

Bundeskanzleramt
Ballhausplatz 2
1010 Wien



**LAND
SALZBURG**

Verfassungsdienst
und
Wahlen

Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)

20031-RUB/900/800-2026

Datum

09.07.2026

Chiemseehof

Postfach 527 | 5010 Salzburg

Fax +43 662 8042-2165

landeslegistik@salzburg.gv.at

Dr. Paul Sieberer

Telefon +43 662 8042-2869

Betreff

Gesetzesbeschluss des Salzburger Landtages vom 8. Juli 2026 betreffend ein Gesetz, mit dem das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 geändert wird; Mitteilung an das BKA

Beilagen: 2

Gemäß § 9 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948 beehre ich mich, den im Gegenstand bezeichneten Gesetzesbeschluss des Salzburger Landtages mit dem Ersuchen um Zustimmung bekannt zu geben, dass der Gesetzesbeschluss vor Ablauf der Einspruchsfrist kundgemacht werden kann (§ 9 Abs 3 F-VG 1948).

Der Bericht des vorberatenden Landtagsausschusses, aus dem sich in Verbindung mit der Vorlage der Landesregierung der Gesetzesbeschluss ergibt, und die bezügliche Vorlage der Landesregierung sind angeschlossen.

Für die Landeshauptfrau:

Dr. Paul Sieberer

Amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur oder des elektronischen Siegels finden Sie unter www.salzburg.gv.at/amtssignatur

salzburg.gv.at

Amt der Salzburger Landesregierung | Landesamtsdirektion | Verfassungsdienst und Wahlen

Postfach 527 | 5010 Salzburg | Österreich | T +43 662 8042-0* | post@salzburg.gv.at | ERSB 9110010643195

Bericht

des Verfassungs- und Verwaltungsausschusses zur Vorlage der Landesregierung (Nr. 544 der Beilagen) betreffend ein Gesetz, mit dem das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 geändert wird

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss hat sich in der Sitzung vom 8. Juli 2026 mit der Vorlage befasst.

Abg. Dr. Hochwimmer berichtet ausführlich über die gegenständliche Vorlage. So liege eine zwar nicht umfangreiche, aber wichtige Novelle des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 vor, die nach dem Begutachtungsverfahren noch ergänzt worden sei. Der erste Teil der Novelle betreffe den Baulandeigenbedarf für Minderjährige. Nach geltendem Recht setze der Baulandeigenbedarf grundsätzlich ein Wohnbedürfnis der begünstigten Personen voraus. Künftig solle dieses Erfordernis für Minderjährige ausdrücklich entfallen, damit diese nicht schlechter gestellt würden, da ihr Wohnbedarf naturgemäß im Familienverband gedeckt sei. Alle übrigen Voraussetzungen, wie begünstigter Personenkreis, einmalige Inanspruchnahme und Höchstausmaß von 700 m² je Person, blieben unverändert. Dies beseitige Vollzugsunsicherheiten, insbesondere im Zusammenhang mit dem Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag (IBB). Weitreichender sei der zweite Teil des Gesetzesvorhabens, mit dem Gemeinden ein rechtssicheres und handhabbares Instrument erhielten, um Wohnraum und Wohnfunktion in Orts- und Stadtkernen zu schützen. Im Zentrum der Debatte stünden die sogenannten Mikrohotels. Dieses Phänomen sei kein landesweites Massenproblem. Erhebungen hätten gezeigt, dass entsprechende Fälle außerhalb der Stadt Salzburg kaum aufträten. In der Stadt Salzburg seien für 2023 bis 2025 insgesamt 29 Fälle erhoben worden, davon sechs Umwidmungen von Wohnungen mit rund 1.500 m². Gute Raumordnung solle Entwicklungen frühzeitig erkennen und steuern. In Bereichen, wo Wohnen Vorrang haben solle, dürfe Wohnraum nicht schleichend durch touristische Nutzung verdrängt werden. Die Novelle setze daher nicht auf pauschale Verbote, sondern auf ein abgestuftes Instrumentarium, das Gemeinden dort Handlungsmöglichkeiten eröffne, wo die Wohnfunktion unter Druck gerate. Konkret solle § 60 Abs. 1 ROG erweitert werden. Gemeinden könnten im Bebauungsplan bestimmte, nach Flächenwidmung zusätzlich zulässige Nutzungen nicht nur beschränken, sondern auch ausschließen, insbesondere Handels-, Beherbergungs- und Dienstleistungsbetriebe. Rechtmäßig bestehende Betriebe blieben unberührt. Jede Festlegung müsse auf überprüfbaren örtlichen Planungsunterlagen beruhen sowie erforderlich und verhältnismäßig sein. Ergänzend solle § 53 Abs. 2 Z 11 ROG präzisiert werden, wonach im Bebauungsplan künftig nicht nur Mindest- oder Höchstzahlen von Wohneinheiten, sondern auch von Gästezimmern bzw. -einheiten in touristischen Beherbergungen festgelegt werden könnten. Zudem solle § 60 Abs. 5 ROG ausgeweitet werden. Gemeinden könnten für sämtliche touristische Beherbergungen Vorgaben zu

