mehreren Interessensvertretungen. Die EUREGIO hat das Ziel der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit zwischen Gebietskörperschaften und Interessenvertretern in mehreren Themenfeldern wie Tourismus, Verkehr, Raumordnung, Kultur, Bildung, Wirtschaft, Natur- und Umweltentwicklung oder auch Land - und Forstwirtschaft.

Zur Bearbeitung der Themenfelder gibt es mehrere Facharbeitsgruppen (FAG) - in den Bereichen Raumordnung, Verkehr sowie Landwirtschaft.

Die FAG-Raumplanung trifft sich hierzu je nach Bedarf etwa 4-6 im Jahr und informiert jeweils über aktuelle Tätigkeiten, tauscht sich über grenzüberschreitende Herausforderungen oder auch EU-Vorgaben aus.

113

### Zur Grenzraumstrategie 2021 - 2027 der EUREGIO

Mit der Grenzraumstrategie werden insgesamt 3 strategische Entwicklungsziele, darauf aufbauend die Entwicklungsbedarfe, die Schwerpunktthemen sowie mögliche Maßnahmen für die Ausgestaltung der Grenzraumentwicklung für die Jahre 2021 - 2027 festgelegt wie folgt:

- Die EUREGIO als Kultur- und Lebensraum zukunftsfähig gestalten.
- Die EUREGIO als Natur- und Landschaftsraum wahren und nachhaltig nutzen.
- Die EUREGIO als Wirtschafts-, Bildungs- und Innovationsstandort stärken.

### Durchführung von Projekten

Wesentliches Ziel der Grenzraumstrategie ist die Förderung der grenzüberschreitenden Vernetzung. Ein Instrument zur Förderung ist die Förderschiene „people to people-Projekte“. Diese p2p-Projekte sollen als niederschwelliges und einfach handhabbares Angebot durch Begegnen, den Austausch oder auch das Voneinander-Lernen das grenzüberschreitende Miteinander stärken.

Im Rahmen eines INTERREG VI A Bayern/Österreich geförderten „people to people-Projektes“ führten die Projektpartner Land Salzburg, Landkreise Berchtesgadener Land und Traunstein sowie Regierung von Oberbayern am 20.03.2024 einen Workshop zu Datenstrukturen für die grenzüberschreitende Siedlungs- und Verkehrsentwicklung durch. Fachlich begleitet von der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen (Lehrstuhl Prof. Tobias Chilla) sowie vom Studio i-Space Salzburg wurden in Salzburg potenzielle Themenfelder für eine grenzübergreifende, kontinuierliche Raumbewertung diskutiert und ein „Fahrplan“ für den Weg dorthin skizziert.

Deren Ergebnisse flossen in weiterer Folge in einen Projektantrag mit dem Titel „RABE - Basisindikatoren für die grenzüberschreitende Raumbewertung für eine nachhaltige Entwicklung in der EUREGIO SBG-BGL-TS“. Das Projekt wurde im Jänner 2025 genehmigt, im Frühjahr 2025 gestartet und läuft bis in den Herbst 2027.

## 5.4 Zusammenarbeit mit der Europäischen Union, ESPON

ESPON (European Spatial Planning Observation Network) ist ein EU-finanziertes Programm. ESPON hat das Ziel als europäisches Forschungsnetzwerk für Raumentwicklung sowohl auf EU-Ebene als auch auf Ebene der Mitgliedsländer und den jeweils darin für die Raumentwicklung zuständigen Behörden Forschung und Politik zu verbinden, qualitätsvolles Fachwissen, territoriale Analysen, Daten und Karten als Entscheidungsgrundlagen zur Verfügung zu stellen.

ESPON ist in Interreg eingebettet - der Teil der Struktur- und Investitionspolitik der Europäischen Union - der als „Europäische territoriale Zusammenarbeit“ grenzüberschreitender, transnationaler oder interregionaler Ebene, das Ziel des Abbaus von räumlichen/regionalen Disparitäten und der Förderung des wirtschaftlichen, sozialen und territorialen Zusammenhalts hat.

114 Eine wichtige historische Grundlage und Initiale für ESPON war die Forderung nach einer europäischen sektorübergreifenden Strategie für den europäischen Raum. Als Ergebnis daraus wurde 1999 auf einem informellen Ministertreffen in Potsdam das Europäische Raumentwicklungskonzept verabschiedet. Idee war dabei auch die Erprobung einer Europäischen Beobachtungsstelle für territoriale Entwicklung. Die Erprobung dieses Observatoriums führte später zum ersten ESPON-Programm 2006.

### Finanzierung des ESPON 2030-Programms

Das Gesamtbudget von ESPON für den Programmzeitraum 2021-2027 beträgt 60 Mio. wovon der EU-Beitrag 80 % (48 Mio. EUR) und der Beitrag der 27 Mitgliedstaaten 20 % (12 Mio. EUR) beträgt. Darüber hinaus erhält das ESPON 2030-Programm Unterstützung in Höhe von 1,685 Mio. EUR von den 4 Partnerstaaten (Island, Lichtenstein, Norwegen, Schweiz).

### ESPON-Organe und Mitglieder

Die European Grouping on Territorial Cooperation (EGTC) ist der Europäische Verbund für territoriale Zusammenarbeit und ist als die „zentrale Agentur“ verantwortlich für die Umsetzung des ESPON-Programms, einer vom Staat Luxemburg gemeinsam mit den drei belgischen Regionen Flandern, Wallonien und Brüssel-Hauptstadt geschaffenen Struktur.

Die Managing Authority (MA) ist die Behörde für die Kontrolle der effizienten Verwaltung sowie die Umsetzung des Programms ESPON 2030 gemäß dem Grundsatz der wirtschaftlichen Finanzverwaltung verantwortlich.

### Monitoring Committee (MC)

Der Begleitausschuss überwacht die Umsetzung des ESPON-Programms und hat folgende stimmberechtigte Mitglieder (Abstimmung Programminhalte, Abstimmung in formalen, regulatorischen und inhaltlichen Belangen, Abstimmung in den thematischen Schwerpunkten, Kontrolle der Umsetzung):

- Vertretungen der 27-EU-Mitgliedsstaaten (MS-Memberstates) und
- der 4 Partnerstaaten (PS - Norwegen, Island, Schweiz, Lichtenstein: aktive Nicht-EU-Mitglieder, sind budgetär beteiligt und stimmberechtigt).

Österreich ist im ESPON-Begleitausschuss durch einen Bundesvertreter sowie durch einen Mitarbeiter der Raumplanung des Landes Salzburg als Vertreter der Bundesländer/der Regionen als Mitglied vertreten.

