

HANDBUCH RAUMORDNUNG SALZBURG



Amt der Salzburger Landesregierung

Abteilung 7

Raumplanung

Verleger:
Amt der Salzburger Landesregierung
Abteilung 7 - Raumplanung

Herausgeber:
Friedrich Mair
Leiter der Abteilung Raumplanung

Bearbeitung und Gesamtdredaktion:
Christoph Braumann

unter Mitarbeit von:
E. Bauregger, G. Born, F. Dollinger, W. Ginzinger,
K. Hinteregger, Ch. Itzlinger, M. Kupka, E. Lackinger-Vogl, E. Lindner, G. Lüftenegger, W.
Repetschnigg, M. Rinnerberger
Ch. Salletmaier, H. Scheibl, G. Stummer, M. Slama, P. Weissenböck

11. Ausgabe 2011

Einbandgestaltung:
Grafik Land Salzburg, F. Kirnstätter
Postfach 527, 5010 Salzburg

Herstellung:
Colordruck Salzburg, 5020 Salzburg

Inhaltsverzeichnis 11. Ausgabe

1. Vorwort und Inhaltsverzeichnis

- 1.1 Geleit- und Vorwort
- 1.2 Inhaltsverzeichnis
- 1.3 Erläuterungen zum Handbuch

2. Allgemeiner Teil

- 2.1 Kompetenzen und Instrumente der Raumplanung
- 2.2 Mit Raumordnungsangelegenheiten befasste Stellen
- 2.3 Gender Mainstreaming in der Raumplanung (RO Grundsatz)
- 2.4 Strategische Umweltprüfung
- 2.5 Alpenkonvention

3. Rechtliche Grundlagen

- 3.1 Raumordnungsgesetz 2009 mit Erläuterungen
- 3.2 Verordnungen der überörtlichen Raumplanung
- 3.3 Formularverordnung für Nutzungserklärungen
- 3.4 Umweltprüfungs - Verordnung
- 3.5 Unterlagen – VO zur Feststellung von Handelsgroßbetrieben
- 3.6 Unterlagen – VO zur Feststellung von Beherbergungsgroßbetrieben
- 3.7 Unterlagen – VO zur Feststellung von Zweitwohnungen
- 3.8 Unterlagen – VO zur Beurteilung von Vorhaben gemäß § 24 Abs 3 (Einzelbewilligungen)
- 3.9 Verordnung betreffend Kostentragung für Bebauungspläne
- 3.10 Gestaltungsbeiräte – Verordnung
- 3.11 Darstellungsverordnung für Flächenwidmungs- und Bebauungspläne

4. Planungsgrundlagen

- 4.1 Salzburger Geographisches Informationssystem (SAGIS)

5. Überörtliche Raumplanung

- 5.1 Instrumente und Aufgaben der überörtlichen Raumplanung
- 5.2 Verfahren zur Aufstellung von Entwicklungsprogrammen
- 5.3 Landesplanung
- 5.4 Regionalplanung
- 5.5 Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe (mit erlassenen VO)
- 5.6 EU – Regionalpolitik in Salzburg 2007 - 2013

6. Räumliches Entwicklungskonzept

- 6.1 Räumliches Entwicklungskonzept nach ROG 2009
- 6.2 Verfahrensschritte zur Neuaufstellung und Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts
- 6.3 Überprüfung von Planungen

7. Flächenwidmungsplan

- 7.1 Flächenwidmungsplan – allgemeine Hinweise
- 7.2 Unterlagen für die aufsichtsbehördliche Genehmigung des Flächenwidmungsplanes
- 7.3 Revision / Neuaufstellung des Flächenwidmungsplanes
- 7.4 Verfahren zur Aufstellung und Änderung des Flächenwidmungsplanes

- 7.5 Privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit und Baulandmobilisierung
- 7.6 Baulandumlegung
- 7.7 Nachweis der Standorteignung bei Sonderflächen
- 7.8 Bauland außerhalb des Einzugsbereichs des Öffentlichen Verkehrs

8. Bebauungsplan

- 8.1 Aufgaben der Bebauungsplanung nach dem ROG 2009
- 8.2 Bebauungsplanung – Fluchtlinien
- 8.3 Bauliche Ausnutzbarkeit
- 8.4 Festlegungen der Aufbaustufe
- 8.5 Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen
- 8.6 Bebauungsplanung – Einheitliche Planungsgrundsätze
- 8.7 Planfreistellung

9. Sonstige Raumordnungsverfahren

- 9.1 Raumverträglichkeitsprüfung für Abfallbehandlungsanlagen

10. Anhang

- 10.1 Allgemeine Fristenberechnung nach AVG
- 10.2 Baulandsicherungsgesellschaft
- 10.3 Altablagerungen und Altstandorte in der Raumordnung
- 10.4 Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung

Austauschanleitung zur 11. Ausgabe

Zu entnehmen		Neu einzuordnen (11. Ausgabe)
1.	Innentitel	Innentitel 11. Ausgabe
	Kap. 1.2 S.1 - 2 (Inhaltsverzeichnis)	Kap. 1.2 S.1 - 2 (Inhaltsverzeichnis)
2.	Kap. 2.2 S.1 - 2	Kap. 2.2 S. 1 - 2
	Kap. 2.2 S.3 - 4	Kap. 2.2 S. 3 - 4
3.	-----	Kap. 3.11 S. 1 - 30
6.	-----	Kap. 6.1 S.1 - 16
	-----	Kap. 6.2 S. 1 - 14
	-----	Kap. 6.3 S. 1 - 4
7.	-----	Kap. 7.1 S. 1 - 4
	-----	Kap. 7.2 S. 1 - 20
	-----	Kap. 7.3 S. 1 - 8
	-----	Kap. 7.4 S. 1 - 30
	-----	Kap. 7.5 S. 1 - 6
	-----	Kap. 7.6 S. 1 - 2
	-----	Kap. 7.7 S. 1 - 4
	-----	Kap. 7.8 S. 1 - 6
8.	-----	Kap. 8.1 S. 1 - 6
	-----	Kap. 8.2 S. 1 - 4
	-----	Kap. 8.3 S. 1 - 10
	-----	Kap. 8.4 S. 1 - 2
	-----	Kap. 8.5 S. 1 - 8
	-----	Kap. 8.6 S. 1 - 4
	-----	Kap. 8.7 S. 1 - 12
9.	-----	Kap. 9.1 S. 1 - 4

10.	-----	Kap. 10.3 S. 1 - 4
	-----	Kap. 10.4 S. 1 - 20

Aufgabenzuordnung beim Amt der Salzburger Landesregierung - Abteilung 7

ABTEILUNG 7

Raumplanung

Leiter: HR. Ing. Dr. Friedrich Mair

REFERAT 7/01

Landesplanung und SAGIS

Leiter: HR. Ltd.OBR. Dipl.-Ing. Dr. Christoph Braumann

Grundlagenerstellung in Angelegenheiten der Raumplanung; Aufstellung und Evidenthaltung von Entwicklungsprogrammen; Koordination der Aufstellung und Begutachtung von regionalen Entwicklungskonzepten und Regionalprogrammen; Betreuung der Regionalverbände; Raumverträglichkeits- und Standortprüfungen; Aufstellung von Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe; Stellungnahmen für Mineralrohstoffgesetz-Verfahren; Arbeitsgruppe Schianlagen; Arbeitsgruppe Golfanlagen; sporttechnischer Sachverständigendienst; Angelegenheiten des Salzburger Institutes für Raumordnung und Wohnen;

Führung und Gesamtkoordination des Geographischen Informationssystems; Vertretung nach außen; Beschaffung, Verwaltung und Abgabe der Geobasis- und Geofachdaten des Landes Salzburg; Erstellung, Führung und technische Bearbeitung von Planungsgrundlagen.

FACHREFERENT(IN) 7/02

Raumforschung und grenzüberschreitende Raumplanung

Leiter: Univ. Doz. Dr. Franz Dollinger

Raumforschung; Raumordnungsbericht; Evaluation der Entwicklungsprogramme und Mitwirkung bei der Ausarbeitung von Entwicklungsprogrammen; europäische Raumordnung; Angelegenheiten der Österreichischen Raumordnungskonferenz; Angelegenheiten der grenzüberschreitenden Raumordnung, Betreuung und Durchführung von grenzüberschreitenden und transnationalen EU-Projekten.

REFERAT 7/03

Örtliche Raumplanung

Leiterin: Dipl.-Ingⁱⁿ Christine Itzlinger

Angelegenheiten der räumlichen Entwicklungskonzepte, der Flächenwidmungsplanung und der Bebauungsplanung nach dem Raumordnungsgesetz 2009; Einzelbewilligungen der Stadtgemeinde Salzburg; raumordnungsrechtliche Einzelangelegenheiten einschließlich Entschädigungen; Beratung der Gemeinden in Fragen der Raumordnung; fachliche Angelegenheiten der Land-Invest Salzburger Baulandsicherungsgesellschaft.

REFERAT 7/04

Bau-, Feuerpolizei- und Straßenrecht

Leiter: Dr. Silverius Zraunig

Rechtsangelegenheiten des Bauwesens sowie des Wohnungs- und Siedlungswesens hinsichtlich der Bodenbeschaffung und Assanierung; Rechtsangelegenheiten der Feuerpolizei und des Feuerwehrwesens einschließlich der Angelegenheiten des Salzburger Brandverhütungsfonds; Rechtsangelegenheiten des Straßenwesens nach den bundes- und landesstraßenrechtlichen Vorschriften.

Amtsstellenverzeichnis für Raumordnungsfragen

Das Amtsstellenverzeichnis soll eine "Orientierungshilfe" über mit Raumordnungsangelegenheiten befasste Amtsdienststellen außerhalb der für die Raumplanung zuständigen Abteilung 7 bieten. Ohne große Umwege soll damit bei Bedarf eine Fachdienststelle erreicht werden, die im Regelfall in Fachangelegenheiten kompetente Auskünfte geben kann (Dienststellenbezeichnungen entsprechend der systematischen Gliederung des Amtes der Salzburger Landesregierung, Stand Jänner 2011).

Über die Internet – Homepage des Landes Salzburg sind unter

<http://www.salzburg.gv.at/dienststellen.htm>

die einzelnen Dienststellen auch direkt erreichbar.

Fachbereich	Amtsstelle
Allgemeine Statistik	0/03: Landesstatistischer Dienst
Verordnungen und Gesetze	0/1: Legislativ- und Verfassungsdienst
Kundmachung in Salzburger Landeszeitung	0/3: Landespressebüro
Wirtschaft	1/01: Regionalentwicklung und EU-Regionalpolitik
Fremdenverkehr	1/04: Tourismus
Energiewirtschaft	4/04: Energiewirtschaft und -beratung
Grundzusammenlegung	4/12: Grundzusammenlegung
Ländl. Straßennetz	4/21: Ländliche Verkehrsinfrastruktur
Landwirtschaft und Bodenschutz	4/22: Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen
Forstwirtschaft	4/05: Landesforstdirektion
Wasserwirtschaftliches Planungsorgan	4/3: Wasserwirtschaft
Flußbauangelegenheiten	4/31: Schutzwasserwirtschaft
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	4/32: Allgemeine Wasserwirtschaft
Abfallwirtschaft	5/01: Abfallwirtschaft und Umweltrecht
Umweltschutz	5/02: Immissionsschutz
Gewerberecht	5/04: Gewerbeangelegenheiten
Verkehrsrecht	6/24: Verkehrsrecht

Verkehrsunternehmen	6/25: Verkehrsunternehmen
Geologie	6/01: Landesgeologischer Dienst
Landeshochbau	6/1: Hochbau
Straßenbau und Verkehrsplanung	6/2: Verkehrsinfrastruktur
Sportangelegenheiten	9/05: Landessportbüro
Gesundheitswesen	9/1: Landessanitätsdirektion
Wohnbauförderung	10/01: Zentrale Angelegenheiten
Gemeindeangelegenheiten	11/01: Gemeinderecht
Gemeindefinanzen	11/02: Gemeindefinanzierung
Naturschutz	13/02: Naturschutzfachdienst
Wildbach- und Lawinenverbauung	WLV- Sektion Salzburg mit Gebietsbauleitungen: Flach- und Tennengau, Pongau, Mittel- und Unterpinz- gau, Oberpinzgau, Lungau

Darstellung von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen (DarstVO)

10. Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 12. Jänner 2011 über die Darstellung von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen (DarstVO)

Auf Grund der §§ 27 Abs 7 und 50 Abs 6 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 – ROG 2009, LGBl Nr 30, in der geltenden Fassung wird verordnet:

1. Abschnitt

Flächenwidmungspläne

Plangrundlage

§ 1

(1) Flächenwidmungspläne sind auf der Grundlage genordeter Verkleinerungen der Katastralmappe (Maßstab 1 : 5.000) darzustellen. Dabei darf als Plangrundlage ausschließlich die vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen geführte digitale Katastralmappe (DKM) verwendet werden. Der Datenbestand zum Zeitpunkt der Auflage des Flächenwidmungsplans darf höchstens fünf Jahre alt sein, bei Revisionen ist der jeweils letztgültige Stand der DKM zu verwenden. Quelle und Stand der DKM-Daten sind auf der Plangrundlage anzugeben.

(2) Die Plangrundlage hat aus Einzelblättern im Ausmaß von 50 x 50 cm zusätzlich je einer 55 mm breiten Randleiste am linken und am unteren Blattrand zu bestehen. Dabei ist der Kataster vollständig über die gesamte Blattfläche darzustellen. Der Blattschnitt hat der Unterteilung des Triangulierungsblattes des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen (Blattform 50 x 50 cm) zu entsprechen. Auf der Plangrundlage sind die Blattnummer im Triangulierungs-Blattschnitt, Katasterstand, Herstellungs- und allenfalls Nachführungsdatum, Koordinaten, Anschluss-Blattnummern, Maßstab, Gemeindegemeinde, Blattnummer des Flächenwidmungsplan-Einzelblattes und Bearbeiter der Planungsgrundlage gemäß dem in Anlage 1 festgelegten Muster anzugeben.

(3) Flächen mit stärkerer Differenzierung auf engem Raum sollen in größeren Maßstäben (zB 1 : 2.500) genordet dargestellt werden, ohne dass sich für das Ausmaß der Einzelblätter Änderungen ergeben. Derartige Bereiche sind in der Plangrundlage 1 : 5.000 kenntlich zu machen.

Darstellungsgrundsätze

§ 2

(1) Die Eintragung der Planzeichen einschließlich der Begrenzungslinien der Flächenwidmungen hat unter Verwendung der in der Anlage 2 festgelegten Planzeichen mit den angegebenen Farben zu erfolgen; farbige Darstellungen sind vollständig auszuführen, soweit nicht anderes festgelegt ist. Wenn mit diesen Planzeichen nicht das Auslangen gefunden werden kann, sind ergänzende Planzeichen mit eindeutiger Beschreibung in der Legende zulässig. Die Erkennbarkeit der Grundstücksgrenzen und die Lesbarkeit der Grundstücksnummern dürfen durch die Eintragungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

(2) Die einzelnen Flächenwidmungen sind durch eine 0,35 mm starke Linie zu begrenzen. Bei ausgedehnten Flächen sind die erforderlichen Signaturen in angemessenen Abständen mehrfach wiederzugeben. Wenn Signaturen nicht innerhalb einer Fläche möglich sind, können sie eindeutig zuordenbar auch außerhalb gesetzt werden.

(3) Bei Zusammenfallen der Staats-, Landes-, Bezirks-, Gemeinde- und Katastralgemeindegrenzen ist die Grenze der jeweils größeren Gebietseinheit darzustellen.

(4) Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan dürfen, ausgenommen Eintragungen gemäß § 4, nachträglich keine Veränderungen vorgenommen werden.

Äußere Form der planlichen Darstellung**§ 3**

(1) Die planliche Darstellung besteht aus dem Deckblatt, dem Übersichtsblatt und den erforderlichen Einzelblättern in einheitlichem Format.

(2) Das Deckblatt hat zu enthalten:

1. die Bezeichnung der Gemeinde;
2. den Längen- und Flächenmaßstab;
3. die Legende der verwendeten Planzeichen;
4. das Datum des Beschlusses der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg des Gemeinderates) über den Flächenwidmungsplan;
5. die Unterschrift des Bürgermeisters oder eines sonst befugten Organs mit dem Stadt- bzw. Gemeindesiegel;
6. die Unterschrift, die Stampiglie und die fortlaufende Geschäftszahl des dafür befugten Planverfassers, wenn der Flächenwidmungsplan nicht amtlich erstellt wird;
7. den Genehmigungsvermerk der Landesregierung;
8. das Datum des Inkrafttretens des Flächenwidmungsplans;
9. allfällige ergänzende Angaben.

(3) Das Übersichtsblatt hat das Gemeindegebiet in geeignetem Kartenmaßstab auf einem Blatt in den Abmessungen gemäß § 1 Abs 2 darzustellen und zu enthalten:

1. die Blattschnittgrenzen der Einzelblätter;
2. die Bezeichnung der Einzelblätter nach der Unterteilung des Triangulierungsblattes (Blattschnitt 50 x 50 cm);
3. eine durchlaufende Nummerierung der Einzelblätter, beginnend mit der fortlaufenden Nummer 01;
4. eine besondere Kennzeichnung der in einem größeren Maßstab dargestellten Gebiete;
5. eine Darstellung der Gemeindegrenzen sowie der Grenzen der Katastralgemeinden mit deren Namen;
6. eine Darstellung des Baulandes, ohne dass sich aus dieser Rechtswirkungen ergeben;
7. allfällige ergänzende Angaben.

(4) Die Einzelblätter im Maßstab 1 : 5.000 haben neben den der Legende entsprechenden Planzeichen die jeweiligen Bezeichnungen nach dem Übersichtsblatt zu enthalten. Bei Darstellungen gemäß § 1 Abs 3 ist der Maßstab anzugeben. § 2 Abs 1 letzter Satz gilt dafür sinngemäß. Auf der unteren Randleiste sind die Unterschrift und die Stampiglie des Planverfassers, der Genehmigungsvermerk der Landesregierung und ein tabellarischer Vermerk über das Datum des Inkrafttretens des Flächenwidmungsplans anzubringen.

Nachträgliche Eintragungen**§ 4**

(1) Die Freigabe von Aufschließungsgebieten und die Löschung von Vorbehaltsflächen (§ 70 ROG 2009), das Außerkrafttreten oder die Verlängerung der Geltungsdauer von Standortverordnungen (§§ 14 Abs 4 und 32 Abs 6 ROG 2009) sowie die Aufhebung von Nutzungsarten für Teile des Gemeindegebietes durch den Verfassungsgerichtshof oder die Landesregierung als Aufsichtsbehörde (§ 22 ROG 2009) sind durch ergänzende und dauerhafte Eintragungen auf dem Einzelblatt durchzuführen. Dies gilt außerdem für den tabellarischen Vermerk über das Datum des Inkrafttretens des Flächenwidmungsplans gemäß § 3 Abs 4.

(2) Die Freigabe von Aufschließungsgebieten ist dahingehend ersichtlich zu machen, dass die Signatur „A“ lesbar gestrichen wird. Bei Freigabe eines Teiles des Aufschließungsgebietes ist die freigegebene Fläche durch eine Linie gemäß § 2 Abs 2 abzugrenzen und mit der nunmehr entsprechenden Signatur (zB „EW“) zu versehen.

(3) Die Löschung von Vorbehaltsflächen ist durch Streichung der Bezeichnung des Vorbehaltszweckes ersichtlich zu machen.

(4) Das Außerkrafttreten einer Standortverordnung ist durch Streichung der Kategorie, der Verkaufsflächenangabe und des Datums des Inkrafttretens der Standortverordnung ersichtlich zu machen, die Verlängerung der Geltungsdauer einer Standortverordnung durch Angabe des neuen Außerkrafttretensdatums.

(5) Bei Aufhebungen durch den Verfassungsgerichtshof oder die Landesregierung als Aufsichtsbehörde ist auf der unteren Randleiste des Einzelblattes das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes bzw die Verordnung der Landesregierung zu zitieren.

(6) Die Freigabe von Aufschließungsgebieten, die Löschung von Vorbehaltsflächen und die Verlängerung der Geltung einer Standortverordnung sind bei einer nachfolgenden Neuausfertigung des betreffenden Blattes nachzuführen.

Ausfertigungen**§ 5**

- (1) Die erforderlichen analogen Ausfertigungen des Flächenwidmungsplans sind auf haltbarem Papier oder gleichwertigem Material herzustellen. Die Einzelblätter sind nach ihrer Vidierung mit einem dauerhaften Oberflächenschutz zu versehen.
- (2) Die Einbringung der digitalen Flächenwidmungspläne hat unter Verwendung der Internetapplikation „ROGServe“ des Landes Salzburg zu erfolgen. Dabei ist der Flächenwidmungsplan einschließlich Deckblatt, Übersichtsblatt und Legende blattweise (ohne die Randleiste gemäß der Anlage 1) zu übermitteln:
1. als „JPG“-Datensatz mit einer Auflösung von 300 dpi mit den Koordinatenangaben im Landeskoordinatensystem oder Bundesmeldenetz als „World-File“ und
 2. als Datensatz gemäß einer von der Landesregierung zu definierenden Datenschnittstelle.

Änderungen von Flächenwidmungsplänen**§ 6**

- (1) Änderungen von Flächenwidmungsplänen, die nicht unter § 4 fallen, sind unter Verwendung neuer Ausfertigungen der betreffenden Einzelblätter darzustellen. Die Bestimmungen der §§ 1, 2, 3 Abs 4 und 5 gelten dafür sinngemäß.
- (2) Auf der unteren Randleiste des Einzelblattes sind zusätzlich in tabellarischer Übersicht mit fortlaufender Nummer die Änderungen des Flächenwidmungsplans anzuführen.

2. Abschnitt**Bebauungspläne****Plangrundlage****§ 7**

- (1) Als Plangrundlage darf ausschließlich die vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen geführte digitale Katastralmappe (DKM) verwendet werden. Der Datenbestand zum Zeitpunkt der Auflage des Bebauungsplans darf höchstens fünf Jahre alt sein. Quelle und Stand der DKM-Daten sind auf der Plangrundlage anzugeben.
- (2) Die Plangrundlage hat mindestens die Größe des Formates A4 (Önorm EN 20216 Schreibpapier und bestimmte Gruppen von Drucksachen – Endformate – A- und B-Reihen ISO 216, Ausgabe 1990) aufzuweisen; größere Pläne müssen auf A4-Format faltbar sein. Die an das Planungsgebiet angrenzenden Bereiche sollen bis zum jeweiligen Mappenblattrand enthalten sein. Der Stand der Plangrundlage (Jahr, Monat) ist anzugeben.
- (3) Die Plangrundlage hat zumindest vier Koordinaten im Landes-Koordinatensystem oder im Bundesmeldenetz zu enthalten. Vorzugsweise sind dafür Mappenblattecken zu verwenden.
- (4) Die Plangrundlage hat für Gebiete mit stärkeren Geländeneigungen Höhenschichtenlinien mit einer dem Planungsmaßstab entsprechenden Äquidistanz zu enthalten.

Darstellungsgrundsätze**§ 8**

- (1) Die Eintragung der Planzeichen hat, soweit die Bebauungspläne nicht digital erstellt werden, auf transparentem maßhaltigem Material zu erfolgen. Dabei sind die in der Anlage festgelegten Planzeichen zu verwenden. Wenn mit diesen nicht das Auslangen gefunden werden kann, sind ergänzende Planzeichen mit eindeutiger Beschreibung in der Legende zulässig.
- (2) Soweit dies in Betracht kommt, sind darüber hinaus die Darstellungsgrundsätze einschließlich der Planzeichen für Flächenwidmungspläne sinngemäß und dem Maßstab angepasst anzuwenden. Eine farbige Darstellung der Planzeichen ist zulässig; die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans hat für alle erforderlichen Ausfertigungen einheitlich entweder in Schwarz-Weiß oder in Farbe zu erfolgen.
- (3) Die Strichstärke der Planzeichen, allfällige Raster oder Farbtöne sowie die Dichte der Eintragungen sind so zu wählen, dass die Erkennbarkeit der Grundstücksgrenzen und die Lesbarkeit der Grundstücksnummern nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Eine Abwandlung der Strichstärken für Planzeichen gemäß Anlage ist nach Notwendigkeit zulässig, jedoch dürfen die angegebenen Strichstärken nicht unterschritten werden.

- (4) Bei Zusammenfallen verschiedener Planzeichen (zB Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie) ist nur ein Planzeichen (zB Straßenfluchtlinie) darzustellen. Der Norminhalt des nicht dargestellten Planzeichens ist im erforderlichen Wortlaut (Planungsbericht) zum Ausdruck zu bringen; darauf ist im Plan hinzuweisen.
- (5) Ergänzende Planungsaussagen, denen im Bebauungsplan keine verbindliche Wirkung zukommt (zB Art der Energieversorgung, Hauptversorgungs- und Entsorgungstrassen, Gebäudelagen und -formen), dürfen nur in einem gesonderten Plan aufgenommen werden.
- (6) Die erforderlichen analogen Ausfertigungen des Bebauungsplans sind unter Zugrundelegung der Darstellung auf transparentem Material gemäß Abs 1 auf haltbarem Papier oder gleichwertigem Material herzustellen.
- (7) In rechtswirksamen Bebauungsplänen dürfen nachträglich keine Veränderungen vorgenommen werden.

