



Landesgesetzblatt

Jahrgang 2009

Kundgemacht im Internet unter www.salzburg.gv.at am 24. März 2009

Die Gesetzesmaterialien zum folgenden Gesetz (Blg LT 13. GP: Regierungsvorlage 86 und Ausschussbericht 185, jeweils 6. Sess) können von der Landtagskanzlei, Postfach 527, 5010 Salzburg, Telefon (0662) 80 42-32 50, Fax (0662) 80 42-27 75, zum Selbstkostenpreis bezogen werden bzw sind unter der Internet-Adresse <http://www.salzburg.gv.at/pol-verw/landtag/lpi-aktuell.htm> abfragbar.

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

Der Salzburger Landtag hat beschlossen:

Inhaltsverzeichnis

1. Abschnitt

Allgemeines

- § 1 Raumordnung
- § 2 Raumordnungsziele und -grundsätze
- § 3 Abwägungsgebot
- § 4 Informationspflicht
- § 5 Umweltprüfung
- § 6 Verträglichkeitsprüfung bei Europaschutzgebieten

2. Abschnitt

Überörtliche Raumplanung

- § 7 Raumforschung, Planungsgrundlagen und Raumordnungsbericht
- § 8 Entwicklungsprogramme
- § 9 Landesentwicklungsprogramm
- § 10 Sachprogramme
- § 11 Regionalverbände, Regionalprogramme und regionale Entwicklungskonzepte
- § 12 Wirkung von Entwicklungsprogrammen und regionalen Entwicklungskonzepten
- § 13 Änderung von Entwicklungsprogrammen
- § 14 Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe
- § 15 Raumverträglichkeitsprüfung für Seveso-II-Betriebe
- § 16 Raumverträglichkeitsprüfung für Abfallbehandlungsanlagen

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 Allgemeine Voraussetzung und Ausmaß der Baulandausweisung
- § 30 Bauland
- § 31 Zweitwohnungen
- § 32 Handelsgroßbetriebe
- § 33 Beherbergungsgroßbetriebe
- § 34 Sonderflächen
- § 35 Verkehrsflächen
- § 36 Grünland
- § 37 Aufschließungsgebiete, -zonen und -kennzeichnung
- § 38 Zonierung
- § 39 Kennzeichnung von Stadt- und Ortskernbereichen, von Flächen für Einzelhandelsnutzungen in Betriebs- oder Gewerbegebieten und von Flächen für Feriendörfer und Apartmenthäuser
- § 40 Kennzeichnung von Lücken im Grünland
- § 41 Vorbehaltsflächen für kommunale Zwecke
- § 42 Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau
- § 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; Kostentragung
- § 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 Neuaufstellung des Räumlichen Entwicklungskonzepts

- § 66 Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts
- § 67 Neuaufstellung des Flächenwidmungsplans
- § 68 Änderung des Flächenwidmungsplans
- § 69 Vereinfachtes Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans
- § 70 Verfahren zur Freigabe von Aufschließungsgebieten und -zonen sowie betreffend Vorbehalte
- § 71 Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen ohne Änderung des Flächenwidmungsplans
- § 72 Vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans
- § 73 Verfahren zur Erteilung von Einzelbewilligungen

6. Teil

Raumordnungs-Aufsicht

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

4. Abschnitt

- § 77 Baulandsicherungsgesellschaft

5. Abschnitt

Schlussbestimmungen

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

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 auf die natürlichen Gegebenheiten sowie – unter Respektierung der Grund- und Freiheitsrechte – auf die abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung Bedacht.

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

(3) 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.

(4) Die Landesregierung kann zur Gewährleistung einer einheitlichen Vollziehung die in diesem Gesetz verwendeten Begriffe näher umschreiben.

Raumordnungsziele und -grundsätze

§ 2

(1) Die Raumordnung hat folgende Ziele zu verfolgen:

1. 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. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pfleglich zu nutzen, um sie für die Zukunft in ausreichender Güte und Menge zu erhalten. Insbesondere ist anzustreben:
 - a) die Sicherung des Bodens, der Pflanzen- und der Tierwelt;
 - b) die Erhaltung und Wiederherstellung der Reinheit der Luft und der Gewässer sowie des natürlichen Klimas;
 - c) der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Naturgegebenheiten sowie des Landschaftsbildes.
3. Gebiete mit nutzbaren Wasser- und Rohstoffvorkommen sollen von Nutzungen freigehalten werden, welche diese Vorkommen beeinträchtigen und ihre Gewinnung verhindern können. Die Nutzung von Wasserkraften hat unter möglichster Schonung der Landschaft und des Naturhaushaltes zu erfolgen.
4. Die Bevölkerung ist vor Gefährdung durch Naturgewalten und Unglücksfälle außergewöhnlichen Umfanges sowie vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen durch richtige Standortwahl dauergenutzter Einrichtungen und durch Schutzmaßnahmen bestmöglich zu schützen.
5. Die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen ist in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sicherzustellen. Insbesondere bezieht sich diese Vorsorge auf Wohnungen, Erwerbsmöglichkeiten, die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Kultur-, Sozial-, Bildungs-, Sport- und sonstige Freizeit-, Informations-, Kommunikations- und Verkehrseinrichtungen.
6. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass die Bevölkerungsdichte eines Raums mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht und dass eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird. Als gleichbedeutend ist der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Kulturgüter und solcher Stadt- und Ortsgebiete zu betreiben und durch Maßnahmen der Dorf- und Stadterneuerung zu unterstützen.
7. Die Grundlagen für die langfristige Entwicklung der Wirtschaft, der Infrastruktur und des Wohnungswesens sowie für die erforderlichen Strukturanpassungen sind zu sichern und zu verbessern.
8. Die Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft ist sicherzustellen. Dabei ist diese so zu entwickeln, dass sie in der Lage ist, die Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und Rohstoffen bestmöglich zu versorgen und die Erhaltung und Pflege der Kultur- und Erholungslandschaft zu gewährleisten. Dafür sind ausreichende bewirtschaftbare Flächen für eine dauerhafte land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu sichern und die strukturelle Einheit der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erhalten.
9. 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 sowie auf lokale Initiativen Bedacht und andererseits auf die Umweltbeeinträchtigung und die benachbarten Siedlungsgebiete Rücksicht zu nehmen ist. Weiters sind Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebiete einschließlich solcher Bauten, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw besonders empfindliche Gebiete vor den Gefahren schwerer Unfälle in Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Seveso-II-Richtlinie fallen, zu schützen.
10. Der Tourismus ist unter Berücksichtigung der ökologischen Belastbarkeit und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Raums, der Erfordernisse des Landschafts- und Naturschutzes, der vorrangigen Beteiligung der einheimischen Bevölkerung an der Entwicklung und der Vielfalt der Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der Gäste auch durch die Sicherung geeigneter Flächen zu entwickeln und konkurrenzfähig zu erhalten.
11. Öffentliche und private Dienstleistungseinrichtungen sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie in der Lage sind, ihre Versorgungsaufgaben zu erfüllen und einen wesentlichen Beitrag zur Entfaltung der Wirtschaft zu leisten.
12. Bei der Entwicklung der gewachsenen Lebensräume des Landes entsprechend ihren natürlichen Gegebenheiten, ihrer bisherigen Entwicklung, ihren absehbaren Entwicklungsmöglichkeiten und der Initiative ihrer Bevölkerung ist eine entsprechende Ausstattung der Räume mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung vor allem durch Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne zu gewährleisten.
13. Im Hinblick auf die vielfältigen Versorgungsstrukturen ist für das Bestehen entsprechender Versorgungsstrukturen ausreichende Vorsorge zu treffen.
14. Die Gebiete, die sich für die Erholung eignen, sind zu sichern und weiterzuentwickeln. Dabei ist insbesondere der freie Zugang zu Wäldern, Seen, öffentlichen Fließgewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten zu sichern bzw anzustreben.
15. Die Erhaltung und Entwicklung einer möglichst eigenständigen und nachhaltigen Energieversorgung ist zu unterstützen.

(2) Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

1. haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland;
2. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen;
3. Vermeidung von Zersiedelung;
4. verstärkte Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes;

5. sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger;
6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung;
7. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;
8. Ordnung eines Teilraums des Landes in Abstimmung mit der Ordnung des gesamten Landesgebiets und mit der seiner Nachbarräume;
9. Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;
10. aktive Bodenpolitik der Gemeinden;
11. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;
12. 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 verfolgten Ziele und Grundsätze 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.

Umweltprüfung

§ 5

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

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

Eine Umweltprüfung ist danach jedoch nicht erforderlich, wenn es sich um geringfügige Änderungen von Planungen oder zusätzlich bei Standortverordnungen, Räumlichen Entwicklungskonzepten und Flächenwidmungsplänen um die Nutzung kleiner Gebiete handelt. Die Landesregierung kann dazu durch Verordnung nähere Bestimmungen einschließlich der erforderlichen Schwellen- und Grenzwerte erlassen.

(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 hat eine Umwelterheblichkeitsprüfung auf der Grundlage von einheitlichen Prüfkriterien zu erfolgen, die einschließlich der dazu erforderlichen Schwellen- und Grenzwerte von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen sind. Dabei sind zu berücksichtigen:

1. das Ausmaß, in dem die Planung für andere Programme oder Pläne oder für Projekte und andere Tätigkeiten in Bezug auf den Standort, die Art, Größe und Betriebsbedingungen oder durch die Inanspruchnahme von Ressourcen einen Rahmen setzt;
2. die Bedeutung der Planung für die Einbeziehung der Umwelterwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, sowie die für die Planung relevanten Umweltprobleme;
3. die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;
4. der kumulative und grenzüberschreitende Charakter der Auswirkungen, der Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen sowie die Auswirkungen auf die unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders geschützten Gebiete;
5. die Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt;
6. die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets.

Bei Räumlichen Entwicklungskonzepten und Flächenwidmungsplänen ist zur Frage der Umwelterheblichkeit eine Stellungnahme der Landesregierung einzuholen. Das Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung ist in den jeweiligen Planungsberichten zu dokumentieren.

(3) Eine Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß 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) Für die Umweltprüfung gelten zusätzlich zu den sonstigen Verfahrensschritten zur Aufstellung oder Änderung von Entwicklungsprogrammen, Standortverordnungen, Räumlichen Entwicklungskonzepten und Flächenwidmungsplänen folgende verfahrensrechtliche Besonderheiten:

1. Zum Zweck der Erstellung des Umweltberichts ist bei Räumlichen Entwicklungskonzepten und Flächenwidmungsplänen 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. 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.
4. Eine Vorbegutachtung des Entwurfs des Flächenwidmungsplans (§ 67 Abs 4 dritter Satz) ist durchzuführen.
5. 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.
6. 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.
7. Bei der Beschlussfassung der Planung ist auf die Stellungnahmen zu den Umweltauswirkungen sowie auf die Ergebnisse der Umweltprüfung im Umweltbericht Rücksicht zu nehmen.
8. Der Umweltbericht ist als Bestandteil des jeweiligen Planungsberichts gemeinsam mit der Planung zur allgemeinen Einsicht aufzulegen.
9. Auf Verlangen ist den von erheblichen Umweltauswirkungen betroffenen Nachbarländern eine Ausfertigung des Planungsberichts und der erforderlichen Planunterlagen zu übermitteln.

(5) Das Land, die Regionalverbände und die Gemeinden 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 und Gemeinden sind der Landesregierung mitzuteilen.

Verträglichkeitsprüfung bei Europaschutzgebieten

§ 6

(1) Entwicklungsprogramme, Standortverordnungen sowie Räumliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, 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.

2. Abschnitt

Überörtliche Raumplanung

Raumforschung, Planungsgrundlagen und Raumordnungsbericht

§ 7

(1) Die Landesregierung hat als Grundlage für die Raumordnung den Zustand des Raums und seine Entwicklung 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. Gegenstand des Raumordnungsberichts sind der Stand der Raumordnung im Land Salzburg auf Grundlage der von den Gebietskörperschaften und den Regionalverbänden erstellten Programme und Pläne, die Ergebnisse der Überwachung von Planungen mit erheblichen Umweltauswirkungen (§ 5 Abs 5) sowie die Zusammenarbeit mit dem Bund und den benachbarten Ländern auf dem Gebiet der Raumordnung.

Entwicklungsprogramme

§ 8

(1) Die Landesregierung hat durch Verordnung Entwicklungsprogramme für verbindlich zu erklären, die für das gesamte Land als Landesentwicklungsprogramm, für das gesamte Land oder für Landesteile als Sachprogramme 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. Dieser ist in der mit den Angelegenheiten der Raumordnung befassten Abteilung des Amtes der Landesregierung sowie in den in Betracht kommenden Bezirksverwaltungsbehörden und Gemeinden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten ist eine Einsichtnahme im Internet zu ermöglichen. Der Vorhabensbericht bzw bei Möglichkeit der Einsichtnahme im Internet nur dessen Auflage ist dem Bund sowie der Wirtschaftskammer Salzburg, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg, der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg, der Landarbeiterkammer für Salzburg und der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Oberösterreich und Salzburg bekannt zu geben. Weiters ist die Auflage kundzumachen:

1. in der Salzburger Landes-Zeitung,
2. durch Anschlag an den Amtstafeln der in Betracht kommenden Bezirksverwaltungsbehörden und Gemeinden.

In der Mitteilung an den Bund und die genannten beruflichen Vertretungen und in der Kundmachung ist auf die Möglichkeiten der Einsichtnahme und der schriftlichen Äußerung innerhalb von vier Wochen ab Kundmachung in der Salzburger Landes-Zeitung hinzuweisen. Der Planungsträger hat bei der Erstellung des Entwurfs eines Entwicklungsprogramms auf die eingelangten Äußerungen Bedacht zu nehmen. Überdies sind bei der Erstellung von Entwicklungsprogrammen die Planungen des Bundes, der benachbarten Bundesländer und des benachbarten Auslandes 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 in der mit den Angelegenheiten der Raumordnung befassten Abteilung des Amtes der Landesregierung sowie den in Betracht kommenden Bezirksverwaltungsbehörden und Gemeinden zur Einsicht aufzulegen. Nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten ist eine Einsichtnahme im Internet zu ermöglichen. Für die Information des Bundes und der gesetzlichen beruflichen Vertretungen gilt Abs 3 vierter Satz. Weiters ist die Auflage kundzumachen:

1. in der Salzburger Landes-Zeitung,

2. durch Anschlag an den Amtstafeln der in Betracht kommenden Bezirksverwaltungsbehörden und Gemeinden.

In der Mitteilung an den Bund und die gesetzlichen beruflichen Vertretungen und in der Kundmachung ist auf die Möglichkeiten der Einsichtnahme und der Erhebung von schriftlichen Einwendungen innerhalb von vier Wochen ab Kundmachung in der Salzburger Landes-Zeitung 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 gewähren.

Landesentwicklungsprogramm

§ 9

Das Landesentwicklungsprogramm hat die Grundsätze und Leitlinien der Landesplanung festzulegen. Dabei sind insbesondere die zentralen Orte und die Entwicklungs- und Hauptverkehrsachsen zu bestimmen, grundlegende Aussagen über die Siedlungsstrukturen und -dichten zu treffen und das Land in Planungsregionen zu gliedern.

Sachprogramme

§ 10

(1) Sachprogramme sind ergänzende Teile des Landesentwicklungsprogramms, die Vorgaben für die Regionalprogramme und die örtliche Raumplanung auf bestimmten raumbezogenen Sachbereichen beinhalten. Die Vorgaben können in Form von Leitlinien, aber auch in der Festlegung von Richt- und Grenzwerten in Bezug auf raumbezogene Entwicklungsziele getroffen werden.

(2) Umfassende Planungsarbeiten auf den verschiedenen Gebieten der Landesverwaltung sollen, soweit sie raumbezogene Inhalte aufweisen, in Sachprogramme einfließen.

Regionalverbände, Regionalprogramme und regionale Entwicklungskonzepte

§ 11

(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 kann ein Regionalprogramm erstellen, dem die Ergebnisse von Strukturuntersuchungen und der daraus abgeleiteten Problemanalyse zugrunde zu legen sind. In diesem sind die für die regionale Entwicklung erforderlichen Ziele und Maßnahmen festzulegen. Zur Erreichung der Entwicklungsziele können auch Richt- und Grenzwerte festgelegt werden.

(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 den übergeordneten Programmen des Landes entspricht und mit den Planungen der angrenzenden Regionalverbände vereinbar ist. Gründe, die einer Verbindlicherklärung entgegen stehen, 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) 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

§ 12

(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

§ 13

Entwicklungsprogramme sind zu ändern, wenn sich die Planungsgrundlagen geändert haben oder wenn die Änderung auf Grund der Feststellungen des Raumordnungsberichts zur Vermeidung drohender Entwicklungsprobleme erforderlich ist. Entwicklungsprogramme können außerdem aus anderen wichtigen öffentlichen Interessen geändert werden, wobei auf die Festlegungen der örtlichen Raumplanung möglichst Bedacht zu nehmen ist. Für das Verfahren zur Änderung von Entwicklungsprogrammen finden die §§ 8 Abs 4 bis 6 und 11 Abs 3, 4 und 6 erster Satz Anwendung.

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.

(2) Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe dürfen nur in Übereinstimmung mit den Raumordnungszielen und -grundsätzen erlassen werden. Die Entscheidungen über ihre Erlassung einschließlich die Festlegungen gemäß Abs 1 zweiter Satz sind im Hinblick auf die Auswirkungen eines genau bezeichneten Vorhabens insbesondere 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.

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

(4) 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 Landesregie-

zung kann die Geltungsdauer einer Standortverordnung auf Anregung der Gemeinde durch Verordnung um drei Jahre verlängern.

Raumverträglichkeitsprüfung für Seveso-II-Betriebe

§ 15

(1) Die Verwendung von Flächen für Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Seveso-II-Richtlinie fallen (Seveso-II-Betriebe), 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 vier Wochen zur allgemeinen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden 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 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, und die Landesumweltanwaltschaft in Bezug auf die Wahrung eines angemessenen Abstandes zu unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen oder empfindlichen Gebieten.

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

1. im Auswirkungsbereich kein angemessener Abstand zu Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebieten einschließlich solcher Bauten, wichtigen Verkehrswegen oder 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-II-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.

Raumverträglichkeitsprüfung für Abfallbehandlungsanlagen

§ 16

(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.

3. Abschnitt

Örtliche Raumplanung

1. Teil

Allgemeines

Aufgabe der örtlichen Raumplanung

§ 17

(1) Der örtlichen Raumplanung obliegt unter Beachtung der überörtlichen Planung die räumliche Ordnung und Planung des Gemeindegebiets nach den Raumordnungszielen und -grundsätzen.

(2) Die Planungsinstrumente der örtlichen Raumordnung sind:

1. das Räumliche Entwicklungskonzept (REK),
2. der Flächenwidmungsplan und
3. die Bebauungspläne.