Monitoring Committee (MC), nicht-stimmberechtigte Mitglieder:

- Vertretung der Europäischen Kommission (EC) beteiligen sich in beratender Funktion an der Arbeit des Begleitausschusses;
- die Europäische Kommission: beratende Funktion;
- der Europäische Ausschuss der Regionen: beratende Funktion;
- Europäische Wirtschafts- und Sozialausschuss: beratende Funktion.

### **ESPON Contact Point (ECP)**

Europaweites Netzwerk nationaler Institutionen, die von den am ESPON 2020-Kooperationsprogramm beteiligten, Mitglieds- und Partnerstaaten nominiert werden. Das ECPs-Netzwerk soll die Vernetzung, die Zugänglichkeit von Information oder auch Services aus dem ESPON-Programm auf transnationaler und nationaler Ebene fördern. Ansprechpartner ist Paul Himmelbauer von der Österreichischen Raumordnungskonferenz.

115

### **ESPON 2030 Programm**

Für die ESPON 2030-Programmperiode werden thematische Schwerpunkte gesetzt und Studien, Projekte und Veranstaltungen in den sogenannten Thematic Action Plans (TAPs) gebündelt. Die Anzahl der TAPs ist für diese Programmperiode auf maximal 10 begrenzt. Die Auswahl richtet sich nach den aktuellen Herausforderungen und Zielen der EU-Politik wie auch der Politik der Mitgliedsländer.

Zu den TAPs erfolgen laufend Ausschreibungen von Forschungsprojekten. Pro Jahr werden in etwa 15-20 Projekte initiiert.

## 6 Literatur- und Quellenverzeichnis

### 6.1 Literaturverzeichnis und Internetquellen

**AGWR 2023** - Statistik Austria (2024): Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister. [URL: <https://www.statistik.at/datenbanken/adress-gebaeude-und-wohnungsregister>]

**Ainz Gerhard, 2024:** Erhebung der Grundversorgung und der Zentralen Orte im Land Salzburg 2023 (ohne Berücksichtigung der Stadt Salzburg). Endbericht. Im Auftrag Abt. Planen-Bauen-Wohnen - Salzburg, unveröffentlicher Bericht, 101 S.

**Amt der Salzburger Landesregierung, Abteilung 10 - Planen, Bauen, Wohnen (2019):** Leitfaden Räumliches Entwicklungskonzept, Referat Raumplanung, Salzburg, 68 S.

116 **Arbeitsübereinkommen 2018:** Koalitionsvertrag. Grundlagen für die Zusammenarbeit zwischen ÖVP, Grüne und NEOS. - Salzburg.

**ASL 2021 - Amt der Salzburger Landesregierung, Abteilung 5 Natur- und Umweltschutz, 2021:** Masterplan Klima + Energie 2030 im Rahmen der Klima- und Energiestrategie Salzburg 2050. Salzburg: Eigenverlag, 20S.

**BEV 2020 - Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (2020):** Dauersiedlungsraum Land Salzburg & Österreich.

**Empirica 2023:** Wohnungsmarktanalyse Salzburg - Endbericht. [URL: <https://www.empirica-institut.de/nachrichten/details/nachricht/wohnungsmarktanalyse-salzburg/>]

**Europäischer Rat, 2025:** Erklärttexte zur Wiederherstellung der Natur. - URL: <https://www.consilium.europa.eu/de/policies/nature-restoration/> (letzter Zugriff 11.04.2024)

**Gläser Otmar, Hrsg., 2017:** Strategie zur Anpassung an den Klimawandel in Salzburg, im Rahmen der Klima- und Energiestrategie Salzburg 2050, Land Salzburg, 56 S. - URL: [https://www.salzburg.gv.at/umweltnaturwasser/Documents/Umwelt/Strategie%20zur%20Anpassung%20an%20den%20Klimawandel%20in%20Salzburg\\_WEB-V24-05-18.pdf](https://www.salzburg.gv.at/umweltnaturwasser/Documents/Umwelt/Strategie%20zur%20Anpassung%20an%20den%20Klimawandel%20in%20Salzburg_WEB-V24-05-18.pdf) (letzter Zugriff 10.04.2025)

**Graggaber Markus, Hrsg., 2022:** Strategie zur Anpassung an den Klimawandel in Salzburg, erster Fortschrittsbericht der Arbeitsgruppe „Klimawandelanpassung“, Land Salzburg, 40 S. - [URL: [https://www.salzburg.gv.at/umweltnaturwasser/Documents/Umwelt/Fortschrittsbericht\\_Klimawandelanpassungsstrategie\\_2022\\_Ver%C3%B6ffentlichung.pdf](https://www.salzburg.gv.at/umweltnaturwasser/Documents/Umwelt/Fortschrittsbericht_Klimawandelanpassungsstrategie_2022_Ver%C3%B6ffentlichung.pdf) (letzter Zugriff 10.04.2025)]

**Herry 2023 - Herry Consult GmbH, 2023:** Verkehrserhebung Salzburg 2022 - Ergebnisbericht. Im Auftrag Ref. Öffentlicher Verkehr und Verkehrsplanung. [URL: <https://www.salzburg.gv.at/themen/verkehr>]

**Hiess 2017 - Hiess, Helmut, 2017:** Entwicklung eines Umsetzungskonzeptes für österreichweite ÖV-Güteklassen. Abschlussbericht. Finale Fassung vom 12.04.2017. Bearbeitet von Helmut Hiess in Zusammenarbeit mit der ÖREK-Partnerschaft „Plattform Raumordnung & Verkehr“. - Wien: unveröff. Bericht, 35 S.

**Landesregierung 1994** - Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 4. Juli 1994 über die Bildung von Regionalverbänden (Regionalverbands-Verordnung, LGBl. Nr. 81/1994).

**Landesstatistik 2020** - Ref. Landesstatistik und Verwaltungscontrolling, Hrsg. (2020): Wohnungsbedarf Land Salzburg - Prognose bis 2025 / Ausblick bis 2039.

