

Entwurf

Gesetz vom , mit dem das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 sowie das Anliegerleistungsgesetz geändert werden

Der Salzburger Landtag hat beschlossen:

Artikel I Änderung des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009

Das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, LGBl Nr 30, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl Nr 9/2016, wird geändert wie folgt:

1. Das Inhaltsverzeichnis lautet:

„Inhaltsverzeichnis

1. Abschnitt

Allgemeines

- § 1 Raumordnung
- § 2 Raumordnungsziele und -grundsätze
- § 3 Abwägungsgebot
- § 4 Informationspflicht
- § 5 Begriffsbestimmungen

2. Abschnitt

Überörtliche Raumplanung

- § 6 Aufgaben der überörtlichen Raumplanung
- § 7 Raumforschung, Planungsgrundlagen und Raumordnungsbericht

1. Teil

Landes- und Regionalpläne

- § 8 Entwicklungsprogramme
- § 9 Landesentwicklungsprogramm
- § 10 Regionalverbände, Regionalprogramme und regionale Entwicklungskonzepte
- § 11 Wirkung von Entwicklungsprogrammen und regionalen Entwicklungskonzepten
- § 12 Änderung von Entwicklungsprogrammen
- § 13 Überörtliche Bausperre

2. Teil

Raumverträglichkeits- und Umweltprüfungen

- § 14 Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe
- § 15 Raumverträglichkeitsprüfung für Abfallbehandlungsanlagen

- § 16 Raumverträglichkeitsprüfung für Seveso-Betriebe
- § 16a Umweltprüfung
- § 16b Verträglichkeitsprüfung bei Europaschutzgebieten

3. Abschnitt

Örtliche Raumplanung

1. Teil

Allgemeines

- § 17 Aufgabe der örtlichen Raumplanung
- § 18 Ermächtigung zu privatwirtschaftlichen Maßnahmen
- § 19 Umlegungsvereinbarungen
- § 20 Überprüfung von Planungen
- § 21 Behördliche Bausperre
- § 22 Bausperre bei Aufhebung des Flächenwidmungsplans oder des Bebauungsplans

2. Teil

Räumliches Entwicklungskonzept

- § 23 Aufgabe und Wirkung des Räumlichen Entwicklungskonzepts
- § 24 Bestandsaufnahme
- § 25 Inhalte des Räumlichen Entwicklungskonzepts
- § 26 Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts

3. Teil

Flächenwidmungsplanung

- § 27 Flächenwidmungsplan; Verpflichtung zur Aufstellung und Inhalt
- § 28 Widmungsgebote und -verbote
- § 29 Ausmaß und Befristung des unverbauten Baulandes
- § 30 Bauland
- § 30a Gebiete für den förderbaren Wohnbau
- § 31 Zweitwohnsitzbeschränkungen und Zweitwohnungsgebiete
- § 31a Maßnahmen gegen unrechtmäßige Zweitwohnnutzungen
- § 31b Beschränkung touristischer Nutzung von Wohnungen
- § 32 Handelsgroßbetriebe
- § 33 Beherbergungsgroßbetriebe
- § 34 Sonderflächen
- § 35 Verkehrsflächen
- § 36 Grünland
- § 37 Aufschließungsgebiete, -zonen und -kennzeichnung
- § 38 Zonierung von Gewerbegebieten
- § 39 Kennzeichnung von Stadt- und Ortskernen und Flächen für Apartmentbauten
- § 40 Kennzeichnung von Lücken im Grünland
- § 41 Vorbehaltsflächen für kommunale Zwecke
- § 42 Vorbehaltsflächen für den förderbaren Mietwohnbau
- § 43 Kenntlichmachungen
- § 44 Änderung des Flächenwidmungsplans
- § 45 Wirkungen des Flächenwidmungsplans
- § 46 Einzelbewilligung
- § 47 Widmungswidrige Bestandsbauten
- § 48 Land- und forstwirtschaftliche Bauten
- § 49 Entschädigung

4. Teil

Bebauungsplanung

- § 50 Bebauungsplan; Verpflichtung zur Aufstellung und Aufgabe
- § 51 Grundstufe
- § 52 Erweiterte Grundstufe
- § 53 Aufbaustufe

- § 54 Straßenfluchtlinien
- § 55 Baufluchtlinien, Baulinien; Baugrenzlinien; Situierungsbindungen
- § 56 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen
- § 57 Bauhöhe
- § 58 Bauweise
- § 59 Erhaltungs- und Abbruchgebote
- § 60 Nutzung (Verwendung) von Bauten
- § 61 Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Geländegestaltungen
- § 62 Gestaltungsbeiräte
- § 63 Änderung des Bebauungsplans
- § 64 Wirkungen des Bebauungsplans

5. Teil

Verfahrensvorschriften

- § 65 Verfahren für die Neuaufstellung und Änderung von Plänen der örtlichen Raumplanung
- § 66 Verfahren für die Umwelt- und Verträglichkeitsprüfung örtlicher Planungen
- § 67 Verfahrensrechtliche Verbindung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen
- § 68 Verfahren für bestimmte Kennzeichnungen
- § 69 aufgehoben
- § 70 aufgehoben
- § 71 aufgehoben
- § 72 aufgehoben
- § 73 Verfahren zur Erteilung von Einzelbewilligungen

6. Teil

Raumordnungs-Aufsicht

- § 74 Aufgabe und Zuständigkeit
- § 75 Entscheidung der Aufsichtsbehörde
- § 76 Verfahrensbestimmungen

4. Abschnitt

- § 77 Baulandsicherungsgesellschaft

4a. Abschnitt

Abgaben

- § 77a Planungskostenbeitrag
- § 77b Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag

5. Abschnitt

Schlussbestimmungen

- § 78 Strafbestimmungen
- § 79 Verweisungen
- § 80 Umsetzungshinweis
- § 81 In- und Außerkrafttreten
- § 82 Übergangsbestimmungen – Rechtsüberleitung
- § 83 Übergangsbestimmungen – Anhängige Verfahren
- § 84 Übergangsbestimmungen – Sonderbestimmungen
- § 85 ff Inkrafttreten novellierter Bestimmungen und Übergangsbestimmungen dazu
- Anlage 1 zu § 32 Abs 1 Schwellenwerte für Handelsgroßbetriebe
- Anlage 2 zu § 42 Abs 1 Flächengrößen und Mindestgeschoßflächenzahlen für Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau“

2. Die Abschnitte 1 und 2 lauten:

„1. Abschnitt Allgemeines

Raumordnung

§ 1

(1) Raumordnung im Sinn dieses Gesetzes ist die planmäßige Gestaltung eines Gebiets. Sie hat die bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraums im Interesse des Gemeinwohles zum Ziel und nimmt dabei Bedacht auf die natürlichen Gegebenheiten sowie - unter Respektierung der Grund- und Freiheitsrechte - auf die abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung.

(2) Die Raumordnung wird besorgt:

1. als überörtliche Raumplanung vom Land oder in der Form der Regionalplanung von den Regionalverbänden zusammen mit dem Land, die über die örtliche Raumplanung hinausgeht;
2. als örtliche Raumplanung (Art 118 Abs 3 Z 9 B-VG) durch die Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich.

(3) Die nach diesem Gesetz den Gemeinden bzw ihren Organen zukommenden Aufgaben der Raumordnung sind solche des eigenen Wirkungsbereichs der Gemeinden.

(4) Die Zuständigkeiten des Bundes werden durch die Bestimmungen dieses Gesetzes nicht berührt.

Raumordnungsziele und -grundsätze

§ 2

(1) Die Raumordnung hat folgende Ziele zu verfolgen:

1. Die räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, insbesondere für eine intakte Umwelt sowie für leistbares Wohnen, Arbeiten und Wirtschaften, sind nachhaltig zu sichern.
2. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pfleglich zu nutzen, um sie für die Zukunft in ausreichender Güte und Menge zu erhalten. Die Vielfalt von Natur und Landschaft ist zu erhalten. Gleichbedeutsam sind der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Kulturgüter. Der freie Zugang zu Wäldern, Seen, öffentlichen Fließgewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten ist zu sichern bzw anzustreben.
3. Die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume sollen erhalten bleiben. Gebiete mit nutzbaren Wasser- und Rohstoffvorkommen sollen von Nutzungen freigehalten werden, welche diese Vorkommen beeinträchtigen und ihre Gewinnung verhindern können.
4. Die Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft ist sicherzustellen.
5. Gewerbe und Industrie sind in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu sichern und zu verbessern, wobei einerseits auf die Standorterfordernisse, die verfügbaren Roh- und Grundstoffe, die Energie und Arbeitsmarktsituation und andererseits auf die Umweltbeeinträchtigung und die benachbarten Siedlungsgebiete Rücksicht zu nehmen ist.
6. Der Tourismus ist unter Berücksichtigung der ökologischen Belastbarkeit und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Raumes zu entwickeln und konkurrenzfähig zu erhalten.
7. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass
 - a) die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht,
 - b) die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sichergestellt und eine entsprechende Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge vor allem durch Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne in zumutbarer Entfernung gewährleistet ist,
 - c) keine räumliche Strukturen geschaffen werden, die zu unnötigem, motorisiertem Individualverkehr führen,
 - d) zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigte Flächen nicht für Zweitwohnzwecke verwendet werden und
 - e) eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird.

8. Die Erhaltung und Entwicklung einer möglichst eigenständigen und nachhaltigen Energieversorgung ist zu unterstützen.
 9. Für die Bevölkerung in allen Teilen des Landes ist die Herstellung möglichst gleichwertiger Lebensbedingungen sowie deren Verbesserung durch die Schaffung einer ausgeglichenen Wirtschafts- und Sozialstruktur anzustreben.
- (2) Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:
1. haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland;
 2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;
 3. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung;
 4. verstärkte Berücksichtigung der Umwelt- und Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftschutzes;
 5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;
 6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität durch regionale Zusammenarbeit;
 7. aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;
 8. sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger;
 9. verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung.

Abwägungsgebot

§ 3

Bei Planungen auf Grund dieses Gesetzes sind Abwägungen vorzunehmen, in deren Rahmen die Raumordnungsgrundsätze zu beachten, die verfolgten Ziele darzustellen und die Wirkungen der Planungen auf den Raum mit ihren Vorteilen und allfälligen Nachteilen zu beurteilen sind.

Informationspflicht

§ 4

(1) Die Landesregierung kann die Gemeinden sowie andere Planungsträger generell oder im Einzelfall verpflichten, ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen; auf Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse ist dabei Rücksicht zu nehmen. Der Gemeinde steht ein gleiches Recht bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen anderer Planungsträger zu, wenn diese für die örtliche Raumplanung von Bedeutung sind. Anordnungen der Landesregierung im Einzelfall an andere Planungsträger als an die Gemeinde sowie die darauf erteilten Auskünfte haben über die Gemeinde zu erfolgen. Raumbedeutsam sind Planungen und Maßnahmen, für deren Verwirklichung Grund und Boden in größerem Umfang benötigt oder durch die die räumliche Entwicklung eines Gebiets und seiner Strukturen maßgeblich beeinflusst wird.

(2) Die Landesregierung kann die Gemeinden verpflichten, bestimmte Bescheide, die von ihnen auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften erlassen werden und für die Landesplanung von Bedeutung sein können, der Landesregierung mitzuteilen.

(3) Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen des Landes, die für die örtliche Raumplanung von Bedeutung sind, sind den in Betracht kommenden Gemeinden im Weg der mit den Angelegenheiten der Raumordnung befassten Abteilung des Amtes der Landesregierung mitzuteilen.

(4) Die Landes- und Gemeindebehörden erteilen den zuständigen Bundesbehörden auf Grund vorhandener Unterlagen alle erforderlichen Auskünfte über die beabsichtigten oder bereits getroffenen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen. Weitergehende Informationspflichten können zwischen dem Bund und dem Land im Vereinbarungsweg (Art 15a B-VG) festgelegt werden.

(5) Anderen Planungsträgern ist durch die Landes- und Gemeindebehörden die für deren raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen erforderliche Auskunft über abgeschlossene Planungen und Maßnahmen dieser Art zu geben.

(6) Menschen mit Behinderungen, die bei den Ämtern der Landesregierung, den Bezirksverwaltungsbehörden oder den Gemeindeämtern in verordnete oder im Entwurf aufliegende Pläne oder Pro-

gramme nach diesem Gesetz Einsicht nehmen, ist auf deren Ersuchen von den Mitarbeitern der Dienststellen entsprechende Hilfe bei der Einsichtnahme zu leisten.

Begriffsbestimmungen

§ 5

Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeuten die Begriffe:

1. bestehender Betrieb im Grünland: ein bereits vor dem <Inkrafttretens-Datum> baulich errichteter und nach raumordnungsrechtlichen Vorschriften zulässiger Betrieb des Sekundär- oder Dienstleistungssektors in der Nutzungskategorie Grünland;
2. Bauland-Eigenbedarf: Flächen,
 - a) die den Eigentümern oder ihren unmittelbaren Nachkommen (einschließlich Adoptivkinder und Enkelkinder bei vorverstorbenen Kindern) zur Befriedigung ihrer Wohnbedürfnisse dienen, und zwar im Ausmaß von 700 m² Grundfläche je berechtigter Person,
 - b) die zur Sicherung betrieblicher Entwicklungen bestehender Betriebe erforderlich sind;
3. Dauersiedlungsraum: für Landwirtschaft, Siedlung und Verkehrsanlagen verfügbarer Raum außerhalb von Almen, Fels, Ödland, Wald und Wasserflächen;
4. Grundstück: Grundfläche, die im Grundsteuerkataster oder im Grenzkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist; dabei werden in Bezug auf die Verbauung und die Abgaben nach diesem Gesetz als ein Grundstück behandelt:
 - a) bebaute Grundstücke und zugehörige Hausgärten;
 - b) zusammenhängende unbebaute Grundstücke, die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören;
5. Handelsagglomeration: räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben unabhängig von der Art der angebotenen Waren;
6. Handelsgroßbetriebe mit zentrumsrelevantem Warensortiment: Handelsgroßbetriebe der Kategorien Verbrauchermärkte, Fachmärkte und Einkaufszentren;
7. Hauptwohnsitz: Hauptwohnsitz nach melderechtlichen Bestimmungen;
8. Mehr-Generationen-Wohnhaus: ein für ein altersgemischtes Wohnen geeigneter Wohnbau mit mindestens zwei Wohnungen, von denen eine nach bautechnischen Standards barrierefrei zugänglich und ausgestaltet ist;
9. Nebenanlagen: Bauten, die auf Grund ihres Verwendungszwecks und Größe gegenüber einer auch bloß künftigen Hauptbebauung funktionell untergeordnet sind und nicht Wohnzwecken dienen (wie Garagen, Gartenhäuschen, Gerätehütten odgl.);
10. Seveso-Betrieb: ein Betrieb, welcher unter die Anwendung der Seveso-Richtlinie (§ 80 Z 3) fällt;
11. Siedlungsschwerpunkte: im Räumlichen Entwicklungskonzept einer Gemeinde ausgewiesene Schwerpunktbereiche der Siedlungsentwicklung, die eine entsprechende Verdichtung, Nutzungsdurchmischung und Versorgung mit Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs sowie sozialer und technischer Infrastruktur aufweisen;
12. touristische Beherbergung: die Beherbergung von Gästen in Beherbergungsbetrieben und Privatquartieren (Privatzimmervermietung, Vermietung von Ferienwohnungen), wobei Eigennutzungen oder Verfügungsrechte über Wohnungen oder Wohnräume, die über den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen, die Annahme einer touristischen Beherbergung ausschließen;
13. unverbaute Baulandgrundstücke: zur selbständigen Bebauung geeignete Grundstücke, die mit keinem rechtmäßigen Bau oder nur mit Nebenanlagen bebaut sind;
14. Umwelterheblichkeitsprüfung: Prüfung der voraussichtlichen Umwelterheblichkeit von Plänen und Programmen nach diesem Gesetz auf Grundlage der Prüfkriterien nach Anhang II der Richtlinie 2001/42/EG;
15. Wohnsitz: der Wohnsitz einer Person ist dort begründet, wo sie eine Wohnung innehat unter Umständen, die darauf schließen lassen, dass sie die Wohnung beibehalten und benützen wird; dabei gelten als Wohnungen eingerichtete, also für Wohnzwecke entsprechend ausgestattete Räumlichkeiten, die vom Inhaber ohne wesentliche Veränderung zur Deckung eines, wenn auch nur zeitweiligen Wohnbedarfes verwendet werden können;
16. Zweitwohnsitz: jeder Wohnsitz (Z 15), der nicht als Hauptwohnsitz verwendet wird; ausgenommen davon sind:
 - a) Wohnungen, die auch als Hauptwohnsitz verwendet werden oder an denen ein ganzjähriges Wohnbedürfnis besteht;
 - b) Verwendungen von Wohnungen:

- aa) für die touristische Beherbergung von Gästen,
 - bb) für land- oder forstwirtschaftlichen Betriebszwecke, wie etwa die Bewirtschaftung von Almen oder Forstkulturen,
 - cc) für Zwecke der Ausbildung oder Berufsausübung, soweit dafür ein dringendes Wohnbedürfnis besteht,
 - dd) für Zwecke der notwendigen Pflege oder Betreuung von Menschen;
 - c) Wohnungen und Verwendungen für sonstige Zwecke, die dem Raumordnungsziel gemäß § 2 Abs 1 Z 7 lit d nicht entgegenstehen, wobei die Landesregierung diese durch Verordnung zu bezeichnen hat;
17. Zweitwohnung: Wohnung, die als Zweitwohnsitz verwendet wird.

2. Abschnitt Überörtliche Raumplanung

Aufgaben der überörtlichen Raumplanung

§ 6

- (1) Aufgaben der Landesplanung sind:
1. die Erstellung eines Landesentwicklungsprogramms,
 2. die Verbindlicherklärung von Entwicklungsprogrammen,
 3. die Erlassung von Standortverordnungen und die Durchführung von Raumverträglichkeitsprüfungen,
 4. die Koordination und Abstimmung von Planungen mit überörtlicher Bedeutung,
 5. die Erfassung der Planungsgrundlagen in einem geographischen Informationssystem,
 6. die Unterstützung anderer Planungsträger (Bund, benachbarte Länder, Regionalverbände, Gemeinden) und
 7. die Wahrung der Planungsinteressen des Landes Salzburg.
- (2) Aufgaben der Regionalplanung sind
1. die Erstellung eines Regionalprogramms,
 2. die allfällige Erstellung eines Regionalen Entwicklungskonzeptes und
 3. die Koordination und Abstimmung von Planungen mit überwiegend regionaler Bedeutung innerhalb der Region.

Raumforschung, Planungsgrundlagen und Raumordnungsbericht

§ 7

- (1) Die Landesregierung hat als Grundlage für die Raumordnung den Zustand des Raums und seine Entwicklung durch geeignete Indikatoren zu erheben und zu untersuchen (Raumforschung).
- (2) Zur systematischen Erfassung der Planungsgrundlagen hat die Landesregierung ein geographisches Informationssystem zu führen (SAGIS). Eine Einsichtnahme in diese Planungsgrundlagen ist in der mit den Angelegenheiten der Raumordnung befassten Abteilung des Amtes der Landesregierung während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden (§ 13 Abs 5 AVG) zu ermöglichen. Nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten ist eine Einsichtnahme auch im Internet zu gewähren.
- (3) Die Landesregierung hat dem Landtag spätestens nach zwei Jahren ab Beginn einer Gesetzgebungsperiode einen Raumordnungsbericht vorzulegen. Gegenstände des Raumordnungsberichts sind:
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 und
 3. die Zusammenarbeit mit dem Bund und den benachbarten Ländern auf dem Gebiet der Raumordnung.

1. Teil Landes- und Regionalpläne

Entwicklungsprogramme

§ 8

(1) Die Landesregierung hat durch Verordnung Entwicklungsprogramme für verbindlich zu erklären, die für das gesamte Land oder Landesteile als Landesentwicklungsprogramm oder für einzelne Planungsregionen als Regionalprogramme Geltung haben. Die Entwicklungsprogramme bestehen aus dem Wortlaut und der allenfalls erforderlichen planlichen Darstellung.

(2) Die Festlegungen in den Entwicklungsprogrammen sind in Übereinstimmung mit den Raumordnungszielen und -grundsätzen zu treffen. Sie haben die für die örtliche Raumplanung grundlegenden Aussagen zu enthalten, ohne diese Planung selbst im Einzelnen vorwegzunehmen. Aussagen, denen keine verbindliche Wirkung zukommen soll, sind als solche erkennbar zu machen.

(3) Bei der Ausarbeitung eines Entwicklungsprogramms sind die Ergebnisse der Strukturuntersuchungen und die beabsichtigten Festlegungen in einem Vorhabensbericht darzustellen. Die Planungen des Bundes, der benachbarten Bundesländer und des benachbarten Auslandes sind zu berücksichtigen, soweit darüber Vereinbarungen gemäß Art 15a B-VG oder Staatsverträge bestehen oder dies ohne Beeinträchtigung der Interessen des Planungsträgers möglich ist.

(4) Der Entwurf eines Entwicklungsprogramms ist der Öffentlichkeit wie folgt zugänglich zu machen:

1. Der Entwurf ist unter Anschluss des Vorhabensberichts und eines allgemein verständlichen Erläuterungsberichts in der mit den Angelegenheiten der Raumordnung befassten Abteilung des Amtes der Landesregierung sowie den in Betracht kommenden Bezirksverwaltungsbehörden und Gemeinden für mindestens vier Wochen zur Einsicht aufzulegen. Nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten sind der Entwurf und die vorgenannten Berichte auch im Internet auf der Homepage des Landes Salzburg zu veröffentlichen.
2. Die Auflage des Entwurfs ist kundzumachen:
 - a) in der Salzburger Landes-Zeitung,
 - b) durch Anschlag an den Amtstafeln der in Betracht kommenden Bezirksverwaltungsbehörden und Gemeinden.
3. Der Entwurf samt Vorhabens- und Erläuterungsbericht – bei Möglichkeit der Einsichtnahme im Internet nur die Kundmachung der Auflage – ist schriftlich bekanntzugeben:
 - a) dem Bund,
 - b) der Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Städtebundes,
 - c) dem Salzburger Gemeindeverband,
 - d) der Wirtschaftskammer Salzburg,
 - e) der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg,
 - f) der Kammer für Land- und Forstwirtschaft,
 - g) der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Oberösterreich und Salzburg.

In der Kundmachung und den Mitteilungen nach der Z 3 ist auf die Möglichkeiten der Einsichtnahme und der schriftlichen Äußerung innerhalb der Auflagefrist, welche mit Kundmachung in der Salzburger Landes-Zeitung beginnt, hinzuweisen. Der Planungsträger hat sich mit den vorgebrachten Einwendungen auseinander zu setzen und dies im Planungsbericht darzustellen.

(5) Die Entwicklungsprogramme sind durch Auflage in der mit den Angelegenheiten der Raumordnung befassten Abteilung des Amtes der Landesregierung und die für das Wirksamwerden maßgebende Verlautbarung im Landesgesetzblatt kundzumachen. Die Verlautbarung hat die Bezeichnung, den Gegenstand und den Geltungsbereich des Entwicklungsprogramms und einen Hinweis auf die Möglichkeiten zur Einsichtnahme gemäß Abs 6 zu enthalten.

(6) Verbindlich erklärte Entwicklungsprogramme sind in der mit den Angelegenheiten der Raumordnung befassten Abteilung des Amtes der Landesregierung sowie den in Betracht kommenden Bezirkshauptmannschaften und Gemeinden während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme bereitzuhalten. Nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten ist eine Einsichtnahme auch über das Internet zu ermöglichen.

Landesentwicklungsprogramm

§ 9

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

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

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

Regionalverbände, Regionalprogramme und regionale Entwicklungskonzepte

§ 10

(1) Die Landesregierung hat entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm durch Verordnung Gemeindeverbände zu bilden, für die die Bestimmungen des Salzburger Gemeindeverbändegesetzes mit der Maßgabe Anwendung finden, dass die Verbände als Regionalverbände unter Beifügung einer örtlichen Benennung zu bezeichnen sind. Die Verordnung ist im Landesgesetzblatt kundzumachen.

(2) Der Regionalverband hat ein Regionalprogramm auszuarbeiten, in dem die für die regionale Entwicklung erforderlichen Ziele und Maßnahmen festzulegen sind. Zur Erreichung der Entwicklungsziele können auch Richt- und Grenzwerte festgelegt werden. Das Regionalprogramm hat jedenfalls zu enthalten:

1. grundsätzliche Aussagen
 - a) zur Gliederung der regionalen Raum- und Siedlungsstruktur,
 - b) zur angestrebten regionalen Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung,
 - c) zur regionalen Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung und Energieversorgung sowie
 - d) zur regionalen Freiraumentwicklung;
2. konkrete Festlegungen zu verfügbaren raumverträglichen Standorten für regionale Betriebs-, Gewerbe- und Industriegebiete und Aussagen zur Frage eines interkommunalen Finanzausgleichs, soweit ein solcher in Erwägung gezogen wird.

(3) Für die Erstellung von Regionalprogrammen sind die Bestimmungen des § 8 Abs 3 und 4 vom Regionalverband sinngemäß anzuwenden.

(4) Die Landesregierung hat das vorgelegte Regionalprogramm durch Verordnung für verbindlich zu erklären, wenn es den Raumordnungszielen und -grundsätzen und dem Landesentwicklungsprogramm nicht widerspricht und mit den Planungen der angrenzenden Regionalverbände vereinbar ist. Gründe, die einer Verbindlicherklärung entgegenstehen, sind dem Regionalverband zum Zweck der Überarbeitung mitzuteilen.

(5) Der Regionalverband kann zur Verbesserung der Koordination der Mitgliedsgemeinden regionale Entwicklungskonzepte ausarbeiten. Diese haben Ziele und Maßnahmen zur regionalen Entwicklung zu enthalten. Regionale Entwicklungskonzepte sind nicht verbindlich. Sie können auch von mehreren Regionalverbänden und gemeinsam mit Planungsträgern außerhalb des Landes ausgearbeitet werden, wenn dies unter den beteiligten Planungsträgern vereinbart wird und die Planungsgebiete der Planungsträger

eine raumstrukturelle Einheit bilden. Regionale Entwicklungskonzepte sind der Landesregierung zur Kenntnis zu bringen.

(6) Die Landesregierung hat den Regionalverband auf dessen Ersuchen in grundsätzlichen Angelegenheiten der Regionalplanung zu beraten. Zur Erstellung und Änderung von Regionalprogrammen und zur Ausarbeitung und Änderung von regionalen Entwicklungskonzepten, an welchen ein besonderes landesplanerisches Interesse besteht, kann das Land nach Maßgabe der Finanzkraft der verbandsangehörigen Gemeinden einen Zuschuss zur teilweisen Abdeckung des damit verbundenen zweckmäßigen Aufwandes gewähren.

(7) Kommt der Regionalverband seiner Verpflichtung zur Erstellung des Regionalprogramms nicht nach, kann die Landesregierung dem Regionalverband nach dessen Anhörung eine angemessene Frist setzen, in der dieser das Regionalprogramm zu erstellen hat. Nach ergebnislosem Verstreichen der Frist kann die Landesregierung das Regionalprogramm erstellen oder auf Kosten des Regionalverbandes von geeigneten Personen oder Einrichtungen erstellen lassen.

(8) Durch Vereinbarung der verbandsangehörigen Gemeinden können dem Regionalverband auch Aufgaben des eigenen Wirkungsbereichs im Bereich der örtlichen Raumordnung übertragen werden.

Wirkung von Entwicklungsprogrammen und regionalen Entwicklungskonzepten

§ 11

(1) Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen des Landes, insbesondere Investitionen und Förderungsmaßnahmen, sowie raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen der Gemeinden dürfen unbeschadet weitergehender gesetzlicher Bestimmungen nur im Einklang mit den Entwicklungsprogrammen gesetzt werden.

(2) Regionale Entwicklungskonzepte, an deren Verwirklichung ein besonderes landesplanerisches Interesse besteht, sollen bei Investitionen und Förderungsmaßnahmen des Landes berücksichtigt werden.

Änderung von Entwicklungsprogrammen

§ 12

(1) Entwicklungsprogramme sind längstens alle 10 Jahre hinsichtlich der Umsetzung und Wirkung der darin getroffenen Festlegungen zu überprüfen.

(2) Entwicklungsprogramme sind zu ändern bei Feststellung einer Fehlentwicklung im Rahmen der Überprüfung gemäß Abs 1. Sie können außerdem bei Änderung der Planungsgrundlagen sowie aus anderen wichtigen öffentlichen Interessen geändert werden, wobei auf die Festlegungen der örtlichen Raumplanung möglichst Bedacht zu nehmen ist.

(3) Für das Verfahren zur Änderung von Entwicklungsprogrammen finden die §§ 8 Abs 4 bis 6 sowie 10 Abs 3, 4, 6 erster Satz und 7 Anwendung.

Überörtliche Bausperre

§ 13

(1) Die Landesregierung kann durch Verordnung für genau zu bestimmende Gebiete des Landes eine Bausperre erlassen, soweit dies erforderlich ist, um die Durchführung von überörtlichen Planungen für linienhafte Infrastrukturprojekte nicht zu erschweren oder unmöglich zu machen. Vor Erlassung einer solchen Verordnung sind die von der Bausperre betroffenen Gemeinden zu hören.

(2) Während aufrechter Bausperre gilt Folgendes:

1. Rechtserhebliche Änderungen von Plänen der Örtlichen Raumplanung bedürfen der aufsichtsbehördlichen Genehmigung der Landesregierung.
2. Bewilligungen nach bau-, straßen- und naturschutzrechtlichen Vorschriften des Landes dürfen nur erteilt werden, wenn das geplante Vorhaben den Zweck der Bausperre nicht beeinträchtigt. Die für das Verfahren zuständige Behörde hat dazu eine Stellungnahme der Landesregierung einzuholen. Entgegen dem Zweck der Bausperre erlassene Bescheide sind mit Nichtigkeit bedroht.

(3) Eine Bausperre ist aufzuheben, sobald der Grund für ihre Erlassung weggefallen ist. Sie tritt spätestens zwei Jahre nach ihrer Erlassung außer Kraft. Die Bausperre kann vor Ablauf dieser Frist einmal auf die Höchstdauer eines Jahres verlängert werden, wenn der Grund für ihre Erlassung weiterhin besteht.

2. Teil

Raumverträglichkeits- und Umweltprüfungen

Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe

§ 14

(1) Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe werden von der Landesregierung erlassen und legen fest, dass die Verwendung von Flächen in einer Gemeinde für Handelsgroßbetriebe vom Standpunkt der überörtlichen Raumplanung des Landes zulässig ist. Solche Standortverordnungen haben sich auf bestimmte Grundflächen zu beziehen und das Höchstausmaß der Gesamtverkaufsflächen und die zulässigen Kategorien der Handelsgroßbetriebe festzulegen. Zur Verwirklichung überörtlicher Entwicklungsziele kann in solchen Standortverordnungen unter Beachtung der für die Raumordnung maßgeblichen Verhältnisse auch ein raumverträgliches Mindestmaß an baulicher Ausnutzbarkeit der Grundflächen festgelegt werden.

(2) Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe dürfen nur in Übereinstimmung mit den Raumordnungszielen und -grundsätzen erlassen werden. Darüber hinaus kommt bei Handelsgroßbetrieben mit zentrumsrelevantem Warensortiment die Erlassung einer Standortverordnung nur in Betracht, wenn

1. das Vorhaben mit der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde im Hinblick auf die Versorgung mit Gütern in Einklang steht und
2. auf Grund des Vorhabens keine nachteiligen Auswirkungen auf die Verwirklichung des Raumordnungsziels der Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne zu erwarten sind.

(3) Die Entscheidungen über die Erlassung von Standortverordnungen sind im Hinblick auf die Auswirkungen der angestrebten höchstzulässigen Gesamtverkaufsflächen auf die Verkehrsstrukturen, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie Erwerbsmöglichkeit, den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, die weitere Entwicklung der gewachsenen Lebensräume unter besonderer Berücksichtigung des Prinzips der gestreuten Schwerpunktbildung zu treffen. Im Fall von Handelsagglomerationen ist dabei jeweils von den Gesamtauswirkungen auszugehen.

(4) Für das Verfahren zur Erlassung einer Standortverordnung ist § 8 Abs 4 sinngemäß anzuwenden.

(5) Eine Standortverordnung, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes (§ 81 Abs 1) erlassen wird, tritt außer Kraft, wenn innerhalb von fünf Jahren ab ihrem Inkrafttreten keine ihr entsprechende Bebauung begonnen wird. Die Landesregierung kann die Geltungsdauer einer Standortverordnung auf Anregung der Gemeinde durch Verordnung um drei Jahre verlängern.

Raumverträglichkeitsprüfung für Abfallbehandlungsanlagen

§ 15

(1) Die Verwendung von Flächen für genehmigungspflichtige ortsfeste Anlagen zur Behandlung von gefährlichen oder überwiegend nicht gefährlichen Abfällen gemäß dem Abfallwirtschaftsgesetz 2002 ist vom Standpunkt der überörtlichen Raumplanung des Landes nur zulässig, wenn die Landesregierung die Raumverträglichkeit des Vorhabens mit Bescheid festgestellt hat.

(2) Eine Feststellung gemäß Abs 1 ist nicht erforderlich für:

1. Flächen, die im Flächenwidmungsplan als Gewerbegebiete, Industriegebiete oder als entsprechende Sonderfläche ausgewiesen sind;
2. gemäß § 16 Abs 1 des Salzburger Abfallwirtschaftsgesetzes 1998 festgesetzte Standorträume;
3. öffentlich zugängliche Altstoffsammelzentren für Siedlungsabfälle;
4. öffentlich zugängliche Sammelstellen für Problemstoffe;
5. Deponien;
6. Anlagen zur biologischen Verwertung biogener Abfälle.

(3) Der Projektwerber hat seinem Antrag alle zur Beurteilung der Raumverträglichkeit des Projekts erforderlichen Unterlagen beizufügen.

(4) Die Raumverträglichkeit der Anlage ist nicht gegeben, wenn das Vorhaben zu Entwicklungsprogrammen oder, ohne dass überörtliche Interessen an der Errichtung der Anlage überwiegen, zu Festlegungen in den Räumlichen Entwicklungskonzepten im Widerspruch steht.

Raumverträglichkeitsprüfung für Seveso-Betriebe

§ 16

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

(2) Der Projektwerber hat seinem Antrag alle zur Beurteilung des Gefahrenpotentials und des damit verbundenen Auswirkungsbereichs erforderlichen Unterlagen beizufügen. Der Antrag und die zur Beurteilung der Auswirkungen eines schweren Unfalls erforderlichen Unterlagen sind in der mit den Angelegenheiten der Raumordnung befassten Abteilung des Amtes der Landesregierung acht Wochen zur allgemeinen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden sowie im Internet aufzulegen. Die Auflage ist kundzumachen:

1. in der Salzburger Landes-Zeitung;
2. durch Anschlag an den Amtstafeln der Bezirksverwaltungsbehörden und Gemeinden, die vom Auswirkungsbereich der Anlage betroffen sind.

Die Auflage- und Kundmachungsfrist läuft ab Verlautbarung in der Salzburger Landes-Zeitung. Innerhalb der Auflagefrist können von Personen, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen, schriftliche Äußerungen zur Raumverträglichkeit eingebracht werden. Die Kundmachung hat auf die Möglichkeit zur Einbringung solcher Äußerungen hinzuweisen. Bei der Entscheidung über die Raumverträglichkeit ist auf diese Äußerungen Bedacht zu nehmen. Parteistellung haben der Projektwerber, die Gemeinden, die vom Auswirkungsbereich des Betriebs betroffen sind, die Landesumweltanwaltschaft sowie alle Personen mit berechtigtem Interesse, die innerhalb der Kundmachungsfrist eine Äußerung abgegeben haben. Die vom Auswirkungsbereich des Betriebs betroffenen Gemeinden, die Landesumweltanwaltschaft und die Personen mit berechtigtem Interesse, die innerhalb der Kundmachungsfrist eine Äußerung abgegeben haben, sind berechtigt, gegen den in diesem Verfahren ergangenen Bescheid Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht und gegen die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Revision an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

(3) Die Raumverträglichkeit eines Seveso-Betriebs ist nicht gegeben, wenn

1. im Auswirkungsbereich kein angemessener Abstand zu Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebieten einschließlich solcher Bauten, wichtigen Verkehrswegen oder zu unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen oder empfindlichen Gebieten vorhanden ist; oder
2. das Vorhaben im Widerspruch zu Zielen und Maßnahmen von Entwicklungsprogrammen oder Festlegungen in Räumlichen Entwicklungskonzepten steht.

Als Auswirkungsbereich gilt der Umgebungsbereich eines Betriebs, in dem bei einem schweren Unfall erhebliche Gefährdungen der Sicherheit und Gesundheit von Menschen und der Umwelt nicht ausgeschlossen werden können.

(4) Im Bescheid über die Raumverträglichkeit ist der Auswirkungsbereich des Betriebs festzulegen. Die Gemeinde hat den festgelegten Auswirkungsbereich im Flächenwidmungsplan zu kennzeichnen. Innerhalb des so gekennzeichneten Auswirkungsbereichs dürfen keine Widmungen erfolgen sowie auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften keine Bewilligungen, Genehmigungen udgl erteilt werden, wenn deren Verwirklichung zu einer erheblichen Vermehrung des Risikos oder der Folgen eines schweren Unfalls, insbesondere hinsichtlich der Anzahl der betroffenen Personen, führen kann. In Bauplatzerklärungen für Grundflächen, die im Auswirkungsbereich liegen, ist darauf hinzuweisen, dass eine Bebauung keine derartige Folgewirkung nach sich ziehen darf.