(3) Die Landesregierung hat die Gemeinden auf deren Ersuchen in grundsätzlichen Fragen bei Handhabung der Planungsinstrumente zu beraten.

(4) Die Planungen gemäß Abs 2 sind im Gemeindeamt während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten ist eine Einsichtnahme auch über das Internet zu ermöglichen.

(5) Aufgaben, die nach diesem Abschnitt der Gemeindevertretung zukommen, sind in der Stadt Salzburg vom Gemeinderat wahrzunehmen. An die Stelle des Gemeindeamtes tritt in der Stadt der Magistrat Salzburg.

Ermächtigung zu privatwirtschaftlichen Maßnahmen

§ 18

Die Gemeinde kann zur Sicherung der Entwicklungsziele Vereinbarungen mit den Grundeigentümern insbesondere betreffend die Verwendung von Grundstücken, die Überlassung von Grundstücken an Dritte und die Tragung von Infrastrukturkosten schließen. In solchen Vereinbarungen können für deren Einhaltung auch Sicherungsmittel wie Konventionalstrafen, Vorkaufsrechte udgl vorgesehen werden. In allfälligen Preisvereinbarungen ist auf die Interessen der Grundeigentümer und der Gemeinde und bei Flächen für den förderbaren Wohnbau auch auf die Wohnbauförderungsbestimmungen Bedacht zu nehmen.

Umlegungsvereinbarungen

§ 19

(1) Zur Verbesserung oder Herstellung der Bebaubarkeit von Flächen können zwischen der Gemeinde und Grundeigentümern Umlegungsvereinbarungen geschlossen werden. Solche Vereinbarungen haben zu enthalten:

1. die Darstellung der davon erfassten Flächen,
2. die Neueinteilung der Grundstücke (Umlegungsplan),
3. die Zuweisung der neuen Grundstücke und
4. Regelungen betreffend die Kostentragung der Umlegung.

(2) Umlegungsvereinbarungen sind der Landesregierung zur Kenntnis zu bringen. Die Landesregierung hat auf Antrag zu bescheinigen, dass die Umlegung der besseren Gestaltung von Bauland mit dem Ziel einer geordneten flächensparenden Bebauung und Erschließung dient.

Überprüfung von Planungen

§ 20

(1) Das Räumliche Entwicklungskonzept und der Flächenwidmungsplan sind im Abstand von jeweils zehn Jahren, ausgehend vom Inkrafttreten des Flächenwidmungsplans, zu überprüfen. Dabei sind die Erreichung der Entwicklungsziele des Räumlichen Entwicklungskonzepts, die Ausweisungen im Flächenwidmungsplan und die Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Umweltprüfung prognostiziert worden sind, einer Bewertung zu unterziehen. Mit den Ergebnissen der Überprüfung hat sich die Gemeindevertretung auseinander zu setzen.

(2) Stellt die Gemeindevertretung einen Grund zur Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts oder des Flächenwidmungsplans fest, ist von der Gemeinde ein diesbezügliches Revisionsverfahren einzuleiten. Revisionsverfahren haben sich auf das gesamte Gemeindegebiet zu erstrecken.

(3) Der Überprüfungsbericht und die Niederschrift über die Auseinandersetzung damit sind der Landesregierung mitzuteilen.

Behördliche Bausperre

§ 21

(1) Die Gemeindevertretung kann durch Verordnung für genau zu bestimmende Gebiete eine Bausperre erlassen, wenn

1. die Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts, des Flächenwidmungsplans oder eines Bebauungsplans beabsichtigt ist und
2. eine Bausperre notwendig ist, um die Durchführung der Planung nicht erheblich zu erschweren oder unmöglich zu machen.

(2) Während der Geltung einer Bausperre ist die Erteilung von Bauplatzerklärungen und nach baurechtlichen Vorschriften des Landes erforderlichen Bewilligungen nur zulässig, wenn das Vorhaben der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht nicht entgegensteht. Bauliche Maßnahmen, für die zwar eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, mit deren rechtmäßiger Ausführung aber im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bausperre noch nicht begonnen worden ist, bedürfen zu ihrer Ausführung einer besonderen Bewilligung der Baubehörde, die unter derselben Voraussetzung zu erteilen ist.

(3) Eine Bausperre tritt außer Kraft:

1. mit Wirksamkeit der geänderten Planung für die davon erfassten Gebiete,
2. spätestens aber drei Jahre nach ihrem Inkrafttreten.

Eine Bausperre ist jedenfalls außer Kraft zu setzen, wenn die Voraussetzungen für ihre Erlassung weggefallen sind.

Bausperre bei Aufhebung des Flächenwidmungsplans oder des Bebauungsplans

§ 22

(1) Im Fall der auch nur teilweisen Aufhebung des Flächenwidmungsplans oder des Bebauungsplans durch den Verfassungsgerichtshof oder die Landesregierung als Aufsichtsbehörde gilt ab dem Wirksamwerden der Aufhebung bis zum Inkrafttreten eines neuen Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans oder einer Ergänzung an Stelle der aufgehobenen Teile ein Bauverbot mit den Wirkungen des § 21 Abs 2. Bauplatzerklärungen, Baubewilligungen und besondere Bewilligungen dürfen jedoch nicht erteilt werden, wenn die erkennbare grundsätzliche Planungsabsicht selbst der Grund für die Aufhebung gewesen ist.

(2) Bauplatzerklärungen, Baubewilligungen und besondere Bewilligungen betreffend die Errichtung oder Erweiterung von Zweitwohnungen, Beherbergungsgroßbetrieben oder Handelsgroßbetrieben, die während eines Bauverbots gemäß Abs 1 in Anwendung des § 21 Abs 2 erteilt werden, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch die Landesregierung. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Ausweisung einer entsprechenden Baulandwidmung nach den dafür geltenden Bestimmungen zulässig wäre.

2. Teil

Räumliches Entwicklungskonzept

Aufgabe und Wirkung des Räumlichen Entwicklungskonzepts

§ 23

- (1) Als Grundlage für die Entwicklung der Gemeinde, im Besonderen für die Flächenwidmungsplanung und Bebauungsplanung, hat die Gemeinde ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK) zu erstellen.
- (2) Das Räumliche Entwicklungskonzept besteht aus einem Textteil (räumliche Entwicklungsziele und -maßnahmen) und einer planlichen Darstellung (Entwicklungsplan) mit dem erforderlichen Wortlaut.
- (3) Das Räumliche Entwicklungskonzept bindet die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungen, begründet aber keine Rechte Dritter.

Bestandsaufnahme

§ 24

- (1) In einer Bestandsaufnahme sind die für die örtliche Raumordnung maßgeblichen Gegebenheiten zu erheben, und zwar jedenfalls:
1. die naturräumlichen Gegebenheiten und Umweltbedingungen,
 2. die infrastrukturellen Gegebenheiten,
 3. die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und
 4. die bevölkerungs- und wirtschaftsstrukturellen Gegebenheiten.
- (2) Die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen sind zusammen mit den wesentlichen daraus sich ergebenden Aussagen darzustellen.

Inhalte des Räumlichen Entwicklungskonzepts

§ 25

- (1) Auf Grund der Bestandsaufnahme sind die Aussagen und Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts für einen Planungszeitraum von 20 Jahren zu entwickeln. Dabei sind die Entwicklungsprogramme des Landes, die Planungen der Nachbargemeinden und sonstiger behördlicher Planungsträger zu beachten.
- (2) In den räumlichen Entwicklungszielen und -maßnahmen der Gemeinde sind jedenfalls grundsätzliche Aussagen zu treffen:
1. zur angestrebten Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung,
 2. zur angestrebten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
 3. zum voraussichtlichen Baulandbedarf und
 4. zur Entwicklung des Freiraums.
- (3) Im Entwicklungsplan sind folgende Flächen festzulegen und darzustellen:
1. Flächen, die für eine Baulandausweisung in Betracht kommen;
 2. Flächen, die für grünlandgebundene Einrichtungen in Betracht kommen;
 3. Flächen, die für die Freiraumentwicklung von Bedeutung sind.
- (4) Für die jeweiligen gemäß Abs 3 Z 1 und 2 dargestellten Flächen sind Festlegungen zu treffen:
1. betreffend die Nutzung: dabei ist ihre hauptsächliche Verwendung (für Wohnzwecke, betriebliche Zwecke udgl) festzulegen;
 2. betreffend die Erschließung: dabei sind die grundsätzlichen Anforderungen an die technische und soziale Infrastruktur zu bestimmen;
 3. betreffend die bauliche Entwicklung: dabei sind die grundlegenden Vorgaben für die Bebauungsplanung (bauliche Ausnutzbarkeit, Höhenentwicklung, Bauweise, Freiflächengestaltung udgl) zu treffen;
 4. betreffend die sonstigen Rahmenbedingungen für ihre Nutzung: dabei sind die planungsrelevanten Vorgaben (Lärmschutz, Naturschutz udgl) einschließlich solche über allfällige Voraussetzungen (zeitliche Abfolge, Alternativstandorte, Vorbehalte udgl) zu treffen.
- Diese Festlegungen können auch durch die Bestimmung von Qualitätszielen und Standards erfolgen. Abweichungen von Festlegungen gemäß Z 2 und 3 sind im Rahmen der Umsetzung des Räumlichen Entwicklungskonzepts zulässig, soweit damit nicht Auswirkungen auf die raumordnungspolitischen Entwicklungsziele oder erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind.

(5) Die Landesregierung kann zur einheitlichen Gestaltung des Räumlichen Entwicklungskonzepts durch Verordnung Richtlinien erlassen.

Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts

§ 26

Das Räumliche Entwicklungskonzept ist zu ändern, soweit dies durch die Erlassung oder Änderung von Entwicklungsprogrammen des Landes erforderlich ist. Es kann bei Änderungen in den Planungsgrundlagen oder zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten geändert werden.

3. Teil

Flächenwidmungsplanung

Flächenwidmungsplan; Verpflichtung zur Aufstellung und Inhalt

§ 27

(1) Jede Gemeinde hat auf Grundlage des Räumlichen Entwicklungskonzepts einen Flächenwidmungsplan für das gesamte Gemeindegebiet durch Verordnung zu erlassen.

(2) Der Flächenwidmungsplan besteht aus der planlichen Darstellung auf Katastergrundlage und dem dazu erforderlichen Wortlaut.

(3) Der Flächenwidmungsplan hat zu enthalten:

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

(4) Kennzeichnungen sind zur Nutzungsart und Widmung hinzutretende Beschränkungen oder Gebote mit normativer Wirkung.

(5) Kenntlichmachungen sind Hinweise auf planungsrelevante Umstände. Ihnen kommt keine selbstständige normative Wirkung zu.

(6) In besonderen Fällen können für übereinander liegende Ebenen desselben Planungsgebiets auch unterschiedliche Nutzungsarten und Widmungen festgelegt werden (Schichtenwidmung).

(7) Die Landesregierung hat zur einheitlichen Gestaltung der planlichen Darstellungen und der Planungsberichte durch Verordnung Richtlinien zu erlassen.

Widmungsgebote und -verbote

§ 28

(1) Die Inhalte des Flächenwidmungsplans sind so aufeinander abzustimmen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung oder Gefährdung möglichst vermieden wird (Abstimmungsgebot).

(2) Bei Festlegungen gemäß § 27 Abs 3 Z 1 und 2 sind die der Hauptsache nach bestehenden Nutzungs- und Rechtsverhältnisse möglichst zu berücksichtigen (Beachtung bestehender Strukturverhältnisse).

(3) Als Bauland dürfen vorbehaltlich § 37 Flächen nicht ausgewiesen werden, die

1. auf Grund ihrer ungünstigen natürlichen Gegebenheiten keine Baulandeignung besitzen;
2. im Gefährdungsbereich von Hochwasser, Lawinen, Murgängen, Steinschlag udgl gelegen oder als wesentliche Hochwasserabfluss- oder Hochwasserrückhalteräume zu erhalten sind;
3. keine ausreichende Erschließung mit technischer oder sozialer Infrastruktur aufweisen;
4. auf Grund der gegebenen oder erwartbaren Umweltbelastungen oder -auswirkungen für eine widmungsgemäße Nutzung ungeeignet sind;
5. Waldflächen im Sinn des Forstgesetzes 1975 sind; oder
6. aus anderen öffentlichen Gründen für eine Bebauung nicht geeignet sind.

(4) Als Bauland sollen nur Flächen ausgewiesen werden, die der geplanten hauptsächlichen Verwendung entsprechend

1. in angemessener Entfernung von den Einrichtungen der Daseinsvorsorge und Versorgungsinfrastruktur gelegen sind;

2. mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausreichend erschlossen sind;
3. eine ausreichende Umweltqualität (Besonnung, Klima, Belastung durch Lärm und Luftschadstoffe udgl) aufweisen.

Allgemeine Voraussetzung und Ausmaß der Baulandausweisung

§ 29

(1) Als Bauland dürfen unverbaute Flächen nur ausgewiesen werden, für die auf Grund einer Nutzungserklärung der Grundeigentümer davon ausgegangen werden kann, dass sie im Fall einer Baulandausweisung innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren ab Inkrafttreten des Flächenwidmungsplans einer Bebauung zugeführt werden. Betrifft die Nutzungserklärung eine Fläche, die im Flächenwidmungsplan als Aufschließungsgebiet oder -zone gekennzeichnet ist, beginnt die Zehn-Jahres-Frist ab wirksamer Freigabe des Gebiets bzw der Zone. In der Nutzungserklärung hat der Grundeigentümer die Bebauung der Flächen innerhalb der Zehn-Jahres-Frist zuzusichern. Für die Nutzungserklärung ist ein Formular zu verwenden, dessen näherer Inhalt von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen ist. Im Formular ist auch auf die Rechtsfolgen davon hinzuweisen, dass die Flächen nicht innerhalb der Frist der Nutzungserklärung gemäß bebaut werden. Die Nutzungserklärungen sind Beilagen des Flächenwidmungsplans.

(2) Das Ausmaß des unverbauten Baulandes hat sich nach dem Bedarf zu richten, der in der Gemeinde in einem Planungszeitraum von zehn Jahren voraussichtlich besteht. Der Bedarf ist in einer Beilage zum Flächenwidmungsplan nach Widmungen detailliert zu begründen (Flächenbilanz).

(3) Flächen, die nicht innerhalb der Frist der Nutzungserklärung gemäß verbaut worden sind, sollen in Grünland rückgewidmet werden.

(4) Die abgabenrechtliche Behandlung von unbebaut gebliebenem Bauland wird gesondert gesetzlich geregelt.

(5) Als unbebaut im Sinn der vorstehenden Absätze gelten Flächen, auf denen keine Bauten oder nur solche Bauten stehen, die als Nebenanlage anzusehen sind.

Bauland

§ 30

(1) Die Nutzungsart Bauland gliedert sich in folgende Kategorien:

1. Reines Wohngebiet (RW): in einem solchen sind zulässig:
 - a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;
 - b) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen erheblichen Straßenverkehr zu verursachen geeignet sind und die sich der Eigenart des Wohngebiets entsprechend in die Umgebung einordnen lassen;
 - c) bauliche Anlagen für dem Bedarf der Bewohner dienende Einrichtungen wie Kindergärten, Volksschulen, solche Handels- und Dienstleistungsbetriebe;
2. Erweitertes Wohngebiet (EW): in einem solchen sind zulässig:
 - a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;
 - b) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine erhebliche Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;
 - c) bauliche Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Aufgaben sowie der öffentlichen Verwaltung;
3. Kerngebiet (KG): in einem solchen sind zulässig:

bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind, unter besonderer Verdichtung;
4. Ländliches Kerngebiet (LK): in einem solchen sind zulässig:
 - a) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine übermäßige Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;
 - b) bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe;
 - c) bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;
5. Dorfgebiet (DG): in einem solchen sind zulässig:
 - a) bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Berufsgärtnereien;
 - b) bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;
6. Betriebsgebiet (BE): in einem solchen sind zulässig:
 - a) bauliche Anlagen für Betriebe, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;
 - b) bauliche Anlagen der öffentlichen Verwaltung;
 - c) betrieblich bedingte Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;
7. Gewerbegebiet (GG): in einem solchen sind zulässig:
 - a) bauliche Anlagen für Betriebe, die die Umgebung nicht übermäßig beeinträchtigen;
 - b) bauliche Anlagen der öffentlichen Verwaltung;
 - c) betrieblich bedingte Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;

8. Industriegebiet (IG): in einem solchen sind zulässig:
 - a) bauliche Anlagen für Betriebe, die eine übermäßige Beeinträchtigung der Umgebung verursachen (zB Betriebe mit Explosions- oder Strahlungsgefahr für die Umgebung, wenn sie nicht unter § 34 Abs 1 Z 1 fallen);
 - b) bauliche Anlagen für Einrichtungen, Wohnungen und Wohnräume, die für unter lit a fallende Betriebe unerlässlich sind;
9. Zweitwohnungsgebiet (ZG): in einem solchen sind zulässig:
 - a) Wohnbauten mit Zweitwohnungen (§ 31) und sonstige Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;
 - b) bauliche Anlagen für Betriebe, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;
10. Gebiet für Handelsgroßbetriebe (HG): in einem solchen sind zulässig:
 - a) bauliche Anlagen für Handelsgroßbetriebe (§ 32);
 - b) bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet bzw Gewerbegebiet zulässig sind, nach Maßgabe der Widmung der überwiegend angrenzenden Flächen;
11. Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe (BG): in einem solchen sind zulässig:
bauliche Anlagen für Beherbergungsgroßbetriebe (§ 33) und dazu gehörige Betriebe für Freizeit- und Vergnügungszwecke;
12. Sonderfläche (SF): auf einer solchen sind zulässig:
bauliche Anlagen, die dem festgelegten Verwendungszweck der Sonderfläche (§ 34) entsprechen.

(2) Die Ausweisung der Kategorie Ländliches Kerngebiet setzt voraus, dass die Flächen bereits überwiegend verbaut sind und eine widmungsmäßige Trennung der gegebenen Nutzungen nicht möglich ist.

(3) In allen Bauland-Kategorien sind Bauten und sonstige Anlagen für Kultuszwecke, für Zwecke der Sicherheitsüberwachung und des Feuerschutzes zulässig, wenn sie sich der jeweiligen Flächenwidmung entsprechend in die Umgebung einordnen.

(4) In den Bauland-Kategorien gemäß Abs 1 Z 1 bis 5 sind Feriendörfer und Apartmenthäuser zur touristischen Nutzung erst nach Kennzeichnung der Flächen gemäß § 39 Abs 2 zulässig.

(5) In den Kategorien Betriebsgebiet und Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen für Betriebe mit Einzelhandelsnutzungen auf über 300 m² Verkaufsfläche (§ 32 Abs 2), die aber noch keine Handelsgroßbetriebe sind, erst nach Kennzeichnung der Flächen gemäß § 39 Abs 3 zulässig.