hoteltypischen Dienstleistungen und deren Flächenanteilen treffen. Auch die touristische Nutzfläche je Bau bzw. der Flächenbedarf je Gästebett, -zimmer oder -einheit könne geregelt werden. Damit reagiere die Novelle fachlich auf unterschiedliche Erscheinungsformen von Mikrohotels, ohne eine starre, leicht umgehbare Definition zu schaffen. Neu aufgenommen worden sei § 88 Abs. 9 ROG. Gemeinden sollten durch gesonderte Verordnung gebietsweise, für das gesamte Gemeindegebiet oder Teile davon, rasch Mindest- bzw. Höchstzahlen an Gästezimmern, Gästeeinheiten sowie Vorgaben zu hoteltypischen Dienstleistungen festlegen können, ohne sofort Bebauungspläne erstellen oder ändern zu müssen. Die Verfahrensvorschriften des § 65 zum Bebauungsplan der Grundstufe seien sinngemäß einzuhalten. Für einen vollständigen Ausschluss touristischer Beherbergung bleibe weiterhin eine Festlegung im Bebauungsplan erforderlich. Die Novelle solle Wohnraum schützen, Vollzugssicherheit schaffen und Gemeinden differenzierte, wirksame Steuerungsinstrumente an die Hand geben. Zonenfestlegungen dürften jedoch rechtmäßig bestehenden touristischen Betrieben nicht jede räumliche Entwicklungsmöglichkeit nehmen, weswegen er folgenden Entschließungsantrag einbringe:

Die Salzburger Landesregierung wird ersucht, dem Salzburger Landtag bis 31. Oktober 2026 einen Gesetzesentwurf zur Beschlussfassung vorzulegen, welcher eine Begünstigung für bestehende Betriebe in Hinblick auf die neu geschaffene Einschränkung touristischer Betriebe durch auszuweisende Zonen mit festgelegten Parametern gem. § 88 Abs 9 ROG des heute, am 8. Juli 2026 vorliegenden Entwurfs, beinhaltet. Diese Begünstigung hat zum Inhalt, dass bestehende Betriebe bauliche Erweiterungen um bis zu 15 % der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzesentwurfs gegebenen objektbezogenen Nutzfläche ungeachtet der Bestimmungen einer ausgewiesenen Zone iSd § 88 Abs 9 ROG vornehmen können.

Klubobmann Abg. Mag. Mayer betont, dass der Entwurf in breiter Konsensualität zwischen Landesverwaltung, Verfassungsdienst und den betroffenen Stakeholdern, einschließlich der Stadt Salzburg, erarbeitet worden sei. Die öffentliche und mediale Diskussion bilde diesen Umstand nicht adäquat ab, weshalb er zu mehr Sachlichkeit mahne. Der dem Landtag vorgelegte Bericht zu Mikrohotels habe bereits alle nun zur Abstimmung stehenden Instrumente abgebildet. Das Problem werde zwar wachsen, sei aktuell aber zu relativieren. In der Stadt Salzburg gebe es rund 90.000 Wohnungen, acht würden derzeit als Mikrohotels genutzt. Die meisten Umnutzungen fänden laut Magistratsliste im Gewerbegebiet statt. Steuerungsmaßnahmen müssten daher auf einem rechtlich tragfähigen Fundament stehen. In den Schutzzonen 1 und 2 verbiete das Altstadterhaltungsgesetz eine derartige Umnutzung ausdrücklich. Im Fall Lichthaus könne wohl auch über das Wohnungseigentumsgesetz gegengesteuert werden. In anderen Fällen sei die Steuerung über den Bebauungsplan möglich. Die vorgelagerte Zonenregelung sei ein Entgegenkommen gegenüber der Landeshauptstadt und diene der Verwaltungsvereinfachung, müsse aber jeweils sachlich begründet werden. Die Stadt Salzburg habe zudem angeregt, Zonenfestlegungen als sonstige baurechtliche Vorschriften im Sinn des § 9 Abs. 1 Baupolizeigesetz zu qualifizieren, sodass eine Bewilligung zu versagen sei. Übergangsbestimmungen seien abzulehnen, da sie der Zielsetzung zuwiderliefen. Im Gegenteil könne

