



**LAND  
SALZBURG**

Bundeskanzleramt  
Ballhausplatz 2  
1010 Wien

Verfassungsdienst  
und  
Wahlen

Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)

20031-RUB/900/601-2022

Datum

10.11.2022

Chiemseehof

Postfach 527 | 5010 Salzburg

Fax +43 662 8042-2165

Betreff

Gesetzesbeschluss des Salzburger Landtages vom 9. November  
2022, mit dem das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 und das  
Baupolizeigesetz 1997 geändert werden

landeslegistik@salzburg.gv.at

Dr. Paul Sieberer

Telefon +43 662 8042-2869

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 den Landeshauptmann:

Dr. Paul Sieberer

Amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur oder des elektronischen Siegels finden Sie unter [www.salzburg.gv.at/amtssignatur](http://www.salzburg.gv.at/amtssignatur)

[www.salzburg.gv.at](http://www.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](mailto:post@salzburg.gv.at) | ERSB 9110010643195

Nr. 74 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages  
(6. Session der 16. Gesetzgebungsperiode)

## Bericht

des Verfassungs- und Verwaltungsausschusses zur Vorlage der Landesregierung (Nr. 27 der Beilagen) betreffend ein Gesetz, mit dem das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 und das Baupolizeigesetz 1997 geändert werden

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss hat sich in der Sitzung vom 19. Oktober 2022 mit der Vorlage sowie der Vorlage der Landesregierung (Nr. 26 der Beilagen) betreffend ein Gesetz zur Regelung des Grundverkehrs im Land Salzburg (Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 - S.GVG 2023), zur Änderung des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 und zur Aufhebung des Salzburger Landwirtschaftlichen Siedlungsgesetzes 1970 befasst. Zur Darstellung der Diskussion betreffend Nr. 26 der Beilagen wird auf den Ausschussbericht [Nr. 73 der Beilagen](#) verwiesen.

Klubobmann Abg. Mag. Mayer verliest den Antrag und beantragt die Einleitung der Debatte und Beschlussfassung.

Die Ausschussmitglieder kommen überein, in der Spezialdebatte artikelweise abzustimmen. In der Spezialdebatte meldet sich zu den Artikeln I und II niemand zu Wort und werden diese einstimmig angenommen.

Die Vorlage der Landesregierung betreffend ein Gesetz, mit dem das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 und das Baupolizeigesetz 1997 geändert werden, wird einstimmig angenommen.

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss stellt einstimmig den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Das in der Nr. 27 der Beilagen enthaltene Gesetz wird zum Beschluss erhoben.

Salzburg, am 19. Oktober 2022

Der Vorsitzende-Stellvertreter:  
Heilig-Hofbauer BA eh.

Der Berichterstatter:  
Mag. Mayer eh.

**Beschluss des Salzburger Landtages vom 9. November 2022:**  
Der Antrag wurde einstimmig zum Beschluss erhoben.

## **Vorlage der Landesregierung**

### **Gesetz vom ....., mit dem das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 und das Baupolizeigesetz 1997 geändert werden**

Der Salzburger Landtag hat beschlossen:

#### **Artikel I**

#### **Änderung des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009**

Das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, LGBl Nr 30, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl Nr 62/2021, wird geändert wie folgt:

1. *Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Zeile zu § 39a eingefügt:*

„§ 39b Kennzeichnung von Flächen für freistehende Solaranlagen“

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

2.1. *In der Z 1 lautet die lit a:*

- „a) Apartment: eine für den vorübergehenden Wohnaufenthalt von Personen bestimmte Nutzungseinheit innerhalb eines Baus,
  - aa) die zumindest über ein Wohnschlafzimmer oder getrennte Wohn- und Schlafzimmer, eine Küche oder Kochnische und einen Sanitärbereich verfügt oder
  - bb) an welcher Wohnungseigentum (Baurechtswohnungseigentum) nach den Bestimmungen des WEG 2002 begründet wurde;keine Apartments sind Wohneinheiten einer Privatzimmervermietung oder einer touristischen Beherbergung in landwirtschaftlichen Wohnbauten gemäß § 48 Abs 2 und 3;“

2.1a. *Nach der Z 8 wird eingefügt:*

„8a. Hauptsiedlungsbereich: vorrangige Bereiche der Siedlungsentwicklung in einer Gemeinde (einschließlich der Nebenzentren);“

2.2. *In der Z 15 wird nach der Wortfolge „Verfügungsrechte über Wohnungen“ ein Beistrich gesetzt und das Wort „Wohneinheiten“ eingefügt.*

2.3. *Nach der Z 15 wird folgende Z 15a eingefügt:*

„15a. vor- und unbelastete Grünlandgebiete:

- a) vorbelastete: Gebiete der Grünland-Kategorien § 36 Abs 1 Z 2, 4, 5, 6 (im Bereich von Aufstiegshilfen), 7, 11, 13 und 14 sowie Flächen, für die eine baulandgleiche Verwendung im Einzelfall nach den §§ 40 Abs 3, 46, 47 und 48 zulässig ist;
- b) unbelastet: alle nicht unter die lit a fallende Flächen und Gebiete des Grünlandes;“

2.4. *In der Z 16 wird angefügt:* „sowie in Bezug auf Zweitwohnungen auch Apartments in Beherbergungsbetrieben“.

3. *§ 31 Abs 4 lautet:*

„(4) Die Ausweisung von Zweitwohnungsgebieten ist nur zulässig, wenn

1. in der Gemeinde ausreichend leistbarer Wohnraum in raumordnungsfachlich geeigneten Lagen vorhanden und verfügbar ist und dieser Umstand durch die Ausweisung nicht beeinträchtigt wird, sowie
2. keine negativen Auswirkungen auf die örtlichen Siedlungs-, Sozial und Wirtschaftsstrukturen zu erwarten sind, eine nachhaltige Freiraumentwicklung in der Gemeinde sichergestellt ist und wertvolle landwirtschaftliche Flächen in der Gemeinde erhalten bleiben.“

4. Im § 31 wird nach Abs 4 folgender Abs 4a eingefügt:

„(4a) Die Gemeinde ist ermächtigt, zum Zweck der Feststellung des Anteils an Zweitwohnungen in der Gemeinde eine (formlose) Zweitwohnungserhebung durchzuführen und die Adressdaten der gemeldeten und zulässigen Zweitwohnungen in einem Zweitwohnungsverzeichnis einzutragen.“

5. Im § 36 werden folgende Änderungen vorgenommen:

5.1. Im Abs 1 entfällt die Z 14a.

5.1a. Im Abs 3 wird nach dem Wort „Transformatorstationen“ ein Beistrich gesetzt und das Wort „Umspannanlagen“ eingefügt.