Äußere Form der planlichen Darstellung

§ 9

- (1) Die planliche Darstellung hat zu enthalten:
1. die Bezeichnung der Gemeinde;
 2. die Bezeichnung „Bebauungsplan“ oder „Bebauungsplan-Änderung“ mit den zugehörigen Änderungsnummern und einer Bezeichnung für den örtlichen Geltungsbereich (zB Ortsteil);
 3. den Längen- und Flächenmaßstab;
 4. das Datum des Beschlusses der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg des Gemeinderates) über den Bebauungsplan;
 5. die Unterschrift des Bürgermeisters oder eines sonst befugten Organs mit dem Stadt- bzw Gemeindesiegel;
 6. die Unterschrift, die Stampiglie und die fortlaufende Geschäftszahl des dafür befugten Planverfassers, wenn der Bebauungsplan nicht amtlich erstellt wird;
 7. das Datum des Inkrafttretens des Bebauungsplans bzw der Änderung.
- (2) Die Angaben nach Abs 1 sind auf der planlichen Darstellung so anzubringen, dass sie bei Faltung des Plans auf das Format A4 das Deckblatt bilden.
- (3) An geeigneter Stelle der planlichen Darstellung, nach Möglichkeit im Anschluss an die Angaben nach Abs 1, sind in einer Legende die verwendeten Planzeichen, der Längen- und Flächenmaßstab sowie bei nicht genordeter Plangrundlage die Nordrichtung darzustellen.
- (4) Planliche Darstellungen, die ein unhandliches Format ergeben würden, dürfen in Teile zerlegt werden. Das Format eines Planblattes darf das Ausmaß von 90 x 120 cm nicht überschreiten. Jeder Planteil hat die Angaben nach Abs 1, die Legende und eine Übersicht der einzelnen Planteile im jeweiligen Deckblatt zu enthalten.
- (5) Bei Festlegungen dem Bestande nach sind die erforderlichen fotografischen Darstellungen anzuschließen. Für das Format gilt sinngemäß § 7 Abs 2 (A4-Format). Die Festlegungen sind textlich oder durch Eintragung in die fotografischen Darstellungen zu treffen.

Maßstab der planlichen Darstellung

§ 10

- (1) Die planliche Darstellung von Bebauungsplänen der Grundstufe nach § 51 ROG 2009 sowie der erweiterten Grundstufe nach § 52 ROG 2009 hat im Maßstab 1 : 1.000 zu erfolgen. Soweit es sich um Gebiete mit stark differenzierter Bebauung handelt, kann die Darstellung auch im Maßstab 1 : 500 erfolgen.
- (2) Die planliche Darstellung von Bebauungsplänen der Aufbaustufe nach § 53 ROG 2009 hat im Maßstab 1 : 500 oder 1 : 200 zu erfolgen.
- (3) Das Planungsgebiet ist mit seiner Lage im Gemeindegebiet und im Blattschnitt der Katastralmappenblätter in der planlichen Darstellung gesondert im Maßstab 1 : 10.000 oder 1 : 5.000 hervorzuheben (Übersichtsplan).

Digitale Erstellung von Bebauungsplänen

§ 11

- (1) Die Planzeichen in digital erstellten Bebauungsplänen dürfen von jenen in der Anlage 3 festgelegten nur im technisch unumgänglichen Maß abweichen.

(2) Die digitale Erstellung und Verwaltung von Bebauungsplänen hat auf Grundlage einer von der Landesregierung zu definierenden Datenschnittstelle zu erfolgen. Auf Anforderung ist der Landesregierung ein vollständiger Datensatz entsprechend dieser Schnittstelle in digitaler Form zu übermitteln.

(3) Bei digital erstellten Bebauungsplänen ist der Landesregierung zusätzlich zu den entsprechend § 8 ausgeführten Ausfertigungen ein vollständiger Datensatz im „JPG“-Format mit den Koordinatenangaben im Landeskoordinatensystem oder Bundesmeldenetz als „World-File“ zu übermitteln.

Änderungen von Bebauungsplänen

§ 12

(1) Änderungen von Bebauungsplänen sind in Form eines gesonderten Plandokumentes (Änderungsplan) auszufertigen. Die Bestimmungen der §§ 7 bis 10 gelten dafür sinngemäß.

(2) Soweit für Teilflächen eines Bebauungsplans eine Änderung erfolgt, ist der Bereich jeder Änderung im Änderungsplan deutlich abzugrenzen. Jeder abgegrenzte Änderungsbereich ist unter Bezug auf den Stammaplan mit einer fortlaufenden Nummer zu versehen.

(3) Die rechtswirksamen Änderungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in einem dazugehörigen Verzeichnis fortlaufend anzuführen.

(4) Soweit für selbständig bebaubare Teilflächen eines Bebauungsplans eine Unwirksamkeitserklärung gemäß den §§ 51 Abs 6, 52 Abs 2 oder 53 Abs 4 ROG 2009 erfolgt, ist für die erforderliche Kenntlichmachung ein Änderungsplan gemäß Abs 1 anzufertigen, in dem die betreffenden Flächen rot zu umgrenzen und durch zwei Diagonalstriche kenntlich zu machen sind. Dies gilt sinngemäß für die Kenntlichmachung einer Aufhebung gemäß § 63 Abs 3 ROG 2009.

(5) In rechtswirksamen Änderungsplänen dürfen nachträglich keine Veränderungen vorgenommen werden.

3. Abschnitt

In- und Außerkrafttreten

§ 13

(1) Diese Verordnung tritt mit 1. März 2011 in Kraft.

(2) Gleichzeitig treten die Darstellungsverordnung für Flächenwidmungspläne, LGBl Nr 82/1998, in der Fassung der Verordnung LGBl Nr 63/1999 und die Darstellungsverordnung für Bebauungspläne, LGBl Nr 83/1998, in der Fassung der Verordnung LGBl Nr 35/2005 außer Kraft.

(3) Auf Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bereits in Geltung stehen, sowie auf Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne und Änderungen von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen, für die die Auflage in diesem Zeitpunkt bereits erfolgt ist, finden die bisher geltenden Bestimmungen weiterhin Anwendung.

(4) Die §§ 5 Abs 2 und 11 Abs 2 und 3 sind bis zum 31. März 2011 nicht anzuwenden. Ab 1. April 2011 haben die Gemeinden mit der erstmaligen Ausfertigung einer Neuerstellung oder Änderung eines Flächenwidmungsplans nach den Bestimmungen dieser Verordnung den gesamten Flächenwidmungsplan (Deckblatt, Übersichtsblatt, Legende und Einzelblätter) blattweise im Sinn des § 5 Abs 2 Z 1 zu übermitteln.

Anlage 1
Muster zur äußeren Form der Plangrundlage für Flächenwidmungspläne

Hefttrand

Zuschneitkante für FWP

Koordinaten

YY

YY

YY

YY

YY

XXX

XXX

XXX

XXX

Anschlussblatt

FWP-Blattnummer

K-5 Blattnummer

GEMEINDE:

KATASTERPLAN 1:5.000

Vermerk digitale Katastralkarte (DKM):
(c) Bundesamt für Eich- u. Vermessungswesen in Wien, Stand der DKM

Gemeindeübersicht und aktuelles Blatt hervorgehoben

Felder für:

Teilabänderungen

Genehmigung der Landesregierung

PlangrundlagenverfasserIn / Stempel der OrtsplanerInnen

Anlage 2

Planzeichen für Flächenwidmungspläne

1. Darstellung der Flächenwidmungen

1.1. Bauland (§ 30 ROG 2009)

Widmungen gemäß § 30 Abs 1 ROG

reine Wohngebiete
(§ 30 Abs 1 Z 1)

gelborange

RWerweiterte Wohngebiete
(§ 30 Abs 1 Z 2)

hellrot

EWKerngebiete
(§ 30 Abs 1 Z 3)

dunkelrot

KGLändliche Kerngebiete
(§ 30 Abs 1 Z 4)

braungrau

LKDorfgebiete
(§ 30 Abs 1 Z 5)

dunkelocker

DGBetriebsgebiete
(§ 30 Abs 1 Z 6)

zartviolett

BEGewerbegebiete
(§ 30 Abs 1 Z 7)

hellviolett

GGIndustriegebiete
(§ 30 Abs 1 Z 8)

dunkelviolett

IG

Zweitwohnungsgebiete
(§ 30 Abs 1 Z 9)

hellrosa

ZG

Gebiete für Handelsgroßbetriebe
(§§ 30 Abs 1 Z 10 und 32 Abs 3, 4 und 6)

dunkelrosa, zusätzlich Signatur
für Gesamtverkaufsfläche und
Datum des Inkrafttretens der
Standortverordnung

HG-
750m², 1.12.2010

a) Verbrauchermärkte

HG-V

b) C&C Märkte

HG-C

c) Fachmärkte

HG-F

d) Bau-, Möbel- oder Gartenmärkte

HG-B

e) Einkaufszentren

HG-E

Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe
(§ 30 Abs 1 Z 11, § 33 Abs 2)

altrosa, mit Festlegung der Zahl
der Zimmer

BG

Sonderflächen
(§§ 30 Abs 1 Z 12, 34 Abs 2)

blaugrau, mit Festlegung des
Verwendungszweckes

SF

1.2. Verkehrsflächen (§ 35 ROG 2009)

Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde
(§ 35 Abs 1)

gelb, Signatur schwarz, Linie
0,35 mm

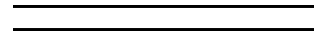
Bundes- und Landesstraßen
(§ 35 Abs 2)

gelb, Signatur schwarz mit Be-
nennung, Randlinie 0,50 mm

B 99

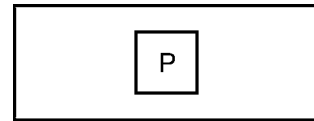
Sonstige Straßen von überörtlicher Bedeutung, die nicht Verkehrsflächen der Gemeinde sind (§ 35 Abs 2)

gelb, Signatur schwarz, Linie 0,35 mm



Verkehrsfläche – Parkplätze (§ 35 Abs 3)

gelb, Signatur schwarz, Randlinie 0,35 mm



Eisenbahnen und deren Betriebsanlagen

hellgelb, Signatur schwarz, Randlinie 0,50 mm



Flugplätze (§ 35 Abs 2)

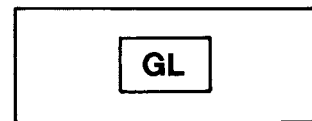
gelb, Signatur schwarz



1.3. Grünland (§ 36 ROG 2009)

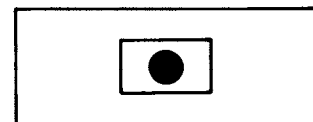
Ländliche Gebiete – GLG (§ 36 Z 1)

olivgrün, gegebenenfalls Umrandung mit olivgrünem Farbband, Signatur schwarz



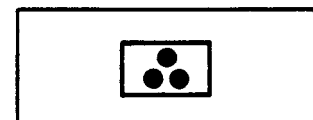
Kleingartengebiete – GKG (§ 36 Z 2)

hellgrün, Signatur schwarz



Erholungsgebiete – GEG (§ 36 Z 3)

dunkelgrün, Signatur schwarz



Campingplätze – GCP (§ 36 Z 4)

hellgrün, Signatur schwarz



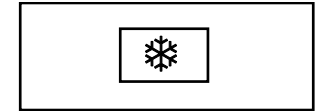
Gebiete für Sportanlagen, Spielplätze,
Freibäder – GSP
(§ 36 Z 5)

hellgrün, Signatur schwarz



Schipisten – GSK
(§ 36 Z 6)

hellgrün, Signatur schwarz



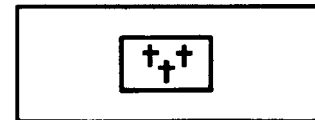
Materialgewinnungsstätten und dazuge-
hörige Materiallagerstätten – GMA
(§ 36 Z 7)

goldocker, Signatur schwarz mit
Angabe der Materialart



Friedhöfe – GFH
(§ 36 Z 8)

dunkelgrün, Signatur schwarz



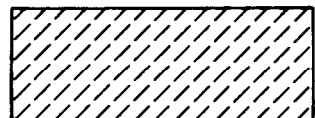
Größere Gewässer – GGW
(§ 36 Z 9)

azurblau, Signatur schwarz



Ödland – GOL
(§ 36 Z 10)

keine Farbe, Raster, ggf. Be-
grenzung mit 15 mm breitem
Rasterband



Immissionsschutzstreifen – GIS
(§ 36 Z 11)

keine Farbe, Punktraster



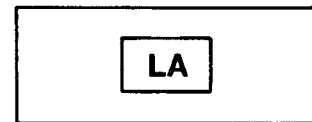
Abstandsflächen – GAF
(§ 36 Z 12)

dunkelgrün, Signatur schwarz



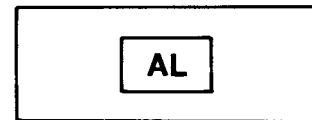
Lagerplätze – GLP
(§ 36 Z 13)

hellocker, Signatur schwarz



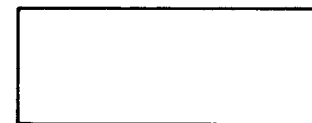
Ablagerungsplätze – GAP
(§ 36 Z 14)

hellocker, Signatur schwarz



Sonstige nicht als Bauland oder Verkehrs-
fläche ausgewiesene Flächen – GSO
(§ 36 Z 15)

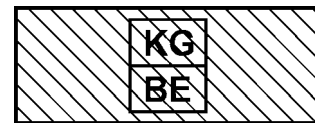
hellgrau



1.4. Festlegungen für übereinanderliegende Ebenen (§ 27 Abs 6 ROG 2009)

Unterschiedliche Nutzungsarten und
Widmungen für übereinander liegende
Ebenen (Schichtenwidmung)
(§ 27 Abs 6)

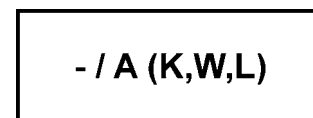
Randlinie 0,50 mm, Diagonal-
schraffur in rot – weiß und An-
gabe der Widmungen (Bezeich-
nung für Widmungsebenen von
unten beginnend nach oben)



1.5. Besondere Kennzeichnungen

Aufschließungsgebiete
(§ 37 Abs 1)

Farbe laut Widmung, zusätzlich
Signatur für Angabe der Auf-
schließungsvoraussetzung in
Klammer



Aufschließungsvoraussetzungen wie zB:

Abwasserentsorgung

(K)

Wasserversorgung

(W)

Verkehrerschließung

(V)

Lärmschutz

(L)

Energieversorgung

(E)

Naturgefahren-Behebung

(N)

Aufschließungszonen

Farbe laut Widmung, zusätzlich
Signatur für die zeitliche Reihen-
folge (§ 37 Abs 3)**-/A(K) 1,2 usw**Aufschließungskennzeichnung bei weit-
gehend bebauten Flächen
(§ 37 Abs 2) wie zB:

Lärmbelastete Flächen

Farbe laut Widmung mit Randli-
nie, zusätzlich Signatur**-/L**

Naturgefahren

wie vorstehend, jedoch

-/N

Oberflächenentwässerung

wie vorstehend, jedoch

-/OZonierung im Gewerbegebiet
(§ 38 Z 1 bis 5):

Ausschluss von Wohnnutzungen

Farbe laut Widmung, mit Randli-
nie, zusätzlich Signatur für aus-
geschlossene Nutzungen in
Klammer**GG (Z1)**Ausschluss von Freizeit- und Erholungs-
nutzungen

(Z2)

Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen

(Z3)

Ausschluss von Betrieben, die im Erwei-
terten Wohngebiet zulässig sind

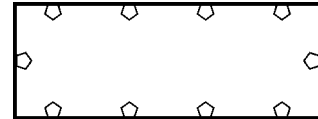
(Z4)

Ausschluss von Tankstellen und Betriebs-
tankstellen

(Z5)

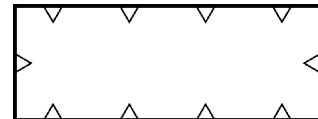
Seveso II Auswirkungsbereich
(§ 15 Abs 4)

Randlinie 0,50 mm mit fünfeckigen Symbolen im Abstand von 10 mm



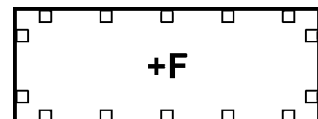
Stadt- und Ortskernbereich
(§ 39 Abs 1)

Randlinie 0,50 mm mit dreieckigen Symbolen im Abstand von 10 mm



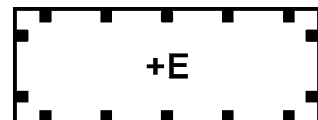
Flächen für Feriendörfer und Appartementshäuser zur touristischen Nutzung
(§ 39 Abs 2)

Farbe laut Widmung mit Randlinie 0,5 mm, zusätzlich Signatur



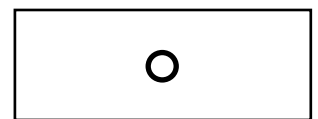
Flächen für Einzelhandelsnutzungen im Betriebsgebiet und Gewerbegebiet
(§ 39 Abs 3)

Farbe laut Widmung mit Randlinie 0,5 mm, zusätzlich Signatur



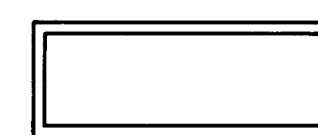
Lücken im Grünland
(§ 40 Abs 1)

Randlinie 0,35 mm, Signatur schwarz mit Kreisdurchmesser 3,00 mm, Farbe im Kreis gelb-orange



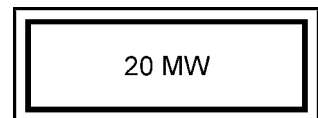
Vorbehaltsflächen für kommunale Zwecke
(§ 41 Abs 1)

Farbe laut Widmung, doppelte Umrandung 0,35 mm schwarz, Widmungsgrenze äußere Linie



Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau

Farbe laut Widmung, Umrandung 0,35 mm und 0,70 mm, Bezeichnung des Vorbehaltszweckes, Widmungsgrenze äußere Linie, zusätzlich Signatur zur Angabe der Mindestzahl und Art der zu errichtenden Wohnungen oder mit Angabe des Mindestmaßes der Wohnnutzfläche (§ 42 Abs 1 und 2)



Mindestzahl Mietwohnungen

20 MW

Mindestzahl Mietkaufwohnungen

30 MK

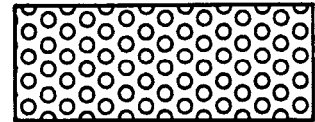
Mindestzahl Eigentumswohnungen

25 ET

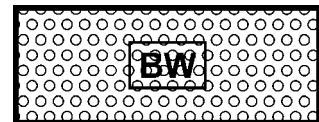
Mindestmaß Wohnnutzfläche

WF 1500m²**2. Kenntlichmachungen****2.1. Flächen mit Nutzungsbeschränkungen auf Grund von Bundes- oder Landesgesetzen (§ 43 Abs 1 Z 1 ROG 2009)**

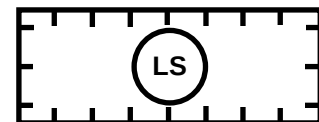
Wald

Farbe laut Widmung, Kreistraster
(bei digitaler Erstellung gegeben-
enfalls Vielecksraster)

Bannwälder

Farbe laut Widmung, Kreistraster
(bei digitaler Erstellung gegeben-
enfalls Vielecksraster), Be-
grenzungslinie 0,70 mm

Landschaftsschutzgebiete

Farbe laut Widmung, Signatur
schwarz, Umrandung 0,50 mmNaturdenkmäler, geschützte Landschafts-
teile

wie vorstehend, jedoch



Naturschutzgebiete

wie vorstehend, jedoch



Nationalpark, Naturparks

wie vorstehend, jedoch

Pflanzenschutzgebiete, Tierschutzgebiete,
Schutz von Lebensräumen/flächige Bioto-
pe

wie vorstehend, jedoch



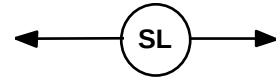
Natura 2000 Schutzgebiete

wie vorstehend, jedoch



Schutz von Lebensräumen / lineare Biotope (zB entlang Bachlauf)

Signatur schwarz



Naturdenkmale (Kleinobjekt), Schutz von Lebensräumen / punktuelle Biotope

Signatur schwarz, Durchmesser 3,00 mm



Schutzgebiete nach dem Altstadt-erhaltungsgesetz, Ortsbildschutzgebiete, Denkmalschutzgebiete

Farbe laut Widmung, Randsignatur wie Landschaftsschutzgebiete, jedoch



Bauten unter Denkmalschutz

Gebäude mit Umrahmung 0,70 mm, Signatur schwarz



Schutzgebiete für Trinkwasserversorgungsanlagen

Farbe laut Widmung, Signatur schwarz



Schongebiete für Trinkwasserversorgungsanlagen

wie vorstehend, jedoch



Grundwasserschutzgebiete, Grundwasserschongebiete

wie vorstehend, jedoch



Schutzgebiete für Heilquellen, Schongebiete für Heilquellen

wie vorstehend, jedoch



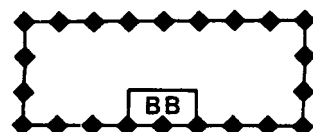
Kurbezirke

Farbe laut Widmung, Signatur schwarz



Gewinnungs-, Abbauggebiete laut Mineralrohstoffgesetz

Farbe laut Widmung, Signatur schwarz



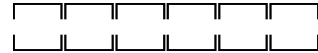
Begrenzung für Bauverbotsbereiche an
Straßen und Eisenbahnen, Gefährdungs-
bereiche für Hochspannungsleitungen, Si-
cherheitszonen für Flugplätze

Signatur schwarz



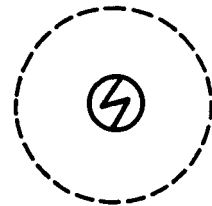
Straßenplanungsgebiete

Farbe laut Widmung, Signatur
schwarz



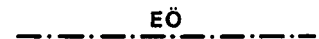
Kraftwerksanlagen, Umspannwerke,
Funk- oder Sendestationen mit allfälligen
Baubeschränkungen

Farbe laut Widmung, Signatur
schwarz



Erdölleitungen

Signatur schwarz



Erdgasleitungen

Signatur schwarz



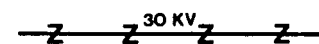
Seilbahnen und Liftanlagen

Signatur schwarz



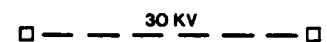
Hochspannungsleitungen (Freileitung)

Signatur schwarz



Hochspannungsleitungen (Verkabelung)

Signatur schwarz



Militärische Sperrgebiete

Farbe laut Widmung, Signatur
schwarz



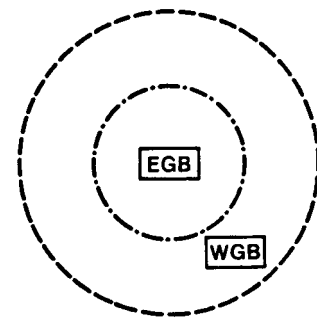
Militärische Anlagen (Übungsplätze udgl)

Farbe laut Widmung, Signatur
schwarz



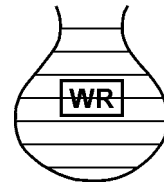
Gefährdungsbereich nach schieß- und sprengrechtlichen Vorschriften, engerer und weiterer Gefährdungsbereich

Farbe laut Widmung, Signatur schwarz



Wildbachgefahrenzonen rot

Farbe laut Widmung, Umgrenzungslinie 0,50 mm schwarz, Linienraster horizontal 0,18 mm



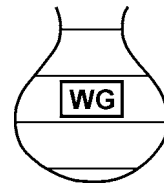
Lawinengefahrenzonen rot

wie vorstehend, jedoch



Wildbachgefahrenzonen gelb

Farbe laut Widmung, Umgrenzungslinie 0,25 mm schwarz, Linienraster horizontal 0,18 mm



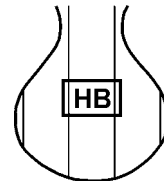
Lawinengefahrenzonen gelb, Wildbachverbauung – Vorbehaltsbereich blau

wie vorstehend, jedoch



Brauner Hinweisbereich

Farbe laut Widmung, Umgrenzungslinie 0,25 mm schwarz, Linienraster vertikal 0,18 mm



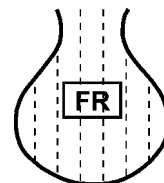
Violetter Hinweisbereich

wie vorstehend, jedoch



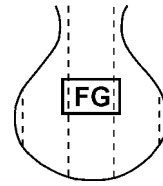
Flussbau-Gefahrenzonen rot

Farbe laut Widmung, Umgrenzungslinie 0,50 mm schwarz, Linienraster vertikal strichliert 0,18 mm



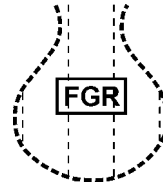
Flussbau-Gefahrenzonen gelb

Farbe laut Widmung, Umgrenzungslinie 0,25 mm schwarz, Linienraster vertikal strichliert 0,18 mm



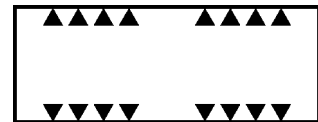
Flussbau-Gefahrenzonen gelbrot (wesentliche Hochwasserabfluss- oder -rückhalteräume)

Farbe laut Widmung, Umgrenzungslinie 0,50 mm schwarz, Linienraster vertikal strichliert 0,18 mm



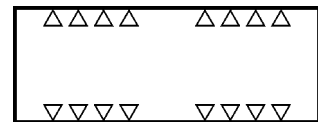
Hochwasserabflussgebiete (HQ 30)

Farbe laut Widmung, Umgrenzungslinie 0,25 mm schwarz



Hochwasserabflussgebiete (HQ 100)