(5) Eine nach baurechtlichen Vorschriften des Landes erforderliche Bewilligung für Seveso-Betriebe ist unbeschadet der Erfüllung der sonstigen bau- und raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen nur zulässig, wenn der im Flächenwidmungsplan festgelegte Auswirkungsbereich eingehalten wird. Der Nachweis obliegt dem Projektwerber im Bauverfahren und ist der Landesregierung bekannt zu geben.

(6) Für Verfahren zur Erteilung von Baubewilligungen für Seveso-Betriebe und betreffend die Errichtung von Neubauten im Auswirkungsbereich von Seveso-Betrieben gelten folgende Bestimmungen:

1. Die Vorhaben sind bei der jeweiligen Standortgemeinde zur allgemeinen Einsicht während der Amtsstunden durch sechs Wochen aufzulegen und nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten durch die Standortgemeinde im Internet zugänglich zu machen.
2. Die Auflage ist durch Anschlag an der Amtstafel und in der Salzburger Landes-Zeitung kundzumachen.

3. In den Kundmachungen nach Z 2 ist auf die Möglichkeit zur Äußerung durch Personen, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen, und auf die Rechtsfolgen des Unterlassens einer Äußerung hinzuweisen.
4. Jenen Personen, die sich zum Vorhaben innerhalb der Auflagefrist schriftlich geäußert haben, kommt Parteistellung im durchzuführenden Baubewilligungsverfahren zu. Sie können die Voraussetzungen des Abs 4 und 5 als subjektiv-öffentliches Recht im Verfahren geltend machen.

Umweltprüfung

§ 16a

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

1. Grundlage für ein Projekt zu sein, das gemäß dem Anhang 1 UVP-G 2000 einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, oder
2. Europaschutzgebiete (§ 5 Z 10 des Salzburger Naturschutzgesetzes 1999 – NSchG) oder Wild-Europaschutzgebiete (§ 108a des Jagdgesetzes 1993 – JG) erheblich zu beeinträchtigen.

Eine Umweltprüfung ist danach jedoch nicht erforderlich, wenn es sich um geringfügige Änderungen von Planungen oder zusätzlich bei Standortverordnungen um die Nutzung kleiner Gebiete handelt.

(2) Planungen, für die nicht bereits eine Pflicht zur Umweltprüfung nach Abs 1 besteht, sind nur dann einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Zum Zweck dieser Beurteilung ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchzuführen. Das Ergebnis dieser Prüfung ist in den jeweiligen Planungsberichten zu dokumentieren.

(3) Eine Umwelterheblichkeitsprüfung nach Abs 2 ist für Planungen jedenfalls nicht erforderlich, wenn

1. eine Umweltprüfung für einen anderen Plan höherer Stufe bereits vorliegt und aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind; oder
2. die Eigenart und der Charakter des Gebiets nicht geändert wird oder erhebliche Umweltauswirkungen bei Verwirklichung der Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

(4) Durch Verordnung der Landesregierung sind festzulegen:

1. Kriterien sowie Schwellen- und Grenzwerte für die Annahme einer geringfügigen Änderung von Plänen und die Nutzung eines kleinen Gebietes;
2. einheitliche Prüfkriterien auf Grundlage des Anhangs II der Richtlinie 2001/42/EG sowie Schwellen- und Grenzwerte zur Beurteilung der Umwelterheblichkeit;
3. Pläne und Programme, für die unter Berücksichtigung der Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG keine Umwelterheblichkeitsprüfung durchzuführen ist.

(5) Im Fall des Erfordernisses einer Umweltprüfung gelten zusätzlich zu den sonstigen Verfahrensschritten zur Aufstellung oder Änderung der Pläne gemäß Abs 1 folgende verfahrensrechtliche Besonderheiten:

1. Spätestens bei Beginn der Auflage der Planung hat ein Umweltbericht vorzuliegen. Darin sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die die Verwirklichung der Planung auf die Umgebung hat, einschließlich der Ergebnisse der Prüfung von möglichen, vernünftigen Alternativen darzustellen und zu bewerten. Nähere Bestimmungen über Form und Inhalt des Umweltberichts können durch Verordnung der Landesregierung festgelegt werden. Der Umweltbericht ist wie der Entwurf der Planung allgemein zur Einsichtnahme und Stellungnahme zugänglich zu machen; in der Kundmachung der Auflage des Entwurfs ist darauf hinzuweisen.
2. Bei zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen auch außerhalb des Landesgebiets sind die davon betroffenen Nachbarländer vor Auflage der Planung und vor Beschlussfassung gesondert zur Abgabe einer Stellungnahme unter Gewährung einer angemessenen Frist einzuladen.
3. Der Planungsbericht hat eine zusammenfassende Erklärung zu enthalten, wie Umwelterwägungen in den Planungen einbezogen worden sind und wie der Umweltbericht und die Stellungnahmen zu Umweltauswirkungen bei der Entscheidungsfindung Berücksichtigung gefunden hat.
4. Bei der Beschlussfassung der Planung ist auf die Stellungnahmen zu den Umweltauswirkungen sowie auf die Ergebnisse der Umweltprüfung im Umweltbericht Rücksicht zu nehmen.
5. Der Umweltbericht ist als Bestandteil des jeweiligen Planungsberichts gemeinsam mit der Planung zur allgemeinen Einsicht aufzulegen.

6. Auf Verlangen ist den von erheblichen Umweltauswirkungen betroffenen Nachbarländern eine Ausfertigung des Planungsberichts und der erforderlichen Planunterlagen zu übermitteln.

(6) Das Land und die Regionalverbände haben die Ausführung von Planungen, für die eine Umweltprüfung durchgeführt worden ist, zu überwachen und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten Maßnahmen zu ergreifen, wenn auf Grund der Verwirklichung der Planungen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt drohen oder bereits eingetreten sind. Die Ergebnisse der Überwachung durch die Regionalverbände sind der Landesregierung mitzuteilen.

Verträglichkeitsprüfung bei Europaschutzgebieten

§ 16b

(1) Entwicklungsprogramme und Standortverordnungen (Planungen), die geeignet sind, Europaschutzgebiete (§ 5 Z 10 NSchG) oder Wild-Europaschutzgebiete (§ 108a JG) erheblich zu beeinträchtigen, sind vor Beschlussfassung einer Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen (§ 5 Z 9 NSchG bzw § 100a Z 1 JG) zu unterziehen. Sie sind nur zulässig, wenn die Verträglichkeit gegeben ist.

(2) Planungen (Abs 1) sind unter weitgehender Wahrung der Erhaltungsziele des Europaschutzgebiets auch zulässig, wenn sie nachweislich unmittelbar besonders wichtigen öffentlichen Interessen dienen, welchen im Einzelfall der Vorrang gegenüber den Interessen des Naturschutzes zukommt, und nachweislich keine geeignete, die Erhaltungsziele des Europaschutzgebiets weniger beeinträchtigende Alternativlösung besteht. Bei Planungen, die eine erhebliche Beeinträchtigung prioritärer natürlicher Lebensraumtypen (§ 5 Z 25 NSchG) oder prioritärer Arten (§ 5 Z 24 NSchG bzw § 100a Z 5 JG) erwarten lassen, können in die Entscheidung nur öffentliche Interessen einbezogen werden, die betreffen:

1. das Leben und die Gesundheit von Menschen,
2. die öffentliche Sicherheit,
3. Interessen, die sich maßgeblich günstig auf die Umwelt auswirken.

Sonstige öffentliche Interessen können in die Interessensabwägung nach dem zweiten Satz nur einbezogen werden, wenn zuvor eine Stellungnahme der Europäischen Kommission eingeholt worden ist. Die Stellungnahme ist bei der Beschlussfassung der Planung zu berücksichtigen.“

3. *Im § 18, dessen bisheriger Text die Absatzbezeichnung „(1)“ erhält wird angefügt:*

„(2) Festlegungen des Flächenwidmungsplans dürfen nicht ausschließlich vom Abschluss einer Vereinbarung gemäß Abs 1 abhängig gemacht werden. Sie können jedoch mit ihrem Abschluss verknüpft werden, wenn

1. die davon betroffenen Flächen nach Maßgabe der raumordnungsrechtlichen Vorschriften dafür grundsätzlich geeignet sind,
2. die Festlegungen von den betroffenen Grundeigentümern angeregt werden und es sich um Flächen handelt, die über deren Bauland-Eigenbedarf hinausgehen, und
3. die von der Gemeinde mit den Festlegungen angestrebten Entwicklungsziele allein durch hoheitliche Maßnahmen nicht erreicht werden können.

Besteht zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern Einvernehmen über die im Hinblick auf den Vereinbarungszweck notwendigen und angemessenen Inhalte einer solchen Vereinbarung, so ist die Gemeinde zum Vertragsabschluss verpflichtet.

(3) Die Gemeinde hat bei Anwendung der Abs 1 und 2 sämtliche Grundeigentümer, soweit diese sich in einer vergleichbaren Lage befinden, gleich zu behandeln. Abgeschlossene Vereinbarungen bilden Beilagen des Flächenwidmungsplans.“

4. *Im § 20 Abs 2 lautet der erste Satz:* „Stellt die Gemeindevertretung auf Grund der Überprüfung gemäß Abs 1 Fehlentwicklungen fest, ist ein Revisions- oder Änderungsverfahren einzuleiten.“

5. *Im § 25 werden folgende Änderungen vorgenommen:*

5.1. *Im Abs 1 wird vor der Zeitangabe „20 Jahren“ das Wort „rund“ eingefügt.*

5.2. *Im Abs 2 werden die Z 3 und 4 durch folgenden Bestimmungen ersetzt:*

- „3. zum voraussichtlichen Bedarf an förderbaren Wohnungen, soweit ein solcher besteht,
4. zum voraussichtlichen Baulandbedarf,
5. zur Entwicklung des Freiraums und
6. zur Energieversorgung.“

5.3. Im Abs 4 Z 1 wird in der Klammer die Wortfolge „für Wohnzwecke“ durch die Wortfolge „für den förderbaren Wohnbau bzw allgemein für Wohnzwecke“ ersetzt.

5.4. Nach Abs 4 wird eingefügt:

„(4a) Zur Sicherstellung einer städtebaulichen Ordnung können von den Flächen, die im Entwicklungsplan für eine Baulandausweisung vorgesehenen sind, Raumeinheiten gekennzeichnet werden, für die ein gesamthafter Bebauungsplan der Grundstufe aufzustellen ist (städtebauliche Planungsgebiete).“

5.5. Im Abs 5 wird nach dem Wort „Entwicklungskonzepts“ die Wortfolge „sowie zur einheitlichen Berechnung der Wohnungs- und Baulandbedarfe“ eingefügt.

6. § 26 lautet:

„Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts

§ 26

Das Räumliche Entwicklungskonzept ist zu ändern:

1. soweit dies durch die Erlassung oder Änderung von Entwicklungsprogrammen des Landes erforderlich ist,
2. bei Feststellung von Fehlentwicklungen auf Grund einer Überprüfung gemäß § 20.

Das räumliche Entwicklungskonzept kann außerdem bei Änderung der Planungsgrundlagen sowie aus anderen wichtigen öffentlichen Interessen geändert werden.“

7. Im § 27 werden folgende Änderungen vorgenommen:

7.1. Im Abs 3 Z 2 wird die Verweisung „§§ 37 bis 42“ durch die Verweisung „§§ 16 Abs 4, 37 bis 42 und 50 Abs 2 Z 1“ ersetzt.

7.2. Der bisherige Abs 7 erhält die Absatzbezeichnung „(8)“ und Abs 7 (neu) lautet:

„(7) Widmungen können in gesetzlich bestimmten Fällen zeitlich befristet werden. Bei Befristungen sind gleichzeitig mit der Widmung das Fristende und die Folgewidmung festzulegen und im Flächenwidmungsplan auszuweisen. Soweit der Eintritt der Folgewidmung von der Erfüllung einer Bedingung innerhalb der Frist abhängt, ist von der Gemeinde auch der tatsächliche Eintritt der Folgewidmung im Flächenwidmungsplan auszuweisen.“

8. § 29 lautet:

„Ausmaß und Befristung des unverbauten Baulandes

§ 29

(1) Das Ausmaß des Baulandes unverbauter Grundstücke hat sich nach dem Bedarf zu richten, der in der Gemeinde in einem Planungszeitraum von zehn Jahren voraussichtlich besteht. Der Bedarf ist in einer Beilage zum Flächenwidmungsplan nach Widmungen detailliert zu begründen (Flächenbilanz). Die Landesregierung kann dazu durch Verordnung nähere Festlegungen treffen.

(2) Baulandneuwidmungen für unverbauter Grundstücke sind in ihrer zeitlichen Geltung dahin zu beschränken, dass mit Ablauf des zehnten Kalenderjahres ab Rechtswirksamkeit ihrer Ausweisung eine Folgewidmung eintritt, wenn bis dahin keine der Widmung entsprechende Bebauung begonnen worden ist. Als Folgewidmung kommt dabei nur eine Widmung anderer Nutzungsart in Betracht. Die Frist kann bei Widmungen der Kategorien Gebiet für Handelsgroßbetriebe, Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe und Sonderfläche auf bis zu fünf Jahre verkürzt werden, wobei eine einmalige Verlängerung um weitere fünf Jahre zulässig ist.“

9. Im § 30 werden folgende Änderungen vorgenommen:

9.1. Im Abs 1 werden geändert:

9.1.1. Nach der Z 2 wird eingefügt:

„2a. Gebiete für den förderbaren Wohnbau: in einem solchen sind zulässig:

- a) Wohnbauten, die auf Grund baulicher und energietechnischer Standards nach wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften förderbar sind;
- b) zu Wohnbauten gehörige Nebenanlagen;
- c) bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind (Z 2 lit b und c), im Erdgeschoß von mehrgeschoßigen Wohnbauten gemäß der lit a;“

9.1.2. In der Z 3 wird nach dem Wort „Verdichtung“ angefügt: „und Funktionsmischung“

9.1.3. In der Z 6 lautet die lit c:

„c) betrieblich bedingte Wohnungen innerhalb baulicher Anlagen gemäß der lit a sowie dazugehörige Nebenanlagen;“

9.1.4. In der Z 7 lautet die lit c:

„c) betrieblich bedingte Wohnungen innerhalb baulicher Anlagen gemäß der lit a sowie dazugehörige Nebenanlagen;“

9.1.5. In der Z 8 lautet die lit b:

„b) für den Betrieb unerlässliche Wohnungen, Wohnräume und Einrichtungen innerhalb baulicher Anlagen gemäß der lit a;“

9.1.6. In der Z 9 wird in der Klammer die Verweisung „§ 31“ durch die Verweisung „§ 5 Z 17“ ersetzt.

9.1.7. Die Z 12 lautet:

„12. Sonderfläche (SF): auf einer solchen sind zulässig:

a) bauliche Anlagen, die dem festgelegten Verwendungszweck der Sonderfläche (§ 34) entsprechen;

b) Verwendungszweck bedingte Wohnungen, Wohnräume und Einrichtungen innerhalb baulicher Anlagen gemäß der lit a.“

9.2. Im Abs 4 wird nach dem Wort „sind“ die Wortfolge „unbeschadet der sonstigen Voraussetzungen Apartmenthotels sowie“ eingefügt.

9.3. Abs 5 lautet:

„(5) In den Kategorien Betriebsgebiet und Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen für Betriebe mit Einzelhandelsnutzungen auf über 300 m² Verkaufsfläche (§ 32 Abs 2) nicht zulässig.“

10. Nach § 30 wird eingefügt:

„Gebiete für den förderbaren Wohnbau

§ 30a

Gebiete für den förderbaren Wohnbau sind nur in Siedlungsschwerpunkten zulässig.“

11. § 31 wird durch folgende Bestimmungen ersetzt:

„Zweitwohnsitzbeschränkungen und Zweitwohnungsgebiete

§ 31

(1) Die Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnsitz ist raumordnungsrechtlich beschränkt:

1. in Gemeinden, in denen der Anteil an Wohnungen, die nicht als Hauptwohnsitz verwendet werden, 26 % des gesamten Wohnungsbestandes in der Gemeinde übersteigt (Zweitwohnsitz-Beschränkungsgemeinden);
2. in Gemeinden, in denen durch Verordnung der Gemeindevertretung Zweitwohnsitz-Beschränkungsgemeinden festgelegt worden sind; eine solche Verordnung darf nur erlassen werden, wenn dies zur Erreichung des Raumordnungsziels § 2 Abs 1 Z 7 lit d oder zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die örtlichen Siedlungs-, Sozial- oder Wirtschaftsstrukturen erforderlich ist.

Die Landesregierung hat das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß der Z 1 zumindest alle fünf Jahre festzustellen und die Zweitwohnsitz-Beschränkungsgemeinden durch Verordnung zu bezeichnen. Auf Antrag einer Gemeinde kann der Prozentsatz gemäß der Z 1 für die betreffende Gemeinde erhöht werden, wenn dies überörtlichen strukturellen Entwicklungszielen nicht zuwiderläuft. Für die Feststellung des Prozentanteils ist jeweils das arithmetische Mittel des Nicht-Hauptwohnsitzanteils zum Stichtag 31. Oktober der letzten fünf Jahre heranzuziehen.

(2) In Zweitwohnsitz-Beschränkungsgemeinden oder -gebieten ist die Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnsitz nur in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten zulässig. Ausgenommen davon sind Wohnungen:

1. die durch Rechtserwerb von Todes wegen oder nach zehnjähriger Hauptwohnsitznutzung durch Schenkung oder Übergabevertrag von Personen erworben worden sind, die zum Kreis der gesetz-

- lichen Erben gehören, soweit keine entgeltliche Überlassung der Wohnung an Dritte zu Zweitwohnzwecken erfolgt;
2. die als Zweitwohnung baurechtlich bewilligt worden sind (zB Wochenendhäuser);
 3. die bereits bis vor dem 1. Jänner 1993 bau- und raumordnungsrechtlich zulässig für Zwecke des Urlaubs, des Wochenendes oder sonstige Freizeit Zwecke verwendet worden sind;
 4. für die durch Bescheid eine ausnahmsweise Verwendung als Zweitwohnsitz gestattet worden ist;
 5. die bereits bis vor Erlassung der Verordnung gemäß Abs 1 als Zweitwohnsitz verwendet worden sind, soweit
 - a) diese Verwendung von den Eigentümern oder sonstigen Nutzungsberechtigten aufrechterhalten und innerhalb eines Jahres nach Kundmachung der Verordnung gemäß Abs 1 der Gemeinde schriftlich angezeigt wird und
 - b) keine entgeltliche Überlassung der Wohnung an Dritte zu Zweitwohnzwecken erfolgt.

(3) Die Gemeindevertretung kann die Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnsitz außerhalb ausgewiesener Zweitwohnungsgebiete aus berücksichtigungswürdigen Gründen (zB wenn die Wohnung bisher dem Eigentümer zur Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfes von sich oder seinen Angehörigen [Ehegatten, Eltern, Kinder, Stiefkinder, Enkelkinder, Wahl-, Pflege- oder Schwiegerkinder] diente oder der familiären Vorsorge zur Deckung eines solchen Bedarfes dient) auf Antrag ausnahmsweise gestatten. Die Ausnahme ist auf höchstens zehn Jahre zu befristen und soweit erforderlich unter Bedingungen zu erteilen. Der Bescheid ist jedenfalls zu begründen.

(4) Die Ausweisung von Zweitwohnungsgebieten ist nicht zulässig, wenn sie überörtlichen strukturellen Entwicklungszielen zuwiderläuft. Die Gemeinde ist ermächtigt, zum Zweck der Feststellung des Anteils an Zweitwohnungen in der Gemeinde eine (formlose) Zweitwohnsitzerhebung durchzuführen und die Adresdaten der gemeldeten und zulässigen Zweitwohnungen in einem Zweitwohnsitzverzeichnis einzutragen.

(5) Zum Zweck der Überwachung der Einhaltung der sich aus Abs 2 ergebenden Beschränkungen für die Nutzung einer Wohnung als Zweitwohnsitz sind den damit betrauten Organen die Zufahrt und der Zutritt zu dem jeweiligen Objekt zu gewähren und die erforderlichen Auskünfte über dessen Verwendung zu erteilen. Ist auf Grund bestimmter Tatsachen eine Nutzung anzunehmen, die den sich aus Abs 2 ergebenden Beschränkungen widerspricht, haben die Versorgungs- oder Entsorgungsunternehmen, die Erbringer von Postdiensten oder von elektronischen Zustelldiensten auf Anfrage des Bürgermeisters oder der Bürgermeisterin die zur Beurteilung der Nutzung erforderlichen Auskünfte zu erteilen oder die erforderlichen Daten zu übermitteln.

Maßnahmen gegen unrechtmäßige Zweitwohnnutzungen

§ 31a

(1) Besteht für eine Gemeinde der begründete Verdacht, dass eine Wohnung entgegen den Bestimmungen des § 31 Abs 2 als Zweitwohnsitz verwendet wird, hat sie die Eigentümer der Wohnung und/oder die sonstigen Nutzungsberechtigten darüber zu informieren und zur Stellungnahme binnen angemessener, vier Wochen nicht unterschreitender Frist aufzufordern. Dabei kann sie die Vorlage eines Nachweises über die Nutzung der Wohnung verlangen.

(2) Kann der Anfangsverdacht gemäß Abs 1 nicht entkräftet werden, hat die Gemeinde die örtlich zuständige Bezirksverwaltungsbehörde unter Bekanntgabe der Verdachtsmomente unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

(3) Ist mit Grund anzunehmen, dass die Durchsetzung der raumordnungsrechtlichen Nutzungsbeschränkung gemäß § 31 Abs 2 nur durch Zwangsmittel oder Entzug dinglicher Rechte beseitigt werden kann, kann die Gemeinde über die Unzulässigkeit der Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnsitz nach Durchführung eines Ermittlungsverfahrens mit Bescheid absprechen und die Eigentümer der Wohnung und/oder sonst Verfügungsberechtigten unter Hinweis auf Abs 5 auffordern, die unrechtmäßige Zweitwohnnutzung binnen Jahresfrist zu beenden oder die Wohnung zu veräußern. Vor Ablauf dieser Frist kann diese auf Ansuchen der Verpflichteten aus berücksichtigungswürdigen Gründen einmalig verlängert werden. Der Bescheid ist der Landesregierung zur Kenntnis zu bringen.

(4) Die Landesregierung hat die Gemeinden auf deren Ersuchen in den Angelegenheiten des Abs 3 zu beraten und zu unterstützen.

(5) Sind die Eigentümer einer Liegenschaft oder eines Superädifikats oder die Inhaber eines Baurechts einem Auftrag nach Abs 3 nicht nachgekommen, hat die Landesregierung dies mit Bescheid festzustellen und auszusprechen, dass sie namens des Landes Salzburg berechtigt ist, die Versteigerung der Liegenschaft beim zuständigen Exekutionsgericht zu betreiben. Auf die Vollstreckung des Anspruchs des

Landes Salzburg auf Versteigerung sind die Bestimmungen über Zwangsversteigerung von Liegenschaften gemäß den §§ 133 ff EO mit folgenden Abweichungen sinngemäß anzuwenden:

1. Die gerichtliche Zwangsversteigerung hat unter sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen des § 352 ff der Exekutionsordnung zu erfolgen.
2. Ein auf dem Gegenstand der Versteigerung lastendes Veräußerungsverbot steht der Bewilligung der Versteigerung nicht entgegen.
3. Angehörige (im Sinn des § 31 Abs 3) des Verpflichteten sind vom Bieten im eigenen und im fremden Namen sowie durch Vertreter ausgeschlossen.

Beschränkung touristischer Nutzung von Wohnungen

§ 31b

(1) Eine Nutzung von Wohnungen für touristische Beherbergungen ist nur zulässig:

1. in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten sowie auf gemäß § 39 Abs 2 gekennzeichneten Flächen;
2. in Betrieben zur gewerblichen Beherbergung;
3. in Apartmenthäusern, die als solche vor dem 1. Jänner 1973 oder später unter Anwendung des Art III Abs 2 der Raumordnungsgesetz-Novelle 1973, LGBl Nr 126, baubehördlich bewilligt worden sind;
4. in Bauten mit nicht mehr als drei Wohnungen sowie in landwirtschaftlichen Wohnbauten nach Maßgabe des § 48 Abs 2 und 3;
5. in Wohnungen, die bereits vor dem <Inkrafttretens-Datum> bau- und raumordnungsrechtlich rechtmäßig touristisch genutzt worden sind.

(2) Für bestehende Wohnungen, die nicht unter Abs 1 Z 1 bis 5 fallen, hat der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin die touristische Nutzung durch Bescheid zu bewilligen, wenn für die Errichtung der Wohnung keine Wohnbauförderungsmittel in Anspruch genommen worden sind und die Wohnung keine gute Eignung für Hauptwohnsitzzwecke aufweist oder in der Gemeinde keine Nachfrage besteht, die das Angebot an für Hauptwohnsitzzwecke geeigneten Wohnungen erheblich übersteigt. Im Fall des Fehlens einer solchen Nachfrage ist die Bewilligung auf höchstens zehn Jahre zu befristen.

(3) Zum Zweck der Überwachung der Einhaltung der sich aus Abs 1 ergebenden Beschränkungen für die touristische Nutzung ist § 31 Abs 5 sinngemäß anzuwenden.“

12. § 32 lautet:

„Handelsgroßbetriebe

§ 32

(1) Handelsgroßbetriebe sind Bauten oder Teile von Bauten mit Verkaufsräumen von Betrieben des Handels allein oder zusammen mit solchen des Gewerbes, in denen der in der Anlage 1 festgelegte Schwellenwert für die Gesamtverkaufsfläche überschritten wird. Jedenfalls nicht als Handelsgroßbetriebe gelten:

1. Betriebe des Kraftfahrzeug- und des Maschinenhandels,
2. Betriebe des konventionellen Baustoffhandels,
3. Baumschulen und Berufsgärtnereien.

(2) Zur Verkaufsfläche zählen

1. Flächen:
 - a) auf denen Waren ausgestellt oder zum Verkauf angeboten werden;
 - b) auf denen im Zusammenhang mit dem Warenverkauf stehende Dienstleistungen erbracht werden;
 - c) die der Abwicklung des geschäftlichen Verkehrs mit den Kunden dienen;
 - d) die sich mit einer dieser Flächen in einem gemeinsamen Raum befinden;
 - e) die innerhalb eines Baues der Erschließung einer dieser Flächen dienen und zur Benützung durch Kunden bestimmt sind.
2. nicht aber Flächen:
 - a) von Tiefgaragen, Lagern, Windfängen, Stiegenhäusern und Sanitarräumen mit ihren Zugängen;

- b) von Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, die sich nicht in einem gemeinsamen Raum mit Verkaufsflächen befinden und in denen eine Abgabe von Waren nur im untergeordneten Ausmaß erfolgt.

Verkaufsflächen in mehreren Bauten sind im Fall des Vorliegens einer Handelsagglomeration zusammenzurechnen, wenn sie einen funktionalen Zusammenhang bilden oder die Verkaufsflächen innerhalb eines Zeitabstandes von fünf Jahren ab Aufnahme der Benützung geschaffen werden. Keine Zusammenrechnung erfolgt in gekennzeichneten Orts- oder Stadtkernbereichen sowie in gewachsenen Einkaufs- und Geschäftsstraßen.

(3) Die Handelsgroßbetriebe werden in folgende Kategorien unterteilt:

1. Verbrauchermärkte: Als Verbrauchermärkte gelten Handelsgroßbetriebe, die in ihrem Warensortiment ausschließlich oder überwiegend Lebens- und Genussmittel an Letztverbraucher anbieten.
2. C&C-Märkte: Als C&C-Märkte gelten Handelsgroßbetriebe, die grundsätzlich nur Wiederverkäufern zugänglich sind.
2. Fachmärkte: Als Fachmärkte gelten Handelsgroßbetriebe, die Waren einer oder mehrerer Warengruppen sowie allenfalls in geringfügigem Ausmaß Lebens- und Genussmittel anbieten, mit Ausnahme von Bau-, Möbel- oder Gartenmärkten.
3. Bau-, Möbel- oder Gartenmärkte: Als solche gelten Handelsgroßbetriebe, die Waren für Baumaßnahmen, die Raumausstattung bzw die Raum- oder Gartengestaltung, Waren, die typischerweise mit dem Kraftfahrzeug abtransportiert werden sowie allenfalls in geringfügigem Ausmaß Lebens- und Genussmittel und sonstige Waren anbieten.
4. Einkaufszentren: Als Einkaufszentren gelten Handelsgroßbetriebe, die eine geplante Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben darstellen, die zueinander in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine funktionale Einheit bilden.

(4) Bei der Ausweisung von Gebieten für Handelsgroßbetriebe sind auch die jeweilige zulässige Kategorie und die jeweils höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche festzulegen. In der Kategorie Einkaufszentren ist darüber hinaus die höchstzulässige Verkaufsfläche für den Anteil an Verbrauchermärkten gesondert festzulegen.

(5) Gebiete für Handelsgroßbetriebe dürfen nur ausgewiesen werden, soweit eine solche Widmung durch eine in Geltung stehende Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe für zulässig erklärt ist. Keine Standortverordnung ist erforderlich:

1. in gekennzeichneten Orts- oder Stadtkernbereichen;
2. für bereits am <Inkrafttretens-Datum> als Gebiete für Handelsgroßbetriebe gewidmete Flächen: für eine einmalige Erhöhung der zu diesem Zeitpunkt festgelegten höchstzulässigen Gesamtverkaufsfläche um bis zu 10 % , höchstens jedoch um 200 m², jeweils je festgelegter Kategorie;
3. für eine Anpassung der Widmungsfläche ohne Änderung der Kategorien oder der jeweils höchstzulässigen Gesamtverkaufsflächen.

(6) Im Flächenwidmungsplan sind außerdem das Datum des Inkrafttretens und eine allfällige Verlängerung einer Standortverordnung, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes (§ 81 Abs 1) erlassen wird, anzugeben. Ab dem Außerkrafttreten der Standortverordnung (§ 14 Abs 5) ist eine der Standortverordnung entsprechende Flächenwidmung bei der Beurteilung von Bauvorhaben für Handelsgroßbetriebe nicht mehr anzuwenden. Diese Unanwendbarkeit ist vom Bürgermeister oder von der Bürgermeisterin unverzüglich im Flächenwidmungsplan kenntlich zu machen.

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

13. Im § 33 Abs 3 wird vor der Wortfolge „nachteilige Auswirkungen“ die Wortfolge „die Fläche außerhalb des Dauersiedlungsraums liegt oder“ eingefügt.

14. Im § 34 werden folgende Änderungen vorgenommen:

14.1. Im Abs 1 lautet die Z 2:

- „2. für Flächen, die im Räumlichen Entwicklungskonzept für einen bestimmten Verwendungszweck vorgesehen sind;“

14.2. Im Abs 3 wird in der Klammer die Verweisung „§ 15“ durch die Verweisung „§ 16“ ersetzt.

15. Im § 36 werden folgende Änderungen vorgenommen:

15.1. Im Abs 1 Z 5 wird angefügt: „bei der Ausweisung ist der Verwendungszweck der Sportanlage festzulegen;“

15.2. Nach Abs 8 wird angefügt:

„(9) Widmungen unverbauter Grundstücke für Solaranlagen und Windkraftanlagen können in ihrer zeitlichen Geltung dahin beschränkt werden, dass mit Ablauf des fünften Jahres ab ihrer Ausweisung eine Folgewidmung eintritt, wenn bis dahin keine der Widmung entsprechende Bebauung begonnen worden ist. Die Frist kann einmalig um weitere fünf Jahre verlängert werden.“

16. Im § 37 werden folgende Änderungen vorgenommen:

16.1. Im Abs 2 Z 2 wird nach dem Wort „Baubewilligung“ die Wortfolge „auf Eigengrund“ eingefügt.

16.2. Im Abs 4 wird angefügt: „Mit der Freigabe sind eine Befristung und eine Folgewidmung im Sinn der §§ 28 Abs 7 und 29 Abs 2 festzulegen und im Flächenwidmungsplan auszuweisen.“

17. Im § 38 werden folgende Änderungen vorgenommen:

17.1. Die Überschrift zu § 38 lautet: **„Zonierung von Gewerbegebieten“**

17.2. Die Z 1 bis 5 werden durch folgende Bestimmungen ersetzt:

- „1. Wohnnutzungen, ausgenommen die für den Betrieb unerlässlichen Wohnungen und Wohnräume,
2. Betriebe mit erhöhtem Verkehrsaufkommen,
3. Einzelhandelsnutzungen,
4. Betriebe, die auch in der Kategorie Erweitertes Wohngebiet zulässig sind,
5. Tankstellen und Betriebstankstellen (§ 30 Abs 7).“

18. Im § 39 werden folgende Änderungen vorgenommen:

18.1. Die Überschrift zu § 39 lautet: **„Kennzeichnung von Stadt- und Ortskernen und Flächen für Apartmentbauten“**

18.2. Im Abs 2 werden geändert:

18.2.1. Im ersten Satz wird nach der Wortfolge „Flächen für“ die Wortfolge „Apartmenthotels sowie“ eingefügt.

18.2.2. Im zweiten Satz wird die Verweisung „§ 2 Abs 1 Z 5“ durch die Verweisung „§ 2 Abs 1 Z 7 lit b“ ersetzt.

18.3. Die Abs 3 und 4 entfallen.

19. Im § 40 werden folgende Änderungen vorgenommen:

19.1. Abs 2 lautet:

„(2) Bei der Beurteilung der Lückeneigenschaft sind nur solche Bauten zu berücksichtigen, die bereits zum Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit der erstmals erfolgten Lückenschließung als Bauten im Sinn des Abs 1 bestanden haben. Dabei gelten

1. Nebenanlagen nicht als Bauten im Sinn des Abs 1 und
2. Austraghäuser als nicht landwirtschaftliche Bauten.“

19.2. Im Abs 4 wird die Wortfolge „für Wohnbauten mit höchstens 300 m² Geschoßfläche“ durch die Wortfolge „für ein Mehr-Generationen-Wohnhaus mit höchstens 375 m² Geschoßfläche sowie für einen sonstigen Wohnbau mit höchstens 300 m² Geschoßfläche“ ersetzt.

20. § 42 lautet:

„Vorbehaltsflächen für den förderbaren Mietwohnbau

§ 42

(1) Zur Sicherung von Flächen für den förderbaren Mietwohnbau können unter folgenden Voraussetzungen Vorbehaltsflächen gekennzeichnet werden:

1. Es besteht ein entsprechender Bedarf für den Planungszeitraum von zehn Jahren, wobei das mittelfristige Wohnbau-Förderungsprogramm des Landes zu berücksichtigen ist.
2. Die Gemeinde, die Baulandsicherungsgesellschaft mbH (§ 77) und die gemeinnützigen Bauvereinigungen verfügen insgesamt nicht in ausreichendem Maß über geeignete Flächen, um den Bedarf zu decken.
3. Die Fläche befindet sich in einem Siedlungsschwerpunkt und die Widmung der Fläche lässt eine Wohnbebauung zu.
4. Die Fläche muss die in der Anlage 2 festgelegte Größe aufweisen und für sie muss eine Geschosflächenzahl gleich oder größer der ebendort gegebenenfalls festgelegten Mindestgeschosflächenzahl gelten.
5. Für die Fläche liegt keine Vereinbarung gemäß § 18 vor, die die Sicherung der Fläche oder von Teilen davon für den förderbaren Mietwohnbau beinhaltet.
6. Den von der Vorbehaltskennzeichnung betroffenen Grundeigentümern müssen zumindest als Bauland ausweisbare Flächen in dem Ausmaß als vorbehaltsfrei verbleiben, um ihren Bauland-Eigenbedarf zu decken.

(2) Mit der Kennzeichnung gemäß Abs 1 ist gleichzeitig die Mindestzahl an zu errichtenden förderbaren Mietwohnungen oder das Mindestmaß an zu errichtender förderbarer (Wohn-)Nutzfläche festzulegen.

(3) Auf Veränderungen der Vorbehaltsflächen gemäß Abs 1 ist § 41 Abs 3 anzuwenden. Die Erteilung einer Baubewilligung für eine Bauführung (§ 2 Abs 1 des Baupolizeigesetzes) setzt zusätzlich voraus, dass

1. das Bauvorhaben den Festlegungen gemäß Abs 2 nicht widerspricht,
2. der Bau auf Grund baulicher und energietechnischen Standards nach wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften förderbar ist und
3. die Bewilligungswerber zur Errichtung von Mietwohnungen nach wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften berechtigt sind.

(4) Auf die Einlösung von Vorbehaltsflächen und die Löschung ist § 41 Abs 2 letzter Satz sowie Abs 4 und 5 sinngemäß anzuwenden. Eine Verlängerung des Vorbehalts ist nicht zulässig.“

21. Im § 43 Abs 1 werden folgende Änderungen vorgenommen:

21.1. In der Z 1 lit f wird das Wort „Gewinnungsgebiete“ durch das Wort „Abbaugelände“ ersetzt.

21.2. Die Z 2 lautet:

„2. Gefahrenzonen der forstlichen Raumplanung und der Wasserwirtschaft;“

22. Im § 46 werden folgende Änderungen vorgenommen:

22.1. Die Abs 3 und 4 lauten:

„(3) Eine Einzelbewilligung kommt im Grünland nur in Betracht:

1. für Änderungen der Art des Verwendungszwecks von bestehenden Bauten und eine damit verbundene Vergrößerung der Geschosfläche auf höchstens 375 m² bei Mehr-Generationen-Häusern und 300 m² bei sonstigen Bauten;
2. für die Neuerrichtung von Bauten oder baulichen Anlagen im Zusammenhang mit bestehenden Bauten und rechtmäßigen Nutzungen, wenn diese
 - a) für die Aufrechterhaltung der bisherigen Verwendung erforderlich sind,
 - b) nur untergeordnet in Erscheinung treten und
 - c) nicht Wohnzwecken dienen;
3. für an die Grünlandnutzung gebundene Bauvorhaben für Erwerbsgärtnereien, Imkereien, Fischzuchtanlagen sowie Reitställe und -hallen;
4. für die Neugründung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit Hofstelle (Wohn- und Wirtschaftsgebäude).