5.2. Im Abs 7 wird die Wortfolge „der Standort als Grünland-Solaranlagen ausgewiesen ist“ durch die Wortfolge „für den Standort eine Kennzeichnung gemäß § 39b vorliegt“ ersetzt.

5.3. Im Abs 8 entfällt die Wortfolge „und einer Jahresauslastung ab 2.150 Volllaststunden“ und wird nach dem ersten Satz angefügt: „Eine solche Ausweisung ist nur zulässig, wenn diese dem Räumlichen Entwicklungskonzept nicht entgegensteht.“

5.4. Im Abs 9 entfällt die Wortfolge „Solaranlagen und“.

6. Nach § 39a wird eingefügt:

### **„Kennzeichnung von Flächen für freistehende Solaranlagen**

#### **§ 39b**

(1) Im Flächenwidmungsplan können nach Maßgabe der Abs 2 und 3 Flächen für freistehende Solaranlagen gekennzeichnet werden.

(2) Auf Flächen des Baulandes, auf Verkehrsflächen sowie auf vorbelasteten Gebieten des Grünlandes kann eine Kennzeichnung erfolgen, wenn

1. das der Kennzeichnung zu Grunde liegende Vorhaben dem Räumlichen Entwicklungskonzept bzw der grundsätzlichen Planungsabsicht der Gemeinde nicht entgegensteht,
2. die Errichtung einer solchen Anlage zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der bestehenden Widmung sowie des Orts- und Landschaftsbildes führt und
3. bei Photovoltaikanlagen: ein Anschluss an das Stromnetz technisch möglich ist.

(3) Auf unbelasteten Gebieten des Grünlandes kann eine Kennzeichnung erfolgen, wenn die Voraussetzungen des Abs 2 vorliegen und unter Berücksichtigung der Konfiguration, Größe und Lage der Anlage eine Standorteignung gegeben ist. Die Landesregierung kann dazu mit Verordnung nähere Festlegungen treffen.“

7. Im § 46 Abs 3 wird in der Z 4 der abschließende Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 5 angefügt:

„5. für Bauten vorübergehenden Bestandes (§ 9 Abs 3 BauPolG), für welche aus wichtigen öffentlichen Rücksichten ein dringender Bedarf besteht.“

8. Im § 65 Abs 5 wird angefügt: „Eine Stellungnahme der Landesregierung aus landesplanerischer Sicht ist einzuholen:

1. zu Entwürfen mit Baulandausweisungen außerhalb des Hauptsiedlungsbereichs;
2. zu Entwürfen mit Ausweisungen von Zweitwohnungsgebieten.“

9. Im § 67 Abs 2 wird nach der Wortfolge „die Kennzeichnung von Flächen für förderbare Mietwohnbauten oder Wohnheime mit Handelsnutzungen“ ein Beistrich gesetzt und die Wortfolge „die Kennzeichnung von Zweitwohnung-Beschränkungsgebieten, die Kennzeichnung von Flächen für freistehende Solaranlagen“ eingefügt.

10. Im § 74 werden folgende Änderungen vorgenommen:

10.1. Im Abs 1 Z 2 wird der lit a folgende sublit ee angefügt:

„ee) die Kennzeichnung von Flächen für freistehende Solaranlagen gemäß § 39b Abs 3;“

10.2. Im Abs 2 wird nach Z 3a folgende Z 3b eingefügt:

„3b. die Kennzeichnung von Flächen für freistehende Solaranlagen gemäß § 39b Abs 2;“

11. Im § 77b werden folgende Änderungen vorgenommen:

11.1. Im Abs 2 lauten die Z 3 und 4:

- „3. Zeiten der Geltung einer Vereinbarung gemäß § 18 (oder einer Vorgängerbestimmung) für das betreffende Baulandgrundstück mit noch nicht abgelaufenen Leistungsfristen über dessen Bebauung oder Überlassung an Dritte,
4. Zeiten, in denen eine Bebauung wegen Fehlens eines Bebauungsplanes unmöglich war.“

11.2. Im Abs 6 entfällt im vorletzten Satz die Wortfolge „und die gemäß der Erklärung anfallende Abgabe binnen vier Wochen danach zu entrichten“ und wird der letzte Satz durch folgende Bestimmung ersetzt: „Über diese Verpflichtung sind die Gemeindebürger von der Abgabenbehörde vor Beginn des Jahres 2023 zu informieren.“

12. Im § 82 Abs 2 wird im zweiten Spiegelstrich die Wortfolge „den Verfahrensschritt der Vorbegutachtung durch die Landesregierung für die betreffenden Änderungsflächen positiv abgeschlossen hat“ durch die Wortfolge „die geplante Änderung des geltenden Räumlichen Entwicklungskonzeptes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht“ ersetzt.

13. Im § 87, dessen bisheriger Text die Absatzbezeichnung „(1)“ erhält, wird angefügt:

„(2) Das Inhaltsverzeichnis und die §§ 5, 31 Abs 4 und 4a, 36 Abs 1, 3, 7, 8 und 9, 39b, 46 Abs 3, 65 Abs 5, 67 Abs 2, 74 Abs 1 und 2, 77b Abs 2 und 6 sowie 82 Abs 2 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr ...../..... treten mit Beginn des auf die Kundmachung folgenden Monats in Kraft. Auf Apartments, an denen vor diesem Zeitpunkt Wohnungseigentum (Baurechtswohnungseigentum) begründet worden ist, ist § 5 Z 1 in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden. Auf vor zu diesem Zeitpunkt eingeleitete Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Flächenwidmungsplänen ist § 65 Abs 5 in der bisher geltenden Fassung weiter anzuwenden.“

## **Artikel II** **Änderung des Baupolizeigesetzes 1997**

Das Baupolizeigesetz 1997, LGBl Nr 40, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl Nr 52/2022, wird wie folgt geändert:

1. Im § 2 Abs 4 werden folgende Änderungen vorgenommen:

1.1. In der Z 2 entfällt die Wortfolge „auf einem Standort, der nicht als Grünland-Solaranlagen ausgewiesen ist“,

1.2. Die Z 3 lautet:

- „3. für den Standort eine Kennzeichnung für freistehende Solaranlagen oder eine Ausweisung als Grünland-Solaranlagen vorliegt.“