**Landesstatistik 2024a** - Ref. Landesstatistik und Verwaltungscontrolling, Hrsg. (2024): Bevölkerung im Land Salzburg. Stand & Entwicklung 2024. [URL: <https://www.salzburg.gv.at/statistik/Seiten/statistik-pub-bevoelkerung.aspx>]

**Landesstatistik 2024b - Ref. Landesstatistik und Verwaltungscontrolling, Hrsg. (2024):** Bevölkerung im Land Salzburg. Prognose und Ausblick 2024 bis 2064 Prognose [URL: [https://www.salzburg.gv.at/statistik/\\_Seiten/statistik-pub-bevoelkerung.aspx](https://www.salzburg.gv.at/statistik/_Seiten/statistik-pub-bevoelkerung.aspx)]

**Landesstatistik 2024c - Ref. Landesstatistik und Verwaltungscontrolling (2024):** Strukturdaten Land Salzburg / Bezirke - Ausgabe 2024. [URL: [https://www.salzburg.gv.at/statistik/\\_Seiten/strukturdaten\\_statistik\\_daten-bezirke.aspx](https://www.salzburg.gv.at/statistik/_Seiten/strukturdaten_statistik_daten-bezirke.aspx)]

**Land-Invest 2025 - Salzburger Baulandsicherungsgesellschaft mbH (2025):** Baulandsicherungsmodelle im Land Salzburg. [URL: <https://www.salzburg.gv.at/themen/bauen-wohnen/landinvest>]

**LEP 2003 - Salzburger Landesentwicklungsprogramm. Gesamtüberarbeitung 2003.** - Salzburg (=Entwicklungsprogramme und Konzepte H. 3), 258 S.

**LEP Vorhabensbericht 2016 - Amt der Salzburger Landesregierung (2016):** Vorhabensbericht zur Gesamtüberarbeitung des Landesentwicklungsprogramms. -Salzburg.

**Ökologisches Institut 2024 - Österreichisches Ökologie Institut (2024):** Wohnstudie im Auftrag der Raiffeisen Bausparkasse. [URL: <https://raiffeisenzeitung.at/wohnstudie-der-raiffeisen-bausparkasse/>]

**ÖROK 2017 - Österreichische Raumordnungskonferenz, Hrsg. (2017):** ÖROK-Empfehlung Nr. 56: Flächensparen, Flächenmanagement und aktive Bodenpolitik, Empfehlungen der ÖREK-Partnerschaft „Flächensparen, Flächenmanagement und aktive Bodenpolitik“. Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz, 47 S.

**ÖROK 2019 - Österreichische Raumordnungskonferenz, Hrsg (2019):** Fachempfehlung zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen in Österreich, Empfehlung der ÖREK Partnerschaft Stärkung von Orts- und Stadtkernen, Materialien, Heft 7, Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz, 44S.

**ÖROK 2021 - Österreichische Raumordnungskonferenz, Hrsg. (2021):** Österreichisches Raumentwicklungskonzept ÖREK 2030. Raum für Wandel, ÖROK-Schriftenreihe 2010a, Wien.

**ÖROK ROB 2021-23 - Österreichische Raumordnungskonferenz, Hrsg. (2024):** 17. Raumordnungsbericht - Analysen und Berichte zur räumlichen Entwicklung Österreichs 2021-2023. (= ÖROK Schriftenreihe Nr. 217).

**ÖROK 2022 - Österreichische Raumordnungskonferenz, Hrsg. (2022):** Die österreichweiten ÖV-Güteklassen - Rahmen, Struktur & Beispiele. (= ÖROK Materialien-Heft 10).

**ÖROK 2023 - Österreichische Raumordnungskonferenz, Hrsg. (2023):** Bodenstrategie für Österreich - Strategie zur Reduktion der weiteren Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung bis 2030. [URL: [O-EREK\\_Bodenstrategie2024.pdf](https://www.oerok.at/OREK_Bodenstrategie2024.pdf)]

**ÖROK 2024 - Österreichische Raumordnungskonferenz, Hrsg. (2024):** ÖROK-Haushaltsprognose 2022-2051. (= ÖROK Schriftenreihe Nr. 215).

**ÖROK 2025a - Österreichische Raumordnungskonferenz, Hrsg. (2025):** ÖROK Atlas - Raumbewertung. [URL: <https://www.oerok-atlas.at/>]

**ÖROK 2025b - Österreichische Raumordnungskonferenz, Hrsg. (2025):** Exposé - Wohnungen und Wohngebäude. [URL: <https://www.oerok-atlas.at/>]

**ROB 2010 - Salzburger Raumordnungsbericht 2010, 2011:** 6. Bericht über den Stand der Raumordnung im Land Salzburg. - Salzburg, 401 S.

**ROB 2011-14 - Abt. Wohnen und Raumplanung, Hrsg. (2015):** Salzburger Raumordnungsbericht 2011-2014 - 7. Bericht über den Stand der Raumordnung im Land Salzburg.

**ROB 2015-19 - Abt. Planen-Bauen-Wohnen, Hrsg. (2021):** Salzburger Raumordnungsbericht 2015-2019 - 8. Bericht über den Stand der Raumordnung im Land Salzburg.

**Scharfetter Reinhard, Hrsg., 2022:** Standortstrategie Salzburg 2035, Land Salzburg, 46 Seiten. [URL: [standortstrategie-salzburg2035.pdf](https://www.salzburg.gv.at/themen/bauen-wohnen/raumplanung/standortstrategie-salzburg2035.pdf)]

**Scharfetter Reinhard, Hrsg., 2024:** Wissenschafts- und Innovationsstrategie Salzburg 2030, Land Salzburg, 44 Seiten. [URL: [standortstrategie-salzburg2035.pdf](https://www.salzburg.gv.at/themen/bauen-wohnen/raumplanung/standortstrategie-salzburg2035.pdf)]

**Schossleitner Richard und Walter Riedler 2019:** Einzelhandelsstruktur im Land Salzburg - Entwicklung 2009-2017. In: SIR-Mitteilungen und Berichte, 37. Bd., S. 7-52. [URL: [https://www.salzburg.gv.at/bauen-wohnen/Seiten/sir-pub-start\\_mb.aspx](https://www.salzburg.gv.at/bauen-wohnen/Seiten/sir-pub-start_mb.aspx)]

**Schossleitner Richard und Walter Riedler 2023:** Einzelhandelsstruktur im Land Salzburg - Entwicklung 2017-2022. Endbericht. Im Auftrag Abt. Planen-Bauen-Wohnen - Salzburg. [URL: <https://www.salzburg.gv.at/themen/bauen-wohnen/raumplanung/raumplanung-studien>]

**SIR et al 2016 - Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen, Büro Schossleitner, Raumeval.at und Forschungsstudio iSPACE (2016):** Strukturanalyse Land Salzburg, Salzburg, 458 S.- [URL: <https://www.salzburg.gv.at/themen/bauen-wohnen/raumplanung/publikationen-raumplanung-und-raumordnung> (letzter Zugriff 16.04.2025)]

**SIR 2022 - Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen (2022):** 50. Festschrift Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen. SIR-Mitteilungen und Berichte, Band 38/2022.