(6) In der Kategorie Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen für Betriebe für Erholungs- und Freizeitnutzungen nicht zulässig.

(7) Bauliche Anlagen für Tankstellen sind nur in den Kategorien Gewerbegebiet, Industriegebiet, Gebiet für Handelsgroßbetriebe und Sonderfläche mit entsprechendem Verwendungszweck zulässig. Dies gilt auch für Betriebstankstellen mit einer Lagermenge von mehr als 10.000 kg Treibstoff.

(8) Bauliche Anlagen für Betriebe, die in hohem Maß eine Explosions- oder Strahlungsgefährdung für die Umgebung erwarten lassen oder in den Anwendungsbereich der Seveso-II-Richtlinie fallen, sind nur in der Kategorie Sonderfläche mit entsprechend festgelegtem Verwendungszweck zulässig.

(9) Bei der Beurteilung der Widmungskonformität eines Bauvorhabens ist auf den konkreten Betrieb und nicht auf den Betriebstypus abzustellen. Dies gilt nicht hinsichtlich der Kategorien Reines Wohngebiet und Zweitwohnungsgebiet und für die Beurteilung nach Abs 8.

Zweitwohnungen

§ 31

(1) Eine Verwendung als Zweitwohnung ist nur in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten zulässig.

(2) Eine Verwendung als Zweitwohnung liegt vor, wenn Wohnungen oder Wohnräume dem Aufenthalt während des Urlaubs, des Wochenendes oder sonstigen Freizeitwecken dienen und diese Nutzung nicht im Rahmen des Tourismus (gewerbliche Beherbergung, Privatzimmervermietung udgl) erfolgt. Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen, schließen die Annahme einer Nutzung im Zusammenhang mit dem Tourismus aus.

(3) Unter das Verbot gemäß Abs 1 fällt eine Verwendung als Zweitwohnung nicht, wenn

1. die Wohnung durch Rechtserwerb von Todes wegen von Personen erworben worden ist, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, oder
2. die Wohnung bereits vor dem 1. März 1993 als Zweitwohnung benutzt worden ist.

Die Gemeindevertretung kann die Nutzung als Zweitwohnung aus berücksichtigungswürdigen Gründen (zB wenn die Wohnung bisher dem Eigentümer zur Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfs von sich oder seinen Angehörigen [Ehegatten, Eltern, Kinder, Stiefkinder, Enkelkinder, Wahl-, Pflege- oder Schwiegerkinder] diene oder der familiären Vorsor-

ge zur Deckung eines solchen Bedarfs 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

1. sie überörtlichen strukturellen Entwicklungszielen zuwiderläuft oder
2. der Anteil der Zweitwohnungen am gesamten Wohnungsbestand in der Gemeinde bereits 10 % übersteigt.

(5) Eine touristische Nutzung von Wohnungen ist außerhalb von ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten in Bauten mit mehr als fünf Wohnungen nicht zulässig. Dieses Verbot gilt nicht:

1. in Betrieben zur gewerblichen Beherbergung;
2. in Apartmenthäusern, die als solche vor dem 1. Jänner 1973 oder später auf Grund einer unter Anwendung des Art III Abs 2 der Raumordnungsgesetz-Novelle 1972, LGBI Nr 126, baubehördlich bewilligt worden sind;
3. für Wohnungen, die bereits vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes (§ 81 Abs 1) rechtmäßig touristisch genutzt worden sind.

Für Wohnungen, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits bestehen, aber nicht unter die Ausnahmen gemäß Z 1 bis 3 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.

(6) Zum Zweck der Überwachung der Einhaltung der sich aus den Abs 1 bis 5 ergebenden Beschränkungen für die Nutzung als Zweitwohnung oder zu touristischen Zwecken 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.

(7) Ist auf Grund bestimmter Tatsachen eine Nutzung anzunehmen, die den sich aus den Abs 1 bis 5 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.

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 die in der Anlage 1 festgelegte Gesamtverkaufsfläche überschritten wird. Davon werden nicht erfasst:

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

(2) Verkaufsflächen sind Flächen,

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

Davon werden nicht erfasst:

- a) die Flächen von Tiefgaragen, Lagern, Windfängen, Stiegenhäusern und Sanitärräumen mit ihren Zugängen;
- b) die Flächen von Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, die sich nicht in einem gemeinsamen Raum mit Verkaufsflächen befinden und in denen eine Abgabe von Waren nur im untergeordneten Ausmaß erfolgt.

Verkaufsflächen in mehreren Bauten sind, ausgenommen in gekennzeichneten Orts- oder Stadtkernbereichen sowie in gewachsenen Einkaufs- und Geschäftsstraßen, zusammenzuzählen, wenn sie zueinander in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und

- entweder einen funktionalen Zusammenhang bilden
- oder die Verkaufsflächen innerhalb eines Zeitabstandes von fünf Jahren ab Aufnahme der Benützung geschaffen werden.

(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.

3. 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.
4. 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.
5. 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.

(5) Gebiete für Handelsgroßbetriebe dürfen nur ausgewiesen werden:

1. soweit eine solche Widmung durch eine in Geltung stehende Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe für zulässig erklärt ist;
2. in gekennzeichneten Orts- oder Stadtkernbereichen
 - a) in den Städten Bischofshofen, Hallein, Mittersill, Neumarkt am Wallersee, Oberndorf bei Salzburg, Saalfelden am Steinernen Meer, Salzburg, St Johann im Pongau, Seekirchen am Wallersee und Zell am See sowie in den Marktgemeinden Straßwalchen und Tamsweg;
 - b) in anderen Gemeinden, wenn eine durch Verordnung der Landesregierung festzulegende Obergrenze an Gesamtverkaufsfläche eines Handelsgroßbetriebs nicht überschritten wird. Die Obergrenze ist unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Einstufung der Gemeinde festzulegen.

(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 4) 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.

Beherbergungsgroßbetriebe

§ 33

(1) Beherbergungsgroßbetriebe sind Bauten für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen mit mehr als 120 Gästezimmern. Gästezimmer in mehreren Bauten sind zusammenzuzählen, wenn die Bauten in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine funktionale oder wirtschaftliche Einheit bilden.

(2) Bei der Ausweisung von Gebieten für Beherbergungsgroßbetriebe ist auch die jeweils höchstzulässige Zahl an Gästezimmern festzulegen.

(3) Die Ausweisung von Gebieten für Beherbergungsgroßbetriebe ist nicht zulässig, wenn nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind auf:

1. das Landschafts- oder das Ortsbild,
2. die Verkehrsstruktur,
3. die Belastbarkeit der Landschaft,
4. die Sozialstruktur oder
5. die Tourismusstruktur.

Sonderflächen

§ 34

(1) Die Ausweisung von Sonderflächen ist zulässig:

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

3. für Vorhaben, für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist. Eine solche Eignung setzt jedenfalls voraus, dass
 - a) die geplante Verwendung im öffentlichen Interesse gelegen ist und den Festlegungen in Entwicklungsprogrammen des Landes oder dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde nicht widerspricht;
 - b) die geplante Verwendung eine Ergänzung oder Fortentwicklung gegebener Strukturen darstellt;
 - c) keine schädlichen Umweltauswirkungen damit verbunden sind und keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt; und
 - d) keine sonstigen öffentlichen Interessen der Ausweisung entgegenstehen;
4. für bestehende einzelstehende Betriebe im Grünland.

(2) Bei der Ausweisung von Sonderflächen ist der jeweilige Verwendungszweck festzulegen.

(3) Die Ausweisung einer Sonderfläche für Seveso-II-Betriebe ist nur zulässig, wenn von der Landesregierung die Raumverträglichkeit (§ 15) festgestellt und der Auswirkungsbereich entsprechend dieser Feststellung im Flächenwidmungsplan gleichzeitig gekennzeichnet wird.

Verkehrsflächen

§ 35

(1) Als Verkehrsflächen sind wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde samt den dazugehörigen baulichen Anlagen und den angrenzenden Grünstreifen auszuweisen, die für die Anlage oder ihren Schutz notwendig sind. Dazu gehören auch solche Verkehrsflächen, die in nächster Zukunft einem solchen Zweck gewidmet werden sollen.

(2) Bundes- und Landesstraßen und sonstige Straßen von überörtlicher Bedeutung samt den im Abs 1 angeführten Nebenanlagen und Grünstreifen, Haupt- und Nebenbahnen samt ihren Nebenanlagen sowie Flugplätze sind unter Kentlichmachung der jeweiligen Verwendung ebenfalls als Verkehrsflächen auszuweisen, ohne dass sich daraus für ihre Planung, Errichtung und Änderung auf Grund dieses Gesetzes Beschränkungen ergeben.

(3) Als Verkehrsfläche können auch Parkplätze einschließlich den dazu gehörigen Nebenanlagen ausgewiesen werden.

Grünland

§ 36

(1) Die Nutzungsart Grünland gliedert sich in folgende Kategorien:

1. Ländliches Gebiet (GLG): es ist für die land- oder forstwirtschaftliche oder berufsgärtnerische Nutzung bestimmt;
2. Kleingartengebiet (GKG): es ist für nicht berufsgärtnerisch genutzte kleine Gärten mit Erholungsfunktion bestimmt;
3. Erholungsgebiet (GEG): es ist für öffentlich zugängliche Gärten und Parkanlagen sowie sonstige für die Gesundheit und Erholung notwendige Grünflächen bestimmt;
4. Campingplätze (GCP): sie sind für den Betrieb eines Campingplatzes bestimmt;
5. Sportanlagen (GSP): sie sind für Sportanlagen einschließlich Freibäder und Spielplätze bestimmt;
6. Schipisten (GSK): sie sind für die Ausübung des Wintersports bestimmt;
7. Materialgewinnungsstätten (GMA): sie sind zur Materialgewinnung und zur dazu gehörigen Materiallagerung bestimmt;
8. Friedhöfe (GFH);
9. Gewässer (GGW): sie stellen größere stehende und fließende Gewässer dar;
10. Ödland (GOL);
11. Immissionsschutzstreifen (GIS);
12. Abstandsflächen (GAF): sie sind zur Trennung von Gebieten unterschiedlicher Widmung oder zur Siedlungsgliederung bestimmt;
13. Lagerplätze (GLP): sie sind dauernd zur vorübergehenden Lagerung von Materialien außerhalb von Bauten auf über 1.000 m² Fläche bestimmt;
14. Ablagerungsplätze (GAP): sie sind zur auf Dauer erfolgenden Deponierung von Materialien, um sich ihrer zu entledigen bestimmt;
15. Sonstige Flächen (GSO): alle sonstigen, nicht als Bauland oder als Verkehrsfläche ausgewiesenen Flächen.

(2) Die Ausweisung der Kategorie Schipiste setzt voraus, dass die Flächen dauerhaft für diesen Zweck gesichert sind.

(3) In allen Grünland-Kategorien sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn sie für eine der Widmung entsprechende Nutzung notwendig sind oder Verkehrsbauten, Transformatorstationen oder Gasdruckreduzierstationen betreffen. Die Zulässigkeit land- und forstwirtschaftlicher Bauten im Grünland ist im § 48 näher geregelt.

(4) In der Kategorie Sportanlagen gelten nur Bauten und bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung als notwendig.

(5) In der Kategorie Immissionsschutzstreifen sind nur bauliche Nebenanlagen zulässig, die der Erreichung des Schutzzwecks dienen.

(6) In der Kategorie Abstandsflächen sind keine Bauten und baulichen Anlagen nutzungsnotwendig.

Aufschließungsgebiete, -zonen und -kennzeichnung

§ 37

(1) Flächen, deren Ausweisung als Bauland Widmungsverbote gemäß § 28 Abs 3, ausgenommen Z 5, entgegenstehen, können trotzdem ausgewiesen und als Aufschließungsgebiete gekennzeichnet werden, wenn

1. feststeht, dass der der Baulandausweisung an sich entgegenstehende Umstand allgemein durch wirtschaftlich vertretbare Maßnahmen nachweislich behebbar ist, und
2. dieser Umstand mit ausreichender Wahrscheinlichkeit in absehbarer Zeit wegfallen wird.

(2) An Stelle der Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet kann eine Kennzeichnung unter Beifügung des Hinderungsgrundes vorgenommen werden, wenn

1. es sich um weitgehend bebaute Flächen einschließlich verhältnismäßig kleiner unverbaute Flächen, die der Gestaltung geschlossener und abgerundeter Baulandflächen dienen, handelt, und
2. der Hinderungsgrund durch Vorschriften im Rahmen der Bauplatzerklärung oder Baubewilligung berücksichtigt werden kann.

(3) Flächen, für deren Erschließung oder Bebauung eine bestimmte zeitliche Reihenfolge zweckmäßig ist, können in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt und gekennzeichnet werden.

(4) Die Wirksamkeit der Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet oder -zone endet mit der Freigabe. Eine Freigabe ist vorzunehmen, wenn der Grund für diese Kennzeichnung weggefallen ist.

(5) Die Erteilung einer Bauplatzerklärung oder Baubewilligung ist in Aufschließungsgebieten und -zonen erst nach deren Freigabe zulässig.

Zonierung

§ 38

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

1. Wohnnutzungen, ausgenommen die für den Betrieb unerlässlichen Wohnungen und Wohnräume,
2. Freizeit- und Erholungsnutzungen (wie Tourismusnutzungen, Veranstaltungsstätten udgl),
3. Einzelhandelsnutzungen,
4. Betriebe, die in der Bauland-Kategorie Erweitertes Wohngebiet zulässig sind,
5. Tankstellen und Betriebstankstellen im Sinn des § 30 Abs 7 zweiter Satz.

Kennzeichnung von Stadt- und Ortskernbereichen, von Flächen für Einzelhandelsnutzungen in Betriebs- oder Gewerbegebieten und von Flächen für Feriendörfer oder Apartmenthäuser

§ 39

(1) Bereiche, die zur Erfüllung von Versorgungsfunktionen besonders geeignet sind, können als Stadt- oder Ortskernbereiche gekennzeichnet werden. Für eine solche Kennzeichnung kommen nur Flächen in Betracht, die

1. eine großteils zusammenhängende verdichtete Bebauungsstruktur mit einer Konzentration von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, öffentlichen Einrichtungen sowie Versammlungs- und Vergnügungsstätten in Verbindung mit Wohn- und Tourismusnutzungen aufweisen und
2. über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz verfügen.

(2) In den Bauland-Kategorien gemäß § 30 Abs 1 Z 1 bis 5 können Flächen für Feriendörfer oder Apartmenthäuser zur touristischen Nutzung gekennzeichnet werden. Eine solche Kennzeichnung soll nur vorgenommen werden, wenn keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen gemäß § 2 Abs 1 Z 5 zu erwarten sind.

(3) Im Bauland der Kategorien Betriebsgebiet und Gewerbegebiet können Flächen für Einzelhandelsnutzungen im Sinn des § 30 Abs 5 gekennzeichnet werden. Eine solche Kennzeichnung soll nur vorgenommen werden, wenn keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Verwirklichung des Ziels gemäß § 2 Abs 1 Z 12 zu erwarten sind.

(4) Die Kennzeichnungen gemäß Abs 1 und 2 dürfen nicht im vereinfachten Verfahren (§ 69) vorgenommen werden.

Kennzeichnung von Lücken im Grünland

§ 40

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

(2) Bei der Beurteilung der Lückeneigenschaft sind nur solche Bauten zu berücksichtigen, die bereits zum Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit der erstmals in diesem Bereich erfolgten Lückenschließung als Bauten im Sinn des Abs 1 bestanden haben. Austraghäuser gelten dabei als nicht landwirtschaftliche Bauten.

(3) Eine Kennzeichnung gemäß Abs 1 setzt jedenfalls voraus, dass

1. die geplante Lückenschließung den Festlegungen in Entwicklungsprogrammen des Landes oder im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde nicht widerspricht;
2. die geplante Lückenschließung keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nach sich zieht;
3. die geplante Lückenschließung zu keiner gegenseitigen Beeinträchtigung oder Gefährdung führt;
4. der gesamte, für die Lückenschließung maßgebliche Bereich bereits mit allen dem Stand der Technik entsprechenden Infrastruktureinrichtungen erschlossen ist.

(4) Für Flächen, die als Lücke im Grünland gekennzeichnet sind, ist die Erteilung von Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen für Wohnbauten mit höchstens 300 m² Geschoßfläche und dazu gehörige Nebenanlagen zulässig.

Vorbehaltsflächen für kommunale Zwecke

§ 41

(1) Zur Sicherung eines zweckmäßigen Standortes können Vorbehaltsflächen für die Errichtung und Erweiterung folgender Gemeindeeinrichtungen gekennzeichnet werden:

1. Schulen, Kindergärten;
2. kulturelle Einrichtungen;
3. Wohlfahrtseinrichtungen, insbesondere Alten- und Pflegeheime;
4. Erholungsgebiete, Sportanlagen, Spielplätze;
5. Bestattungsanlagen.

(2) Eine Kennzeichnung gemäß Abs 1 setzt jedenfalls voraus, dass

1. die Gemeinde nicht selbst über geeignete Grundstücke verfügt und
2. eine der Nutzung entsprechende Widmung vorliegt.

Nach Löschung des Vorbehalts (Abs 5) dürfen dieselben Grundstücke erst nach Ablauf von fünf vorbehaltsfreien Jahren neuerlich als Vorbehaltsfläche gekennzeichnet werden.

(3) Veränderungen der Vorbehaltsflächen gemäß Abs 1 sind nur mit Bewilligung der Gemeinde zulässig. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn die Maßnahme entweder unmittelbar der Verwirklichung des Vorbehaltszwecks dient oder nicht wesentlich wertsteigernd ist und mit dem Vorbehaltszweck vereinbar ist. Die Bewilligung kann zusammen mit einer nach anderen landesrechtlichen Vorschriften erforderlichen Bewilligung der Gemeinde erteilt werden. Nicht bewilligte Veränderungen sind bei der Ermittlung des Wertes der Vorbehaltsflächen in Verfahren nach Abs 4 und § 49 sowie nach landesgesetzlich geregelten Enteignungsverfahren nicht zu berücksichtigen.

(4) Die Eigentümer von Vorbehaltsflächen gemäß Abs 1 können nach Ablauf von drei Jahren ab Rechtswirksamkeit der Kennzeichnung bei der Landesregierung die Einlösung der Grundstücke durch die Gemeinde beantragen. Das Einlösungsverfahren ist durchzuführen, wenn binnen Jahresfrist ab Einlangen des Antrages keine einvernehmliche Regelung zustande kommt und der Vorbehalt nicht gelöscht wird. Zur Ermittlung des Wertes der Vorbehaltsflächen sind die Bestimmungen des III. Abschnittes des Salzburger Landesstraßengesetzes 1972 sinngemäß anzuwenden.