2. Im § 24b wird nach Abs 10 die folgende Abs 11 angefügt:

„(11) § 2 Abs 4 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr ...../2022 tritt mit Beginn des auf die Kundmachung folgenden Monats in Kraft.“

## Erläuterungen

### 1. Allgemeines:

Das Vorhaben dient der Umsetzung der Landtagsentschließung vom 15. September 2021 (Nr 9 BlgLT, 5. Sess, 16 GP). Darin wird die Salzburger Landesregierung ersucht, *„dem Landtag ehestmöglich eine Novelle des Salzburger Raumordnungsgesetzes vorzulegen, mit der eine Ausweisung von Zweitwohnungsgebieten künftig nur mehr dann zulässig ist, wenn in einer Gemeinde ausreichend leistbarer Wohnraum in raumordnungsfachlich geeigneten Lagen vorhanden und verfügbar ist und durch die Ausweisung eines solchen Gebietes die Schaffung von leistbarem Wohnraum nicht beeinträchtigt wird, keine negativen Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur der Gemeinde zu erwarten sind sowie eine nachhaltige Freiraumentwicklung in der Gemeinde sichergestellt ist und insbesondere die wertvollen landwirtschaftlichen Flächen der Gemeinde erhalten bleiben, wobei zum Vorliegen dieser Voraussetzungen jedenfalls eine landesplanerische Stellungnahme einzuholen ist, die der Aufsichtsbehörde als Grundlage im Widmungsverfahren dient.“* Der Gesetzesvorschlag trägt dieser Entschließung mit Art I Z 3 und 4 Rechnung. Ergänzt werden diese Neuerungen für Zweitwohnungsgebiete durch entsprechende Regelungen im Hinblick auf „By-to-let“ Investorenmodelle, und zwar durch Nachschärfen der Begriffsbestimmungen (vgl Art I Z 2.1, 2.2 und 2.4 des Vorschlags).

Einen weiteren Schwerpunkt der Novelle bilden die Neuerungen in Bezug auf freistehende Solaranlagen und Windkraftanlagen (Art I Z 5 und 6 sowie Art II des Vorschlags). Für beide soll künftig das „Widerspruchsprinzip“ gelten, sodass für einen entsprechenden Planungsakt der Gemeinde nicht mehr eine vollinhaltliche Übereinstimmung mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept erforderlich ist. Für größere freistehende Solaranlagen soll außerdem ein einheitliches, transparentes und vereinfachtes System in Form einer raumordnungsrechtlichen Kennzeichnung eingeführt werden.

Den dritten (inhaltlichen) Schwerpunkt der Novelle bilden die Änderungen in Bezug auf Gemeinden mit einem sogenannten „REK-alt“ (Art I Z 12 des Vorschlags). Die Praxis hat gezeigt, dass solchen Gemeinden auf Grund der extrem engen Voraussetzungen des § 82 Abs 2 ROG kaum ein Gestaltungsspielraum verbleibt, und zwar auch, wenn es sich um Kernthemen der Raumordnung (wie zB „leistbares Wohnen“) handelt. Künftig soll daher die Abänderung solcher REK's in eingegrenzten Bereichen möglich sein, und zwar, wenn bei bereits eingeleiteten Anpassungsverfahren an die Bestimmungen des ROG 2009 die geplante Änderung des REK-alt voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

Letztlich erfolgen diverse Nachschärfungen, Präzisierungen und Ergänzungen hinsichtlich einzelner Bestimmungen im ROG 2009, und zwar in Bezug auf den Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag, den Verfahren zu bestimmten Kennzeichnungen und der Einzelbewilligung (Erweiterung auf Bauten vorübergehenden Bestandes im Grünland).

### 2. Kompetenzrechtliche Grundlage:

Art 15 Abs 1 B-VG.

Aufgrund der Z 11 (§ 77b, Infrastruktur – Bereitstellungsbeitrag) unterliegt das Verfahren der Mitwirkung der Bundesregierung gemäß § 9 F-VG 1948

### 3. Übereinstimmung mit dem EU-Recht:

Das Unionsrecht steht dem Gesetzesvorhaben nicht entgegen.

### 4. Kosten:

Nach Einschätzung der für die Raumordnung zuständigen Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung kommt es auf Grund der vorgeschlagenen Änderungen zu folgenden finanziellen Auswirkungen für die Gemeinden und das Land:

a) Kosteneinsparungen für das Land und die Gemeinden ergeben sich durch Wegfall von allenfalls notwendigen REK-Änderungen in Bezug auf Windkraft- und Solaranlagen.

b) Im Fall der Ausweisung von Zweitwohnungsgebieten wäre zwar seitens des Landes ein gewisser Mehraufwand zur Überprüfung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den überörtlich strukturellen Entwicklungszielen zu erwarten. Nachdem aber in den letzten Jahren Zweitwohnungsgebiete nur im geringsten Ausmaß ausgewiesen wurden und nunmehr zusätzliche (verschärfende) Kriterien zu erfüllen sind, ist bei zu erwartender Fortschreibung dieser Tendenz mit keinem Verwaltungsmehraufwand zu rechnen.

c) Die geplante verpflichtende Einholung einer Stellungnahme der Landesregierung bei Baulandausweisungen außerhalb des Hauptsiedlungsbereiches verursacht einen gewissen Mehraufwand für die Gemeinden, wobei in vielen Fällen derzeit bereits eine (freiwillige) Vorbegutachtung nach § 65 Abs 1 erster Satz

ROG 2009 durchgeführt wird. Für das Land wird diese Änderung als weitgehend aufwandsneutral eingeschätzt, da im Rahmen des aufsichtsbehördlichen Verfahrens ohnehin eine Begutachtung vorzunehmen ist und sich diese auf Grund der Änderung nunmehr in das Vorverfahren verlagert.

d) Die Möglichkeit, das REK-alt in Einzelfällen (etwa für größere Baulandsicherungsmodelle) leichter ändern zu können, ermöglicht den Gemeinden Raumordnungsverfahren vorzuziehen und vermeidet sohin gesamtplanerisch (noch) nicht erforderliche Neuaufstellungen des REK.

Die sonstigen Änderungen betreffen Klarstellungen und Präzisierungen und erzeugen keinen Verwaltungsmehraufwand.

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

Die Vorschläge haben nach Einschätzung der für die Raumordnung zuständigen Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung keine direkten oder indirekten Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft.