(4) Die Erteilung einer Einzelbewilligung für die Änderung der Art des Verwendungszwecks von land- oder forstwirtschaftlichen Bauten kommt erst nach Ablauf von 10 Jahren ab Aufnahme der Benützung in Betracht, und zwar im Fall der Neugründung eines Betriebes gemäß Abs 3 Z 4 ab Aufnahme der Benützung des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes.“

22.2. Im Abs 5 entfällt im ersten Satz die Wortfolge „lebens- und“.

23. Im § 47 Abs 2 lautet in der Z 2 die lit b:

„b) die Vergrößerung von im Grünland liegenden Bauten über 300 m² Geschoßfläche bzw bei Mehr-Generationen-Häusern über 375 m² Geschoßfläche, ausgenommen bei Reitställen und -hallen, Bauten für Erwerbsgärtnereien, Imkereien, Fischzuchtanlagen sowie Schutzhütten;“

24. Im § 48 werden folgende Änderungen vorgenommen:

24.1. Im Abs 1 lautet:

„(1) In der Grünland-Kategorie ländliches Gebiet sind land- und forstwirtschaftliche Bauten zulässig, wenn

1. ein land- und/oder forstwirtschaftlicher Betrieb mit Hofstelle (Wohn- und Wirtschaftsgebäude) bereits besteht,
2. der Bau an dem vorgesehenen Standort gemäß der Agrarstruktur erforderlich ist, wobei für die Beurteilung der Erforderlichkeit auf die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse möglichst Bedacht zu nehmen ist, und
3. zusätzlich bei Standorten außerhalb des Hofverbandes
 - a) für den Bau ein besonderer betrieblicher Grund vorliegt und
 - b) der Bau den grundsätzlichen Planungsabsichten der Gemeinde nicht widerspricht.

Für Betriebe, die nur alm- oder forstwirtschaftlich tätig sind, entfällt das Erfordernis des Vorhandenseins einer Hofstelle gemäß der Z 1.“

24.2. Im Abs 2 werden geändert:

24.2.1. Der Einleitungssatz lautet: „Im Hofverband eines bestehenden land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebs mit Hofstelle sind weiters zulässig:“

24.2.2. In der Z 3 wird das Flächenausmaß „150 m²“ durch das Flächenausmaß „200 m²“ ersetzt.

24.3. Im Abs 3 lautet der Einleitungssatz: „Die zeitweise Verwendung eines zu einem almwirtschaftlichen Betrieb gehörigen Almgebäudes für touristische und Erholungszwecke ist zulässig, wenn“.

24.4. Nach Abs 4 wird angefügt:

„(5) Bauliche Maßnahmen, die die Umnutzung von im Hofverband gelegenen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden (oder Teilen davon) bestehender land- und/oder forstwirtschaftlicher Betriebe zu anderen Zwecken betreffen, sind ohne Vorliegen einer Einzelbewilligung zulässig, wenn:

1. die Bauvollendung mindestens fünf Jahre – im Falle der Neugründung mindestens 10 Jahre – zurückliegt,
2. kein land- oder forstwirtschaftlicher Betriebsbedarf nach der bisherigen Nutzung mehr gegeben ist,
3. eine dem Stand der Technik entsprechende Infrastruktur für die beantragte Verwendung bereits vorhanden ist,
4. das Gebäude oder der Gebäudeteil ohne Auf- und Zubauten oder wesentliche Änderung des äußeren Erscheinungsbilds für die beantragte Verwendung geeignet und mit der landwirtschaftlichen Zweckbestimmung des Gebäudes oder Gebäudeteils vereinbar ist,
5. die beantragte Verwendung zu keiner erheblichen Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstigen Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und zu keinem übermäßigen Straßenverkehr führt und
6. eine Verwendung als Wohnraum nur in land- und/oder forstwirtschaftlichen Wohngebäuden erfolgt.

Das Zutreffen der in Z 1 bis 6 genannten Voraussetzungen ist vom Antragsteller nachzuweisen. Diese Bauten gelten im Sinn der grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen (§ 2 Abs 1 GVG 2001) weiterhin als der Landwirtschaft gewidmet und unterliegen dem Teilungs- und Abschreibungsverbot gemäß § 1 Abs 3 Bebauungsgrundlagengesetz (BGG). Änderungen auf Grundlage dieser Bestimmungen begründen nicht die Eigenschaft als bestehender Betrieb im Grünland (§ 5 Z 1) und rechtfertigen keine Neu-, Auf- und Zubauten für landwirtschaftliche Zwecke.

(6) Die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung der unter Anwendung des Abs 5 erfolgten Änderung der Art des Verwendungszweckes der Bauten bedarf einer Bewilligung der Baubehörde. Die Verwendung als Wohnraum gemäß Abs 5 Z 6 stellt keine Änderung der Art des Verwendungszweckes im Sinn des § 2 Abs 1 Z 5 des Baupolizeigesetzes dar, wenn eine dem Stand der Technik entsprechende Infrastruktur für die beantragte Verwendung bereits vorhanden ist.“

25. Im § 49 werden folgende Änderungen vorgenommen:

25.1. Im Abs 1 lautet der letzte Satz: „Eine Entschädigung ist nicht zu leisten, wenn

1. die Baulandwidmung durch nachträgliches Eintreten eines im § 28 Abs 3 Z 2 oder 5 angeführten Umstands nicht aufrecht erhalten werden kann,
2. der Grundeigentümer selbst die Rückwidmung ausdrücklich anregt oder
3. die Baulandwidmung durch Fristablauf erlischt.“

25.2. Im Abs 2 entfällt im letzten Satz die Wortfolge „neuerlich eine Nutzungserklärung abgibt und dabei“.

26. Im § 50 werden folgende Änderungen vorgenommen:

26.1. Die Überschrift lautet: **„Bebauungsplan; Verpflichtung zur Aufstellung und Aufgabe“**

26.2. Im Abs 2 Z 1 erhalten die Literabezeichnungen „a)“, „b)“, „c)“ und „d)“ die Literabezeichnungen „b)“, „c)“, „d)“ und „e)“ und lautet die neue lit „a)“:

„a) die Flächen nicht Teil eines im Räumlichen Entwicklungskonzept gekennzeichneten städtebaulichen Planungsgebiets sind;“

26.3. Nach Abs 3 wird eingefügt:

„(3a) Für im Räumlichen Entwicklungskonzept gekennzeichnete städtebauliche Planungsgebiete ist ein (gesamthafter) Bebauungsplan der Grundstufe aufzustellen.“

26.4. Die Abs 7 bis 9 entfallen.

27. Im § 56 Abs 1 wird der erste Satz durch folgende Sätze ersetzt: „Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl oder einer Baumassenzahl zu bestimmen. Ergänzend dazu kann die Festlegung einer Geschoßflächenzahl erfolgen.“

28. Im § 57 werden folgende Änderungen vorgenommen:

28.1. Abs 2 lautet:

„(2) Die Festlegung der Bauhöhe hat sich auf den höchsten Punkt des Baues in Metern – gemessen von der Meereshöhe, vom natürlichen Gelände oder von einem Fixpunkt – zu beziehen. Ergänzend dazu kann die Festlegung der Höhe des obersten Gesimses oder der Dachtraufe erfolgen.“

28.2. Im Abs 3 entfällt der letzte Satz.

29. Die §§ 65 bis 68 lauten:

„Verfahren für die Neuaufstellung und Änderung von Plänen der örtlichen Raumplanung

§ 65

(1) Der Entwurf eines Räumlichen Entwicklungskonzeptes, eines Flächenwidmungsplanes und eines Bebauungsplanes ist vom Bürgermeister oder von der Bürgermeisterin zu erstellen. Eine Beschlussfassung des Entwurfs durch die Gemeindevertretung ist erforderlich:

1. für die Neuaufstellung (Revision) oder Änderung eines Räumlichen Entwicklungskonzeptes,
2. für die Neuaufstellung (Revision) eines Flächenwidmungsplanes,
3. für die Änderung eines Flächenwidmungsplanes, wenn die Änderungsfläche 5.000 m² überschreitet.

In den Fällen der Z 1 bis 3 hat der Beschlussfassung der Gemeindevertretung eine ausreichende Öffentlichkeitsarbeit voranzugehen.

(2) Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat den Planentwurf samt erforderlichem Wortlaut (Planungsbericht) im Gemeindeamt für mindestens vier Wochen ab Kundmachung zur allgemeinen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden aufzulegen. Nach Maßgabe der tech-

nischen Möglichkeiten sind der Entwurf und der Planungsbericht auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde zu veröffentlichen.

(3) Die Auflage des Entwurfs ist durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde, in der Stadt Salzburg auch in deren Amtsblatt, allgemein kundzumachen. Von der Auflage des Entwurfs sind zu verständigen:

1. bei Räumlichen Entwicklungskonzepten und Flächenwidmungsplänen:
 - a) die Nachbargemeinden und der Regionalverband, dem die Gemeinde angehört, bei Neuaufstellungen (Revisionen);
 - b) die Gemeindebürger, und zwar
 - aa) bei Neuaufstellungen (Revisionen): mittels Postwurfsendung an alle Haushalte in der Gemeinde,
 - bb) bei Planänderungen: durch geeignete Bekanntmachung im Planungsgebiet (Postwurfsendung, Ankündigungstafeln und -stände oder schriftliche Verständigung der Planbetroffenen und Anrainer),
 - c) die Grundeigentümer bei geplanter Rückwidmung ihrer Flächen von Bauland in Grünland oder Verkehrsfläche, wobei die Verständigung ordnungsgemäß erfolgt ist, wenn sie an die Zustelladresse des Grundsteuerbescheides versendet worden ist;
2. bei Bebauungsplänen der Aufbaustufe: der Gestaltungsbeirat zur Abgabe einer Stellungnahme aus städtebaulicher Sicht.

In der Kundmachung und den Verständigungen gemäß der Z 1 ist auf die Möglichkeiten der Einsichtnahme gemäß Abs 2 und der Erhebung von Einwendungen innerhalb der Auflagefrist hinzuweisen. Besteht die Möglichkeit der Einsichtnahme über Internet, ist zusätzlich die diesbezügliche Internetadresse anzugeben.

(4) Innerhalb der Auflagefrist können von Trägern öffentlicher Interessen und von Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, schriftliche Einwendungen zum Entwurf erhoben werden.

(5) Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin kann den Entwurf eines Flächenwidmungsplans vor der Beschlussfassung der Landesregierung zur Stellungnahme längstens innerhalb von acht Wochen übersenden.

(6) Die Gemeindevertretung beschließt das Räumliche Entwicklungskonzept, den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan. Vor Beschlussfassung hat sie sich mit den vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen auseinander zu setzen und dies im Planungsbericht darzustellen. Grundeigentümer, deren Einwendungen betreffend ihre Grundstücke nicht berücksichtigt worden sind, sind davon schriftlich zu verständigen.

(7) Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat für beschlossene Räumliche Entwicklungskonzepte und Flächenwidmungspläne die aufsichtsbehördliche Genehmigung bzw Kenntnisnahme unter Vorlage des gesamten Verwaltungsaktes zu beantragen. Dem Antrag sind je eine Ausfertigung des Plans samt erforderlichem Wortlaut in digitaler und nicht digitaler Form anzuschließen. Die Landesregierung kann die Vorlage von Mehrausfertigungen verlangen.

(8) Als Verordnung nach den gemeinderechtlichen Vorschriften sind kundzumachen:

1. der beschlossene Flächenwidmungsplan nach Vorliegen der Genehmigung (Kenntnisnahme) der Landesregierung;
2. der beschlossene Bebauungsplan.

Die Verordnungen treten mit dem auf den Beginn der Kundmachung folgenden Tag, in der Stadt Salzburg nach Maßgabe des § 19 Abs 3 des Salzburger Stadtrechts 1966 in Kraft.

Verfahren für die Umwelt- und Verträglichkeitsprüfung örtlicher Planungen

§ 66

(1) § 16a gilt sinngemäß für Räumliche Entwicklungskonzepte und Flächenwidmungspläne. Zur Frage der Umwelterheblichkeit ist eine Stellungnahme der Landesregierung einzuholen.

(2) Im Fall des Erfordernisses einer Umweltprüfung gelten zusätzlich zu den Sonderbestimmungen des § 16a Abs 5 und den Verfahrensschritten zur Aufstellung oder Änderung von Räumlichen Entwicklungskonzepten und Flächenwidmungsplänen folgende verfahrensrechtliche Besonderheiten:

1. Zum Zweck der Erstellung des Umweltberichts ist die Landesregierung zur Bekanntgabe der zur Beurteilung der Umweltauswirkungen unerlässlichen Untersuchungen aufzufordern.

2. Gleichzeitig mit dem Flächenwidmungsplan ist der Bebauungsplan zu erstellen und in die Umweltprüfung einzubeziehen.
3. Eine Vorbegutachtung des Entwurfs des Flächenwidmungsplans einschließlich des Umweltberichts ist durchzuführen.

(3) § 16b gilt sinngemäß für Räumliche Entwicklungskonzepte sowie Flächenwidmungs- und Bebauungspläne.

Verfahrensrechtliche Verbindung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen

§ 67

(1) Das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung eines Flächenwidmungsplans und eines Bebauungsplans der Grundstufe und der Aufbaustufe kann gleichzeitig durchgeführt werden.

(2) Wenn durch Änderung des Flächenwidmungsplans Bauland ausgewiesen werden soll, ist ein gemäß § 50 erforderlicher Bebauungsplan gleichzeitig mit der Änderung des Flächenwidmungsplans aufzustellen. Dies gilt nicht, wenn das Bauland als Aufschließungsgebiet oder -zone gekennzeichnet werden soll. In den Kundmachungen zur Änderung des Flächenwidmungsplans ist auf die gleichzeitige Aufstellung eines Bebauungsplans hinzuweisen.

Verfahren für bestimmte Kennzeichnungen

§ 68

(1) Für die Festlegung, Änderung, Verlängerung und Löschung von Vorbehalten sowie für die Kennzeichnung einer Zonierung von Gewerbegebieten gelten folgende Verfahrensbestimmungen:

1. Vor dem Beschluss ist den betroffenen Grundeigentümern Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme zu geben; dies gilt nicht bei der Löschung von Vorbehalten und die Aufhebung einer Zonierung.
2. Die Gemeindevertretung hat sich in den Beratungen mit den eingelangten Stellungnahmen auseinander zu setzen.
3. Die Ausweisung, Änderung, Verlängerung und Löschung von Vorbehalten sowie die Kennzeichnung einer Zonierung sind von der Gemeindevertretung zu beschließen.

(2) Die Freigabe von Aufschließungsgebieten und -zonen, die Kennzeichnung des Auswirkungsbereichs von Seveso-Betrieben, die Kennzeichnung von Flächen für Feriendörfer, Apartmenthäuser und Apartmenthotels sowie die Kennzeichnung von Planfreistellungen sind von der Gemeindevertretung zu beschließen. Ein gemäß § 50 erforderlicher Bebauungsplan ist vor der Freigabe von Aufschließungsgebieten und -zonen aufzustellen; der Entwurf des Bebauungsplans ist der Landesregierung zur Stellungnahme innerhalb der Auflagefrist zu übermitteln.

(3) Die Ausweisung des Eintritts einer bedingten Folgewidmung obliegt dem Bürgermeister oder der Bürgermeisterin.

(4) Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat die Planungsakte gemäß den Abs 1 bis 3 als Verordnung nach den gemeinderechtlichen Vorschriften kundzumachen und der Aufsichtsbehörde mitzuteilen.

(5) Die Planungsakte gemäß den Abs 1 bis 3 können auch im Zuge der Neuaufstellung oder Änderung des Flächenwidmungsplans erfolgen.“

29a. Die §§ 69 bis 72 entfallen.

30. Im § 74 werden folgende Änderungen vorgenommen:

30.1. Im Abs 1 Z 2 lautet die lit a:

- „a) die Änderungen des Flächenwidmungsplanes betreffend:
- aa) die Festlegung von Nutzungsarten und Widmungen,
 - bb) die Kennzeichnung von Aufschließungsgebieten, -zonen und -kennzeichnungen,
 - cc) die Kennzeichnung von Stadt- und Ortskernbereichen,
 - dd) die Kennzeichnung von Lücken im Grünland;“

30.2. Abs 2 lautet:

- „(2) Folgende Planungsakte sind der Landesregierung lediglich mitzuteilen:
1. die Freigabe von Aufschließungsgebieten und -zonen;
 2. die Kennzeichnung von Zonierungen von Gewerbegebieten;

3. die Kennzeichnung von Flächen für Feriendörfer, Apartmenthäuser und Apartmenthotels;
4. die Kennzeichnung des Auswirkungsbereichs von Seveso-Betrieben;
5. die Festlegung, Änderung, Verlängerung und Löschung von Vorbehaltsflächen;
6. die Kennzeichnung von Planfreistellungen;
7. die Ausweisung des Eintritt einer bedingten Folgewidmung;
8. Kenntlichmachungen.“

30.3. *Abs 3 lautet:*

„(3) Aufsichtsbehörde ist die Landesregierung.“

xx. *Im Abs 4 wird der Klammerausdruck „(§ 67 Abs 4 zweiter Satz)“ durch den Klammerausdruck „(§ 65 Abs 5)“ ersetzt.*

31. *Im § 75 Abs 1 werden geändert:*

31.1. *Die Z 1 lautet:*

„1. Widerspruch zu Entwicklungsprogrammen des Landes;“

31.2. *Die Z 3 lautet:*

„3. Fehlen der Übereinstimmung mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept sowie der Bedachtnahme auf die gegebenen Strukturverhältnisse;“

32. *Im § 76 werden folgende Änderungen vorgenommen:*

32.1. *Abs 2 lautet:*

„(2) Die Entscheidung über die aufsichtsbehördliche Genehmigung oder Kenntnisnahme hat ohne unnötigen Aufschub, längstens jedoch innerhalb folgender Fristen ab Vorliegen von allen zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen zu erfolgen:

1. von drei Monaten bei Genehmigungen;
2. von einem Monat bei Kenntnisnahmen von Änderungen von Flächenwidmungsplänen auf Grundlage eines aufsichtsbehördlich genehmigten Räumlichen Entwicklungskonzeptes; dabei gilt Folgendes:
 - a) die aufsichtsbehördliche Überprüfung hat sich auf die Angelegenheiten gemäß § 75 Abs 1 Z 1, 3, 4 und 6 und hinsichtlich § 75 Abs 1 Z 5 auf die Raumordnungsgrundsätze gemäß § 2 Abs 2 Z 1 bis 4 und 7 zu beschränken;
 - b) die Gemeinde hat die Nachweise für das Vorliegen von im Räumlichen Entwicklungskonzept festgelegten Widmungsvoraussetzungen dem Antrag um aufsichtsbehördliche Kenntnisnahme anzuschließen;
3. von drei Monaten bei sonstigen Kenntnisnahmen von Änderungen von Flächenwidmungsplänen;
4. von drei Monaten bei Kenntnisnahmen von Einzelbewilligungen.

Die Fristen gemäß den Z 2 und 3 verlängern sich auf drei Monate im Fall der Z 2 und auf sechs Monate im Fall der Z 3, wenn der Gemeinde innerhalb der Fristen gemäß den Z 2 und 3 das Vorliegen eines Ver sagungsgrundes mitgeteilt wird.“

32.2. *Im Abs 3 wird die Verweisung „Abs 2 Z 2 und 3“ durch die Verweisung „Abs 2 Z 2 bis 4“ ersetzt.*

32.3. *Abs 5 entfällt.*

33. *Nach dem 4. Abschnitt wird eingefügt:*

„4a. Abschnitt

Abgaben

Planungskostenbeitrag

§ 77a

(1) Die Gemeinden werden ermächtigt, auf Grund eines Beschlusses der Gemeindevertretung einen Planungskostenbeitrag als ausschließliche Gemeindeabgabe zu erheben.

(2) Gegenstand der Abgabe sind unverbaute Grundstücke, die von Grünland oder Verkehrsfläche in Bauland umgewidmet werden.

(3) Abgabeschuldner sind die Eigentümer der Grundstücke gemäß Abs 2, im Fall eines Baurechts jedoch die Baurechtsberechtigten.

(4) Bemessungsgrundlage ist das Flächenausmaß des Baulands eines Grundstücks gemäß Abs 2.

(5) Die Abgabensatz je Quadratmeter Bauland ist durch Verordnung der Gemeindevertretung festzulegen. Er ist in einen Tarif für Flächenwidmungspläne und in einen Tarif für Bebauungspläne zu gliedern. Der Tarif für Bebauungspläne gilt dabei ausschließlich für Baulandgrundstücke, die ohne Bebauungsplan nicht bebaut werden könnten. Die Tarife dürfen die Hälfte der durchschnittlichen Planungskosten der Gemeinde für die Erstellung eines Flächenwidmungsplanes bzw eines Bebauungsplanes der Grundstufe je Quadratmeter nicht übersteigen.

(6) Der Abgabenspruch entsteht mit Eintritt der Rechtswirksamkeit der Baulandwidmung für das betreffende Grundstück. Kann dieses ohne Bebauungsplan nicht bebaut werden, entsteht der Abgabenspruch mit Eintritt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes der Grundstufe.

Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag

§ 77b

(1) Die Gemeinden erheben einen Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag als ausschließliche Gemeindeabgabe. Abgabenbehörde ist der Bürgermeister.

(2) Gegenstand der Abgabe sind unbefristete unbebaute Baulandgrundstücke, die ab dem <Inkrafttens-Datum> seit mehr als fünf Jahren als Bauland der Widmungskategorien gemäß § 30 Abs 1 Z 1 bis 5 und 9 ausgewiesen sind. Bei Eigenbedarf (§ 5 Z 2) der Grundeigentümer verlängert sich diese Frist auf 15 Jahre. In die Fünf- bzw Fünfzehnjahresfrist sind nicht einzurechnen:

1. Zeiten von Bausperren,
2. Zeiten von Kennzeichnungen des Baulandgrundstücks als Aufschließungsgebiet, Aufschließungszone oder Vorbehaltsfläche,
3. Zeiten der Geltung einer Vereinbarung gemäß § 18 für das betreffende Baulandgrundstück,
4. Zeiten zwischen der Einbringung einer Anregung der Grundeigentümer auf Erlassung eines Bebauungsplanes und dessen Rechtswirksamkeit, wenn eine Bebauung wegen Fehlens eines Bebauungsplanes unmöglich war.

(3) Abgabeschuldner sind die Eigentümer der Grundstücke gemäß Abs 2, im Fall eines Baurechts jedoch die Baurechtsberechtigten.

(4) Bemessungsgrundlagen sind

1. das Flächenausmaß des Baulands eines Grundstücks gemäß Abs 2 abzüglich des Flächenausmaßes für den Eigenbedarf und
2. die Anzahl der vollen Monate im Kalenderjahr, in denen mit einer der Widmung entsprechenden Bebauung noch nicht begonnen worden ist.

(5) Der Abgabensatz für ein volles Kalenderjahr beträgt:

Flächenausmaß (Differenz nach Abs 4 Z 1)	Abgabenhöhe in €			
	Tarif 1	Tarif 2	Tarif 3	Tarif 4
bis 500 m ²	-	-	-	-
501 m ² bis 1.000 m ²	1.400	1.260	1.120	860
1.001 m ² bis 1.700 m ²	2.800	2.520	2.240	1.720
1.701 m ² bis 2.400 m ²	4.200	3.780	3.360	2.580
2.401 m ² bis 3.100 m ²	5.600	5.040	4.480	3.440
je weitere angefangene 700 m ²	+ 1.400	+ 1.260	+ 1.120	+ 860

Dabei gilt:

1. der Tarif 1 für Baulandgrundstücke in der Stadt Salzburg;
2. der Tarif 2 für Baulandgrundstücke in den Stadtgemeinden Bischofshofen, Hallein, Neumarkt am Wallersee, Saalfelden am Steinernen Meer, Seekirchen am Wallersee, St. Johann im Pongau und Zell am See sowie in den an die Stadtgemeinde Salzburg unmittelbar angrenzenden Gemeinden;
3. der Tarif 3 für Baulandgrundstücke in den sonstigen Gemeinden des Flachgau und Tennengaus;
4. der Tarif 4 für Baulandgrundstücke in den sonstigen Gemeinden des Pinzgau, Pongau und Lungaus.

(6) Der Abgabeananspruch entsteht mit Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres.

(7) Der Abgabenertrag fließt der Gemeinde zu. Er ist für Zwecke der aktiven Bodenpolitik der Gemeinde sowie zur Erhaltung, Erweiterung und Verbesserung von Infrastruktureinrichtungen zu verwenden.“

34. Im § 78 werden folgende Änderungen vorgenommen:

34.1. Im Abs 1 werden geändert:

34.1.1. In der Z 3 wird die Verweisung „§ 31 Abs 1 bis 3“ durch die Verweisung „§ 31 Abs 2“ ersetzt.

34.1.2. In der Z 4 wird die Verweisung „§ 31 Abs 5“ durch die Verweisung „§ 31b Abs 1“ ersetzt.

34.1.3. In der Z 5 wird die Verweisung „§ 31 Abs 6 oder 7“ durch die Verweisung „den §§ 31 Abs 5 sowie 31b Abs 3“ ersetzt.

34.2 Der bisherige Abs 3 erhält die Absatzbezeichnung „(4)“ und Abs 3 (neu) lautet:

„(3) In Verfahren gemäß Abs 1 Z 3 gilt außerdem Folgendes:

1. Für den Fall, dass jemand eine Wohnung entgegen § 31 Abs 2 als Zweitwohnung wissentlich nutzen lässt, gilt die Verwaltungsübertretung als an jenem Ort begangen, an dem sich der betreffende Zweitwohnsitz befindet.
2. Die Gemeinde, die Anzeige wegen einer solchen Übertretung erstattet hat, ist Partei im Verwaltungsstrafverfahren und berechtigt, Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht zu erheben. Sie ist Partei des Verfahrens vor dem Landesverwaltungsgericht und weiters berechtigt, Revision an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben. Die Parteistellung der Gemeinde erstreckt sich nicht auf die Strafbemessung.“

35. § 79 lautet:

„Verweisungen

§ 79

Die in diesem Gesetz enthaltenen Verweisungen auf bundesrechtliche Vorschriften gelten, soweit nicht ausdrücklich anderes bestimmt wird, als Verweisungen auf die letztzitierte Fassung:

1. Abfallwirtschaftsgesetz 2002 – AWG 2002, BGBl I Nr 102, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 163/2015;
2. Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994, BGBl Nr 194, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 82/2016,
3. Meldegesetz 1991 – MeldeG, BGBl Nr 9/1992, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 52/2015;
4. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 – UVP-G 2000, BGBl Nr 697/1993, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 4/2016;
5. Vermessungsgesetz – VermG, BGBl Nr 306/1968, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 51/2016.“

36. Im § 82 Abs 2 wird im zweiten Satz nach der Datumsangabe „31. Dezember 2015“ die Wortfolge „und danach bis zum 31. Dezember 2020 nur bei Vorliegen eines besonders wichtigen öffentlichen Interesses“ eingefügt.

37. Nach § 85 wird angefügt:

„§ 86

(1) Die §§ 1 bis 16b, 18, 20 Abs 2, 25 bis 27, 29, 30, 30a 31, 31a, 31b, 32, 33 Abs 3, 34 Abs 1 und 3, 36 Abs 1 und 9, 37 Abs 2 und 4, 38, 39, 40 Abs 2 und 4, 42, 43 Abs 1, 46 Abs 3 bis 5, 47 Abs 2, 48, 49 Abs 1 und 2, 50, 56 Abs 1, 57 Abs 2 und 3, 65 bis 68, 74, 75 Abs 1, 76, 77a und 77b, 78, 79, 82 Abs 2 und die Anlage 1 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr/..... treten mit in Kraft. Gleichzeitig treten die §§ 69 bis 72 außer Kraft.

(2) Auf im Abs 1 bestimmten Zeitpunkt rechtswirksame Entwicklungsprogramme (Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme und Regionalprogramme) sind die §§ 9 bis 11 in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden. Änderungen von solchen Entwicklungsprogrammen sind nach den Bestimmungen des 1. Teils des 2. Abschnittes dieses Gesetzes in der Fassung der Novelle LGBl Nr/..... durchzuführen.

(3) Auf im Abs 1 bestimmten Zeitpunkt rechtswirksame Standortverordnungen ist § 14 in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden. Änderungen von solchen Standortverordnungen sind nach den Bestimmungen des § 14 in der Fassung der Novelle LGBl Nr/..... durchzuführen.

(4) Auf vor im Abs 1 bestimmten Zeitpunkt von der Gemeindevertretung beschlossene Räumliche Entwicklungskonzepte ist § 25 in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden. Änderungen von solchen Räumlichen Entwicklungskonzepten sind vorbehaltlich des § 82 Abs 2 zweiter Satz nach den Bestimmungen des § 25 in der Fassung der Novelle LGBl Nr/..... durchzuführen.

(5) Auf im Abs 1 bestimmten Zeitpunkt im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan einer Gemeinde ausgewiesene Kerngebiete, Betriebsgebiete und Gewerbegebiete mit Kennzeichnung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen für Betriebe mit Einzelhandelsnutzungen auf über 300 m² Verkaufsfläche, Gebiete für Handelsgroßbetriebe, Beherbergungsgroßbetriebe, Sonderflächen, Sportanlagen und Vorbehaltsflächen sind die §§ 30 Abs 1 Z 3 und Abs 5, 32 Abs 4, 33 Abs 3, 34 Abs 1, 36 Abs 1 Z 5, 39 Abs 3 und 42 in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden. Für Änderungen von solchen Gebieten gelten die diesbezüglichen Bestimmungen in der Fassung der Novelle LGBl Nr/..... .

(6) Auf im Abs 1 bestimmten Zeitpunkt rechtswirksame Bebauungspläne sind die §§ 56 Abs 1 und 57 Abs 2 und 3 in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden. Betreffen Änderungen von solchen Plänen die bauliche Ausnutzbarkeit oder die Bauhöhe sind die §§ 56 Abs 1 und 57 Abs 2 und 3 in der Fassung der Novelle LGBl Nr/..... anzuwenden.

(7) Auf vor im Abs 1 bestimmten Zeitpunkt beantragte Einzelbewilligungen ist § 46 in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.

(8) Auf vor im Abs 1 bestimmten Zeitpunkt eingeleitete Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Entwicklungsprogrammen, Räumlichen Entwicklungskonzepten, Flächenwidmungsplänen oder Bebauungsplänen sind die §§ 8 sowie 65 bis 73 in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.

(9) Auf im Abs 1 bestimmten Zeitpunkt anhängige Verfahren zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung oder Kenntnisnahme sind die §§ 74 bis 76 in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.

(10) Strafverfahren über Verwaltungsübertretungen, die bis zu dem im Abs 1 bestimmten Zeitpunkt begangen worden sind, sind nach den bis dahin geltenden Rechtsvorschriften durchzuführen, es sei denn, dass das zur Zeit der Erlassung des Bescheides in erster Instanz geltende Recht für den Täter günstiger wäre.

(11) Auf im Abs 1 bestimmten Zeitpunkt bewilligte Apartmenthotels und auf Grund einer Kennzeichnung gemäß § 39 Abs 3 bewilligte bauliche Anlagen für Betriebe mit Einzelhandelsnutzungen sind die Beschränkungen des § 30 Abs 4 bzw 5 in der Fassung der Novelle LGBl Nr/..... nicht anzuwenden.

(12) Bis zur Erlassung einer Verordnung gemäß § 29 Abs 1 in der Fassung der Novelle LGBl Nr/..... , jedenfalls aber bis 31. Dezember 2020 sind Baulücken nur zu einem Drittel in der Flächenbilanz zu berücksichtigen.

(13) Für die erstmalige Erlassung einer Verordnung gemäß § 31 Abs 1 Z 1 können zur Feststellung des Prozentanteils der Nicht-Hauptwohnsitze die Daten der letzten Registerzählung gemäß dem Registerzählungsgesetz (BGBl I Nr 33/2006) herangezogen werden.“

38. Die Anlage 1 lautet:

„Anlage 1 zu § 32 Abs 1

Schwellenwerte für Handelsgroßbetriebe

Der Schwellenwert für die Gesamtverkaufsfläche von Betrieben des Handels allein oder zusammen mit solchen des Gewerbes mit Verkaufsräumen in Bauten oder Teilen davon, bis zu dem sie nicht als Handelsgroßbetrieb gelten, beträgt je nach Gemeinde:

Gemeinde	Schwellenwert	
	für Verbrauchermärkte	unabhängig von der Art des Marktes und der angebotenen Waren
a) Stadt Salzburg, Bischofshofen, Hallein, St Johann	800 m ²	1.000 m ²

im Pongau, Saalfelden am Steinernen Meer, Zell am See, Tamsweg		
b) Abtenau, Altenmarkt im Pongau, Bad Gastein, Bad Hofgastein, Bürmoos, Golling an der Salzach, Hof bei Salzburg, Kuchl, Lofer, Mattsee, Mautern-dorf, Mittersill, Neukirchen am Großvenediger, Neumarkt am Wallersee, Oberndorf bei Salzburg, Radstadt, Schwarzach im Pongau, Seekirchen am Wallersee, St Gilgen, St Michael im Lungau, Strass-walchen, Taxenbach, Thalgau, Wagrain sowie alle Gemeinden mit mehr als 1.500 Einwoh- nern	500 m ² (600 m ²)*	800 m ²
c) alle anderen Gemeinden	300 m ² (400 m ²)*	500 m ²

Dabei gelten die mit Stern (*) gekennzeichneten erhöhten Schwellenwerte für Bauten von Betrieben des Handels allein oder zusammen mit solchen des Gewerbes mit Verkaufsräumen:

1. die bereits zum <Inkrafttretens-Datum> rechtmäßig bestanden haben,
2. in gekennzeichneten Stadt- oder Ortskerngebieten,
3. in Siedlungsschwerpunkten oder
4. die unmittelbar an bestehendes Siedlungsgebiet anschließen oder in einem solchen liegen und in deren Umkreis von 300 m sich Wohnungen mit mindestens 200 gemeldeten Hauptwohnsitzen befinden.“

Artikel II **Änderung des Anliegerleistungsgesetzes**

Das Gesetz über bestimmte Versorgungsaufgaben der Gemeinde und Anliegerleistungen (Anliegerleistungsgesetz), LGBl Nr 77/1976, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl Nr 78/2015, wird geändert wie folgt:

1. Im § 10 Abs 3 wird die Verweisung „§ 34 Abs 3 des Bautechnikgesetzes“ durch die Verweisung „§ 16 Abs 3 des Salzburger Bautechnikgesetzes 2015“ ersetzt.

2. § 13a entfällt.

3. Im § 19 wird angefügt:

„(4) § 10 Abs 3 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr/..... tritt mit in Kraft. Gleichzeitig tritt § 13a außer Kraft.“

Erläuterungen

1. Allgemeines:

Das Salzburger Raumordnungsgesetz soll grundlegend reformiert werden. Die bereits spürbaren Auswirkungen des Klimawandels, die angespannte Situation am Salzburger Boden- und Wohnungsmarkt, der fortschreitende hohe Flächenverbrauch, die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und der demographische Wandel sowie die Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft und der Lebensfähigkeit der ansässigen Land- und Forstwirtschaft erfordern eine inhaltliche Neuausrichtung und eine abgestimmte Vorgangsweise der Planungsträger Land, Regionalverbände und Gemeinden.