nach Beschluss der Novelle und bei erkennbarer Verordnungsabsicht der Stadt sogar eine Bausperrung begründbar sein.

Klubobfrau Abg. Hangöbl BEd stellt fest, dass die überarbeiteten Regelungen zu Mikrohotels insgesamt positiv zu bewerten seien. Die Novelle sei jedenfalls besser als der bisherige Rechtszustand. Es sei jedoch fraglich, ob damit eine praktikable vollständige Einschränkung gelingen werde. Eine Legaldefinition halte man weiterhin für die praktikablere Lösung. Ziffer 1. werde man daher nicht zustimmen. Beim Wohnbedürfnis Minderjähriger im Zusammenhang mit dem IBB schließe man sich der Stellungnahme der Arbeiterkammer an. Mit der vorgeschlagenen Ergänzung entfalle der Nachweis des Wohnbedürfnisses für Minderjährige, was die ohnehin großzügige Ausnahmeregelung weiter ausweite. Es gebe bereits sehr viele Ausnahmen. Der Wunsch, für eigene Kinder eine Fläche vorzuhalten, sei zwar verständlich, gleichwohl solle die Regelung nicht weiter aufgeweicht werden. Kritisch sehe man zudem, dass nicht reagiert werde, wenn etwa nach 18 Jahren das Grundstück verkauft werde und damit faktisch Spekulation vorliege, wodurch der Zweck der Vorbehaltsfläche nicht mehr gegeben sei. Man vertrete die Ansicht, dass der IBB rückwirkend eingehoben werden können solle, wisse aber, dass dafür keine Mehrheit bestehe. Folglich werde man Ziffer 1. ablehnen, den Ziffern 2. bis 5. der Vorlage jedoch zustimmen.

Abg. Heilig-Hofbauer BA MBA erinnert daran, dass das Thema den Landtag seit Längerem beschäftige. Es habe bereits unterschiedliche Vorschläge und Beschlüsse gegeben. So habe die KPÖ PLUS im Juni 2024 eine eigene Widmungskategorie vorgeschlagen, wozu es berechnete Zweifel an der Praktikabilität gegeben habe und der Antrag somit abgelehnt worden sei. Im November 2024 sei dann einstimmig beschlossen worden, die Abteilung 10 mit der Erarbeitung eines Berichtes bis Dezember 2025 zu beauftragen. Dieser liege seit Jänner 2026 vor. Ein bis März 2026 in Aussicht gestellter Gesetzesentwurf habe sich ebenfalls verzögert. Man sei froh, dass nun eine zustimmungsfähige Regierungsvorlage debattiert, die eine praktikable Lösung enthalte. Die öffentliche Kritik am ursprünglichen Begutachtungstext könne er durchaus nachvollziehen, da die Zonenregelung darin noch nicht enthalten gewesen und erst danach aufgenommen worden sei. Ohne diese Änderung wäre jeder einzelne Bebauungsplan zu ändern gewesen. Es liege nun ein zustimmungsfähiges Gesetz vor.

Abg. Dr.ⁱⁿ Dollinger kündigt ebenfalls an, der Vorlage zuzustimmen. Positiv hervorzuheben sei, dass Landesrat Mag. (FH) Zauner MA regelmäßig Gesprächsrunden organisiere, in denen Inhalte besprochen würden. Angesichts dessen, was in der Raumplanung in den vergangenen Jahrzehnten passiert sei und wie lange kleine Anpassungen oft dauerten, sei die nun diskutierte Regelung erstaunlich zügig zustande gekommen, auch wenn ihre Ausarbeitung offenbar nicht ganz einfach gewesen sei, was durch den Entschließungsantrag illustriert werde.