#### **6. Ergebnisse des Begutachtungs- und Konsultationsverfahrens:**

6.1. Zum Gesetzentwurf haben das Bundeskanzleramt, das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK), die Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Städtebundes, der Salzburger Gemeindeverband, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg, die Landwirtschaftskammer Salzburg, die Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen, die Landesumweltanwaltschaft Salzburg (LUA), die Salzburg AG sowie eine Privatperson im Rahmen der Bürgerbegutachtung Stellungnahmen abgegeben. Sämtliche Stellungnahmen sind im Internet im Wege der Homepage des Landes einsehbar.

Im Wesentlichen wurden die geplanten Änderungen durchwegs positiv beurteilt. Kritische Rückmeldungen gab es vor allem zum Themenbereich Kennzeichnung von Solaranlagen: Das Bundesministerium für Klimaschutz sieht darin keine wesentliche Verbesserung im Sinne der Energiewende. Und aus Sicht der Landesumweltanwaltschaft Salzburg ist es erforderlich, ergänzende Kriterien für alle Freiland-PV-Anlagen verpflichtend festzulegen. Angeregt wurden ferner Ergänzungen in Bezug auf Umspannwerke (Salzburg AG), Klarstellungen zu den Informationspflichten der Gemeinde betreffend Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag (Salzburger Gemeindeverband) und weitergehende Verschärfungen hinsichtlich der Neuausweisung von Zweitwohnsitzgebieten bis hin zu einem grundsätzlichen Verbot (Arbeiterkammer Salzburg). Ferner wurden über den Gegenstand dieser Novelle hinausgehende sonstige Änderungen des Bau- und Raumordnungsrechts (hauptsächlich Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Städtebundes) sowie klarstellende Regelungen im Hinblick auf von der Gemeinde zur Kenntnis genommene Deklarationen (Bürgerbegutachtung) angeregt.

Die für die Raumplanung und das Baurecht zuständige Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung hat außerhalb des Begutachtungsverfahrens außerdem eine verpflichtende Stellungnahme für Baulandausweisungen außerhalb des Hauptsiedlungsbereichs und eine unveränderte Beibehaltung des ersten Spiegelstriches des § 82 Abs 2 ROG 2009 angeregt.

Die eingebrachten Einwände und Anregungen wurden amtsintern mit der vorgenannten Amtsabteilung erörtert und soweit wie möglich berücksichtigt. Gegenüber dem Entwurf kommt es – abgesehen von einzelnen Klarstellungen – im Wesentlichen zu folgenden Änderungen:

- a) Einordnung der Grünland-Kategorien „Friedhöfe“ und „Grünland – sonstige Gebiete“ als unbelastete Gebiete;
- b) Festlegung der Zulässigkeit von Umspannwerken im Grünland;
- c) Einführung einer verpflichtenden Stellungnahme für Baulandausweisungen außerhalb des Hauptsiedlungsbereichs;
- d) Beibehaltung der geltenden Rechtslage in Bezug auf § 82 Abs 2 erster Spiegelstrich ROG 2009.

Festgehalten wird dagegen an den vorgeschlagenen Regelungen für die Ausweisung von Zweitwohnungsgebieten. Ein absolutes Verbot von Neuausweisungen wäre nach Einschätzung der vorgenannten Amtsabteilung nicht zielführend: „Gegenüber der geltenden Fassung des ROG werden strenge Beurteilungskriterien definiert, wodurch de facto nur in Ausnahmefällen – also solchen, wo raumordnungsfachlich gute Lösungen das Ergebnis sind – Zweitwohnungsgebiete ausgewiesen werden können.“

Die von der Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Städtebundes über den Gegenstand dieser Novelle hinausgehenden Anregungen zu einzelnen Punkten des Bau- und Raumordnungsrechts werden vorläufig zurückgestellt. Ebenso die im Rahmen der Bürgerbegutachtung angeregten Klarstellungen.



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

## **7. Zu einzelnen Bestimmungen:**

### **Zu Artikel I (Salzburger Raumordnungsgesetz 2009)**

#### **Zu Z 2.1 (§ 5 Z 1):**

Der Begriff „Apartment“ wird in zweierlei Hinsicht geschärft.

Zum einen wird die Definition im Sinn der GesMat zur Novelle LGBl Nr 82/2017 (s RV 307 BlgLT 15. GP, 5. Sess, zu § 5) dahingehend präzisiert, dass die Ausnahmen für die Privatzimmervermietung und die Vermietung von Ferienwohnungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten explizit angesprochen werden.

Zum anderen erfolgt (wie im geplanten neuen Salzburger Grundverkehrsgesetz) eine inhaltliche Ausweitung auf wohnungseigentumstaugliche Wohnungen. Damit kommt es zu einer raumordnungsrechtlichen Gleichbehandlung von baulich in sich abgeschlossenen touristischen Wohneinheiten, die entweder aufgrund entsprechender Räumlichkeiten und Ausstattungen oder nach wohnungseigentumsrechtlichen Gesichtspunkten der Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse von Menschen dienen. Hier wie dort treten diese – für den vorübergehenden Aufenthalt bestimmte – Wohneinheiten in Konkurrenz zu jenen, die zur Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfs in einer Gemeinde benötigt werden, und zwar mit all den negativen Begleiterscheinungen für die Raumordnung (Flächenverbrauch, erhöhter Preisdruck bei Wohnungen etc). Darüber hinaus werden mit der Einbeziehung solcher Wohneinheiten in der Praxis verstärkt wahrnehmbare Entwicklungen hintangehalten, wohnungseigentumstaugliche Wohnungen, die Teil eines Beherbergungsbetriebes sind oder werden, baurechtlich als (großzügiges) Gästezimmer einzureichen, um der derzeitigen Kennzeichnungspflicht für Apartmentbauten bzw -hotels zu entgehen.

#### **Zu Z 2.1a (§ 5 Z 8a):**

Der Begriff „Hauptsiedlungsbereich“ ist dem (künftigen) Landesentwicklungsprogramm entnommen. Er ist nicht nur Anknüpfungspunkt für Festlegungen und Vorgaben der Landesplanung, sondern (wie im Fall des § 65 Abs 5) auch für bestimmte verfahrensrechtliche Verpflichtungen.

#### **Zu Z 2.2 (§ 5 Z 15):**

Die Ergänzung um Wohneinheiten dient lediglich der Klarstellung. Die Einbeziehung ergibt sich bereits aus einem Größenschluss der Tatbestandsmerkmale Wohnräume und Wohnung. Zur Z 15 begleitend festgehalten wird, dass eine Eigennutzung im Sinn dieser Bestimmung auch dann vorliegt, wenn das Recht zur Benützung (zum Gebrauch) der Sache aus vertraglichen Vereinbarungen folgt, welche die Eigentümer (Wohnungseigentümer) mit einem anderen Rechtssubjekt (etwa juristischen Personen zur Führung eines Beherbergungsbetriebes) geschlossen haben.