**SIR 2024 - Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen GmbH (2024):** SIR-Bodenpreisinformationen 2024 - Daten 2014-2023. Kurzbericht für das Land Salzburg, Abt. 10 Planen-Bauen-Wohnen. [URL: [https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/Seiten/ro\\_projekt\\_bodenpreisentwicklung.aspx](https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/Seiten/ro_projekt_bodenpreisentwicklung.aspx)]

**SLMK 2016 - salzburg.mobil.2025.** Salzburger Landesmobilitätskonzept 2016-2025. Salzburg: Eigenverlag, 26 S.

**Statistik Austria 2023 - Statistik Austria, Hrsg. (2024):** Baumaßnahmenstatistik: baufertiggestellte und baubewilligte Wohnungen nach Gebäudestruktur. [URL: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen>]

**Statistik Austria 2024a - Statistik Austria Hrsg. (2024):** Mikrozensus Wohnungserhebung (Wohnsituation / Wohnkosten - Sonderauswertung zu Immobilien Durchschnittspreisen) - Datendownload [URL: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/>]

**Statistik Austria 2024b - Statistik Austria, Hrsg. (2024):** Wohnen 2023 - Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. [URL: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen>]

**Statistik Austria 2024c - Statistik Austria, Hrsg. (2024):** Pressemitteilung - Preise für Wohnimmobilien 2023 um 2,6 % gesunken - neuer Wohnraum preisstabil, Bestand deutlich darunter. [URL: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/wohnkosten>]

**Statistik Austria 2024d - Statistik Austria, Hrsg. (2024):** Pressemitteilung - Immobilienpreise 2023 zurückgegangen - Kaufpreise gesunken, Mieten überdurchschnittlich gestiegen [URL: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/wohnsituation>]

**Statistik Austria 2024e- Statistik Austria, Hrsg. (2024):** Pressemitteilung - Zahl fertiggestellter Wohnungen 2023 leicht zurückgegangen. [URL: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/baufertigstellungen>]

**Statistik Austria 2024f - Statistik Austria, Hrsg. (2024):** Pressemitteilung - Wohnbautätigkeit 2023 am Tiefpunkt. [URL: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/baubewilligungen>]

**Statistik Austria 2025a** - Statistik Austria, Hrsg. (2025): Baumaßnahmenstatistik: baufertiggestellte Wohnungen nach Gebäudestruktur bzw. baufertiggestellte neue Gebäude nach Gebäudeeigenschaft. Datenabzug vom 15.09.2025 / Erstellt am 13.11.2025. [URL: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/baufertigstellungen>]

**Statistik Austria 2025b** - Statistik Austria, Hrsg. (2025): Baumaßnahmenstatistik: baubewilligte Wohnungen nach Gebäudestruktur. Datenabzug vom 15.03.2025 / Erstellt am 10.10.2025. [URL: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/baubewilligungen>]

**Statistik Austria 2025c** - Statistik Austria, Hrsg. (2025): Wohnen 2024 - Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. [URL: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen>]

**Statistik Austria 2025d** - Statistik Austria, Hrsg. (2025): Pressemitteilung - Zahl fertiggestellter Wohnungen 2024 stark zurückgegangen. [URL: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/baufertigstellungen>]

**Statistik Austria 2025f** - Statistik Austria, Hrsg. (2025): Pressemitteilung - Baubewilligungen 2024 auf Rekordtief. [URL: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/baubewilligungen>]

**Statistik Austria 2025g** - Statistik Austria, Hrsg. (2025): Statistik des Bevölkerungsstandes - jeweils zum Jahresanfang. Erstellt am 26.05.2025. [URL: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/bevoelkerung-zu-jahres-/-quartalsanfang>]

**Sutor Gertraud und Andreas Knoll, 2014:** das Schutzgut Boden im SAGISonline. Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung im Auftrag des Amtes der Salzburger Landesregierung. Salzburg: Abteilung Lebensgrundlagen und Energie, 34 S.

**Wieser Franz, Hrsg., 2023:** Regierungsübereinkommen 2023-2028: Salzburg - Gemeinsam und sicher in eine stabile Zukunft, abgeschlossen zwischen ÖVP und FPÖ.-Salzburg, 58 S.

## 6.2 Rechtsquellen

**Amtsblatt der Europäischen Union, 2023:** Richtlinie (EU) 2023/2413 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Oktober 2023, RED III. - URL: [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=OJ:L\\_202302413](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202302413) (letzter Zugriff 22.04.2025)

**INSPIRE** - Richtlinie 2007/2/EG des Europäischen Parlaments und Rates vom 15. Mai 2007 zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (INSPIRE) (ABl. L 108 vom 25.4.2007)

**ROG 2009**, Gesetz vom 17. Dezember 2008 über die Raumordnung im Land Salzburg (Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 - ROG 2009), LGBl. Nr. 30/2009, i.d.F. LGBl. Nr. 121/2024.

## **Bericht der Landesregierung**

über den Stand der Raumordnung im Land Salzburg (9. Salzburger Raumordnungsbericht 2020 bis 2024)

### **Vorbemerkungen:**

Gemäß § 7 Abs. 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 hat die Landesregierung dem Landtag spätestens nach zwei Jahren ab Beginn einer Gesetzgebungsperiode einen Raumordnungsbericht vorzulegen.

Der umfassende Bericht wurde von der Landesregierung am 16. Februar 2026, Zahl 20011-RU/2026/17-2026, zur Kenntnis genommen und dessen Weiterleitung an den Landtag beschlossen:

1. Die Landesregierung nimmt den Raumordnungsbericht 2020 bis 2024 zur Kenntnis und beauftragt die Abteilung 10 die vorliegende Fassung des Raumordnungsberichts unverzüglich dem Landtag zur Behandlung im ständigen Ausschuss zuzuleiten.
2. Die Landesregierung beauftragt die Abteilung 10, umgehend die Veröffentlichung des Raumordnungsberichts in Form folgender Produkte in die Wege zu leiten:
  - a) Als Bericht an den Landtag gemäß Geschäftsordnung des Landtages;
  - b) Als gedruckte Broschüre entsprechend der CD-Vorgaben des Landes, möglichst unter Berücksichtigung der Diskussion zum Bericht im ständigen Landtagsausschuss;
  - c) Als eine für die breitere Öffentlichkeit bestimmte Kurzfassung.

Gegenstand des Raumordnungsberichts sind nach dem ROG 2009, § 7 Abs. 3:

1. der grundsätzliche Stand der Raumordnung im Land Salzburg auf Basis der von den Gebietskörperschaften und den Regionalverbänden erstellten Programme und Pläne,
2. die Darstellung der Entwicklung des Landes anhand geeigneter Indikatoren,
3. die Ergebnisse der Überwachung von Planungen mit erheblichen Umweltauswirkungen und
4. die Zusammenarbeit mit dem Bund und den benachbarten Ländern auf dem Gebiet der Raumordnung.