(5) Die Wirksamkeit eines Vorbehalts gemäß Abs 1 endet durch dessen Löschung. Die Löschung ist vorzunehmen, wenn

1. der Vorbehaltsgrund hinsichtlich der Vorbehaltsfläche weggefallen ist oder
2. seit der Kennzeichnung des Vorbehalts fünf Jahre verstrichen sind und weder ein Einlösungsverfahren anhängig noch vor Ablauf dieser Frist eine Kennzeichnung der Verlängerung des Vorbehalts erfolgt ist.

Ein Vorbehalt kann einmal um längstens drei Jahre verlängert werden.

Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau

§ 42

(1) Zur Sicherung von Flächen für den förderbaren Wohnbau 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 Widmung der Fläche lässt eine Wohnbebauung zu.
4. Die Fläche muss die in der Anlage 2 festgelegte Größe aufweisen und für sie muss eine Geschoßflächenzahl gleich oder größer der ebendort gegebenenfalls festgelegten Mindestgeschoßflächenzahl gelten.
5. Für die Fläche liegt keine Vereinbarung gemäß § 18 vor, die die Sicherung der Fläche für den förderbaren Wohnbau beinhaltet.
6. Den von der Vorbehaltskennzeichnung betroffenen Grundeigentümern müssen zumindest als Bauland ausweisbare Flächen in dem Ausmaß als vorbehaltsfrei verbleiben, um ihren betrieblichen Bedarf und den Wohnbedarf für sich und ihre lebenden Nachkommen in gerader Linie zu decken.

(2) Mit der Kennzeichnung gemäß Abs 1 ist gleichzeitig die Mindestzahl an zu errichtenden förderbaren Miet-, Mietkaufwohnungen oder Eigentumswohnungen 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 diese den Festlegungen gemäß Abs 2 nicht widerspricht.

(4) Soweit die Errichtung von geförderten Miet(kauf-)wohnungen nach Abs 2 festgelegt ist, hat sie durch gemeinnützige Bauvereinigungen zu erfolgen. Gewerbliche Bauträger dürfen geförderte Miet(kauf-)wohnungen nach Abs 2 nur dann errichten, wenn die Errichtung auf Grund der Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes in der Kategorie Mietwohnungen oder Mietkaufwohnungen gefördert wird.

(5) Die Wirksamkeit eines Vorbehalts gemäß Abs 1 endet mit dessen Löschung. Die Löschung ist vorzunehmen, wenn

1. kein Bedarf mehr gegeben ist;
2. eine Vereinbarung gemäß Abs 1 Z 5 geschlossen wird oder
3. der Vorbehaltszweck erfüllt ist. Dies ist der Fall, wenn die festgelegte Mindestzahl an förderbaren Wohnungen bzw das festgelegte Mindestmaß an förderbarer (Wohn-)Nutzfläche errichtet worden ist.

Der Bedarf an Flächen für den förderbaren Wohnbau ist jeweils nach Ablauf von zehn Jahren ab Kennzeichnung des Vorbehalts zu überprüfen.

Kentlichmachungen

§ 43

(1) Im Flächenwidmungsplan sind kentlich zu machen:

1. Flächen, die auf Grund von Bundes- oder Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen unterliegen, wie
 - a) Wald im Sinn des Forstgesetzes 1975 und gesondert Bannwälder,
 - b) Naturdenkmale und unter Naturschutz stehende Gebiete,
 - c) unter Denkmal- oder Ortsbildschutz stehende Bauten und Gebiete,
 - d) wasserrechtlich besonders geschützte Gebiete,
 - e) Schutzgebiete für Heilquellen, Kurbezirke,
 - f) Gewinnungsgebiete udgl nach dem Mineralrohstoffgesetz,
 - g) Schutzzonen für Straßen und Straßenplanungsgebiete,
 - h) Schutzbereiche für Versorgungseinrichtungen,
 - i) Bauverbotsbereiche bei Eisenbahnen und Seilbahnen sowie Sicherheitszonen bei Flugplätzen,
 - j) Sicherheitsstreifen bei Hochspannungsleitungen,
 - k) militärische Sperrgebiete,
 - l) Gefährdungsbereiche nach den schieß- und sprengmittelrechtlichen Vorschriften;
2. Gefahrenzonen der forstlichen Raumplanung;
3. Hochwasserabflussgebiete nach wasserrechtlichen Bestimmungen;
4. für den Hochwasserabfluss und -rückhalt wesentliche Flächen;
5. Verdachtsflächen und Altlasten im Sinn des Altlastensanierungsgesetzes.

(2) Im Flächenwidmungsplan können kentlich gemacht werden:

1. bestehende oder durch überörtliche oder örtliche Planungen für besondere Zwecke vorgesehene Flächen;
2. Ver- und Entsorgungsanlagen mit überörtlicher Bedeutung;

3. der Gemeinde archäologisch, ökologisch, wegen der Baugestaltung oder aus anderen Gründen besonders wichtig erscheinende Flächen.

(3) Kenntlichmachungen können auch außerhalb der Aufstellung oder Änderung des Flächenwidmungsplans geändert werden. Geänderte Kenntlichmachungen sind auf Ergänzungsblättern darzustellen und der Landesregierung zur neuerlichen Vidierung und Anbringung des Sichtschutzes zu übermitteln.

Änderung des Flächenwidmungsplans

§ 44

(1) Der Flächenwidmungsplan ist zu ändern, soweit dies erforderlich ist:

1. durch eine Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde,
2. durch Planungen und sonstige Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften,
3. durch die Verbindlicherklärung von Entwicklungsprogrammen des Landes oder von deren Änderung innerhalb von drei Jahren ab deren Inkrafttreten oder
4. durch das Außerkrafttreten einer Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe.

(2) Der Flächenwidmungsplan kann geändert werden, wenn

1. die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept entspricht und
2. im Fall einer Baulandausweisung der Baulandbedarf dies zulässt.

(3) Eine Umwidmung von Bauland in Grünland ist nur zulässig, wenn seit der letztmaligen Ausweisung zumindest fünf Jahre verstrichen sind. Dies gilt nicht für Änderungen gemäß Abs 1 Z 2 und 3 oder auf Anregung des Grundeigentümers.

Wirkungen des Flächenwidmungsplans

§ 45

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

(2) Der Nachweis, dass ein Vorhaben der festgelegten Widmung entspricht, ist vom Bewilligungswerber zu erbringen. Die Landesregierung kann unbeschadet der Anforderungen nach sonstigen Vorschriften durch Verordnung weitere Unterlagen zur genauen Beurteilung des Vorhabens bestimmen.

(3) Bauplatzzerklärungen und Bewilligungen, die entgegen den Bestimmungen des Abs 1 erteilt werden, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler (§ 68 Abs 4 Z 4 AVG). Eine Nichtigkeitsklärung ist nur innerhalb von drei Jahren ab dem im § 63 Abs 5 AVG bezeichneten Zeitpunkt zulässig. Sie kann auch durch die Aufsichtsbehörde in Ausübung ihres Aufsichtsrechts erfolgen. Wenn Maßnahmen entgegen den Bestimmungen des Abs 1 durchgeführt werden, kann die Landesregierung dem Veranlasser oder Verfügungsberechtigten die Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes, insbesondere die Beseitigung des Hergestellten und Versetzung in den ursprünglichen Zustand, durch Bescheid auftragen. Wenn einer solchen Maßnahme eine erteilte Bewilligung zugrunde liegt, ist dies nur nach Aufhebung oder Nichtigkeitsklärung derselben zulässig und der Bescheid an deren vormaligen Träger der Bewilligung zu richten.

(4) Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen der Gemeinde haben dem Flächenwidmungsplan zu entsprechen. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen des Landes, insbesondere Investitionen und Förderungsmaßnahmen, haben auf die örtliche Raumplanung der Gemeinde Bedacht zu nehmen.

Einzelbewilligung

§ 46

(1) Die Wirkungen des Flächenwidmungsplans gemäß § 45 Abs 1 können auf Ansuchen für ein genau zu bezeichnendes Vorhaben durch Bescheid der Gemeindevertretung ausgeschlossen werden (Einzelbewilligung). Das Ansuchen kann vom Grundeigentümer oder einer Person gestellt werden, die einen Rechtstitel nachweist, der für die grundbücherliche Einverleibung seines Eigentumsrechts an der Grundfläche geeignet ist.

(2) Die Erteilung einer Einzelbewilligung liegt im Planungsermessen der Gemeinde und ist nur zulässig, wenn

1. ein besonderer Grund für die Ausnahme vorliegt;
2. der vorgesehene Standort für das Vorhaben geeignet ist;
3. dem Vorhaben das Räumliche Entwicklungskonzept bzw die erkennbare grundsätzliche Planungsabsicht der Gemeinde nicht entgegensteht und

4. das Vorhaben keine Zweitwohnungen, Handelsgroßbetriebe, Beherbergungsgroßbetriebe oder Seveso-II-Betriebe betrifft.

Der Nachweis des Vorliegens dieser Voraussetzungen ist vom Antragsteller zu erbringen.

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

1. für Änderungen der Art des Verwendungszwecks von bestehenden Bauten und eine damit verbundene Vergrößerung auf höchstens 300 m² Geschoßfläche;
2. für die Neuerrichtung von Bauten von untergeordneter Bedeutung, die im Zusammenhang mit bestehenden Bauten oder Nutzungen erforderlich sind und nicht Wohnzwecken dienen;
3. für an die Grünlandnutzung gebundene Bauvorhaben für Erwerbsgärtnereien, Fischzuchtanlagen oder Reithallen;
4. für die Neugründung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.

(4) Die Erteilung einer Einzelbewilligung für die Änderung der Art des Verwendungszwecks von land- oder forstwirtschaftlichen Bauten kommt nach Neugründung eines Betriebs erst nach Ablauf von zehn Jahren ab Aufnahme der Nutzung des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes in Betracht.

(5) Die Erteilung einer Einzelbewilligung gemäß Abs 3 Z 4 kommt nur in Betracht, wenn eine für einen lebens- und leistungsfähigen Betrieb ausreichende Flächenausstattung gegeben ist und durch ein Betriebskonzept belegt wird, dass maßgebliche Einnahmen aus der Land- und Forstwirtschaft erzielt werden können. Der Nachweis des Vorliegens dieser Voraussetzungen ist vom Antragsteller zu erbringen.

(6) Einzelbewilligungen werden unwirksam:

1. wenn nicht binnen dreier Jahre ab ihrer Rechtskraft die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderliche Baubewilligung erwirkt wird oder
2. wenn eine solche Baubewilligung nach den dafür geltenden Bestimmungen erlischt.

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

Widmungswidrige Bestandsbauten

§ 47

(1) Ein bestehender widmungswidriger Bau im Sinn dieser Bestimmung liegt vor, wenn der Bestand, allenfalls auch unter Zugrundelegung raumordnungsrechtlicher Ausnahme- oder Einzelbewilligungen, rechtmäßig ist und der festgelegten Widmung nicht entspricht.

(2) Änderungen von Bauten gemäß Abs 1 sowie die Errichtung oder Änderung von Nebenanlagen sind nur zulässig, soweit diese baulichen Maßnahmen

1. zu keiner zusätzlichen wesentlichen Beeinträchtigung der grundsätzlichen Planungsabsicht, der Widmung und der Nachbarschaft führen und
2. nicht zum Gegenstand haben:
 - a) Änderungen der Art des Verwendungszwecks;
 - b) die Vergrößerung von im Grünland liegenden Bauten über 300 m² Geschoßfläche, ausgenommen bei Reithallen und Bauten für Erwerbsgärtnereien oder Fischzuchtanlagen;
 - c) die Vergrößerung der Verkaufsfläche oder solche Änderungen, die die Festlegung einer anderen Kategorie eines Handelsgroßbetriebs erfordern würden;
 - d) die Änderung von Seveso-II-Betrieben.

(3) Die Wiedererrichtung von Bauten gemäß Abs 1 ist unter den Voraussetzungen des Abs 2 zulässig, wenn der Bau

1. durch ein Elementarereignis zerstört worden ist oder dessen Erhaltung nicht allgemein wirtschaftlich vertretbar ist und
2. bisher dauerhaft genutzt oder eine solche Nutzung im Zeitpunkt der Antragstellung vor nicht mehr als drei Jahren aufgegeben worden ist.

Land- und forstwirtschaftliche Bauten

§ 48

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

1. ein land- und bzw oder forstwirtschaftlicher Betrieb bereits besteht und
2. der Bau an dem vorgesehenen Standort gemäß der Agrarstruktur erforderlich ist.

Ein bestehender land- und forstwirtschaftlicher Betrieb ist nur gegeben, wenn eine Hofstelle (Wohn- und Wirtschaftsgebäude) vorhanden ist. Bei der Beurteilung der Erforderlichkeit gemäß Z 2 ist auf die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse möglichst Bedacht zu nehmen.

(2) Im Bereich der Hofstelle (Hofverband) eines land- und bzw oder forstwirtschaftlichen Betriebs sind weiters zulässig:

1. Bauten für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 2 Abs 4 der Gewerbeordnung 1994;
2. ein betriebszugehöriges Austraghaus (Bau mit höchstens 200 m² Nutzfläche (§ 6 Abs 1 Z 9 S.WFG 1990), der vorwiegend dem Auszügler und seiner Familie als Wohnung dient);
3. bauliche Maßnahmen innerhalb der landwirtschaftlichen Wohngebäude für die Privatzimmervermietung und mit einem Gesamtausmaß von 150 m² Wohnungsgröße für höchstens drei Ferienwohnungen.

(3) Die zeitweise Verwendung eines Almgebäudes für touristische und Erholungszwecke ist im Rahmen eines bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebs zulässig, wenn

1. die Alm landwirtschaftlich bewirtschaftet wird und die Flächen im Almkataster eingetragen sind;
2. das Almgebäude bereits seit zehn Jahren besteht und über einen Wohnteil verfügt oder es sich um einen Ersatzbau für ein solches Almgebäude handelt;
3. die Funktionstüchtigkeit des Gebäudes für almwirtschaftliche Zwecke erhalten bleibt; und
4. eine für diese Verwendung technisch und hygienisch geeignete Abwassersammlung und -beseitigung vorhanden ist; die Landesregierung kann dazu Näheres, insbesondere geeignete Einrichtungen und Betriebsweisen durch Verordnung festlegen.

Eine solche Verwendung ist bei der Beurteilung der Erforderlichkeit gemäß Abs 1 Z 2 unbeachtlich.

(4) Eine Verwendung gemäß Abs 3 stellt keine Änderung der Art des Verwendungszwecks im Sinn des § 2 Abs 1 Z 5 des Baupolizeigesetzes dar, wenn dafür, abgesehen von der erforderlichen Abwasserbeseitigung (Abs 3 Z 4), keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden und diese Verwendung in Bezug auf die Verabreichung von Speisen und Getränken nicht zu einer Anwendung der Gewerbeordnung 1994 führt und nicht über die Überlassung von Ferienwohnungen ohne Erbringung von persönlichen Dienstleistungen hinausgeht.

Entschädigung

§ 49

(1) Für die dadurch entstehenden vermögensrechtlichen Nachteile, dass durch den Flächenwidmungsplan oder dessen Änderung Bauland einer Kategorie gemäß § 30 Abs 1 Z 1 bis 10 in Grünland oder Verkehrsfläche umgewidmet und ausschließlich dadurch die Verbauung eines Grundstücks verhindert wird, ist auf Antrag eine angemessene Entschädigung zu leisten, wenn diese Umwidmung innerhalb von zehn Jahren nach seiner erstmaligen Ausweisung nach dem 1. März 1993 oder während der Wirksamkeit einer in dieser Zeit erteilten Baubewilligung erfolgt. Eine Entschädigung ist nicht zu leisten, wenn die Baulandwidmung durch nachträgliches Eintreten eines im § 28 Abs 3 Z 2 oder 5 angeführten Umstands nicht aufrecht erhalten werden kann oder der Grundeigentümer selbst die Rückwidmung anregt.

(2) Die Zehn-Jahres-Frist gemäß Abs 1 verlängert sich:

1. um die Zeit, während der die Bebauung aus nicht vom Eigentümer der Flächen zu vertretenden Gründen (zB Fehlen eines Bebauungsplans, Nichtfreigabe eines Aufschließungsgebiets) unmöglich war;
2. um zehn Jahre, wenn es sich um eine Fläche im erforderlichen Ausmaß handelt, die dem Eigentümer oder seinen unmittelbaren Nachkommen zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses dienen sollte, die Bebauung aber wegen der persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse der Nutzungsberechtigten unzumutbar war; oder
3. um zehn Jahre, wenn es sich um Flächen zur Erweiterung oder Verlegung bestehender Betriebe handelt, die Bebauung aber wegen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Nutzungsberechtigten unzumutbar war.

Die Verlängerung der Frist setzt voraus, dass der Eigentümer spätestens bis zum Ende der Auflage des Entwurfs des Flächenwidmungsplans neuerlich eine Nutzungserklärung abgibt und dabei die Gründe für die Unzumutbarkeit der Bebauung glaubhaft macht.

(3) Als vermögensrechtliche Nachteile gelten:

1. Aufwendungen des Eigentümers oder Dritter mit seiner Zustimmung, die im Vertrauen auf die bauliche Nutzbarkeit der Grundfläche für deren Baureifmachung erbracht worden sind;
2. jener Teil des Wertes der Grundfläche, der bei deren Erwerb wegen der Widmung im Flächenwidmungsplan als Bauland gegeben war, soweit er in der Gegenleistung (Kaufpreis, Tauschgrundfläche, Erbverzicht udgl) seinen Niederschlag gefunden hat und dieser Wert den Verkehrswert nicht übersteigt. Dabei ist der jeweils letzte Erwerb maßgebend, bei dem eine Gegenleistung erbracht worden ist.

Aufwendungen für die Baureifmachung sowie Erwerbsvorgänge nach der Kundmachung der Änderungsabsicht bleiben bei der Feststellung vermögensrechtlicher Nachteile außer Betracht. Die Höhe der Aufwendungen bzw des Teils der Gegenleistung ist durch den Antragsteller nachzuweisen. Der Betrag ist nach dem von der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ letztverlautbarten amtlichen Verbraucherpreisindex aufzuwerten. Für Zeiten vor dem Jahr 1967 ist dabei vom Verbraucherpreisindex I auszugehen.

(4) Der Antrag auf Entschädigung ist bei sonstigem Anspruchsverlust innerhalb von drei Jahren ab Wirksamkeit der Umwidmung bei der Landesregierung einzubringen. Die Entschädigungssumme ist von der Landesregierung nach Anhörung beideter Sachverständiger durch Bescheid festzusetzen. Die Entschädigung und die mit ihrer Festsetzung verbundenen, vom Antragsteller nicht verschuldeten Verfahrenskosten sind von der Gemeinde zu leisten.