Farbe laut Widmung, Umgrenzungslinie 0,25 mm schwarz



Verdachtsfläche – Altablagerung

Signatur schwarz



Verdachtsfläche – Altstandort

Signatur schwarz



Altlast – Altablagerung

Signatur schwarz



Altlast – Altstandort

Signatur schwarz



Altlast – Altablagerung mit Flächenausdehnung

Farbe laut Widmung, Umgrenzungslinie 0,25 mm Signatur schwarz



Altlast – Altstandort mit Flächenausdehnung

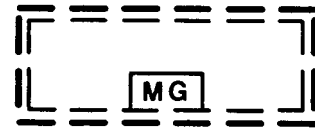
Farbe laut Widmung, Umgrenzungslinie 0,25 mm Signatur schwarz



2.2. Bestehende und durch überörtliche und örtliche Planungen für besondere Zwecke vorgesehene Flächen (§ 43 Abs 2 Z 1 ROG 2009)

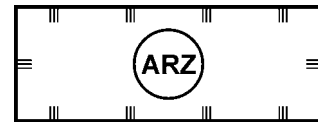
Meliorationsgebiete

Farbe laut Widmung, Signatur schwarz, Grenze äußere Linie



Alpine Ruhezonen laut Alpenkonvention

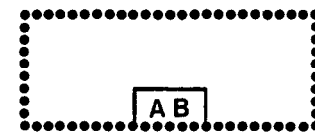
Farbe laut Widmung, Signatur schwarz



2.3. Ver- und Entsorgungsanlagen mit überörtlicher Bedeutung (§ 43 Abs 2 Z 2 ROG 2009)

Abfallbehandlungsanlagen

Farbe laut Widmung, Signatur schwarz



Zentralkläranlagen

wie vorstehend, jedoch



Fernheizwerk

wie vorstehend, jedoch



Abfallbehandlungsanlage geschlossen/stillgelegt

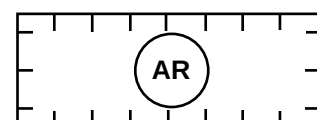
wie vorstehend, jedoch



2.4. Der Gemeinde besonders wichtig erscheinende Flächen (§ 43 Abs 2 Z 3 ROG 2009)

archäologisch besonders wichtig erscheinende Flächen

Farbe laut Widmung, Signatur schwarz, Umrandung 0,35 mm



ökologisch, wegen der Baugestaltung
oder aus anderen Gründen besonders
wichtig erscheinende Flächen

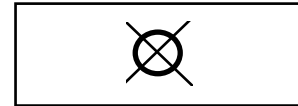
wie vorstehend, jedoch



2.5. Aufhebung von Nutzungsarten im Flächenwidmungsplan (§ 22 ROG 2009)

Kennzeichnung der Aufhebung von
Nutzungsarten durch Verfassungsge-
richtshof oder Landesregierung

Signatur schwarz, mit Umrah-
mung bei größeren Flächen



2.6. Flächen, die aufgrund eines Beschlusses der Gemeindevertretung keiner Regelung der städtebaulichen Ordnung bedürfen (§ 50 Abs 2 Z1 ROG 2009)

Planfreistellung von Flächen, für welche
kein Bebauungsplan erforderlich ist

Randlinie mit Quadraten 1,0 mm
schwarz



3. Grenzen

Katastralgemeindegrenze



Gemeindegrenze



Bezirksgrenze



Landesgrenze



Staatsgrenze



Anlage 3

Planzeichen für Bebauungspläne

1. Fluchtlinien, Situierungsbindungen, Grenzlinien

(§§ 54, 55 ROG 2009):

Straßenfluchtlinien (§ 54)	Linie 0,50 mm	
Baufluchtlinie (§ 55 Abs 1) Beim Zusammenfallen von Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie ist die Straßenfluchtlinie darzustellen	Strichpunktlinie 0,50 mm	
Baulinie (Anbaupflicht gegen Verkehrsfläche, § 55 Abs 2)	Linie 0,70 mm	
Baugrenzlinie (§ 55 Abs 3)	Strichpunktlinie (2 Striche, 2 Punkte) 0,50 mm	
Situierungsbindungen (verbindliche Lage der Baufronten, § 55 Abs 7)	Umrandungslinie 0,70 mm, mit innenliegenden Zacken in regelmäßigen Abständen	
Gestaffelte Fluchtlinie (nach Geschossebenen, § 55 Abs 6)	Mit Angabe der jeweiligen Höchsthöhe und Bemaßung	

2. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

(§ 56 ROG 2009)

Geschoßflächenzahl – GFZ (§ 56 Abs 4)	Dezimalzahl, generelle Schriftgröße mindestens 2,5 mm	GFZ 0,7
Baumassenzahl – BMZ (§ 56 Abs 3)	Dezimalzahl	BMZ 2,0
Grundflächenzahl – GRZ (§ 56 Abs 2)	Dezimalzahl	GRZ 0,5
Mindestnutzung für GFZ (§ 56 Abs 1)	Dezimalzahl	GFZ 0,7 min
Mindestnutzung für BMZ	Dezimalzahl	BMZ 2,0 min

Mindestnutzung für GRZ	Dezimalzahl	GRZ 0,5 min
------------------------	-------------	-------------

Nutzungsrahmen für GFZ (§ 56 Abs 1)	Dezimalzahl	GFZ 0,7–0,9
--	-------------	-------------

Nutzungsrahmen für BMZ	Dezimalzahl	BMZ 2,0–2,5
------------------------	-------------	-------------

Nutzungsrahmen für GRZ	Dezimalzahl	GRZ 0,5–0,6
------------------------	-------------	-------------

3. Bauhöhen
(§ 57 ROG 2009)

Bezug der Bauhöhe auf Meereshöhe oder auf gewachsenes Gelände (§ 57 Abs 2)	Angabe in Metern über dem Bezugsniveau
--	---

Firsthöhe	FH 15,00
-----------	----------

Oberste Gesimshöhe	GH 12,00
--------------------	----------

Oberste Traufhöhe	TH 6,40
-------------------	---------

Niveau des Bezugspunktes für Höhenfest- legungen in Meereshöhe	Angabe in Metern über Adria	 450,00 PM
---	-----------------------------	---

Niveau der Bezugebene für Höhenfestle- gungen in Meereshöhe	Angabe in Metern über Adria	 450,00 EM
--	-----------------------------	---

Zahl der oberirdischen Geschosse
(§ 57 Abs 2)

Höchsthöhe	ZOG 3
------------	-------

Mindesthöhe	ZOG 2 min
-------------	-----------

Mindest- und Höchsthöhe

ZOG 2–3

4. Bauweisen
(§ 58 ROG 2009)

Geschlossene Bauweise (§ 58 lit a)

BW g

Offene Bauweise – freistehend
(§ 58 lit b)

BW of

Offene Bauweise – gekuppelt
(§ 58 lit b)

BW ok

Offene Bauweise – freistehend oder ge-
kuppelt (§ 58 lit b)

BW o

Besondere Bauweise
(§ 58 lit c)

BW b

5. Erhaltungs- und Abbruchgebote
(§§ 50, 59 ROG 2009)Erhaltungsgebot
(§ 59 Abs 1)Schraffur 45° rechts
Randlinie 0,50 mm

Abbruchgebot (§ 59 Abs 3)

Randlinie 0,50 mm

Feststellung dem Bestande nach
(§ 50 Abs 4)Schraffur 45° rechts, Randlinie
0,50 mmFeststellung dem Bestande nach mit
ErhaltungsgebotSchraffur 45° rechts
Randlinie 0,50 mm

6. Nutzung von Bauten

(§§ 60, 53 Abs 2 Z 11 ROG 2009)

Zulässige Nutzungen nach Mindest- bzw Höchstanteilen, bezogen auf die Geschoßfläche (§ 60 Abs 1):

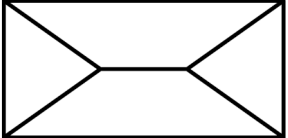
Anteil Wohnnutzung	Anteilsangaben in Prozent	NB W 60–80
Anteil Dienstleistungsnutzung		NB D 60–80
Anteil Gewerbenutzung		NB G 60–80
Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl (§ 53 Abs 2 Z 11)		NB 25 WE min
Anzahl der Wohneinheiten als Höchstzahl		NB 30 WE

7. Abmessungen von Bauten

(§ 53 Abs 2 Z 6 ROG 2009)

Mindestlänge von Bauten	Angabe in Metern als Dezimalzahl	AB L 20,00 min
Mindestbreite von Bauten		AB B 20,00 min
Höchstlänge von Bauten		AB L 20,00
Höchstbreite von Bauten		AB B 20,00
Maximal bebaubare Fläche	Angabe in Quadratmetern	AB 100

8. Äußere architektonische Gestaltung von Bauten
(§ 53 Abs 2 Z 7 ROG 2009)

Firstrichtung	Richtungspfeil 0,5 mm	
Dachneigung	Gradangabe	DN 35-40
Maximale Dachneigung	Gradangabe	DN 30
Minimale Dachneigung	Gradangabe	DN 30 min
Dachform Flachdach		DF FD
Dachform Pultdach		DF PD
Dachform Satteldach		DF SD
Dachform Walmdach		DF WD
Dachausmittlung	Verschneidungslinien 0,25 mm	

9. Bauplatzgrößen und -grenzen
(§ 53 Abs 2 Z 3 ROG 2009)

Bauplatzgrenze (verbindlich)	Strichlierte Linie 0,25 mm	
Mindestfläche der Bauplätze	Angabe in Quadratmetern	BP 500 min
Höchstfläche der Bauplätze	Angabe in Quadratmetern	BP 500

10. Verkehrsflächen

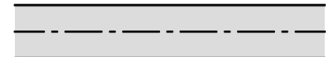
Verlauf der Gemeindestraße
(§ 51 Abs 2 Z 2 ROG 2009)

Grauwert 20 %, Straßenachse
0,25 mm



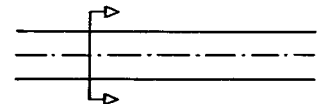
Sonstige öffentliche Straßen

Grauwert 10 %, Straßenachse
0,25 mm

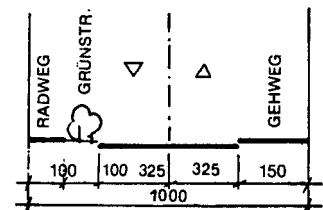


Ausbau von Verkehrsflächen
(§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)

Straße mit Profilbezeichnung



Straßenprofil (Darstellungsbeispiel)



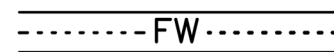
Selbstständiger Radweg

gepunktete Achse mit Signatur



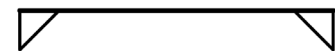
Selbstständiger Fußweg

gepunktete Achse mit Signatur



Ausfahrts- bzw Einfahrtsverbot
(§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)

Zur Straße parallele Linie
(0,5 mm) mit Begrenzung durch
von der Fahrbahn gerichtete
Dreiecke

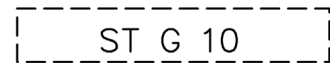


Lage, Zahl und Art von Stellplätzen für
Kraftfahrzeuge
(§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)

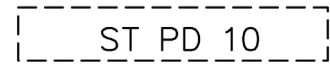
Randlinie kurz strichliert,
0,35 mm



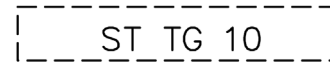
Garagen



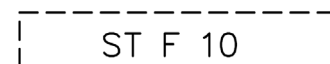
Parkdeck



Tiefgarage



Lage und Zahl der Fahrradabstellmöglichkeiten

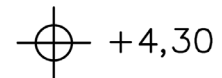
Randlinie kurz strichliert,
0,35 mm

Aus- und Einfahrten von Garagen, Stellplätzen

Gleichseitiges Dreieck (Spitze in Fahrtrichtung)

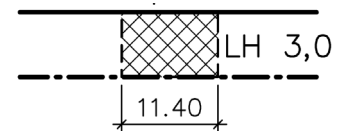


Höhenlage der Verkehrsfläche (in Metern über/unter Bezugspunkt)



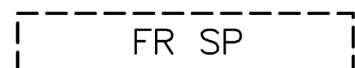
Durchfahrt, Durchgang unter Überbauung (§ 53 Abs 2 Z 8 ROG 2009)

Angabe der lichten Höhe in Metern, Kreuzschraffur 45°

**11. Freiraumgestaltung**

Lage von Gemeinschaftseinrichtungen (§ 53 Abs 2 Z 13 ROG 2009)

Spielplatz

kurz strichlierte Randlinie,
0,35 mm mit Signatur

Parkanlage



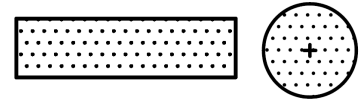
Standplätze für Abfallbehälter, Altstoffcontainer
(§ 53 Abs 2 Z 16 ROG 2009)

kurz strichlierte Randlinie,
0,35 mm mit Signatur



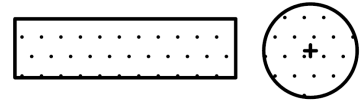
Pflanzbindungen – Verpflichtung zur Erhaltung von Grünflächen/Gehölzen
(§ 61 Abs 1 ROG 2009)

Punktraster 20 %, Form nach Art des Grünbestandes



Pflanzgebote – Verpflichtung zur Schaffung/Pflanzung von Grünflächen/Gehölzen (§ 61 Abs 2 ROG 2009)

Punktraster 10 %, Form nach Art des zu schaffenden Grünbestandes



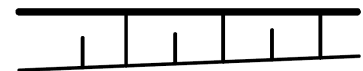
Errichtung und Gestaltung von Einfriedungen mit erläuternden textlichen Festlegungen (§ 53 Abs 2 Z 15 ROG 2009)

Linie 0,35 mm mit Quadraten in regelmäßigen Abständen

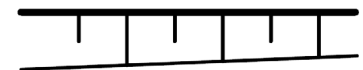


Geländegestaltungen
(§ 61 Abs 3 ROG 2009)

Abgrabungen



Aufschüttungen



12. Sonstige Darstellungen

Grenze des Planungsgebietes (fällt diese mit der Festlegung des Erfordernisses der Aufbaustufe oder dem Hinweis auf besondere Festlegungen in Textform zusammen, ist die Grenze des Planungsgebietes darzustellen)

außenliegende breite strichlierte Linie 2,00 mm



Grenze des Änderungsgebiets

wie Grenze des Planungsgebietes, aber 1,00 mm



Erfordernis für Aufbaustufe nach
§ 50 Abs 3 Z 1 ROG 2009



Erfordernis für Aufbaustufe nach
§ 50 Abs 3 Z 2 ROG 2009



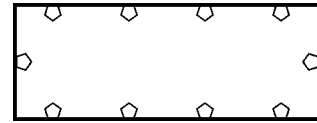
Grenzlinien (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsbestimmungen)

Linie 0,5 mm mit aufgesetzten Punkten DN 2,00 mm



Seveso II – Gefährdungsbereich

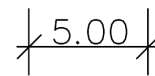
Randlinie 0,5 mm mit angesetzten Fünfecken



Verweis auf besondere Festlegungen in Textform (objekt- oder gebietsbezogen)

BF 1

Bemaßung in Metern



Koordinaten im Landeskoordinatensystem
Koordinatenangaben:

X = Rechtswert
Y = Hochwert

- a) im Landeskoordinatensystem für Bezugsmeridian M 31: $x = \pm 0$
- b) im Bundesmeldenetz für Bezugsmeridian M 31: $x = 450.000$

K
O
O
R
D
A
T
E
N

x=X-KOORD
+ y=Y-KOORD

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen

- Inhalte:
- TGB = Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
 - Wid. = Widmungskategorie
 - Bauliche Ausnutzbarkeit (GRZ, BMZ, GFZ)
 - ZOG = Zahl der oberirdischen Geschoße
 - Bauweise (o, of, ok, g, b)
 - BF = Besondere Festlegung (in Textform)

TGB	3
Wid.	DG
GRZ	0,20
ZOG	2
BW	of
BF	1,2,3

**Für die Landesregierung:
Die Landeshauptfrau:
Burgstaller**



Räumliches Entwicklungskonzept nach ROG 2009

(Kurzfassung Leitfaden)

1. Einleitung

Das räumliche Entwicklungskonzept (REK) ist ein wichtiger Bestandteil der örtlichen Raumplanung. Auf dieser Ebene werden in den Gemeinden die grundsätzlichen Zielsetzungen diskutiert und Vorgaben für die zukünftige Entwicklung abgeleitet. Aus diesem Grund ist im Land Salzburg das REK eine verpflichtende Grundlage. Ein wichtiges Ziel der Landesregierung ist es, das REK in seiner fachlichen Qualität und Aussagekraft zu stärken. Durch das neue Raumordnungsgesetz (ROG 2009) wird das REK daher auch genehmigungspflichtig (per Bescheid durch die Landesregierung).

Wesentliche und verpflichtende Bestandteile der örtlichen Raumplanung sind nach der Richtlinie über die Strategische Umweltprüfung (EU-Richtlinie 2001/42/EG) einer Umweltprüfung zu unterziehen.

Künftig soll die Umweltprüfung auf die Ebene des REK konzentriert werden. Damit werden die anderen Planungsinstrumente entlastet und die Umweltprüfung auf der Planungsebene durchgeführt, wo die tatsächlichen strategischen Planungsentscheidungen getroffen werden.

Die nachstehende Abbildung fasst die Planungsebenen und die Berücksichtigung umweltbezogener Belange zusammen.

Wird ein räumliches Entwicklungskonzept neu aufgestellt, dann ist - weil es sich um die wichtigste Planungsgrundlage der Gemeinde für ihre zukünftige Entwicklung handelt – dem Planungsbericht immer ein Umweltbericht hinzuzufügen.

Die auf dem REK aufbauenden Planungsinstrumente setzen die Vorgaben des REK um. Nachdem keine wesentlich abweichenden Festlegungen möglich sind, ist davon auszugehen, dass im Sinne der so genannten Abschichtung auf dieser Ebene kein weiterer Umweltbericht erforderlich ist. Dazu ist es notwendig, die Festlegungen des REK selbst hinreichend zu konkretisieren, um die Auswirkungen bei Umsetzung der Planung einer Beurteilung zuführen zu können. Mittelbar werden sie damit Teil der nachfolgenden Planungen. Damit ist sichergestellt, dass die Belange der Umwelt ausreichend Berücksichtigung finden.

Bei Änderungen eines umweltgeprüften REK gelten eigene Vorschriften. Hier sind im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung die Auswirkungen auf die Umwelt vorab zu beurteilen.

Allerdings ist Voraussetzung, dass die im REK genannten Bedingungen (§ 25 Abs 4 Z 1-4 ROG 2009), die zum großen Teil auch ein Ergebnis der Umweltprüfung darstellen, in den Planungsinstrumenten als verbindliche Inhalte enthalten sind.

Da im REK selbst nicht jedwede Entwicklung punktgenau vorgegeben werden kann - eine solche Vorgangsweise wäre auch mit den Aufgaben des REK unvereinbar - sind im Gesetz selbst ausreichend Spielräume vorgesehen, die eine nachträgliche Abweichung (insbesondere betreffend die Bebauungsbedingungen und die Verkehrserschließung) ermöglichen. Wird daher bei Umsetzung des REK von derartigen Vorgaben abgewichen, ist im Rahmen des Planungsberichts zu belegen, dass damit keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind. Damit ist sichergestellt, dass eine ausreichende Flexibilität bei Wahrung der Umweltbelange gegeben ist.

2. Rechtliche Grundlagen

§ 24 ROG 2009 Bestandsaufnahme

(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;
4. die bevölkerungs- und wirtschaftsstrukturellen Gegebenheiten.

(2) Die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen sind zusammen mit den wesentlichen sich daraus ergebenden Aussagen darzustellen.

§ 25 Inhalte des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

(1) Auf Grund der Bestandsaufnahme sind die Aussagen und Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes 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;
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 grundsätzlichen 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, Schutz von Biotopen 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 Entwicklungskonzeptes zulässig, soweit damit nicht Auswirkungen auf die raumordnungspolitischen Entwicklungsziele oder erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind.

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

3. Der Weg zum REK – Ablauf des Planungsprozesses

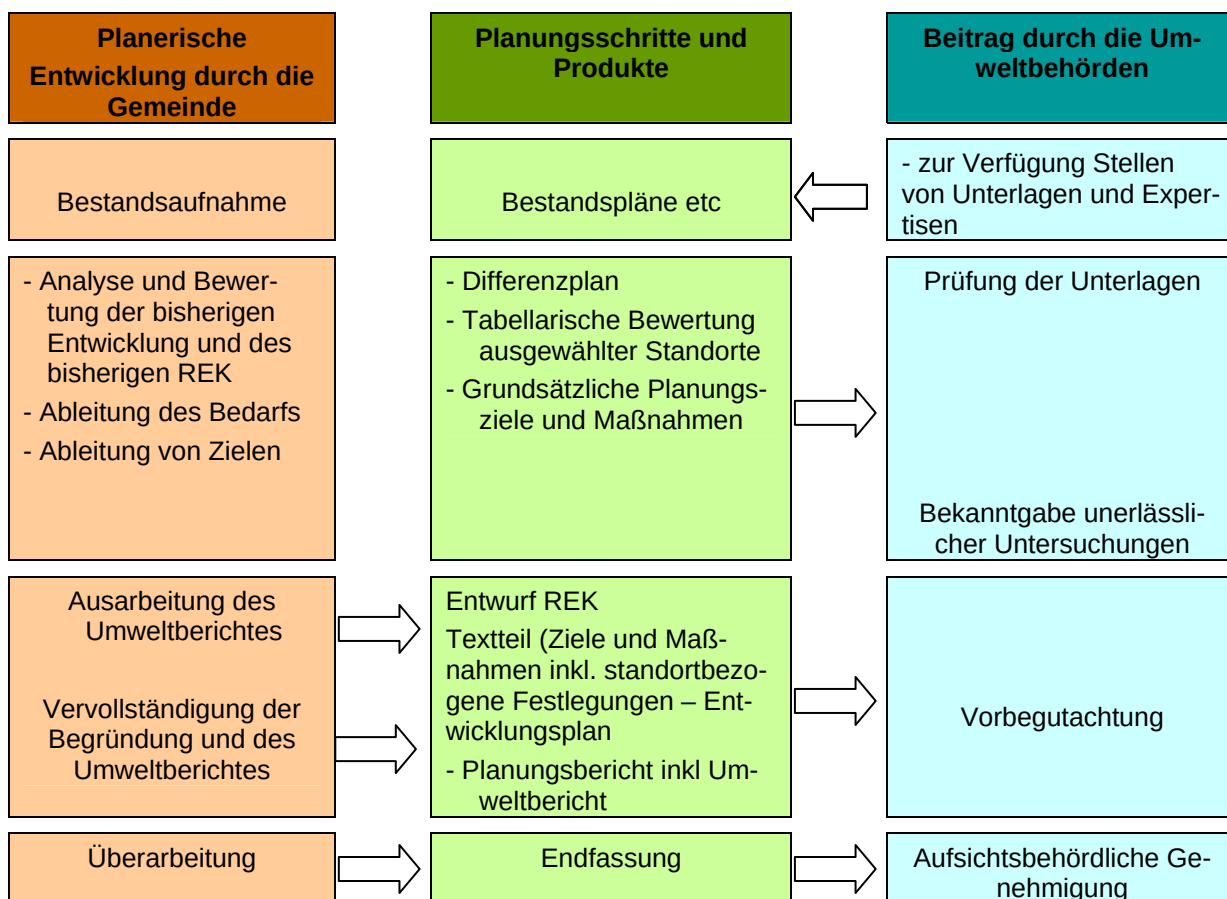


Abb. 2 Planungsprozess zur Neuaufstellung des REK

4. Bestandsaufnahme

4.1. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Aufgabe dieses Kapitels ist die Auseinandersetzung mit den überörtlichen Planungsvorgaben. Dabei sind vor allem flächenbezogene Bindungen und Vorgaben sowie weitere Ziele überörtlicher Planungen zu nennen. Wichtig ist, dass nicht nur die Inhalte wiedergegeben werden, sondern die direkte Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde herausgearbeitet wird. Die Beschreibungen werden idealer Weise durch Abbildungen ergänzt.

Übergeordnete Vorgabe	Relevante Inhalte (Beispiele)
Raumplanerische Vorhaben	
Landesentwicklungsprogramm	Festlegung zentraler Orte (dezentrale Konzentration) Entwicklungs- und Hauptverkehrsachsen
Sachprogramme Sachprogramm Schianlagen Sachprogramm Golfanlagen Sachprogramm für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum	Leitlinien bzw Richt- und Grenzwerte
Regionalprogramme Regionalprogramm Salzburg-Stadt und Umgebungsgemeinden Regionalprogramm Flachgau-Nord Regionalprogramm Tennengau Regionalprogramm Lungau Regionalprogramm Unteres Saalachtal Regionalprogramm Salzburger Seenland	Festlegungen zB Grüngürtel, Vorranggebiete Wohnen, Ruhezonen
Immissionsschutzrichtlinie	Lärmbestandsaufnahme Erforderliche Abstände (je nach Widmungskategorie) Lärmprüfflächen
IG – Luft	Luftbestandsaufnahme Darstellung der belasteten Gebiete
Standortverordnungen	Handelsgrößbetriebe (Gültigkeit für 5 Jahre)
Sonstige Vorgaben	
Salzburger Bodenschutzgesetz (idF 2001)	Einschränkung des Flächenverbrauchs Verbesserung und Wiederherstellung der Bodenfunktion Verhinderung von Erosion
Forstgesetz (1973 idgF)	Waldentwicklungs- und Gefahrenzonenpläne
Salzburger Naturschutzgesetz (1999 idgF)	Abgrenzung Naturschutzgebiete Natura 2000 Gebiete FFH-Gebiete Klärung Naturverträglichkeitsprüfung
Alpenkonvention (siehe Abgrenzung Gel- tungsbereich der Alpenkonvention in Salz- burg)	Bodenprotokoll (Labilität), Protokoll Raumplanung und nachhaltige Entwicklung, Protokoll zu Naturschutz und Landschaftspflege, Tourismusprotokoll

4.2. Charakterisierung des Gemeindegebietes mit Raumeinheiten

Raumeinheiten kennzeichnen einen spezifischen Gemeindeausschnitt, der über eine annähernd homogene Struktur verfügt.