#### **Zu Z 2.3 (§ 5 Z 15a):**

Die Begrifflichkeiten „vorbelastete“ bzw „unbelastete“ Grünlandgebiete spielen in erster Linie für die Kennzeichnung von freistehenden Solaranlagen eine Rolle. Die Unterscheidung kann jedoch auch einen Anknüpfungspunkt für sonstige Planungsentscheidungen im Freiraum bilden, sodass eine Aufnahme in die Begriffsbestimmungen sinnvoll erscheint.

Zu lit a: Als „vorbelastet“ sind grundsätzlich solche Grünlandgebiete zu verstehen, die auf Grund ihrer Widmung eine Abstufung in ihrer Bedeutung für die Landwirtschaft erfahren haben und in weiterer Folge durch widmungsgemäße Nutzung der Landwirtschaft (zumindest zum Teil) bereits entzogen sind. Dies sind Kleingartengebiete, Campingplätze, Sportanlagen, Schipisten (im Nahbereich von 100 m zu kenntlich gemachten technischen Anlagen der touristischen Infrastruktur), Materialgewinnungsstätten, Immissionschutzstreifen, Lagerplätze und Ablagerungsplätze sowie Flächen, die im Grünland baulandgleich verwendet werden dürfen (zB gekennzeichnete Lücken, Bauplätze von widmungswidrigen oder einzelbewilligten Bauten).

Zu lit b: Als „unbelastet“ gelten in erster Linie die eigens für den Zweck der landwirtschaftlichen Nutzung gewidmeten Gebiete (Grünland - Ländliche Gebiete). Die Widmungskategorie Grünland/Ödland kennzeichnet in der Regel landwirtschaftlich unproduktive, im Hinblick auf Flora und Fauna jedoch meist sensible Flächen über der Baumgrenze, weshalb ebenfalls eine Einstufung als „unbelastet“ erfolgt. Ebenso als „unbelastet“ gelten Erholungsgebiete, die sich in der Regel durch landschaftliche Schönheit auszeichnen, Friedhöfe, Gewässer, Abstandsflächen und „Grünland - Sonstige Flächen“ (da diese im Bestand meist landwirtschaftlich genutzt werden und um die Bedeutung dieser Flächen als Baulandpotentiale nicht herabzusetzen).

**Zu Z 2.4 (§ 5 Z 16):**

§ 2 Z 4 BauTG legt fest, dass Wohneinheiten eines Beherbergungsbetriebes (bautechnisch) nicht als Wohnung gelten. Diese Festlegung deckt sich in der Regel auch mit dem zweitwohnungsrechtlichen Regelungsregime, weil eine touristische Nutzung keine Zweitwohnnutzung darstellt (vgl § 5 Z 17 lit a sublit bb). Sie greift allerdings zu kurz, wenn eine Eigennutzung solcher Wohneinheiten eines Beherbergungsbetriebes stattfindet, weil § 5 Z 15 in diesem Fall dann zwar die Annahme einer touristischen Nutzung ausschließt, auf Grund der Verweisung auf § 2 Z 4 BauTG aber keine Wohnung vorliegt (auch wenn es sich dabei um eine baulich in sich abgeschlossene Einheit handelt). Für diesen Spezialfall soll daher bei selbständigen Wohneinheiten gemäß § 5 Z 1 lit a sublit aa oder bb (also Apartments im raumordnungsrechtlichen Sinn [wozu auch Chalets udgl zählen – vgl AB Nr 208 BlgLT 16. GP 3. Sess]) die bautechnisch einheitliche Betrachtung von Beherbergungsbetrieben zweitwohnungsrechtlich nicht gelten.

**Zu Z 3 (§ 31 Abs 4):**

Im Zuge der Neufassung der Zweitwohnungsbestimmungen durch die ROG-Nov 2017 (LGBl Nr 82/2017) wurde die bis dahin geltende prozentuelle Beschränkung der Ausweisung von Zweitwohnungsgebieten mit 10 % der Zweitwohnungen am gesamten Wohnungsbestand nicht mehr übernommen, weil die Feststellung des tatsächlichen Anteils an Zweitwohnungen in einer Gemeinde zum Zeitpunkt der Flächenwidmungsplanänderung vollzugstechnisch de facto undurchführbar war (die Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung im Sinn der raumordnungsrechtlichen Vorschriften ist aus öffentlichen Registern wie dem Zentralen Melderegister oder dem Gebäude- und Wohnungsregister nicht auslesbar) bzw einen exorbitant hohen Verwaltungsaufwand (Prüfung aller Wohnungen im Gemeindegebiet, allenfalls mit Nachschau und hoheitlicher Feststellung) verursacht hätte (vgl dazu auch RV Nr 307 BlgLT 5. Sess, 15 GP, S 84 und 86).

Die Gefahr einer übergebührlichen oder gar inflationären Ausweisung von (zusätzlichen) Gebieten für Zweitwohnungen wurde dabei selbst für die Kategorie der Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden nicht gesehen, zumal einerseits die spezielle Widmungsschranke einer Übereinstimmung mit den überörtlichen strukturellen Entwicklungszielen bestehen blieb und andererseits auf Grund der im Zuge der ROG-Nov 2017 neu eingeführten Zielbestimmung des § 2 Abs 1 Z 7 lit d eine zusätzliche Ausweisung von Zweitwohnungsgebieten in Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden ohnehin in aller Regel nicht bzw nur äußerst schwer rechtfertigbar ist. Tatsächlich ist es seit Inkrafttreten der ROG-Nov 2017 für Zweitwohnungsbestimmungen (1.1.2019) auch zu keinen nennenswerten Neuausweisungen von Zweitwohnungsgebieten gekommen. Nach Informationen der für die Raumplanung zuständigen Abteilung 10 des Amtes der Landesregierung wurden seit 1.1.2019 nur ca 500 m<sup>2</sup> Zweitwohnungsgebiete ausgewiesen. Die Tendenz zur Ausweisung von Zweitwohngebieten ist sohin klar fallend, zeitweise sogar negativ.