(5) Jeder der beiden Teile kann, wenn er sich durch die Entscheidung über die Entschädigungssumme benachteiligt hält, binnen dreier Monate nach Zustellung des Bescheides die Festsetzung der Entschädigungssumme beim Landesgericht Salzburg beantragen. Mit der Einbringung des Antrages tritt der Bescheid der Landesregierung hinsichtlich der Entschädigungssumme außer Kraft. Das Gericht hat im Außerstreitverfahren zu entscheiden. Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung kann nur mit Zustimmung des Antragsgegners zurückgezogen werden.

(6) Die Entschädigung ist vom jeweiligen Eigentümer des Grundstücks an die Gemeinde zu erstatten, sobald innerhalb eines Zeitraums von 20 Jahren nach ihrer Auszahlung durch eine Änderung des Flächenwidmungsplans oder auf Grund einer Einzelbewilligung die Verhinderung der Verbauung des Grundstücks wegfällt und die Verwendung des Grundstücks als Bauland möglich ist. Die Erstattung hat in der Höhe zu erfolgen, die sich aus der Aufwertung der geleisteten Entschädigung nach dem von der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ letztverlautbarten amtlichen Verbraucherpreisindex ergibt. Wenn zwischen den Beteiligten eine Einigung über die Zahlungsverpflichtung und die Höhe der Erstattungssumme nicht zustande kommt, findet Abs 5 sinngemäß Anwendung.

(7) Die Entschädigung ist der Gemeinde vom Land zu ersetzen, soweit die Gemeinde an die Widmung der Grundstücke als Bauland entgegen ihren Interessen und entgegen ihrer erweislichen Absicht durch ein Entwicklungsprogramm des Landes oder im aufsichtsbehördlichen Verfahren durch die Landesregierung gehindert war. Eine erstattete Entschädigung ist in diesem Fall an das Land abzuführen.

4. Teil

Bebauungsplanung

Bebauungsplan; Verpflichtung zur Aufstellung und Aufgabe; Kostentragung

§ 50

(1) Jede Gemeinde hat auf der Grundlage des Räumlichen Entwicklungskonzepts und des Flächenwidmungsplans für jene Teile des Gemeindegebiets, die innerhalb eines Planungszeitraums von längstens zehn Jahren für eine Bebauung in Betracht kommen oder eine städtebauliche Ordnung einschließlich der Freiflächengestaltung erfordern, Bebauungspläne durch Verordnung aufzustellen.

(2) Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist nicht erforderlich:

1. für Flächen, die auf Grund eines Beschlusses der Gemeindevertretung keiner Regelung der städtebaulichen Ordnung bedürfen (Planfreistellung). Ein solcher Beschluss kann nur im Zuge einer Änderung des Flächenwidmungsplans gefasst werden und ist nur zulässig, wenn
 - a) die als Bauland ausgewiesenen oder im Räumlichen Entwicklungskonzept zur Bebauung vorgesehenen unverbauten Flächen das Ausmaß von 5.000 m² nicht überschreiten;
 - b) die Strukturen auf Grund der im jeweiligen Bereich gegebenen Bebauung bereits hinreichend vorgeprägt sind;
 - c) keine neuen Trassierungen für die verkehrsmäßige Erschließung erforderlich sind und
 - d) keine sonstigen Rücksichten einen Bebauungsplan erforderlich machen.Die Planfreistellung ist im Flächenwidmungsplan kenntlich zu machen;
2. für die Schutzzone I nach dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 und die nach dem Salzburger Ortsbildschutzgesetz bestimmten Ortsbildschutzgebiete;
3. für Sonderflächen (§ 30 Abs 1 Z 12) in Streulage;
4. für bereits verbaute Flächen;
5. für Lücken im Grünland.

(3) Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebiets unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und eine geordnete Siedlungsentwicklung sowie auf die Erfordernisse der Feuersicherheit, der Hygiene und des Umweltschutzes, insbesondere auch der Endenergieeffizienz von Bauten. Er hat jedenfalls eine Grundstufe zu enthalten und kann durch eine Aufbaustufe ergänzt werden:

1. in Bereichen, in denen es auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse im Hinblick auf die Erhaltung oder Gestaltung des Orts-, Stadt- oder Landschaftsbildes oder sonst im Interesse einer zweckmäßigen Bebauung erforderlich ist;
2. für Bauvorhaben auf einem oder mehreren zusammenhängenden Bauplätzen mit einer Gesamtgeschoßfläche von mehr als 2.000 m² oder einer Baumasse von mehr als 7.000 m³, in Gewerbe- und in Industriegebieten ab einer Baumasse von mehr als 15.000 m³.

Das Erfordernis einer Aufbaustufe ist im Bebauungsplan der Grundstufe festzulegen. In den Fällen der Z 2 kann das Erfordernis eines Bebauungsplans auch innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung einer solchen Bauabsicht durch gesonderte Verordnung der Gemeindevertretung festgelegt werden.

(4) Bei Bauten oder Bauteilen, die für sich oder im Zusammenhang mit anderen Bauten wegen ihrer Wirkung auf das Orts-, Straßen- oder Landschaftsbild besonders erhaltenswert sind, können die Bebauungsgrundlagen nach § 51 Abs 2

Z 3 bis 5 und § 53 Abs 2 Z 3 bis 7 so festgelegt werden, wie sie zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplans gegeben sind.

(5) Die Bebauungspläne bestehen aus der planlichen Darstellung auf dem Vermessungsgesetz entsprechender Katastergrundlage und dem erforderlichen Wortlaut (Planungsbericht), bei Festlegungen nach dem Bestand (Abs 4) auch aus fotografischen Darstellungen, denen die Festlegungen eindeutig entnommen werden können.

(6) Die Landesregierung hat zur einheitlichen Gestaltung der planlichen Darstellungen und des Planungsberichts durch Verordnung Richtlinien zu erlassen.

(7) Die durch die Aufstellung eines Bebauungsplans der Grundstufe der Gemeinde entstehenden Planungskosten können von dieser unter Zugrundelegung eines durch Verordnung der Landesregierung festgelegten Betrags auf die Eigentümer von solchen Bauplätzen umgelegt werden, die bisher unbebaut sind oder nach Abbruch des gesamten bisherigen Baubestandes neu bebaut werden. Die Landesregierung hat den Betrag je m² Geschoßfläche in einer solchen Höhe festzulegen, dass 50 % der durchschnittlichen Kosten für eine ordnungsgemäße, kostengünstige Bebauungsplanung gedeckt werden. Vor der Erlassung der Verordnung ist die Wirtschaftskammer Salzburg und die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Oberösterreich und Salzburg zu hören.

(8) Die Umlegung hat entsprechend der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden höchstzulässigen Geschoßfläche zu erfolgen. Wenn die bauliche Ausnutzbarkeit durch eine Baumassenzahl festgelegt ist, gilt ein Schlüssel von 1 : 3 für die Umrechnung Geschoßflächenzahl – Baumassenzahl; im Fall der Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit durch eine Grundflächenzahl gilt, soweit die Bauhöhe nicht durch die Anzahl der oberirdischen Geschoße festgelegt ist, eine Geschoßhöhe von jeweils angefangene 3 m, bezogen auf das höchstzulässige oberste Gesimse oder die höchstzulässige oberste Dachtraufe, für die Umrechnung Geschoßflächenzahl – Grundflächenzahl.

(9) Der Kostenbeitrag ist von der Gemeinde anlässlich der Bauplatzerklärung oder, wenn keine Bauplatzerklärung erfolgt, anlässlich der Baubewilligung vorzuschreiben. Auf das Verfahren findet das AVG Anwendung.

Grundstufe

§ 51

(1) Der Aufstellung des Bebauungsplans der Grundstufe hat die Erfassung und Darstellung folgender Umstände im Planungsgebiet voranzugehen:

1. die natürlichen oder rechtlichen Beschränkungen der Bebaubarkeit;
2. die Verkehrserschließung;
3. die Einrichtungen und die Möglichkeiten der Energie- und der Wasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung;
4. das Ausmaß, die Struktur und die besondere Erhaltungswürdigkeit der vorhandenen Bausubstanz;
5. für unbebaute Flächen die allenfalls bestehenden rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

(2) Unter möglichster Berücksichtigung der im Abs 1 erfassten Umstände sind im Bebauungsplan der Grundstufe jedenfalls folgende Bebauungsgrundlagen festzulegen:

1. die Straßenfluchtlinien;
2. der Verlauf der Gemeindestraßen;
3. die Baufluchtlinien oder die Baulinien;
4. die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen; diese Festlegung kann für bebaute Grundflächen unterbleiben;
5. die Bauhöhen;
6. das Erfordernis einer Aufbaustufe.

Im Fall des so festgelegten Erfordernisses einer Aufbaustufe können die Baufluchtlinien, die Baulinien und die Bauhöhen auch erst in der Aufbaustufe festgelegt werden.

(3) Im Bebauungsplan der Grundstufe ist weiters ein Auswirkungsbereich eines Seveso-II-Betriebs kenntlich zu machen.

(4) Im Bebauungsplan der Grundstufe können auch Festlegungen der Aufbaustufe gemäß § 53 Abs 2 erfolgen.

(5) In einem Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan der Grundstufe sind die allenfalls notwendigen Erschließungsmaßnahmen (Straßen-, Energie- und Wasserversorgung, Abwasserentsorgung) und deren abschätzbare Kosten darzulegen.

(6) Der Bebauungsplan der Grundstufe kann für selbstständig bebaubare, aber unbebaute Flächen unwirksam erklärt werden, wenn binnen zehn Jahren ab Inkrafttreten keine Baubewilligung erwirkt wird oder wenn deren Wirksamkeit erlischt. Diese Frist verlängert sich soweit, als die Frist für eine Unwirksamklärung gemäß § 53 Abs 4 darüber hinausreicht. Die Unwirksamklärung ist im Bebauungsplan kenntlich zu machen sowie der Landesregierung und der Bezirkshauptmannschaft zur Evidenthaltung unverzüglich mitzuteilen.

Erweiterte Grundstufe

§ 52

(1) Der Bebauungsplan der Grundstufe kann auf Anregung des Grundeigentümers oder eines Bauwerbers bei gegebener Bauabsicht durch einen erweiterten Bebauungsplan der Grundstufe ergänzt werden, wenn

1. die Bauabsicht durch die Vorlage eines entsprechenden Projekts nachgewiesen wird und
2. die Ergänzungen mit den Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts und der im ursprünglichen Bebauungsplan der Grundstufe angestrebten städtebaulichen Ordnung vereinbar ist.

Dabei können, die die bauliche Ausnutzbarkeit betreffenden Festlegungen ausgenommen, abweichende Bebauungsgrundlagen getroffen werden, soweit die Änderungen mit den Bebauungsbedingungen der nicht vom Planungsgebiet des erweiterten Grundstufen-Bebauungsplans erfassten Bereiche vereinbar sind.

(2) Der erweiterte Grundstufen-Bebauungsplan tritt außer Kraft, wenn innerhalb von drei Jahren ab dessen Inkrafttreten keine Baubewilligung erwirkt wird oder deren Wirksamkeit erlischt. Das Außerkrafttreten des erweiterten Grundstufenplans ist von der Gemeindevertretung festzustellen und nach den gemeinderechtlichen Vorschriften kundzumachen. Mit dem Außerkrafttreten tritt der ursprüngliche Bebauungsplan der Grundstufe wieder in Kraft.

Aufbaustufe

§ 53

(1) Ein Bebauungsplan der Aufbaustufe ist aufzustellen, wenn im Bebauungsplan oder einer Verordnung nach § 50 Abs 3 letzter Satz eine entsprechende Festlegung getroffen ist. Die Gemeinde hat bei Vorliegen einer konkreten Bauabsicht, die durch ein entsprechendes Projekt zu belegen ist, mit der Aufstellung zu beginnen. Wenn binnen sechs Monaten ab bekannt gegebener Bauabsicht keine Auflage des Entwurfs oder binnen Jahresfrist keine Kundmachung des Bebauungsplans erfolgt, steht das Fehlen des Bebauungsplans der Aufbaustufe der Erteilung von Bauplatzerklärungen und nach baurechtlichen Vorschriften des Landes erforderlichen Bewilligungen nicht entgegen.

(2) Unter möglichster Berücksichtigung der gemäß § 51 Abs 1 erfassten Umstände und auf der Grundlage der im Bebauungsplan der Grundstufe festgelegten Bebauungsgrundlagen können im Bebauungsplan der Aufbaustufe festgelegt werden:

1. ergänzende Straßenfluchtlinien und Verläufe von Gemeinde- und anderen Erschließungsstraßen;
2. die Art der Energie- und der Wasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung nach Maßgabe besonderer Vorschriften;
3. die Bauplatzgrößen und -grenzen;
4. die Baugrenzl意思 und die Situierungsbindungen;
5. die Bauweise (geschlossene, offene, offen-freistehende, offen-gekuppelte oder besondere);
6. die Mindest- und Höchstabmessungen der Bauten (Länge, Breite) bzw die höchstens bebaubare Fläche;
7. die äußere architektonische Gestaltung (einschließlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Firstrichtung und Farbgebung);
8. Überbauten bei Durchfahrten und Durchgängen, insbesondere auch im Bereich von Verkehrsflächen;
9. die Erhaltungs- und Abbruchgebote;
10. die Nutzung von Bauten bzw der Ausschluss bestimmter Nutzungen;
11. Mindest- oder Höchstzahlen für Wohneinheiten;
12. der Ausbau der Verkehrsflächen der Gemeinde (Straßenprofile, Grünstreifen), die verkehrstechnische Aufschließung im Bauplatz einschließlich etwaiger Verbote und Beschränkungen der Einmündungen von Zu(Aus-)fahrten in Verkehrsflächen sowie die Lage, Zahl und Art der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (zB Tiefgaragen) und von Fahrradstellmöglichkeiten;
13. die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen;
14. die Erhaltung und Schaffung von Grünbeständen (Grünflächen, Pflanzbindungen, Pflanzgebote) sowie Geländegestaltungen;
15. die Errichtung und Gestaltung der Einfriedungen;
16. die Standplätze für Abfallbehälter und Altstoffcontainer;
17. Maßnahmen zu Zwecken des Immissionsschutzes (zB Lärmschutzwände oder -wälle, Lärmschutzfenster);
18. Maßnahmen zur Steigerung der Endenergieeffizienz von Bauten.

Festlegungen, die die architektonische Gestaltung betreffen (Z 7), sind nur für solche Bereiche zulässig, in denen dies im Interesse der Erhaltung oder der damit im Zusammenhang stehenden Gestaltung eines charakteristischen Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes nach den Erkenntnissen und Erfahrungen des Städtebaues erforderlich ist.

(3) In den Bebauungsplan der Aufbaustufe sind auch die im Bebauungsplan der Grundstufe getroffenen Bebauungsgrundlagen aufzunehmen. Dabei können, die die bauliche Ausnutzbarkeit betreffenden Festlegungen ausgenommen, abweichende Bebauungsbedingungen getroffen werden, soweit die Änderungen mit den Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts und der im Bebauungsplan der Grundstufe angestrebten städtebaulichen Ordnung sowie mit den Bebauungsbedingungen der nicht im Planungsgebiet der Aufbaustufe erfassten Bereiche vereinbar sind.

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

Straßenfluchtlinien

§ 54

Die Straßenfluchtlinien grenzen die Verkehrsflächen der Gemeinde einschließlich jener Grundflächen, die zur Herstellung der Verkehrsflächen benötigt werden (Böschungen, Gräben, Stütz- und Futtermauern udgl), von den übrigen Grundflächen ab. Verkehrsflächen sind Grundflächen, die für den öffentlichen Fußgänger- oder Fahrzeugverkehr und für die Errichtung jener Verkehrsanlagen bestimmt sind, die der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs unmitelbar dienen. Bei ihrer Festlegung ist darauf zu achten, dass die Verkehrsflächen eine ihrer Funktion und den darauf vorgesehenen Verkehrsarten gerecht werdende Breite und Linienführung aufweisen.

Baufuchtlinien, Baulinien; Baugrenzlinien; Situierungsbindungen

§ 55

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

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

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

(4) Die Baufluchtlinie oder die Baulinie ist unter Bedachtnahme auf die besonderen örtlichen Erfordernisse festzulegen; dabei sind insbesondere das gegebene oder beabsichtigte Orts- und Straßenbild zu berücksichtigen. Ihr Abstand soll von der Achse der Verkehrsfläche nach Tunlichkeit wenigstens zwei Drittel der für das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe festgelegten Höchsthöhe jener Bauten betragen, für die die Baufluchtlinien oder Baulinien gelten.

(5) Baugrenzlinien sind so festzulegen, dass die auf den jeweiligen und den benachbarten Bauplätzen bestehenden oder zur Errichtung kommenden Bauten eine ihrem Zweck entsprechende Besonnung und Belichtung erhalten und die dem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume soweit wie möglich vor Lärmeinwirkung geschützt sind.

(6) Für verschiedene Geschoßebenen können Baufluchtlinien, Baulinien und Baugrenzlinien gestaffelt festgelegt werden.

(7) Soweit es zur Erhaltung oder der damit im Zusammenhang stehenden Gestaltung eines charakteristischen Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist, kann über die Abs 1 bis 6 hinaus die Lage der Baufronten verbindlich festgelegt werden (Situierungsbindungen).

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

§ 56

(1) Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen kann durch die Festlegung einer Grundflächenzahl, einer Baumassenzahl oder einer Geschoßflächenzahl festgelegt werden. Die Festlegungen wirken als Obergrenze für die bauliche Ausnutzbarkeit, wenn im Bebauungsplan wegen besonderer Erforderlichkeit für bestimmte Flächen nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist (Mindestnutzung, Nutzungsrahmen). Verschiedene Festlegungen sind zulässig, wenn die Voraussetzungen, unter denen die jeweilige Festlegung gilt, im Bebauungsplan genau bestimmt sind. Unter dieser Voraussetzung können auch Zuschläge zur Festlegung bestimmt werden.

(2) Die Grundflächenzahl ist das Verhältnis der überbauten Grundfläche des oberirdischen Baukörpers bei lotrechter Projektion auf die Waagrechte (Projektionsfläche) zur Fläche des Bauplatzes. In den zu projizierenden Baukörper sind nicht einzubeziehen:

1. Innenhöfe;
2. Bauteile und Teile von Bauten, welche die Geländeoberfläche nicht oder nur unwesentlich überragen (Luft-, Kellerlicht- und Abwurfschächte udgl);
3. Terrassen, wenn diese nicht mehr als 1,50 m über das angrenzende natürliche oder bei Geländeabtragung über das neu geschaffene Niveau hinausragen;
4. Vordächer bis zu 1,50 m;
5. Dachvorsprünge bis zu 1,50 m;
6. freie Balkone bis zu 3,00 m.