Die Abgrenzung der Raumeinheiten dient im Wesentlichen der zusammenfassenden Darstellung der Umweltgegebenheiten in der Umweltprüfung. Gleichzeitig geben sie einen Einblick in die Rahmenbedingungen des Gemeindegebietes, zeigen allfällige "Sensibilitäten des Raums" und sollen somit auch einen Beitrag zum Verständnis der kommunalen Raumordnungsaufgaben leisten.

Die Grundlage zur Abgrenzung und Bewertung der Raumeinheiten bilden folgende Parameter:

- Natürliche Raumausstattung (insbesondere die geologischen Grundvoraussetzungen, die großen Einfluss auf die Nutzungsmöglichkeiten besitzen)
- Ökologische Funktion
- Heutige Nutzung
- Bewertung im Hinblick auf den Naturhaushalt

4.3. Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur

Das Kapitel enthält planungsrelevante Informationen wie Angaben zur Größe und Bevölkerungszahl sowie der wirtschaftlichen Struktur. Die Daten sind, soweit vorhanden, geschlechtsspezifisch zu erfassen.

- Entwicklung Einwohnerzahl
- Veränderung durch Geburten- und Wanderungsbilanz
- Entwicklung der Altersstruktur
- Entwicklung der Haushalte
- Bevölkerungsverteilung
- Entwicklung der Beschäftigten in Landwirtschaft, Handel/Gewerbe und Tourismus
- Pendlerverflechtungen

4.4. Umweltbedingungen in den Raumeinheiten

In diesem Kapitel sind alle Informationen zu den Schutzgütern enthalten. Prinzipiell ist der gebotene Betrachtungsraum das gesamte Gemeindegebiet, gegliedert nach Raumeinheiten.

Die wichtigsten planungsrelevanten Umweltdaten werden je Raumeinheit aggregiert dargelegt.

Aufgrund des später darauf aufbauenden Umweltberichts sind alle folgenden Schutzgüter zu bearbeiten:

Schutzgut Boden

Bodenarten, Flächen mit besonderer Bodenfunktion, Erosionsgefährdete Bereiche, Altlasten, Schutzwald mit Bedeutung für den Bodenschutz, Flächen, die potenziell zur Rohstoffgewinnung von Bedeutung sind

Schutzgut Klima und Luft

Frisch- und Kaltluftentstehung, Luftaustausch (Frischluf- und Kaltluftbahnen), lufthygienisch besonders belastete Gebiete

Schutzgut Wasser

- Vorhandene Wasserflächen, bedeutsame Quellen
- Zustand der Still- und Fließgewässer und der Gewässergüte
- Bereiche mit hohem natürlichen Grundwasserstand
- Wasserschutz- und –schongebiete
- Überschwemmungsgebiete, Gefahrenzonen der WLV und des Flussbaus
- Retentionsräume

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Darstellung von Schutzgebieten nach Naturschutzgesetz, inkl Natura 2000-Gebieten, Arten- und Lebensraumschutz, Biotopkartierung, ökologisch wertvolle Flächen

Schutzgut Landschaft

Darstellung ausgewählter, für das Landschaftserleben, Ortsbild besonders wirksamer Strukturen und Elemente

Schutzgut Mensch

Darstellung der vorhandenen, freiraumbezogenen Erholungsnutzung, Darstellung von Belastungen (sofern Fachgutachten vorliegen, zum Beispiel zu Lärm, Elektromog, NO₂, Luftschadstoffe)

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler, Kulturdenkmale in der Landschaft, historische Kulturlandschaftselemente

4.5. Raumnutzungen

Siedlungsstruktur

Beschreibung des Bestands und der Struktur. Planliche Darstellungen sind zur Abbildung der Flächennutzung, der Abgrenzung von bestehenden Siedlungsschwerpunkten, der Baulandreserven sowie zur Erfassung der städtebaulich sensiblen Bereiche geboten.

- Funktionelle Gliederung des Baulandes, Flächennutzung
- Gebäude- und Wohnungsstruktur
- Siedlungsschwerpunkte
- Baulandreserven
- Siedlungsformen, Siedlungsdichten
- Bodenpolitik der Gemeinde
- Erfassung städtebaulich sensibler Bereiche

Freiraum

In diesem Kapitel sollen jene Freiraumflächen eine Berücksichtigung finden, die im Rahmen der Siedlungsentwicklung von Bedeutung sind, dh solche, die für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wichtige Parameter darstellen

Landwirtschaft:

- Erhebung/Darstellung der landwirtschaftlichen Betriebsstätten
- Erfassung stillgelegter/aktiver Landwirtschaften (Vieh-, Forstwirtschaft, Getreide-, Gemüsebau)

Grünstrukturen

- Grünzüge-, keile, -verbindungen
- Wanderkorridore zwischen Siedlungsgebieten
- Frischluftschneisen

Freizeitanlagen

- Sportanlagen
- Erholungsgebiete
- Schigebiete
- Kleingärten

Technische und Soziale Infrastruktur

- Beschreibung des Bestands und der Lage von Kindergärten und Krabbelstuben, Schulen, Altenpflegeeinrichtungen (zB Seniorenwohnheime, Betreutes Wohnen) und der Nahversorgung
- Beschreibung des Bestands und der Lage von technischer Infrastruktur

4.6. Evaluierung der wichtigsten Entwicklungsziele des REK (=Überprüfungsbericht) und Problemanalyse

Ziel der Evaluierung ist eine Kontrolle der Zielerreichung und eine Bewertung der Tauglichkeit der eingesetzten Mittel.

- Welche wichtigen Entwicklungsziele wurden erreicht?
- Welche wichtigen Entwicklungsziele wurden nicht erreicht?
- Welche Vorgaben waren daraus für das neue REK abzuleiten?

5. Räumliche Entwicklungsziele und -maßnahmen

5.1. Generelle Entwicklungsziele

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie der Evaluierung der wichtigsten Entwicklungsziele des letzten REK sollen hier maßgebliche Vorgaben für die künftige Entwicklung der Gemeinde abgeleitet werden ("Die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 20 Jahren denken").

In der Regel wird das raumplanerische Gesamtkonzept zusammen mit der Gemeinde oder auch in mehreren Workshops mit der Bevölkerung entwickelt. Ziel ist es, eine von der Gesamtbevölkerung breit getragene Leitvorstellung zu bekommen. Die nachstehende Checkliste benennt die wichtigsten Aspekte, zu denen eine gemeinsame Leitvorstellung existieren sollte.

- Entwicklung als Wohn- und Arbeitsstandort
- Qualität der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung
- Qualität des Freiraums
- Gemeindeleitbild

5.2. Angestrebte Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung

In diesem Zusammenhang muss die Gemeinde einerseits den Bedarf aus der bisherigen Entwicklung ableiten, andererseits kann sie darüber hinaus aber auch zusätzliche Entwicklungen initiieren, zB die Bereitstellung von günstigem Bauland für junge Familien. Weicht die Gemeinde deutlich vom bisherigen Bedarf ab, dann bedarf dies einer nachvollziehbaren Begründung. Es muss plausibel dargelegt werden, wie das über den bisherigen Bedarf hinausgehende Ziel erreicht werden soll. Dies kann insbesondere unter Bezugnahme auf die überörtlichen Vorgaben erfolgen.

5.3. Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

Wie stellt sich die Gemeinde in den nächsten 20 Jahren die Entwicklung des Siedlungsgebietes vor. Wo sind zu stärkende Schwerpunkte? Welche Qualitäten sollen erhalten oder gestärkt werden? Wie erfolgt die Verkehrserschließung?

5.4. Voraussichtlicher Baulandbedarf

Unter Zugrundelegung der aktuellen Entwicklung sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde wird der Baulandbedarf für den Zeitraum der nächsten 20 Jahre formuliert. Der Baulandbedarf wird separat für Wohnen und gewerbliche Entwicklung abgeleitet. Zu berücksichtigen ist, dass der Baulandbedarf für "Sondernutzungen", wie zB touristische Entwicklungen, sofern deren Flächenbedarf nicht innerhalb der Widmungskategorien Beherbergungsgroßbetriebe oder Sonderflächen realisiert wird, dem Wohnbaulandbedarf zuzurechnen ist.

Die Abschätzung des voraussichtlichen Baulandbedarfs für einen Zeitraum von 20 Jahren erfolgt mit Hilfe folgender Parameter:

- Bedarfsermittlung zur Siedlungsentwicklung auf der Grundlage der Einwohnerentwicklung (natürliche Entwicklung, Abwanderungsverluste und Zuwanderungsgewinne), Prognose der Einwohnerzahl auf Grundlage der angestrebten Entwicklungsziele, angestrebte Siedlungsdichte, Wohnungsentwicklung und Wohnungsbelegungsdichte und Struktur

- Ableitung des Bedarfs zur Entwicklung gewerblicher Flächen auf der Grundlage einer Umfrage bei Betrieben, Anfragen von Unternehmen und den Zielen der Gemeinde, sowie unter Berücksichtigung der Beschäftigtenentwicklung am Ort und der standörtlichen Eignung
- Darstellen der möglichen / anteiligen Bedarfserfüllung durch Baulücken und Nachverdichtung
- Abgrenzung von Siedlungsschwerpunkt und Abschätzung der integrierbaren Wohneinheiten

5.5. Entwicklung des Freiraums

Welche Freiraumsysteme sind der Gemeinde wichtig? Die Freihaltung kann verschiedene Funktionen zum Anlass haben. Wichtig ist jedoch die Diskussion um ihre Bedeutung, um diese Systeme auch langfristig zu erhalten.

Flächenzuweisungen sollen nur dann vorgenommen werden, wenn klare Zielsetzungen dies gebieten und planerische Mittel ihre Umsetzung ermöglichen. Dies bedeutet nicht, dass künftig in diesen Bereichen alles möglich ist, denn bereits in der Nichterfassung, "Nichtdeterminiertheit" der Fläche kommt ihre Freihaltfunktion zum Ausdruck.

6. Umweltprüfung

6.1. Differenzplan

Aufgabe des Differenzplans ist es darzustellen, welche Flächen unter Zugrundelegung der räumlichen Entwicklungsziele für eine Entwicklung seitens der Gemeinde angestrebt werden. Dabei sind folgende Prüfflächen zu erfassen:

Prüfflächen:

- Im Flächenwidmungsplan ausgewiesenes unbebautes Bauland
- Potenzielle Entwicklungsflächen für Wohnen
- Potenzielle Entwicklungsflächen für Arbeiten
- Entwicklungsflächen für Sondernutzung (touristische Entwicklungen, Gemeindeinfrastruktur, Parkplätze, Windkraftanlagen, etc)
- Konversionsflächen
- Flächen für grünlandgebundene Einrichtungen (Sportflächen, Golfplätze, Solarfelder, etc)

Entwicklungsflächen: alle Flächen, die aus Sicht der Gemeinde für eine Weiterentwicklung vorgesehen sind, unabhängig davon, ob sie bereits bisher im REK für eine Entwicklung vorgesehen waren.

Konversionsflächen: sind Flächen, die für Nutzungsänderungen vorgesehen sind (zB Gewerbenutzung in Wohnnutzung).

Die im Differenzplan erfassten Flächen können über die letztlich im Entwicklungsplan dargestellten Flächen hinausgehen. Schließlich sollen in diesem Prozess auch Alternativen geprüft werden, die auch wieder aus dem Planungsprozess ausgeschieden werden. Es wird darauf hingewiesen, nur solche Flächen einer Umweltprüfung zu unterziehen, die vernünftige Alternativen (vgl § 5 Abs 4 Z 3 ROG 2009) darstellen. Als vernünftige Alternativen können nur solche aufgefasst werden, die eine grundsätzliche Eignung für die vorgesehene Verwendung aufweisen.

Prüfpflichtig sind nur solche Flächen, die geeignet sind, mehr als geringfügige Auswirkungen auf die Umwelt zu haben. Aus den Darstellungen des Differenzplans ergibt sich der Prüfumfang im Rahmen der Umweltprüfung.

Nicht umweltprüfpflichtig sind:

- Prüfflächen unter 3.000 m², sofern nicht besondere Belastungen durch Lärm, Luft, Elektrosmog oder Erschütterung vorliegen oder sensible naturräumliche Lagen (wie Überschwemmungsgebiete, Biotop- oder Natura 2.000 Flächen oder Gefahrenzonen) betroffen sind.

Nachdem der Differenzplan den Fachdienststellen als Grundlage für die unerlässlichen Untersuchungen zur Verfügung gestellt wird, sind die im Differenzplan erfassten Flächen mit folgenden Informationen zu versehen:

Laufende Nr.	Nutzung	Fläche in ha	Umweltprüfung	
			Größe	Umweltmerkmal

Entwicklungsalternativen

Im REK dürfen nur Entwicklungsflächen im Ausmaß des 20-Jahres-Bauland-Bedarfes vorgesehen werden. Es wird dringend empfohlen bereits im REK die Verfügbarkeit der Flächen durch zB Optionen sicherzustellen. Ebenso den Baulandmarkt belebend kann auch die Festlegung von Alternativflächen wirken. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die festgelegten Alternativflächen raumordnungsfachlich qualitativ gleichwertig sind. Nicht möglich ist, qualitativ gute gegen raumordnungsfachlich schlechte Standorte auszutauschen, bzw umgekehrt.

6.2. Prüfung der Auswirkungen der Planungsmaßnahmen

Die Prüfung der Umweltauswirkungen der einzelnen Prüfflächen erfolgt in Tabellenform.

Fläche X	Planausschnitt zur Lage		geplante Nutzung		
Umweltprüfung Schutzgüter	Zusammenfassende Darstellung des Bestandes	Darstellung der Auswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	Stufe der Beeinträchtigung 1-4	
				Ohne Minderung	Mit Minderung

Die im Umweltbericht formulierten **Minderungsmaßnahmen** müssen, damit die Abschichtung wirksam wird, im nachfolgenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan übernommen bzw umgesetzt werden. Aufgabe der Aufsichtsbehörde ist es ua dies zu überprüfen.

Der Bürger und die Entscheidungsträger können erkennen, ob die Beeinträchtigung durch diese Maßnahmen reduziert werden kann.

7. Plandarstellung und Festlegungen nach Standortbereichen

7.1. Entwicklungsplan

Der Entwicklungsplan beinhaltet all jene Flächen, welche die Gemeinden nach Durchführung der Umweltprüfung, Berücksichtigung der übergeordneten Planungsvorgaben und Abwägung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung in den nächsten 20 Jahren für eine Entwicklung vorsieht. Dabei ist zu unterscheiden zwischen

- Flächen, die für eine Baulandausweisung in Betracht kommen
- Flächen, die für grünlandgebundene Einrichtungen in Betracht kommen
- Flächen, die für die Freiraumentwicklung von Bedeutung sind.

7.2. Standortbezogene Festlegungen

Es gilt aber nicht nur, diese Flächen darzustellen und mit Planungsinhalten zu versehen, sondern auch die Ergebnisse der Überprüfung (Umweltprüfung und raumordnungsfachliche Überprüfung), die für die nachfolgenden Ebenen (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) relevant sind, festzuhalten. Die Festlegungen erfolgen für die Themen:

Nutzung

- Wohnen
- Arbeiten (Gewerblich, Touristisch, Sonderformen)

Erschließung (Technische und Soziale Infrastruktur)

- Angaben zur Verkehrserschließung (zB Welche Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten?)
- Angaben zur Oberflächenentwässerung
- Angaben zur Wasserversorgung
- Angaben zur Abwasserentsorgung
- Angaben zur Energieversorgung

Bauliche Entwicklung

- Bauliche Ausnutzbarkeit
- Höhenentwicklung
- Bauweise
- Freiflächengestaltung (Spielplätze, etc)
- Freizuhaltende Sichtachsen

Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung

In diesem Kapitel sind alle sonstigen Vorgaben zusammenzufassen, die sich aus den vorangegangenen Prüfungen als relevant für die nachgeordneten Planungsebenen herausstellten bzw als Minderungsmaßnahmen formuliert wurden.

Die Qualität der Festlegungen kann unterschiedlich sein. Darauf aufmerksam zu machen ist allerdings, dass sich hievon die nachfolgenden Prüferfordernisse im Rahmen der Flächenwidmungsplanung ableiten.

Beispiele:

- Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwand, -wall, Orientierung der Baukörper lärmabgewandt
- Schalltechnisches Gutachten
- Abstandsflächen (keine Wohnnutzung im Einflussbereich von Hochspannungsleitungen, etc)
- Geologisches Gutachten
- ...

Wenn zB die wesentlichen Inhalte zur Verkehrserschließung bereits im Rahmen der REK-Ausarbeitung formuliert wurden und die Genehmigung des REK darauf basierte, ist - bei Berücksichtigung dieser Vorgabe bei der Aufstellung/Änderung des Flächenwidmungsplanes (sichergestellt durch die Festlegungen im Bebauungsplan) - eine neuerliche Befassung der Verkehrsplanung nicht erforderlich. Wird allerdings nur als Widmungsvoraussetzung "eine entsprechende Verkehrserschließung" definiert, so wäre diese Festlegung nicht ausreichend, um eine neuerliche Befassung der Verkehrsplanung im Rahmen der Flächenwidmung auszuschließen.

8. Erläuterungsbericht mit integriertem Umweltbericht

8.1. Planungsfachliche Erläuterungen

Aufgabe des Erläuterungsberichts ist es, jene Aspekte zusammenzufassen, die zu den verbindlichen Inhalten des Räumlichen Entwicklungskonzeptes inklusive Umweltbericht führten.

8.2. Umweltbericht

Darstellung der Methode:

Die Bewertungsmethode folgt einer 4-teiligen Skala. Die Einstufungsregeln folgend jener der Umwelterheblichkeitsprüfung. Die jeweils höchste Einstufung ist maßgeblich. Folgende Abstufungen bezogen auf die Erheblichkeit der Auswirkungen werden empfohlen:

0 = keine Umweltauswirkungen

1 = geringe Umweltauswirkungen

2 = gegebene Umweltauswirkungen

3 = erhebliche gegebene Umweltauswirkungen

Die jeweils angewandte Methode und die Abstufungen müssen erläutert werden.

Auf der Grundlage der Bestandsbeschreibung zu allen Schutzgütern werden auf Grundlage der 4-teiligen Bewertung die möglichen Auswirkungen aller umweltprüfpflichtigen Entwicklungsflächen behandelt. Zur

Darstellung des Grads der Umweltauswirkungen werden 4 Stufen der Beeinträchtigung unterschieden, die allenfalls im Rahmen der Abwägung relevant sein können.

Die Umweltprüfung erfolgt in Form einer Tabelle für jede der genannten Flächen. Die zur Reduzierung der Auswirkungen vereinbarten "Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung" sind im weiteren Planungsprozess wichtige Inputs für den Entwicklungsplan bzw dessen erforderlichen Wortlaut.

Es wird darauf hingewiesen, nur solche Minderungsmaßnahmen vorzusehen, für die im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan auch Maßnahmen formuliert werden können und die städtebaulich auch vernünftig sind.

Wechsel- und Summenwirkungen sind darzulegen. Dabei geben die Wechselwirkungen an, ob durch das Zusammenwirken verschiedener Auswirkungen auf unterschiedliche Schutzgüter die Wirkung möglicherweise verstärkt wird. So wirken sich Veränderungen des Grundwassers oft auch auf die Vegetation und Tierwelt aus.

Die Summenwirkung bezieht sich dagegen auf andere in diesem Bereich geplante Flächen und Infrastrukturmaßnahmen, deren Realisierung die Auswirkungen auf die Schutzgüter ebenfalls zusätzlich negativ beeinflussen kann. Während die Summenwirkung bereits bei den Schutzgütern je Raumeinheit abgebildet wird, werden die möglichen Wechseleffekte in der Zeile verbal argumentativ beschrieben.

Die im Umweltbericht formulierten **Minderungsmaßnahmen** müssen, damit die Abschichtung wirksam wird, im nachfolgenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan übernommen bzw umgesetzt werden. Aufgabe der Aufsichtsbehörde ist es ua dies zu überprüfen.

Der Bürger und die Entscheidungsträger können erkennen, ob die Beeinträchtigung durch diese Maßnahmen reduziert werden kann. Die nachfolgende Bewertung für die Beeinträchtigung gibt bereits die zusammenfassenden Ergebnisse aus der Beschreibung der Auswirkungen unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen wieder.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

In diesem Kapitel ist darzustellen, welche Entwicklung die Flächen nehmen würden, wenn keine Nutzung bzw Bebauung erfolgt. Auch hier wird eine Übersichtsdarstellung in tabellarischer Form empfohlen, da in den meisten Fällen ohnehin die landwirtschaftliche Nutzung beibehalten würde.

Alternativenprüfung

Im Rahmen des Planungsprozesses werden eine Vielzahl von alternativen Planungsmöglichkeiten entwickelt, diskutiert und viele wieder verworfen.

Die Entwicklung von Alternativen ist ein Bestandteil jedes Planungsprozesses. Die Zusammenstellung und die ausführliche schriftliche Begründung, warum einzelne Alternativen ausgeschieden wurden, erfolgt in diesem Kapitel. Dargestellt werden nur die wichtigsten Alternativen.

Nachdem im Differenzplan in der Regel auch in der Diskussion befindliche Standorte noch eingetragen wurden, können an dieser Stelle die Standorte genannt und zeichnerisch dargestellt werden, die nach der Umweltprüfung ausgeschieden wurden.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ursprünglich verlangt die Richtlinie eine Überwachung unerwarteter erheblicher Auswirkungen. Aus der Sicht von Planerinnen und Planern ist dies schwer vorstellbar.

Deswegen hat sich in der Praxis bewährt, die Aspekte in ein Monitoring einzubeziehen, bei denen

- eine gewisse Prognoseunsicherheit besteht,
- bei denen erhebliche Auswirkungen befürchtet werden müssen und

- von denen man möchte, dass sie in der längerfristigen Planung weiter Beachtung und Berücksichtigung finden.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel dieses Kapitels ist es die Auswirkungen der Planung (= formulierten Entwicklungsflächen) auf die Raumeinheit darzustellen.

In Ergänzung zum Ergebnis der Umweltprüfung ist zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit der Planungsentscheidungen zu begründen, warum möglicherweise im Rahmen der Umweltprüfung schlechter bewerteten Flächen der Vorzug gegeben wurde. Raumordnungsfachliche Kriterien, wie "Prinzip der kurzen Wege", Siedlungsentwicklung von innen nach außen, dezentrale Konzentration finden hier ihre Berücksichtigung. Auch das Thema der Verfügbarkeit ist gegebenenfalls anzusprechen.

Mustergliederung

1. Einleitung
2. Rechtliche Grundlagen
3. Der Weg zum REK – Ablauf des Planungsprozesses
4. Bestandsaufnahme
 - 4.1. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben
 - 4.2. Charakterisierung des Gemeindegebietes mit Raumeinheiten
 - 4.3. Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur
 - 4.4. Umweltbedingungen in den Raumeinheiten
 - 4.5. Raumnutzungen
 - 4.6. Evaluierung der wichtigsten Entwicklungsziele des REK (=Überprüfungsbericht) und Problemanalyse
5. Räumliche Entwicklungsziele und -maßnahmen
 - 5.1. Generelle Entwicklungsziele
 - 5.2. Angestrebte Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung
 - 5.3. Siedlungs- und Verkehrsentwicklung
 - 5.4. Voraussichtlicher Baulandbedarf
 - 5.5. Entwicklung des Freiraums
6. Umweltprüfung
 - 6.1. Differenzplan
 - 6.2. Prüfung der Auswirkungen der Planungsmaßnahmen
7. Plandarstellung und Festlegungen nach Standortbereichen
 - 7.1. Entwicklungsplan
 - 7.2. Standortbezogene Festlegungen
8. Erläuterungsbericht mit integriertem Umweltbericht
 - 8.1. Planungsfachliche Erläuterungen
 - 8.2. Umweltbericht



Verfahrensschritte zur Neuaufstellung und Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK)

1. Allgemeines

Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) ist ein Planungsinstrument der örtlichen Raumplanung und stellt die Grundlage für die Entwicklung der Gemeinde, im Besonderen in Hinblick auf den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan dar. Die Gemeinde ist zwar an die Vorgaben des REK gebunden, dieses entfaltet aber keine Rechtswirkung gegenüber Dritten. Das REK besteht aus einem Textteil mit den räumlichen Entwicklungszielen und -maßnahmen für einen Planungszeitraum von 20 Jahren sowie einer planlichen Darstellung (Entwicklungsplan), welche von gleichrangiger Bedeutung sind. Mit dem ROG 2009 hat das REK eine wesentliche Aufwertung erfahren. Entscheidend ist hierbei in erster Linie die Verschiebung der Umweltprüfung auf die Ebene des REK als Planungsinstrument, was eine erhebliche Entlastung des Umsetzungsinstrumentes Flächenwidmungsplan mit sich bringt.

2. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme bildet die Grundlage für die Aussagen und Festlegungen des REK. Dabei sind die für die Raumordnung wesentlichen Gegebenheiten zu erheben. Das sind

- die naturräumlichen Gegebenheiten und Umweltbedingungen
- die infrastrukturellen Gegebenheiten
- die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und
- die bevölkerungs- und wirtschaftsstrukturellen Gegebenheiten.

Die Entwicklungsprogramme des Landes, die Planungen der Nachbargemeinden und sonstiger behördlicher Planungsträger sind hierbei zu beachten.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind zusammen mit den wesentlichen Aussagen, die sich daraus ergeben (zB Änderung oder Neuaufstellungsbedarf des REK) darzustellen.