Unbeschadet dessen soll die Bestimmung nochmals dahingehend verstärkt werden, dass erstens die Intention der vorgenannten Zielbestimmung durch eine ordnungsrechtliche Vorgabe gesichert wird und zweitens die Gesichtspunkte des Grünlandschutzes und des Schutzes örtlicher Strukturen eigenständige Berücksichtigung finden.

**Zu Z 1:**

Ausreichend verfügbarer und leistbarer Wohnraum in raumordnungsfachlich geeigneten Lagen wird in aller Regel angenommen werden können, wenn zur Deckung des ermittelten Wohnbaulandbedarfs für den Zeitraum der nächsten 25 Jahre im Hauptsiedlungsbereich entweder nachweislich bereits verfügbare Flächen (zB im Eigentum der Gemeinde oder der LandInvest oder gesichert durch Vereinbarungen gemäß § 18 ROG 2009) vorhanden sind oder durch aktive Bodenpolitik mobilisiert werden können.

**Zu Z 2:**

Von keinen negativen Auswirkungen auf die örtliche Siedlungsstruktur kann grundsätzlich bei Gemeinden ausgegangen werden, die erstens aufgrund struktureller Besonderheiten bereits Schwierigkeiten bei der Aufrechterhaltung ihrer Grundversorgung haben, bei denen zweitens keine Überprägung des Orts- und Landschaftsbildes („Ortsbildverfremdung“) durch touristische Architekturen feststellbar ist und die Verhältnisse touristisches Bauland/Einwohner sowie Betten/Hektar-Siedlungsraum (Entwicklung) im Landesdurchschnitt liegen und es sich drittens um Vorhaben handelt, die folgende Kriterien erfüllen: a) Lage im Hauptsiedlungsbereich, b) Nutzung von gewidmeten Bauland, c) Anschluss an bebauten Bauland, d) Nutzung von Leerstand, e) Herstellung einer kompakten Siedlungsstruktur.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die örtliche Sozial- und Wirtschaftsstruktur wird ebenfalls ein Vergleich einschlägiger Daten der Gemeinde mit dem Landesdurchschnitt anzustellen sein.

Zu den Anforderungen „Sicherstellung einer nachhaltigen Freiraumentwicklung“ und „Erhaltung wertvoller landwirtschaftlicher Flächen“ ist auszuführen, dass von einer Erfüllung dieser Voraussetzungen in aller Regel ausgegangen werden kann, wenn wertvolle landwirtschaftliche Flächen (hohe Produktions-

funktion), überregionale Grünraum- und Wanderkorridore, ökologisch bedeutsame Flächen und hochwertige Waldflächen odgl erhalten bleiben sowie keine Böden in Anspruch genommen werden, die eine hohe Puffer-, Ausgleichs- und Abflussfunktion erfüllen.

**Zu Z 4 (§ 31 Abs 4a):**

Die Bestimmung entspricht inhaltlich dem geltenden zweiten Satz des § 31 Abs 4. Da eine Zweitwohnsitzerhebung nicht nur für die Ausweisung von Zweitwohnungsgebieten, sondern auch für sonstige planerische und auch fiskalische Entscheidungen von Bedeutung sein kann, soll die Regelung in einem eigenen Absatz erfolgen.

**Zu Z 5 (§ 36):**

Abs 1: Die Grünland Kategorie „Solaranlagen“ soll zugunsten einer künftigen Kennzeichnung nach § 39b entfallen. Damit werden alle raumplanerischen Festlegungen für Solaranlagen im Sinne einer Einheitlichkeit und Klarheit dem gleichen Raumordnungsverfahren unterworfen. Zugleich wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Kennzeichnung das passende Instrument darstellt, um (vergleichbar mit einer Schichtenwidmung) die Errichtung einer freistehenden Anlage über bzw auf einer bestehenden Widmungsfläche abzubilden, ohne dass die darunter bestehende Widmung (zB im Fall der Nicht-Umsetzung des Vorhabens) „verloren“ geht.

Zu Abs 3: Umspannwerke bzw -stationen sind Dreh- und Angelpunkte für die Integration von erneuerbaren Energieerzeugungsanlagen (Photovoltaik, Wind- bzw Wasserkraft etc) in das bestehende Verteilernetz und insofern für eine sichere Versorgung der Bevölkerung mit elektrischer Energie unabdingbar. Im Sinn des Raumordnungsziels § 2 Abs 1 Z 8 und dem Bestreben, den im öffentlichen Interesse liegenden Infrastrukturausbau rasch und effektiv bewirken zu können, sollen solche bauliche Anlagen (einschließlich jener Bauten, die mit dem Umspannwerk als Teil der Leitungsanlage in einem notwendigen betrieblichen oder technischen Zusammenhang stehen) in allen Grünland-Kategorien zulässig sein. Die Lage solcher Anlagen folgt zumeist ohnehin technischen Notwendigkeiten.

Zu Abs 7:

Wie bisher in Bezug auf die Kategorie „Grünland – Solaranlagen“ setzt die Errichtung einer frei stehenden Solaranlage im Grünland mit einer Kollektorfläche über 200 m<sup>2</sup> eine entsprechende Kennzeichnung (nach § 39b) voraus. Unter 200 m<sup>2</sup> Kollektorfläche bleiben freistehende Anlagen im Grünland (wie bisher) kennzeichnungs- und unter den Bedingungen des § 2 Abs 4 Z 2 BauPolG auch baubewilligungsfrei. Die Grenze von 200 m<sup>2</sup> stellt einen in der Praxis bisher bewährten Kompromiss zwischen den Gesichtspunkten Förderung des Ausbaus von Solarenergie einerseits und Schutz des Freiraums andererseits dar.

Zu Abs 8

Zur erleichterten Errichtung von Windkraftanlagen soll die bisherige Voraussetzung bestimmter Volllaststunden entfallen. Außerdem soll es künftig für die Ausweisung der Grünlandkategorie „Windkraftanlagen“ genügen, dass kein Widerspruch zum räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde besteht.

**Zu Z 6 (§ 39b):**

Zu Abs 1:

Kern des neuen Systems der raumordnungsrechtlichen Möglichkeit der Errichtung einer freistehenden Solaranlage über 200 m<sup>2</sup> Bruttokollektorfläche im Grünland ist die Verknüpfung mit einer Kennzeichnung. Die Kennzeichnung gibt der Gemeinde die Möglichkeit, in einem Raumordnungsverfahren durch einen Widmungsakt zu bestimmen, ob und in welcher Weise nach den angeführten Kriterien eine Solaranlage über 200 m<sup>2</sup> errichtet werden kann. Auf die Möglichkeit des allfälligen Abschlusses eines Raumordnungsvertrages nach § 18 ROG 2009 zur Sicherung der Entwicklungsziele der Gemeinde wird im Zusammenhang hingewiesen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass für die Möglichkeit der Beurteilung der in den Abs 2 und 3 angeführten Kriterien die Kenntnis der wesentlichen Merkmale des geplanten Vorhabens Voraussetzung ist.