# **Inhalt des Raumordnungsberichts 2020 bis 2024**

Der Raumordnungsbericht ist in die nachfolgenden Kapitel gegliedert und enthält folgende wesentliche Aussagen:

## **1. Kapitel: Einleitung und Zielsetzung des Raumordnungsberichts**

Der Inhalt des Raumordnungsberichts ist im Wesentlichen durch das ROG 2009 vorgegeben: Er hat den Stand der Raumordnung im Land Salzburg auf Grundlage der von den Gebietskörperschaften und den Regionalverbänden erstellten Programme und Pläne zu beinhalten. Die Ergebnisse der Überwachung von Planungen mit erheblichen Umweltauswirkungen sowie die Zusammenarbeit mit dem Bund und den benachbarten Ländern auf dem Gebiet der Raumordnung sind weitere zwingende Inhalte. Nachdem in den Erläuterungen zum ROG 2009 festgelegt ist, dass der Raumordnungsbericht auch Informationen über den Stand der Planung und der Umwelt beinhalten soll, kann man daraus schließen, dass der Raumordnungsbericht neben seinen Evaluationsaufgaben auch die maßgeblichen Entwicklungstrends raum- und umweltbezogener Sachverhalte zu beschreiben hat.

## **2. Kapitel: Stand der Raumordnung im Land Salzburg**

beschreibt den Stand der Raumordnung im Bundesland Salzburg. Wesentlich in dieser Berichtsperiode ist die Neufassung des Landesentwicklungsprogramms 2022. Große Herausforderungen wie leistbares Wohnen, die Umsetzung der österreichischen Bodenstrategie, Energieraumplanung und Klimawandelanpassung etc. haben eine Neuerstellung des Landesentwicklungsprogramms erforderlich gemacht. Des Weiteren werden in diesem Kapitel rechtliche Neuerungen, der Stand der überörtlichen und örtlichen Raumplanung, die Fortschritte bei der Digitalisierung der Raumplanung sowie die Öffentlichkeitsarbeit beschrieben. Abschließend wird ein Überblick über die in der Berichtsperiode durchgeführten Raumforschungsprojekte und Grundlagenarbeiten gegeben. Sowohl Auftragsarbeiten wie zB die Aktualisierung des Einzelhandelsdaten-Bestandes als auch die Vorstellung und die Darstellung des Nutzens von ausgewählten Forschungsprojekten für die Raumplanung, finden sich in Kapitel 2.

## **3. Kapitel: Kernindikatoren und Herausforderungen der Raumentwicklung im Land Salzburg**

beschäftigt sich mit den Kernindikatoren und den Herausforderungen der Raumentwicklung im Land Salzburg. Dieses Kapitel stellt das Kernstück des Raumordnungsberichts dar. Nach Aufarbeitung der Grundlagen zu verschiedenen Themen wie beispielsweise Bevölkerung und Wohnen, Versorgung oder der Themen Energie und Klima werden die Qualitätsziele und Indikatoren - grundsätzlich nach der Darstellung wie im Landesentwicklungsprogramm 2022 (Kapitel 7 Qualitätsziele und Indikatoren) - behandelt. Wie stellt sich die Erfüllung ausgewählter Raumordnungsgrundsätze im Berichtszeitraum dar? Welche Herausforderungen und Empfehlungen ergeben sich daraus für die zukünftige Raumentwicklung im Bundesland Salzburg?

#### **4. Kapitel: Überwachung von Planungen mit erheblichen Umweltauswirkungen**

stellt die „Überwachung von Planungen mit erheblichen Umweltauswirkungen“ dar. Der Raumordnungsbericht hat nach dem ROG 2009 eine Darstellung der Überwachung von Planungen, für die eine Umweltprüfung durchgeführt worden ist, zu enthalten. Es werden die in den einzelnen Raumordnungsinstrumenten spezifizierten Überwachungsmaßnahmen beschrieben bzw. tabellarisch dargestellt.

#### **5. Kapitel: Zusammenarbeit mit dem Bund, den benachbarten Ländern sowie der EU auf dem Gebiet der Raumordnung**

beschäftigt sich mit der „Zusammenarbeit mit dem Bund und den benachbarten Ländern auf dem Gebiet der Raumordnung“. Dies umfasst im Wesentlichen die Zusammenarbeit im Rahmen der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), die Zusammenarbeit mit dem Freistaat Bayern im Rahmen der EuRegio Salzburg-Berchtesgadener Land-Traunstein sowie die Aktivitäten im Rahmen der Artikel-15a Vereinbarungen mit dem Bund.

Die Landesregierung stellt sohin den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

1. Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Bericht wird dem Ausschuss für Wohnen, Raumordnung und Grundverkehr zur Beratung, Berichterstattung und Antragstellung zugewiesen.

## Bericht

des Ausschusses für Wohnen, Raumordnung und Grundverkehr zum Bericht der Landesregierung (Nr. 295 der Beilagen) über den Stand der Raumordnung im Land Salzburg (9. Salzburger Raumordnungsbericht 2020 - 2024)

Der Ausschuss für Wohnen, Raumordnung und Grundverkehr hat sich in der Sitzung vom 22. April 2026 mit dem Bericht befasst.

Abg. Dr. Hochwimmer erklärt, dass die Landesregierung gemäß § 7 Abs. 3 ROG 2009 dem Landtag spätestens zwei Jahre nach Beginn einer Gesetzgebungsperiode einen Raumordnungsbericht vorzulegen habe. Gegenstand des Berichts seien der grundsätzliche Stand der Raumordnung im Land Salzburg auf Basis der von den Gebietskörperschaften und den Regionalverbänden erstellten Programme und Pläne, die Darstellung der Entwicklung des Landes anhand geeigneter Indikatoren, die Ergebnisse der Überwachung von Planungen mit erheblichen Umweltauswirkungen und die Zusammenarbeit mit dem Bund und den benachbarten Ländern auf dem Gebiet der Raumordnung. Im vorliegenden Bericht seien alle maßgeblichen Entwicklungsdaten des Landes zusammengefasst, die großen Herausforderungen herausgearbeitet und die wesentlichen Handlungsempfehlungen dargestellt. Dadurch sei ein umfassender Überblick über die Entwicklung der Raumordnung im Land Salzburg auf Landes-, regionaler und Gemeindeebene möglich. Insbesondere behandle der Bericht den Stand der rechtlichen Grundlagen, die Instrumente der überörtlichen und örtlichen Raumplanung und die wesentlichen Entwicklungen in den Bereichen Bevölkerung, Wohnen, Verkehr, Wirtschaft, Energie und Klima. Abg. Dr. Hochwimmer führt aus, dass die Herausforderungen in der Raumordnung in den letzten Jahren deutlich zugenommen hätten. Insbesondere der steigende Druck auf den begrenzten Dauersiedlungsraum, die Sicherstellung leistbaren Wohnens und die Anforderungen der Energiewende erforderten verstärkte Maßnahmen. Positiv hervorgehoben werde im Bericht die Weiterentwicklung der Planungsinstrumente, insbesondere durch das neue Landesentwicklungsprogramm (LEP). Das LEP stelle eine wesentliche Verbesserung der strategischen Steuerung dar, insbesondere durch die Festlegung von Hauptsiedlungsbereichen, die stärkere Ausrichtung an Indikatoren und die bessere Abstimmung von Siedlungsentwicklung, Verkehr und Infrastruktur. Im Berichtszeitraum sei eine Reduktion der un bebauten Baulandfläche erzielt worden, insbesondere in den Hauptsiedlungsbereichen. Der Infrastrukturbereitstellungsbeitrag (IBB) zeige also durchaus Wirkung. Ungeachtet dessen gebe es weiterhin Herausforderungen bei der Mobilisierung vorhandener Baulandreserven. Diese betrügen in der Stadt Salzburg beispielsweise 47,3 ha. Beim Betriebsbauland lasse sich im Berichtszeitraum ein Zuwachs in allen Bezirken erkennen. Lediglich in der Stadt Salzburg gebe es einen Rückgang von 8,7 ha im Betriebs- und 5,2 ha im sonstigen Betriebsbauland. Hinsichtlich der Baulandwidmungen zeige sich eine zunehmend restriktive und qualitätsorientierte