3. Überprüfung von Planungen

3.1. nach ROG 2009

Das REK ist ebenso wie der Flächenwidmungsplan im Abstand von jeweils zehn Jahren, ausgehend vom Inkrafttreten des Flächenwidmungsplans, zu überprüfen. Dabei sind die

- Erreichung der Entwicklungsziele des REK,
 - die Ausweisungen im Flächenwidmungsplan und
 - die Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Umweltprüfung prognostiziert worden sind,
- einer Bewertung zu unterziehen.

Darüber ist ein Bericht zu verfassen, der so strukturiert sein soll, dass die konkreten Zielsetzungen und Auswirkungen nachvollziehbar werden. Beispielsweise könnten die Daten der Bestandsaufnahme aktualisiert werden, damit diese als umfassende Beurteilungsgrundlage vorliegen und im Fall einer Revision des REK die wichtigsten Vorarbeiten bereits durchgeführt sind.

Mit den Ergebnissen der Überprüfung hat sich dann die Gemeinde auseinanderzusetzen und einen entsprechenden Beschluss über den Anpassungsbedarf und das Erfordernis einer Revision zu fassen.

Die Überprüfung des REK und des Flächenwidmungsplans ist parallel durchzuführen, damit gleichzeitig mit der Überprüfung der Zielerreichung das entsprechende Anpassungserfordernis der Planungen besser beurteilt werden kann.

3.2. Übergangsbestimmungen ROG 1998 - ROG 2009

§ 82 Abs 4 ROG 2009 regelt die Übergangsbestimmungen im Bezug auf die Überprüfung des REK und des Flächenwidmungsplans. Jene Gemeinden,

- deren Flächenwidmungsplan nicht innerhalb von 10 Jahren vor dem Inkrafttreten des ROG 2009 (somit vor dem 1. April 1999) neu aufgestellt wurde oder
- an das ROG 1998 angepasst wurde,

müssen die Überprüfung des REK längstens bis zum 31.12.2010 vornehmen.

Die Frist zur periodischen Überprüfung beginnt dann mit dem Vorliegen der Mitteilung über den Prüfungsbericht und Niederschrift über die Auseinandersetzung damit an die Landesregierung.

4. Voraussetzungen für die Änderung oder Neuaufstellung des REK

4.1. Änderung

Eine Änderung des REK ist dann vorzunehmen, wenn

- sich aus der Überprüfung von Planungen ein Grund zur Änderung des REK ergibt,
- sich die Planungsgrundlagen geändert haben. Dies kann aufgrund von geänderten sachlichen Voraussetzungen oder geänderten Planvorstellungen der Gemeinde selbst der Fall sein.
- eine Änderung des REK zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten notwendig wird.

Das REK ist in jeden Fall zu ändern, wenn

- dies durch die Erlassung und Änderung von Entwicklungsprogrammen des Landes erforderlich ist (vgl § 13 Abs 6 ROG 1998). Sofern Entwicklungsprogramme des Landes geändert oder erlassen werden, muss auch das darauf basierende REK geändert werden.

4.2. Neuaufstellung

Eine Neuaufstellung (Revision) des REK kommt dann zum Tragen,

- wenn Änderungen in den Planungsmaßnahmen das gesamte Gemeindegebiet betreffen. Dies ist schon dann der Fall, wenn sich die Bestandsaufnahme auf das gesamte Gemeindegebiet und nicht nur auf Teile bezieht.

5. Verfahrensablauf

5.1. REK nach ROG 1998 – ROG 2009

Die unter ROG 1998 erstellten REK gelten als REK im Sinne des ROG 2009. Änderungen und Neuaufstellungen der REK sind bis zum 31.12.2015 auch nach den bisher geltenden Bestimmungen des ROG 1998 zulässig.

5.2. Verfahren nach ROG 1998

Das ROG 1998 sieht in § 13 ROG 1998 ein Verfahren für die Neuaufstellung und Änderung des REK vor. Folgende Verfahrensschritte sind zu beachten:

1. **Mitwirkung und Information der Öffentlichkeit**
2. **Entgegennahme von Äußerungen und Stellungnahmen der Nachbargemeinden und vom Regionalverband**
3. **Strukturanalyse, Problemanalyse, Auseinandersetzung mit daraus ableitbaren Entwicklungszielen und –maßnahmen**
4. **Fachliche Beratung durch die Landesregierung in grundsätzlichen Fragen**
5. **Beschlussfassung unter Miteinbeziehung der eingebrachten Stellungnahmen sowie der zusammenfassenden Begutachtung der Landesregierung**
6. **Allgemeine Einsichtnahme im Gemeindeamt bzw Magistrat**
7. **Übermittlung je einer Ausfertigung des REK an die Landesregierung, die Bezirkshauptmannschaft und den Regionalverband**

5.2.1. Die Verfahrensschritte im Einzelnen:

Mitwirkung und Information der Öffentlichkeit

Es bleibt hier der Gemeinde selbst überlassen, die Art und das Ausmaß der Bürgerbeteiligung zu bestimmen. Die Gemeinde muss die Mitwirkung der Öffentlichkeit in angemessener Weise (vgl § 13 Abs 3 ROG 1998) ermöglichen. In Frage kommen beispielsweise

- Gemeindeversammlungen
- Gemeindebriefe
- Ausstellungen uä
- Aussendungen von Informationsmaterial

Entscheidend ist, dass die Ergebnisse der Strukturuntersuchung und die beabsichtigten Aussagen über Entwicklungsziele- und maßnahmen dargestellt werden.

Die Gemeinde hat der Öffentlichkeit die Abgabe von Stellungnahmen und Äußerungen zu ermöglichen.

Entgegennahme von Äußerungen und Stellungnahmen der Nachbargemeinden und vom Regionalverband

Die Gemeinde hat von den Nachbargemeinden und dem Regionalverband Stellungnahmen zur Neuaufstellung des REK einzuholen. Diese Äußerungen hinsichtlich der Ergebnisse der Strukturuntersuchung und die beabsichtigten Aussagen über Entwicklungsziele- und maßnahmen müssen bei der Ausarbeitung des REK-Entwurfs miteinbezogen werden.

Strukturanalyse, Problemanalyse, Auseinandersetzung mit daraus ableitbaren Entwicklungszielen und –maßnahmen

Das REK hat als Grundlage für spätere Flächenwidmungs- und Bebauungspläne eine Festlegung des gegebenen Zustands, eine Bewertung desselben und darauf aufbauend die Formulierung der weiteren Entwick-

lungsziele der Gemeinde zu beinhalten. Mit Hilfe von Struktur- und Problemanalysen sollen jene Maßnahmen festgelegt werden, die zur Erreichung der Entwicklungsziele der Gemeinde ausschlaggebend sind.

Fachliche Beratung durch die Landesregierung in grundsätzlichen Fragen

Die Landesregierung hat die Gemeinden über deren Ersuchen in grundsätzlichen Fragen der Erstellung des REK fachlich zu beraten. Nachdem die Gemeinden die Stellungnahmen und Äußerungen der Nachbargemeinden, des Regionalverbandes und der Öffentlichkeit eingeholt haben, ist der Landesregierung Gelegenheit zu einer zusammenfassenden Begutachtung zum Entwurf des REK zu geben.

Beschlussfassung unter Miteinbeziehung der eingebrachten Stellungnahmen sowie der zusammenfassenden Begutachtung der Landesregierung

Die Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg der Gemeinderat) hat über die Neuaufstellung oder Änderung des REK einen Beschluss zu fassen. Dabei sind die Stellungnahmen der Bevölkerung, der Nachbargemeinden und des Regionalverbandes zu berücksichtigen. Darüber hinaus hat sich die Gemeindevertretung mit der zusammenfassenden Begutachtung der Landesregierung zum Entwurf des neuen REK auseinanderzusetzen.

Da das REK die Grundlage für die Aufstellung des Flächenwidmungsplanes bildet, welcher als Verordnung der aufsichtsbehördlichen Genehmigungspflicht durch die Landesregierung unterliegt, muss das REK vor dem Zeitpunkt der Auflage eines darauf aufbauenden Flächenwidmungsplanentwurfs beschlossen sein.

Allgemeine Einsichtnahme im Gemeindeamt bzw Magistrat

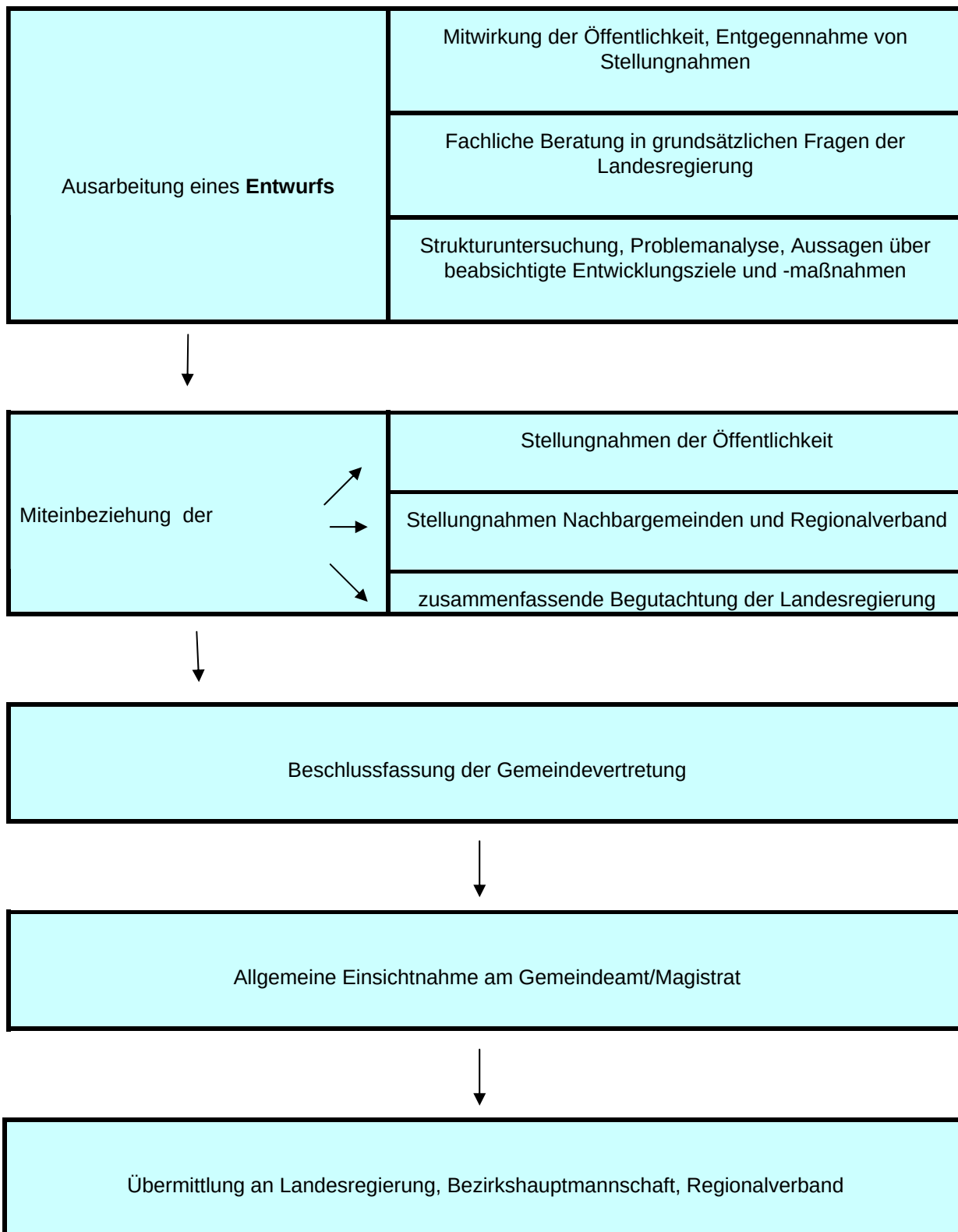
Entsprechend dem Erfordernis der Transparenz von Planungsmaßnahmen hat die Gemeinde das beschlossene REK zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Dies hat beim Gemeindeamt bzw in der Stadt Salzburg beim Magistrat zu den für den allgemeinen Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden zu erfolgen.

Übermittlung je einer Ausfertigung des REK an die Landesregierung, die Bezirkshauptmannschaft und den Regionalverband

Der Landesregierung, der Bezirkshauptmannschaft sowie dem Regionalverband sind je eine Ausfertigung des REK zu übermitteln. Die REK sind für die Landesregierung in zweifacher Hinsicht bedeutsam. Zum einen um in die eigenen Planungen die örtlichen Zielsetzungen einarbeiten zu können und zum anderen für die aufsichtsbehördliche Tätigkeit der Landesregierung. Gleiches gilt für die Bezirkshauptmannschaften. Der Regionalverband soll anhand der REK die Umsetzung seiner Planungen auf dieser Ebene verfolgen und im Rahmen seiner Tätigkeit darauf Rücksicht nehmen.

Das ROG 1998 sieht für das REK noch keine Pflicht zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung vor. Es besteht allerdings auch bei Änderung oder Neuaufstellung des REK nach dem ROG 1998 die Möglichkeit, eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Vorliegen einer Umweltprüfung auf Ebene des REK würde eine weitere Umweltprüfung im Rahmen der Änderung des Flächenwidmungsplans entfallen, sofern aus dieser Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Übersicht: Neuaufstellung und Änderung des REK nach ROG 1998



5.3. Verfahren nach ROG 2009

1. **Bekanntgabe der Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung des REK per Postwurfsendung**
2. **Ausarbeitung des Entwurfs unter Einbeziehung der Öffentlichkeit**
3. **Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Umweltauswirkungen gem § 5 Abs 4 ROG 2009**
4. **Vorlage des Entwurfs und des Umweltberichts an Nachbargemeinden, Regionalverband, Landesregierung**
5. **Übermittlung des Entwurfs und des Umweltberichts an betroffene Nachbarländer bei zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen**
6. **Auseinandersetzung mit den eingebrachten Stellungnahmen, Einarbeitung von allfälligen Änderungen in den Entwurf, Beschlussfassung**
7. **sechswöchige Auflage des Entwurfs und Umweltberichts**
8. **Kundmachung der Auflage an der Amtstafel und in der SLZ bzw im Amtsblatt der Stadt Salzburg**
9. **Auseinandersetzung mit den eingebrachten Stellungnahmen, Beschlussfassung**
10. **Antrag auf aufsichtsbehördliche Genehmigung bei der Landesregierung**

5.3.1. Die Verfahrensschritte im Einzelnen

Bekanntgabe der Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung des REK per Postwurfsendung

Der Bürgermeister hat allen Haushalten der Gemeinden per Postwurfsendung die beabsichtigte Neuaufstellung des REK bekanntzumachen. Alle interessierten Gemeindebewohner und Gemeindebewohnerinnen sollen von der Neuaufstellungsabsicht Kenntnis erlangen.

Ausarbeitung des Entwurfs unter Einbeziehung der Öffentlichkeit

Die Bekanntgabe der Neuaufstellungsabsicht durch Postwurfsendung ersetzt nicht die zusätzlich geforderte Öffentlichkeitsarbeit. Der Ausarbeitung des Entwurfes ist die Öffentlichkeit "in geeigneter Weise" (vgl § 65 Abs 1 ROG 2009) beizuziehen. Dies kann beispielsweise durch eine Versammlung, eine Ausstellung oder einen Gemeindebrief erfolgen.

Das ROG lässt die Möglichkeiten der Öffentlichkeitsarbeit bewusst offen, um den Gemeinden einen ausreichenden Spielraum zu belassen, entsprechend den Neigungen und Bedürfnissen der Bevölkerung die am besten geeignete Form der Öffentlichkeitsbeteiligung zu wählen. Allerdings wird eine schriftliche Äußerungsmöglichkeit sehr wohl eingeräumt werden müssen. Wenn keine geeigneten Mitwirkungsmöglichkeiten vorgesehen sind, stellt dies eine Verletzung der Verfahrensvorschriften dar. Diese würde die Erteilung einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung ausschließen.

Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Umweltauswirkungen gemäß § 5 Abs 4 ROG 2009

In Umsetzung der SUP- Richtlinie (ABl. L 197/30 vom 21.07.2001, EU- Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme) hat die Umweltprüfung bereits auf Ebene der Planungsarbeit zu erfolgen um schon möglichst früh die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen zu erheben und zu bewerten. Daher hat die Gemeinde gemäß § 5 Abs 4 ROG 2009 die Landesregierung (Abteilung 7) zur Bekanntgabe der unerlässlichen Untersuchungen aufzufordern, um den Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung abstecken zu können.

Dadurch soll parallel zur Planungsarbeit die Bereitstellung der entsprechenden Umweltdaten sichergestellt werden. Auf Grundlage dieser Daten muss ein Umweltbericht erstellt werden, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des neuen REK geprüft und bewertet werden. Dabei sollen auch Vermin- derungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgearbeitet werden und mögliche vernünftige Alternativen aufge-

zeigt werden. Generell sind nur jene Untersuchungen durchzuführen, die vernünftigerweise verlangt werden können und auch wirtschaftlich vertretbar sind (vgl Teil 2 Kapitel 2.4. Strategische Umweltprüfung)

Vorlage des auflagefähigen Entwurfs und des Umweltberichts an Nachbargemeinden, Regionalverband, Landesregierung

Der Umweltbericht bildet ein Bestandteil des jeweiligen Planberichts und muss gemeinsam mit dem REK-Entwurf der Landesregierung, den Nachbargemeinden und dem Regionalverband zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Übermittlung des auflagefähigen Entwurfs und des Umweltberichts an betroffene Nachbarländer bei zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen

Wenn im Umweltbericht festgestellt wurde, dass durch die Neuaufstellung des REK erhebliche Umweltauswirkungen über die Landesgrenzen hinaus auf Nachbarländer zu erwarten sind, sind diesen betroffenen Ländern ein Entwurf sowie der Umweltbericht ebenfalls zur Stellungnahme zu übermitteln. Dabei ist den Ländern eine angemessene Frist einzuräumen.

Auseinandersetzung mit den eingebrachten Stellungnahmen, Einarbeitung von allfälligen Änderungen in den Entwurf, Beschlussfassung

Die Gemeindevertretung hat sich mit den eingebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, des Regionalverbandes, der Nachbargemeinden, der Landesregierung sowie allenfalls eines betroffenen Nachbarlandes in den Beratungen fachlich auseinanderzusetzen und allfällige Änderungen, die sich aus den eingebrachten Stellungnahmen ergeben, bereits in dieser Phase in den Entwurf einzuarbeiten. Die Auflage des Entwurfs des REK ist anschließend von der Gemeindevertretung zu beschließen.

Sechswöchige Auflage des Entwurfs und des Umweltberichts

Der Entwurf des neuen REK ist samt dem Umweltbericht sechs Wochen lang zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Dies hat während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden im Gemeindeamt bzw Magistrat zu erfolgen.

Kundmachung der Auflage an der Amtstafel und in der SLZ bzw im Amtsblatt der Stadt Salzburg

Die Auflage des REK- Entwurfs samt Umweltbericht ist auf der Amtstafel und in der Salzburger Landeszeitung (SLZ), für die Stadt Salzburg im Amtsblatt, sechs Wochen lang kundzumachen. Je nach technischen Möglichkeiten hat eine Kundmachung auch über das Internet zu erfolgen (vgl § 17 Abs 4 ROG 2009).

Die Auflage- und Kundmachungsfrist beginnt mit der Kundmachung in der SLZ bzw im Amtsblatt der Stadt Salzburg. In der Kundmachung muss auf die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme zum Entwurf innerhalb der Auflagefrist hingewiesen werden. Dazu ist jede Person berechtigt. Die Auflage dient vor allem der Erleichterung einer effizienten Beteiligung der Öffentlichkeit am Planungsgeschehen und zur Vorstellung der Planungsüberlegungen der Gemeinde. Die Verantwortlichkeit hinsichtlich der Informationsbeibringung wurde bewusst gespalten. Die Information, dass ein Planungsprozess läuft, muss von der Gemeinde beigebracht werden. Die genaue Kenntnis vom Inhalt des Planes ist jedoch eine Holschuld für interessierte Teile der Öffentlichkeit.

Als Kundmachungstext wird empfohlen – REK- Neuaufstellung mit Umweltprüfung:**Kundmachung**

1. Gemäß § 65 Abs 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBl. Nr. 30/2009 idgF wird kundgemacht, dass der Entwurf der Neuaufstellung des Räumlichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde sowie der Umweltbericht gem. § 5 ROG sechs Wochen lang beginnend ab Kundmachung in der Salzburger Landeszeitung bzw. im Amtsblatt der Stadt Salzburg im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

2. Jede Person ist innerhalb der Kundmachungsfrist zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen berechtigt.

Der /die BürgermeisterIn

Auszuhängen spätestens ab:

Abnahme nicht vor:

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

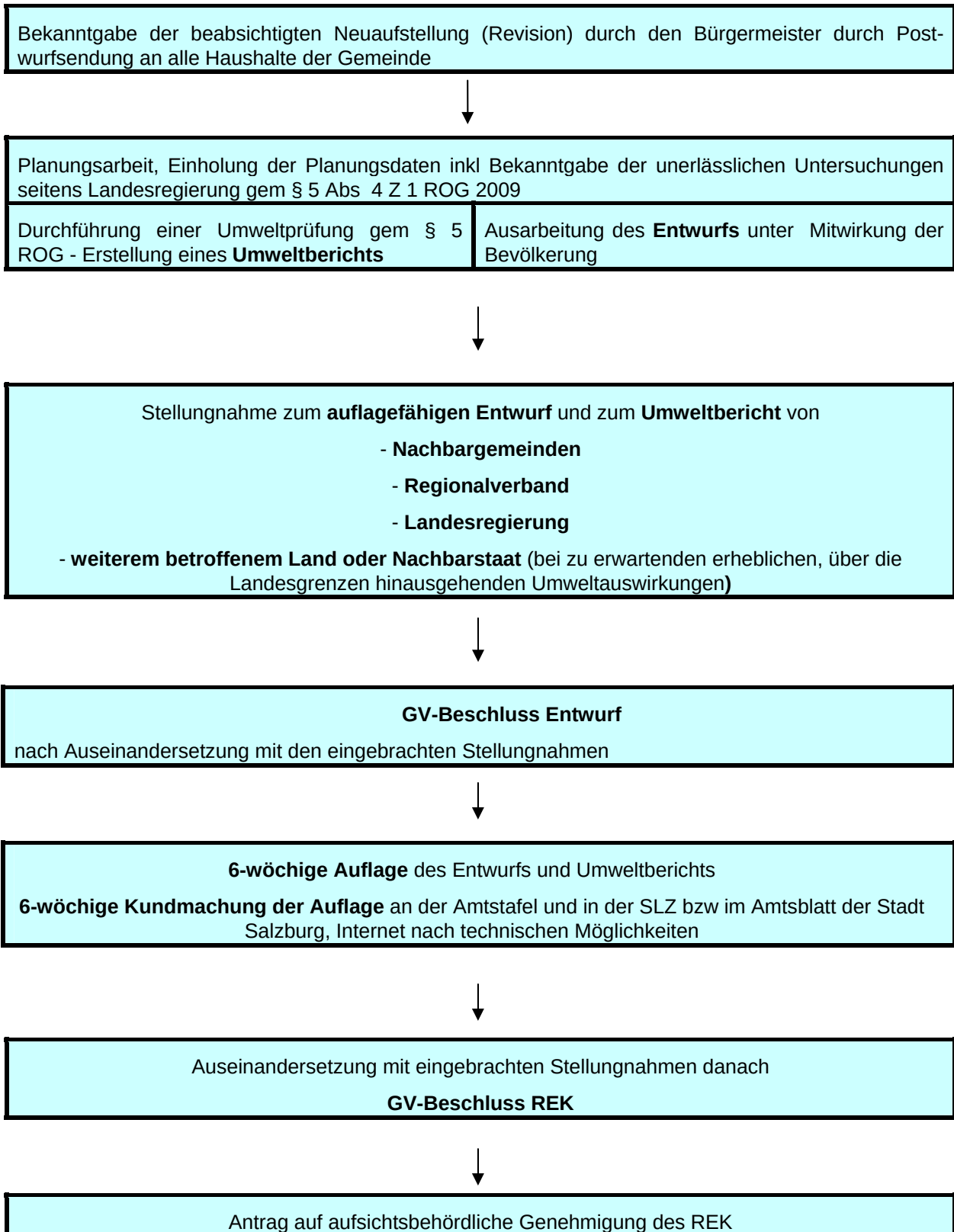
Auseinandersetzung mit den eingebrachten Stellungnahmen, Beschlussfassung

Die Gemeindevertretung hat sich in ihren Beratungen mit sämtlichen eingebrachten Stellungnahmen auseinanderzusetzen. Anschließend erfolgt die Beschlussfassung des neuen REK.

Antrag auf aufsichtsbehördliche Genehmigung bei der Landesregierung

Der Bürgermeister hat die aufsichtsbehördliche Genehmigung des beschlossenen REK unter Vorlage des gesamten Verwaltungsaktes bei der Landesregierung zu beantragen. Liegen keine Versagensgründe (vgl § 75 ROG) vor, ist die aufsichtsbehördliche Genehmigung zu erteilen.

Übersicht: Neuaufstellung des REK gemäß § 65 ROG 2009



5.4. Änderung des REK - § 66 ROG 2009

5.4.1. Allgemeines

Das Verfahren zur Änderung des REK läuft prinzipiell nach den gleichen Bestimmungen ab wie die Neuaufstellung. Allerdings sind im ROG einige Abweichungen vorgesehen:

- Keine Bekanntmachung der Änderungsabsicht des REK durch Postwurfsendung an die einzelnen Haushalte notwendig
- Verpflichtende Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung gem § 5 Abs 2 ROG

Das Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung ist der Landesregierung zur Stellungnahme zu übermitteln.