Zu Abs 2

Im Bauland, auf Verkehrsflächen und auf vorbelasteten Gebieten des Grünlands sind basale Kriterien als Voraussetzung für eine Kennzeichnung vorgesehen. Eine Kennzeichnung setzt sohin grundsätzlich nur voraus, dass kein Widerspruch zum räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde besteht. Umgekehrt bedeutet dies, dass eine Kennzeichnung nach § 39b keiner ausdrücklichen Übereinstimmung mehr mit dem REK der Gemeinde bedarf.

Zudem darf die Errichtung einer freistehenden Solaranlage naturgemäß die bestehende Widmung nicht wesentlich beeinträchtigen. Eine solche Beeinträchtigung ist nicht nur anzunehmen, wenn mit der Errich-

tung von Solaranlagen Gefahren verbunden wären, sondern auch, wenn damit eine wesentliche qualitative Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten auf Grund der bestehenden Widmung einhergehen würde.

Die technische Möglichkeit eines Anschlusses an das Stromnetz bezieht sich auf die Vergabe eines Anschlusspunktes durch den Netzbetreiber und (damit zusammenhängend) die Netzkapazität. Für die Erfüllung dieses Kriteriums soll es allerdings ausreichen, wenn die Möglichkeit eines Anschlusses mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit Errichtung der Anlage erfolgen wird.

**Zu Abs 3**

Der Kriterienkatalog für die Kennzeichnung unbelasteter Gebiete des Grünlands umfasst die Voraussetzungen des Abs 2, enthält darüber hinaus aber zusätzliche Kriterien, welche zugleich abstrakt gefasst sind, um eine umfassende Beurteilung aller Anlagen ermöglichen zu können.

Die Konfiguration meint insbesondere die konkrete Ausgestaltung und Art der technischen Aufstellung und Betriebsführung der Anlage. Die Größe meint die Bruttokollektorfläche. Und der zentrale Begriff der Lage der Anlage beinhaltet eine Reihe von zu berücksichtigenden Faktoren: nämlich den Funktionserfüllungsgrad der Bodenfunktionsbewertung, die Lage der Fläche im Bewirtschaftungsumfeld aus landwirtschaftlicher Sicht, die Ausrichtung nach den Himmelsrichtungen und die Hangneigung, die Lage im Naturraum samt Berücksichtigung beispielsweise der Naturgefahren, der Oberflächenwassersituation und Erosionsgefahr sowie Schutzgebieten.

Zum Funktionserfüllungsgrad der Bodenfunktionsbewertung wird ergänzend ausgeführt, dass dieser eine wertende Aussage in qualitativen Stufen (Stufe 1...sehr gering bis Stufe 5...sehr hoch) für die einzelnen gemäß dem Salzburger Bodenschutzgesetz 2001 (§ 3 Abs 6) definierten natürlichen Bodenfunktionen bildet und die Bewertung auf Basis der ÖNORM L 1076 erfolgt.

Die enthaltene Verordnungsermächtigung dient dazu, die angeführten Voraussetzungen für eine Kennzeichnung zu vertiefen und aufzufächern sowie letztlich in einem Bewertungssystem einzufangen, sodass eine für den Vollzug einfache Beurteilung der Widmungs- und Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens ermöglicht werden soll.

**Zu Z 7 (§ 46):**

Die Praxis zeigt, dass im Sinn von wichtigen öffentlichen Interessen aus einer Reihe von Gründen (zB Ausweichquartier während der Errichtung von Seniorenheimen, von Schulen oder kulturell bedeutsamen Vorhaben nach einem Elementarereignis) die Notwendigkeit besteht, im Grünland die Errichtung von Bauten vorübergehenden Bestandes, also von baubewilligungspflichtigen Zelten oder auch von „Containerbauwerken“ befristet baurechtlich bewilligen zu können und dafür eine spezielle Rechtsgrundlage zu schaffen.

Da in diesen Fällen der Eingriff ins Grünland (§ 36) möglichst gering zu halten ist und insbesondere auch nur gesichert befristet für ein konkretes Vorhaben erfolgen soll, erweist sich das Instrument der Einzelbewilligung als tauglich. Abs 3 soll daher um die angesprochene Fallgruppe (Z 5) ergänzt werden. Eine überschießende Anwendung scheint ausgeschlossen, weil die Einzelbewilligung mit dem Untergang der (hier befristeten) Baubewilligung erlischt (§ 46 Abs 6 Z 2 ROG in Verbindung mit § 9 Abs 3 BauPolG) und außerdem eine Verwendung zu Wohnzwecken im Sinn des § 2 BauTG von dieser Bestimmung nicht erfasst ist (§ 46 Abs 3 Z lit c).

**Zu Z 8 (§ 65 Abs 5):**

Geplante Baulandausweisungen außerhalb des Hauptsiedlungsbereiches sowie geplante Ausweisungen von Zweitwohnungsgebieten berühren im besonderen Maße auch überörtliche Interessen (einerseits hinsichtlich des Freiraumschutzes, andererseits hinsichtlich des Ziels „leistbares Wohnen“), sodass eine Verpflichtung zur Einholung einer Stellungnahme der Landesregierung zum geplanten Vorhaben, und zwar aus landesplanerischer Sicht, gerechtfertigt erscheint. Die landesplanerische Stellungnahme kann dabei auch im Rahmen einer Vorbegutachtung nach dem ersten Satz eingeholt werden.

**Zu Z 9 (§ 67 Abs 2):**

Für die Kennzeichnung von Zweitwohnung-Beschränkungsgebieten wird die bisherige verfahrensmäßige Zuordnung nunmehr im Sinne einer Verfahrensvereinfachung abgeändert. Verfahrensrechtlich ist für die Kennzeichnung auf Gemeindeebene nur noch ein Beschluss der Gemeindevertretung notwendig. Ebenso für Kennzeichnungen gemäß § 39b.