Hauptanliegen des gegenständlichen Reformvorhabens ist der sorgsame und flächensparende Umgang mit Bauland. Es wurzelt in der grundsätzlichen ethischen Verpflichtung, nachfolgenden Generationen möglichst umfassend die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten und ihnen die größtmöglichen Freiheitsgrade für ihre Entscheidungen zu sichern. Die weiteren Hauptanliegen des Reformvorhabens lassen sich im Wesentlichen mit den Schlagworten Mobilisierung, Optimierung und Verfahrensvereinfachung überschreiben.

a) Mobilisierung

Die aktuelle Preis- und Kostenentwicklung sowie das für Salzburg prognostizierte Bevölkerungswachstum bewirken, dass Fragen des „leistbaren Wohnens“ bzw der Zurverfügungstellung entsprechender Flächen eine immer größer werdende gesamtgesellschaftliche Bedeutung zukommt. Der gegenwärtige Stand der Raumordnung im Land Salzburg ist trotz aller bisherigen Bemühungen im Wesentlichen dadurch geprägt, dass die Verfügbarkeit von ausgewiesenen Baulandflächen nicht ausreichend sichergestellt ist, obwohl ein beträchtliches Ausmaß an Baulandreserven besteht. Dies erhöht den Druck auf die Ausweisung neuer Flächen, oftmals auch an ungeeigneteren Standorten, was dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung, der Erhaltung der unverbauten Landschaft als tragender Teil unseres Lebensraums sowie dem Erfordernis einer optimalen Nutzung der bestehenden Infrastruktur widerspricht. Übergeordnetes Ziel des Reformvorhabens ist daher bebaubare Flächen auf den Bodenmarkt zu bringen und diese auch tatsächlich einer baulichen Nutzung zuzuführen. Der Gesetzesvorschlag sieht dazu die zwingende Befristung von Baulandneuausweisungen, eine Weiterentwicklung der Vertragsraumordnung sowie erstmals auch fiskalische Maßnahmen in Form der Einführung eines Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrages (bei gleichzeitiger Aufhebung der „Aufschließkosten-Vorauszahlung“ nach dem Anliegerleistungsgesetz) vor.

b) Optimierung

Die Ergebnisse des jüngsten Salzburger Raumordnungsberichts 2011 – 2014 lassen Zweifel an der Treffsicherheit einzelner raumplanerischer Regelungen entstehen. Zum Teil ist dies darauf zurückzuführen, dass diese nicht ausreichend präzise sind, um eine geordnete und flächensparende Siedlungsentwicklung sicherzustellen. Zum Teil könnte dies aber auch auf die fehlende Möglichkeit einer regionalen Differenzierung zurückzuführen sein, zumal sich die Problemlagen in den verschiedenen Regionen und Gemeinden in bestimmten Angelegenheiten als höchst unterschiedlich erweisen. Ziel des Reformvorhabens ist darauf zu reagieren und eine Steigerung der Effektivität und der Effizienz der Raumplanung zu erreichen bei gleichzeitiger Konzentration auf das für eine zeitgemäße Raumordnung Wesentliche. In diesem Sinn sieht der Gesetzesvorschlag eine Gesamtüberarbeitung der Raumordnungsziele und -grundsätze, eine Bündelung aller landesplanerischer Vorgaben im Landesentwicklungsprogramm, eine Aufwertung der Regionalplanung, eine Berücksichtigung des Themenbereichs Energieraumplanung, eine Lenkung von Handelsgrößbetrieben in die Stadt- und Ortskernbereiche, die Einführung einer Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“, eine Neuausrichtung der Zweitwohnungsbeschränkungen mit regionaler Differenzierung und entsprechenden Sanktionsmöglichkeiten, Anreize zur Errichtung von Mehr-Generationen-Wohnhäusern und zur Aktivierung von leerstehenden land- und forstwirtschaftlichen Bauten sowie die Möglichkeit der Festlegung von zusammenhängenden städtebaulichen Planungsgebieten im Rahmen der Bebauungsplanung vor.

c) Verfahrensvereinfachung

Schließlich ist es Ziel des Reformvorhabens, die Verfahrensabläufe so weit wie möglich zu vereinfachen, zu beschleunigen und zu vereinheitlichen. Die Vereinfachungen betreffen dabei sowohl die Verfahren auf überörtlicher wie auch auf örtlicher Ebene. Konkret ist vorgesehen, auf die Verpflichtung zur Durchführung des sogenannten ersten Hörungsverfahrens zu verzichten. Außerdem entfällt für bestimmte Planungsakte die aufsichtsbehördliche Genehmigung bzw Kenntnisnahme und wird die Frist für die aufsichtsbehördliche Kenntnisnahme von Teilabänderungen des Flächenwidmungsplanes bei Vorliegen eines Räumlichen Entwicklungskonzeptes auf Basis des ROG 2009 auf einen Monat verkürzt.

Mit dem Reformvorhaben wird Pkt 13 des Arbeitsübereinkommens der Salzburger Landesregierung entsprochen. Abhängig von den Ergebnissen des Begutachtungsverfahrens zur Neuausrichtung der Zweit-

wohnsitzbeschränkungen wird eine entsprechende Überarbeitung bzw Anpassung des Salzburger Grundverkehrsgesetzes in Erwägung gezogen.

2. Verfassungsrechtliche Grundlage:

Art 15 B-VG.

Gemäß § 9 F-VG 1948 sind Gesetzesbeschlüsse der Landtage, die Landes(Gemeinde)abgaben zum Gegenstand haben, unmittelbar nach der Beschlussfassung des Landtages vor ihrer Kundmachung vom Landeshauptmann dem Bundeskanzleramt bekanntzugeben.

3. Übereinstimmung mit dem Unionsrecht:

Das Gesetzesvorhaben steht dem Unionsrecht nicht entgegen. Die Zulässigkeit raumordnungsrechtlicher Nutzungsbeschränkungen für Zweitwohnnutzungen ist nach der bisherigen Judikatur des EuGH sowohl im Lichte der Kapitalverkehrsfreiheit wie auch der übrigen Grundfreiheiten grundsätzlich anerkannt. In den Entscheidungen „Konle“ (Rs C-305/97) , „Reisch“ (Rs C-515/99) und „Salzmann“ (Rs C-300/01) hat der Gerichtshof jeweils ausdrücklich festgestellt, dass raumordnungsrechtliche Nutzungsbeschränkungen betreffend Zweitwohnungen in einem bestimmten geografischen Gebiet, die ein Mitgliedstaat in Verfolgung raumplanerischer Ziele zur Erhaltung einer dauerhaft ansässigen Bevölkerung und einer vom Tourismus unabhängigen Wirtschaftstätigkeit verfügt, als Beitrag zu einem im Allgemeininteresse liegenden Ziel angesehen werden können.

4. Finanzielle Auswirkungen:

4.1. Das Gesetzesvorhaben betrifft den Wirkungsbereich des Landes sowie der Städte und Gemeinden. Nach Einschätzung der für die fachlichen Belange der Raumplanung zuständigen Dienststelle des Amtes der Landesregierung und der von dieser Dienststelle beigezogenen externen Experten für den Vollzug auf Gemeindeebene bzw für die planungsfachliche Begleitung und Beratung der Planungsträger (Planungsbüros) ist – soweit abschätzbar – mit folgenden finanziellen Auswirkungen zu rechnen:

§ 5: Begriffsbestimmungen - Neuaufnahme	
Landesverwaltung	
Mehraufwand	Kostensparnis
	Es ist davon auszugehen, dass durch Begriffsbestimmungen die Vollziehung erleichtert wird und Zeitaufwand zur Herstellung eines gemeinsamen Einverständnisses reduziert wird.
Gemeinden und Regionalverbände	
Mehraufwand	Kostensparnis
	siehe oben

§ 7 Abs 3: Inhalte des Raumordnungsberichts	
Landesverwaltung	
Mehraufwand	Kostensparnis
Durch die Verpflichtung zur Darstellung der Entwicklung des Landes anhand geeigneter Indikatoren entsteht ein Verwaltungsaufwand. Da dies aber bisher bereits im Sinne der Raumforschung erfolgte, sind keine echten Mehrkosten zu erwarten bzw gleichen sich diese mit den nebenstehenden Kostensparnissen aus.	Durch den Entfall des Erfordernisses, die Ergebnisse der Überwachung von Planungen mit erheblichen Umweltauswirkungen im Raumordnungsbericht darzustellen, reduzieren sich die Kosten für die Erstellung des Raumordnungsberichts.

§ 8: Entwicklungsprogramme- Verfahrensvorgaben	
Landesverwaltung und Regionalverbände	
Mehraufwand	Kostensparnis
	Durch Entfall der verpflichtenden Durchführung des ersten Hörungsverfahrens können sowohl Pla-

	nungs- als auch Verfahrenskosten und Sachkosten eingespart werden. Durch den Wegfall der analogen Ausfertigung und Zustellung von Entwürfen im zweiten Hörungsverfahren können insbesondere Sachkosten eingespart werden.
Gemeinden	
Mehraufwand	Kostensparnis
Durch die digitale Übermittlung der Entwürfe zum Hörungsverfahren können Sachkosten für den Druck des jeweiligen Auflageentwurfes entstehen.	Durch den Entfall der Kundmachung des Vorhabensberichtes können Sachkosten eingespart werden.

§ 8: Entwicklungsprogramme: Entfall der Sachprogramme	
Landesverwaltung	
Mehraufwand	Kostensparnis
	Durch den Entfall des überörtlichen Planungsinstrumentes "Sachprogramm" des Planungsträgers Land können Kosten für die Änderungen bzw Neuaufstellung von Sachprogrammen im Ausmaß von ca je 100.000 € brutto für externe Beauftragungen je nach thematischer Erfordernis eingespart werden. Dabei ist insbesondere die Überführung der Inhalte zu den gemäß Arbeitsübereinkommen vorgesehenen Sachprogrammen "Raumplanung und touristische Infrastruktur“, "Naturerfahrungen", "Freiraum" und die Bündelung der Vorgaben im Landesentwicklungsprogramm als maßgebliche Kosteneinsparung zu werten.

§ 9 Abs 1: Landesentwicklungsprogramm - Mindestinhalte	
Landesverwaltung	
Mehraufwand	Kostensparnis
Für die Ermittlung von Mindestinhalten, für die derzeit die Grundlagen nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, ist mit Mehrkosten zu rechnen (zB Bevölkerungsprognose auf Ebene der Planungsregionen inkl Wohnungsbedarf, Energieversorgung, Ortsentwicklung, einheitliche Planungsmethoden). Die Kosten für externe Beratungsleistungen dafür werden - aufbauend auf den bereits vorliegenden Arbeiten zur Erstellung des Vorhabensberichts – auf höchstens 100.000 € brutto geschätzt. Sie fallen einmalig an.	

§ 9 Abs 2: Landesentwicklungsprogramm - Abstimmung der Planungsinteressen mit den Regionalverbänden	
Landesverwaltung und Regionalverbände	
Mehraufwand	Kostensparnis
Zur Abstimmung der Planungsinteressen zB betreffend der regionalen Bevölkerungsprognosen sowie weiterer maßgeblicher Inhalte werden mehrere Arbeitstreffen erforderlich sein, was sowohl beim	

Land wie auch bei den Regionalverbänden einen gewissen Verwaltungsaufwand verursacht. Im Fall einer etwaigen externen Prozessbegleitung und Fachexpertise ist inkl Vor- und Nachbereitung mit Kosten in Höhe von ca. 10.000 € je Auftrag zu rechnen.	
--	--

§ 10: Regionalprogramme	
Landesverwaltung	
Mehraufwand	Kostensparnis
Ein Mehraufwand entsteht dem Land insoweit, als für die Erstellung der beiden bisher noch ausstehenden Regionalprogramme für die RV Osterhorngruppe und Pongau die erforderlichen Fördermittel im Ausmaß von ca 50 % der Planungskosten zu budgetieren sind.	
Regionalverband	
Mehraufwand	Kostensparnis
<p>Durch die Verpflichtung zur Erstellung eines Regionalprogrammes gemäß den gesetzlichen Vorgaben fallen für die zwei Regionalverbände, die bisher noch nicht ein Regionalprogramm erstellt haben (RV Osterhorngruppe und RV Pongau), einmalige Mehrkosten an. Diese werden in Anlehnung an die Kosten für Regionalprogramme für andere Regionalverbände auf ca 200.000 € brutto je Regionalprogramm geschätzt, wobei es zu Unterschieden aufgrund der vorliegenden Vorarbeiten sowie Regionsgröße kommen kann. Nach bisheriger Praxis werden die den Regionalverbänden entstehenden Planungskosten zu 50 % durch das Land Salzburg gestützt.</p> <p>Eine gesetzliche Verpflichtung zur Anpassung bestehender Regionalprogramme an die neuen Mindestinhalte innerhalb bestimmter Frist ab Inkrafttreten der Novelle ist nicht vorgesehen, sodass diesbezüglich auch keine Mehrkosten anfallen.</p>	

§ 12: Änderung von Entwicklungsprogrammen - Evaluierungsverpflichtung (nach 10 Jahren)	
Landesverwaltung und Regionalverbände	
Mehraufwand	Kostensparnis
<p>Auf Grund der verpflichtenden Evaluierung im Abstand von 10 Jahren ist mit Mehrkosten zu rechnen. Diese werden auf ca 30.000 bis 50.000 € je Evaluierung für das Landesentwicklungsprogramm und auf 20.000 € bis 30.000 € für Regionalprogramme geschätzt. Die Kosten dafür fallen einmal in 10 Jahren an.</p> <p>Ist auf Grund der Ergebnisse der Evaluierung eine Änderung der Entwicklungsprogramme zwingend erforderlich, ist mit weiteren 50.000 bis 100.000 € brutto für Landesentwicklungsprogrammänderungen und mit 50.000 bis 80.000 € für Regionalprogrammänderungen zu rechnen.</p>	

--	--

§ 13: Überörtliche Bausperre	
Landesverwaltung	
Mehraufwand	Kostensparnis
Mit der Möglichkeit der Erlassung von überörtlichen Bausperren wird ein zusätzliches überörtliches Instrument eingeführt, das einen gewissen zusätzlichen Verwaltungsaufwand verursacht, der aber auf Grund der Unterschiedlichkeit der jeweiligen Vorhaben bzw Programme quantitativ nicht abschließend abgeschätzt werden kann.	

§§ 14 und 32: Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe	
Landesverwaltung	
Mehraufwand	Kostensparnis
	Auf Grund der Möglichkeit der Erhöhung der Verkaufsfläche um 10 % bzw max. 200 m ² Verkaufsfläche, der Änderung des Planungsgebietes bei gleichbleibender Verkaufsfläche und der Anhebung der Schwellenwerte reduziert sich die Anzahl der Verfahren für die Erlassung von Standortverordnungen und führt dies daher zu einer entsprechenden Kostensparnis.

§ 20: Überprüfung von Planungen - Änderungsverpflichtung bei festgestellter Fehlentwicklung	
Gemeinde	
Mehraufwand	Kostensparnis
Dazu ist grundsätzlich auszuführen, dass ein Kostenaufwand nur dann entsteht, wenn die Gemeindevertretung von sich aus eine Fehlentwicklung feststellt. Stellt sie eine solche Fehlentwicklung fest, ist ein entsprechendes Änderungs- oder Revisionsverfahren durchzuführen, was einen entsprechenden Kostenaufwand verursacht. Gegenständlich wäre mit externen Planungskosten in Höhe von 60.000 € für Änderungen bis 120.000 € brutto für Revisionen (inkl. Energieversorgung bzw Energieraumplanung) abhängig von der Funktion und Größe der Gemeinde zu rechnen.	

§ 25: Inhalte des Räumlichen Entwicklungskonzeptes	
Landesverwaltung	
Mehraufwand	Kostensparnis
Einmaliger Mehraufwand zur Verordnungserlassung der vorliegenden Entwürfe zur Planzeichenverordnung für das REK sowie der Baulandbedarfsberechnung im Rahmen der allgemeinen Verwaltungsaufgaben.	
Gemeinde	

Mehraufwand	Kostensparnis
<p>Eine gesetzliche Verpflichtung zur Anpassung bestehender Räumlicher Entwicklungskonzepte an die neuen Mindestinhalte innerhalb bestimmter Frist ab Inkrafttreten der Novelle ist nicht vorgesehen, sodass diesbezüglich auch keine Mehrkosten anfallen.</p> <p>Erfolgt eine Anpassung, so werden die Kosten dafür auf ca 10.000 bis 20.000 € in Bezug auf die Themenbereiche Energieversorgung (Energieraumplanung) und Abgrenzung von städtebaulichen Planungsgebieten geschätzt.</p>	

§ 29: Ausmaß und Befristung des unverbauten Baulandes	
Gemeinde	
Mehraufwand	Kostensparnis
<p>Der Aufwand für die Feststellung des Vorliegens der Bebauung für befristet gewidmete Baulandneuwidmungen wird auf 1 bis 2 Stunden Bewertiger Tätigkeit je Fall eingeschätzt. Da die Regelung nur für Neuwidmungen gilt, fällt dieser Aufwand in Ausnahmefällen in fünf, in der Regel aber erst nach 10 Jahren ab Inkrafttreten der Novelle an. Angedacht ist bis dahin die Einrichtung eines Datenverbundsystems zwischen dem Land und den Gemeinden, in dem die bebauten Grundstücke eingetragen werden, wobei die gesetzlichen Grundlagen dafür erst geschaffen werden müssten.</p>	<p>Mit dem Wegfall der verpflichtenden Einholung einer Nutzungserklärung der Grundeigentümer, sind geringere Verwaltungskosten verbunden.</p>

§§ 31 und 31a Zweitwohnnutzung und Zweitwohnungsgebiete sowie Maßnahmen gegen unrechtmäßige Zweitwohnnutzungen	
Landesverwaltung	
Mehraufwand	Kostensparnis
<p>Die Erlassung der Verordnung gemäß § 31 Abs 1 Z 1 („Zweitwohnsitz-Beschränkungsgemeinden“) verursacht einen gewissen Mehraufwand, der jedoch als nicht erheblich eingeschätzt wird. Die fachlichen Grundlagen (Auswertung Statistik Austria) dafür liegen vor.</p> <p>Der Kostenaufwand für das Betreiben einer Versteigerung wird als durchaus erheblich eingeschätzt, wird sich jedoch aller Voraussicht auf Einzelfälle beschränken. Beratungs- und Unterstützungsleistungen werden dagegen häufiger in Anspruch genommen werden. Je Fall wird der Aufwand dafür auf auf ca 10 bis 20 Stunden A-wertiger Tätigkeit eingeschätzt.</p>	
Gemeinde	
Mehraufwand	Kostensparnis
<p>Für die Abgrenzung der Zweitwohnsitz-Beschränkungsgemeinden sind zu den gemeindeinternen Personalkosten externe Planungs- bzw Gutachterkosten je Planungsgebiet von ca 5.000 € in Bezug auf den erforderlichen Nachweis zur Errei-</p>	<p>Dadurch, dass die Zweitwohnsitzbeschränkungen nur mehr für bestimmte Gemeinden gelten sollen, wird in Summe eine erhebliche Kostensparnis erwartet.</p>

<p>chung des Raumordnungsziels § 2 Abs 1 Z 7 lit d oder zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die örtlichen Siedlungs-, Sozial- oder Wirtschaftsstrukturen zu veranschlagen.</p> <p>Der Kostenaufwand für die Erlassung eines Bescheides als Grundlage für eine Versteigerung kann durchaus erheblich sein und mit Unterstützung von Organen des Landes ein Ausmaß von ca 20 bis 40 Stunden erreichen, wird sich jedoch aller Voraussicht auf Einzelfälle beschränken.</p>	
---	--

§ 48 Land- und fortwirtschaftliche Bauten – Nutzung leerstehender Gebäude	
Landesverwaltung und Gemeinden	
Mehraufwand	Kostensparnis
	Die Änderung führt zu einer Kostensparnis, da nach geltendem Recht das Erfordernis einer Einzelbewilligung gegeben ist, welche nunmehr wegfällt soll.

§ 50 Bebauungsplan – Städtebauliche Planungsgebiete	
Gemeinde	
Mehraufwand	Kostensparnis
<p>Die Gemeinden haben erstmals im Rahmen des REK die Möglichkeit, zusammenhängende städtebauliche Planungsgebiete zu kennzeichnen. Diese beinhalten auch bereits bebaute Gebiete.</p> <p>Nimmt die Gemeinde diese Möglichkeit in Anspruch, so führt dies aufgrund der notwendigen anspruchsvolleren Grundlagenarbeiten für bebaute Gebiete und sohin komplexeren Planungsaufgabe zu erhöhten Planungskosten, die auf Grund der Unterschiedlichkeit der Gegebenheiten nicht abschließend abgeschätzt werden können.</p>	

§ 65: Verfahren für die Neuaufstellung und Änderung von Plänen der örtlichen Raumplanung	
Gemeinde	
Mehraufwand	Kostensparnis
	<p>Durch Entfall des ersten Hörungsverfahrens (Kundmachung der beabsichtigten Änderung) werden sowohl Personalkosten als auch Verfahrenskosten reduziert und Sachkosten für die jeweiligen Veröffentlichungen in Medien eingespart.</p> <p>Ferner können durch die nicht mehr erforderliche Kundmachung des Planentwurfes in der Salzburger Landeszeitung Sachkosten eingespart werden.</p>

§ 74: Aufgabe und Zuständigkeit	
Landesverwaltung	
Mehraufwand	Kostensparnis
	Anstelle der aufsichtsbehördlichen Kenntnisnahme sind künftig die Kennzeichnung von Zonierungen

	im Gewerbegebiet, die Kennzeichnung von Feriendörfern, Apartmenthäusern und Apartmenthotels, die Kennzeichnung von Planfreistellungen, die Freigabe von Aufschließungsgebieten und -zonen, die Kennzeichnung des Auswirkungsbereiches von Seveso-Betrieben und die Festlegung und die Aufhebung von Vorbehalten der Aufsichtsbehörde nur mehr mitzuteilen. Dies verringert den Verfahren- und Verwaltungsaufwand.
--	---

§ 77 a Planungskostenbeitrag	
Gemeinde	
Mehraufwand	Kostensparnis
	Die Möglichkeit der Einhebung von Planungskostenbeiträgen im Ausmaß von 50 % der Planungskosten (Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan) führt (im Umsetzungsfall) bei den Gemeinden zu entsprechenden Minderausgaben.

§ 77 b Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag	
Landesverwaltung	
Mehraufwand	Kostensparnis
Im Rahmen der historischen Recherchen sowie Aufbereitung der Grundlagen zur Ermittlung des Bereitstellungsbeitrages ist mit Anfragen der Gemeinden und einem damit verbundenen Personalaufwand zu rechnen.	
Gemeinde	
Mehraufwand	Mehreinnahmen
Aufbauend auf die Ermittlung, Erfassung und Klassifizierung des unbebauten Baulandes ist die Vorbereitung der Vorschreibung an den Grundeigentümer mit einem zusätzlichen Aufwand verbunden (zB Recherche historischer Dokumente, Versand), der je Grundeigentümer mit ca 30 min je Grundstück und Eigentümer abgeschätzt wird. Darüber hinaus ist ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand zur Erfassung und Behandlung der Rückmeldungen der Grundstückseigentümer einzuplanen. Insgesamt kann daher im Durchschnitt von einem Bearbeitungsaufwand von ca 60 bis 90 min je Grundstück (bei externer Unterstützung zur Datenaufbereitung) ausgegangen werden. Hinzu kommt der Sachaufwand für den Versand (Druck- und Portokosten).	Berücksichtigt man die unterschiedlichen Grundstücksgrößen, ist bei einer Beispielsgemeinde mit ca. 2.500 Einwohner und ca. 150 Grundstücken mit einer Beitragsleistung von 1.250 € je beitragspflichtigen Grundstück, gemittelt über die unterschiedlichen Flächengrößen der Baulandreserven zu rechnen. Stellt man diese Einnahmen dem Verwaltungsaufwand gegenüber, so wird der Infrastruktur-Beitrag als eher aufkommenschwach bis -neutral beurteilt. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Abgabe erst in fünf und bei Eigenbedarf erst nach 15 Jahren ab Inkrafttreten des Gesetzes anfällt.

Alle weiteren Änderungspunkte werden von der vorgenannten Dienststelle des Amtes der Landesregierung als weitgehend kostenneutral beurteilt.

4.2 Für die Bürger und Bürgerinnen im Allgemeinen sowie für Wirtschaftstreibende im Besonderen können sich aus dem Planungskostenbeitrag und dem Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag (ab dem fünften bzw bei Eigenbedarf ab dem fünfzehnten Jahr nach Inkrafttreten der Novelle) zusätzliche finanzielle Belastungen ergeben. Und zwar abhängig davon, ob die Gemeinde einen Planungskostenbeitrag erhebt, bzw beim Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag für unbefristete Bestandswidmungen über 500 m², ob eine Bebauung innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten der Novelle bzw 15 Jahren bei Eigenbedarf bzw

noch länger bei Vorliegen von Hinderungsgründen (Bausperren usw) erfolgt oder nicht. Umgekehrt entfällt die Möglichkeit der Gemeinden zur Erhebung einer Aufschließungskosten-Vorauszahlung nach dem Anliegerleistungsgesetz.

5. Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer:

Die vorgesehenen Regelungen haben nach Einschätzung der für die fachlichen Belange der Raumplanung zuständigen Dienststelle des Amtes der Landesregierung folgende direkte bzw indirekte Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft.

Änderung	Wirkung
§ 2 Abs 1 Z 7	
	Z 7 beschreibt die erwünschte Qualität der Siedlungsentwicklung. Die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung leistet einen positiven Beitrag, um allen Bevölkerungsgruppen, auch jenen, die statistisch gesehen weniger mobil sind, eine chancengleiche Teilhabe an den Daseinsgrundfunktionen zu ermöglichen.
§ 2 Abs 2 Z 3	
	Z 3: Grundsätze zur Forcierung einer kompakten Siedlungsentwicklung (Vermeidung von Zersiedelung) leisten ebenfalls einen positiven Beitrag zur Chancengleichheit. Frauen sind statistisch gesehen immer noch weniger mobil als Männer und damit öfter von der Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel abhängig. Gleichzeitig sind Frauen auch statistisch gesehen öfter zuständig für den täglichen Einkauf, diverse Bringdienste und öfter in Teilzeit tätig als Männer. Große Distanzen zu den Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren verringern die Chancen der Teilhabe am Arbeitsleben, erfordern Mehrkosten und einen erhöhten Zeitaufwand durch die längeren Fahrten. Eine Stärkung der Siedlungsentwicklung in gutversorgte Lagen leistet somit einen positiven Beitrag zur Chancengleichheit aller Bevölkerungsgruppen.
§ 4 Abs 6	
	Abs 6 leistet einen positiven Beitrag zur Chancengleichheit, indem Menschen mit Behinderungen Hilfe bei der Einsichtnahme in die aufgelegten Pläne und Programme zu leisten ist.
§ 30 Abs 5	
	Indirekt profitieren weniger mobile Bevölkerungsgruppen von der Reduzierung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbe- und Betriebsgebieten, weil diese in der Regel autoaffin an den Ortsrandlagen situiert sind und somit längere Fußwege bedingen. Eine Steuerung in zentrumsnahe Lagen trägt zu mehr Chancengleichheit bei. Gleichzeitig ist durch die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen bis 300 m ² Verkaufsfläche eine Nahversorgung von ArbeitnehmerInnen in den Gewerbe- und Betriebsgebieten sichergestellt und wird das „Kurze Wege

	Prinzip“ unterstützt.
§ 50 Bebauungsplan	
	Durch die Ausweisung von städtebaulichen Planungsgebieten kann in der Planung verstärkt Rücksicht auf alle Bevölkerungsgruppen genommen werden. Bedürfnisse einzelner Gruppen können in die Planung mit einfließen und Berücksichtigung finden (zB Durchgänge zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, Gehsteigbreiten, diverse Abstellflächen vorausschauend einplanen etc).

Die übrigen Änderungen sind in ihrer Wirkung auf unterschiedliche Gruppen der Gesellschaft als „neutral“ zu bezeichnen.

6. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Art I (Salzburger Raumordnungsgesetz 2009):

Zu Z 2 (Abschnitte 1 und 2):

Auf Grund der zahlreichen Änderungen im „Allgemeinen Teil“ und in der überörtlichen Raumplanung werden die Abschnitte 1 und 2 neu erlassen.

Zu § 1 (Raumordnung):

Die Abs 1, 2 und 4 entsprechen inhaltlich dem geltenden Recht. Abs 1 umschreibt dabei die zentrale Aufgabenstellung der Planungsträger bei der Erfüllung der durch dieses Gesetz aufgetragenen Planungsarbeiten. Mit Abs 3 wird der Bezeichnungsverpflichtung gemäß Art 118 Abs 2 letzter Satz B-VG Rechnung getragen. Die bisherigen Abs 4 und 5 werden in den neuen § 5 überstellt und können sohin entfallen.

Zu § 2 (Ziele und Grundsätze):

Der Katalog der Ziele und Grundsätze wird gestrafft und den Anforderungen einer zeitgemäßen Raumordnung angepasst.

Der Unterschied zwischen Zielen und Grundsätzen besteht verallgemeinert darin, dass durch die Ziele wesentliche Anliegen der Raumordnung angesprochen werden, die bei konkreten Planungsmaßnahmen gegeneinander abzuwägen sind, was zur Folge haben kann, dass einzelne Ziele stärker bzw schwächer gewichtet werden. Planungsgrundsätze sind dagegen bei allen Planungsmaßnahmen zu beachten und anzuwenden; sie unterliegen keinem Abwägungsprozess. In den Grundsätzen wird festgelegt, welche Entscheidungskriterien jedenfalls bei der Abwägung und Gewichtung der Ziele zu beachten sind. (Vgl *Kanonier*, Positionspapier zum Umgang mit förderbarem Wohnbau im Österreichischen Planungsrecht, in: ÖROK Schriftenreihe 191, 2014, S 32).

Zu einzelnen Zielen (Abs 1):

Zu Z 1:

Außer den räumlichen Grundlagen für eine intakte Umwelt sowie für Arbeiten und Wirtschaften sind insbesondere auch die räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für leistbares Wohnen zu sichern. Auf Grund der aktuellen Preis- und Kostenentwicklung und dem zuletzt wieder erhöhten Bevölkerungswachstum (s Salzburger Landeskorespondenz, 18.8.2016) kommt diesem Thema eine immer größer werdende gesamtgesellschaftliche Bedeutung zu. Auch wenn die Wohnungpreise durch eine Vielzahl von Instrumenten beeinflusst werden können, soll „leistbares Wohnen“ in der Raumplanung eine wichtige Zielgröße (von mehreren) sein. Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Grundsätzliches Ziel der Raumplanung muss es daher sein, die Versorgung der Bevölkerung mit „leistbaren“ Wohnungen so gut wie möglich sicherzustellen. Der Raumplanung kommt dabei insbesondere die Aufgabe zu, geeignete Flächen für den förderbaren Wohnbau bedarfsgerecht zu sichern bzw das Angebot an verfügbarem Bauland durch baulandmobilisierende Maßnahmen zu erhöhen. Geeignet für den förderbaren Wohnbau sind Flächen, die auf Grund ihrer guten Anbindung an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Nahversorgung, öffentlichen Verkehr sowie ihrer Größe gute Voraussetzungen für den Bau leistbarer Wohnungen mit angemessenen Dichten mitbringen.

Zu Z 2:

Auf Grund der fortschreitenden Inanspruchnahme von Natur und Landschaft durch verschiedenste menschliche Nutzungen geraten unsere natürlichen Lebensgrundlagen (Boden, Wasser und Luft) immer mehr unter Druck. Damit diese für die nachfolgenden Generationen erhalten bleiben, ist es unsere Pflicht, mit den natürlichen Lebensgrundlagen sorgsam und pfleglich umzugehen. Ein solcher Umgang verpflichtet insbesondere zur Reinhaltung des Wassers und der Luft, zum Schutz des Bodens (einschließlich der Beseitigung von Altlasten) und zum Erhalt von Landschaft und Artenvielfalt. Gleichbedeutend ist der Schutz erhaltenswerter Kulturgüter (Denkmäler, Bauwerke, erhaltenswürdige Stadt- bzw Ortsgebiete udgl).

Damit die Schönheit von Natur und Landschaft für die Menschen auch erlebbar bleibt und wird, ist der freie Zugang zu Wäldern, Seen, öffentlichen Fließgewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten zu sichern bzw anzustreben.

Zu Z 3:

Hochwasser- und Vermurungsereignisse der letzten Jahre rücken die Bedeutung des präventiven Umgangs mit Naturgefahren immer mehr in den Fokus. Die Erfahrungen zeigen, dass es nicht ausreicht, ausschließlich menschliche Siedlungen und andere Nutzungen zu schützen, sondern dass die Natur mit ihren Gefährdungspotenzialen ebenso adäquaten Raum benötigt – sozusagen „Raumanspruch erhebt“. In diesem Sinn sollen die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume als solche erhalten bleiben.

Die Freihaltung von Gebieten mit nutzbaren Wasser- und Rohstoffvorkommen entspricht dem geltenden Recht (§ 2 Abs 1 Z 3 erster Satz).

Zu Z 4:

Das Ziel dient neben der Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft auch der Sicherung der Versorgung der heimischen Bevölkerung mit (gesunden) Nahrungsmitteln und biogenen Brennstoffen. Ferner dient dieses Ziel der Erhaltung von Böden mit dem Potential für natürliche Pflanzengesellschaften sowie der Sicherung von Böden, welche nachhaltig zur Regulierung des Wasserhaushaltes (zB Hochwasserrückhalt, Grund- und Trinkwasser) beitragen. Bedenkt man, dass im Land Salzburg ca 100 ha Boden zusätzlich für den Bau von Wohnhäusern, Industrie- und Gewerbebauten, für neue Infrastruktur sowie für verschiedene Freizeiteinrichtungen beansprucht werden und es sich dabei primär um (zuvor) landwirtschaftlich genutzte, weitgehend natürliche, intakte Böden handelt, ist auf dieses Ziel verstärkt Rücksicht zu nehmen.

Zu Z 5:

Die Bestimmung verpflichtet – wie bisher (vgl § 2 Abs 1 Z 9) – vor allem zu einer rechtzeitigen Standortvorsorge für bestehende wie auch für neue Gewerbe- und Industriebetriebe. Da die Neuausweisung von Standorten vor allem für Industriebetriebe auf Grund der begrenzten räumlichen Möglichkeiten des Landes Salzburgs zunehmend schwieriger wird, kommt auch dem Erhalt bereits ausgewiesener Gewerbe- und Industrieflächen und ihrer widmungsgemäßen Verwendung im Zusammenhang besondere Bedeutung zu.

Zu Z 6:

Die Landschaft ist das wichtigste Kapital einer erfolgreichen Tourismuswirtschaft. Lagen außerhalb des Dauersiedlungsraumes, insbesondere im alpinen Raum, weisen eine hohe Vulnerabilität gegenüber strukturfremden Nutzungen aus und bringen den Raum an die Grenzen der ökologischen Belastbarkeit. Im Bereich der Almen ist zB eine erweiterte Almbewirtschaftung, die den Ausschank von Getränken und Mahlzeiten umfasst, noch strukturverträglich, die Errichtung von Almdörfern und sonstigen Übernachtungsmöglichkeiten, die über Schutzgedanken der Schutzhütten hinausgehen, ist jedoch als strukturfremd zu bezeichnen. Durch die Ausweisung von Ruhezonen sollen touristische Intensivnutzungen ausgeschlossen werden.

Zu Z 7:

Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass die Bevölkerung auf kurzem Wege – möglichst unabhängig von Individualverkehr und Bring-Diensten – in der Lage ist, ihre Grundbedürfnisse (Nahrung/Wohnen/Arbeiten/Erholung/Bildung) zu befriedigen. Zusätzlicher Verkehr, ökologische Belastungen für die Umwelt, ökonomische Belastungen für öffentliche und private Haushalte, angespannte Zeitbudgets, die auch über die Teilnahme am Sozialleben sowie Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen bei Teilzeitnotwendigkeit entscheiden, sind Folge disperser Siedlungsstrukturen, weshalb die Schaffung von kompakten Siedlungskörpern in Funktionsmischung zentrales Anliegen der Raumordnung sein muss.

Zu lit c ist auszuführen, dass von einem durch räumliche Strukturen geschaffenen unnötigen motorisierten Individualverkehr nur dann die Rede sein kann, wenn den Grundeigentümern gleichartige Handlungsalternativen zur Verfügung stehen, die eine zielverträglichere Planungsentscheidung ermöglichen. Insoweit kann zB ein von einem Betrieb verursachtes Verkehrsaufkommen durchaus erheblich, aber nicht unnötig

sein, wenn der Betrieb an einen bestimmten Standort gebunden ist oder sich der Standort dafür besonders eignet.

Zu Z 8:

Das Land Salzburg setzt sich in der Klima- und Energiestrategie das Ziel bis 2050 klimaneutral und energieautonom zu sein. Erklärtes Ziel des Landes ist die Förderung der Wind- und Solarenergie. Die dafür geeigneten Standorte sind in den überörtlichen und örtlichen Programmen zu sichern. Darüber hinaus ist auf die Bedeutung der Raumordnung zur Erreichung dieser Strategie hinzuweisen. Kompakte Siedlungsstrukturen an raumordnungsfachlich gut geeigneten Standorten und die Verhinderung von Zersiedelung tragen ganz wesentlich zur Zielerreichung bei (Kurze-Wege-Prinzip, Leitungseffizienz).

Zu Z 9:

Die Bestimmung entspricht § 2 Abs 1 Z 1 des geltenden Rechts.

Zu einzelnen Grundsätzen (Abs 2):

Zu Z 1:

Der Grundsatz entspricht dem geltenden Recht und ist bei allen planerischen Entscheidungen auf überörtlicher und örtlicher Ebene zu beachten. Er entspricht der grundsätzlichen ethischen Verpflichtung, nachfolgenden Generationen möglichst umfassend die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten und ihnen die größtmöglichen Freiheitsgrade für ihre Entscheidungen zu sichern.

Bei der Beurteilung der sparsamen Abgrenzung von neuen Baulandflächen ist einerseits auf landesplanerische, regionale und örtliche Zielsetzungen und Vorgaben, andererseits aber auch auf die gegebenen Strukturverhältnisse Bedacht zu nehmen. Über die sparsame Abgrenzung von neuen Baulandflächen hinaus zählen zum Grundsatz im Rahmen der Flächenwidmungsplanung (als Vorfrage) auch die Mobilisierung bestehender Baulandreserven vor der Ausweisung von neuem Bauland und im Rahmen der Bebauungsplanung die Festlegung entsprechender Bebauungsbedingungen und -dichten.

Zu Z 2:

Der Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen ist bereits im § 1 zu Grunde gelegt, wonach die Raumordnung die bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohls zum Ziel hat (§ 1). Gleichzeitig verpflichtet § 1 jedoch zur Respektierung der Grund- und Freiheitsrechte und ist daher die Planung trotz Vorrangs der öffentlichen Interessen unter möglichster Schonung des Privateigentums durchzuführen. Wenn sich die privaten mit den öffentlichen Interessen decken oder den privaten Interessen keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, können sohin auch private Interessen eine Planänderung rechtfertigen.