Mag. Plath (Stabsstelle Planen und Bauen) führt aus, dass es bei der Festlegung der zulässigen Zahl von Zimmern darum gehe, ab welcher Zimmerzahl die vorgesehenen Rechtsfolgen eintreten sollten. Setze man den Wert auf 1, träten die Wirkungen ab dem ersten Zimmer ein. Zum angesprochenen Lichthaus-Fall sei zu ergänzen, dass das Salzburger Raumordnungsgesetz seit 2022 vorsehe, dass auch die Umwandlung eines einzelnen Zimmers ohne Küche zum

Zweck der touristischen Nutzung als Apartment gelte und kennzeichnungspflichtig sei. Zur Zonenfestlegung seien zwei Kriterien maßgeblich, die Anzahl der Gästezimmer und ein Minimum an hoteltypischen Dienstleistungen. Eine einschlägige Definition sei in § 5 ROG enthalten. Die Stadt Salzburg nehme standortbezogene Untersuchungen vor, ab welcher Zimmerzahl eine Zonierung raumordnungsfachlich begründbar sei. Nach § 9 Baupolizeigesetz seien sonstige Rechtsvorschriften einzuhalten, sodass die Baubewilligung zu versagen wäre, wenn ein Vorhaben die in der Zone festgelegten Parameter nicht erfülle. Die Zonenverordnung wirke als grobmaschiges Instrument mit den genannten Kriterien. Der Bebauungsplan ermögliche darüber hinaus eine feinmaschige, projektspezifische Steuerung.

Der Entschließungsantrag wird mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ und SPÖ gegen die Stimmen von KPÖ PLUS und GRÜNEN - sohin mehrstimmig - angenommen.

In der Spezialdebatte meldet sich zu Ziffer 1. niemand zu Wort und wird diese mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ und SPÖ gegen die Stimmen von KPÖ PLUS und GRÜNEN - sohin mehrstimmig - angenommen. Zu Ziffer 2. bis 5. meldet sich jeweils niemand zu Wort und werden diese jeweils einstimmig angenommen.

Die Vorlage der Landesregierung betreffend ein Gesetz, mit dem das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 geändert wird, wird mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ, SPÖ und GRÜNEN gegen die Stimme der KPÖ PLUS - sohin mehrstimmig - angenommen.

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss stellt mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ, SPÖ und GRÜNEN gegen die Stimmen KPÖ PLUS - sohin mehrstimmig - den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Das in der Nr. 544 der Beilagen enthaltene Gesetz wird zum Beschluss erhoben.

Salzburg, am 8. Juli 2026

Der Vorsitzende:

Schernthaner MIM eh.

Der Berichterstatter:

Dr. Hochwimmer eh.

Beschluss des Salzburger Landtages vom 8. Juli 2026:

Der Antrag wurde mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ, SPÖ und GRÜNEN gegen die Stimmen der KPÖ PLUS - sohin mehrstimmig - zum Beschluss erhoben.

Nr. 544 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages
(4. Session der 17. Gesetzgebungsperiode)

Vorlage der Landesregierung

Gesetz vom, mit dem das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 geändert wird

Der Salzburger Landtag hat beschlossen:

Das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009, LGBl Nr 30/2009, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl Nr 11/2026, wird geändert wie folgt:

1. Im § 5 Z 2 lit a wird der abschließende Beistrich durch einen Strichpunkt ersetzt und angefügt: „für Minderjährige entfällt dabei das Erfordernis eines Wohnbedarfs;“

2. Im § 53 Abs 2 Z 11 wird nach dem Wort „Wohneinheiten“ die Wortfolge „sowie für Gästezimmer oder -einheiten in Bauten touristischer Beherbergung“ eingefügt.

3. § 60 Abs 1 lautet:

„(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, beschränkt oder auch ausgeschlossen werden. Solche Festlegungen können sich auf die Wohnnutzung, die Nutzung durch Handelsbetriebe, die Nutzung durch Beherbergungsbetriebe, die Nutzung durch sonstige Dienstleistungsbetriebe udgl beziehen und sind durch Bestimmung von Mindest- oder Höchstanteilen in Bezug auf die Geschoßfläche der jeweiligen Bauten zu treffen.“

4. § 60 Abs 5 lautet:

„(5) Für als Beherbergungsgroßbetrieb ausgewiesene Flächen sowie für nach Maßgabe der Flächenwidmung zulässige Bauten touristischer Beherbergung können festgelegt werden:

1. die Mindest- und Höchstanteile von Nutzungen für hoteltypische Dienstleistungen und für sonstige damit im Zusammenhang stehende Dienstleistungen;
2. die Mindest- oder Höchstgröße der touristischen Nutzfläche je Bau sowie des Flächenbedarfs je Gästebett bzw Gästezimmer oder -einheit.