Ausgenommen von der Pflicht zur Umwelterheblichkeitsprüfung sind jene Fälle,

- in denen bereits eine Umweltprüfung für einen anderen Plan höherer Stufe vorliegt und
- aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Außerdem ist keine Umwelterheblichkeitsprüfung durchzuführen,

- wenn die Eigenart und der Charakter des Gebiets nicht geändert wird oder
- erhebliche Umweltauswirkungen bei Verwirklichung der Planung offensichtlich ausgeschlossen sind (vgl § 5 Abs 3 ROG).

Zur Umwelterheblichkeitsprüfung im Detail siehe Teil 2 Kapitel 2.4. Strategische Umweltprüfung.

5.4.2. Verfahrensschritte

1. **Ausarbeitung des Entwurfs unter Einbeziehung der Öffentlichkeit**
2. **Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung gem § 5 Abs 2 ROG**
3. **Vorlage des Entwurfs (allenfalls mit Umweltbericht) an Nachbargemeinden, Regionalverband, Landesregierung**
4. **Übermittlung des Entwurfs und des Umweltberichts an betroffene Nachbarländer bei zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen**
5. **Auseinandersetzung mit den eingebrachten Stellungnahmen, Einarbeitung von allfälligen Änderungen in den Entwurf, Beschlussfassung**
6. **sechswöchige Auflage des Entwurfs (samt Umweltbericht)**
7. **Kundmachung der Auflage an der Amtstafel und in der SLZ bzw im Amtsblatt der Stadt Salzburg**
8. **Auseinandersetzung mit den eingebrachten Stellungnahmen, Beschlussfassung**
9. **Antrag auf aufsichtsbehördliche Genehmigung bei der Landesregierung**

5.4.3. Die Verfahrensschritte im Einzelnen

Ausarbeitung des Entwurfs unter Einbeziehung der Öffentlichkeit

Der Ausarbeitung des Entwurfes ist die Öffentlichkeit "in geeigneter Weise" (vgl § 65 Abs 1 ROG 2009) beizuziehen. Dies kann beispielsweise durch eine Versammlung, eine Ausstellung oder einen Gemeindebrief erfolgen. Das ROG lässt die Möglichkeiten der Öffentlichkeitsarbeit bewusst offen, um den Gemeinden einen ausreichenden Spielraum zu belassen, entsprechend den Neigungen und Bedürfnissen der Bevölkerung die am besten geeignete Form der Öffentlichkeitsbeteiligung zu wählen. Allerdings wird eine schriftliche

Äußerungsmöglichkeit sehr wohl eingeräumt werden müssen. Wenn keine geeigneten Mitwirkungsmöglichkeiten vorgesehen sind, stellt dies eine Verletzung der Verfahrensvorschriften dar. Diese würde die Erteilung einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung ausschließen.

Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung § 5 Abs 2 ROG

In Umsetzung der SUP- Richtlinie (ABl. L 197/30 vom 21.07.2001, EU- Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme) hat die Umweltprüfung bereits auf Ebene der Planungsarbeit zu erfolgen, um schon möglichst früh die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen zu erheben und bewerten. Bei der Änderung des REK ist zuerst eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchzuführen, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des geänderten REK zu bewerten. Ist als Ergebnis einer solchen Prüfung eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichts notwendig, hat die Gemeinde die Landesregierung (Abteilung 7) um die Bekanntgabe der unerlässlichen Untersuchungen aufzufordern. Das Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung ist der Landesregierung mitzuteilen.

Vorlage von Entwurf (und Umweltbericht) an Nachbargemeinden, Regionalverband, Landesregierung

Ergibt die Umwelterheblichkeitsprüfung, dass die geplante Änderung des REK voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen auf die Umgebung hat, ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet in diesen Fällen einen Bestandteil des jeweiligen Planungsberichts und muss gemeinsam mit dem REK- Entwurf der Landesregierung, den Nachbargemeinden und dem Regionalverband zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Übermittlung des Entwurfs und des Umweltberichts an betroffene Nachbarländer bei zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen

Wenn im Umweltbericht festgestellt wurde, dass durch die Änderung des REK erhebliche Umweltauswirkungen über die Landesgrenzen hinaus auf Nachbarländer zu erwarten sind, sind diesen betroffenen Ländern ein Entwurf sowie der Umweltbericht ebenfalls zur Stellungnahme zu übermitteln. Dabei ist diesen Ländern eine angemessene Frist einzuräumen.

Auseinandersetzung mit den eingebrachten Stellungnahmen, Einarbeitung von allfälligen Änderungen in den Entwurf, Beschlussfassung

Die Gemeindevertretung hat sich mit den eingebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, des Regionalverbandes, der Nachbargemeinden, der Landesregierung sowie allenfalls eines betroffenen Nachbarlandes in den Beratungen fachlich auseinanderzusetzen und allfällige Änderungen, die sich aus den eingebrachten Stellungnahmen ergeben, bereits in dieser Phase in den Entwurf einzuarbeiten. Der auflagefähige Entwurf des geänderten REK ist anschließend von der Gemeindevertretung zu beschließen.

Sechswöchige Auflage des Entwurfs (und des Umweltberichts)

Der Entwurf des geänderten REK ist samt dem allfälligen Umweltbericht sechs Wochen lang zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Dies hat während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden im Gemeindeamt bzw Magistrat zu erfolgen.

Kundmachung der Auflage an der Amtstafel und in der SLZ bzw im Amtsblatt der Stadt Salzburg

Die Auflage des Änderungsentwurfs des REK samt Umweltbericht ist auf der Amtstafel und in der Salzburger Landeszeitung (SLZ), für die Stadt Salzburg im Amtsblatt, sechs Wochen lang kundzumachen. Je nach technischen Möglichkeiten hat eine Kundmachung auch über das Internet zu erfolgen (vgl § 17 Abs 4 ROG 2009).

Die Auflage- und Kundmachungsfrist beginnt mit der Kundmachung in der SLZ bzw im Amtsblatt der Stadt Salzburg. In der Kundmachung muss auf die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme zum Entwurf innerhalb der Auflagefrist hingewiesen werden. Dazu ist jede Person berechtigt. Die Auflage dient vor allem der Erleichterung einer effizienten Beteiligung der Öffentlichkeit am Planungsgeschehen und zur Vorstellung der Planungsüberlegungen der Gemeinde. Die Verantwortlichkeit hinsichtlich der Informationsbeibringung wurde bewusst gespalten. Die Information, dass ein Planungsprozess läuft, muss von der Gemeinde beigebracht werden. Die genaue Kenntnis vom Inhalt des Planes ist jedoch eine Holschuld für interessierte Teile der Öffentlichkeit.

Als Kundmachungstext wird empfohlen – REK- Änderung mit Umweltprüfung:

Kundmachung

1. Gemäß § 65 Abs 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBl. Nr. 30/2009 idgF wird kundgemacht, dass der Entwurf der Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde sowie der Umweltbericht gem. § 5 ROG 2009 sechs Wochen lang, beginnend ab Kundmachung in der Salzburger Landeszeitung bzw. im Amtsblatt der Stadt Salzburg im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt.

2. Jede Person ist innerhalb der Kundmachungsfrist zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen berechtigt.

Der /die BürgermeisterIn

Auszuhängen spätestens ab:

Abnahme nicht vor:

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

Kundmachung REK- Änderung ohne Umweltprüfung:**Kundmachung**

1. Gemäß § 65 Abs 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBl. Nr. 30/2009 idgF wird kundgemacht, dass der Entwurf der Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde sechs Wochen lang, beginnend ab Kundmachung in der Salzburger Landeszeitung bzw. im Amtsblatt der Stadt Salzburg im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt. Auf Grund der durchgeführten Prüfungen (Ausschlusskriterien und Umwelterheblichkeit) wurde festgestellt, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist.

2. Jede Person ist innerhalb der Kundmachungsfrist zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen berechtigt.

Der /die BürgermeisterIn

Auszuhängen spätestens ab:

Abnahme nicht vor:

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

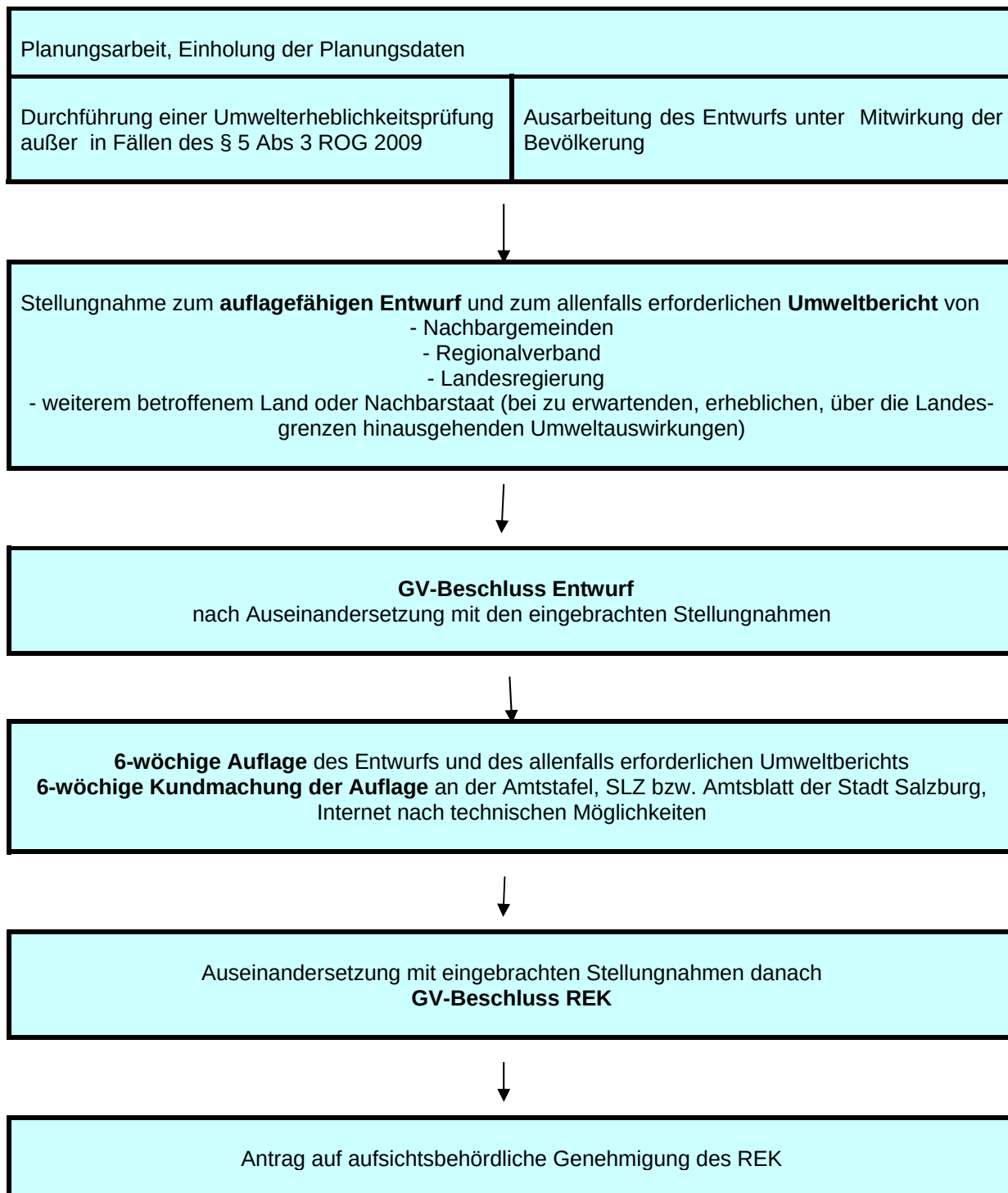
Auseinandersetzung mit den eingebrachten Stellungnahmen, Beschlussfassung

Die Gemeindevertretung hat sich in ihren Beratungen mit sämtlichen eingebrachten Stellungnahmen auseinanderzusetzen. Anschließend erfolgt die Beschlussfassung des neuen REK.

Antrag auf aufsichtsbehördliche Genehmigung bei der Landesregierung

Der Bürgermeister hat die aufsichtsbehördliche Genehmigung des beschlossenen REK unter Vorlage des gesamten Verwaltungsaktes bei der Landesregierung zu beantragen. Liegen keine Versagensgründe (§ 75 ROG 2009) vor, ist die aufsichtsbehördliche Genehmigung zu erteilen.

Übersicht: Änderung des REK gem. § 66 ROG 2009



Überprüfung von Planungen

Erläuterungen und Beispiele zur Anwendung

1. Evaluierung der Planungsinstrumente der Gemeinden

Eine Neuerung des Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (ROG 2009) stellt die im § 20 verankerte „Überprüfung von Planungen“ dar. Sie soll die Gemeinden veranlassen, alle 10 Jahre nach Inkrafttreten ihrer Planungen einen kritischen Blick auf ihre Planungsziele und deren Umsetzung zu werfen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Planungsinstrumente gemeinsam evaluiert werden sollen. Die Umsetzung der im REK formulierten Ziele und Maßnahmen zeigt sich in den nachfolgenden Instrumenten, dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.

Der vorliegende Leitfaden soll den Gemeinden und OrtsplanerInnen zur Anleitung dienen.

2. Maßgebliche Bestimmungen für die Überprüfung von Planungen

Das Räumliche Entwicklungskonzept und der Flächenwidmungsplan sind im Abstand von jeweils 10 Jahren, ausgehend vom Inkrafttreten des Flächwidmungsplanes, zu überprüfen. Dabei sind die Erreichung der Entwicklungsziele des Räumlichen Entwicklungskonzeptes, 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 auseinanderzusetzen.

Stellt die Gemeindevertretung einen Grund zur Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes oder des Flächenwidmungsplans fest, ist von der Gemeinde ein diesbezügliches Revisionsverfahren einzuleiten.

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

3. Prozess - Checkliste

- Alle 10 Jahre ist ein Überprüfungsbericht zu erstellen – Frist läuft ab Rechtswirksamkeit des FWP.
- Übergangsbestimmung für Gemeinden, deren FWP vor 01.04.1999 aufgestellt wurde - Überprüfungsbericht bis 31.12.2010
- Gemeindevertretung setzt sich mit Ergebnis des Überprüfungsberichtes auseinander
- Kommt Bericht zum Ergebnis, dass Änderung REK oder FWP erforderlich ist - Einleitung Revisionsverfahren
- Überprüfungsbericht sowie Ergebnis der Auseinandersetzung in der Gemeindevertretung ist Landesregierung mitzuteilen.
- Ergebnis der Überprüfung findet Eingang in Raumordnungsbericht der Landesregierung

3.1. Angestrebte Stellung der Gemeinde in der Region

- Verbale Beurteilung durch OrtsplanerInnen

3.2. Angestrebte Bevölkerungsentwicklung

- Vergleich REK-10-Jahresziel mit Bevölkerungszuwachs der letzten 10 Jahre bzw. des ausgewählten Betrachtungszeitraumes
- Ermittlung Einwohnerdichte: Einwohner/ha ausgewiesenes Wohnbauland
- Vergleich Bestand mit Potenzial: Einwohner/ha bebautes Wohnbauland und Einwohner/ha Wohnbauland insgesamt
- Zusammenfassende verbale Beurteilung/durch OrtsplanerInnen

3.3. Angestrebte Wirtschaftsentwicklung

- Vergleich REK-10-Jahresziel (Anzahl der Arbeitsplätze) mit Arbeitsplatzzuwachs der letzten 10 Jahre bzw. des ausgewählten Betrachtungszeitraumes
- Ermittlung Beschäftigtendichte: Beschäftigte im Sektor Produktion und Bauwesen/ha Betriebsbauland (Betriebsgebiete, Gewerbe- und Industriegebiete)
- Vergleich Bestand mit Potenzial: Beschäftigte im Sektor Produktion und Bauwesen/ha bebautes Betriebsbauland und Beschäftigte im Sektor Produktion und Bauwesen/ha Betriebsbauland insgesamt
- Entwicklung des Tourismus: Vergleich der 10-Jahres-Zielzahlen (zB Betten) des REK mit aktueller Bettenentwicklung
- Entwicklung der Nächtigungen: Zahl der Nächtigungen pro Einwohner, Darstellung der Entwicklung innerhalb der letzten 10 Jahre
- Entwicklung der Beschäftigte im Sektor Handel, Dienstleistungen und Nachrichtenwesen – Vergleich mit allenfalls vorhandenen Zielzahlen im REK dazu
- Zusammenfassende verbale Beurteilung durch OrtsplanerInnen

3.4. Angestrebte Siedlungsentwicklung

- Bilanzierung und Lokalisierung der Teilabänderungen für Wohnbauland der letzten 10 Jahre
- Verhältnis der Siedlungsentwicklung zwischen Innen- (innerhalb des Hauptsiedlungsschwerpunktes) und Außenentwicklung (zB 3:1)
- Verhältnis der Siedlungsentwicklung zwischen innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches des ÖV gelegen bzw. außerhalb gelegenen Standorten
- Was waren die besonderen Begründungen für Baulandausweisungen außerhalb des Einzugsbereiches des ÖV?
- Ausweisungen für die Entwicklung des Tourismus-Bilanzierung und Lokalisierung
- Ausweisungen für Gewerbliche Entwicklungen – Bilanzierung und Lokalisierung
- Haushälterischer/sparsamer Umgang mit Grund und Boden? Evaluierung der in den Bebauungsplänen festgelegten Dichten im Hinblick auf diesen Grundsatz.
- Verbale Beurteilung des Ergebnisses im Hinblick auf die wesentlichsten REK-Ziele zur Siedlungsentwicklung (zB wo sollten gemäß REK diese Entwicklungen stattfinden?)

3.5. Angestrebte Verkehrsentwicklung

- Verbale Beurteilung durch OrtsplanerInnen

3.6. Angestrebte Entwicklung der Infrastruktur (technisch und sozial)

- Verbale Beurteilung durch OrtsplanerInnen

3.7. Entwicklung des Freiraums

- Zusammenfassung der wichtigsten REK-Ziele zur Entwicklung des Freiraumes
- Wie erfolgte Umsetzung in der Flächenwidmungsplanung/Bebauungsplanung?
- Welche Widmungen haben diese Flächen (zB landwirtschaftliche Vorrangflächen, Grünkeile, etc)
- Erfolgten Änderungen des REK in der Nähe, innerhalb dieser Flächen?
- Entwicklung naturschutzrechtlich relevanter Flächen (bezogen auf die Fläche)
- Summe der Baulandausweisungen bzw. Ausweisungen für grünlandgebundene Einrichtungen in Landschaftsschutzgebieten udgl

3.8. Baulandbedarf

- Vergleich ermittelter Baulandbedarf im REK und aktuelle Baulandbilanz – aufgegliedert nach den zusammengefassten Kategorien Wohnbauland, Betriebsbauland, Flächen für den Tourismus
- Summe der Änderungen des Flächenwidmungsplanes im Laufe der letzten 10 Jahre – Zuordnung nach Kategorien

3.9. Umweltauswirkungen

- Tabellarische Übersicht über die erfolgten Teilabänderungen seit Erfordernis von Umweltprüfungen
- Anzahl der TAÄ insgesamt
- Anzahl der TAÄ mit geltend gemachtem Ausschlussgrund
- Anzahl der TAÄ mit UEP
- Anzahl der TAÄ mit Umweltprüfung
- Darstellung der im Zuge von Umweltprüfungen festgestellten Monitoring-Notwendigkeiten
- Ergebnis des Monitorings
- Ableitung des Handlungsbedarfs
- Darstellung der im Zuge der Neuaufstellung oder Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes festgestellten Monitoring-Notwendigkeiten
- Ergebnis des Monitorings
- Ableitung des Handlungsbedarfs

3.10. Zusammenfassung

- Welche wichtigen Entwicklungsziele wurden erreicht?
- Welche wichtigen Entwicklungsziele wurden nicht erreicht?
- Begründung?
- Revisionsbedarf?

Flächenwidmungsplan - Allgemeine Hinweise

1. Sicherung der Baulandverfügbarkeit

Gemäß § 29 Abs 1 ROG 2009 dürfen unverbaute Flächen nur dann als Bauland ausgewiesen werden, wenn auf Grund einer Nutzungserklärung der Grundeigentümer davon ausgegangen werden kann, dass sie im Fall einer Baulandwidmung innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren ab Inkrafttreten des FWP einer Bebauung zugeführt werden. Diese Frist beginnt bei als Aufschließungsgebieten oder –zonen gekennzeichneten Flächen erst mit der Freigabe dieses Gebietes/dieser Zone. Das Ausmaß des Baulandes hat sich nach dem voraussichtlichen Baulandbedarf der Gemeinde für einen Planungszeitraum von 10 Jahren zu richten.

Flächen, die nicht innerhalb der Frist der Nutzungserklärung verbaut worden sind (entscheidend ist die Baubeginnsanzeige), sollen in Grünland rückgewidmet werden.

2. Entschädigung bei Rückwidmung von Baulandflächen

2.1. Allgemeines

Grundsätzlich dürften unverbaute Flächen nur dann als Bauland ausgewiesen werden, wenn der Grundeigentümer eine entsprechende Nutzungserklärung abgegeben hat. Daraus muss ersichtlich sein, dass die Flächen im Fall einer Baulandausweisung innerhalb von 10 Jahren ab Inkrafttreten des Flächenwidmungsplans einer Bebauung zugeführt werden. Jene Flächen, die nicht innerhalb der Frist der Nutzungserklärung verbaut worden sind, sollen in Grünland rückgewidmet werden (vgl § 29 Abs 3 ROG).

2.2. Voraussetzungen des Entschädigungsanspruchs

Entstehen aus einer Umwidmung vor dem Ende der 10-Jahres-Frist vermögensrechtliche Nachteile für den Eigentümer, kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen eine angemessene Entschädigung beantragt werden.

Zeitliche Voraussetzungen

Die Umwidmung muss innerhalb von 10 Jahren nach der erstmaligen Ausweisung einer Baulandfläche nach dem 1. März 1993 oder während der Wirksamkeit einer in dieser Zeit erteilten Baubewilligung erfolgen.

Der Antrag auf Entschädigung muss innerhalb von 3 Jahren ab Wirksamkeit der Umwidmung bei der Landesregierung eingebracht werden.

Möglichkeiten der Fristverlängerung

Die 10-Jahres Frist verlängert sich um den Zeitraum, in dem eine Bebauung aus nicht vom Eigentümer zu vertretenden Gründen unmöglich war (zB Fehlen eines Bebauungsplanes, Nichtfreigabe eines Aufschließungsgebietes).

Wenn es sich bei der Fläche um ein Grundstück handelt, welches dem Eigentümer oder seinen unmittelbaren Nachkommen zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses dienen sollte und die Bebauung wegen der persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse der Nutzungsberechtigten unzumutbar war, verlängert sich die ursprüngliche 10-Jahres Frist um weitere zehn Jahre.

Wenn es sich um eine Fläche zur Erweiterung oder Verlegung bestehender Betriebe handelt und die Bebauung wegen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Nutzungsberechtigten unzumutbar war, verlängert sich die 10-Jahres Frist ebenfalls um 10 Jahre.

Der Eigentümer muss spätestens bis zum Ende der Auflage des Entwurfs des Flächenwidmungsplans neuerlich eine Nutzungserklärung abgeben und darin die Gründe für die Unzumutbarkeit der Bebauung glaubhaft machen.

Inhaltliche Voraussetzungen

- Durch den Flächenwidmungsplan oder dessen Änderung wird Bauland in Grünland oder eine Verkehrsfläche umgewidmet;
- es handelt sich um Bauland der Kategorie § 30 Abs 1 Z 1-10 ROG. Ausgenommen von der Entschädigungsbestimmung sind somit Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe und Sonderflächen;
- ausschließlich durch die Umwidmung wird die Bebauung des Gebietes verhindert. Ist bereits aufgrund anderer Rechtsvorschriften eine Bebauung der Grundfläche ausgeschlossen, so entfällt eine Entschädigung nach dem ROG;
- es ist tatsächlich ein vermögensrechtlicher Nachteil entstanden, wobei als solcher gelten

Aufwendungen des Eigentümers, die im Vertrauen auf die bauliche Nutzbarkeit der Grundfläche für deren Baureifmachung erbracht worden sind; gleiches gilt für Aufwendungen Dritter mit Zustimmung des Eigentümers;

jener Teil des Wertes der Grundfläche, der bei deren Erwerb wegen der Widmung im FWP als Bauland gegeben war, soweit er in der Gegenleistung (Kaufpreis, Tauschgrundfläche, Erbverzicht) seinen Niederschlag gefunden hat und dieser Wert den Verkehrswert nicht übersteigt. Der Wert der besonderen Vorliebe ist somit nicht erfasst. Ausschlaggebend ist der jeweils letzte Erwerb, bei dem eine Gegenleistung erbracht worden ist.

Es können nur jene vermögenswerten Nachteile Grundlage des Entschädigungsanspruches sein, die vor der Kundmachung der Änderungsabsicht entstanden sind. Der Eigentümer des Grundstücks muss bei der Antragstellung die Höhe der Aufwendungen bzw den entsprechenden Teil der Gegenleistung nachweisen.

Ausschlussgründe des Entschädigungsanspruches

Keine Entschädigung erfolgt, wenn die Baulandwidmung durch nachträgliches Eintreten eines der folgenden Umstände nicht aufrecht erhalten werden kann:

- Gefährdungsbereich von Hochwasser, Lawinen, Murgängen, Steinschlag udgl; wesentliche Hochwasserabfluss- oder Hochwasserrückhalteräume (§ 28 Abs 3 Z 2 ROG) zB durch nachträgliche Änderung von Gefahrenzonenplänen
- zwischenzeitlich eingetretene Waldeigenschaft einer Fläche.