Entwicklung. Neue Widmungen würden verstärkt im Einklang mit den Zielsetzungen des LEP erfolgen. Zu den Zweitwohnsitzen werde im Bericht festgestellt, dass deren Flächenausmaß weitgehend konstant geblieben sei, gleichzeitig seien allerdings neue steuernde Maßnahmen gesetzt worden, wie etwa das Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz (ZWAG), das ein Instrument zur Entlastung des Wohnungsmarktes und zur Stärkung der Steuerungsfähigkeit der Gemeinden sei. Die zentralen Empfehlungen des Raumordnungsberichts 2020 - 2024 zielten insbesondere auf eine verstärkte Innenentwicklung, die Reduktion des Flächenverbrauchs, die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Hauptsiedlungsbereiche und die Verbesserung der Datengrundlage und des Monitorings ab. Diese Maßnahmen seien wesentlich für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Raumentwicklung im Land Salzburg. Zusammenfassend sei festzustellen, dass der vorliegende Bericht eine geeignete Grundlage für zukünftige Raumordnungsentscheidungen darstelle. Er bedanke sich sowohl beim zuständigen Landesrat als auch bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die diesen Bericht erstellt hätten.

Klubobfrau Abg. Mag.<sup>a</sup> Berthold MBA bedankt sich ebenfalls bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Landesverwaltung für den Bericht. Aus ihrer Sicht gebe es positive Entwicklungen. Dazu sei auf die Vorarbeiten von Landeshauptmann-Stellvertreterin Dr.<sup>in</sup> Rössler und Landesrat DI Dr. Schwaiger zu verweisen. Schmerzlich sei, dass 2025 49,2 ha Grünland in Bauland umgewidmet worden seien. Wenngleich der Bodenverbrauch österreichweit zurückgehe, sei man noch immer nicht dort, wo man hinwolle und es gebe noch immer kein verbindliches Bodenschutzziel auf nationaler Ebene. Landesrat Mag. (FH) Zauner MA ersuche sie diesbezüglich um Auskunft über den Stand bei der Festlegung verbindlicher Bodenschutzziele sowie zur Errichtung von PV-Anlagen auf bereits versiegelten Flächen. In ihrer weiteren Wortmeldung geht sie auf die Bereiche Bodenschutz, Energie und Klima ein und hält fest, dass in den letzten Jahren viele Projekte umgesetzt worden seien. Diesbezüglich richtet sie an die Vertreterin der Abteilung Planen, Bauen und Wohnen entsprechende Fragen zu den Themenbereichen Energieraumplanung, Bestandsanalyse Energie, Vorrangzonen für Wind, Status des Wiederherstellungsplans sowie zur praktischen Anwendung der unterschiedlichen Indikatoren. Der vorliegende Bericht enthalte für den Bereich Klima klare Empfehlungen und sie spreche sich dafür aus, dass diese aufgegriffen und gesetzlich verankert würden. Es gebe im Land Salzburg viele Fachleute, die das befürworteten und klarere Vorgaben und Präzisierungen vermissten. Zusammenfassend sei festzustellen, dass es positive Entwicklungen gegeben habe, man jedoch noch weit davon entfernt sei, von einer guten Entwicklung sprechen zu können. Die Themen Bodenschutz, Klimawandelanpassung, Energie sowie der sparsame Umgang mit der einzigartigen Ressource Boden seien weiterhin zentrale Anliegen ihrer Partei. Abschließend bringt sie folgenden Entschließungsantrag ein:

Die Salzburger Landesregierung wird ersucht, zur Umsetzung der Raumordnungsziele im Bereich der Klimawandelanpassung

1. der Empfehlung des Raumordnungsberichts 2020 - 2024 des Landes zu folgen, indem verbindliche gesetzliche Vorgaben zur Klimawandelanpassung in der Raumordnung festgelegt werden und

2. den Landtag binnen sechs Monaten nach Beschlussfassung zu informieren.

Klubobfrau Abg. Hangöbl BEd erklärt, dass man mit dem vorliegenden Bericht über Zahlen, Daten und Fakten verfüge, die sehr viele Forderungen der Opposition unterstrichen. Angesichts dieser Daten und Fakten wundere man sich manchmal über gewisse politische Entscheidungen. In den letzten 50 Jahren habe sich die Bevölkerung um 38,7 % vergrößert, während die Zahl der Haushalte um 91 % gewachsen sei. Das heiße, es gebe immer mehr kleinere Haushalte, der Wohnbedarf habe sich sehr stark verändert. Dies bedeute auch, dass es mehr Wohnungen und verdichtete Bauweisen brauche. Trotzdem fördere die Landesregierung die Errichtung von Einfamilienhäusern. Weiters geht sie auf die außerordentlich hohen Wohnkosten in Salzburg ein, die auf den Tourismus und Spekulation zurückzuführen seien. Den Gemeinden würden einige Instrumente, wie die Leerstandsabgabe, die Zweitwohnsitzabgabe, die Beschränkung von Zweitwohnsitzen oder die Genehmigungspflicht für die Zweckentfremdung von Wohnraum für touristische Beherbergung zur Verfügung stehen. Wichtig sei für sie, diese Möglichkeiten maximal auszuschöpfen, indem die Abgaben und Strafen erhöht würden, wenn Missbrauch stattfinde. Ebenso spreche sie sich für eine Bereinigung der Ausnahmetatbestände aus. Wenn die Landesregierung wolle, könne man das bestehende System einfach weiterentwickeln. Es sei zu wenig, zu sagen, man habe ohnehin ein Instrument eingeführt. Weiters geht sie auf die gewerblichen Leerstände ein und erklärt, dass es bei der Nachnutzung von Geschäftslokalen 40 % Leerstand gebe. Weiters habe man ein großes Problem mit Flächenversiegelung. 87 % der Parkplätze bei Supermärkten lägen im Freien. Hier brauche es eine Überbauung und eine Änderung der Struktur. Es sei wichtig, die Gemeinden maximal zu unterstützen. Insgesamt müsse man mindergenutztem Wohnraum und Leerständen entgegen treten. Man brauche Baulandsicherungsmodelle und Mietwohnbau. Notwendig sei auch eine Anpassung an die strukturellen Entwicklungen der Haushalte. Angesichts der klaren Empfehlungen im Raumordnungsbericht sei es eindeutig, dass die Landesregierung zu wenig tue und die vorhandenen Instrumente zu wenig ausschöpfe. Das Ergebnis spürten die Salzburgerinnen und Salzburger durch die exorbitant hohen Wohnungspreise jeden Tag. Wenn man etwas ändern wolle, dann könne man das auch. Wenn nicht, dann müsse man ehrlich sagen, dass man lieber eine gewisse Klientelpolitik und nicht das Wohnen für alle günstiger machen wolle.