Zu Z 3:

Die Zersiedelung des Raums zieht eine Vielzahl von negativen Folgeerscheinungen nach sich (ua verkehrsinduzierende Wirkung, Verlust an landwirtschaftlichen Produktionsflächen, deutlich höhere Infrastrukturkosten, negative Auswirkung auf das soziale Gefüge [da nicht mobile Bevölkerungsschichten weniger in der Lage sind, am Gemeinwesen partizipieren zu können]). Grundsatz moderner Raumordnung muss daher sein, Zersiedelung soweit wie möglich zu vermeiden. Dies gilt auch für die Fortsetzung einer bereits eingeleiteten Zersiedelung.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist unter dem Begriff „Zersiedelung“ eine „ohne funktionales Erfordernis oder ohne ortsplanerische Konzeption vorgenommene Bebauung außerhalb geschlossener Siedlungen“ zu verstehen (vgl ua VwGH vom 21. März 2001, ZI 99/10/0177). Auch der Verfassungsgerichtshof versteht die Zersiedelung als konzeptlose Bebauung außerhalb von räumlich abgegrenzten Siedlungszonen (vgl VfSlg 17.112/2004). Dementsprechend kann von einer Zersiedelung nicht schon dann gesprochen werden, wenn eine Siedlungstätigkeit außerhalb eines Siedlungsschwerpunktes erfolgt, sondern vielmehr nur dann, wenn diese Siedlungstätigkeit zu einem unkontrollierten flächenhaften Wachstum in Randlagen führen würde. Dies ist insbesondere bei Siedlungssplittern sowie Streusiedlungen im Grünland sowie punktuellen Baulandwidmungen in Außenbereichen der Fall. Bestehen bereits größere Siedlungen in Außenbereichen kommt es in erster Linie auf das ortsplanerische Konzept an. Siedlungen, die nach ortsplanerischem Konzept nicht mehr weiterentwickelt werden sollen, sollen keinesfalls neu als Bauland ausgewiesen werden. Bestehen für solche Siedlungsansätze bereits Baulandwidmungen, sollen zumindest die äußeren Siedlungsränder nicht weiter ausgedehnt werden. Ist für solche Siedlungen eine Weiterentwicklung nach ortsplanerischem Konzept vorgesehen, sind Baulandwidmungen sowohl für Abrundungen wie auch für Erweiterungen möglich.

Zu Z 4:

Der Grundsatz entspricht dem geltenden Recht (§ 2 Abs 2 Z 4), unterstreicht jedoch die Bedeutung des Teilbereichs „Klimaschutz“. Nach dem Salzburger Raumordnungsbericht 2011 – 2014 ist in Österreich die Temperatur seit 1880 um fast zwei Grad Celsius gestiegen, verglichen mit einer globalen Erhöhung um 0,85 Grad Celsius. Ein weiterer Temperaturanstieg ist zu erwarten. Auf Grund dieses Anstiegs ist mit einer Zunahme der Niederschläge im Winterhalbjahr und mit einer Abnahme im Sommerhalbjahr zu rechnen. Die Sonnenscheindauer wird in Berglagen zunehmen, die Dauer der Schneebedeckung unter einer Seehöhe von 1.000 m sowie die Gletscherflächen und -volumen werden deutlich abnehmen. In Gebirgsregionen werden Rutschungen, Muren, Steinschlag und andere gravitative Massenbewegungen sohin deutlich zunehmen, zurückzuführen auf höhere Niederschlagsmengen, auftauenden Permafrost und einer veränderten Landnutzung.

Klimaschutz ist daher eine der wichtigsten Aufgaben unserer Zeit. Eine Aufgabe zu der alle Planungsträger beizutragen haben. Im Aktivitätsfeld Raumordnung werden vor allem Maßnahmen zur Sicherung der Hochwasserabflussräume sowie der Frischluftschneisen und Freiflächen in Ballungsräumen und generell eine stärkere Berücksichtigung von Energieeffizienz sowie Klima- und Bodenschutz bei der Baulandentwicklung für erforderlich erachtet (vgl Salzburger Raumordnungsbericht 2011 – 2014, S 250 f).

Zu Z 5:

Die Z 5 übernimmt den gleichlautenden Grundsatz des geltenden Rechts. Begleitend ist zu bemerken, dass der Begriff „sonstige Infrastruktureinrichtungen“ sowohl technische Infrastruktureinrichtungen als auch Einrichtungen der Grundversorgung umfasst.

Zu Z 6:

Die Z 6 betrifft in erster Linie die Landes- und Regionalplanung und enthält einen Handlungsauftrag zur regionalen Zusammenarbeit.

Zu Z 7:

Mit der in Abs 2 Z 7 gegenüber der bisherigen Rechtslage (§ 2 Abs 2 Z 10 ROG 2009) vorgenommenen Ergänzung soll die Bedeutung aktiver Bodenpolitik für leistbares Wohn- und Betriebsbauland unterstrichen werden. Unter dem Begriff „aktive Bodenpolitik“ sind Bauland ergänzende Maßnahmen zu verstehen, die zu einer raschen widmungskonformen Umsetzung planungsrechtlicher Vorgaben führen. Die Maßnahmen sind vielfältig und reichen von öffentlich-rechtlichen Maßnahmen und vertraglichen Vereinbarungen bis hin zu informellen Maßnahmen der Bewusstseinsbildung.

Zu den Z 8 und 9:

Die Z 8 und 9 entsprechen dem geltenden Recht (§ 2 Abs 2 Z 5 und 12).

Zu § 3 (Abwägungsgebot):

Das Abwägungsgebot entspricht weitgehend § 3 des geltenden Gesetzes, wird aber inhaltlich dahin präzisiert, dass bei der Abwägung der Raumordnungsziele die Raumordnungsgrundsätze zu beachten sind.

Wie bereits in den Gesetzesmaterialien zum ROG 2009 (RV 86 Blg LT 13. GP, 6. Sess) ausgeführt, verhält die Bestimmung dazu, die Vor- und allfälligen Nachteile einer beabsichtigten Planung anhand ihrer voraussichtlichen Auswirkungen zu beurteilen. Dies setzt die Darlegung der damit verfolgten Ziele und deren Vereinbarkeit mit den Raumordnungsgrundsätzen voraus. Auf diese Weise wird abgesichert, dass Planungen begründet und nachvollziehbar erfolgen und die Planungsgrundlagen sorgfältig erhoben werden. Nach der Rechtsprechung des VfGH belastet es den Plan mit Rechtswidrigkeit, wenn die Planungsträger die Planungsgrundlagen nicht sorgfältig erheben und etwa nur auf der Basis bloßer Mutmaßungen entscheiden (vgl zB VfGH 13.6.2005, V 81/03).

Zu § 4 (Informationspflicht):

Die Abs 1 bis 5 werden aus dem geltenden Recht (§ 4) unverändert übernommen. Mit Abs 6 soll Menschen mit Behinderungen eine gleichberechtigte Teilhabe am Planungsprozess ermöglicht werden. Gedacht ist hier zB daran, dass Menschen mit schwerer Sehbehinderung auf Verlangen der Erläuterungsbericht durch Mitarbeiterinnen bzw Mitarbeiter der Dienststellen vorgelesen bzw erläutert wird. Keinen Anspruch begründet diese Bestimmung auf Assistenzleistungen durch Dritte oder bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen.

Zu § 5 (Begriffsbestimmungen):

Bauland-Eigenbedarf (Z 2):

Die Berücksichtigung eines Eigenbedarfs für das Wohnen (lit a) erfordert das Vorliegen eines entsprechenden Wohnbedürfnisses, wobei ein solches anzunehmen ist, wenn bisher zB eine Mietwohnung bewohnt wird und nunmehr ein Eigenheim errichtet werden soll oder wenn sonstige Gründe vorliegen, die

eine den tatsächlichen Verhältnissen besser angepasste Befriedigung des Wohnbedürfnisses erwarten lassen (wie zB Größe und Ausstattung, geänderte Familienverhältnisse, berufsbedingter Ortswechsel, Anhebung der Ausstattungskategorie und gesundheitliche Gründe).

Für vorverstorbene Kinder gilt ein Eintritts-(Repräsentations-)Recht der Nachkommen. Der Grundflächenanteil, welcher dem vorverstorbenen Kind gebührt hätte, bleibt davon unberührt und fällt sohin den Nachkommen nur anteilmäßig zu.

Zu lit b: Eine Limitierung der Eigenbedarfsfläche mit einer bestimmten Größe, so wie dies beim Eigenbedarf für Wohnbauland vorgesehen ist, ist im Bereich von Gewerbe- und Industrie nicht seriös leistbar, hängt der Erweiterungsbedarf doch vom Betriebstyp und Unternehmenserfolg ab.

Grundstück (Z 4):

Die Grundstückdefinition entspricht § 7a des Vermessungsgesetzes.

In der lit a wird klargestellt, dass bebaute Grundstücke und zugehörige Hausgärten eine Einheit bilden, und zwar auch dann, wenn der Hausgarten Teil eines eigenen Grundstücks ist, wobei in diesem Fall freilich nur dieser Teil (und nicht auch die restliche Fläche des unbebauten Grundstücks) als bebaut gilt.

Die Zusammenrechnung in der lit b ist § 2 des Grunderwerbsteuergesetzes nachgebildet. Die Bedeutung dieser Bestimmung liegt vor allem bei der Abgabenbefreiung gemäß § 77b für unverbaute Grundstücke bis 500 m².

Handelsagglomeration (Z 5):

Handelsagglomerationen sind gewachsene oder geplante räumliche Konzentrationen von branchengleichen sowie branchenübergreifenden Einzelhandelsbetrieben. Der Grund für ihre raumordnungsrechtliche Erfassung liegt grundsätzlich darin, dass Handelsagglomerationen eine Steigerung der Attraktivitätswirkung aller Betriebe bewirken und insoweit eine Sog- oder Magnetwirkung auf die Kunden in der Umgebung entfalten.

Hauptwohnsitz (Z 7):

Bzgl des Hauptwohnsitzes wird – auch aus vollzugstechnischen Gründen – an das melderechtliche Regime angeknüpft.

Der Hauptwohnsitz eines Menschen ist an jener Unterkunft begründet, an der er sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, diese zum Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen zu machen; trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen eines Menschen auf mehrere Wohnsitze zu, so hat er jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem er das überwiegende Naheverhältnis hat (§ 1 Abs 7 MeldeG 1991).

Bzgl Auslandsachverhalten wird in den Gesetzesmaterialien zum Meldegesetz bereits ausgeführt (Nr 1334 Blg NR GP XVIII, S 11): „Die Frage, ob sich ein Mensch im Bundesgebiet niedergelassen hat, soll im Rahmen der gesamten Lebensumstände dieses Menschen – also auch der auslandsbezogenen - beantwortet werden. Die österreichische Rechtsordnung nimmt damit keine Geltung für das Ausland in Anspruch, sondern sie berücksichtigt Lebenssachverhalte, die im Ausland verwirklicht werden, für die Geltung inländischer Rechtsverhältnisse. Demnach kommt für Ausländer ein zentraler örtlicher Anknüpfungspunkt im Inland nur dann in Betracht, wenn die Voraussetzungen hierfür auch unter Bedachtnahme auf im Ausland bestehende örtliche Anknüpfungspunkte dieses Menschen vorliegen.“

Nach der stRsp des VwGH darf in einem Reklamationsverfahren gemäß § 17 MeldeG 1991 die bis dahin für den Hauptwohnsitz des Betroffenen ausschließlich maßgebliche „Erklärung des Meldepflichtigen“ dahingehend hinterfragt werden, ob der erklärte Hauptwohnsitz den in Art 6 Abs 3 B-VG bzw § 1 Abs 7 MeldeG 1991 normierten objektiven Kriterien entspricht: „Die Lösung der im Reklamationsverfahren maßgeblichen Rechtsfrage des Hauptwohnsitzes des Betroffenen hängt an dem materiell-rechtlichen Kriterium ‚Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen‘. Bei der Beurteilung dieses Tatbestandsmerkmals kommt es auf eine Gesamtschau an, bei welcher vor allem folgende - nunmehr ausdrücklich in dem mit der Novelle vom 30. März 2001, BGBl. I Nr. 28/2001, eingefügten Abs 8 des § 1 Meldegesetz festgeschriebenen - Bestimmungskriterien maßgeblich sind: Aufenthaltsdauer, Lage des Arbeitsplatzes und der Ausbildungsstätte, Wohnsitz der übrigen, insbesondere der minderjährigen Familienangehörigen und der Ort, an dem sie ihrer Erwerbstätigkeit nachgehen, ausgebildet werden oder die Schule und den Kindergarten besuchen, Funktionen in öffentlichen und privaten Körperschaften. Um dem Ziel des Reklamationsverfahrens gemäß § 17 Abs 3 Meldegesetz entsprechen zu können, hat die Behörde (§ 17 Abs 1 Meldegesetz) in ihrer Entscheidung für die Beurteilung des Mittelpunktes der Lebensbeziehungen des Betroffenen als wesentliches Tatbestandsmerkmal eines Hauptwohnsitzes gemäß § 1 Abs 7 Meldegesetz eine Ge-

samt Betrachtung seiner beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen vorzunehmen.“ (VwGH Erk vom 16.9.2003, ZI 2002/05/0939)

Die im § 17 Abs 3 MeldeG 1991 normierte besondere Mitwirkungspflicht der Parteien schließt deren Verpflichtung ein, zu strittigen Umständen in Form verbindlicher und nachvollziehbarer Erklärungen und Erläuterungen Stellung zu nehmen (VfSlg 16.285/2001).

Mehr-Generationen-Wohnhaus (Z 8):

Die Eignung eines Wohnhauses für ein altersgemischtes Wohnen setzt in bautechnischer Hinsicht zwingend die barrierefreie Ausgestaltung (iS der verbindlich erklärten OIB-Richtlinien) zumindest einer Wohnung voraus. Hinsichtlich des baurechtlichen Verwendungszwecks ist im Allgemeinen davon auszugehen, dass nur Verwendungszwecke, die ein gelegentliches Wohnen erlauben (Zweitwohnsitze, touristische Zwecke), einem Generationenwohnen entgegenstehen.

Siedlungsschwerpunkte (Z 11):

Die Konzentration der Siedlungsentwicklung soll künftig vorrangig in den Siedlungsschwerpunkten erfolgen. Dies dient einerseits der Verhinderung weiterer Zersiedelung und andererseits der Schaffung kompakter Siedlungskörper. Siedlungsschwerpunkte bündeln somit die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde vor allem im Hinblick auf den Raumplanungsgrundsatz einer „*haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden, insbesondere des sparsamen Umgangs mit Bauland*“.

Die „*Siedlungsschwerpunkte*“ sind von den Gemeinden im Räumlichen Entwicklungskonzept festzulegen und abzugrenzen. Sie sind Voraussetzung für die Ausweisung von Gebieten für den förderbaren Wohnbau (§ 30a) und Vorbehaltsflächen für den förderbaren Mietwohnbau (§ 42) sowie für die Geltung des höheren Schwellenwertes für Betriebe des Einzelhandels mit Verkaufsflächen (Anlage 1).

Als Siedlungsschwerpunkte kommen jedenfalls die Hauptorte der Gemeinden in Betracht. Darüber hinaus aber Siedlungsgebiete, die folgenden Kriterien entsprechen: a) bestehendes Siedlungsgebiet, b) Potenzial zur Innenverdichtung oder zur Erweiterung, c) Vorhandensein von mehreren Einrichtungen der Daseinsvorsorge (in fußläufiger Entfernung) und d) fußläufige Erreichbarkeit eines leistungsfähigen öffentlichen Verkehrsmittels.

Voraussetzung für eine Ausweisung als Siedlungsschwerpunkt ist ferner eine entsprechende Nutzungsdurchmischung (zB Wohnen, Arbeiten, Freizeit, etc.). Das bedeutet, dass Siedlungsschwerpunkte keine Gebiete mit reiner Wohnfunktion sein können. Weitere Voraussetzung ist eine entsprechende Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Damit soll langfristig der öffentliche Verkehr gestärkt (mehr Kunden bzw Kundinnen) und ein Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs geleistet werden, was wiederum den Zielsetzungen des Mobilitätskonzeptes des Landes entspricht. Öffentliche und soziale Einrichtungen (Betreuungseinrichtungen, Schulen, etc.) sowie Geschäfte zur Nahversorgung im Nahbereich ermöglichen eine Mobilität der kurzen Wege und entsprechen insoweit den festgelegten Raumplanungszielen (§ 2 ROG 2009).

Touristische Beherbergung (Z 12):

Für den Begriff des Beherbergungsbetriebes wesentlich ist einerseits, dass die Unterkunftsstätte unter der Leitung oder Aufsicht des Unterkunftsgebers oder eines von diesem Beauftragten steht (Anwesenheit oder leichte Erreichbarkeit dieser Person zum Zweck der Schlüsselübergabe, der Auskunftserteilung, der Kontrolle, eines allfälligen Services, der Beschwerdemöglichkeit und des Inkassos), und andererseits, dass die Unterkunftsstätte der entgeltlichen Unterbringung von „Gästen“ (Urlaubern, Geschäftsreisenden, Kurgästen udgl) dient und zu deren vorübergehendem Aufenthalt bestimmt ist.

Privatzimmervermietung ist die durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübte Vermietung von nicht mehr als 10 Fremdenbetten. Gemäß Art III der B-VG-Novelle 1974, BGBl Nr 444, gehört die Privatzimmervermietung nicht zu den Angelegenheiten des Gewerbes im Sinn des Art 10 Abs 1 Z 8 B-VG.

Als Ferienwohnung versteht man im Allgemeinen eine möblierte Wohnung, in der Gäste gegen Bezahlung für einen bestimmten Zeitraum ihren Urlaub verbringen.

Als typische Beherbergungsverträge sind Verträge anzusehen, mit denen Reisenden gegen Entgelt vorübergehend Unterkunft gewährt wird. Sie beinhalten im Kern die Überlassung eines zum Bewohnen geeigneten möblierten Raumes einschließlich der Belieferung mit Wasser, Strom und Heizung. Regelmäßig ist die Überlassung der Unterkunft mit weiteren Serviceleistungen verbunden, wie zB Reinigung des Zimmers, Verwahrung von Wertsachen usw. Und häufig ist als weitere Leistung die Verköstigung des Gastes zu nennen. Gehen die Verfügungsrechte der Gäste für Wohnungen oder Wohnräume über einen typischen Beherbergungsvertrag hinaus, wie zB bei Einräumen von längerfristigen Mietrechten (vgl VwGH 12.12.2013, ZI 2013/06/0078), ist die Annahme einer touristischen Beherbergung ausgeschlossen.

Ausdrücklich klargestellt wird im Zusammenhang, dass Eigennutzungen der Wohnung keine Form einer touristischen Beherbergung darstellen. Damit wird sichergestellt, dass etwa der Aufenthalt einer Person in einer in ihrem Eigentum stehenden Wohnung (in der sie rechtlich und tatsächlich die Möglichkeit hat, noch ihrem Willen die Zeit der Eigennutzung zu bestimmen) nicht als touristische Beherbergung angesehen werden kann. Gleiches gilt für Miteigentümer, Anteilscheinbesitzers udgl, die ein direktes Zugriffsrecht auf eine Wohneinheit haben.

Wohnsitz (Z 15):

Der Wohnsitzbegriff entspricht § 26 Abs 1 der Bundesabgabenordnung, ergänzt um eine Umschreibung des in diesem Zusammenhang verwendeten Begriffs „Wohnung“. Als Wohnungen gelten in diesem Sinn eingerichtete, also für Wohnzwecke entsprechend ausgestattete Räumlichkeiten, die vom Inhaber ohne wesentliche Veränderung zur Deckung eines, wenn auch nur zeitweiligen Wohnbedarfes verwendet werden können.

Maßgebend soll wie beim sog „Steuerwohnsitz“ die tatsächliche Gestaltung der Dinge sein. Auf die subjektive Absicht und Einstellung kommt es nicht an. Entscheidend ist das objektive Moment der Innehabung unter den genannten Umständen „beibehalten und benützen“ (vgl ua VwGH 21.5.1990, ZI 89/15/0115; 20.6.1990, ZI 89/16/0020; 24.1.1996, ZI 95/13/0150; 19.12.2006, ZI 2005/15/0127). Dabei bedeutet Innehaben, über eine Wohnung tatsächlich oder rechtlich verfügen zu können, sie also jederzeit für den eigenen Wohnbedarf benützen zu können (vgl ua VwGH 23.2.2010, 2007/15/0292). Als Rechtsgründe für die Innehabung kommen vor allem Eigentum (zB am Ein- oder Zweifamilienhaus), Wohnungseigentum, Miete, Untermiete, Wohnungsrecht (§ 521 ABGB), aber auch familienrechtliche Ansprüche (zB des Ehegatten, vgl auch § 97 ABGB) in Betracht.

Eine ununterbrochene Benützung ist nicht nötig. Ebenso wenig ist es erforderlich, dass sich die innehabende Person während einer Mindestzahl von Tagen oder Wochen im Jahr in der Wohnung aufhält. Entscheidend ist allein, ob objektiv erkennbare Umstände dafür sprechen, dass diese Person die Wohnung für Zwecke des eigenen Wohnens beibehält, wobei die Ausstattung und tatsächliche Nutzung geeignete Umstände sind, um beurteilen zu können, zu welchem Zweck die betreffende Person die Wohnung hält.

Zweitwohnsitz (Z 16):

Zweitwohnsitz ist jeder Wohnsitz, der nicht als Hauptwohnsitz verwendet wird, wobei die lit a bis c entsprechende Ausnahmen für bestimmte Nutzungen und Lebenssachverhalte enthalten. Die lit a nimmt dabei von vornherein all jene Wohnsitze aus, die der eigentlichen raumplanerischen Problematik der Verwendung von Wohnungen als Zweitwohnungen – nämlich die nur zeitweilige Verwendung von Wohnungen – nicht entgegenstehen. Das sind in erster Linie Wohnungen, die zumindest von einer Person als Hauptwohnsitz verwendet werden, und ferner Wohnungen, an denen (aus welchen Gründen auch immer) ein ganzjähriges Wohnbedürfnis besteht, wobei der Begriff „ganzjährig“ nicht so zu verstehen ist, dass eine Person sich an jedem Tag des Jahres in dieser Wohnung tatsächlich aufhalten muss. Unterbrechungen während der Freizeit, des Wochenendes usw ändern am ganzjährig gegebenen Wohnbedürfnis nichts. Auf die subjektive Absicht und Einstellung der betreffenden Person kommt es aber nicht an – entscheidend ist die tatsächliche Gestaltung der Dinge.

Die lit b enthält bestimmte thematische Ausnahmen (touristische Beherbergung, vorübergehende ausbildungs- oder berufsbedingte Nutzungen, Wohnnutzungen für Zwecke der Pflege und Betreuung), wobei diese durch Verordnung der Landesregierung (lit c) ergänzt werden können. Betreffend die Ausnahme für den Tourismus (lit b sublit aa) gilt es zu bedenken, dass die Eigennutzung von Wohnungen keine Form touristischer Beherbergung von „Gästen“ darstellt (s dazu auch die Ausführungen zu Z 12). Zur ausbildungs- oder berufsbedingten Nutzung (lit b sublit cc) ist auszuführen, dass ein dringendes Wohnbedürfnis dafür erforderlich sein muss. Ein solches liegt insbesondere vor, wenn zur Ausübung der Erwerbstätigkeit oder der Absolvierung der Ausbildung die regelmäßige physische Präsenz des Nutzers bzw der Nutzerin an dem Arbeits- bzw Ausbildungsort erforderlich ist, der Arbeits- bzw Ausbildungsort von der Wohnstätte aus mit dem dem Nutzer bzw der Nutzerin zur Verfügung stehenden Fortbewegungsmitteln innerhalb eines nicht unverhältnismäßig erscheinenden Zeitraums erreicht werden kann und dem Nutzer bzw der Nutzerin keine andere Wohnstätte zur Verfügung steht, von der aus er bzw sie den Arbeits- bzw Ausbildungsort mit dem ihm bzw ihr zur Verfügung stehenden Fortbewegungsmitteln innerhalb eines nicht unverhältnismäßig erscheinenden Zeitraums erreichen kann.

Zu § 6 (Aufgaben der überörtlichen Raumplanung):

Durch die neu eingeführte Bestimmung wird – gleich wie für die örtliche Raumplanung – die Aufgabenstellung der überörtlichen Raumplanung festgelegt. Die überörtliche Raumplanung erfolgt entweder in Form der Landesplanung oder der Regionalplanung (vgl § 1), sodass eine klare Trennung hinsichtlich der jeweiligen Aufgabenstellungen geboten ist.

Zu den Aufgaben der Landesplanung zählen nicht nur planende, koordinierende und unterstützende Angelegenheiten, sondern ua auch solche zur Wahrung der Planungsinteressen des Landes im Rahmen von Partei- oder Anhörungsrechten nach anderen Rechtsvorschriften (zB nach dem Mineralrohstoffgesetz).

Zu § 7 (Raumforschung, Planungsgrundlagen und Raumordnungsbericht):

Die Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem geltenden Recht (§ 7). Die Raumforschung soll jedoch durch die Schaffung geeigneter Indikatoren effektiver und transparenter ausgestaltet werden (Abs 1), was langfristig auch zu einer Kostenersparnis führt.

Mit Indikatoren kann zB gemessen (quantifiziert) werden, ob die Ziele der Raumplanung erreicht werden bzw erreicht werden können. Die Umsetzung neuer Regelungen erfolgt oft über einen langen Zeitraum, sodass Erfolge oder auch Fehlentwicklungen nicht sofort erkannt werden. Die Indikatoren bilden im Zuge der Raumforschung sowie der Evaluierung der Zielsetzungen in der Raumplanung eine wertvolle Unterstützung und sollen zukünftig in genau definierten Abständen aktualisiert und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Mittels Kernindikatoren kann dabei die Entwicklung zu bestimmten Themenbereichen dargestellt werden. Diese wurden bisher im Rahmen der Erstellung des Raumordnungsberichtes erarbeitet (rund alle fünf Jahre).

Bei den sogenannten Kernindikatoren handelt es sich um eine Liste von Indikatoren, die die Entwicklung der Raumplanung in einigen ausgewählten Bereichen zeigen. Entscheidend für diese Liste ist dabei vor allem, dass entsprechend aktuelle Daten (Daten der Statistik Austria sowie Daten aus dem SAGIS) zur Verfügung stehen, die diesen Indikatoren zugrunde liegen. Beispiele für Kernindikatoren sind „Wohnbauland je Einwohner/in, Bauland je Einwohner/in, Betriebsbauland je Einwohner/in und Beschäftigten, Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen oder Verbauung / Versiegelung je Einwohner/in und Beschäftigten.

Der Raumordnungsbericht (Abs 3) soll künftig nur noch die wesentlichsten Entwicklungen der Raumordnung in Salzburg darstellen. Weiterführende Informationen können der interessierten Öffentlichkeit in anderer Form (zB Veröffentlichungen im Internet) zur Verfügung gestellt werden.

Zu § 8 (Entwicklungsprogramme):

Entwicklungsprogramme sind Festlegungen zur Raumordnung auf überörtlicher Ebene. Als solche kommen künftig nur noch das Landesentwicklungsprogramm und die Regionalprogramme in Betracht (Abs 1). Auf die Erlassung von Sachprogrammen in Ergänzung des Landesentwicklungsprogramms wird aus Gründen der Rechtssicherheit bzw der Vermeidung von Rechtszersplitterung (dzt bestehen drei Sachprogramme, nämlich das Sachprogramm „Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten“, das Sachprogramm „Golfplätze und -anlagen“ sowie das Sachprogramm „Schianlagen“) verzichtet. Alle verbindlichen Vorgaben der Landesplanung sollen sich künftig aus einem Programm, nämlich dem Landesentwicklungsprogramm ergeben, wobei dieses Festlegungen für das ganze Land oder auch nur für bestimmte Landesteile enthalten kann.

Abs 2 entspricht der geltenden Bestimmung. Darin wird klargestellt, dass sich die Festlegungen in den Entwicklungsprogrammen auf die für die örtliche Raumplanung *grundlegenden Aussagen* zu beschränken haben und sohin diese Planung im Einzelnen nicht vorwegnehmen dürfen. Aus verfassungsrechtlicher Sicht ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass in Entwicklungsprogrammen planerische Festlegungen nur unter der Voraussetzung aufgenommen werden dürfen, dass das überörtliche Interesse an den Planungen überwiegt. Der Ausdruck „überörtlich“ ist dabei nicht in einem territorialen Sinn zu verstehen – es können zB auch an der Pflege des Ortsbilds überwiegende überörtliche Interessen bestehen (vgl zB VfSlg 12.918/1991).

Abs 3 und 4: Entsprechend dem grundsätzlichen Ziel „Straffung und Vereinfachung der Verfahren“ soll das sogenannte erste Hörungsverfahren ersatzlos entfallen. Das bedeutet nicht, dass die Durchführung eines solchen (zB bei besonders sensiblen Vorhaben) unzulässig wäre – es besteht nur mehr keine Verpflichtung dazu. Im Übrigen entspricht der Vorschlag im Wesentlichen den geltenden Verfahrensbestimmungen. Die Berücksichtigung der Planungen des Bundes, der benachbarten Bundesländer und des benachbarten Auslandes wird jedoch vorangestellt und verpflichtet somit bereits bei der Ausarbeitung des Entwurfs.

Die Abs 5 und 6 werden unverändert aus dem geltenden Recht übernommen.

Zu § 9 (Landesentwicklungsprogramm):

Im Landesentwicklungsprogramm sind die Grundsätze und Leitlinien der Landesplanung festzulegen (Abs 1). Die Ausarbeitung obliegt der Landesregierung unter Einhaltung des dafür vorgesehenen Verfahrens. Erstmalig werden dabei für das Landesentwicklungsprogramm konkrete Mindestinhalte definiert.

Das Landesentwicklungsprogramm hat vor allem grundsätzliche Aussagen zur angestrebten Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung sowie zur Energieversorgung

(Energieraumplanung), Freiraumentwicklung, Siedlungsentwicklung, Stadt- und Ortskernentwicklung und zum voraussichtlichen Bedarf an Wohnungen und seiner räumlichen Verteilung zu treffen. Die Aussagen können dabei für das gesamte Land oder auch nur für bestimmte Landesteile oder Sachgebiete getroffen werden.

Im Einzelnen:

a) Angestrebte Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung:

Seitens der Statistik Austria liegen Prognosen bzw Daten zur voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung im Bundesland Salzburg vor (2010 – 2030/2050). Diese ÖROK-Regionalprognosen beziehen sich auf die Maßstabebene der Bezirke und sollen mit Unterstützung der Landesstatistik auch für die Planungsregionen nutzbar gemacht werden. Damit stehen zukünftig auch den Gemeinden bessere Datengrundlagen für ihre weitere Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung zur Verfügung.

Für die weitere Wirtschaftsentwicklung des Landes ist von zentraler Bedeutung, dass an geeigneten Standorten Flächen für die gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Überregionale Gewerbebezonen sowie (klein)regionale Gewerbebestände sind unter Berücksichtigung des regionalen Bedarfes zu entwickeln bzw zu stärken, damit die angestrebten wirtschafts- und raumstrukturellen Ziele des Landes erreicht werden können.

b) Angestrebte Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung sowie Energieversorgung:

Eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung muss die Grundlage für die weitere Entwicklung im Land sein. Die Mobilität in ihrer vielfältigen Ausprägung ist jedenfalls eine überörtliche Aufgabe, die seitens des Landes mit den Regionen und Gemeinden abgestimmt werden muss.

Die sparsame Verwendung von Energie und der vorrangige Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger sind zentrale Raumordnungsgrundsätze. Alternative Formen der Energieerzeugung benötigen Flächen mit spezifischen Standortqualitäten, die vorausschauend zu prüfen und zu sichern sind. Der überörtlichen Ebene kommt dabei die Rolle zu, entsprechende Kriterien festzulegen und allenfalls auch geeignete Standorträume zu benennen und zu sichern.

c) Freiraumentwicklung:

Die vielfältigen Nutzungen und Nutzungsansprüche auf den Freiraum sind unter den Planungsbeteiligten abzustimmen. Dabei sind die Aspekte der Landwirtschaft, des Tourismus, des Natur- und Landschaftsschutzes, der Minimierung der Naturgefahren sowie sonstiger Ansprüche zu prüfen und abzustimmen.

d) Siedlungsentwicklung:

Die Siedlungsentwicklung ist eng gekoppelt mit der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung. Hier sollen Ziele und Maßnahmen formuliert werden, die gewährleisten, dass eine möglichst nachhaltige Siedlungsentwicklung – unter der Prämisse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden - erfolgt.

e) Stadt- und Ortskernentwicklung:

Die Funktionsvielfalt soll in den Stadt- und Ortskernen sowie in den Siedlungsschwerpunkten weiter erhöht werden. Erhaltenswerte historische Stadt- und Ortskerne sollen in ihrem Bestand geschützt und maßvoll weiterentwickelt werden. Integrierte Stadt- und Ortsentwicklungskonzepte (Masterpläne) können dazu wertvolle Beiträge liefern, da solchen Prozessen eine umfassende Betrachtung zugrunde liegt. Solche Konzepte wurden bereits in mehreren Gemeinden pilothaft mit Unterstützung des Landes erarbeitet.

f) Voraussichtlicher Bedarf an Wohnungen und seiner räumlichen Verteilung:

Auf Basis der angenommenen Bevölkerungsentwicklung ist der voraussichtliche Bedarf an Wohnungen zu definieren. Auf Grund der unterschiedlichen strukturellen Voraussetzungen soll der Betrachtungsmaßstab auf der (klein)regionalen Ebene (Planungsregionen) liegen. In Abstimmung mit den jeweiligen Zielsetzungen der Gemeinden kann damit auch die räumliche Verteilung zukünftig besser gestaltet werden. Dabei sollen auch die Regionen bzw Gemeinden mit Stabilisierungsbedarf (stagnierende bzw abnehmende Bevölkerung) in ihrer Entwicklung – soweit mit dem Instrumentarium der Raumplanung möglich - unterstützt werden.

Darüber hinaus hat das Landesentwicklungsprogramm eine Gliederung des Landes in Planungsregionen vorzunehmen (Z 1), ein Strukturmodell (Z 2) sowie Planungsgrundlagen, -kriterien und -methoden (zB zu den Bedarfsberechnungen) zur Gewährleistung landesweit einheitlicher und abgestimmter Entwicklungsplanungen (Z 4) und Qualitätsziele und geeignete Indikatoren (zB Zustands- und Entwicklungsindikatoren) zur Bestimmung der Entwicklung des Landes (Z 5) festzulegen.

Abs 2 dient der Berücksichtigung der Interessen der Regionalverbände und der Gemeinden bei der Ausarbeitung des Landesentwicklungsprogramms. Sowohl die Interessensvertretungen der Gemeinden – und

zwar unbeschadet ihrer Rechte nach der Vereinbarung zwischen dem Bund, den Ländern und den Gemeinden über einen Konsultationsmechanismus und einen künftigen Stabilitätspakt der Gebietskörperschaften – wie auch die Regionalverbände selbst können künftig verlangen, dass vor Beschlussfassung des Landesentwicklungsprogramms Konsultationen zwischen der Landesregierung und den Antragstellern durchgeführt werden müssen. Für ein solches Verlangen genügt ein formloses Schreiben. Im Rahmen der Konsultationen haben sich beide Seiten um die Herstellung möglichst einvernehmlicher Lösungen zu bemühen.

Zu § 10 (Regionalverbände, Regionalprogramme und regionale Entwicklungsprogramme):

Die Grenzen der Funktionsräume und die formellen Grenzen administrativer Einheiten (insbesondere die der Gemeinden) weichen immer stärker voneinander ab. Das Handeln der Bevölkerung und der Unternehmen sorgt dafür, dass diese über die jeweiligen Grenzen hinaus mannigfach miteinander verschränkt sind. Die Regionalplanung bedarf daher einer Aufwertung und Neuausrichtung.

Der Vorschlag sieht dazu eine Verpflichtung zur Aufstellung eines Regionalprogramms mit Konzentration auf das für die Region Wesentliche vor. Dabei geht es zum einen darum, den bisher in der Landesplanung angelegten Zentralisierungstrend dadurch rückgängig zu machen, dass den regionalen Planungsträgern wieder mehr Verantwortung eingeräumt wird. Zum anderen geht es aber auch um eine konstruktive Verknüpfung von ökologischen Anforderungen und ökonomischen Entwicklungsprozessen über die Regionalebene. Denn sowohl die Lösung von Problemen, wie etwa im Bereich der Wirtschafts- und Verkehrsentwicklung, der Siedlungs- und Freiraumentwicklung und des Infrastrukturausbaus, als auch die optimale Entwicklung der Potenziale des Raums kann effektiv und effizient vielfach nur durch regionale Standortentwicklung erfolgen.

Abs 2 enthält Anforderungen an die Regionalplanung. Inhaltlich geht es dabei im Wesentlichen um folgende Angelegenheiten:

- a) Gliederung der Raum- und Siedlungsstruktur: Raum- bzw Gebietskategorien, zentralörtliche Funktionen und nichtzentrale Gemeindefunktionen, Entwicklungsachsen mit punktueller und konzentrierter Schwerpunktbildung sowie Verflechtungsbereiche und Kooperationsräume;
- b) Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung: Verteilung des Bevölkerungswachstums, Stärkung der Nahversorgung (Kurzfristbedarf) sowie der regionalen Versorgung (Mittel- und Langfristbedarf) und touristische Entwicklung;
- c) Verkehrsentwicklung/Mobilität/Energieversorgung: Darstellung der regionalen Verkehrsstrukturen(ÖV, MIV, Fahrrad), Korridorfreihaltung für hochrangige Verkehrswege, regionale Mobilitätskonzepte, Festlegung geeigneter Standorträume für alternative Formen der Energieerzeugung;
- d) Freiraumentwicklung: Ausarbeitung von Landschaftsqualitätszielen für die gesamte Region, Reduzierung des regionalen Flächenverbrauchs, Konkretisierung der unterschiedlichen Freiraumqualitäten im regionalen Kontext (landwirtschaftliche Flächen, ökologische Flächen inkl Renaturierungs- und Ausgleichsflächen, Flächenbedarf auf Grund Naturgefahren, touristisch bedeutsame Flächen, Flächen für Energieerzeugungsanlagen udgl).