Wenn Bauteile gemäß Z 4 und 5 größer sind als 1,50 m und Bauteile gemäß Z 6 mehr als 3,00 m, ist das darüber hinausgehende Maß einzubeziehen.

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

(4) Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes.

1. Zur Geschoßfläche zählen die Flächen der einzelnen oberirdischen Geschoße. Für die Flächenberechnung findet Abs 2 Anwendung. Dachterrassen sind jedoch nicht zu berechnen.
2. Nicht zur Geschoßfläche zählen:
 - a) das unterste Geschoß, das weiter als nach Abs 5 bestimmt hinausragt, wenn dies durch die höchstbekannte Hochwasserkote seit 1900 oder die Kote eines 100-jährlichen, amtsbekannten oder nachgewiesenen Hochwassers bedingt ist und das Geschoß nicht zu Aufenthaltszwecken verwendet wird;
 - b) das oberste Geschoß, wenn es wegen seiner geringen Raumhöhe, seiner Grundrissgestaltung oder anderer derartiger Umstände nicht als Aufenthaltsraum geeignet ist und eine solche Eignung auch nicht herbeigeführt werden kann;
 - c) bei Bestandsbauten das oberste Geschoß abweichend von lit b auch dann, soweit es innerhalb einer 45° zur Waagrechten geneigten gedachten Umrissfläche bleibt, die von einem höchstens 1,60 m über der Deckenoberkante des darunter befindlichen Geschoßes liegenden Schnittpunkt mit der Außenwand ausgeht. Unter Bestandsbauten sind dabei solche Bauten zu verstehen, für die am 1. Juli 1999 eine Baubewilligung rechtskräftig vorliegt.

(5) Als oberirdisch gilt ein Geschoß, das über mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als 1 m über das angrenzende natürliche Gelände oder bei Geländeabtragung über das neugeschaffene Niveau hinausragt.

(6) Die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die Geschoßflächenzahl sind so festzulegen, dass bei sparsamer Verwendung von Grund und Boden genügend Raum für eine den Gesundheitserfordernissen entsprechende Bebauung sichergestellt ist. Dabei ist insbesondere auf die Aussagen und Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts, die Festlegungen des Flächenwidmungsplans und die gegebenen und vorausschaubaren Strukturverhältnisse sowie auf die bauliche Entwicklung in der Gemeinde und im Planungsgebiet Bedacht zu nehmen.

(7) In die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche sind zu Wohnbauten gehörige und dem Bedarf der Bewohner dienende eingeschößige Nebenanlagen nicht einzurechnen, soweit deren überbaute Grundfläche im Bauplatz insgesamt beträgt:

1. für Garagen oder überdachte Kraftfahrzeug-Abstellplätze höchstens 15 m² je verpflichtend zu schaffenden Stellplatz;
2. für Nebenanlagen zum Abstellen von Fahrrädern höchstens 2 m² je Wohnung;
3. für sonstige Nebenanlagen höchstens 20 m².

Die Nichteinrechnung dieser Nebenanlagen findet nur statt, soweit deren überbaute Grundfläche 10 % der Fläche des Bauplatzes nicht überschreitet. Wenn diese 10 %-Grenze überschritten wird, ist nur das darüber hinausgehende Maß in die bauliche Ausnutzbarkeit einzuberechnen.

Bauhöhe

§ 57

(1) Die Bauhöhe kann als Höchsthöhe und wegen besonderer Erforderlichkeit für bestimmte Flächen zusätzlich auch als Mindesthöhe festgelegt werden.

(2) Die Bauhöhe hat sich bei Festlegung in Metern auf den höchsten Punkt des Baues und das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe, gemessen von der Meereshöhe oder vom natürlichen Gelände, zu beziehen. Die Bauhöhe kann auch durch die Anzahl der oberirdischen Geschoße (§ 56 Abs 5) festgelegt werden. Dabei gelten, wenn ein oberirdisches Geschoß höher als 3,50 m ist, jede 3,50 m der darüber hinausgehenden Höhe als ein weiteres Geschoß. Das unterste Geschoß ist unter den Voraussetzungen gemäß § 56 Abs 4 Z 2 lit a nicht zu zählen.

(3) Dächer und sonstige, höchstens eingeschößige Aufbauten unbeschadet ihrer Konstruktion und Gestaltung dürfen unter Beachtung des zulässigen höchsten Punktes des Baues eine von der zulässigen höchsten Lage des obersten Gesimses oder der obersten Dachtraufe ausgehende, 45° zur Waagrechten geneigte gedachte Umrissfläche nicht überragen. Dies gilt nicht für den der Dachform entsprechenden Giebelbereich. Bei einer Höhenfestsetzung durch die Anzahl der Geschoße ist für die 45° zur Waagrechten geneigte gedachte Umrissfläche von einem 1,60 m über der Deckenoberkante des letzten Geschoßes liegenden Schnittpunkt der Außenwand mit der gedachten Umrissfläche auszugehen.

(4) Unter die Höhenbegrenzung fallen nicht:

1. im Gesamtbild des Baues untergeordnete Bauteile (Rauchfänge, einzelne Dachausbauten udgl);
2. Sonderbauten (Kirchtürme, Funk- und Fernsehtürme, Industrieschornsteine udgl); für diese sind die Mindest- und Höchsthöhen unter grundsätzlicher Bedachtnahme auf Abs 5 sowie auf den Zweck der einzelnen Bauten im Einzelfall durch die Gemeindevertretung festzulegen.

(5) Die Bauhöhe ist unter Bedachtnahme auf die nach anderen Rechtsvorschriften bestehenden Höhenbegrenzungen und die besonderen örtlichen Erfordernisse festzulegen; dabei ist insbesondere auf gesundheitliche Aspekte sowie gegebenenfalls auf die Erhaltung oder Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes einzugehen.

Bauweise

§ 58

Nach der Art der Anordnung der Bauten zu den nicht zur Verkehrsfläche hin gelegenen Grenzen der Bauplätze können folgende Bauweisen festgelegt werden:

- a) geschlossene Bauweise, wenn die Bauten entlang der Verkehrsfläche zu Gruppen zusammengefasst zu errichten sind und mit Ausnahme der Enden der Gruppe an den beiden seitlichen Grenzen aneinander zu bauen sind;
- b) offene Bauweise, wenn die Bauten entlang der Verkehrsfläche einzeln freistehend (offen-freistehend) zu errichten oder an einer seitlichen Grenze zu zweit aneinander (offen-gekuppelt) zu bauen sind oder, wenn nur eine offene Bauweise festgelegt ist, offen-freistehend oder offen-gekuppelt gebaut werden können;
- c) besondere Bauweisen, soweit diese im Interesse einer zweckmäßigen Bebauung gelegen sind. In diesem Fall sind auch die für die innere Lage und Gliederung der Bauten und Nebenanlagen wesentlichen Festlegungen zu treffen.

Erhaltungs- und Abbruchgebote

§ 59

(1) Für Bauten, die für das charakteristische Gepräge des Orts- oder Stadtbildes sowie für das Orts- oder Stadtgefüge von besonderer Bedeutung sind (charakteristische Bauten), können Erhaltungsgebote festgelegt werden. Dies gilt nicht im Schutzgebiet nach dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 oder in den Ortsbildschutzgebieten nach dem Salzburger Ortsbildschutzgesetz.

(2) Für Bauten, für die ein Erhaltungsgebot gemäß Abs 1 gilt, darf der Abbruch nicht bewilligt werden, wenn deren Instandhaltung allgemein wirtschaftlich vertretbar erscheint. Nicht unter das Verbot fällt ein Abbruch solcher Bauten aus Gründen der Einsturzgefahr oder dann, wenn die Behebung der Baufälligkeit technisch unmöglich ist. Ob die Instandhaltung allgemein wirtschaftlich vertretbar erscheint und ob einer der genannten Gründe für einen Abbruch vorliegt, hat die Gemeindevertretung innerhalb von längstens sechs Monaten nach vollständiger Einbringung des Ansuchens um Abbruchbewilligung festzustellen. Im Ansuchen um die Abbruchbewilligung sind der oder die Gründe dafür geltend zu machen und unter Vorlage von Unterlagen für deren Glaubhaftmachung besonders zu begründen. Nach Ablauf der Frist kann die Abbruchbewilligung von der Baubehörde aus dem Grund des ersten Satzes nicht mehr versagt werden. Wird ein nach dem ersten Satz dieses Absatzes ergehender Bescheid auf Grund einer dagegen eingebrachten Vorstellung oder in der Stadt Salzburg einer Beschwerde vor den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts aufgehoben, beginnt mit der Zustellung des betreffenden Bescheides die sechsmonatige Frist neu zu laufen. Die Gemeindevertretung hat über Antrag Ausnahmen vom Verbot des ersten Satzes durch Bescheid zu bewilligen, wenn der Abbruch des Baues im Hinblick auf die zukünftige Verwendung und Gestaltung des Bauplatzes im besonderen öffentlichen Interesse gelegen ist.

(3) Zur Behebung städtebaulicher Missstände, die auch durch sonstige Festlegungen des Bebauungsplans nicht behoben werden können, können Abbruchgebote für Bauten oder Teile davon festgelegt werden.

Nutzung (Verwendung) von Bauten

§ 60

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

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

1. durch die Nutzungsänderung die festgelegte Mindest- bzw Höchstgrenze nicht unter- bzw überschritten wird;
2. der Bau oder Teile davon keine gute Eignung für die bisherige Nutzung aufweist, insbesondere Wohnraum keine gute Wohnqualität, und eine solche auch bei Anwendung aller technisch möglichen und allgemein wirtschaftlich vertretbaren Mittel nicht zu erreichen ist;
3. an der beabsichtigten Nutzung ein besonderes öffentliches Interesse besteht; oder

4. durch die Nutzungsänderung die Eignung des gesamten Baues für die bisherige Nutzung, insbesondere die Wohnqualität verbessert wird.

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

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

Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Geländegestaltungen

§ 61

(1) Pflanzbindungen bewirken die Verpflichtung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder Grünflächen.

(2) Pflanzgebote beinhalten die Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

(3) Die Festlegungen für die Gestaltung des Geländes können sich auf die Erhaltung bestehender Geländeformen sowie die Schaffung neuer Geländeformen beziehen.

Gestaltungsbeiräte

§ 62

(1) Von den Gemeindevertretungen der Gemeinden mit mehr als 5.000 Einwohnern und von Gemeindeverbänden können Gestaltungsbeiräte eingerichtet werden. Für jene Gemeinden, für die kein so eingerichteter Gestaltungsbeirat besteht, ist bei jeder Bezirkshauptmannschaft ein Gestaltungsbeirat einzurichten.

(2) Gestaltungsbeiräte dienen der städtebaulichen Beratung der Gemeinden. Sie haben zu Entwürfen von Bebauungsplänen der Aufbaustufe längstens binnen acht Wochen eine Stellungnahme aus städtebaulicher Sicht abzugeben.

(3) Eine Befassung des Gestaltungsbeirats kommt bei Planungsgebieten innerhalb von Schutzgebieten nach dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 oder Ortsbildschutzgebieten nach dem Salzburger Ortsbildschutzgesetz nicht in Betracht. Es bleibt der Altstadterhaltungskommission nach Maßgabe der Bestimmungen des Salzburger Altstadterhaltungsgesetzes 1980 jedoch unbenommen, Mitglieder des Gestaltungsbeirats als Fachexperten beizuziehen.

(4) Die Gestaltungsbeiräte bestehen aus drei bis fünf Mitgliedern, die von der Gemeindevertretung, von der Versammlung bzw vom Bezirkshauptmann zu bestellen sind. Sie haben Fachleute auf dem Gebiet der Architektur, der Orts-, Stadt- und Landschaftsbildpflege oder der Orts- und Stadtplanung zu sein. Die Gestaltungsbeiräte beschließen mit Stimmenmehrheit.

(5) Die näheren Bestimmungen über die Funktionsdauer, die Bestellung der Mitglieder und Ersatzmitglieder, die Beiziehung von weiteren Fachleuten mit beratender Stimme und die Geschäftsführung der Gestaltungsbeiräte werden durch Verordnung der Landesregierung erlassen. Die Gestaltungsbeiräte haben ergänzende Geschäftsordnungen zu beschließen, die der Genehmigung des jeweiligen Bürgermeisters oder der jeweiligen Bürgermeisterin, des Verbandsausschusses bzw des Bezirkshauptmannes oder der Bezirkshauptfrau vom Standpunkt der Gesetzmäßigkeit bedürfen.

(6) Die Kosten der Befassung der Gestaltungsbeiräte sind Kosten der Bebauungsplanung.

Änderung des Bebauungsplans

§ 63

(1) Ein Bebauungsplan ist zu ändern, soweit dies erforderlich ist:

1. durch eine Änderung des Flächenwidmungsplans;
2. durch Planungen und sonstige Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften.

(2) Ein Bebauungsplan kann geändert werden, wenn

1. die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan entspricht und
2. eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung nicht erheblich gestört wird.

(3) Soweit durch eine Änderung des Flächenwidmungsplans Bauland in Grünland umgewidmet wird, gilt der für diesen Bereich erlassene Bebauungsplan mit Wirksamkeit der Änderung des Flächenwidmungsplans als aufgehoben. Die Aufhebung ist vom Bürgermeister oder von der Bürgermeisterin im Bebauungsplan kenntlich zu machen.

Wirkungen des Bebauungsplans

§ 64

- (1) Ab Inkrafttreten des Bebauungsplans dürfen Bauplatzerklärungen und nach baurechtlichen Vorschriften des Landes erforderliche Bewilligungen nur in Übereinstimmung mit den Festlegungen des Bebauungsplans erteilt werden.
- (2) Für bestehende Bauten, die dem Bebauungsplan widersprechen, dürfen nur notwendige Erhaltungsmaßnahmen und solche Änderungen bewilligt werden, durch die der Bau von den festgelegten Bebauungsgrundlagen nicht oder nicht wesentlich mehr als bisher abweicht.
- (3) Soweit rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen für bauliche Maßnahmen, mit deren Ausführung noch nicht begonnen worden ist, bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht berücksichtigt werden konnten, sind sie auf Antrag oder von Amtes wegen von der Baubehörde anzupassen oder erforderlichenfalls aufzuheben. Bis zu einer solchen Anpassung oder Aufhebung darf mit der Ausführung der baulichen Maßnahme nicht begonnen werden; trotzdem begonnene Maßnahmen sind nicht bewilligten Maßnahmen gleichzuhalten. Wird dadurch die Verbauung eines Grundstücks verhindert, ist für die dadurch entstehenden vermögensrechtlichen Nachteile auf Antrag eine angemessene Entschädigung zu leisten. § 49 Abs 1 bis 5 findet sinngemäß mit der Maßgabe Anwendung, dass die Antragsfrist ab Rechtskraft der Aufhebung zu laufen beginnt.

5. Teil

Verfahrensvorschriften

Neuaufstellung des Räumlichen Entwicklungskonzepts

§ 65

- (1) Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat die beabsichtigte Neuaufstellung (Revision) des Räumlichen Entwicklungskonzepts durch Postwurfsendung an alle Haushalte in der Gemeinde bekannt zu geben. Bei der Ausarbeitung des Entwurfs für das Räumliche Entwicklungskonzept ist die Mitwirkung der Bevölkerung in geeigneter Weise (Versammlungen udgl) zu ermöglichen.
- (2) Der Entwurf des Räumlichen Entwicklungskonzepts ist von der Gemeindevertretung zu beschließen. Vor der Beschlussfassung ist den Nachbargemeinden, dem Regionalverband, der Landesregierung und bei über die Landesgrenzen hinausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen dem davon betroffenen Land ein auflagefähiger Entwurf und der Umweltbericht zur Stellungnahme zu übermitteln. Die Gemeindevertretung hat sich in den Beratungen mit den eingebrachten Stellungnahmen auseinander zu setzen.
- (3) Der Entwurf des Räumlichen Entwicklungskonzepts ist sechs Wochen lang zur allgemeinen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden aufzulegen. Die Auflage ist durch sechswöchigen Anschlag an der Amtstafel und Verlautbarung in der Salzburger Landes-Zeitung, in der Stadt Salzburg in deren Amtsblatt kundzumachen. Die Auflage- und Kundmachungsfrist beginnt mit der Kundmachung in der Salzburger Landes-Zeitung, in der Stadt Salzburg in deren Amtsblatt. In der Kundmachung ist auf die Möglichkeit der schriftlichen Stellungnahme zum Entwurf innerhalb der Auflagefrist hinzuweisen. Zur Stellungnahme ist jede Person berechtigt.
- (4) Die Gemeindevertretung beschließt das Räumliche Entwicklungskonzept. Sie hat sich in den Beratungen mit den eingebrachten Stellungnahmen auseinander zu setzen.
- (5) Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat die aufsichtsbehördliche Genehmigung des beschlossenen Räumlichen Entwicklungskonzepts unter Vorlage des gesamten Verwaltungsaktes zu beantragen. Dem Antrag sind je eine Ausfertigung des Räumlichen Entwicklungskonzepts in digitaler und in nicht digitaler Form anzuschließen. Die Landesregierung kann die Vorlage von Mehrausfertigungen verlangen.

Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts

§ 66

- (1) Eine Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts unter Anwendung des Abs 2 ist nur zulässig, wenn sich die Änderung einschließlich der dazu erforderlichen Bestandsaufnahme nur auf Teile des Gemeindegebiets bezieht.

(2) Für das Verfahren zur Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts gelten die Bestimmungen des § 65 mit folgenden Abweichungen:

1. Die Bekanntgabe der Änderungsabsicht durch Postwurfsendung kann unterbleiben.
2. Über die Änderung ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchzuführen, wenn nicht ein Grund gemäß § 5 Abs 3 vorliegt. Das Ergebnis einer Umwelterheblichkeitsprüfung ist der Landesregierung zur Stellungnahme zu übermitteln.

Neuaufstellung des Flächenwidmungsplans

§ 67

(1) Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat die beabsichtigte Neuaufstellung (Revision) des Flächenwidmungsplans kundzumachen. In der Kundmachung sind die Grundeigentümer aufzufordern, beabsichtigte Bauführungen innerhalb der Kundmachungsfrist bekannt zu geben und allenfalls Nutzungserklärungen gemäß § 29 Abs 1 dritter Satz abzugeben. Dabei ist auf die Voraussetzung des Vorliegens einer Nutzungserklärung für eine Baulandausweisung hinzuweisen. Weiters hat die Kundmachung den Hinweis zu enthalten, dass innerhalb der Kundmachungsfrist schriftliche Anregungen zur Erstellung des Entwurfs des Flächenwidmungsplans eingebracht werden können.