Abg. Dr.<sup>in</sup> Dollinger hält fest, dass manche Kapitel des Berichts, wie etwa zur Regionalplanung und der Zusammenarbeit mit dem Bund, anderen Ländern und der EU relativ knapp gehalten seien. Weiters geht sie auf die verschiedenen Strategien der Ortskernstärkung in der Vergangenheit ein. Wenn man sich die Statistiken anschau, was alles verloren gegangen sei, sei es offensichtlich wirklich sehr schwierig. Es handle sich allerdings um einen Bundestrend, der auch in Salzburg nicht aufzuhalten sei. Für die Ortskernstärkung habe das Land immer wieder Geld in die Hand genommen. Es habe unterschiedliche Vorschläge gegeben, die nicht so richtig gegriffen hätten. Weiters geht Abg. Dr.<sup>in</sup> Dollinger auf das Thema der Hauptwohnsitze ein, die nicht als solche genutzt würden, ein, auf Spekulationen und Leerstand sowie auf den Trend zur Verkleinerung der Haushalte. Dies seien Zeichen der Zeit, nicht nur in Österreich und Salzburg, sondern generell in vielen Ländern. Zwar wisse man um die vielen Probleme, jedoch müsse man sich auch mit den Maßnahmen befassen, die sich daraus ableiten ließen.

HR<sup>in</sup> DI<sup>in</sup> Itzlinger-Nagl (Abteilung Planen, Bauen und Wohnen) berichtet, dass man im Zusammenhang mit den Bodenschutzzielen und den gesetzlichen Vorgaben die Raumplanung nicht überstrapazieren dürfe. Es gebe auch andere Bereiche, die ihren Pflichten nachkommen müssten. Sie denke dabei an ein Bodenschutzgesetz, das auch vom Bund kommen könnte. Seitens der ÖROK lägen dazu nun die Vorgaben und die Bestandsaufnahme vor und man habe endlich eine österreichweit einheitliche Grundlage. Auf dieser könne in der politischen Diskussion festgelegt werden, wie man in der Zukunft weiter vorgehen bzw. welche Ziele man mit den Gemeinden vereinbaren wolle. Zur Frage der Energieraumplanung führt sie aus, dass das Raumordnungsgesetz diese als verpflichtenden Bestandteil der Räumlichen Entwicklungskonzepte (REK) vorsehe. Es gehe um eine Bestandsaufnahme, in der die einzelnen Energieformen der Gemeinde dargestellt würden. Für die Gemeinden könne die Auseinandersetzung mit diesem Thema auch eine Maßnahme der Bewusstseinsbildung sein. Aufbauend auf der Darstellung des Bestandes sei man in der Lage, in der Raumordnung entsprechende Maßnahmen zu setzen. Zu den Vorrangzonen für Windenergie erläutert sie, dass im LEP insgesamt elf Vorrangzonen ausgewiesen seien. Dies sei in Abstimmung mit den möglichen Betreibern erfolgt. Das große Manko sei, dass man keine so detaillierten Windmessungen als Grundlage gehabt habe, dass man eine abschließende Aussage hätte treffen können. Die Vorrangzonen Wind würden so lange im LEP bleiben, bis man definitiv festgestellt habe, dass eine Anlage nicht umsetzbar sei. Grundsätzlich sei festzuhalten, dass man auch außerhalb dieser Vorrangzonen Windräder errichten könne. Zur Frage der Indikatoren berichtet sie, dass dies aus ihrer Sicht der spannendste Teil des Raumordnungsberichts sei. Hier könnten Aussagen beispielsweise über die Nahversorgung oder den öffentlichen Verkehr getroffen werden. Diese Indikatoren würden langfristig beobachtet und seien für künftige Raumordnungsentscheidungen von Bedeutung. Themen wie die Erreichbarkeit von Nahversorgung und öffentlichem Verkehr würden in der Bevölkerung immer mehr als Wert erkannt. Man werde die Indikatoren in den einzelnen Berichten immer darlegen und in der Begleitung der REK thematisieren. Zum Wiederherstellungsplan erläutert sie, dass dieser derzeit erarbeitet werde. Die ÖROK habe sich mit den Eingangsfaktoren beschäftigt, nämlich was städtische Räume und Gebiete seien. Hierzu gebe es jetzt eine Einigung. In Salzburg seien 32 Gemeinden davon betroffen. Im nächsten Schritt werde es darum gehen, wie man das Ziel der Wiederherstellung der Natur auf die Instrumente der Raumplanung herunterbrechen könne. Als Beispiel sei hier die Initiative der Stadt Salzburg mit der sogenannten Grünflächenzahl zu nennen.

Klubobmann Abg. Mag. Mayer erklärt, dass der vorliegende Bericht eine gute und wichtige Datengrundlage für weitere Schritte sei. Auf Landesebene am wichtigsten sei seiner Meinung nach die Überarbeitung des LEP. In diesem Zusammenhang werde es Verwaltungsvereinfachungen geben, die entsprechenden Verordnungen seien bereits in Ausarbeitung. Er freue sich auf die weitere Arbeit an einem konsistenten, logischen und effizienten Raumordnungsregime, das im Wesentlichen auf der ROG-Novelle 2018 basiere. Er sei zuversichtlich, dass darauf aufbauend weitere positive Schritte gesetzt werden könnten.