Die Nutzanteile beziehen sich auf die Nutzfläche der gesamten baulichen Anlage.“

5. Dem § 88 wird folgender Abs 9 angefügt:

„(9) Die §§ 5 Z 2 lit a, 53 Abs 2 Z 11 sowie 60 Abs 1 und 5 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr xxx/20xx treten mit Beginn des auf die Kundmachung folgenden Monats in Kraft. Ab Inkrafttreten sind die Gemeinden ermächtigt, Zonen mit Festlegungen gemäß § 60 Abs 5 Z 1 und/oder gemäß § 53 Abs 2 Z 11 für Bauten touristischer Beherbergung durch gesonderte Verordnung der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg des Gemeinderats) im Gemeindegebiet auszuweisen. Dabei sind die Verfahrensvorschriften gemäß § 65 für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Grundstufe sinngemäß einzuhalten. Solche Zonenfestlegungen sind bei nachfolgenden Aufstellungen oder Änderungen von (bestehenden) Bebauungsplänen in den Grund- oder Aufbaustufenplan zu übernehmen und allenfalls unter Berücksichtigung der besonderen Umstände im Planungsgebiet anzupassen.“

Erläuterungen

1. Allgemeines:

Der Gesetzesvorschlag schafft die Grundlagen für eine präzisere Festlegung der planerischen Rahmenbedingungen für Bauten touristischer Beherbergung auf der Ebene der Bebauungsplanung. Konkret sollen für zulässige Bauten touristischer Beherbergung a) Mindest- oder Höchstzahlen für Gästezimmer bzw. -einheiten, b) Nutzungsfestlegungen zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses der vielfältigen urbanen Funktionen, c) Mindest- oder Höchstflächenanteile für hoteltypische Dienstleistungen und d) Mindest- oder Höchstgrößen für touristischen Nutzungen sowie für Gästezimmer und -einheiten festgelegt werden können.

Darüber hinaus sieht der Vorschlag eine Klarstellung für Minderjährige im Zusammenhang mit der Anerkennung von Eigenbedarf vor.

2. Kompetenzrechtliche Grundlagen:

Art 15 Abs 1 B-VG und § 8 F-VG 1948.

Gemäß § 9 F-VG 1948 sind Gesetzesbeschlüsse der Landtage, die – wie im Gegenstand – Landes(Gemeinde)abgaben betreffen (Eigenbedarfsanrechnung beim Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag), unmittelbar nach der Beschlussfassung des Landtages vor ihrer Kundmachung vom Landeshauptmann dem Bundeskanzleramt bekanntzugeben.

3. EU-Konformität:

Die vorgesehenen Regelungen stehen mit keinen EU-Rechtsvorschriften im Widerspruch.

Bezüglich EU-Dienstleistungsrichtlinie wird darauf hingewiesen, dass der Vorschlag keinen Genehmigungs- oder Widmungsvorbehalt für Betriebe touristischer Beherbergung vorsieht. Eine Einschränkung oder ein Ausschluss der räumlichen Ansiedlung solcher Betriebe kann (durch den zuständigen Planungsträger im Bebauungsplan) unter Prüfung der konkreten Umstände im Planungsgebiet nur erfolgen, wenn dies zufolge der bisherigen oder mit Grund anzunehmenden künftigen Entwicklung zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses der vielfältigen urbanen Funktionen notwendig ist.

Der EuGH hat im Urteil Rs C-360 und C-31/16, *X und Visser*, bereits anerkannt, dass Ziele wie Stadt- und Ortskernentwicklung oder der Funktionsschutz eines Gebietes („im Sinn einer guten Stadt- und Raumplanung die Lebensqualität im Stadtzentrum zu erhalten“) als legitime öffentliche Interessen für eine Beschränkung im Sinn der EU-Dienstleistungsrichtlinie in Betracht kommen (vgl. Rn 134 u. 135 des Urteils). Die Bedingungen der Nicht-Diskriminierung, der Erforderlichkeit und der Verhältnismäßigkeit der Beschränkung werden einerseits durch die Bedachtnahme auf die konkreten Umstände im Planungsgebiet des Bebauungsplans sowie andererseits durch die Voraussetzungen der Erhaltung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses der vielfältigen urbanen Funktionen und die Notwendigkeit der planerischen Maßnahme sichergestellt.