(2) Die Kundmachung gemäß Abs 1 hat zu erfolgen:

1. durch Bekanntgabe mittels Postwurfsendung an alle Haushalte in der Gemeinde;
2. durch vierwöchigen Anschlag an der Amtstafel;
3. durch Mitteilung an die Nachbargemeinden, die die Kundmachung an ihrer Amtstafel vier Wochen lang anzuschlagen haben; und
4. durch Verlautbarung in der Salzburger Landes-Zeitung, in der Stadt Salzburg in deren Amtsblatt.

Die Auflage- und Kundmachungsfrist beginnt mit der Verlautbarung in der Salzburger Landes-Zeitung, in der Stadt Salzburg in deren Amtsblatt.

(3) Nutzungserklärungen und Anregungen zur Erstellung des Entwurfs des Flächenwidmungsplans dürfen in diesem nur bei Übereinstimmung mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept berücksichtigt werden. Eine Aufnahme von unverbauten Flächen in den Entwurf als Bauland ist nur zulässig, wenn eine Nutzungserklärung vorliegt. Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat sich zu bemühen, dass für die Flächen, für die ein besonderes raumordnerisches Interesse an einer Baulandausweisung besteht, Nutzungserklärungen abgegeben werden.

(4) Der Entwurf des Flächenwidmungsplans ist von der Gemeindevertretung zu beschließen. Der Beschlussfassung hat eine ausreichende Öffentlichkeitsarbeit voranzugehen. Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin soll den Entwurf vor der Beschlussfassung der Landesregierung zur Stellungnahme längstens innerhalb von acht Wochen übersenden. Die Gemeindevertretung hat sich in den Beratungen mit den eingebrachten Anregungen und einer allfällig eingeholten Stellungnahme der Landesregierung auseinander zu setzen.

(5) Der Entwurf des Flächenwidmungsplans samt erforderlichem Wortlaut ist vier Wochen lang zur allgemeinen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden aufzulegen. Die Auflage des Entwurfs ist kundzumachen:

1. durch vierwöchigen Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde;
2. durch Mitteilung an die Nachbargemeinden, die die Kundmachung an ihrer Amtstafel vier Wochen lang anzuschlagen haben; und
3. durch Verlautbarung in der Salzburger Landes-Zeitung, in der Stadt Salzburg in deren Amtsblatt.

Die Auflage- und Kundmachungsfrist beginnt mit der Verlautbarung in der Salzburger Landes-Zeitung, in der Stadt Salzburg in deren Amtsblatt. In der Kundmachung ist auf die Möglichkeit der Erhebung von Einwendungen (Abs 6) hinzuweisen.

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

(7) Eine Ausfertigung des Entwurfs ist an den Regionalverband und die Nachbargemeinden möglichst in digitaler Form zur Stellungnahme innerhalb der Kundmachungsfrist zu übermitteln.

(8) Die Gemeindevertretung beschließt den Flächenwidmungsplan. Sie hat sich in den Beratungen mit den erhobenen Einwendungen auseinander zu setzen. Grundeigentümer, deren Einwendungen betreffend die Widmung ihrer Grundstücke nicht berücksichtigt worden sind, sind davon schriftlich zu verständigen.

(9) Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat die aufsichtsbehördliche Genehmigung des beschlossenen Flächenwidmungsplans 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.

(10) Nach der Genehmigung durch die Landesregierung ist der Flächenwidmungsplan unter Berufung auf die erteilte Genehmigung als Verordnung nach den gemeinderechtlichen Vorschriften kundzumachen. Der Flächenwidmungsplan

tritt 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.

Änderung des Flächenwidmungsplans

§ 68

- (1) Eine Änderung des Flächenwidmungsplans unter Anwendung des Abs 2 ist nur zulässig, wenn die Änderung nur Teile des Gemeindegebiets erfasst.
- (2) Für das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans gilt § 67 sinngemäß und mit folgenden Abweichungen:
1. An Stelle der Kundmachung nach § 67 Abs 1 und 2 kann eine schriftliche Verständigung der Grundeigentümer von im Planungsgebiet gelegenen Liegenschaften erfolgen. Die Verständigung ist ordnungsgemäß erfolgt, wenn sie an die Zustelladresse des Grundsteuerbescheides versendet worden ist.
 2. Die Mitteilung an die Nachbargemeinden nach § 67 Abs 5 Z 2 kann unterbleiben.
- (3) 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 gekennzeichnet werden soll. Bei der gleichzeitigen Änderung des Flächenwidmungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften zur Änderung des Flächenwidmungsplans auch für die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans. In den Kundmachungen zur Änderung des Flächenwidmungsplans ist auf die gleichzeitige Aufstellung eines Bebauungsplans hinzuweisen.

Vereinfachtes Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans

§ 69

- (1) Eine Änderung des Flächenwidmungsplans unter Anwendung des Abs 2 ist nur zulässig, wenn
1. die Änderungsfläche 3.000 m² nicht überschreitet;
 2. die Ausweisung eine Sonderfläche (§ 30 Abs 1 Z 12) für bestehende einzelstehende Betriebe im Grünland betrifft; oder
 3. es sich um die Kennzeichnung des Auswirkungsbereichs eines Seveso-II-Betriebs handelt.
- (2) Für das vereinfachte Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans gilt § 67 sinngemäß und mit folgenden Abweichungen:
1. Die Kundmachung nach § 67 Abs 1 und 2 kann unterbleiben.
 2. Der Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplans bedarf keines Beschlusses der Gemeindevertretung.
 3. Die Mitteilung an die Nachbargemeinden nach § 67 Abs 5 Z 2 und die Verlautbarung gemäß § 67 Abs 5 Z 3 können unterbleiben.
- (3) 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 gekennzeichnet werden soll. Bei der gleichzeitigen Änderung des Flächenwidmungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften zur Änderung des Flächenwidmungsplans auch für die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans. In den Kundmachungen zur Änderung des Flächenwidmungsplans ist auf die gleichzeitige Aufstellung eines Bebauungsplans hinzuweisen.

Verfahren zur Freigabe von Aufschließungsgebieten und -zonen sowie betreffend Vorbehalte

§ 70

- (1) Für die Freigabe von Aufschließungsgebieten und -zonen gelten folgende Verfahrensbestimmungen:
1. Die Freigabe ist von der Gemeindevertretung zu beschließen.
 2. Ein gemäß § 50 erforderlicher Bebauungsplan ist vor der Freigabe aufzustellen. Der Entwurf des Bebauungsplans ist der Landesregierung zur Stellungnahme innerhalb der Auflagefrist zu übermitteln. Die Freigabe kann gleichzeitig mit dem Bebauungsplan beschlossen werden.
 3. Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat die aufsichtsbehördliche Kenntnisnahme der Freigabe unter Anschluss des gesamten Verwaltungsaktes zu beantragen.
 4. Nach der Kenntnisnahme durch die Landesregierung hat der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin die Freigabe unter Berufung auf die aufsichtsbehördliche Kenntnisnahme als Verordnung nach den gemeinderechtlichen Vorschriften kundzumachen.
- (2) Für die Festlegung, Änderung, Verlängerung und Löschung von Vorbehalten gelten folgende Verfahrensbestimmungen:

1. Die Ausweisung, Änderung, Verlängerung und Löschung von Vorbehalten sind von der Gemeindevertretung zu beschließen.
2. Vor dem Beschluss ist den betroffenen Grundeigentümern Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme zu geben; dies gilt nicht bei der Löschung von Vorbehalten.
3. Die Gemeindevertretung hat sich in den Beratungen mit den eingelangten Stellungnahmen auseinander zu setzen.
4. Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat die aufsichtsbehördliche Kenntnisnahme der Festlegung, Änderung, Verlängerung und Löschung von Vorbehalten unter Anschluss des gesamten Verwaltungsaktes zu beantragen.
5. Nach der Kenntnisnahme durch die Landesregierung hat der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin die Festlegung, Änderung, Verlängerung und Löschung von Vorbehalten unter Berufung auf die aufsichtsbehördliche Kenntnisnahme als Verordnung nach den gemeinderechtlichen Vorschriften kundzumachen.

(3) Neben der Kundmachung hat der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin Planungsakte gemäß Abs 1 und 2 der Bezirkshauptmannschaft mitzuteilen.

(4) Die Freigabe von Aufschließungsgebieten und -zonen sowie die Festlegung, Änderung, Verlängerung und Löschung von Vorbehalten kann auch im Zuge der Neuaufstellung oder Änderung des Flächenwidmungsplans erfolgen.

Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen ohne Änderung des Flächenwidmungsplans

§ 71

(1) Die nachfolgenden Bestimmungen sind nur bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen auf Grund bereits gegebener Baulandwidmung anzuwenden.

(2) Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat die beabsichtigte Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans durch vierwöchigen Anschlag an der Amtstafel oder Verlautbarung im Amtsblatt der Gemeinde kundzumachen. In der Kundmachung ist das Planungsgebiet zu umschreiben. Sie hat weiters die Aufforderung an die Grundeigentümer, beabsichtigte Bauführungen im Planungsgebiet innerhalb von vier Wochen, gerechnet ab Beginn des Anschlags an der Amtstafel bzw Kundmachung im Amtsblatt, bekannt zu geben, und den Hinweis zu enthalten, dass innerhalb dieser Frist schriftliche Anregungen zur Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplans eingebracht werden können.

(3) Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Bürgermeister oder von der Bürgermeisterin vier Wochen lang zur allgemeinen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden aufzulegen. Die Auflage ist durch vierwöchigen Anschlag an der Amtstafel oder Verlautbarung im Amtsblatt der Gemeinde kundzumachen. Die Auflage- und Kundmachungsfrist beginnt mit dem Anschlag an der Amtstafel bzw Kundmachung im Amtsblatt. In der Kundmachung ist auf die Möglichkeit der Erhebung von schriftlichen Einwendungen (Abs 4) hinzuweisen.

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

(5) Im Fall der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans der Aufbaustufe ist eine Stellungnahme des Gestaltungsbeirats zum Entwurf einzuholen.

(6) Die Gemeindevertretung beschließt den Bebauungsplan. Sie hat sich in den Beratungen mit den eingebrachten Einwendungen und Stellungnahmen auseinander zu setzen.

(7) Der beschlossene Bebauungsplan ist vom Bürgermeister oder von der Bürgermeisterin als Verordnung nach den gemeinderechtlichen Vorschriften kundzumachen. Der Bebauungsplan tritt 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. Gleichzeitig ist eine Ausfertigung des Bebauungsplans der Landesregierung vorzulegen.

(8) Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Grundstufe und der Aufbaustufe kann gleichzeitig durchgeführt werden.

Vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans

§ 72

- (1) Eine Aufstellung und Änderung des Bebauungsplans unter Anwendung des Abs 2 ist nur zulässig, wenn
1. das Planungsgebiet 3.000 m² nicht überschreitet;
 2. es sich um Bebauungspläne der Aufbaustufe gemäß § 50 Abs 3 Z 2 handelt;
 3. es sich um erweiterte Bebauungspläne der Grundstufe gemäß § 52 handelt.

(2) Für das vereinfachte Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen gilt § 71 mit folgender Abweichung: Die Kundmachung nach § 71 Abs 2 kann unterbleiben.

Verfahren zur Erteilung von Einzelbewilligungen

§ 73

- (1) Das Ansuchen um Einzelbewilligung ist vier Wochen lang ortsüblich kundzumachen. Die Kundmachung hat den Hinweis auf die Stellungnahmemöglichkeit gemäß Abs 2 zu enthalten.
- (2) Innerhalb der Kundmachungsfrist können von den Trägern öffentlicher Interessen und von Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, schriftliche Stellungnahmen eingebracht werden.
- (3) Vor Beschlussfassung der Einzelbewilligung sind die Anrainer zu hören.
- (4) Die Gemeindevertretung beschließt die Erledigung des Ansuchens durch Bescheid. Sie hat sich in den Beratungen mit den eingebrachten Stellungnahmen und den Ergebnissen der Anrainerhörung auseinander zu setzen.
- (5) Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat die beschlossene Einzelbewilligung vor Ausfertigung des Bescheides unter Anschluss des gesamten Verwaltungsaktes der Aufsichtsbehörde vorzulegen.

6. Teil

Raumordnungs-Aufsicht

Aufgabe und Zuständigkeit

§ 74

- (1) Folgende Planungsakte der Gemeinden bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit
 1. der aufsichtsbehördlichen Genehmigung:
 - a) die Aufstellung und die Änderungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts;
 - b) die Neuaufstellung des Flächenwidmungsplans;
 2. der aufsichtsbehördlichen Kenntnisnahme:
 - a) die Änderungen des Flächenwidmungsplans betreffend
 - aa) die Festlegung von Nutzungsarten und Widmungen,
 - bb) die Kennzeichnung von Aufschließungsgebieten, -zonen und -kennzeichnungen,
 - cc) die Kennzeichnung von Zonierungen,
 - dd) die Kennzeichnung von Vorbehaltsflächen,
 - ee) die Kennzeichnung von Stadt- und Ortskernbereichen,
 - ff) die Kennzeichnung von Feriendörfern und Apartmenthäusern,
 - gg) die Kennzeichnung von Lücken im Grünland,
 - hh) die Kennzeichnung von Planfreistellungen;
 - b) Einzelbewilligungen.
- (2) Die Kennzeichnung von Flächen für Einzelhandelsnutzungen in Betriebs- oder Gewerbegebieten sowie Kenntlichmachungen im Flächenwidmungsplan sind der Landesregierung mitzuteilen.
- (3) Aufsichtsbehörde ist:
 1. die Landesregierung für alle Planungsakte gemäß Abs 1 Z 1 und 2 lit a und für Einzelbewilligungen der Stadt Salzburg;
 2. die örtlich zuständige Bezirkshauptmannschaft für Einzelbewilligungen anderer Gemeinden als der Stadt Salzburg.
- (4) Die Landesregierung kann von Amts wegen als Ergebnis einer im Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans vorgenommenen Vorbegutachtung (§ 67 Abs 4 zweiter Satz) mit Bescheid feststellen, dass die unveränderte Übernahme einer im vorgelegten Entwurf enthaltenen Widmung oder Kennzeichnung für eine genau bestimmte Fläche keiner weiteren aufsichtsbehördlichen Kenntnisnahme bedarf (Vorwegkenntnisnahme). Die so beschlossene Änderung des Flächenwidmungsplans ist in diesem Fall der Landesregierung nur mehr zur Vidierung vorzulegen.

Entscheidung der Aufsichtsbehörde

§ 75

- (1) Für die aufsichtsbehördliche Genehmigung und Kenntnisnahme gemäß § 74 Abs 1 gelten folgende Versagungsgründe:
 1. Fehlen der Übereinstimmung mit Entwicklungsprogrammen des Landes;
 2. Fehlen der Abstimmung mit Planungen der Nachbargemeinden;
 3. Fehlen der Bedachtnahme auf die gegebenen oder angestrebten Strukturverhältnisse;
 4. Fehlen einer ausreichenden Interessenabwägung;

5. Nichtbeachtung der Raumordnungsgrundsätze;
6. Verletzung von Verfahrensbestimmungen oder sonstiger für die Rechtmäßigkeit des jeweiligen Planungsaktes wesentlicher Bestimmungen dieses Gesetzes oder der Salzburger Gemeindeordnung 1994 bzw des Salzburger Stadtrechts 1966.

(2) Die aufsichtsbehördliche Genehmigung ist zu erteilen und die aufsichtsbehördliche Kenntnisnahme hat – ebenfalls durch Bescheid – zu erfolgen, wenn kein Versagungsgrund vorliegt.

Verfahrensvorschriften

§ 76

(1) Der Antrag um aufsichtsbehördliche Genehmigung oder Kenntnisnahme ist unverzüglich auf Vollständigkeit der zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen zu prüfen. Bei Fehlen zur Beurteilung erforderlicher Unterlagen ist deren Beibringung unter Setzung einer angemessenen Frist aufzutragen.

(2) Die Entscheidung über die aufsichtsbehördliche Genehmigung oder Kenntnisnahme hat ohne unnötigen Aufschub, längstens jedoch innerhalb folgender Fristen zu erfolgen:

1. von drei Monaten bei Genehmigungen;
2. von drei Monaten bei Kenntnisnahmen von Änderungen von Flächenwidmungsplänen; diese Frist verlängert sich auf sechs Monate, wenn der Gemeinde innerhalb von drei Monaten das Vorliegen eines Versagungsgrundes mitgeteilt wird;
3. von drei Monaten bei Kenntnisnahmen von Einzelbewilligungen.

Die Entscheidungsfrist beginnt mit Vorliegen von allen zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen.

(3) Wenn innerhalb der Fristen gemäß Abs 2 Z 2 und 3 der Gemeinde keine Entscheidung, bei Kenntnisnahme von Änderungen von Flächenwidmungsplänen auch keine Mitteilung des Vorliegens eines Versagungsgrundes, zugeht, gilt die Änderung des Flächenwidmungsplans bzw die Einzelbewilligung als aufsichtsbehördlich zur Kenntnis genommen.

(4) Die Landesregierung hat im Fall der Genehmigung oder Kenntnisnahme die Pläne und Planungsberichte zu vidieren. Je eine Ausfertigung ist der Gemeinde und der Bezirkshauptmannschaft zu übermitteln.

(5) Die Kenntnisnahmen der Bezirkshauptmannschaften sind von diesen der Landesregierung monatlich gesammelt mitzuteilen.

4. Abschnitt

Baulandsicherungsgesellschaft

§ 77

(1) Zur Unterstützung der Gemeinden bei Maßnahmen im Sinn des § 18 besteht unter allfälliger Beteiligung von Gemeinden und deren Interessenvertretungen die Baulandsicherungsgesellschaft mbH. Die finanziellen Mittel des Landes werden der Gesellschaft nach Maßgabe des jeweiligen Landeshaushaltsgesetzes zur Verfügung gestellt.

(2) Die Baulandsicherungsgesellschaft mbH darf ausschließlich durch den Rechtserwerb an geeigneten Grundstücken für die Gemeinden treuhänderisch und haushaltsunwirksam tätig sein. Sie hat dabei die Raumordnungsziele und -grundsätze zu beachten.

5. Abschnitt

Schlussbestimmungen

Strafbestimmungen

§ 78

(1) Eine Verwaltungsübertretung begeht, soweit die Tat nicht den Tatbestand einer mit höherer Strafe bedrohten strafbaren Handlung bildet, wer

1. als Planungsträger, ausgenommen die Gemeinden, einer Informationspflicht gemäß § 4 Abs 1 nicht nachkommt;
2. eine bauliche Maßnahme ohne die gemäß § 21 Abs 2 zweiter Satz oder § 22 Abs 1 erforderliche Bewilligung ausführt;
3. eine Wohnung entgegen § 31 Abs 1 bis 3 als Zweitwohnung nutzt oder wissentlich nutzen lässt;
4. eine Wohnung entgegen § 31 Abs 5 touristisch nutzt oder wissentlich nutzen lässt;
5. den Verpflichtungen gemäß § 31 Abs 6 oder 7 nicht entspricht;

6. Veränderungen an einer von einem Vorbehalt erfassten Fläche ohne die gemäß § 41 Abs 3 oder § 42 Abs 3 erforderliche Bewilligung vornimmt;
7. Pflanzbindungen, Pflanzgeboten oder Festlegungen zur Geländegestaltung gemäß § 53 Abs 2 Z 14 zuwiderhandelt; oder
8. die erforderlichen Unterlagen nicht gemäß § 84 Abs 4 dritter Satz vorlegt.