Landesrat Mag. (FH) Zauner MA geht auf die Problematik des Strukturwandels und des Flächenwachstums ein und hält fest, dass mit den Standortverordnungen in Salzburg keine großen Handelsbetriebe auf der grünen Wiese entstünden, sondern die Nahversorgung im Ort

aufrechterhalten werde. Der Flächenbedarf eines Lebensmittelmarktes sei heute höher als früher, zB für Pfandrücknahmesysteme. Für ihn sei es nicht sicher, dass man mit raumordnerischen Instrumenten das Verhalten der Bevölkerung, insbesondere den gewünschten Wohnraum betreffend, verändern könne. Außerdem verweise er darauf, dass man auf der einen Seite das Zusperrn von Gasthäusern und Nahversorgern beklage, andererseits aber konsumneutrale Zonen einfordere. Das passe für ihn nicht zusammen. Zur Frage der Gewerbeflächen sei zu sagen, dass man hier wirklich Probleme habe, da Erweiterungsmöglichkeiten oft sehr beschränkt seien. Man müsse schauen, dass man Betriebe erhalten könne und ihnen im kleinen Rahmen die Möglichkeit geben, sich zu erweitern. Dies bedeute aber keinen Freibrief für das Zubetonieren. Zur Thematik Bodenschutz, Flächenverbrauch und Versiegelung weise er darauf hin, dass Flächenwidmung nicht gleich Bodenverbrauch und Flächenverbrauch nicht gleich Versiegelung sei. Nur ein Teil einer gewidmeten Fläche werde tatsächlich bebaut. Man dürfe auch nicht so tun, als wäre Flächenwidmung gleich Betonwüste. Hinsichtlich der Errichtung von PV-Anlagen auf versiegelten Flächen erklärt er, dass dies gemacht werde, wenn der Strom gleichzeitig auch wieder abgegeben werden könne. Am Ende des Tages müsse sich eine PV-Anlage außerdem auch rechnen. Grundsätzlich stehe er PV-Anlagen auf versiegelten Flächen nicht negativ gegenüber.

Nach ausführlicher Diskussion über den Entschließungsantrag der GRÜNEN wird dieser mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ und SPÖ gegen die Stimmen von KPÖ PLUS und GRÜNEN - sohin mehrstimmig - abgelehnt.

Der Bericht der Landesregierung über den Stand der Raumordnung im Land Salzburg (9. Salzburger Raumordnungsbericht 2020 - 2024) wird einstimmig zur Kenntnis genommen.

Der Ausschuss für Wohnen, Raumordnung und Grundverkehr stellt einstimmig den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Salzburg, am 22. April 2026

Der Vorsitzende:

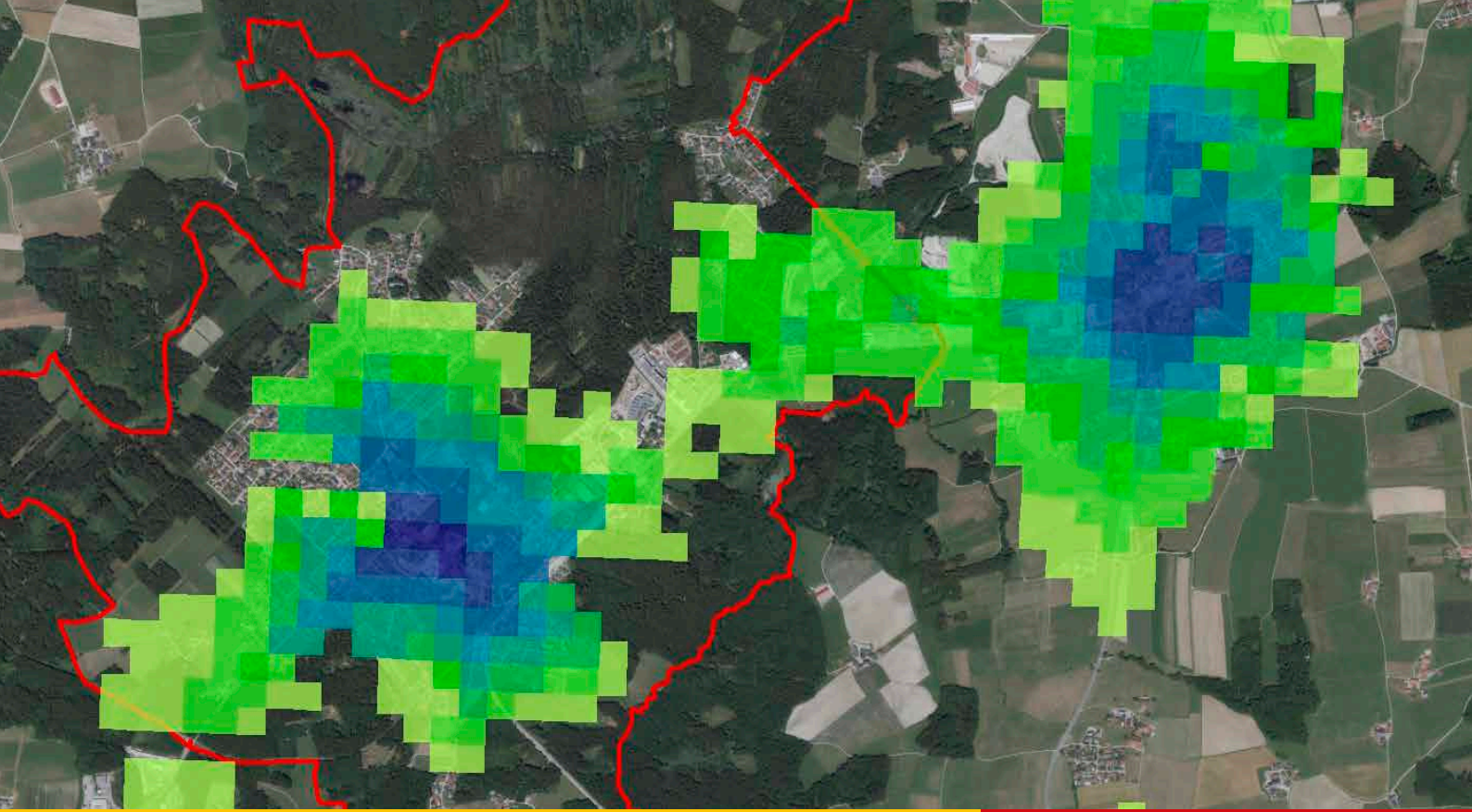
Egger eh.

Der Berichterstatter:

Dr. Hochwimmer eh.

**Beschluss des Salzburger Landtages vom 29. April 2026:**

Der Antrag wurde einstimmig zum Beschluss erhoben.



**LAND  
SALZBURG**