Kein Entschädigungsanspruch besteht außerdem, wenn der Grundeigentümer die Rückwidmung selbst anregt.

Höhe der Entschädigungssumme

Die Höhe der Entschädigungssumme wird von der Landesregierung mittels Bescheid nach Anhörung beider Sachverständiger festgesetzt. Die Gemeinde hat die Entschädigung sowie auch jene Verfahrenskosten, die nicht vom Antragsteller verursacht worden sind, auszus zahlen.

Antrag auf gerichtliche Festsetzung der Entschädigungshöhe

Wenn sich die Gemeinde oder der Eigentümer des Grundstücks durch die Festsetzung der Höhe der Entschädigungssumme benachteiligt fühlt, kann binnen drei Monaten nach Zustellung des Festsetzungsbescheides der Landesregierung ein Antrag auf Festsetzung der Entschädigungssumme beim Landesgericht Salzburg gestellt werden. Damit tritt der Bescheid der Landesregierung hinsichtlich der Entschädigungssumme außer Kraft.

Rückerstattung an die Gemeinde

Eine Rückerstattung der Entschädigung an die Gemeinde kommt dann in Frage, wenn

- innerhalb von 20 Jahren nach der Auszahlung der Entschädigung die Verhinderung der Verbauung des Grundstücks durch eine Änderung des FWP oder aufgrund einer Einzelbewilligung wegfällt, und
- die Verwendung des Grundstücks als Bauland möglich ist.

Die Rückerstattungspflicht betrifft den jeweiligen Eigentümer zu dem Zeitpunkt, in dem das Hindernis der Bebauung wegfällt.

Ersatz der Entschädigung

Bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen hat auch die Gemeinde Anspruch auf Ersatz der geleisteten Entschädigung vom Land. Dies dann, wenn

- die Gemeinde entgegen ihrer Interessen und entgegen ihrer erweislichen Absicht
- durch ein Entwicklungsprogramm des Landes oder
- im aufsichtsbehördlichen Verfahren
- an die Widmung gebunden war.

Wenn die Entschädigung in einem solchen Fall vom Eigentümer zurückerstattet wird, hat die Gemeinde diese an das Land abzuführen.

3. Verpflichtung zur „Umweltprüfung“

Eine wesentliche Neuerung des ROG 2009 ist die Genehmigungspflicht für Räumliche Entwicklungskonzepte, die mit der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung verbunden ist. Im Falle eines so erstellten und genehmigten Räumlichen Entwicklungskonzeptes wird in den meisten Fällen bei Flächenwidmungsplan-Änderungen keine Umweltprüfung mehr erforderlich sein (dh das Ergebnis der Ausschlusskriterienprüfung sein, dass eine Umweltprüfung bereits für einen Plan höherer Stufe vorliegt). Da die Gemeinden in Hinblick auf die Revision noch bis 2015 Wahlfreiheit haben, ob eine Überarbeitung des REK nach "neuem" Recht erstellt wird, ist für die kommenden Jahre noch mit Umweltprüfungen bzw Umwelterheblichkeitsprüfungen auf Flächenwidmungsplanebene zu rechnen.



Unterlagen für die aufsichtsbehördliche Genehmigung des Flächenwidmungsplanes

1. Allgemeines

1.1. Übermittlung

Für das Einbringen des Antrages und die Übermittlung der Unterlagen wurde für Teilabänderungen des Flächenwidmungsplanes eine eigene Applikation **ROGserve** entwickelt, die von den Gemeinden und Ortsplanern genutzt werden soll. Eine Verwendung dieser Internetapplikation empfiehlt sich auch insofern, als die Einbringung der digitalen Flächenwidmungspläne zukünftig auf diesem Weg zu erfolgen hat (Darstellungsverordnung für Flächenwidmungspläne).

Von Vorteil bei ROGserve ist die vorgegebene Antragsstruktur, die den Benutzer in Hinblick auf die jeweils erforderlichen Inhalte und Unterlagen anleitet. Obwohl nicht verpflichtend, wird doch angenommen, dass in absehbarer Zeit sämtliche Anträge um aufsichtsbehördliche Genehmigung von Abänderungen des Flächenwidmungsplanes über ROGserve eingebracht werden. Neben einer Standardisierung der Anträge ist mit der Applikation ein erhebliches Zeiteinsparungspotential im Zusammenwirken der einzelnen, an solchen Raumordnungsverfahren beteiligten Akteure (Gemeinden, Ortsplaner, interne und externe Fachdienststellen, Abteilung 7, Ressort) verbunden.

Bis zur Erstellung des Amtsberichtes durch die Abteilung 7 erfolgen alle Schritte via ROGserve.

Es ist in der Regel sinnvoll, erst nach dem durch die Aufsichtsbehörde durchgeführten Ermittlungsverfahren den Flächenwidmungsplan und den Erläuterungsbericht in vierfacher Ausfertigung der Aufsichtsbehörde vorzulegen, da sich im Rahmen des aufsichtsbehördlichen Verfahrens erfahrungsgemäß Änderungen ergeben können. Aus demselben Grund ist bei Teiländerungen und vereinfachten Verfahren die Vorgangsweise angebracht, zuerst nur die relevanten Ausschnitte aus den Katasterplänen einzureichen. Die Ortsplaner werden von der Abteilung 7 jeweils informiert, wann die 4fach-Ausfertigungen erstellt und übermittelt werden können. Dies ist üblicherweise mit Übermittlung des Amtsberichtes der Abteilung 7 an das Ressort der Fall.

Die erforderliche analoge Ausfertigung des Flächenwidmungsplanes und der Erläuterungsbericht sind in Papierform zu erstellen. Die Einbringung der digitalen Flächenwidmungspläne hat unter Verwendung der Internetapplikation ROGserve als JPG-Datensatz zu erfolgen.

Bei der Vorlage der Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung sind grundsätzlich folgende Unterlagen/Eingaben als strukturierte Daten in ROGserve erforderlich:

2. Erforderlicher Wortlaut, Erläuterungstext und Beilagen zum Flächenwidmungsplan (Erläuterungsbericht)

Der Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan besteht aus folgenden Abschnitten:

1. **Verfahrensablauf**
2. **Veranlassung**
3. **Umweltrelevanz**
4. **Planungsgrundlagen**
5. **Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)**
6. **Infrastrukturelle Erschließung**
7. **Strukturuntersuchung und Umwelterheblichkeitsprüfung**
8. **Allenfalls Umweltbericht**

9. Bebauungsplanung

10. Gutachten

11. Planbeilagen

2.1. Verfahrensablauf

- Verfahrensschritte
- Anregungen und Einwendungen
- Äußerungen Regionalverband
- Stellungnahmen öffentlicher Planungsträger

Zu den einzelnen Schritten sind die erforderlichen Unterlagen beizufügen (upzuloaden)

2.2. Veranlassung und Verfahrensgegenstand

- Veranlassung
- Lage der Abänderungsfläche
- Übersichtsplan (Maßstab: 1 : 10000 bis 1 : 20000 (Variabel))
- Verfahrensgegenstand bzw von der Teilabänderung betroffene Grundstücke
- Gesamtfläche der Teilabänderung
- Widmungsänderungen

von:

Fläche [m²]	davon verbaut	Widmung
-------------	---------------	---------

in:

Fläche [m²]	davon verbaut	Widmung
-------------	---------------	---------

- Betroffene Mappenblattnummern
- Angrenzende Widmungen

2.3. Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

1. Schwellenwertprüfung

	[m²]
Fläche der umweltrelevanten Änderungen	
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m² (Kumulationsregel)	
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen	
Lage der Abänderungsfläche in einem Schutzgebiet	
Ergebnis der Schwellenwertprüfung: Eine Schwellenwertüberschreitung liegt vor	

2. Ausschlusskriterienprüfung

A) Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe oder durch einen anderen Planungsträger eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse hinreichend aktuell sind, und aus einer neuerlichen Umweltprüfung sind keine zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten.	☐
B) Die Planung stellt eine Anpassung an tatsächlich gegebene (rechtskonforme) Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.	☐
C) Mit der Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.	☐
D) Es handelt sich um eine geringfügige Änderung (Überarbeitung, Fortschreibung) einer Planung, durch welche die Art und das Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich geändert werden.	☐

3. Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten

1) Die TAÄ Fläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes	☐
2) Die Verträglichkeit ist gegeben - Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es ist auszuschließen, dass die vorliegende TAÄ erhebliche Auswirkungen auf Europaschutzgebiete gemäß § 5 Z 10 des NschG 1999 der Wild- Europaschutzgebiete gemäß § 108 JG 1993 aufweist.	☐

4. Ergebnis der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich	☐
Eine Umweltprüfung ist erforderlich	☐
Eine FFH-Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich	☐

2.4. Planungsgrundlagen

- **Gesetzliche Grundlagen - Salzburger Raumordnungsgesetz 2009**
- **Relevante Aussagen der überörtlichen Raumplanung** (Landesentwicklungsprogramm und Sachprogramme)
- **Relevante Aussagen des Regionalprogramms** (inkl Planausschnitt des Regionalprogramms - Graphische Darstellung)
- **Räumliches Entwicklungskonzept (REK)** (Textliche Aussagen / Ziele und Maßnahmen des REK inkl Planausschnitt des Siedlungsleitbildes)

2.5. Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)

- Naturschutz
- Wasserwirtschaft
- Wildbach, Lawinen, Steinschlag usw
- Geologie
- Wald
- Lärm
- Bauverbotsbereiche (Eisenbahnen, Seilbahnen, Stromleitungen usw)
- Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen (zB Bergrechtliche Festlegungen etc)

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Beschränkungen sind beizufügen (upzuloaden)

2.6. Infrastrukturelle Erschließung

- Trinkwasserversorgung
- Abwasserentsorgung (Niederschlags- und Schmutzwasser)
- Verkehrserschließung (auch ÖV)
- Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

Die entsprechenden Formblätter sind in ROGserve aufrufbar, auszufüllen und upzuloaden. Bestätigungen der Infrastrukturanbieter sind beizubringen.

2.7. Strukturuntersuchung – allenfalls mit Umwelterheblichkeitsprüfung

Hier sollen Beschreibungen zu den einzelnen Sachgebieten vorgenommen werden, bei einer UEP gemäß Umweltprüfungsverordnung für Raumordnungspläne und –programme hat zusätzlich eine Punktebewertung zu erfolgen.

Landschaftsstruktur und -bild
Vegetation und Tierwelt
Erholungsnutzung und Grünflächen
Biotop- und Naturschutz inkl. Vernetzung
Kulturgüter und Ortsbildschutz
Geologie
Boden
Land- und Forstwirtschaft
Wasser und Wasserwirtschaft
Naturräumliche Gefährdungen
Lärm
Luft

Zu jedem Sachgebiet:

- Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur
- Beurteilung bzw Abschätzung der Umwelterheblichkeit der Umwidmung
- Begründung der Einstufung der Umwelterheblichkeit

2.8. Allenfalls Umweltbericht

- Befund
- Variantenprüfung und Bewertung
- Beurteilung der Umweltauswirkungen inkl Zusammenfassung allfälliger Fachgutachten zu den einzelnen Sachbereichen
- Maßnahmen zum Ausgleich bzw zur Minderung nachteiliger Auswirkungen
- Allenfalls Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen für die Bebauungsplansplanung
- Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen (Restbelastung)
- Sonstige Auswirkungen der Planung
- Zusammenfassung und Neubewertung mit Wechselwirkungen
- Allfällige Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen
- Geplante Maßnahmen zur Überwachung
- Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes (Kurzfassung)

2.9. Bebauungsplanung

- Allfällige Planfreistellung
- Begründung einer Planfreistellung oder
- Bebauungsplan-Entwurf

Planunterlagen und Erläuterungstext bei Erstellung eines Bebauungsplanes sind upzuloaden.

2.10. Gutachten – planungsfachliche Erläuterungen

- Würdigung der Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes und den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung
- Würdigung der Teilabänderung auf Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes
- Gutachten des/der OrtsplanerIn
Begründung der Abänderung
Vorgaben aus der Strukturuntersuchung (insbesondere bestehende Flächennutzung, Infrastruktur und Straßennetz)
Wortlaut zum Flächenwidmungsplan: Begründung der Flächenwidmung (zB Nutzungsabgrenzungen, Nutzungsart etc.)
Baulandflächenbilanz

2.11. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan M 1:5000 als PDF
- Allenfalls vergrößerter Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
- Sonstige Planausschnitte

3. Anforderungen von Seiten der Verkehrsplanung

3.1. Grundsätze für die Neuausweisung von Bauland

Das Raumordnungsgesetz 2009, das Landes-Mobilitätskonzept 2006 - 2015, das Landesentwicklungsprogramm 2003 und das Sachprogramm "Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum" enthalten wichtige Grundsätze und Bestimmungen bezüglich der Verkehrserschließung von Bauland. Durch diese überörtlichen Vorgaben soll sichergestellt werden, dass eine Baulandausweisung nur dort, wo eine fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs gewährleistet ist, erfolgt. Für Baulandwidmungen, die außerhalb dieses Einzugsbereiches vorgenommen werden, müssen besondere, fachlich nachvollziehbare Gründe sprechen. Zum Nachweis einer solchen besonderen Begründung für die Ausweisung von Bauland außerhalb des fußläufigen ÖV-Einzugsbereiches wurde von der Abteilung 7 ein Leitfaden erarbeitet (siehe Kapitel 7.7), der als Orientierungshilfe für sachgerechte Argumentationen dienen kann.

Darüber hinaus gilt es, bei Baulandausweisungen den Nachweis einer entsprechenden Verkehrserschließung zu erbringen. Baulandausweisungen mit dem Aufschließungsvorbehalt "fehlende Verkehrserschließung" benötigen als Genehmigungsvoraussetzung den Nachweis einer absehbaren Realisierung der entsprechenden Verkehrserschließung.

Als "absehbarer Zeitraum" gilt der Planungszeitraum von längstens zehn Jahren.

3.2. Nachweis der Verkehrserschließung

Zur Vereinheitlichung der erforderlichen Nachweise über die Verkehrserschließung im Zusammenhang mit geplanten Baulandausweisungen ist das Formular "Flächenwidmungsplan - Angaben zur Verkehrserschließung" zu verwenden, das zusammen mit den erforderlichen anzuschließenden Planunterlagen zur Dokumentation der Verkehrserschließung bei der aufsichtsbehördlichen Prüfung dienen soll.

Die für Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes heranzuziehende Applikation  enthält einen entsprechenden Link auf das Formular, welches auszufüllen und upzuloaden ist, jedoch bei Übermittlung via ROGserve nicht eigens unterschrieben werden muss.

Das Formular dient zur Verwendung bei folgenden Verfahren:

- bei Revisionen des Flächenwidmungsplanes für jede Umwidmung von Grünland in Bauland, "Wiederausweisung" von gewidmetem aber unbebautem Bauland sowie - falls aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärken und -zusammensetzung relevant - bei Änderung der Bau- oder Grünlandkategorie (eigenes Formular für jede unbebaute Teilfläche),
- bei Teilabänderungen des Flächenwidmungsplans
- bei Freigaben von Aufschließungsgebieten und -zonen (Aufschließungserfordernis: Verkehr)

Daneben sind folgende Planunterlagen anzuschließen/upzuloaden:

Aktueller Lageplan M = 1:5000 mit Eintragung der Fuß- und Radwegeverbindungen, der Straßenverbindungen zum übergeordneten Verkehrsnetz, der Haltestellen des öffentlichen Verkehrsnetzes und der allfälligen Gütergleisanschlüsse;

Übersichtsplan M = 1:25000, falls aufgrund der Lage des gegenständlichen Planungsgebietes erforderlich.

Flächenwidmungsplan - Angaben zur Verkehrserschließung

Gemeinde :	Katasterblatt Nr.:
Bereich / Standort:	

Generelle Änderung des Flächenwidmungsplanes	☐	Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes	☐
Freigabe von Aufschließungsgebieten	☐		☐

Planunterlagen beiliegend	☐
---------------------------	--------------------------

Integriertes Gemeindeverkehrskonzept (G - VKK):	
beschlossen	☐ in Ausarbeitung ☐

1. Fußwege:				
Verbindung zum Ortszentrum:	vorhanden ☐	in Planung ☐	geplant ☐	Rechtsträger:
Fußwegetyp:	Gehsteig ☐	Gehweg ☐	Geh-u. Radweg ☐	Mischverkehrsfläche ☐
Anlageverhältnisse:		minimale Breite: m		

2. Radwege:				
Verbindung zum Ortszentrum:	vorhanden ☐	in Planung ☐	geplant ☐	Rechtsträger:
Radwegetyp:	Radweg ☐	Geh-u. Radweg ☐	Radfahrstreifen ☐	Mischverkehrsfläche ☐
Anlageverhältnisse:		minimale Breite: m		
		maximale Steigung: %		

3. Straßen:				
Verbindung zum Ortszentrum:	vorhanden ☐	in Planung ☐	geplant ☐	Rechtsträger:
Anlageverhältnisse:	Asphalt	☐	min. Fahrbahnbreite: m	
			max. Fahrbahnbreite: m	
	Schotter	☐	max. Steigung: %	
mit Gegenverkehr	☐	nur Richtungsverkehr (Einbahn)		☐
Zustimmung aller berührter Rechtsträger:	vorhanden u. beigelegt			☐
	nicht vorhanden			☐

Direkte Verbindung zur Bundes- /Landesstraße:	vorhanden ☐	in Planung ☐	geplant ☐	Rechtsträger:
Anlageverhältnisse:	Asphalt	☐	min. Fahrbahnbreite: m	
			max. Fahrbahnbreite: m	
	Schotter	☐	max. Steigung: %	
mit Gegenverkehr	☐	nur Richtungsverkehr (Einbahn)		☐
Zustimmung aller berührter Rechtsträger:	vorhanden u. beigelegt			☐
	nicht vorhanden			☐
Genehmigung für Einbindung in die Bundes- /Landesstraße:	vorhanden u. beigelegt			☐
	nicht vorhanden			☐

4. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) - Angebot:		
	Bahn	Bus
vorhanden	☐	☐
in Planung	☐	☐
geplant	☐	☐
Nr. der Linie(n)		
Konzessionär, Besteller		
Haltestellenentfernung	 m	 m
Bedienungshäufigkeit	 /Tag u. Richtung	 /Tag u. Richtung
Betriebszeiten	von bis	von bis

5. Gütergleisanschluss:				
Verbindung zum bestehenden Eisenbahnnetz:	vorhanden ☐	in Planung ☐	nicht geplant ☐	Rechtsträger:
Genehmigung für Gleisanschluss:		vorhanden ☐ nicht vorhanden ☐		

6. Verkehrstechnisches Gutachten (Erfordernis siehe Erläuterungen):	
vorhanden u. beigelegt ☐	nicht vorhanden ☐

Die o.a. sowie die in den Beilagen enthaltenen Angaben werden hiermit bestätigt: , am

Erläuterungen zum Ausfüllen des Formulars:**Fußwege (Blatt 1):**

Angaben über die Fußwegeverbindungen zum Ortszentrum und zu den zentralen Einrichtungen (Zutreffendes ankreuzen).

Radwege (Blatt 1):

Angaben über die Radwegeverbindungen zum Ortszentrum und zu den zentralen Einrichtungen

Straßen (Blatt 2):

Hier sind anzuführen:

- Angaben zur Verbindung zum Ortszentrum.
- Angaben zur direkten Verbindung zum übergeordneten Verkehrsnetz (A - Autobahnen, B - Bundesstraßen, L - Landesstraßen). Anmerkung: Diese Angaben sind nur dann erforderlich, wenn eine direkte Verbindung (d.h. ohne "Ortsdurchfahrt") des Planungsgebietes mit Bundes- oder Landesstraßen vorhanden oder vorgesehen ist.
- Zustimmung aller berührten Rechtsträger bzw. Genehmigung für die Einbindung in die Bundes- bzw. Landesstraße.
- Anmerkung: Prinzipielle Zustimmungen der Straßenerhalter (für alle Verbindungen ab Widmungsgrenze) müssen bereits vor Übermittlung der Unterlagen an das Amt der Salzburger Landesregierung gegeben sein. Diese beigelegten Stellungnahmen sind Voraussetzung für die Einleitung des Verfahrens zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung des Flächenwidmungsplanes bzw. zur Freigabe von Aufschließungsgebieten und -zonen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) - Angebot (Blatt 3):

Angaben über den Öffentlichen Personennahverkehr, getrennt nach Bahn und Bus.

Haltestellenentfernung: Entfernung (entlang der zurückgelegten Wegstrecke) zur nächstgelegenen Haltestelle der Bahn- bzw. Buslinie

Bedienungshäufigkeit: Angabe der Fahrtenanzahl pro Tag und Richtung

Betriebszeiten: Angabe der werktäglichen Betriebsdauer

- Anmerkung: Schul- und Skibusse sowie Werksbusse gelten nicht als ÖPNV-Angebot zur Verkehrserschließung
- Bei der Angabe "In Planung" ist ein Nachweis durch entsprechende nachvollziehbare Unterlagen erforderlich.

Gütergleisanschluss (Blatt 3):

Bei Gewerbe- und Industriegebieten ist anzugeben, ob ein Schienenanschluss vorhanden oder geplant ist.

Verkehrstechnisches Gutachten (Blatt 3):

Zur Beurteilung der "Bedachtnahme auf die gegebenen und die absehbaren Strukturverhältnisse sowie die Sicherung der künftigen wirtschaftlichen und verkehrsmäßigen Entwicklung" ist, wenn aus der Umwidmung bedeutende verkehrsmäßige Veränderungen zu erwarten sind, ein eigenes Verkehrsgutachten zu erstellen. In diesem Verkehrsgutachten sind die Auswirkungen der Umwidmung auf das Verkehrssystem darzustellen (Nachweis von Leistungsfähigkeit, Verkehrsqualität usw.).

Obligatorisch ist ein solches Gutachten bei der Ausweisung von Flächen für Einkaufszentren (EZ) und für Beherbergungsgroßbetriebe (BG) mit Ausnahme geringfügiger Erweiterungen.

Das Gutachten hat insbesondere Bedacht zu nehmen auf:

- die bestehenden Verkehrsverhältnisse,
- die Leistungsfähigkeit der Verkehrsverbindungen,
- die zu erwartenden Verkehrsstärken (aufgrund der durch die Widmung möglichen Nutzungen bzw. Projekte),
- die Knotenform des Anschlusses an das höherrangige Verkehrsnetz,
- den ruhenden Verkehr, die Fuß- und Radwege,
- die erforderlichen Begleitmaßnahmen (z.B. straßen-, städtebauliche, landschaftspflegerische Maßnahmen),
- die Kosten und die Finanzierung.

Alle im Formblatt gemachten Angaben sind auf Blatt 3 durch Stempel und Unterschrift von der Gemeinde oder einem hierzu befugten Planer zu bestätigen. Dies kann bei Übermittlung über ROGserve entfallen.

4. Anforderungen von Seiten der Wasserwirtschaft

4.1. Grundsätze für die Neuausweisung von Bauland

Das Raumordnungsgesetz 2009 enthält folgende wasserwirtschaftlich relevante Bestimmungen:

§ 23 Abs 1: Als Grundlage für die Entwicklung der Gemeinde, im Besonderen für die Flächenwidmungsplanung und Bebauungsplanung, hat die Gemeinde ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK) zu erstellen.

In diesem sind in einer Bestandsaufnahme die infrastrukturellen Gegebenheiten zu erheben, und die Ergebnisse sowie die daraus sich ergebenden wesentlichen Aussagen darzustellen.

§ 25 Abs 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.

§ 25 Abs 4: Für die jeweiligen gemäß Abs 3 Z 1 und 2 dargestellten Flächen sind Festlegungen zu treffen:

... 2. betreffend die Erschließung: dabei sind die grundsätzlichen Anforderungen an die technische und soziale Infrastruktur zu bestimmen ... Diese Festlegungen können auch durch die Bestimmung von Qualitätszielen und Standards erfolgen.

§ 28 Abs 3: Als Bauland dürfen vorbehaltlich § 37 Flächen nicht ausgewiesen werden, die

2. im Gefährdungsbereich von Hochwasser, Lawinen, Murgängen, Steinschlag udgl gelegen oder als wesentliche Hochwasserabfluss- oder Rückhalteräume zu erhalten sind;
3. keine ausreichende Erschließung mit technischer oder sozialer Infrastruktur aufweisen;

§ 37 Abs 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.

§ 37 Abs 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 unverbauter Flächen, die der Gestaltung geschlossener und abgerundeter Baulandflächen dienen, handelt, und
2. der Hinderungsgrund durch Vorschreibungen im Rahmen der Bauplatzerklärung oder Baubewilligung berücksichtigt werden kann.

Das bedeutet also: Ohne entsprechende Nachweise über die Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Belange naturräumlicher Gefährdungen (Hochwasserüberflutungsflächen, Gefahrenzonen) ist eine Baulandwidmung nicht möglich. Als Voraussetzung für die Ausweisung von Aufschließungsgebieten ist der Nachweis einer absehbaren Realisierung der Maßnahmen zur Behebung der einer Baulandausweisung an sich entgegenstehenden Umstände erforderlich.

In Bezug auf die einzelnen Teilbereiche der Wasserwirtschaft werden folgende Grundsätze formuliert:

1. Wasserversorgung:

- Wirtschaftlich vertretbare und in absehbarer Zeit mögliche Versorgung des Gebietes mit hygienisch einwandfreiem Trinkwasser in ausreichender Menge
- Keine Beeinträchtigung bestehender Wasserversorgungsanlagen

2. Abwasserentsorgung:

Bauland:

- Wirtschaftlich vertretbarer und in absehbarer Zeit möglicher Anschluss an eine zentrale Abwasseranlage (Ortskanalisation) mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigungsanlage.
- Rechtskräftige wasserrechtliche Bewilligung für den Anschluss des Gebietes an eine zentrale Abwasseranlage (Ortskanalisation) mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigungsanlage.
- Soweit für die Errichtung der notwendigen Anschlusskanäle Förderungsmittel in Anspruch genommen werden sollen, Antrag um Förderung.