4. Finanzielle Auswirkungen:

Nach Einschätzung der für die Raumordnung und das Baurecht zuständigen Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung kommt es durch das Vorhaben zu folgenden finanziellen Auswirkungen:

a) Auf Grund der Änderungen zu den Bauten touristischer Beherbergung ist nach Einschätzung der vorgenannten Abteilung mit keinen unmittelbaren Kostenfolgen für den Bund, das Land oder die Gemeinden zu rechnen.

Sofern eine Gemeinde die durch das Vorhaben eingeräumte Regelungsbefugnis in Anspruch nimmt und einen Bebauungsplan mit entsprechenden Inhalten erlässt oder anpasst oder Zonen gemäß § 88 Abs 9 ausweist, entstehen ihr naturgemäß Planungs- und Verwaltungskosten, deren Höhe vom Einzelfall abhängt.

Für die Eigentümer von Bauten touristischer Beherbergung entstehen keine zusätzlichen Kosten, da die Bebauungsplanung der Verwirklichung von Projekten vorgelagert ist und für rechtmäßige bestehende Bauten keine Anpassungsverpflichtung besteht.

b) Die Klarstellung zum Eigenbedarf führt zu einer Verwaltungsvereinfachung, und sohin zu entsprechenden Minderkosten für die Gemeinden und das Land.

5. Geschlechtsspezifische Auswirkungen:

Die vorgesehenen Regelungen haben keine direkten Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft.

6. Ergebnisse des Begutachtungs- und Konsultationsverfahrens:

6.1. Im Rahmen des Begutachtungsverfahrens wurden lediglich vom Salzburger Gemeindeverband, von der Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Städtebundes sowie von der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen sind im Internet auf der Homepage des Landes abrufbar.

Die vorgeschlagene Änderung im § 5 Z 2 lit a wurde vom Gemeindeverband und Städtebund begrüßt bzw zur Kenntnis genommen, von der Arbeiterkammer jedoch abgelehnt. Gegen die Änderung im § 53 Abs 2 Z 11 wurden keine Einwendungen erhoben. Begrüßt bzw als sinnvoll erachtet wurden auch die Ergänzungen und Konkretisierungen im § 60. Der Städtebund merkte dazu jedoch kritisch an, dass der gewählte Ansatz über das Instrument der Bebauungsplanung mit praktischen Umsetzungsproblemen verbunden sein wird. Er schlägt dazu als Lösungsansatz eine Zonenverordnung mit ausgewählten Inhalten (hoteltypische Dienstleistungen, Gästezimmer) vor.

Die vorgebrachten Anregungen und Einwände wurden der für die Raumordnung zuständigen Abteilung 10 des Amtes der Landesregierung zur fachlichen Prüfung übermittelt. Die vorgetragenen Bedenken wurden von dieser nicht geteilt. Unterstützt wurde aber der Lösungsvorschlag des Städtebundes.

Am Entwurf wird daher (abgesehen von einer sprachlichen Klarstellung im § 5 Z 2) grundsätzlich festgehalten. Ergänzt wird der Entwurf jedoch – entsprechend den Vorschlägen des Städtebundes und der vorgenannten Amtsabteilung – um eine Verordnungsermächtigung zur Festlegung von Zonen mit Festlegungen gemäß den §§ 53 Abs 2 Z 11 und 60 Abs 5 Z 1 ROG 2009.

6.2 Im Rahmen des Konsultationsverfahrens wurde die Aufnahme von Verhandlungen in einem Konsultationsgremium nicht verlangt.

7. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Z 1 (§ 5 Z 2 lit a):

Durch die Einbeziehung der Enkelkinder lässt sich bereits aus der geltenden Regelung ableiten, dass für die in der Regel noch minderjährigen Enkelkinder das Vorsorgeprinzip gilt. Dieses Prinzip soll für alle Minderjährigen – unabhängig vom Wohnbedarf in der jeweiligen Lebenslage – zur Anwendung kommen.