Darüber hinaus kann die Regionalplanung konkrete Standorte für regionale Betriebs-, Gewerbe- und Industriegebiete festlegen, wobei eine solche Ausweisung nur erfolgen darf, wenn die Verfügbarkeit der Flächen entsprechend gesichert ist (zB im Wege der Land-Invest oder durch Zurverfügungstellung an die Gemeinde). Ferner sollte sich der Regionalverband auch mit dem Thema eines allfälligen interkommunalen Finanzausgleichs verpflichtend auseinandersetzen müssen. Nach der Finanzverfassung ist es den Gemeinden zwar verwehrt, ihre Hoheitsrechte auf Erhebung von Abgaben abzutreten oder zu verpfänden (§ 16 Abs 2 F-VG). Es bleibt ihnen aber unbenommen, über das Aufkommen, also die tatsächlichen Einnahmen aus dieser Besteuerung frei zu verfügen und daher etwa auch andere Gemeinden an den tatsächlichen Einnahmen aus diesen Abgaben nach einem bestimmten Verteilungsschlüssel zu beteiligen. Dies bietet sich insbesondere dort an, wo zur Gewährleistung der oben beschriebenen Entwicklungsvorteile die Zusammenarbeit mehrerer Gemeinden indiziert ist. Ob ein solcher ins Auge gefasst wird, liegt aber weiterhin im ausschließlichen Ermessen der Verbandsgemeinden. Aus der Bestimmung ist jedenfalls keine Verpflichtung zu einem interkommunalen Finanzausgleich abzuleiten. Auch brauchen dazu im Regionalprogramm keine verbindlichen Festlegungen getroffen werden. Hier geht es ausschließlich darum, sicherzustellen, dass das Thema „interkommunaler Finanzausgleich“ in den Beratungen über die Festlegung von regionalen Standorten für Betriebs-, Gewerbe- und Industriegebieten (Ergebnis offen) Berücksichtigung findet.

Die Abs 3 bis 6 und 8 entsprechen den geltenden Bestimmungen. Zu Abs 7 ist auszuführen, dass die Regionalplanung grundsätzlich dem Regionalverband bzw dem nach dessen Satzungen und dem Gemeindeverbändegesetz zuständigen Organen obliegt. Ersatzweise, und zwar unter den Voraussetzungen des

Abs 7, kann das Regionalprogramm von der Landesregierung oder im Auftrag der Landesregierung und auf Kosten des Regionalverbandes von geeigneten Personen oder Einrichtungen erstellt werden. Als erstellt gilt ein Regionalprogramm, wenn es den Mindestanforderungen gemäß Abs 2 entspricht und der Landesregierung zur Verbindlicherklärung vorgelegt wird.

In verfassungsrechtlicher Hinsicht ist zum Themenbereich Regionalplanung grundsätzlich auszuführen, dass die Erstellung von Regionalprogrammen angesichts der Überörtlichkeit nicht in den eigenen, sondern in den übertragenen Wirkungsbereich der Gemeinden fällt. Auf Grund Art 116a B-VG kann die Besorgung solcher Aufgaben Gemeindeverbänden übertragen werden.

Zu § 11 (Wirkung von Entwicklungsprogrammen und regionalen Entwicklungskonzepten):

Die Bestimmung wird aus dem geltenden Gesetz (§ 12) unverändert übernommen.

Zu § 12 (Änderung von Entwicklungsprogrammen):

Wie im Bereich der örtlichen Raumplanung für das REK und den Flächenwidmungsplan sollen künftig auch Entwicklungsprogramme einer regelmäßigen Evaluierung unterzogen werden (Abs 1). Stellt der Planungsträger im Zuge der Überprüfung Fehlentwicklungen fest, ist das Entwicklungsprogramm anzupassen (Abs 2 erster Satz).

Abs 2 zweiter Satz enthält fakultative Änderungsgründe, wobei der Änderungsgrund „aus anderen wichtigen öffentlichen Interessen“ geltendes Recht übernimmt. Und auch Abs 3 entspricht weitgehend dem geltenden Recht, berücksichtigt jedoch den neuen Abs 7 des § 10.

Zu § 13 (Überörtliche Bausperre):

Im Gegensatz zu anderen Bundesländern (wie zB Vorarlberg) ist es in Salzburg derzeit nicht möglich, überörtliche Planungsvorhaben durch die Verhängung einer Bausperre abzusichern. Da dies insbesondere bei linienhaften Infrastrukturprojekten (zB Trassen für Straßen, Regionalbahnen, Gas- oder Stromleitungen) geboten sein kann, sollen die gesetzlichen Grundlagen dafür geschaffen werden.

Zur Sicherung der Effektivität der Bausperre sollen sämtliche rechtsrelevante Planungen der örtlichen Raumplanung (also Kennzeichnungen, Erstellung und Änderungen von Bebauungsplänen udgl) einer Genehmigungspflicht durch die Landesregierung unterliegen. Außerdem bedürfen Bewilligungen nach bau-, straßen- und naturschutzrechtlichen Vorschriften des Landes einer Prüfung der Vereinbarkeit mit der überörtlichen Bausperren-Verordnung.

Die Genehmigung kann nur versagt bzw eine Bewilligung nur erteilt werden, wenn das jeweilige Vorhaben den Zweck der Bausperre nicht beeinträchtigt. Um dies beurteilen zu können, müssen bereits anlässlich der Verhängung der Bausperre hinreichend konkrete Änderungsabsichten bestehen und der interessierten Öffentlichkeit auch zugänglich sein. Ein bloßes Erwägen einer künftigen Planänderung reicht nicht.

Zu § 14 (Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe):

Am Konzept der überörtlichen Standortverordnung wird grundsätzlich festgehalten. Künftig sollen jedoch nicht nur Kategorie und Höchstausmaß der Gesamtverkaufsfläche festgelegt werden können, sondern – soweit dies zur Verwirklichung überörtlicher Entwicklungsziele erforderlich ist – auch ein Mindestmaß an raumverträglicher baulicher Ausnutzbarkeit. Nicht selten kommt es in der Praxis nämlich vor, dass Handelsgroßbetriebe nur unter bescheidener baulicher Ausnutzung der Grundflächen (eingeschoßig mit einem großen Stellplatzanteil im Freien) errichtet werden. Bedenkt man, dass für den Betrieb von Handelsgroßbetrieben zum Teil erhebliche infrastrukturelle Maßnahmen erforderlich sind (Bau von Kreisverkehren, Linksabbieger usw), erscheint es verhältnismäßig und im Sinn des Ziels eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geradezu erforderlich, eine gewisse bauliche Nutzung zu verlangen. Die Landesregierung kann eine solche Festlegung – wie bei allen Planungsentscheidungen – freilich nur unter Beachtung der für die Raumordnung maßgebenden Verhältnisse vornehmen. Dazu zählen insbesondere auch die entsprechenden Planungen der Gemeinde und der im betreffenden Bereich gegebene Bestand. Die Festlegung gilt dabei nur für den Fall der Verwendung der Fläche für Handelsgroßbetriebe. Die Standortverordnung stellt ja für die Gemeinde nur eine Berechtigung zur Festlegung der besonderen Widmung für Handelsgroßbetriebe außerhalb von Stadt- und Ortskernen dar, aber keine Verpflichtung.

Ferner sollen künftig bei Handelsgroßbetrieben mit zentrenrelevantem Warensortiment (ds Verbrauchermärkte, Fachmärkte und Einkaufszentren) bestimmte Raumordnungsziele und -grundsätze verstärkte Berücksichtigung finden. Dazu wird Abs 2 neu gefasst.

Mit der Z 1 soll ausgeschlossen werden, dass Handelsgroßbetriebe mit zentrenrelevantem Warensortiment in Gemeinden errichtet werden, denen eine solche Versorgungsfunktion nach dem Konzept der

gestreuten Schwerpunktbildung gar nicht zukommt. Die Standorte von Handelsgroßbetrieben sollen ja in ihrer Funktion und Größe mit der zentralörtlichen Funktion der Standortgemeinde übereinstimmen.

Und mit der Z 2 soll sichergestellt werden, dass auf Grund des Vorhabens keine Beeinträchtigung des innerstädtischen Zentrengefüges in seinen wesentlichen Funktionen einhergeht. Eine Beeinträchtigung wird in aller Regel auszuschließen sein, wenn das Vorhaben mit einem von oder für die Gemeinde ausgearbeiteten Konzept für eine Orts- oder Stadtkernstärkung (integriertes Ortsentwicklungskonzept) übereinstimmt.

Die Abs 1, 3, 4 und 5 entsprechen im Übrigen im Wesentlichen dem geltenden Recht. Im Abs 3 wird jedoch klargestellt, dass die Standortprüfung kein Projektgenehmigungsverfahren darstellt, sondern bei Handelsagglomerationen der kumulative Charakter der Auswirkungen auf den Raum abzuschätzen ist. In die Beurteilung sind daher nicht nur die raumrelevanten Auswirkungen des eigentlichen Vorhabens, sondern auch die des in räumlicher Nähe befindlichen Bestandes einzubeziehen, wobei dazu auch raumordnungsrechtlich zulässige, aber noch nicht errichtete Handelsgroßbetriebe zählen.

Zu den §§ 15 und 16 (Raumverträglichkeitsprüfung für Abfallbehandlungsanlagen und Seveso-Betriebe):

Die Bestimmungen werden aus dem geltenden Gesetz (§§ 15 und 16) unverändert übernommen.

Zu den §§ 16a und 16b (Umweltprüfung und Verträglichkeitsprüfung bei Europaschutzgebieten):

Die bisherigen Bestimmungen über die Umweltprüfung überörtlicher und örtlicher Planungen werden aus systematischen Gründen geteilt und in die jeweiligen Abschnitte (2. Abschnitt bzw. 3. Abschnitt) überstellt. Die relevanten Bestimmungen für die überörtlichen Planungen werden im 2. Teil der überörtlichen Raumplanung zusammengefasst.

Inhaltlich entspricht die Bestimmung zur Umweltprüfung weitgehend dem geltenden Recht (§ 5). Ergänzt wird lediglich, dass in der Kundmachung über die Auflage des Planentwurfs – soweit eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht – auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in bzw. Stellungnahme zum Umweltbericht hingewiesen werden muss. Desweiteren kann die Landesregierung künftig auch bestimmte Pläne oder Programme von der Pflicht zur Umwelterheblichkeitsprüfung ausnehmen. Eine solche Festlegung kann nur getroffen werden, wenn die davon betroffenen Pläne unter Berücksichtigung des Anhangs II der Richtlinie 2001/42/EG voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben; die Entscheidung ist zu begründen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Die Bestimmungen zur Verträglichkeitsprüfung entsprechen – bis auf die Herauslösung der örtlichen Planungen und Überstellung in den 3. Abschnitt – dem geltenden Recht (§ 6).

Zu Z 3 (§ 18 – Ermächtigung zu privatwirtschaftlichen Maßnahmen):

Durch die vorgeschlagenen Änderungen soll die sogenannte Vertragsraumordnung durch die Gemeinde innerhalb der in der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes gezogenen Grenzen weiterentwickelt und damit die Effektivität dieses Instruments gesteigert werden. Gerade im Hinblick auf das für das Land Salzburg prognostizierte Bevölkerungswachstum, dem Raumordnungsziel „leistbares“ Wohnen und dem Umstand, dass etwa 40 % des Bundeslandes von Wald bedeckt sind, 16 % für die Landwirtschaft benötigt werden, ca. 25 % den alpinen Flächen zuzurechnen sind und damit als Dauersiedlungsraum nur ein Fünftel der Gesamtfläche, sohin etwa 1.500 km², zur Verfügung stehen, kommt diesem Instrument der Baulandmobilisierung besondere Bedeutung zu.

Dabei wird grundsätzlich daran festgehalten, dass privatwirtschaftliche Maßnahmen nur als unterstützende Mittel zur Erreichung der von der Gemeinde angestrebten Entwicklungsziele eingesetzt werden können und sohin keine zwingende Voraussetzung für die Flächenwidmungsplanung sind. Deshalb wird im neuen Abs 2 erster Satz zunächst auch explizit angeordnet werden, dass Festlegungen des Flächenwidmungsplans nicht ausschließlich vom Abschluss von Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern abhängig gemacht werden dürfen. Damit soll für den Regelfall gesetzlich klar zum Ausdruck gebracht werden, dass Grundeigentümer, die zum Abschluss entsprechender Vereinbarungen nicht bereit sind, nicht allein aus diesem Grund und damit im Ergebnis willkürlich von entsprechenden grundsätzlichen Festlegungen im Flächenwidmungsplan ausgeschlossen werden dürfen, obwohl die raumordnungsfachlichen Voraussetzungen für entsprechende planerische Festlegungen an sich gegeben wären.

Gleichzeitig soll jedoch in jenen spezifischen Fällen, in denen im Planungsermessen der Gemeinde liegende Planungsentscheidungen trotz Erfüllung der sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen für die angeordneten Festlegungen nur dann die Entwicklungsziele der Gemeinde (zB für förderbaren Wohnbau) erreicht werden können, wenn ergänzend Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern abgeschlossen werden, gesetzlich eine sachgerechte Verknüpfung dieser Planungsentscheidungen mit solchen Vereinbarungen ermöglicht werden (Abs 2 zweiter Satz). Das Zustandekommen einer derartigen Verein-

barung tritt dadurch als eine weitere Bedingung zu den sonstigen gesetzlichen Determinanten des jeweiligen hoheitlichen Planungsaktes hinzu, und zwar insbesondere im Interesse einer effektiven Verwirklichung der Ziele der Raumordnung, vor allem des Ziels „leistbares Wohnen“. Die Gemeinde soll deshalb auch bei Vorliegen des Einvernehmens über die im Hinblick auf den Vereinbarungszweck notwendigen und angemessenen Vertragsinhalte einem gesetzlichen Kontrahierungszwang unterliegen, dh sie soll sich dem Vertragsabschluss dann nicht mehr einseitig entziehen können, wenn die Grundeigentümer in die zur Herstellung der gesetzlichen Voraussetzungen für die betreffende Planungsentscheidung notwendigen vertraglichen Verpflichtungen einzuwilligen bereit sind (Abs 2 letzter Satz).

Unter grundrechtlichen Gesichtspunkten wesentlich erscheint dabei, dass die Initiative für die Festlegung im Flächenwidmungsplan von den betroffenen Grundeigentümern ausgehen muss (Abs 2 Z 2) und der Abschluss der betreffenden Vereinbarung in der genannten spezifischen Konstellation daher nicht nur im Interesse der Gemeinde (weil sie damit ihren Entwicklungsziele erreichen kann), sondern vor allem (auch) im Interesse der betroffenen Grundeigentümer liegt. Dies dient nicht nur der Gewährleistung eines angemessenen Interessensausgleichs, sondern verhindert auch eine einseitige Übermachtstellung des Vertragspartners Gemeinde. Die Ausnahme der Eigenbedarfsflächen dient im Lichte des Verhältnismäßigkeitsprinzips dem Schutz der Grundeigentümerinteressen gerade in jenen Bereichen, die für die betroffenen Grundeigentümer in aller Regel von besonders hoher Bedeutung sind (Deckung des familiären Wohnbedarfs, Sicherung der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten). Und schließlich wird mit Abs 3 sichergestellt, dass die Gemeinde bei Anwendung dieser Bestimmung sämtliche Grundeigentümer, soweit diese sich in einer vergleichbaren Lage befinden, gleich zu behandeln hat und die abgeschlossenen Vereinbarungen offen legen muss.

Dass unter der Voraussetzung der Einbindung des Instruments der privatrechtlichen Vereinbarung in ein sachlich tragfähiges Konzept der örtlichen Raumplanung keine durchgreifenden verfassungsrechtlichen Bedenken dagegen bestehen, wenn der Gesetzgeber zur Erhöhung der Effektivität der Vertragsraumordnung, insbesondere im Hinblick auf das Anliegen der Mobilisierung von Bauland, auch Verpflichtungen zum Abschluss von Raumordnungsverträgen schafft (weil es sich dann eben nicht um eine „obligatorische Vertragsraumordnung“ im Sinn einer allein vom Vertragsabschluss abhängigen zwingenden Verknüpfung des Planungsaktes mit dem Vertrag handelt, wie sie vom Verfassungsgerichtshof in VfSlg 15.625/1999 als verfassungswidrig verworfen wurde), ergibt sich aus einem im Auftrag der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) von *Univ. Prof. Dr. Walter Berka* und *Univ. Prof. Dr. Andreas Kletecka* im Jahr 2014 erstatteten Rechtsgutachten zu „Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich“ (veröffentlicht in: ÖROK [Hrsg], Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“, Schriftenreihe Nr 191 [2014]; S 78 [92]):

Dieses Rechtsgutachten spricht sich – auch im Licht seiner Rezeption im Schrifttum und unter Berücksichtigung anderer Entscheidungen des VfGH – für eine differenzierte Deutung des Erkenntnisses VfSlg 15.625/1999 aus: Demnach „liegt eine im Sinn des Erkenntnisses verfassungsrechtlich unzulässige ‚obligatorische Vertragsraumordnung‘ dann und nur dann vor, wenn der Vertrag nicht nur eine notwendige Voraussetzung für eine Widmungsentscheidung ist, sondern dieser auch den *Inhalt des Widmungsakts* in einer Weise determiniert, die andere gesetzliche Voraussetzungen und Bedingungen für Widmungen ganz oder jedenfalls weitgehend verdrängt. In diese Richtung deuten zumindest die bereits erwähnten weiteren Erkenntnisse des VfGH, in denen der Gerichtshof Planungsakte deshalb als gesetzwidrig aufgehoben hat, weil sie unabhängig vom Vertrag im Gesetz keine Deckung fanden (VfSlg 15.272/1998) oder eine Rückwidmung, die tatsächlich wegen des vom Eigentümer verweigerten Vertragsabschlusses erfolgte, deshalb für gesetzmäßig hielt, weil sie jedenfalls auch im Gesetz eine Deckung fand (VfSlg 18.413/2008).“ Sohin „darf der Gesetzgeber das Zustandekommen einer vertraglichen Vereinbarung zu einer *Voraussetzung* einer bestimmten raumplanerischen Widmungsentscheidung machen, wenn diese nur *eine* Voraussetzung für eine hoheitliche Planungsentscheidung ist und diese hoheitliche Entscheidung davon abgesehen gesetzlich in einer Weise ausgestaltet ist, die das Planungsermessen der Gemeinde sachgerecht, das heißt durch tragfähige fachliche Gesichtspunkte, determiniert. Dass ein Raumordnungsvertrag eine *Planungsgrundlage* für eine Widmungsentscheidung sein kann, durch die das öffentliche Interesse an einer bestimmten Widmung belegt wird, folgt aus VfSlg 16.199/2001; damit steht aber auch fest, dass der Vertrag als weiterer bestimmender Gesichtspunkt zu den die Planungsentscheidung determinierenden gesetzlichen Anordnungen hinzutreten und in die final determinierende Abwägungsentscheidung einbezogen werden darf“ (aaO, 92; Hervorhebungen im Original).

„Das bedeutet“, so das Rechtsgutachten weiter, „im Ergebnis: Der Raumordnungsgesetzgeber hat das Instrument der Raumordnungsverträge in einen gesetzlichen Rahmen einzubauen, durch den sichergestellt wird, dass das Planungsermessen in einer Weise ausgeübt werden kann, welche die Erfüllung der öffentlichen Interessen an einer geordneten räumlichen Entwicklung unter Berücksichtigung der angestrebten Entwicklungsziele ausreichend gewährleistet. Das Scheitern von Vertragsverhandlungen darf nicht zu

sachwidrigen Widmungsentscheidungen führen (wie zu dem vom VfGH hervorgehobenen Fall der Rückwidmung von aus fachlicher Sicht für die Bebauung geeignetem Bauland), ebenso wenig wie das Zustandekommen eines Vertrages der einzige Grund für die Baulandausweisung sein darf (etwa im Sinne der tatsächlich untragbaren und sachlich nicht zu rechtfertigenden Konsequenz, dass Baulandwidmungen ‚erkauft‘ werden könnten). Sind diese Voraussetzungen erfüllt, liegt nach der hier vertretenen Auffassung keine im Sinne von VfSlg 15.625/1999 unzulässige ‚obligatorische Vertragsraumordnung‘ vor, und zwar auch dann nicht, wenn der Abschluss eines privatrechtlichen Vertrages ein *gesetzlich vorgesehenes Tatbestandsmerkmal einer hoheitlichen Widmungsentscheidung* ist.“ (aaO, 92f; Hervorhebungen im Original).

Unter diesen Voraussetzungen ist ferner davon auszugehen, dass bei Inanspruchnahme der privatrechtlichen Handlungsform des Abschlusses einer Vereinbarung kraft ausdrücklicher gesetzlicher Ermächtigung, wie dies nunmehr in der vorgesehenen Konstellation als eine von mehreren Voraussetzungen für eine Planungsentscheidung der Gemeinde vorgesehen ist, kein Missbrauch der Rechtsform im Sinn der einschlägigen ständigen Rechtsprechung des OGH vorliegt (vgl etwa OGH 23.1.2013, 3 Ob 181/12g, wonach ohne gesetzliche Grundlage eine Verwaltungsbehörde Entscheidungen im Rahmen der Hoheitsverwaltung [hier: eine Umwidmung] nicht vom Zustandekommen einer privatrechtlichen Vereinbarung abhängig machen darf, sodass eine dennoch abgeschlossene Vereinbarung gemäß § 879 Abs 1 ABGB wegen Verstoßes gegen das Legalitätsprinzip nichtig ist). Insofern wird davon ausgegangen, dass die betreffenden Vereinbarungen zivilrechtlich wirksam sind.

Zu Z 4 (Überprüfung von Planungen):

Bisher war eine Revision des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und Flächenwidmungsplanes ausschließlich davon abhängig, ob die Gemeindevertretung einen Grund zur Änderung feststellte. Damit konnten auch planwidrige Entwicklungen (trotz Feststellung durch die Gemeindevertretung) ohne Änderung der Planung zur Kenntnis genommen werden. Diesem Umstand soll durch die vorliegende Bestimmung beigegeben werden, indem nunmehr von der Gemeindevertretung (von sich aus) festgestellte Fehlentwicklungen eine Pflicht zur Durchführung eines entsprechenden Änderungs- oder Revisionsverfahrens auslösen.

Ob Änderungs- oder Revisionsverfahren wird von der Tragweite der Fehlentwicklung abhängen. Fehlentwicklungen, die den Kern der gemeindlichen Entwicklungsziele berühren und auf das ganze Gemeindegebiet ausstrahlen, werden in aller Regel die Durchführung eines Revisionsverfahrens erfordern.

Zu Z 5 (Inhalte des Räumlichen Entwicklungskonzeptes):

Abs 1: Die derzeitige starre Obergrenze des Planungszeitraums von 20 Jahren steht in der Praxis zum Teil in Konflikt mit planungsfachlichen Erwägungen. Um raumordnungsfachlich stimmige Planungen zu ermöglichen, soll die Obergrenze durch einen Richtwert ersetzt werden, der in begründeten Fällen sowohl über- als auch unterschritten werden kann.

Abs 2 und 4: Dem Ziel der Schaffung von leistbarem Wohnraum geschuldet ist die gesonderte Abschätzung des Bedarfs an förderbaren Wohnungen (Miet- und Eigentumswohnungen), soweit ein solcher für die verschiedenen Förderungssparten dem Grunde nach überhaupt besteht. Anhand dieser Abschätzung sind bei Vorliegen eines Bedarfs die entsprechenden Festlegungen im Entwicklungsplan zu treffen.

Aus den Festlegungen zur Siedlungsentwicklung soll sich insbesondere auch ergeben, welche Gebiete der Gemeinde dafür vorrangig in Betracht kommen (Siedlungsschwerpunkte).

Hinsichtlich der Festlegungen betreffend Energieversorgung wird insbesondere an eine Auseinandersetzung mit der Flächenvorsorge für alternative Energieerzeugungsanlagen gedacht.

Abs 4a:

Die Gemeinde kann im Rahmen der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes städtebauliche Planungsgebiete in den Siedlungsschwerpunkt(en) festlegen. Diese Gebiete können sowohl bebaute als auch unbebaute Bereiche in einem Siedlungsschwerpunkt umfassen. Damit soll erreicht werden, dass Gebiete mit einer ähnlichen Struktur gesamthaft geplant werden. Bis dato werden Bebauungspläne oft nur für das neu zu errichtende Objekt erstellt und wird die vorhandene Struktur im nahen Umfeld in die Planung nicht miteinbezogen. Diese Planungsgebiete sind auf Basis der bestehenden Siedlungs- und Verkehrsstruktur, der topographischen Gegebenheiten sowie der funktionellen Verflechtungen und Nutzungen abzugrenzen (zusammengehörige Orts- bzw Siedlungsteile). Die Festlegung eines städtebaulichen Planungsgebiets steht im Planungsermessens der Gemeinde.

Abs 5: Nicht nur zur einheitlichen Gestaltung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes, sondern auch zur einheitlichen Berechnung der Bedarfe an Wohnungen und Baulandflächen sollen Richtlinien erlassen werden können.

Zu Z 6 (Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts):

Der Vorschlag berücksichtigt die Änderungsverpflichtung nach § 20, wonach bei Feststellung einer Fehlentwicklung zumindest ein Verfahren zur Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes durchzuführen ist.

Darüber hinaus soll es zu einer Angleichung der Änderungsgründe auf örtlicher und überörtlicher Ebene kommen. Wie bei den Entwicklungsprogrammen (vgl § 12) soll auch das räumliche Entwicklungskonzept – abgesehen von den obligatorischen Änderungsgründen – bei „Änderung der Planungsgrundlagen“ und aus „anderen wichtigen öffentlichen Interessen“ geändert werden können. Damit wird jenes Maß an Rechtssicherheit erreicht, das es dem Rechtsunterworfenen ermöglicht, im Vertrauen auf die Rechtslage seine individuellen Planungsabsichten zu gestalten.

Zu Z 7 (Flächenwidmungsplan; Verpflichtung zur Aufstellung und Inhalt):

Im Abs 3 werden lediglich die Verweisungen angepasst. Inhaltliche Änderungen ergeben sich daraus nicht.

Mit Abs 7 wird im Salzburger Raumordnungsrecht erstmals die Möglichkeit einer Befristung von Widmungen eingeführt. Diese ist – abweichend von den Regelungen anderer Bundesländer – so ausgestaltet, dass der Eintritt der Folgen des Fristablaufs nicht mehr eines zusätzlichen Planungsaktes der Gemeinde bedarf. Damit wird eine Variante umgesetzt, welche sich – soweit verfassungsrechtlich möglich – dem seitens zahlreicher Gemeinden präferiertem „ex-lege-Modell“ annähert. Dies vor allem, als bereits im Zuge der Festlegung der Befristung eine Folgewidmung zu bestimmen ist, die wie die Erstwidmung den planungsfachlichen und -rechtlichen Anforderungen zu entsprechen hat.

Daneben sind aber die rechtsstaatlichen Erfordernisse ausreichend zu berücksichtigen, wonach der Normadressat die Rechtslage aus dem Plan erkennen muss: Dazu ist einerseits neben der Folgewidmung auch das Fristende Gegenstand der Festlegung des Flächenwidmungsplanes. Andererseits wird die Folgewidmung, sofern deren Eintritt vom Vorliegen einer bestimmten Voraussetzung (im Regelfall das Nichtvorliegen einer widmungskonforme Bebauung innerhalb der 10 Jahresfrist) abhängt, erst dann rechtswirksam, wenn diese Voraussetzung (also die Nichtbebauung innerhalb der Frist) erfüllt ist und eine entsprechende Eintragung im Flächenwidmungsplan samt Kundmachung erfolgt. Zur Eintragung dieses Umstandes ist die Gemeinde verpflichtet, wobei die Eintragung keine von der Aufsichtsbehörde genehmigungspflichtige Änderung des Flächenwidmungsplans darstellt.

Zu § 28 (Widmungsgebote und -verbote): [§ 28 wird nicht geändert, dem Wunsch der Praxis soll jedoch die Z 2 näher erläutert werden]

Zum unverändert gebliebenen § 28 Z 2 (Gefährdungsbereich von Hochwässern usw) wird erläuternd ausgeführt, dass im Bundesland Salzburg vor allem der alpine Siedlungsraum von Naturgefahren wie Lawinen, Steinschlägen, Rutschungen oder Muren bedroht ist. Auf Grund der Folgen des Klimawandels (Starkregenereignisse udgl) ist künftig vermehrt mit Hochwässern und sonstigen naturräumlichen Gefahren zu rechnen, sodass eine Umwidmung von Flächen in Bauland, für die nach forst- oder siedlungswasserwirtschaftlichen Planungen ein bestimmtes Gefährdungspotential besteht (Rote Zonen, Gelbe Zonen, Gelb/Rote Zonen, Restrisikozonen) besonders sorgfältig abzuwägen ist. Als Grundsatz soll daher gelten, dass eine Baulandwidmung jedenfalls dann ausgeschlossen ist, wenn es sich um eine unbebaute in einem Bereich mit vorgenanntem Gefährdungspotential liegende Fläche handelt und die Grundeigentümer Grundstücke in nicht gefährdeten Gebieten bzw außerhalb von Hochwasserabfluss- oder Hochwasser-rückhalteräumen zur Verfügung haben.

Im Übrigen kommt es auf den Grad der Gefährdung an: Zu bedenken ist, dass im Land Salzburg Flächen ohne naturräumliche Gefährdungen nur in sehr beschränktem Ausmaß zur Verfügung stehen. Es kann keine 100 % Sicherheit vor Naturgefahren geben und daher ist ein Paradigmenwechsel notwendig, der sich mit der Risikokultur beschäftigt. Dieser zeitgemäße Ansatz einer Risikobewertung hat sich speziell in der Landesstraßenverwaltung seit Jahren bewährt. Dies kann erfolgreich auf die Raumordnung angewendet werden. Konkret bedeutet dieser Paradigmenwechsel, dass Bauland ausgewiesen werden darf, wenn es von Naturereignissen von geringer Intensität und Häufigkeit bedroht ist. In Analogie zur Gefahrenzonenplanung der WLW würden Flächen geringer Intensität der gelben Zone entsprechen, gesonderte Schutzmaßnahmen wären in einem nachgeschalteten Bebauungsplan (zB durch Vorsehen von Flutgassen usw) oder in einem nachgeschalteten Bauverfahren vorzuschreiben. Baulandwidmungen in roten Gefahrenbereichen oder von hohen Risiken bedrohten Flächen können dagegen nur dann erfolgen, wenn durch technische Schutzmaßnahmen auf Eigengrund das Risiko wesentlich herabgesetzt werden kann. Ausschlaggebend für das zulässige Risiko müssen das Leben und die Gesundheit von Menschen sein, das heißt lebensbedrohliche Gefährdungen müssen ausgeschaltet sein. Ebenso ausgeschaltet müssen sein, schwere Zerstörungen oder Beschädigungen von Bauobjekten, Infrastruktureinrichtungen usw.

Als geologisch relevante Naturgefahrenprozesse gelten: Mure, Sturz (Gestein, Eis, Holz), Rutschung (Gestein, Schnee, Eis, Holz), Lawine, Erosion, Oberflächenwasser, Hochwasser, Setzungen, Erdfälle, Einbrüche und dergleichen. Gemäß technischen Richtlinien der WLV sind das Leben und die Gesundheit von Menschen auf Flächen dann nicht gefährdet, wenn die Intensitäten nur gering sind. Dies sind konkret Durcheinflüsse bis maximal 10 kN/m² bzw Fließhöhen bis zu 0,25 Meter. Wichtig ist auch, dass alle vorgeschriebenen Maßnahmen auf Eigengrund verwirklicht werden können (zB Schutznetze, Erdwälle) und kein Fremdgrund in Anspruch genommen werden muss. Außerdem müssen die Schutzmaßnahmen immer das gesamte Bauland (Häuser, Gärten, Garagen, Abstellflächen, Spielplätze) umfassen.

Bzgl der wesentlichen Hochwasserabfluss- oder Hochwasserrückhalteräume ist auf die Erläuterungen zur Nov LGBl Nr 36/2004 hinzuweisen (RV Nr 377 Blg LT 12. GP 6. Sess): Darin wird ausgeführt, dass die sukzessive Aufschüttung und Verbauung von Hochwasserabfluss- und -rückhalteräumen eine Beschleunigung der Hochwasserwelle und eine Erhöhung der Hochwasserspitze flussabwärts bewirkt. Daher ist es erforderlich, die für den Hochwasserabfluss- und -rückhalt wesentlichen Räume von Bebauung freizuhalten. Erfasst werden dabei auch Flächen zwischen der Anschlaglinie des HQ₃₀ und einem selteneren Ereignis. Bei einem Ereignis HQ₁₀₀ oder einem noch selteneren (= größeren) Ereignis bewirken nämlich Retentionsräume, die bereits unter dem HQ₃₀ geflutet werden, keine Dämpfung der Wellenspitze. Die für den Hochwasserabfluss oder -rückhalt wesentlichen Räume ergeben sich aus schutzwasserwirtschaftlichen Planungen und Festlegungen. Als Grundlage dafür dienen ua schutzwasserwirtschaftliche Grundsatzkonzepte, Gefahrenzonenpläne der Wildbach- und Lawinerverbauung und des Flussbaus udgl.

Zu Z 8 (Ausmaß und Befristung des unverbauten Baulandes):

Abs 1 entspricht dem geltenden § 29 Abs 2. An der Begrenzung des Baulandes unverbauter Grundstücke im Ausmaß des 10-Jahres-Bedarfs wird grundsätzlich festgehalten. Sie ist Ausfluss des Raumordnungsgrundsatzes der haushälterischen Nutzung von Grund und Boden, insbesondere des sparsamen Umgangs mit Bauland.

Die Abschätzung des 10-Jahres-Bedarfs der Gemeinde ist eine Angelegenheit, die im ausschließlichen oder überwiegenden Interesse der in der Gemeinde verkörperten örtlichen Gemeinschaft liegt und auch geeignet ist, durch die Gemeinschaft innerhalb ihrer örtlichen Grenzen besorgt zu werden. Sie obliegt dementsprechend auch der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich, wobei die Landesregierung durch Verordnung nähere Bestimmungen dazu (zB zur Methode) erlassen kann (Abs 1 letzter Satz).

Die Baulandbedarfsermittlung ist nicht nur als rein technisches Instrument zu verstehen: Erstens hat sie die wesentliche Funktion, die komplexen Zusammenhänge zwischen den einzelnen Faktoren der Siedlungsentwicklung differenziert herauszuarbeiten und beeinflussbare und nicht beeinflussbare Faktoren sichtbar zu machen, wodurch sie ganz wesentlich zur Bewusstseinsbildung beiträgt. Zweitens dient sie der Entwicklung von Zielvorstellungen zur zukünftigen Siedlungsentwicklung, insbesondere hinsichtlich der festzulegenden Bebauungsformen und -dichten. Und drittens ist sie Grundlage für eine Widmungspolitik, die darauf aufbaut, dass vorrangig jene Flächen zum Zug kommen, bei denen mit Grund anzunehmen ist, dass sie innerhalb des 10-jährigen Planungszeitraums auch verbaut werden.

Die grundsätzliche Befristung von Bauland-Neuausweisungen (also von Umwidmungen von Grünland oder Verkehrsfläche in Bauland) unverbauter Grundstücke (Abs 2) dient diesen Zielsetzungen: Sie ersetzt das bisherige Erklärungsmodell und soll zu einer effektiven Mobilisierung von zur Bebauung geeigneten Baugrundstücken in ausreichender Quantität und Qualität führen. Denn häufig sind für die Siedlungsentwicklung ideale Grundstücke zwar als Bauland ausgewiesen, de facto aber nicht verfügbar, weil für die Grundeigentümer eine Bebauung aus verschiedensten Gründen nicht in Frage kommt. Solche „brachliegenden“ Baulandreserven würden, wenn sie nicht befristet wären, wegen der Obergrenze für Baulandausweisungen neue Baulandwidmungen verhindern bzw Neuausweisungen an für die Siedlungsentwicklung oftmals suboptimalen Standorten bewirken. Die Nicht-Bebauung widerspricht insoweit dem öffentlichen Interesse an ausreichendem Bauland für leistbaren Wohnraum und Gewerbeflächen, führt zu erhöhten Infrastrukturkosten und geht außerdem zu Lasten des Erhalts von Natur- und Erholungsraum sowie geeigneter landwirtschaftlicher Flächen.

Andererseits lässt die Frist von 10 Jahren den Grundeigentümern einen ausreichenden Zeitraum für eine widmungskonforme Bebauung, wobei der baurechtliche Beginn der Ausführung des bewilligten Baus und dessen Anzeige an die Baubehörde (§ 12 BauPolG) für den Nichteintritt der Folgewidmung genügen soll. Die Wahl dieses Anknüpfungszeitpunkts deckt sich mit den Regelungen der §§ 21 Abs 2 ROG 2009, 64 Abs 3 ROG 2009, 9 Abs 7 BauPolG und 17 Abs 7 BauPolG, ist also dem geltenden Bau- und Raumordnungsrecht nicht wesensfremd. Ein Anknüpfen an die Baubewilligung brächte zwar vollzugstechnisch gewisse Vorteile, bietet jedoch noch weniger bzw überhaupt keine Gewähr dafür, dass das Grundstück auch tatsächlich bebaut wird. Denn die Baubewilligung als Ergebnis der materiell-rechtlichen Prüfung eines Bauansuchens am Maßstab der öffentlich-rechtlichen Regelungen des Baurechts bedeutet nämlich

nichts anderes als die Verleihung des subjektiv-öffentlichen Rechts, einen Bau nach Maßgabe der bewilligten Pläne zu errichten, bzw beinhaltet lediglich die Feststellung, dass das Vorhaben vom öffentlich-rechtlichen Standpunkt des Baurechts zulässig ist. Normativer Gehalt einer Baubewilligung ist also nur der Ausspruch, dass dem zur Bewilligung beantragen Bau kein im öffentlichen Recht fußendes Hindernis entgegensteht. Die Bewilligung sagt aber nichts darüber aus, ob der Berechtigte den Bau auch tatsächlich errichtet und bewirkt die Baubewilligung allein daher auch noch keine Mobilisierung. Letzteres würde wiederum durch ein Anknüpfen an die Baufertigstellung erreicht werden, doch erscheint dieser Zeitpunkt insoweit ungeeignet, als bei Nicht-Fertigstellung angefangener Bauten innerhalb der Zehnjahresfrist (zB auf Grund vorübergehender finanzieller Engpässe, Krankheit odgl) diese Rohbauten dann in die Nutzungsart Grünland zurückfallen würden.