**Zu Z 10 (§ 74):**

Im Sinn der Beschleunigung und Vereinfachung der Verfahren zur Errichtung freistehender Solaranlagen sollen Kennzeichnungen solcher Anlagen in vorbelasteten Gebieten nach § 39b Abs 2 nur mitteilungs-

pflichtig sein. Kennzeichnungen in den aus dem Gesichtspunkt des Grünlandsschutzes wertvolleren „unbelasteten“ Gebieten sollen dagegen dem allgemeinen aufsichtsbehördlichen Kenntnisnahme-Verfahren unterliegen.

**Zu Z 11 (§ 77b):**

Die Bestimmung wird in zweierlei Hinsicht, nämlich in materieller und verfahrensrechtlicher, angepasst.

In materieller Hinsicht wird klargestellt, dass a) hemmende Wirkung für die Berechnung der Frist nach Abs 2 nur jenen Zeiten zukommt, in denen eine Leistungsfrist für die Bebauung bzw Überlassung an Dritte noch nicht abgelaufen ist, b) nicht nur Raumordnungsverträge gemäß § 18, sondern auch solche einer Vorgängerbestimmung dafür in Frage kommen können, und c) die Anregung auf Erlassung eines Bebauungsplanes keine Voraussetzung für das Bestehen oder Nichtbestehen eines Ausnahmegrundes nach Abs 2 Z 4 sein soll. Wesentlich ist vor dem Hintergrund des § 14 Abs 1 lit a Bebauungsgrundlagengesetz einzig und allein der Umstand, ob eine Bebauung wegen Fehlens eines Bebauungsplanes unmöglich war. Ist dies der Fall, ist die Frist gehemmt.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht wird von einer Selbstbemessung durch die Abgabenschuldner abgesehen. Die Bemessung soll – wie bei der Kommunalabgabe für Zweitwohnsitze und Wohnungsleerstände – durch die Abgabenbehörde mit Bescheid nach den Regeln der BAO erfolgen. Und zweitens wird die derzeitige Regelung, wonach die Abgabenbehörde jährlich zur Information der Abgabenschuldner über die Abgabe verpflichtet ist, dahingehend abgeändert, dass eine solche Information nur allgemein an die Gemeindeglieder und einmalig vor dem Schlagendwerden der Abgabe zu erfolgen hat. Dabei soll eine allgemeine Bekanntgabe der gesetzlichen Verpflichtungen im Wege der Amtstafel und (soweit vorhanden) Homepage der Gemeinde genügen. Soweit ersichtlich gibt es auch keine Abgabe, über welche die Abgabenbehörde die Abgabenschuldner jährlich zu informieren hätte.

**Zu Z 12 (§ 82 Abs 2):**

Nach Einführung des „REK-neu“ mit dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, LGBl Nr 30/2009, und Ablauf der Übergangsfrist mit 31. Dezember 2015 wurden durch die Novelle LGBl Nr 82/2017 drei Fälle für die Änderung von den sogenannten REK-alt (also von REK's auf Basis des ROG 1977, ROG 1992 und ROG 1998) festgelegt. Eine Eingrenzung auf diese drei Fälle war grundsätzlich notwendig, da Gemeinden aus verschiedensten Gründen am REK-alt festhielten. Die zwischenzeitliche Praxis hat nun aber gezeigt, dass sich die Voraussetzungen dafür – insbesondere in Bezug auf den zweiten Fall – als zu eng erwiesen haben.

Vorauszuschicken zur geplanten Änderung des zweiten Falles des § 82 Abs 2 ist, dass der wesentliche Unterschied zwischen dem REK-neu und dem REK-alt in der vertieften Prüfung der Umweltauswirkungen besteht. Diesen Gedanken übernehmend setzt nunmehr die Änderung des REK-alt für einzelne Flächen neben der Einleitung eines Verfahrens zur Anpassung des Räumlichen Entwicklungskonzepts an das ROG 2009 zwingend voraus, dass die geplante REK-Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinn und unter Anwendung des § 5a verursacht. Die bislang geltende Voraussetzung einer positiven Vorbegutachtung für die Fläche nach § 5a Abs 5 Z 4 verlangte im Grunde einen fertig erarbeiteten Entwurf des REK, das zur Vorbegutachtung als Verfahrensschritt eingereicht wurde, und brachte sohin (außer in Sonderfällen) keinen nennenswerten zeitlichen Vorteil. Die geplante Änderung erfolgt nun, um beiden Zielen gerecht zu werden: Einerseits, um die Prüfung der Umweltauswirkungen der geplanten REK-Änderungen nach dem Standard des ROG 2009 und damit eines REK-neu zu erreichen, und andererseits, um eine Verfahrensbeschleunigung zu bewerkstelligen.

Grundsätzlich festgehalten wird an den Fällen eins und drei des § 82 Abs 2. In Bezug auf den Begriff „besonders wichtiges öffentliches Interesse“ soll jedoch klargestellt werden, dass neben den in den Gesetzesmaterialien zur ROG-Nov LGBl Nr 82/2017 deklaratorisch angeführten Beispielen auch Projekte des förderbaren Wohnbaus, Baulandsicherungsmodelle und Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge, wenn diese in einem räumlichen oder funktionellen Zusammenhang mit einer bestehenden oder neu zu schaffenden Wohnbebauung stehen, „besonders wichtige öffentliche Interessen“ darstellen. Als Baulandsicherungsmodelle sind dabei Gebiete mit mehreren Baulandgrundstücken anzusehen, bei denen die Standortgemeinde oder die Land-Invest als Akteurin am Bodenmarkt auftritt (vgl § 5 Abs 1 Z 7 S.WFG 2015) und für welche gewisse Qualitätskriterien (wie insbesondere entsprechende Bebauungsdichten, Vorliegen eines Gesamtbebauungsplans etc) gelten.

Unverändert bleiben auch die verfahrensrechtlichen Anforderungen, wobei diesbezüglich anzumerken ist, dass die Voraussetzung der Durchführung einer ausreichenden (angemessenen) Öffentlichkeitsarbeit nicht hinter jener gemäß § 65 Abs 1 zurückbleiben darf.

**Zu Artikel II (Baupolizeigesetz 1997)**

**Zu Z 1 (§ 2 Abs 4):**

Nachdem künftig die Errichtung einer freistehenden Solaranlage über 200 m<sup>2</sup> Kollektorfläche eine Kennzeichnung nach § 39b ROG 2009 erfordert, ist die Bestimmung auf diese Kennzeichnung zu erweitern. Für im Flächenwidmungsplan bereits ausgewiesene Gebiete der Kategorie Grünland-Solaranlagen gilt die Bewilligungsfreistellung weiter.

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.