(2) Verwaltungsübertretungen gemäß Abs 1 sind unbeschadet sonstiger Folgen (baupolizeilicher Auftrag, Vollstreckung u.dgl.) zu bestrafen:

1. in den Fällen des Abs 1 Z 1, 5, 6, 7 und 8 mit Geldstrafe bis 5.000 € und für den Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu einer Woche;
2. in den Fällen des Abs 1 Z 2, 3 und 4 mit Geldstrafe bis 25.000 € und für den Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu fünf Wochen.

(3) Die Bezirksverwaltungsbehörde und der Unabhängige Verwaltungssenat haben jede rechtskräftige Bestrafung gemäß Abs 1 Z 3 der Landesregierung bekannt zu geben.

Verweisungen

§ 79

Die in diesem Gesetz enthaltenen Verweisungen auf bundesrechtliche Vorschriften gelten als solche auf die zitierte Stammfassung oder die Fassung, die sie durch Änderungen bis zu der im Folgenden letztzitierten erhalten haben:

1. Abfallwirtschaftsgesetz 2002 – AWG 2002, BGBl I Nr 102, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 54/2008;
2. Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994, BGBl Nr 194, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 42/2008;
3. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 – UVP-G 2000, BGBl Nr 697/1993, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 2/2008;
4. Vermessungsgesetz – VermG, BGBl Nr 306/1968, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 13/2008.

Umsetzungshinweis

§ 80

Dieses Gesetz dient der Umsetzung folgender Richtlinien:

1. Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), ABi Nr L 103 vom 25. April 1979, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006, ABi Nr L 363 vom 20. Dezember 2006;
2. Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie), ABi Nr L 206 vom 22. Juli 1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006, ABi Nr L 363 vom 20. Dezember 2006;
3. Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (Seveso-II-Richtlinie), ABi Nr L 10 vom 14. Jänner 1997, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2003/105/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2003, ABi Nr L 345 vom 31. Dezember 2003;
4. Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie), ABi Nr L 197 vom 21. Juli 2001;
5. Richtlinie 2003/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Mai 2003 über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme und zur Änderung der Richtlinien 85/337/EWG und 96/61/EG des Rates in Bezug auf die Öffentlichkeitsbeteiligung und den Zugang zu Gerichten, ABi Nr L 156 vom 25. Juni 2003;
6. Richtlinie 2006/32/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 5. April 2006 über Endenergieeffizienz und Energiedienstleistungen und zur Aufhebung der Richtlinie 93/76/EWG des Rates, ABi Nr L 114 vom 27. April 2006.

In- und Außerkrafttreten

§ 81

(1) Dieses Gesetz tritt mit 1. April 2009 in Kraft.

(2) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes treten außer Kraft:

1. das Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 – ROG 1998, LGBI Nr 44, in der Fassung der Gesetze LGBI Nr 3, 10, 45 und 77/1999, 25 und 68/2000, 46 und 82/2001, 75/2002, 55 und 107/2003, 13, 36 und 65/2004 sowie der Kundmachungen LGBI Nr 66/1998, 108/1999, 96/2004 und 108/2007;
2. die Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 26. Jänner 1970, LGBI Nr 25, mit der der Entwicklungsplan „Die Stadt Salzburg und ihr Umland“ verbindlich erklärt wird, in der Fassung der Verordnungen LGBI Nr 93/1987, 125/1995 und 60/2002 sowie der Kundmachungen LGBI Nr 74/1970 und 29/1996;

3. die Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 19. November 1973, LGBI Nr 137, mit der der Entwicklungsplan „Pinzgau“ verbindlich erklärt wird;
4. die Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 28. April 1986, LGBI Nr 48, mit der das Entwicklungsprogramm Pongau verbindlich erklärt wird, in der Fassung der Verordnungen LGBI Nr 68/1991, 41/2001, 58/2004 und 62/2008.

Übergangsbestimmungen – Rechtsüberleitung

§ 82

(1) Die gemäß § 6 Abs 1 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1992 – ROG 1992, LGBI Nr 98, oder des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998 verbindlich erklärten Entwicklungsprogramme gelten als Entwicklungsprogramme im Sinn dieses Gesetzes. Abs 3 gilt sinngemäß.

(2) Die gemäß § 9 Abs 2 und 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977 – ROG 1977, LGBI Nr 26, oder gemäß § 13 ROG 1992 oder ROG 1998 erstellten Räumlichen Entwicklungskonzepte gelten als Räumliche Entwicklungskonzepte im Sinn dieses Gesetzes. Änderungen von solchen Räumlichen Entwicklungskonzepten sind bis zum 31. Dezember 2015 nach den bisher geltenden Bestimmungen zulässig. Für Revisionen des Räumlichen Entwicklungskonzepts hat die Gemeinde bis zum 31. Dezember 2015 die Möglichkeit, diese nach den Bestimmungen dieses Gesetzes oder nach den bisher geltenden Bestimmungen durchzuführen. Bei nicht nach den Bestimmungen dieses Gesetzes neu aufgestellten Räumlichen Entwicklungskonzepten gilt für die auf deren Grundlage erfolgende Änderung von Flächenwidmungsplänen:

1. An Stelle der aufsichtsbehördlichen Kenntnisnahme ist eine aufsichtsbehördliche Genehmigung erforderlich.
2. § 74 Abs 4 kann sinngemäß angewendet werden.

(3) Die gemäß § 21 Abs 4 ROG 1992 oder § 21 Abs 5 ROG 1998 kundgemachten Flächenwidmungspläne gelten mit der Maßgabe als Flächenwidmungspläne im Sinn dieses Gesetzes, dass zu gelten haben:

1. hinsichtlich des Baulandes
 - a) Gebiete gemäß § 17 Abs 1 Z 1, 2, 7, 8 oder 9 ROG 1992 oder ROG 1998 als Gebiete gemäß § 30 Abs 1 Z 1, 2, 8, 9 bzw 10 dieses Gesetzes;
 - b) Gebiete gemäß § 17 Abs 1 Z 3, 5 oder 6 ROG 1992 oder ROG 1998 als Gebiete gemäß § 30 Abs 1 Z 3, 5 bzw 7 dieses Gesetzes; und
 - c) Gebiete gemäß § 17 Abs 1 Z 4, 10 oder 11 ROG 1992 oder gemäß § 17 Abs 1 Z 4, 5a, 10 oder 11 ROG 1998 als Gebiete gemäß § 30 Abs 1 Z 4, 6, 11 bzw 12 dieses Gesetzes;
2. Verkehrsflächen gemäß § 18 ROG 1992 oder ROG 1998 als Verkehrsflächen gemäß § 35 dieses Gesetzes;
3. hinsichtlich des Grünlandes
 - a) Gebiete gemäß § 19 Z 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 oder 12 ROG 1992 bzw Gebiete gemäß § 19 Z 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 oder 15 ROG 1998 als Gebiete gemäß § 36 Z 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 bzw 15 dieses Gesetzes;
 - b) Gebiete gemäß § 19 Z 12, 13 oder 14 ROG 1998 als Gebiete gemäß § 36 Z 12, 13 bzw 14 dieses Gesetzes;
4. hinsichtlich der Vorbehaltsflächen Gebiete gemäß den §§ 16 Abs 3 erster oder zweiter Satz ROG 1992 oder ROG 1998 als Gebiete gemäß § 41 bzw § 42 dieses Gesetzes;
5. Kenntlichmachungen auf Grund des ROG 1992 oder ROG 1998 als Kenntlichmachungen im Sinn dieses Gesetzes. Die Widmungen gemäß § 19 Z 11 ROG 1992 oder § 19 Z 11 und 12 ROG 1998 sind bis längstens 31. Dezember 2013 in Widmungen gemäß § 36 Abs 1 Z 11 oder 12 zu ändern.

(4) Die Überprüfung des Räumlichen Entwicklungskonzepts und des Flächenwidmungsplans gemäß § 20 Abs 1 ist in Gemeinden, deren Flächenwidmungsplan nicht innerhalb von zehn Jahren vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes neu aufgestellt oder durch Änderung an das ROG 1998 angepasst worden ist, bis längstens 31. Dezember 2010 vorzunehmen. Die Frist zur periodischen Überprüfung beginnt in diesen Fällen mit Vorliegen der Mitteilung gemäß § 20 Abs 3.

(5) Die Fristenläufe für die periodische Überprüfung, die Dauer der Ausweisung als Bauland in Bezug auf die Zulässigkeit der Umwidmung in Grünland oder Verkehrsfläche und die Entschädigungspflicht bei Umwidmungen in Grünland oder Verkehrsfläche sowie als Vorbehaltsfläche in Bezug auf die Geltendmachung des Einlösungsrechts und die Löschung werden durch dieses Gesetz nicht berührt.

(6) § 31 Abs 4 Z 2 ist für die Wiederausweisung von solchen Grundflächen als Zweitwohnungsgebiete, die bereits am 1. März 1993 als Zweitwohnungsgebiete ausgewiesen waren, nicht anzuwenden. Solche Flächen sind, auch wenn sie nicht bebaut sind, nicht in den Baulandbedarf der Gemeinde einzubeziehen.

(7) Ausnahmen gemäß § 19 Abs 3 ROG 1977 und Einzelbewilligungen gemäß § 24 Abs 3 ROG 1992 oder ROG 1998 gelten als Einzelbewilligung gemäß § 46 dieses Gesetzes. Die Dauer ihrer Wirksamkeit wird durch dieses Gesetz nicht berührt. Bewilligungen gemäß § 24 Abs 7 ROG 1992 oder ROG 1998 werden durch dieses Gesetz in ihrem Bestand nicht berührt.

(8) Bausperren gemäß § 26 bzw § 42 ROG 1998 gelten als Bausperren gemäß § 21 dieses Gesetzes, Bausperren gemäß § 26a ROG 1998 als Bausperren gemäß § 22 dieses Gesetzes. Ihre Geltungsdauer wird durch dieses Gesetz nicht berührt.

(9) Auf Grund der §§ 1 ff des Bebauungsgrundlagengesetzes – BGG, LGBI Nr 69/1968, erlassene oder auf Grund des § 27 Abs 2 BGG weitergeltende Bebauungspläne, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehen, behalten ihre Wirksamkeit nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften. Auf die Änderung solcher Bebauungspläne und die Wirkung der so geänderten Bebauungspläne sind die Bestimmungen dieses Gesetzes anzuwenden. Für den Geltungsbereich solcher Bebauungspläne, in der Stadt Salzburg für das gesamte im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bauland, können Nutzungsfestlegungen gemäß § 60 erstmals auch in eigenen Plänen getroffen werden, die als Bebauungspläne der Grundstufe gelten. Auf die Aufstellung und Wirkung solcher Nutzungspläne finden die für Bebauungspläne geltenden Bestimmungen sinngemäß Anwendung. Gleichzeitig mit der Kundmachung gemäß § 71 Abs 2 kann für unbebaute Bauplätze eine Bausperre gemäß § 21 verfügt werden. Eine gemäß § 45 Abs 13 zweiter bis fünfter Satz ROG 1998 gänzliche oder teilweise festgestellte und kenntlich gemachte Unwirksamkeit von solchen Bebauungsplänen bleibt unberührt.

(10) Die gemäß § 38 Abs 4 ROG 1998 kundgemachten Bebauungspläne gelten als Bebauungspläne im Sinn dieses Gesetzes.

(11) Das vereinfachte Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans (§ 69 Abs 2) kann auch angewendet werden:

1. für die Anpassung gemäß Abs 3 letzter Satz;
2. für die Änderung der Kennzeichnung eines Aufschließungsgebiets (§ 37 Abs 1) in eine Kennzeichnung gemäß § 37 Abs 2;
3. für die Kenntlichmachung von Planfreistellungen gemäß § 50 Abs 2 Z 1.

Übergangsbestimmungen – Anhängige Verfahren

§ 83

(1) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes eingeleitete Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Entwicklungsprogrammen, zur Erlassung oder Änderung von Standortverordnungen, zur Aufstellung von Flächenwidmungsplänen, zur Erteilung einer Einzelbewilligung gemäß § 24 Abs 3 ROG 1998 oder zur Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen gelten als Verfahren im Sinn dieses Gesetzes; sie sind auf der Basis des jeweiligen Verfahrensstandes nach dessen Bestimmungen weiterzuführen. Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängige Verfahren zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung sind nach den bisher geltenden Bestimmungen weiterzuführen.

(2) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängige Verfahren zur Erstellung oder Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts und zur Änderung von Flächwidmungsplänen sind nach den bisher geltenden Bestimmungen weiterzuführen. Dasselbe gilt für Verfahren über Entschädigungen gemäß § 49 sowie zur Erteilung von Bauplatzerklärungen oder Baubewilligungen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits anhängig sind.

(3) § 16 findet auf unter dessen Abs 1 fallende Anlagen keine Anwendung, für die das Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren nach dem Abfallwirtschaftsgesetz 2002 im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits anhängig ist.

(4) Strafverfahren über Verwaltungsübertretungen, die bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes begangen worden sind, sind nach den bisherigen Rechtsvorschriften durchzuführen, es sei denn, dass das zur Zeit der Erlassung des Bescheides in erster Instanz geltende Recht für den Täter günstiger wäre.

Übergangsbestimmungen – Sonderbestimmungen

§ 84

- (1) Für die Ausweisung von Gebieten für Handelsgroßbetriebe ist keine Standortverordnung (§ 14) erforderlich, wenn
1. auf den Flächen
 - a) am 1. Juli 1999 Handelsgroßbetriebe oder
 - b) im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes (§ 81 Abs 1) bereits Handelsbetriebe mit größeren Gesamtverkaufsflächen, als in der Anlage 1 festgelegt, bereits bestehen,
 2. keine Vergrößerung der Verkaufsfläche erfolgt und
 3. die Festlegung der Kategorie gemäß § 32 Abs 3 entsprechend der derzeitigen Nutzung erfolgt.

(2) Auf die Änderung von im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits rechtmäßig bestehenden Abfallbehandlungsanlagen findet § 16 nur dann Anwendung, wenn

1. diese in der Neuerrichtung einer Abfall(mit)verbrennungsanlage besteht oder
2. das Betriebsgelände der Anlage um mehr als 1.000 m² erweitert werden soll, wobei längstens fünf Jahre zurückliegende Erweiterungen nach Inkrafttreten dieses Gesetzes einzuberechnen sind.

(3) Auf im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits bestehende Handelsbetriebe findet § 17 Abs 9 zweiter Satz ROG 1998 weiter Anwendung.

(4) Für am 1. Mai 2004 bereits bestehende Seveso-II-Betriebe, die der festgelegten Widmung nicht entsprechen, können Bewilligungen, Genehmigungen odgl auf Grund baurechtlicher Vorschriften des Landes unbeschadet der Erfüllung der sonstigen bau- und raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen erteilt werden, wenn ihr Gefährdungspotential nicht wesentlich erhöht wird oder Maßnahmen ergriffen werden, sodass das Risiko und die Gefahren eines schweren Unfalls nicht vermehrt werden. Auf Grund des § 54 Abs 6 zweiter und dritter Satz ROG 1998 eingeleitete Verfahren zur Festlegung des Auswirkungsbereichs im Sinn des § 15 Abs 4 sind fortzusetzen. Der Betriebsinhaber hat alle zur Beurteilung des Gefahrenpotentials und des damit verbundenen Auswirkungsbereichs erforderlichen Unterlagen auf Verlangen der Landesregierung vorzulegen. Bei der Festlegung des Auswirkungsbereichs sind alle Maßnahmen zu berücksichtigen, die geeignet sind, das Risiko oder die Gefahren eines schweren Unfalls zu verringern, und mit ausreichender Wahrscheinlichkeit in absehbarer Zeit verwirklicht werden. Die Kosten eines von der Behörde allenfalls einzuholenden Gutachtens sind vom Betriebsinhaber zu tragen.

(5) Für am 1. Mai 2004 bereits ausgewiesene Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe ist § 17 Abs 11 ROG 1998 in der vor dem Gesetz LGBI Nr 13/2004 geltenden Fassung weiter anzuwenden.

(6) Der Fristenlauf für die Nichtigerklärung von Bewilligungen, Genehmigungen odgl gemäß § 24 Abs 5 ROG 1998, für die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen gemäß § 25 ROG 1998 oder für die Erstattung solcher Entschädigungen wird durch dieses Gesetz nicht berührt.

**Anlage 1 zu § 32 Abs 1
Gesamtverkaufsflächen für Handelsgroßbetriebe**

Gemeinde	Verbrauchermärkte	andere Märkte
1. Stadt Salzburg, Bischofshofen, Hallein, St Johann im Pongau, Saalfelden am Steinernen Meer, Zell am See, Tamsweg	800 m ²	1.000 m ²
2. 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, Straßwalchen, Taxenbach, Thalgau, Wagrain sowie alle Gemeinden mit mehr als 1.500 Einwohnern	500 m ²	800 m ²
3. alle anderen Gemeinden	300 m ²	500 m ²

**Anlage 2 zu § 42 Abs 1
Flächengrößen und Mindestgeschoßflächenzahlen
für Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau**

Gemeinde	Fläche in m ²	Geschoßflächenzahl ¹⁾ mindestens
1. Stadt Salzburg, Bischofshofen, Hallein, St Johann im Pongau, Saalfelden am Steinernen Meer, Zell am See, Tamsweg	1.000 bis 1.999 2.000 bis 2.999 ab 3.000	0,7 0,5 –
2. Abtenau, Altenmarkt im Pongau, Bad Gastein, Bad Hofgastein, Bürmoos, Golling an der Salzach, Hof bei Salzburg, Kuchl, Lofer, Mattsee, Mauterndorf, Neukirchen am Großvenediger, Neumarkt am Wallersee, Mittersill, Oberndorf bei Salzburg, Radstadt, Schwarzach im Pongau, Seekirchen am Wallersee, St Gilgen, St Michael im Lungau, Straßwalchen, Taxenbach, Thalgau, Wagrain sowie alle Gemeinden mit mehr als 1.500 Einwohnern	2.000 bis 2.999 ab 3.000	0,5 –
3. alle anderen Gemeinden	ab 3.000	–

¹⁾ Die Geschoßflächenzahl ist unter Anwendung des § 50 Abs 8 ROG 2009 zu ermitteln, wenn im Bebauungsplan keine solche festgelegt ist.

Mosler-Törnström

Burgstaller