Unter dem „baurechtlichen Beginn der Ausführung“ ist nach der Judikatur des VwGH jede auf die Errichtung des Baus gerichtete bautechnische Maßnahme anzusehen (vgl ua VwGH 20.01.2000, ZI 99/06/0113). Bei der Beurteilung dieser Frage ist ausschließlich auf tatsächliche Kriterien abzustellen (VwGH 17.12.1998, ZI 97/06/0113). Subjektive Absichten (wie der wirkliche oder ein fingierter Bauwille) sind dagegen ebenso unerheblich (vwSlg 9.754/1979) wie die Frage, in welchem Größenverhältnis die durchgeführten Arbeiten zum geplanten Bauvorhaben stehen (VwGH 29.8.2000, ZI 97/05/0101). Zur Ausführung einer baulichen Maßnahme zählen bereits einschlägige Vorarbeiten, insbesondere auch Erdarbeiten (VwGH 17.12.1998, ZI 97/06/0113), wie zB die Planierung des Bauplatzes, der Aushub der Baugrube sowie die Errichtung eines Teils des Fundaments, wenn und soweit dies der Herstellung der baulichen Anlage dient (VwGH 13.6.1985, ZI 84/06/0111). Wird die bauliche Maßnahme nicht innerhalb der nach § 17 Abs 7 BauPolG geltenden Frist vollendet, hat die Baubehörde die Vollendung innerhalb angemessener, zwei Jahre nicht überschreitender Frist aufzutragen, wenn ein nicht nur verhältnismäßig geringer Teil der baulichen Maßnahme bereits ausgeführt worden ist und die Vollendung der baulichen Maßnahme allgemein wirtschaftlich vertretbar ist; ansonsten hat die Baubehörde die Beseitigung der bereits ausgeführten Teile der baulichen Maßnahme und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Bauplatzes aufzutragen (§ 17 Abs 8 BauPolG).

In grundrechtlicher Hinsicht ist weiter auszuführen, dass von der Befristung nur zukünftige Widmungen betroffen sind und für im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehende Baulandflächen keine Änderung in der bisherigen Rechtsposition eintritt. Ein besonderer Vertrauensschutz für Kaufinteressenten künftig befristeter Baulandgrundstücke ist nicht erforderlich, da die Befristung und der Eintritt der Folgewidmung bei Nichtbebauung innerhalb der (verbleibenden) 10-Jahresfrist auf Grund der Ausweisung im Flächenwidmungsplan für jedermann ersichtlich ist.

Als Folgewidmung kann nur eine geeignete Widmung anderer Nutzungsart festgelegt werden, um Spielraum für die Ausweisung einer anderen Baulandfläche in den Grenzen des 10-Jahresbedarfes zu schaffen. Eine neuerliche Wiederausweisung einer befristeten Baulandwidmung für das betreffende Grundstück mit Festlegung einer Folgewidmung bei Nichtbebauung im Rahmen eines Verfahrens zur Änderung des Flächenwidmungsplanes ist zwar nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Ein Ausschluss auf Wiederwidmung (zB auf mehrere Jahre) als Sanktion der Nichtbebauung würde siedlungs- und wohnungspolitischen Aspekten ja zuwiderlaufen, da diese Sanktion die gewünschte Nutzung genau ins Gegenteil verkehrt. Die Gemeindevertretung wird jedoch bei der Auswahl der Grundstücke zur Auffüllung des 10-Jahresbedarfes abwägen müssen, bei welchen Flächen mit hinreichender Sicherheit anzunehmen ist, dass sie innerhalb des 10-jährigen Planungszeitraums tatsächlich verbaut werden.

Die Differenzierung der Befristung zwischen den Baulandkategorien berücksichtigt die Spezialität der Ausweisung von Sonderflächen, Flächen für Beherbergungsgrößenbetriebe und Flächen für Handelsgrößenbetriebe. Die Verlängerungsmöglichkeit trägt dem teilweise erheblichen Zeitaufwand – etwa für die Vorbereitung von Großprojekten – Rechnung.

Zu Z 9 (§ 30 – Bauland):

Abs 1:

Die Reservierung von Flächen für Wohnzwecke zählt zu den zentralen raumplanerischen Aufgaben. Die vorgeschlagene Widmungskategorie „Gebiete für den förderbaren Wohnbau“ (Abs 1 Z 2a) reserviert die betreffenden Flächen nicht mehr für eine undifferenzierte Wohnbautätigkeit, sondern für spezifische Wohnformen – nämlich für solche, die bestimmte bauliche und energietechnische Standards erfüllen und an denen auf Grund der Standortgunst ein besonderes öffentliches Interesse bzgl ihrer Verbauung besteht. Da die Festlegung einer solchen Widmung nur eine Angebotsplanung (die Grundeigentümer sind zur Planrealisierung nicht verpflichtet) darstellt, sind hier (im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten) über die allgemeine Befristung des Baulandes hinaus in besonderem Maß begleitende Maßnahmen für die rasche Umsetzung der Entwicklungsziele anzustreben.

Die Widmungsbeschreibung des Kerngebietes wird um den Begriff der Funktionsmischung erweitert. Kerngebiete sind davon geprägt, dass ein Nebeneinander von Betrieben und Wohnen besteht und auch weiter entwickelt werden soll. Daher ist gerade für die Widmungsbeschreibung nicht nur die besondere Verdichtung signifikant, sondern auch die Funktionsmischung. Damit sollen besonders Betriebe der Freizeitinfrastruktur (Gaststätten, Diskotheken udgl) in diesen zentralen Strukturen ermöglicht werden.

Mit der Änderung der Beschreibung des Betriebsgebietes, des Gewerbegebietes, des Industriegebietes und der Sonderfläche ist die Regelungsabsicht verbunden, künftig keine selbständigen, freistehenden Wohnbauten in diesen Kategorien mehr zuzulassen.

Abs 4:

Das bisherige Kennzeichnungserfordernis für Apartmenthäuser und Feriendörfer zur touristischen Nutzung wird auf Grund der raumordnungsrechtlich weitgehend vergleichbaren Problemlage um Apartmenthotels erweitert. Unter einem Apartmenthotel (Aparthotel) versteht man ein Hotel oder einen Beherbergungsbetrieb, in dem statt Zimmern oder Suiten vollständig eingerichtete Wohnungen mit Küche, Bad und entweder einem Wohnschlafzimmer oder getrennten Wohn- und Schlafzimmern vermietet werden und in denen auch branchenübliche Leistungen wie Verpflegung, Wechsel der Bettwäsche und der Handtücher, tägliche Zimmerreinigung udgl erbracht werden.

Die (einschränkenden) Regelungen über die Zulässigkeit von Bauten für Apartmenthäuser (udgl) zur touristischen Nutzung enthalten nach der Judikatur des VwGH keine Bestimmungen, die (auch) dem besonderen Schutz der Nachbarn dienen; sie vermitteln daher keine subjektivöffentlichen Nachbarrechte, die von diesen erfolgreich geltend gemacht werden könnten (VwGH 27.2.2015, ZI 2012/06/0049).

Abs 5:

Die Kennzeichnung für Einzelhandelsnutzungen (bisher § 39 Abs 3) wird aufgegeben. An ihre Stelle tritt ein Verbot von baulichen Anlagen für Einzelhandelsnutzungen mit über 300 m² Verkaufsfläche. Die Beurteilung der Verkaufsfläche hat in sinngemäßer Anwendung des § 32 Abs 2 zu erfolgen.

Zu Z 10 (§ 30a – Gebiete für den förderbaren Wohnbau):

Auf Grund der Verknüpfung mit den Zielsetzungen der Wohnbauförderung und des Einsatzes öffentlicher Mittel für förderbare Wohnbauten soll die Ausweisung von Gebieten für den förderbaren Wohnbau nur in Siedlungsschwerpunkten zulässig sein. Siedlungsschwerpunkte sind in einem Räumlichen Entwicklungskonzept einer Gemeinde ausgewiesene Schwerpunktbereiche der Siedlungsentwicklung, die eine entsprechende Verdichtung, Nutzungsdurchmischung und Versorgung mit Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs sowie sozialer und technischer Infrastruktur aufweisen.

Aus der Einführung der Widmungskategorie Gebiete für den förderbaren Wohnbau folgt nicht, dass in anderen Widmungskategorien die Gewährung einer Förderung für Wohnbauten unzulässig ist. Ob und unter welchen Voraussetzungen Wohnbauten gefördert werden, richtet sich ausschließlich nach den Bestimmungen des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2015.

Zu Z 11:

Zu § 31 – Zweitwohnsitzbeschränkungen und Zweitwohnungsgebiete:

Nur vorübergehend genutzte Wohnungen sind aus Sicht der Raumordnung in mehrfacher Hinsicht problematisch: Zum einen schränkt die Inanspruchnahme von Bauland für Zweitwohnungen die für ständige Siedlungszwecke nutzbaren Flächen ein und kann dies bei entsprechender Nachfrage in attraktiven Lagen zu einer Verknappung von Bauland und zu einem überproportionalen Anstieg der Baulandpreise sowie zu einer Veränderung der örtlichen Siedlungsstrukturen führen. Zum anderen müssen die Gemeinden im Hinblick auf die benötigten Infrastruktureinrichtungen erhebliche Investitionen erbringen, obwohl diese Leistungen nur zeitweise genutzt werden. Und schließlich können durch ein Übermaß an nur zeitweise genutzten Wohnungen bzw „kalten Betten“ die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse in der Gemeinde nachteilig verändert werden. Die Eindämmung einer überbordenden Nutzung von Flächen für Zweitwohnungen ist daher erklärtes Ziel der Raumordnung (§ 2 Abs 1 Z 7 lit d).

Die Praxis hat gezeigt, dass sich mit den bisherigen Regelungen die raumordnungsrechtlichen Beschränkungen betreffend Zweitwohnungen nicht treffsicher und wirksam genug durchsetzen haben lassen. Sie sind einerseits zu weit, weil sie für alle Gemeinden und Gebiete des Landes Salzburg in gleicher Weise gelten, die Problemlagen in den verschiedenen Regionen jedoch höchst unterschiedlich sind. Andererseits sind sie zu eng, weil nach geltender Rechtslage eine unzulässige Zweitwohnnutzung nur dann vorliegt, wenn Wohnungen oder Wohnräume „dem Aufenthalt während des Urlaubs, des Wochenendes oder sonstigen Freizeit Zwecken dienen“. Dass der Nachweis einer solchen unzulässigen Verwendung die Behörde mit erheblichen Beweisproblemen konfrontiert, liegt auf der Hand.

Zur Beseitigung der bisherigen Vollzugsprobleme sieht der Vorschlag daher eine regionale Differenzierung und Präzisierung der Beschränkungen betreffend Zweitwohnungen vor. Künftig sollen die Beschränkungen grundsätzlich nur mehr dort greifen, wo entweder ein raumordnungsfachlich nicht mehr unerhebliches Missverhältnis zwischen Wohnungen mit Hauptwohnsitz und sonstigen Wohnungen vorliegt (Abs 1 Z 1) oder die Beschränkungen aus örtlicher Sicht zur Erreichung des Raumordnungsziels § 2 Abs 1 Z 7 lit d oder zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die örtlichen Siedlungs-, Sozial- oder Wirtschaftsstrukturen erforderlich sind (Abs 1 Z 2). Die Schwelle, ab der Wohnungen raumordnungsrechtlichen Beschränkungen hinsichtlich ihrer Verwendung unterliegen, wird unter Berücksichtigung des Umstandes, dass nicht alle Nicht-Hauptwohnsitze Zweitwohnsitze im Sinn dieses Gesetzes sind, mit 26 % Nicht-Hauptwohnsitzanteil bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand in der Gemeinde festgelegt. Nach den Auswertungen des Salzburger Raumordnungsberichts 2011 – 2014 wären davon insbesondere die stark touristisch geprägten Gemeinden wie Saalbach-Hinterglemm, Wald im Pinzgau, Maria Alm, Krimml, Tweng, St. Gilgen usw betroffen, also genau diejenigen Gemeinden, von denen allgemein bekannt ist, dass sie über eine relativ hohe Zahl an Zweitwohnungen verfügen, was für die Geeignetheit des Indikators spricht.

Die Feststellung und Ausweisung der Zweitwohnsitz-Beschränkungsgemeinden erfolgt durch die Landesregierung mittels Verordnung (zur erstmaligen Feststellung s auch § 86 Abs 13). Die Ausweisung von Zweitwohnsitz-Beschränkungsgemeinden obliegt der Gemeindevertretung im eigenen Wirkungsbereich und soll nach dem ggstl Vorschlag durch gesonderte Verordnung erfolgen. [Alternativ bestünde die Möglichkeit, die entsprechenden Gebiete im Flächenwidmungsplan zu kennzeichnen bzw kenntlich zu machen. Die Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens sollen hier eine Entscheidungshilfe sein.]

Abgesehen von der regionalen Differenzierung soll künftig der Nachweis des Vorliegens einer Verwendung der Wohnung für Zwecke des Urlaubs, des Wochenendes oder für sonstige Freizeit Zwecke, um daran entsprechende Sanktionen zu knüpfen, nicht mehr erforderlich sein, sondern es soll genügen, wenn die Wohnung als Wohnsitz im Sinn des § 5 Z 15 iVm Z 16 verwendet wird. Grundelement bleibt sohin die Wohnsitznahme und die nur zeitweilige Verwendung der Wohnung, wobei hinsichtlich des Begriffs „Wohnsitz“ an die Legaldefinition des § 26 Abs 1 BAO angeknüpft wird. Danach ist der Wohnsitz einer Person dort begründet, wo sie eine Wohnung innehat unter Umständen, die darauf schließen lassen, dass sie die Wohnung beibehalten und benützen wird. Dafür ist eine ununterbrochene Benützung nicht nötig. Ebenso wenig ist es erforderlich, dass sich die innehabende Person während einer Mindestzahl von Tagen oder Wochen im Jahr in der Wohnung aufhält. Entscheidend ist allein, ob objektiv erkennbare Umstände dafür sprechen, dass diese Person die Wohnung für Zwecke des eigenen Wohnens beibehält (siehe die Ausführungen zu § 5 Z 15). Ein Wohnsitz ist demnach bereits auch in einem nur gelegentlich benützten Wochenendhaus oder Ferienappartement errichtet.

Abs 2 erster Satz bildet den Kern der raumordnungsrechtlichen Nutzungsbeschränkung. Eine Zweitwohnnutzung ist danach nur in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten zulässig. Die Zulässigkeit raumordnungsrechtlicher Nutzungsbeschränkungen für Zweitwohnungen ist nach der bisherigen Judikatur des EuGH sowohl im Lichte der Kapitalverkehrsfreiheit wie auch der übrigen Grundfreiheiten durchwegs anerkannt. In den Entscheidungen „Konle“ (Rs C-305/97) , „Reisch“ (Rs C-515/99) und „Salzmann“ (Rs C-300/01) hat der Gerichtshof jeweils ausdrücklich festgestellt, dass raumordnungsrechtliche Nutzungsbeschränkungen betreffend Zweitwohnungen in einem bestimmten geografischen Gebiet, die ein Mitgliedstaat in Verfolgung raumplanerischer Ziele zur Erhaltung einer dauerhaft ansässigen Bevölkerung und einer vom Tourismus unabhängigen Wirtschaftstätigkeit verfügt, als Beitrag zu einem im Allgemeininteresse liegenden Ziel angesehen werden können. Damit stellt der EuGH das öffentliche Interesse an einer Zurückdrängung von Zweitwohnsitzen unionsrechtlich außer Frage. Auch von Seiten des VfGH wird die grundsätzliche Legitimität dieses Regelungsziels nicht bezweifelt. Der Verfassungsgerichtshof spricht sogar von ganz gewichtigen öffentlichen Interessen an einer rigiden Beschränkung von Zweitwohnsitzen, gegebenenfalls auch an einer Verringerung ihrer Zahl (VfSlg 13.964/1994, 14.679/1996).

Die Z 1 bis 4 enthalten in Berücksichtigung der verfassungsrechtlichen Pflicht zur verhältnismäßigen Ausgestaltung der Umsetzung des Regelungsziels Ausnahmen von der raumordnungsrechtlichen Nutzungsbeschränkung. Die Z 1 entspricht dabei im Wesentlichen dem geltenden Recht, erweitert jedoch einerseits den Ausnahmekatalog auf Schenkungen und Übergaben, stellt andererseits aber klar, dass die Ausnahme keine entgeltliche Überlassung an Dritte zu Zweitwohnzwecken umfasst. Begünstigt sind Wohnungen, die auf die gesetzlichen Erben nach österreichischem Recht (§ 730 ABGB) übergegangen sind. Zwischen den gesetzlichen Erben (nicht aber zwischen diesen und Dritten) können auch rechtsgeschäftliche Übertragungen der Eigentumsanteile (wenn zB zwei Geschwister gemeinsam von Todes wegen von einem Elternteil erworben haben und danach ein Geschwister seinen ideellen Anteil dem anderen Geschwister rechtsgeschäftlich überträgt) vorgenommen werden, ohne dass dadurch die Begünstigung verloren geht.

Zu den Z 2 bis 5 ist auszuführen, dass Bescheide nach der Z 2 dingliche Wirkung und Bescheide nach der Z 4 nur persönliche Wirkungen entfalten. Die Z 3 übernimmt im Wesentlichen geltendes Recht, stellt jedoch klar, dass die (objektbezogene) Ausnahme an die bau- und raumordnungsrechtliche Zulässigkeit einer solchen Verwendung für die Zeit bis zum Stichtag geknüpft ist. Und zu Z 5 ist zu bemerken, dass davon klarerweise nur Sachverhalte erfasst sind, bei denen die Rechtmäßigkeit der bisherigen Zweitwohnnutzung nicht offenkundig in Frage steht.

Die Abs 3 bis 5 entsprechen weitgehend dem geltenden Recht. Im Abs 4 entfällt jedoch im Hinblick auf die Neugestaltung der Zweitwohnsitzregelungen die bisherige 10-% Schranke für die Ausweisung von Zweitwohnungsgebieten. Umgekehrt ermächtigt Abs 4 nunmehr der Gemeinden, eine Zweitwohnsitzhebung durchzuführen.

Zu § 31a – Maßnahmen zur Beseitigung unrechtmäßiger Zweitwohnnutzungen:

Zur Durchsetzung der raumplanungsrechtlichen Nutzungsbeschränkungen soll – als letzte Maßnahme – die Möglichkeit der gerichtlichen Zwangsversteigerung bei widmungswidriger Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung geschaffen werden. Dazu sieht die Bestimmung ein mehrstufiges Verfahren vor.

Hegt eine Gemeinde den Verdacht, dass eine Wohnung entgegen den Bestimmungen des § 31 Abs 2 als Zweitwohnsitz verwendet wird, hat sie in einem ersten Schritt (is einer Offenlegung) die Wohnungseigentümer und/oder die sonstigen Nutzungsberechtigten (Mieter, Fruchtgenussberechtigte, Baurechtsberechtigte odgl) über die Verdachtsmomente einer unzulässigen Zweitwohnnutzung zu informieren und zur Stellungnahme binnen angemessener, vier Wochen nicht unterschreitender Frist aufzufordern (Abs 1). Dabei kann sie auch die Vorlage eines Nachweises über die Nutzung der Wohnung verlangen. Dies nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des VwGH, wonach von einem anderen Wohnsitz als von einem Freizeit- bzw Zweitwohnsitz nicht gesprochen werden kann, wenn kein deutliches Übergewicht hinsichtlich der beruflichen und familiären Lebensbeziehungen feststellbar ist, auch wenn dort gelegentlich berufliche Tätigkeiten ausgeübt werden sollten (VwGH 27.06.2014, 2012/02/0171 sowie inhaltsgleich vom 30.09.2015, Ra 2014/06/0026). Ob nämlich im beruflichen oder familiären Bereich entsprechende überwiegende Anknüpfungspunkte zu einem Wohnsitz vorliegen, die eine Nutzung desselben als Zweitwohnsitz ausschließen, erfordert eine genaue Kenntnis über die Nutzung des betreffenden Wohnsitzes, welche die Behörde von sich aus vielfach nicht erlangen kann.

Können die Wohnungseigentümer bzw die sonstigen Nutzungsberechtigten den Anfangsverdacht nicht entkräften, hat die Gemeinde bei der örtlich zuständige Bezirksverwaltungsbehörde unter Bekanntgabe der konkreten Gründe die Einleitung eines Verwaltungsstrafverfahrens anzuregen (Abs 2).

Soweit zB auf Grund entsprechender Äußerungen der Eigentümer bzw Nutzungsberechtigten oder sonstiger Umstände (bereits erfolgte Bestrafung) zu erwarten ist, dass eine verwaltungsstrafrechtliche Sanktionierung nicht ausreicht, um die Eigentümer bzw Nutzungsberechtigten zur Aufgabe einer unzulässigen Zweitwohnsitznutzung zu verhalten, kann die Gemeinde ein Verfahren zur zwangsweisen Durchsetzung der Verhaltenspflichten einleiten. Sie hat dazu über die Unzulässigkeit der Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnsitz nach Durchführung eines Ermittlungsverfahrens mit Bescheid abzusprechen und die Eigentümer der Wohnung und/oder sonst Verfügungsberechtigten unter Hinweis auf Abs 5 aufzufordern, die unrechtmäßige Zweitwohnnutzung binnen Jahresfrist zu beenden (indem zB durch die Verpflichteten selbst oder durch Vermietung oder die Einräumung vergleichbarer Nutzungsrechte ein widmungskonformer Zustand hergestellt wird) oder die Wohnung zu veräußern (Abs 3). Die Landesregierung hat die Gemeinden auf deren Ersuchen in diesen Angelegenheiten zu beraten und bestmöglich zu unterstützen.

Führt auch der Auftrag nach Abs 3 nicht zu dem gewünschten Ergebnis, kann im Sinn einer *ultima ratio* letztendlich nur noch der Entzug des Eigentums zur Durchsetzung der raumordnungsrechtlichen Nutzungsbeschränkung verhelfen, wobei hier eine Zwangsversteigerung auf Grund eines behördlichen Antrags zur Anwendung kommen soll. In grundrechtlicher Hinsicht ist dazu auszuführen, dass es sich bei der Zwangsversteigerung einer unzulässigen Zweitwohnnutzung zweifelsohne um einen intensiven Grundrechtseingriff handelt. Berücksichtigt man allerdings das hohe öffentliche Interesse an einer Effektivierung der Nutzungsbeschränkung, den Verfahrensablauf mit den mehrmaligen Aufforderungen und Möglichkeiten zur Herstellung eines rechtskonformen Zustandes und die Besonderheiten der Zwangsversteigerung – auf Grund der Verpflichtung zur sinngemäßen Anwendung der §§ 352 ff EO wird sichergestellt, dass den Verpflichteten der Verkehrswert ersetzt wird, zumal nach § 352a Abs 3 EO das geringste Gebot der Schätzwert ist – wird von der Verhältnismäßigkeit der Maßnahme und insoweit von der Rechtmäßigkeit der gesetzlichen Beschränkung der Grundrechtsposition der Eigentümer ausgegangen.

Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Antrages auf Versteigerung des Baugrundstückes ist jedoch, dass die Landesregierung mit Bescheid festgestellt hat, dass der Eigentümer einem Auftrag gemäß Abs 3 innerhalb der dafür festgesetzten und allenfalls verlängerten Frist nicht nachgekommen ist. Diese einschränkende Voraussetzung ist vor dem Hintergrund des den von einer Grundverkehrsbehörde gestellten

Antrag auf Versteigerung einer Liegenschaft abweisenden Beschlusses des Landesgerichts Innsbruck vom 4. Mai 2006 (1 R 117/06x) und des diese Entscheidung bestätigenden Beschlusses des Obersten Gerichtshofes vom 21. Dezember 2006 (3 Ob 161/06g) zu sehen: Den gerichtlichen Entscheidungen lag der Antrag einer Tiroler Grundverkehrsbehörde auf Zwangsversteigerung eines Grundstückes zu Grunde, weil dessen Eigentümer einem behördlichen Auftrag, die Nutzung des Grundstückes als Freizeitwohnsitz zu unterlassen, nicht entsprochen hat. Das Landesgericht Innsbruck hat in seinem Beschluss vom 4. Mai 2006 unter ausführlicher Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes ausgesprochen, dass „für die Zulässigkeit der Versteigerungssanktion unter anderem erforderlich [ist], dass im nationalen Recht umschriebene materiell-rechtliche Bestimmungen verletzt werden und dass diese Rechtsverletzung in einem qualifizierten, die Gesamtumstände des Falles berücksichtigenden ordnungsgemäßen Behördenverfahren, das die Qualität einer Gerichtsentscheidung nach gemeinschaftsrechtlichen Grundsätzen aufweist (...) festgestellt wird“. Daraus ergibt sich, dass für die Zulässigkeit der Versteigerungssanktion nicht nur eine qualifizierte Feststellung der gesetzwidrigen Verwendung der Liegenschaft und eine bescheidmäßige Aufforderung zur Unterlassung der rechtswidrigen Verwendung des betreffenden Objekts erforderlich sind, sondern auch „eine qualifizierte Feststellung der Nichtbefolgung“ des auf die Unterlassung der rechtswidrigen Verwendung des Objekts gerichteten Behördenauftrages. „Keine dieser Feststellungen“ – so das Landesgericht Innsbruck weiter – „kann im Exekutionsbewilligungsverfahren erfolgen, [weshalb] die qualifizierte Feststellung der Missachtung des behördlichen Auftrags und damit die fortgesetzte grundverkehrswidrige Verwendung der Liegenschaft als materielle Exekutionsbewilligungsvoraussetzung bereits im Antrag zu behaupten und zu bescheinigen gewesen wäre.“ Der Oberste Gerichtshof hat in seinem die Rechtsansicht des Landesgerichtes Innsbruck bestätigenden Beschluss vom 21. Dezember 2006 (3 Ob 161/06g) ausgesprochen, dass „nur rechtskräftige vollstreckbare Bescheide von Verwaltungsbehörden in Angelegenheiten des öffentlichen Rechts (wie hier des Grundverkehrs mit Baugrundstücken) Exekutionstitel nach § 1 Z 12 EO [sind]“ und dass „Ausfertigungen solcher Titel mit dem Exekutionsantrag vorzulegen sind“.

Die im Abs 5 enthaltene Einschränkung der Antragslegitimation der Landesregierung trägt dieser Rechtsprechung Rechnung und verpflichtet die Landesregierung vor der Stellung eines Antrages auf Versteigerung der Liegenschaft deren fortgesetzte gesetzwidrige Verwendung entgegen einem Auftrag gemäß Abs 3 mit Bescheid festzustellen.

Die bescheidmäßige Feststellung der fortgesetzten gesetzwidrigen Verwendung entgegen einem Auftrag gemäß Abs 1 stellt für sich genommen aber auch noch keinen tauglichen Exekutionstitel dar. *Neumayr*, Exekutionsrecht² (2006), S 56, folgend muss „der Exekutionstitel immer einen eindeutig vollstreckbaren Inhalt haben, also auf eine bestimmte Leistung, Duldung oder Unterlassung gerichtet sein“ und „entziehen sich feststellende oder rechtsgestaltende Entscheidungen naturgemäß der Vollstreckung“. Der im Zusammenhang mit der Feststellung der fortgesetzten gesetzwidrigen Verwendung entgegen einem Auftrag gemäß Abs 3 zu treffende weitere Ausspruch, dass die Landesregierung berechtigt ist, namens des Landes Salzburg die Versteigerung der Liegenschaft, des Superädifikats oder des Baurechts zu betreiben, schafft den für die Versteigerung notwendigen Exekutionstitel. Die Versteigerung der Liegenschaft, des Superädifikats oder des Baurechts erfolgt nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Versteigerung von Liegenschaften (§§ 133 ff EO). Das Interesse des Landes Salzburg ist – im Gegensatz zum Interesse eines die Exekution auf eine Liegenschaft wegen einer Geldforderung betreibenden Gläubigers – auf die Herstellung eines dem § 31 Abs 2 ROG 2009 entsprechenden Zustandes gerichtet. Vor diesem Hintergrund enthält die Bestimmung auch die dafür erforderlichen verfahrensrechtlichen Sonderbestimmungen.

In kompetenzrechtlicher Hinsicht ist noch auszuführen, dass es sich bei den vorgesehenen Regelungen über die gerichtliche Zwangsversteigerung um zivilrechtliche Regelungen handelt („Zivilrechtswesen“ im Sinn des Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG). Sie dürfen vom Landesgesetzgeber erlassen werden, wenn sie zur Regelung des Gegenstands erforderlich sind (Art 15 Abs 9 B-VG). Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl zB VfSlg 13.322/1992) muss dabei ein innerer, „rechtstechnischer“ Zusammenhang der zivilrechtlichen Regelung mit einer konkreten Bestimmung öffentlich-rechtlichen Inhalts vorliegen und die jeweilige Bestimmung zivilrechtlichen Inhalts eine notwendige Ergänzung einer bestimmten Regelung der Verwaltungsmaterie darstellen. Die vorgesehene zivilrechtliche Bestimmung betreffend die gerichtliche Zwangsversteigerung ergänzt die (Subsidiär-)Verpflichtung zur Veräußerung dahingehend, dass diese Verpflichtung – im Falle der Nichtbefolgung – realisiert wird. Die Notwendigkeit dieser Ergänzung kann darin erblickt werden, dass in Ermangelung der Substituierung der Veräußerungsverpflichtung im Wege der gerichtlichen Zwangsversteigerung dem Interesse zu einer raumordnungskonformen Wohnungsnutzung ansonsten nicht effektiv zum Durchbruch verholfen werden könnte. Dies vor allem auch für die in der Z 2 des Abs 5 enthaltene Bestimmung, da nach ständiger Rechtsprechung des Obersten

Gerichtshofes zu § 133 Abs 1 EO ein rechtsgeschäftlich eingeräumtes Veräußerungsverbot der Bewilligung der Versteigerung entgegensteht.

Zu § 31b – Touristische Nutzung von Wohnungen:

Die Bestimmungen entsprechen dem geltenden Recht (vgl § 31 Abs 5) mit dem Unterschied, dass eine touristische Nutzung nicht mehr in Bauten mit mehr als fünf, sondern auf Grund weitgehend gleicher Problemlage künftig bereits in Bauten mit mehr als drei Wohnungen unzulässig sein soll. Ergänzend zur ursprünglichen Zielsetzung (Zuführung von bisher auf dem Wohnungsmarkt für Hauptwohnsitze nicht in Erscheinung tretenden touristisch genutzten Wohnungen – vgl RV Nr 86 Blg LT 13. GP, 6. Sess, zu § 31 Abs 5) geht es dabei auch um die Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der im gleichen Gebäude wohnenden (arbeitenden) Bevölkerung, da es durch eine touristische Nutzung zwangsläufig zu einer höheren Frequentierung des Wohnhauses durch ständig wechselnde hausfremde Personen kommt. Der klassische Ein- und Zweifamilienhausbereich (Bauten mit bis zu drei Wohnungen) bleibt – wie bisher – von der Beschränkung ausgenommen. Eine saisonale Nutzung von Ein- bzw Zweifamilienhäusern für touristische Zwecke ist im Land Salzburg weit verbreitet und akzeptiert. Zu Nutzungskonflikten wie im Geschloßwohnbau kommt es hier in der Regel nicht.

Auf folgende höchstrichterliche Rechtsprechung ist im Zusammenhang hinzuweisen: VwGH vom 12.12.2013, ZI 2013/06/0078: Eine Verletzung der Niederlassungsfreiheit sowie der Kapitalverkehrsfreiheit ist beim „touristischen Vermietungsverbot“ nach § 31 Abs 5 Sbg ROG 2009 für den Verwaltungsgerichtshof nicht zu erblicken (vgl im Übrigen bereits die zur unionsrechtlichen Zulässigkeit von Freizeitwohnsitzen und Ferienwohnungen beschränkenden raumordnungsrechtlichen Regelungen im Lichte der Judikatur des EuGH ergangenen hg Erkenntnisse vom 11. Jänner 2012, 2010/06/0073, vom 9. November 2011, 2010/06/0035, vom 6. Oktober 2011, 2009/06/0020, und vom 23. Juni 2010, 2008/06/0200). OGH 23.4.2014, 5 Ob 59/14h: Die touristische Nutzung eines als Wohnung gewidmeten Wohnungseigentumsobjekts für die Dauer von jeweils 2 bis 30 Tage ist eine genehmigungspflichtige Widmungsänderung nach dem WEG 2002.

Zu den Z 12 und 38 (§ 32 – Handelsgroßbetriebe / Anlage 1):

Die Bestimmung übernimmt weitgehend geltendes Recht, zu punktuellen Änderungen kommt es jedoch hinsichtlich der Ausweisung von Gebieten für Handelsgroßbetriebe in Stadt- oder Ortskerngebieten, der Festlegung der Verkaufsflächen und der Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe.

Zur Änderung betreffend die Ausweisung von Gebieten für Handelsgroßbetriebe ist auszuführen, dass dafür in gekennzeichneten Stadt- oder Ortskerngebieten künftig keine Standortverordnung mehr erforderlich ist, und zwar – anders als bisher – ohne Obergrenze in allen Gemeinden des Landes Salzburg (Abs 5 Z 1). Diese Erleichterung dient nicht nur dem Ziel der Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne, sondern vor allem auch dem „Kurze-Wege-Prinzip“.

Die Änderung betreffend die Festlegung der Verkaufsflächen betrifft die Kategorie Einkaufszentren: In dieser Kategorie ist künftig die höchstzulässige Verkaufsfläche für den Anteil an Verbrauchermärkten gesondert festzulegen (Abs 4 zweiter Satz). Damit soll eine bessere Abschätzbarkeit der raumplanerischen Auswirkungen von Einkaufszentren erreicht werden. Der Grund für die raumplanerische Sensibilität von Handelsgroßbetrieben im Allgemeinen und Einkaufszentren im Besonderen und die daran anknüpfende gesonderte raumordnungsrechtliche Erfassung liegt ja grundsätzlich darin, dass Handelsgroßbetriebe eine Sog- oder Magnetwirkung auf die Kunden in der Umgebung entfalten und insoweit die Bedeutung eines Zentrums mit all den damit verbundenen Auswirkungen erlangen. Je verlässlicher die Verkaufsflächen zugeordnet werden können, desto leichter fällt auch die Abschätzung der raumrelevanten Auswirkungen.

In puncto Zusammenrechnung von Verkaufsflächen (Abs 2 vorletzter und letzter Satz) erfolgt abgesehen von begrifflichen Anpassungen (Verwendung des Begriffs Handelsagglomeration für Vorliegen eines räumlichen Naheverhältnisses von Bauten mit Verkaufsflächen einschließlich der Klarstellung, dass es im Zusammenhang auf die Art der angebotenen Waren nicht ankommt) keine Änderung. Wie bisher ist für eine Zusammenrechnung außer einem räumlichen Naheverhältnis weiter erforderlich, dass die Bauten mit den Verkaufsflächen entweder einen funktionalen Zusammenhang bilden oder die Verkaufsflächen innerhalb eines Zeitabstandes von fünf Jahren ab Aufnahme der Benützung geschaffen worden sind.

Im Übrigen beziehen sich die Änderungen im Wesentlichen auf bestehende Betriebe: Um auch bestehenden Handelsgroßbetrieben in den Außenbereichen ein gewisses Maß an Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen, werden für diese Bagatellvergrößerungen in Höhe von 10 % – maximal jedoch 200 m² - der zum Stichtag geltenden höchstzulässigen Gesamtverkaufsfläche je ausgewiesener Kategorie ohne Standortverordnungen ermöglicht (Abs 5 Z 2). Beträgt die höchstzulässige Verkaufsfläche eines Handelsgroßbetriebs zum Stichtag zB 3.000 m² für die Kategorie Fachmärkte und 800 m² für die Kategorie Verbrau-

chermärkte, so kann im Rahmen einer Flächenwidmungsplan-Änderung ohne Standortverordnung einmalig auf 3.200 m² für die Kategorie Fachmärkte und 880 m² für die Kategorie Verbrauchermärkte erhöht werden. Ebenso soll künftig eine Anpassung der reinen Widmungsfläche ohne Standortverordnung zulässig sein (Abs 5 Z 3).

In der Anlage 1 werden außerdem noch die Schwellenwerte, um als Handelsgroßbetrieb zu gelten, für die Kategorie Verbrauchermärkte, und zwar für bestehende Betriebe sowie für bestimmte Gunstlagen (Stadt- und Ortskerngebiete, Siedlungsschwerpunkte udgl), angehoben. Letzteres wiederum zum Zweck der Förderung des „Kurze-Wege-Prinzips“.

Zu Z 13 (§ 33 – Beherbergungsgroßbetriebe):

Die Errichtung von Beherbergungsgroßbetrieben außerhalb des Dauersiedlungsraums (vgl § 5 Z 3) wird im Sinn der Ziele des ROG 2009 (Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen udgl) grundsätzlich untersagt. Insbesondere soll damit vermieden werden, dass weitab von jeglicher Siedlungsstruktur (etwa im Bereich der Mittel- und Bergstationen) großflächige Beherbergungsgroßbetriebe entstehen.