Zu Z 2 (§ 53 Abs 2 Z 11):

Die Anzahl der Gästezimmer bzw -Wohneinheiten ist für die Beurteilung der planerischen Auswirkungen von Bauten touristischer Beherbergung (Hotels, sonstige gewerbliche Beherbergungsbetriebe) insbesondere im Hinblick auf die technische Infrastruktur, den Verkehr und die Umwelt sowie die Zielsetzung § 2 Abs 1 Z 6 ROG 2009 von erheblicher Bedeutung. Sie soll daher in den Katalog der möglichen Planungsfestlegungen aufgenommen werden.

Zu Z 3 (§ 60 Abs 1):

Bereits das geltende Recht ermöglicht im § 53 Abs 2 Z 10 ROG 2009 die Festlegung der Nutzung von Bauten bzw den Ausschluss bestimmter Nutzungen im Bebauungsplan, wobei die Nutzung (Verwendung) von Bauten im § 60 ROG 2009 näher geregelt ist. Der Wortlaut des § 60 Abs 1 ROG 2009 sieht bisher jedoch die Möglichkeit des Ausschlusses von Nutzungen nicht explizit vor, sodass eine entsprechende Ergänzung erfolgt. Ferner wird die Regelung dahingehend konkretisiert, dass Nutzungsfestlegungen auch für einzelne Bauten und (klarstellend) auch für Dienstleistungsbetriebe der Gästebeherbergung vorgenommen werden können, um einseitigen Nutzungsverhältnissen, insbesondere durch Verlust von Wohnraum, entgegenwirken zu können.

Zu Z 4 (§ 60 Abs 5):

Die hier im geltenden Recht nur für Beherbergungsgroßbetriebe bestehenden Möglichkeiten sollen für sämtliche nach Maßgabe der Flächenwidmung zulässige Bauten touristischer Beherbergung zur Anwendung kommen können. Zusätzlich soll die Möglichkeit bestehen, die Mindest- oder Höchstgröße der touristischen Nutzfläche je Bau sowie des Flächenbedarfs je Gästebett bzw Gästezimmer oder -einheit festzulegen. Beide Änderungen dienen dazu, die vielfältigen Auswirkungen auf den Raum besser abschätzen zu können. Nutzungsformen ohne qualifizierte Dienstleistungen sind nämlich durchaus geeignet, strukturelle Effekte auf den Wohnungsmarkt, die Stabilität im Quartier und auf die funktionale Gliederung des Raums auszulösen.

Zu Z 5 (§ 88 Abs 9):

Die Ermächtigung im zweiten Satz hat verwaltungsökonomische Gründe. Um zu vermeiden, dass bestehende Bebauungspläne allein wegen Inanspruchnahme der neuen Planungsinstrumente gemäß den §§ 53 und 60 für Bauten touristischer Beherbergung geändert werden müssen, sollen planungsrechtliche

(Mindest)Standards für raumverträgliche Nutzungen von Bauten touristischer Beherbergung gebietsweise durch gesonderte Verordnung der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg durch den Gemeinderat) festgelegt werden können. Solche Zonenausweisungen können für das gesamte Gemeindegebiet oder für Teile davon erfolgen. Festgelegt werden können (Mindest)Standards zur Anzahl von Gästezimmern bzw Gästeeinheiten sowie zu Räumlichkeiten hoteltypischer Dienstleistungen. Da es sich um eine planungsrechtliche Vorgabe handelt, soll das Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Grundstufe nach § 65 ROG 2009 Anwendung finden. Planungsgrundlagen wie das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde sind bei der Festlegung ebenso zu beachten wie Sachlichkeits- und Verhältnismäßigkeitsgebote. Inhaltlich handelt es sich um Bebauungsgrundlagen (iS des § 53 Abs 2 ROG 2009), welche bei nachträglicher Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes der Grundstufe (erweiterten Grundstufe) oder Aufbaustufe in den Bebauungsplan zu übernehmen oder unter Berücksichtigung der besonderen Umstände im Planungsgebiet anzupassen sind. Die speziellere Bestimmung in einem Bebauungsplan kann sohin auch von einer Zonenfestlegung abweichen.

Die Landesregierung stellt sohin den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

1. Das vorstehende Gesetz wird zum Beschluss erhoben.
2. Die Gesetzesvorlage wird dem Verfassungs- und Verwaltungsausschuss zur Beratung, Berichterstattung und Antragstellung zugewiesen.