Zu Z 14 (§ 34 – Sonderflächen):

Bei der Widmungskategorie Sonderflächen wird die bisherige Möglichkeit der Ausweisung für standortgebundene Einrichtungen aufgegeben. Dies vor allem deshalb, weil eine „katastergenaue“ Bindung an einen Standort bei nahezu keiner Einrichtung tatsächlich gegeben ist.

Anstelle dessen eingeführt wird die Möglichkeit einer Ausweisung, wenn im Räumlichen Entwicklungskonzept für einen bestimmten Standort eine ausdrückliche Festlegung einer Verwendung getroffen wurde (etwa wenn im Bereich von Skiabfahrten die Standorte für Skihütten vorgegeben werden). Derartige Festlegungen der Gemeinde, welche planungsfachlich grundsätzlich zu begrüßen sind, führen dazu, dass eine Ausweisung von Sonderflächen auf Grundlage der Standortgunst (siehe Abs 1 Z 3) für den davon erfassten Bereich nicht mehr in Betracht kommt.

Zu Z 15 (§ 36 – Grünland):

Wie bei den Sonderflächen soll zukünftig auch bei Sportflächen ein entsprechender Verwendungszweck festgelegt werden müssen, um die Beurteilung der damit verbundenen Auswirkungen zu erleichtern.

Bei Widmungen unverbauter Grundstücke für Windkraftanlagen und Solaranlagen soll auf Grund ihrer „Projektsabhängigkeit“ eine Befristung erfolgen können. Die einmalige Verlängerungsmöglichkeit soll die Gemeinde in die Lage versetzen, auf komplexe anlagenrechtliche Genehmigungsverfahren zu reagieren.

Zu Z 16 (§ 37 – Aufschließungsgebiete, -zonen und -kennzeichnung):

Die Ergänzung folgt der allgemeinen Befristung von Baulandneuausweisungen. Die Zehnjahresfrist für die Bebauung beginnt mit Rechtswirksamkeit der Freigabe.

Bzgl Aufschließungskennzeichnungen wird klargestellt, dass der der Baulandausweisung an sich entgegenstehende Hinderungsgrund nur durch Vorschreibungen auf Eigengrund berücksichtigt werden kann.

Zu Z 17 (§ 38 – Zonierung von Gewerbegebieten):

Die bisherige Z 2 „Freizeit- und Erholungsnutzungen“ ist aufzuheben, da nach § 30 Abs 6 ROG Freizeit- und Erholungsnutzungen im Gewerbegebiet überhaupt unzulässig sind.

Neu eingeführt wird demgegenüber die Möglichkeit, mittels Zonierung Betriebe mit erhöhtem Verkehrsaufkommen auszuschließen. Dies wird insbesondere für Lagen sinnvoll sein, deren verkehrsmäßige Erschließung durch Wohngebiete führen.

Die Möglichkeit der Gemeinde „Einzelhandelsnutzung“ im Gewerbegebiet auszuschließen wird beibehalten, zumal solche Nutzungen bis 300 m² grundsätzlich zulässig bleiben (vgl § 30 Abs 5 – Z 9.3).

Zu Z 18 (§ 39 – Kennzeichnung von Stadt- und Ortskerne und von Flächen für Apartmentbauten):

Abs 2: Auf Grund der Änderungen im § 30 Abs 4 (Z 9) ist die Bestimmung um Apartmenthotels zu ergänzen.

Abs 3 geht auf Grund des künftigen Verbots von Einzelhandelsnutzungen über 300 m² Verkaufsfläche (s Z 9.3 – § 30 Abs 5) ins Leere und ist daher aufzuheben.

Die Aufhebung des Abs 4 dient den Zielen Deregulierung und Verfahrensbeschleunigung.

Zu Z 19 (§ 40 – Kennzeichnung von Lücken im Grünland):

Die Kennzeichnung von Lücken im Grünland wird grundsätzlich beibehalten, die vorgenommenen Änderungen dienen im Wesentlichen der Klarstellung (Abs 2) bzw der Ermöglichung eines Mehr-Generationen-Wohnens.

Abs 2: Die bereichsweise Betrachtung der gegebenen Bebauung bei Beurteilung der Lückeneigenschaft wird aufgegeben, weil damit entgegen den Intentionen der Raumordnung auch neue Lücken entstehen können, wenn in dem jeweiligen Bereich in der Vergangenheit keine Lückenschließung vorgenommen wurde. Absicht war demgegenüber, die Lückenschließung auf den Baubestand der erstmaligen Lückenschließung in der Gemeinde „einzufrieren“, um zwar die Ausweisung von „vergessenen“ Lückenflächen für die Errichtung eines Wohnbaus auf der gekennzeichneten Grundstücksfläche zu ermöglichen, nicht aber durch zwischenzeitliche Bauführungen neue Lückenflächen zu schaffen. Ebenfalls klargestellt wird, dass Nebenanlagen nicht zu den Bauten zählen, die bei Beurteilung der Lückeneigenschaft heranzuziehen sind.

Zu Abs 4 ist auszuführen, dass anders als in den Vorgängernovellen eine undifferenzierte Anhebung der höchstzulässigen Geschoßfläche von Wohnbauten im Grünland nicht mehr in Betracht gezogen wurde. Zu gravierend sind die damit verbundenen raumplanerischen Auswirkungen. Eine Wohnform soll davon jedoch ausgenommen sein – nämlich Mehr-Generationen-Wohnhäuser. Gemäß § 5 Z 8 sind dies Bauten, mit mindestens zwei Wohnungen, die ein Mehr-Generationen-Wohnen grundsätzlich ermöglichen und von denen zumindest eine Wohnung nach bautechnischen Standards (OIB Richtlinie 4) barrierefrei zugänglich und ausgestaltet ist. Eine barrierefreie Ausgestaltung ist Voraussetzung dafür, dass ältere Menschen möglichst lange in ihrer Wohnung verbleiben können. Nach den jüngsten Zahlen und Daten der Salzburger Landesstatistik zur Bevölkerungsentwicklung wird die Zahl der Seniorinnen und Senioren von aktuell 95.502 bis 2050 auf mehr als 160.000 steigen. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung wird dann 28,0 % betragen (derzeit 17,9 %). Die Raumordnung kann zur Deckung der Wohnversorgung dieser Personen insoweit steuernd eingreifen, indem sie dafür geeignete Bauten – und zwar auch unter Berücksichtigung des Umstands, dass für eine barrierefreie Ausgestaltung mehr Fläche erforderlich ist – durch eine Anhebung der Geschoßflächenobergrenze begünstigt.

Zu Z 20 (§ 42 – Vorbehaltsflächen für den förderbaren Mietwohnbau):

Der Anwendungsbereich der Bestimmung wird zwar in Anbetracht der Einführung der Widmungskategorie „Gebiete für den förderbaren Wohnbau“ auf den förderbaren Mietwohnbau eingeschränkt, am Instrument selbst jedoch festgehalten. Vorbehaltsfestlegungen bieten neben der Sicherung der betreffenden Fläche die Möglichkeit, auf die Umsetzung stärker Einfluss zu nehmen. Diese stärkere Einflussnahme muss jedoch befristet sein, um dem verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz entsprechend Rechnung zu tragen (vgl. ua VfSlg 11.849/1988). Durch die Befristung wird verhindert, dass für den Grundeigentümer ein Bauverbot auf unbestimmte Zeit auch dann besteht, wenn der mit der Vorbehaltskennzeichnung verbundene Zweck nicht verwirklicht wird. Im Hinblick auf die künftig ohnehin geltende Befristung des Baulandes auf zehn Jahre wird daher wie bei den Vorbehaltsflächen für kommunale Zwecke eine Befristung von fünf Jahren festgelegt. Lässt sich der Vorbehaltszweck innerhalb dieses Zeitraums nicht durchsetzen, ist der Vorbehalt zu löschen.

Im Übrigen entspricht die Bestimmung, abgesehen von den notwendigen Anpassungen auf Grund der Einschränkung des Anwendungsbereiches, weitgehend den geltenden Bestimmungen.

Zu Z 21 (§ 43 – Kenntlichmachungen):

Die Anpassung der Kennzeichnungspflichten ist durch Änderungen der entsprechenden Materiengesetze (insbesondere dem Wasserrechtsgesetz bzw dem Mineralrohstoffgesetz) bedingt.

Zu Z 22 (§ 46 – Einzelbewilligung):

Am Instrument der Einzelbewilligung wird grundsätzlich festgehalten, die Bestimmung jedoch an einzelnen Punkten adaptiert bzw präzisiert.

Im Abs 3 Z 1 erfolgt eine Begünstigung für Mehr-Generationen-Wohnhäuser, und zwar durch Anhebung der höchstzulässigen Geschoßfläche im Grünland von 300 m² auf 375 m². Zu den Erwägungen dazu siehe die Ausführungen zu Z 19.

Im Abs 3 Z 2 erfolgt einerseits eine Ausweitung des Anwendungsbereichs auf bauliche Anlagen, sodass künftig zB auch Stütz- und Futtermauern einer Einzelbewilligung zugänglich sind, andererseits eine (einschränkende) Präzisierung dahin, dass künftig Bauten und bauliche Anlagen nach dieser Bestimmung nur noch dann bewilligt werden können, wenn diese für die Aufrechterhaltung der bisherigen Verwendung erforderlich sind und räumlich untergeordnet in Erscheinung treten.

Im Abs 3 Z 3 werden der Aufzählung der an die Grünlandnutzung gebundenen Bauten Imkereien angefügt. Gedacht ist dabei an imkerliche Gebäude, die platzsparend, auf das absolut notwendige betriebliche Ausmaß beschränkt gebaut werden. Der Flächenbedarf für die Bienenstände wird sich nach der Anzahl an gehaltenen Bienenvölkern richten. Ferner ist ein entsprechender Flächenbedarf für Verarbeitung, Lagerung und Verkauf anzuerkennen.

Im Abs 3 Z 4 wird klargestellt, dass nur die Neugründung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes mit Hofstelle, also mit Wohn- und Wirtschaftsgebäude, einer Einzelbewilligung zugänglich ist. Die Neugründung zB eines landwirtschaftlichen Betriebes, bei dem nur das Wohnhaus oder das Wirtschaftsgebäude errichtet werden soll, kommt sohin nach dieser Bestimmung nicht in Betracht. Für den Fall der Neugründung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben ist darüber hinaus mit Abs 5 eine Einschränkung vorgesehen, um eine notwendige Abgrenzung zu mehr oder weniger bloßen Hobbybetrieben zu treffen. Mit einem erwerbswirtschaftlich geführten Betrieb sind gerade betreffend Bauführungen im Grünland wichtige Rechtspositionen verbunden, die eine langfristige Betrachtungsweise gebieten. Diese sollen nur dann zukommen, wenn die Wahrscheinlichkeit eines leistungsfähigen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes gegeben ist. Dieses Potential muss bei der Neugründung nachgewiesen werden. Die Erzielung maßgeblicher Einnahmen aus der Land- und Forstwirtschaft bedeutet Einnahmen aus der Bewirtschaftung des Betriebes zur Deckung des Lebensunterhaltes entweder zur Gänze (Vollerwerbslandwirtschaft) oder zu einem erheblichen Teil (Nebenerwerbslandwirtschaft). Als erheblich ist ein Anteil von 20 bis 25 % am Durchschnittseinkommen einer österreichischen Familie anzusehen. Jedenfalls ist bei einer landwirtschaftlichen Flächenausstattung, die einem Äquivalent von 8 ha Böden mit durchschnittlicher Bonität in Bezug auf die regionalen Verhältnisse (Kleinproduktionsgebiet) im Eigentum des Antragstellers entspricht, bei ortsüblicher Bewirtschaftung von einem der Agrarstruktur des Landes Salzburgs entsprechenden leistungsfähigen Betrieb auszugehen.

Im Abs 4 wird die Bindung an den landwirtschaftlichen Verwendungszweck ab Aufnahme der Benützung (§ 17 BauPolG) – gleich wie dzt bei der Neugründung eines Betriebes – mit 10 Jahren festgelegt. Dies vor allem, um einen Missbrauch der Möglichkeiten von landwirtschaftlichen Bauführungen (zB die Errichtung einer Remise mit der Absicht darin eine KFZ-Werkstätte zu betreiben) von Haus aus zu unterbinden.

Zu Z 23 (§ 47 – Widmungswidrige Bestandsbauten):

Bei widmungswidrigen Bestandsbauten im Grünland erfolgt ebenfalls eine geschoßflächenmäßige Begünstigung von Mehr-Generationen-Wohnhäusern (s dazu die Ausführungen zu Z 19). Außerdem werden bestehende Schutzhütten in den Katalog der grünlandgebundenen Bauten aufgenommen, sodass zu ihrer Vergrößerung – nicht aber zu ihrer Neuerrichtung – keine Sonderflächenausweisung mehr erforderlich ist. Ebenfalls aufgenommen in den Katalog der grünlandgebundenen Bauten werden Imkereien (s dazu auch die Ausführungen zu Z 22).

Zu Z 24 (§ 48 – Land- und Forstwirtschaftliche Bauten):

Die Nutzungsmöglichkeiten bestehender land- und/oder forstwirtschaftlicher Betriebe werden präzisiert und erweitert. Insbesondere sollen künftig leerstehende Bauten neuen Nutzungen, ohne raumordnungsrechtliche Änderung der Zweckbestimmung, zugeführt werden können.

Im Abs 1 wird zunächst die Zulässigkeit der Errichtung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden außerhalb des Hofverbandes dahingehend eingeschränkt, dass ein besonderer betrieblicher Grund vorliegen muss und der Bau den grundsätzlichen Planungsabsichten der Gemeinde nicht widerspricht. Die Beurteilung hat hinsichtlich der ersten Voraussetzung durch einen landwirtschaftlichen Sachverständigen und hinsichtlich der zweiten Voraussetzung durch den Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung (Ortsplaner odgl) zu erfolgen.

Darüber hinaus wird im Abs 1 klargestellt, dass für Betriebe, die nur alm- oder forstwirtschaftlich tätig sind, das Erfordernis des Vorhandenseins einer Hofstelle entfällt, um als bestehender Betrieb zu gelten und sohin am vorgesehenen Standort der Agrarstruktur entsprechende Bauten errichten zu können. Es gibt nämlich eine größere Anzahl rein alm- oder forstwirtschaftlicher Betriebe, die keine Hofstelle haben bzw brauchen. Ein Austraghaus kommt in diesen Fällen nicht in Betracht.

Im Abs 2 werden die Nutzungsmöglichkeiten für land- und/oder forstwirtschaftliche Betriebe mit Hofstelle insoweit erweitert, als künftig 200 m² für Ferienwohnungen zur Verfügung stehen.

Abs 3 berücksichtigt die Tatsache, dass es eine Reihe von Betrieben gibt, die nur almwirtschaftlich tätig sind. Auch diese sollen das Almgebäude unter den genannten Voraussetzungen für touristische Zwecke bzw Erholungszwecke verwenden dürfen.

Und unter den Voraussetzungen der Abs 5 und 6 soll künftig eine land- und forstwirtschaftsfremde Nutzung von im Hofverband gelegenen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bestehender Betriebe ohne Einzelbewilligung zulässig sein. Diese Bestimmung zielt auf die dauerhafte Vermeidung der „Entlandwirtschaftlichung“ von land- und forstwirtschaftlichen Gebäudeteilen ab, um – bei Änderung des betrieblichen land- und forstwirtschaftlichen Bedarfes – wieder auf diese zurückgreifen zu können und insoweit neue Bauten im Grünland zu vermeiden. Durch Abs 5 Z 1 und 2 wird dabei sichergestellt, dass es sich um Landwirtschaften bzw Gebäudeteile handelt, deren Bauvollendung bereits länger zurückliegt (10 bzw 5 Jahre) und die durch eine Änderung des betrieblichen Bedarfes nicht mehr benötigt werden. Mit der Z 3

wird die ordnungsgemäße Wasserver- und -entsorgung sichergestellt. Die Z 4 schränkt den Anwendungsbereich insoweit ein, als sie lediglich eine anderweitige Nutzung innerhalb der bestehenden Gebäudehülle erlaubt. Auf- und Zubauten sowie eine Änderung des äußeren Erscheinungsbildes, wodurch das Gebäude nicht mehr als ortsüblich gestaltete Landwirtschaft zu erkennen wäre, sind sohin nicht möglich. Die Z 5 stellt klar, dass es sich nur um solche Nutzungen handeln darf, die zu keiner erheblichen Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstigen Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft führen bzw ein Verkehrsaufkommen induzieren, das als übermäßig einzuschätzen ist. Und durch die Z 6 wird schließlich sichergestellt, dass für eine Wohnraumvermietung an Dritte nur land- und forstwirtschaftlichen Wohngebäude in Frage kommen.

Zu Z 25 (§ 49 – Entschädigung):

Die Änderungen berücksichtigen den Entfall der Nutzungserklärungen und die Einführung der Baulandbefristung für Neuausweisungen.

In grundrechtlicher Hinsicht ist zur entschädigungslosen Rückwidmung in Folge der Baulandbefristung auszuführen, dass davon nur zukünftige Widmungen betroffen sind und für im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehende Baulandflächen keine Änderung in der bisherigen Rechtsposition eintritt. Ein besonderer Vertrauensschutz für Kaufinteressenten künftig befristeter Baulandgrundstücke ist nicht erforderlich, da die Befristung und der Eintritt der Folgewidmung bei Nichtbebauung innerhalb der (verbleibenden) 10-Jahresfrist auf Grund der Ausweisung im Flächenwidmungsplan für jedermann ersichtlich ist.

Zu Z 26 (§ 50 – Bebauungsplan; Verpflichtung zur Aufstellung und Aufgabe):

Mit den neu eingefügten Bestimmungen Abs 2 lit a sowie Abs 3a werden die mit der Festlegung eines städtebaulichen Planungsgebiets intendierten Zielsetzungen auf Bebauungsplanebene umgesetzt (s dazu die Ausführungen zu Z 5). Abs 2 lit a schließt für diese Gebiete eine Planfreistellung aus. Abs 3a stellt sicher, dass in diesen Gebieten ein gesamthafter Bebauungsplan der Grundstufe zu erstellen ist.

Die bisherigen Bestimmungen über die Kostentragung von Bebauungsplänen (Abs 4 bis 6) werden neu gefasst und in Abschnitt 4a überstellt. Sie sind daher im § 50 aufzuheben.

Zu Z 27 (§ 56 – Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen):

Die Festlegung einer Geschoßflächenzahl soll künftig nur noch ergänzend zu einer Baumassenzahl oder Grundflächenzahl erfolgen können. Diese Änderung ist aus Sicht der für die Raumplanung zuständigen Abteilung des Amtes der Landesregierung im Hinblick auf die mangelnde städtebauliche Kalkulierbarkeit der Geschoßfläche geboten. In Ansehung des technischen Fortschritts soll künftig vermehrt die bauliche Ausnutzbarkeit einer Fläche mittels Baumasse (dem oberirdisch umbauten Raum) erfolgen. Diese Festlegung reagiert nicht auf das Gelände, sind allfällige Geländeänderungen Bestandteil der Betrachtung und kommt es bei der Baumasse auch nicht auf die Ausformung des obersten Geschoßes an, sodass damit auch das Ziel einer möglichst architekturneutralen Höhenbegrenzung (keine Privilegierung des Satteldaches) erreicht wird.

Wird zu einer Baumassenzahl oder einer Grundflächenzahl ergänzend eine Geschoßflächenzahl festgelegt, so wirkt auch diese als Obergrenze.

Zu Z 28 (§ 57 – Bauhöhe):

Auch für die Bauhöhe soll künftig aus Sicht der vorgenannten Amtsabteilung die Festlegung des höchsten Punktes des Baus genügen. Ergänzend soll die Festlegung der Höhe des obersten Gesimses oder der Dachtraufe erfolgen können. Einem Wunsch der Praxis folgend wird die Möglichkeit vorgesehen, dass die Höhenfestlegung auch in Bezug auf einen Fixpunkt erfolgen kann.

Der Entfall der Festlegung der Gebäudehöhe durch die zulässige Anzahl der oberirdischen Geschoße ist vor allem aus Gründen einer sachgerechteren Bebauungsplanung geboten. Die Schwankungsbreite der Geschoßigkeit – trotz der im Jahr 1999 geschaffenen Geschoßfiktion – und ihre Abhängigkeit vom natürlichen Gelände und der Ausformung des untersten Geschoßes haben in der Vergangenheit immer wieder zu Vollzugsschwierigkeiten geführt. Abgesehen davon ist zu beachten, dass durch die Harmonisierung der bautechnischen Bestimmungen (Umsetzung der OIB Richtlinien) eine zusätzliche Geschoßdefinition gegeben ist, sodass eine Aufrechterhaltung des Geschoßes im Bereich der Raumordnung zu unterschiedlichen Ergebnissen führen würde.

Zu Z 29 und 29a (§ 65 bis 68 – Verfahren auf Gemeindeebene):

Entsprechend dem übergeordneten Ziel der Deregulierung soll das sogenannte erste Hörungsverfahren samt Beschluss der Auflage durch die Gemeindevertretung – ausgenommen bei Neuaufstellungen, Revisionen und Änderungen von Räumlichen Entwicklungskonzepten sowie Neuaufstellungen und Revisio-

nen von Flächenwidmungsplänen und Änderungen von Flächenwidmungsplänen über 5.000 m² – entfallen und das Auflageverfahren so weit wie möglich vereinheitlicht werden. Ferner entfällt die Kundmachung in der Salzburger Landeszeitung. Dies vermeidet nicht nur Kosten- und Verwaltungsaufwand, sondern auch Verfahrensfehler. Neu hinzugekommen ist – wegen der Schwere des Eingriffs – eine Verständigung der Grundstückseigentümer über die geplante Rückwidmung ihrer Flächen von Bauland in Grünland oder Verkehrsfläche.

Zu Z 30 (§ 74 – Aufgabe und Zuständigkeit):

Künftig soll entsprechend dem Ziel der Deregulierung neben den Kenntlichmachungen (bereits bisher nur mitteilungspflichtig) auch die Kennzeichnung von Seveso-Auswirkungsbereichen, die Festlegung/Löschung von Vorbehalten, die Freigabe von Aufschließungsgebieten und -zonen, die Kennzeichnung von Gewerbebezugszonierungen, die Kennzeichnung von Feriendörfern, Apartmenthäusern und Apartmenthotels sowie der Eintritt einer bedingten Folgewidmung ohne Mitwirkung der Aufsichtsbehörde erfolgen können. Die Abs 1 und 2 sind daher entsprechend anzupassen.

Ferner sollen künftig auch alle aufsichtsbehördlichen Angelegenheiten bei der Landesregierung konzentriert werden (Abs 3), was nicht nur auf Grund der vielfachen Verwobenheit der diversen Planungsakte geboten ist, sondern auch eine entsprechende Entlastung der Bezirkshauptmannschaften bewirkt.

Zu Z 32 (§ 76 – Verfahrensvorschriften):

Zum Zweck der Verfahrensbeschleunigung soll die Frist für aufsichtsbehördliche Kenntnismnahmen von Änderungen von Flächenwidmungsplänen auf Grundlage eines aufsichtsbehördlich genehmigten Räumlichen Entwicklungskonzeptes auf einen Monat verkürzt und inhaltlich beschränkt werden. Diese Frist verlängert sich auf drei Monate, wenn der Gemeinde von der Aufsichtsbehörde innerhalb der Monatsfrist das Vorliegen eines Versagungsgrundes mitgeteilt wird.

Zu Z 44 (4a. Abschnitt – Abgaben):

Zu § 77a (Planungskostenbeitrag):

Bereits nach der bisherigen Rechtslage sind die Grundeigentümer verpflichtet, zu den Kosten der Bebauungspläne der Grundstufe Beiträge zu leisten. Diese Verpflichtung wird nunmehr auf Flächenwidmungspläne ausgeweitet. Gleichzeitig wird die Erhebung der Abgabe in das Ermessen der Gemeinde gestellt.

§ 8 Abs 5 F-VG 1948 räumt der Landesgesetzgebung in seinem ersten Satz die Kompetenz ein, Gemeinden zu ermächtigen, bestimmte Abgaben auf Grund eines Beschlusses der Gemeindevertretung zu erheben. Dabei sind gemäß § 8 Abs 5 zweiter Satz F-VG 1948 zumindest die wesentlichen Merkmale der Abgabe zu bestimmen. Als solche gelten der Besteuerungsgegenstand, die Bemessungsgrundlage, die Regelung der Steuerschuldnerschaft und – kraft ausdrücklicher Nennung – „insbesondere auch ihr zulässiges Höchstausmaß“ (vgl *Ruppe* in: *Korinek/Holoubek* [Hrsg]), Österreichisches Bundesverfassungsrecht, zu § 8 F-VG Rz 35 mwN). Die Abs 2 bis 6 erhalten dazu die erforderlichen Festlegungen.

Besteuerungsgegenstand sind unbebaute Grundstücke, die von Grünland oder Verkehrsfläche (auch wenn es sich hierbei um Folgewidmungen handelt) in Bauland umgewidmet werden. Der Begriff unbebaute Grundstücke ist im Sinn des § 5 Z 13 zu verstehen.

Steuerschuldner ist der Eigentümer oder die Eigentümerin des Grundstücks, und zwar auch im Fall der Errichtung eines Superädifikats. Im Fall eines Baurechts sollen jedoch die Baurechtsberechtigten als Steuerschuldner gelten. Durch die Verbücherung des Baurechts im C-Blatt der belasteten Liegenschaft sowie der grundbuchsmäßig selbständigen Behandlung durch Eröffnung einer Baurechtseinlage ist für das Baurecht nämlich entsprechende Rechtssicherheit und Publizität gegeben.

Die Höhe der Abgabe ist nach der Flächengröße des Baulandes zu bemessen. Wenn das gesamte Grundstück als Bauland ausgewiesen ist, kann die Flächengröße in der Regel direkt dem Grundsteuerbescheid entnommen werden.

Der Tarif ist von der Gemeindevertretung durch Verordnung festzulegen. Da die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung auf eine möglichst im Sinn der öffentlichen Interessen liegende Ordnung des Raums abzielt (vgl ua VfSlg 10.483/1985), ist der Beitrag mit 50 % der durchschnittlichen Planungskosten der Gemeinde für die Erstellung eines Flächenwidmungsplanes bzw eines Bebauungsplanes der Grundstufe begrenzt.

Zu § 77b (Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag):

An die Nichtbebauung unbefristeter unverbauter Baulandgrundstücke werden im Land Salzburg erstmals abgabenrechtliche Folgen geknüpft. Anders als beim Planungskostenbeitrag fällt die Erhebung des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags (IBB) nicht in das Ermessen der Gemeinde.

Der Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag (IBB) ist eine jährlich an die Gemeinde zu leistende Abgabe, die trotz des Terminus „Beitrag“ in ihrem Wesen vor allem darauf abzielt, finanzielle Anreize zur Unterlassung der Bebauung zu vermeiden und solche zur Nutzbarmachung des Baulandes zu schaffen. Das damit verfolgte öffentliche Interesse beschränkt sich dabei nicht nur auf die tatsächliche Bebauung des Grundstücks, und somit auf die Umsetzung der Planung und Planungsziele (Schaffung von Wohnraum, Mobilisierung udgl), sondern dient vor allem auch der Vermeidung frustrierter Aufwendungen für die Gemeinden durch die Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen (dh auch die Bezeichnung „Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag“). Gerade bei den Einrichtungen der Daseinsvorsorge können die Gemeinden nämlich mit deren Errichtung nicht solange zuwarten, bis der Bedarfsfall tatsächlich eintritt, sondern sind gezwungen in Vorleistung zu gehen, damit diese Einrichtungen zu diesem Zeitpunkt bereits zur Verfügung stehen.

Abgabegenstand, Abgabeschuldner, Bemessungsgrundlage, Tarif, Entstehung des Abgabenspruchs und Zweckwidmung ergeben sich aus den Abs 1 bis 7. Zum Abgabegenstand ist auszuführen, dass die Abgabe zum einen nur unbebaute Grundstücke (§ 5 Z 13) betrifft und davon zum anderen auch nur diejenigen, die keiner Baulandbefristung unterliegen. Dies bedeutet, dass davon nur im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle LGBl Nr/..... im Flächenwidmungsplan bereits ausgewiesene Baulandgrundstücke betroffen sein können, weil jede Baulandneuausweisung nach diesem Zeitpunkt zu befristen ist, und es sich hiermit im Ergebnis um eine „auslaufende“ Abgabe handelt. Die Einschränkung des Anwendungsbereichs auf Gebiete gemäß § 30 Abs 1 Z 1 bis 5 und 9 ist darin begründet, dass der Bereich Wohnen von der Problematik „Baulandhortung“ in besonderem Maße betroffen ist und Wohnen ein Grundbedürfnis des Menschen darstellt. Außerdem ist die Sicherung von Grundlagen für die langfristige Entwicklung der Wirtschaft ein wesentliches Anliegen der Raumordnung und stellt die Bevorratung von Gewerbe- und Industriegebiet eine Maßnahme der vorausschauenden Unternehmenspolitik dar, indem Flächen für spätere Erweiterungen rechtzeitig gesichert werden. Eine Mobilisierung dieser Flächen, so wie dies beim Eigenbedarf für Wohnbauland vorgesehen ist, ist im Bereich von Gewerbe- und Industrie nicht seriös leistbar, hängt der Erweiterungsbedarf doch jeweils vom Betriebstyp und Unternehmenserfolg ab.

Grundrechtlichen Erwägungen trägt der Vorschlag insoweit Rechnung, als die Regelung allgemeine und besondere Ausnahmen bzgl der Erhebung und Bemessung der Abgabe vorsieht (Abs 2 und 4 – Beitragsfreiheit in den ersten fünf Jahren, Verlängerung der Beitragsfreiheit bei Eigenbedarf auf 15 Jahren, Nichteinrechnung von Zeiten der Nicht-Bebaubarkeit der Grundflächen, Abzug des Eigenbedarfs bei der Bemessung udgl). Zur Tarifgestaltung ist zu bemerken, dass die Tarife 1 bis 4 die Unterschiede in den einzelnen Bezirken bzgl der Grundstückskosten entsprechend berücksichtigen und mit § 15 der Wohnbauförderungsverordnung 2015 harmonisieren.

In finanzverfassungsrechtlicher Hinsicht ist schließlich auszuführen, dass es sich beim Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag um eine Abgabe handelt, die auf das sog Abgabensfindungsrecht der Länder gründet. Die wichtigste verfassungsrechtliche Schranke für das Abgabensfindungsrecht der Länder ergibt sich aus § 8 Abs 3 F-VG 1948. Demnach dürfen neben Bundesabgaben gleichartige Abgaben der Länder vom selben Besteuerungsgegenstand nur mit bundesgesetzlicher Ermächtigung erhoben werden. Nach dzt Stand ist keine Bundesabgabe ersichtlich, die denselben Besteuerungsgegenstand aufwiese. Selbst zu zumindest ähnlichen, (auch) auf Liegenschaften Bezug nehmenden Abgaben des Bundes (Bodenwertabgabe, Grundsteuer) fehlt es an der Gleichartigkeit, weil die Bemessungsgrundlagen der genannten Bundesabgaben an den Einheitswert bzw an einen vom Einheitswert abgeleiteten Messwert anknüpfen. Dass selbst bei Identität des Besteuerungsgegenstandes eine etwa an der Größe der Grundfläche anstelle des Einheitswerts orientierte Bemessungsgrundlage eine Landesabgabe zulässig macht, hat der VfGH in Bezug auf einen „Erhaltungsbeitrag im Bauland“ (in Abgrenzung zur Bodenwertabgabe) ausdrücklich festgehalten (VfSlg 17.890/2006).

Die materiellen Schranken des § 8 Abs 6 F-VG 1948 brauchen im Gegenstand nicht berücksichtigt zu werden, da sich diese Bestimmung nur auf Beschlussrechtsabgaben bezieht, um die es sich hier nicht handelt (vgl *Ruppe* in: *Korinek/Holoubek* [Hrsg], Österreichisches Bundesverfassungsrecht [2016], zu § 8 F-VG Rz 39). Die Bestimmung über die Zweckbestimmung erscheint aus verfassungsrechtlicher Sicht nicht ausgeschlossen (vgl VfSlg 15.973/2000).

Zu Z 34 (§ 78 – Strafbestimmungen):

Im Abs 1 werden lediglich die Verweisungen angepasst. Abs 3 ist entsprechenden Regelungen im Tiroler Raumordnungsgesetz nachgebildet (größtenteils kann daher auch auf die dortigen Erwägungen zurückgegriffen werden).

Zur Tatortfiktion gemäß Abs 3 Z 1 ist auszuführen, dass es – um die verbotswidrige Überlassung von Zweitwohnsitzen effektiv verfolgen zu können – in Ermangelung eines anderen verlässlich fassbaren

Anknüpfungspunktes erforderlich ist, jenen Ort als Tatort festzulegen, an dem sich der Zweitwohnsitz befindet. Die Überlassung findet real nämlich an jenem Ort statt, an dem die entsprechende rechtsgeschäftliche Disposition erfolgt und jene weiteren faktischen Schritte gesetzt werden, mit denen die Verfügungsmacht über den betreffenden Wohnsitz eingeräumt wird (wie etwa die Schlüsselübergabe). Abgesehen davon, dass diese Fakten für die Verwaltungsstrafbehörde vielfach nicht feststellbar sein werden, ist auch an Fälle zu denken, in denen die Überlassung von einem anderen Land oder Staat aus erfolgt, was zu weiteren Erschwernissen bei der Strafverfolgung führen könnte. Bei diesem Straftatbestand handelt es sich nämlich um ein sog. Ungehorsamkeitsdelikt; in diesem Sinn erschöpft sich das strafbare Verhalten darin, dass ein Wohnsitz einem Dritten in unzulässiger Weise zur Nutzung als Freizeitwohnsitz überlassen wird, ohne dass es zur Begründung der Strafbarkeit eines weiteren zum Tatbestand gehörenden Erfolges bedarf. Nach § 2 Abs 1 VStG sind, sofern die Verwaltungsvorschriften nichts anderes bestimmen, nur die im Inland begangenen Verwaltungsübertretungen strafbar. Nach § 2 Abs 2 VStG ist dieser Inlandsbezug bei Ungehorsamkeitsdelikten wiederum nur gegeben, wenn der Täter im Inland gehandelt hat (oder bei Unterlassungsdelikten – die hier aber nicht einschlägig sind – im Inland hätte handeln sollen). Eine Bestrafung ist derzeit daher dann nicht möglich, wenn das tatbildliche Verhalten – in der Regel jene rechtsgeschäftliche Disposition, die es einem Dritten ermöglicht, einen Wohnsitz in Salzburg unerlaubt als Zweitwohnsitz zu verwenden – vom Ausland oder auch (weil es sich hier um eine landesgesetzliche Strafbestimmung handelt, deren Geltungsbereich auf das Landesgebiet beschränkt ist) von einem anderen Bundesland aus erfolgt, da die Regelung des § 2 VStG analog auch im Landesrecht Anwendung findet (Lewisch, § 2 VStG, in: Lewisch/Fister/Weilguni, VStG Kommentar [2013] Rz 15).

Zu Abs 3 Z 2, wonach jener Gemeinde, die eine Übertretung auf Grund der Regelungen über Zweitwohnsitze auf ihrem Gebiet bei der Verwaltungsstrafbehörde anzeigt, im Verwaltungsstrafverfahren Parteistellung und weiters Amtsbeschwerde- und Amtsrevisionslegitimation zukommen soll, ist auszuführen, dass die Einräumung der Parteistellung sowie der Beschwerde- bzw. Revisionslegitimation der Gemeinde (als Gebietskörperschaft, vgl. jüngst VwGH Ro 2015/16/0001 vom 22. April 2015 und Ro 2014/17/0144 vom 24. April 2015) aus verfassungsrechtlicher Sicht sachgerecht und überdies rechtspolitisch zweckmäßig erscheint; insbesondere verstößt eine solche Regelung auch nicht gegen die Judikatur des VfGH, wonach es verfassungswidrig ist, wenn „*ein Organ* [, das] *zunächst als Behörde eines Verwaltungsverfahrens über öffentliche Rechte entscheidet, ... danach in seiner Eigenschaft als Amtspartei, als die es ebenso die öffentlichen Interessen wahrzunehmen hat, die eigene Entscheidung durch Ergreifung eines ordentlichen Rechtsmittels zu beseitigen*“ imstande ist (jüngst VfSlg 19.876/2014): Es besteht tatsächlich ein Interesse der Gemeinde an der Einhaltung der Vorschriften über Zweitwohnsitze, die sie im eigenen Wirkungsbereich zu vollziehen hat, und – sofern von der Gemeinde Anzeige erstattet wurde – jedenfalls auch am daran anschließenden Verwaltungsstrafverfahren. Hingegen ist ein Interesse der Gemeinde an der Strafbemessung nicht anzunehmen (so ist die Handhabung des Verwaltungsstrafrechts auch nicht Teil des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde, s zB VfSlg 10.614/1985), weshalb sich die Parteistellung der Gemeinde und korrespondierend hierzu wiederum die Beschwerde- und Revisionslegitimation auf diesen verwaltungsstrafrechtlichen Aspekt nicht beziehen soll.

Zu Art II (Änderung des Anliegerleistungsgesetzes):

Zu Z 1:

Auf Grund des zwischenzeitlichen Inkrafttretens des Salzburger Bautechnikgesetzes 2015 ist die Verweisung anzupassen.

Zu Z 2:

Im Gegenzug zur Einführung des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrages soll die Aufschließungskosten-Vorauszahlung entfallen.