Aufschließungsgebiet:

- Wirtschaftlich vertretbarer und in absehbarer Zeit möglicher Anschluss an eine zentrale Abwasseranlage (Orts- oder Verbandskanalisation) mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigungsanlage, jedoch derzeit keine wasserrechtliche Bewilligung für den Anschluss des Gebietes an eine zentrale Abwasseranlage (Ortskanalisation) mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigungsanlage vorhanden.
- Im Beschluss der Gemeindevertretung für die geplante Flächenwidmung ist ausdrücklich festzuhalten, daß für die Freigabe folgende Voraussetzungen erfüllt sein müssen:
- Rechtskräftige wasserrechtliche Bewilligung für den Anschluss des Gebietes an eine zentrale Abwasseranlage (Ortskanalisation) mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigungsanlage.
- Förderungsantrag für die Anlagen zur Abwasserentsorgung des Gebietes, soweit die Errichtung unter Inanspruchnahme von Förderungsmitteln erfolgen soll.

Freigabe von Aufschließungsgebieten:

- Es müssen die Bedingungen wie unter Punkt a) für die Neuausweisung von Bauland erfüllt sein.

Gewässer und Hochwasserabflussgebiete:

- Freihaltung eines entsprechend breiten Uferstreifens (Gewässerbegleitstreifen) entlang der Gewässer (kleinere Gewässer mind. 5 m, größere Gewässer mind. 10 m)
- Lage außerhalb des Gefährdungsbereiches von Hochwässern, dh. zumindest außerhalb der HW30-Anschlagslinie.
- Hinsichtlich Wildbachgefahren Ausweisung im Einvernehmen mit der WLV

Allgemeine wasserwirtschaftliche Grundsätze:**• Betreffend Wasserversorgung:**

Hinsichtlich bestehender Wasserversorgungsanlagen sind insbesondere vorhandene Schutz- und Schongebiete zu berücksichtigen.

• Betreffend Abwasserentsorgung:

Gemäß den Bestimmungen der Allgemeinen Abwasseremissionsverordnung (§ 3) wird der allgemeine Stand der Rückhalte- und Reinigungstechnik in der Form festgelegt, dass in zusammenhängenden Siedlungsgebieten die Abwässer grundsätzlich in Kanalisationsanlagen gesammelt und in zentralen Kläranlagen gereinigt werden sollen.

Bei Neuausweisung von Bauland (auch bei Aufschließungsgebieten) muss grundsätzlich vom Standpunkt der Gewässerreinigung die dem Stand der Technik entsprechende bestmögliche Abwasserreinigung mit der geringsten Abwasseremission gefordert werden. Dieser Forderung entspricht bei Siedlungsgebieten nur der Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (Orts- oder Verbandskanalisation) mit Reinigung der Abwässer in einer dem Stand der Technik entsprechenden Kläranlage.

Die Neuausweisung von Aufschließungsgebieten erscheint daher grundsätzlich nur mehr dort vertretbar, wo ein Anschluss an eine zentrale, dem Stand der Technik entsprechende Abwasseranlage mit wirtschaftlich vertretbaren Aufwendungen in absehbarer Zeit möglich ist. Die Neuausweisung von Bauland sollte nur mehr dort erfolgen, wo die entsprechenden rechtskräftigen wasserrechtlichen Bewilligungen für den Anschluss des Gebietes bereits vorliegen und - soweit die Errichtung unter Inanspruchnahme von Förderungsmitteln erfolgt - auch der Förderungsantrag gestellt wurde.

Durch diese Vorgangsweise wird eine vorausschauende Planung und damit Planungssicherheit ermöglicht. Bereits bei der Flächenwidmungsplanung und Baulandausweisung kann der Aspekt der Abwasserentsorgung (Art, Kosten, Belastung des Gemeindebudgets) in die Entscheidung der Gemeindevertretung miteinfließen und können dadurch unnötige Planungen bzw. volkswirtschaftlich schwer vertretbare Aufwendungen für die Abwasserentsorgung vermieden werden.

Der Einsatz von Einzel- oder Gruppenabwasseranlagen sollte sich im Wesentlichen auf folgende Bereiche beschränken:

- bestehende Siedlungen oder Einzelobjekte in Streulagen (einschließlich Erweiterungsbauten im Zuge von Adaptierungen und Umbauten), wo aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen in absehbarer Zeit kein Kanalanschluss möglich sein wird
- Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für land- und/oder forstwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der im ROG vorgesehenen Möglichkeiten für bestehende land- und/oder forstwirtschaftliche Betriebe, sofern aufgrund der Entfernung zum nächstmöglichen Anschlusspunkt ein Kanalanschluss technisch oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist
- zeitlich befristete Übergangslösungen für neue Objekte in derzeit bereits ausgewiesenem Bauland
- zeitlich befristete Provisorien für den Zeitraum zwischen der rechtlichen Sicherstellung und der tatsächlichen Realisierung eines Kanalisationsprojektes

Betreffend Gewässer und Hochwasserabflußgebiete:

Soweit HW30-Anschlagslinien oder Hochwassergefährdungsbereiche nicht ausgewiesen sind, ist bereits im Planungsstadium, also vor Befassung der Gemeindevertretung, folgende Vorgangsweise zu wählen:

- Anfrage an die gewässerbetreuende Dienststelle hinsichtlich Baulandeignung der vorgesehenen Baugrundstücke unter Anschluss genauer Plangrundlagen. Aus den Plangrundlagen muss eindeutig die Lage der jeweiligen Grundstücke zu den Gewässern hervorgehen.
- Sollte eine konkrete Aussage aufgrund vorhandener Unterlagen ohne aufwendige Untersuchungen und Berechnungen nicht möglich sein, sind folgende Alternativen möglich:

- Die Gemeinde beauftragt einen fachkundigen Projektanten mit den entsprechenden Untersuchungen und Berechnungen einschließlich der notwendigen Vermessungsarbeiten. Ergibt diese Untersuchung nach Prüfung durch die Fachabteilung Wasserwirtschaft die Baulandeignung, kann Bauland ausgewiesen werden.
- Falls durch die Gemeinde keine Untersuchungen und Berechnungen in Auftrag gegeben werden, ist bis zum eindeutigen Nachweis der Baulandeignung eine Ausweisung nicht möglich.

Betreffend Oberflächenentwässerung

Die Ableitung von Niederschlagswässern über die Schmutzwasserkanalisation ist verboten.

Niederschlagswässer sind vorzugsweise mittels Versickerung zu entsorgen.

Als Stand der Technik ist die Rückhaltung von Regenwasser in Mulden-Rigolen mit möglicher Versickerung in den Untergrund anzusehen. Bei schlecht sickerfähigen Böden können Überläufe aus dem Sickerkoffer in Regenwasserkanäle ausgeführt werden. Diese Mulden-Rigolen-Systeme benötigen entsprechend Platz, der in weiterer Folge im Bebauungsplan entsprechend zu berücksichtigen ist.

Für die Versickerung von verschmutzungsgefährdeten Niederschlagswässern (zB von Verkehrs- und Gewerbeflächen) sind Vorreinigungseinrichtungen und eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Ist die Versickerung nicht möglich, bleibt allenfalls die Ableitung in ein Gewässer.

Einleitungen in kleine Vorfluter dürfen – sofern wasserrechtlich überhaupt zulässig – nur nach vorheriger Rückhaltung in entsprechend dimensionierten Retentionsbauwerken und nur nach wasserrechtlicher Bewilligung erfolgen.

4.2. Nachweis der wasserwirtschaftlichen Anforderungen

Zur Vereinheitlichung der erforderlichen Nachweise über die wasserwirtschaftlichen Anforderungen bezüglich der Baulandwidmungen ist das Formular „Flächenwidmungsplan - Angaben zur Wasserwirtschaft“ zu verwenden; es soll zusammen mit den anzuschließenden planlichen Unterlagen zur Dokumentation bei deraufsichtsbehördlichen Prüfung dienen.

Die für Teilabänderungen des Flächenwidmungsplanes zu verwendende Applikation  enthält einen entsprechenden Link auf das Formular, welches auszufüllen und upzuloaden ist, jedoch bei Übermittlung via ROGserve nicht eigens unterschrieben werden muss.

Begriffsdefinitionen:

Unter "Neuausweisung von Bauland" sind hier jene Fälle zu verstehen, für die im vorherigen Flächenwidmungsplan noch keine uneingeschränkte Baulandwidmung vorlag, bzw Widmungsänderungen mit wesentlichen Auswirkungen auf Abwasseranfall/-art vorgesehen sind.

Als "absehbarer Zeitraum" gilt der Planungszeitraum von längstens zehn Jahren.

Das vorliegende Formular dient zur Verwendung bei folgenden Verfahren:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • bei Revisionen des Flächenwidmungsplanes für jede Neuausweisung von Bauland • bei Teilabänderungen des Flächenwidmungsplanes • bei Freigaben von Aufschließungsgebieten und -zonen (Aufschließungserfordernis: Wasserversorgung, Kanal, Oberflächenwasserbeseitigung, Naturgefahrenbehebung) |
|--|

Weiters ist anzugeben, auf welche Weise die Niederschlagswässer entsorgt werden sollen.

Flächenwidmungsplan - Angaben zur Wasserwirtschaft

Gemeinde :	Katasterblatt Nr.:
Bereich / Standort (KG, GP Nr.):	

Generelle Änderung des Flächenwidmungsplanes	☐	Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes	☐
Freigabe von Aufschließungsgebieten	☐		☐

1. Wasserversorgung:

Angabe des Wasserversorgungsunternehmens und Bestätigung zur Übernahme der Wasserversorgung

Wasserversorgungsunternehmen:	☐ Bestätigung beiliegend
-------------------------------	---

Art und Umfang der notwendigen Erschließungsmaßnahmen (zur einwandfreien Wasserversorgung)

Beschreibung:	Leitungslänge: .m
---------------	-------------------

Schutz- und Schongebiete im Nahbereich der geplanten Umwidmung:

Betroffenes Wasserversorgungsunternehmen :	☐ Lageplan mit Eintragung der Grenzen des Gebietes beiliegend
--	--

2. Abwasserentsorgung:		
Anschlussmöglichkeit an zentrale Abwasserreinigungsanlage		
☐ Vorhanden	☐ In absehbarer Zeit vorhanden	
Entsorgungsunternehmen :	Kläranlage:	
Bestätigung der Gemeinde / Entsorgungsunternehmen über Anschlussmöglichkeit bzw. Absicht zur Errichtung eines Kanalanschlusses		
☐ Anschluss gegeben	☐ Bestätigung beiliegend	☐ Anschlusszeitpunkt:
☐ Anschluss geplant		
☐ Widmungsgebiet innerhalb ursprünglich projektiertem Kanaleinzugsgebiet		
Art und Umfang der notwendigen Erschließungsmaßnahmen (zur einwandfreien Abwasserentsorgung):		
Beschreibung:	☐ Kanallänge:m	
Plandarstellung- Lageplan mit notwendigen Entsorgungsleitungen (mit Unterscheidung nach: Wasserrechtlich bewilligter Bestand; bewilligt aber noch nicht errichtet; keine Bewilligung aber Errichtung geplant)		
☐ M 1:5.000 beiliegend		
Nur auszufüllen, wenn Widmungsgebiet außerhalb ursprünglich projektierten Kanaleinzugsgebiet liegt		
Zulässigkeit der Abwassereinleitung in die Kläranlage		
Auslastung derzeit:%		
a)höchstmögliche Auslastung lt. WR-Bescheid:	b) durch Widmung zu erwartende Auslastung:	
.....EWG	EWG	
Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes		
☐ ausreichend	☐ in absehbarer Zeit ausreichend	
☐ Bestätigung durch Abwasserfachmann (zB Projektant der Abwasseranlagen) beiliegend		

3. Gefährdungsbereiche durch Hochwasser, Lawinen und dgl.:	
Gewässer im Nahbereich	
Name:	Entfernung:
☐ Widmungsfläche innerhalb von Hochwasserüberflutungsflächen bzw Gefahrenzonen	
☐ Lageplan mit Eintragung der Gewässer im Nahbereich sowie der Hochwasserüberflutungsflächen bei HQ 30 und HQ 100 bzw. der Gefahrenzonen der WLV liegt bei	
Quelle (verwendete Unterlagen):	
☐ Widmungsfläche außerhalb von Hochwasserüberflutungsflächen bzw Gefahrenzonen	

Die o.a. sowie die in den Beilagen enthaltenen Angaben werden hiermit bestätigt:

Erläuterungen zum Ausfüllen des Formulars:

Wasserversorgungsunternehmen (Blatt 1):

Angabe des Rechtsträgers der Wasserversorgungsanlage (zB. Wassergenossenschaft, Gemeinde), der die Wasserversorgung des Gebietes sicherstellen soll.

Bestätigung Übernahme Wasserversorgung (Blatt1):

Es ist eine Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zur Übernahme der Wasserversorgung beizulegen.

Formulierungsvorschlag: *"Die Wassergenossenschaft/Gemeinde als Betreiberin der öffentlichen Wasserversorgung bestätigt hiermit, dass sie bereit und in der Lage ist, die Wasserversorgung für die auf der/den Grundparzelle/n Katastralgemeinde geplanten Objekte (Beschreibung) zu übernehmen."*

Art und Umfang der notwendigen Erschließungsmaßnahmen zur Wasserversorgung (Blatt 1):

Die notwendigen baulichen Maßnahmen einschließlich allfällig notwendiger Sonderbauwerke (zB. Pumpwerk, Behälter) zum Anschluss des Gebietes an die Wasserversorgung sind kurz zu beschreiben und die hierfür erforderlichen zusätzlichen Leitungsstränge (Länge) anzugeben.

Schutz- und Schongebiete im Nahbereich (Blatt 1):

Angabe jenes Wasserberechtigte (Wasserversorgungsunternehmen), für dessen Wasservorkommen die Schutzanordnungen erlassen wurden. In den Lageplan (M = 1:5000 oder größer) sind die Schutz- bzw. Schongebietsgrenzen und die geplanten Grenzen der Baulandwidmung einzutragen.

Anschlussmöglichkeit an zentrale Abwasserreinigungsanlage (Blatt 2):

Entsorgungsunternehmen: Rechtsträger (Kanalbetreiber) für jenen Kanal in den die Abwässer aus dem geplanten Widmungsgebiet eingeleitet werden sollen.

Kläranlage: Rechtsträger (Kläranlagenbetreiber) der Abwasserreinigungsanlage in der die Abwässer gereinigt werden sollen.

Bestätigung der Gemeinde / Entsorgungsunternehmen (Blatt 2):

Die Gemeinde hat durch Stempel und Unterschrift die Angaben zu bestätigen.

Anschlusszeitpunkt: Jener Zeitpunkt (Jahr) zu dem die notwendigen Kanalstränge soweit hergestellt sind, dass die Ableitung der Abwässer über Hausanschlusskanäle möglich ist.

Widmungsgebiet innerhalb des ursprünglich projektierten Kanaleinzugsgebietes:

Hier ist anzugeben, ob die geplante Baulandwidmung innerhalb der Einzugsgebietsflächen des der bewilligten Kanalisation zugrundegelegten Projektes liegt.

Art und Umfang der notwendigen Erschließungsmaßnahmen zur Abwasserentsorgung (Blatt 2):

Die notwendigen baulichen Maßnahmen einschließlich allfälliger Sonderbauwerke (zB. Pumpwerk, geländebedingte Baumaßnahmen) zum Anschluss des Gebietes an die zentrale Abwasserentsorgung (Kanalisation) sind kurz zu beschreiben und die hierfür erforderlichen zusätzlichen Kanalstränge (Länge) anzugeben.

Plandarstellung Abwasserentsorgung (Blatt 2):

In einem Lageplan (M = 1:5000 oder größer) sind die zur einwandfreien Abwasserentsorgung notwendigen Kanäle bis zum bestehenden Kanalnetz (Strangbezeichnung gemäß bewilligtem Projekt) mit klarer Unterscheidung nach wasserrechtlich bewilligtem Bestand - wasserrechtlich bewilligt, aber noch nicht errichtet - noch nicht bewilligt, aber Errichtung geplant - einzutragen.

Widmungsgebiet außerhalb des ursprünglich projektierten Kanaleinzugsgebietes (Blatt 2):

Die Angaben sind durch einen Abwasserfachmann (zweckmäßigerweise Projektant bestehender Abwasseranlagen) zu erstellen und / oder mit Stempel und Unterschrift zu bestätigen.

Widmungsfläche innerhalb von Hochwasserüberflutungsflächen bzw. Gefahrenzonen (Blatt 3):

Hinsichtlich der Vorgangsweise bei nicht ausgewiesenen HW30-Anschlagslinien, Hochwassergefährdungsbereiche bzw. Gefahrenzonen wird auf die allgemeinen Erläuterungen hiezu verwiesen.

In den Lageplan (M = 1:5000 oder größer) sind auch die Gewässer im Nahbereich neben den Gefährdungsbereichen durch Hochwasser, Lawinen u.dgl. mit Eintragung der Hochwasserüberflutungsflächen bei HQ30 sowie die Gefahrenzonen der WLV einzutragen.

Alle im Formblatt gemachten Angaben sind auf Blatt 3 durch Stempel und Unterschrift von der Gemeinde oder einem hierzu befugten Planer zu bestätigen. Dies kann bei Übermittlung über ROGserve entfallen.

5. Spezifische Anforderungen von Seiten der Wasserwirtschaft bei Aufschließungsgebieten

5.1. Neuausweisung von Bauland / Aufschließungsgebiet

- Ausdrückliche Festlegung der zentralen Abwasserentsorgung in den Grundlagen für die örtliche Raumplanung (Räumliches Entwicklungskonzept bzw Flächenwidmungsplan) durch die Gemeinde.
- Lage des Gebietes innerhalb der „gelben Linie“ eines von der Gemeinde beschlossenen „Gelbe-Linien-Planes“ oder generelles Projekt für die zentrale Abwasserentsorgung dieses Gebietes (Grundsatzgenehmigung nach § 111a WRG 1990 ist nicht Voraussetzung), welches bereits Grundlage und Projektbestandteil **zumindest** eines rechtskräftig wasserrechtlich bewilligten Detailprojektes (**zB Kläranlage oder erster Bauabschnitt eines Kanals**) gewesen ist. Aus dem Vorliegen dieser Voraussetzungen ist jedoch kein Anspruch auf Baulandausweisung im Flächenwidmungsplan ableitbar.

5.2. Erteilung einer Einzelbewilligung gemäß § 46 ROG 2009 in Aufschließungsgebieten

- Ausdrückliche Festlegung der zentralen Abwasserentsorgung in den Grundlagen für die örtliche Raumplanung (räumliches Entwicklungskonzept bzw Flächenwidmungsplan) durch die Gemeinde.
- Lage innerhalb der „gelben Linie“ eines von der Gemeinde beschlossenen „Gelbe-Linien-Planes“ oder generelles Projekt für die zentrale Abwasserentsorgung dieses Gebietes (Grundsatzgenehmigung nach § 111a WRG 1990 ist nicht Voraussetzung). „Gelbe-Linien-Plan“ bzw generelles Projekt muss jedoch bereits Grundlage und Projektbestandteil **zumindest** eines rechtskräftig wasserrechtlich bewilligten Detailprojektes (**zB Kläranlage oder erster Bauabschnitt eines Kanals**) gewesen sein.
- Nachweis einer zeitlich befristeten Übergangslösung für die Abwasserentsorgung bis zum Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung (zB wasserrechtliche Bewilligung für eine Kleinkläranlage).

5.3. Freigabe eines Aufschließungsgebietes gemäß § 70 ROG 2009

- Lage des Gebietes innerhalb der „gelben Linie“ eines von der Gemeinde beschlossenen „Gelbe-Linien-Planes“ und wasserrechtlich bewilligtes Detailprojekt für den Kanalanschluss des Gebietes. Wenn kein „Gelber-Linien-Plan“, dann wasserrechtlich bewilligtes Detailprojekt und Nachweis der Sicherstellung der Finanzierung.

Bei Freigabeerfordernis Oberflächenwasserentsorgung: In kritischen Fällen muss vor der Freigabe durch eine mit der Wasserrechtsbehörde abgestimmte Projektierung geklärt werden, ob eine retendierte Einleitung in das Gewässer zulässig ist.

Revision/Neuaufstellung des Flächenwidmungsplans

1. Unterlagen für die aufsichtsbehördliche Genehmigung einer Revision des FWP - Allgemeines

Für das Einbringen des Antrages und die Übermittlung der Unterlagen wurde für Teilabänderungen des Flächenwidmungsplanes eine eigene Applikation ROGserve entwickelt, die von den Gemeinden und Ortsplannern genutzt werden soll. Da diese Applikation strukturell an die Teilabänderung einzelner Flächen angepasst ist, eignet sie sich nur bedingt für die Anwendung im Rahmen einer Neuaufstellung des Flächenwidmungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet, die ja wesensgemäß eine Fülle von Standorten und Änderungen zum Inhalt hat. Trotzdem soll eine Übermittlung der Antragsunterlagen auf diesem Weg erfolgen: an die strukturierten Daten in ROGserve knüpfen verschiedene Auswertungen zur Raumbesichtigung und –forschung an. Es ist daher unerlässlich, sämtliche Widmungsänderungen, egal ob nur einzelflächenbezogen oder gemeindegebietsweit, systematisch zu erfassen.

Die erforderliche analoge Ausfertigung des Flächenwidmungsplanes und der Erläuterungsbericht sind in Papierform zu erstellen. Die Einbringung des digitalen Flächenwidmungsplanes soll unter Verwendung der Internetapplikation ROGserve als JPG-Datensatz erfolgen.

Bei der Vorlage der Revision/Neuaufstellung des Flächenwidmungsplanes zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung sind grundsätzlich folgende Unterlagen/Eingaben als strukturierte Daten in ROGserve erforderlich:

2. Erforderlicher Wortlaut, Erläuterungstext und Beilagen zum Flächenwidmungsplan (= Erläuterungsbericht)

Der Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan besteht aus folgenden Abschnitten:

1. **Verfahrensablauf**
2. **Veranlassung**
3. **Umweltrelevanz**
4. **Planungsgrundlagen**
5. **Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)**
6. **Infrastrukturelle Erschließung**
7. **Strukturuntersuchung und Umwelterheblichkeitsprüfung**
8. **allenfalls Umweltbericht**
9. **Bebauungsplanung**
10. **Gutachten**
11. **Planbeilagen**

2.1. Verfahrensablauf

- Verfahrensschritte (Kundmachungen, Öffentlichkeitsarbeit, Protokolle etc)
- Anregungen und Einwendungen
- Äußerungen Regionalverband
- Stellungnahmen öffentlicher Planungsträger

Zu den einzelnen Schritten sind die erforderlichen Unterlagen beizufügen (upzuloaden)

2.2. Veranlassung und Verfahrensgegenstand

- Veranlassung
- Übersichtsplan (Maßstab: 1 : 10000 bis 1 : 20000 (variabel))
- Widmungsänderungen

von:

Fläche [m²]	davon verbaut	Widmung
-------------	---------------	---------

in:

Fläche [m²]	davon verbaut	Widmung
-------------	---------------	---------

2.3. Vorbeurteilung der Umweltrelevanz je Standort

a) Schwellenwertprüfungen

	[m²]
Fläche der umweltrelevanten Änderungen	
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m² (Kumulationsregel)	
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen	
Lage der Abänderungsfläche in einem Schutzgebiet	
Ergebnis der Schwellenwertprüfung: Eine Schwellenwertüberschreitung liegt vor	

b) Ausschlusskriterienprüfung

A) Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe oder durch einen anderen Planungsträger eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse hinreichend aktuell sind, und aus einer neuerlichen Umweltprüfung sind keine zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten.	☐
B) Die Planung stellt eine Anpassung an tatsächlich gegebene (rechtskonforme) Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.	☐
C) Mit der Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.	☐
D) Es handelt sich um eine geringfügige Änderung (Überarbeitung, Fortschreibung) einer Planung, durch welche die Art und das Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich geändert werden.	☐

c) Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten je Standort

1) Die FWP Fläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes	☐
2) Die Verträglichkeit ist gegeben - Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es ist auszuschließen, dass die vorliegende FWP erhebliche Auswirkungen auf Europaschutzgebiete gemäß § 5 Z 10 des NschG 1999 der Wild- Europaschutzgebiete gemäß § 108 JG 1993 aufweist.	☐

d) Ergebnis der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz je Standort

Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich	☐
Eine Umweltprüfung ist erforderlich	☐
Eine FFH-Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich	☐

2.4. Planungsgrundlagen

- Gesetzliche Grundlagen - Salzburger Raumordnungsgesetz 2009
- Relevante Aussagen der überörtlichen Raumplanung (Landesentwicklungsprogramm und Sachprogramme)
- Relevante Aussagen des Regionalprogramms (inkl. Planausschnitt des Regionalprogramms - Graphische Darstellung)
- Räumliches Entwicklungskonzept (REK) (Textliche Aussagen / Ziele und Maßnahmen des REK inkl. planliche Darstellung Siedlungsleitbild)

2.5. Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)

- Naturschutz
- Wasserwirtschaft
- Wildbach, Lawinen, Steinschlag usw.
- Geologie
- Wald
- Lärm
- Bauverbotsbereiche (Eisenbahnen, Seilbahnen, Stromleitungen usw)
- Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen (zB Bergrechtliche Festlegungen etc)

Planbeilagen unter Pkt. 2.11. Unterlagen zu den Beschränkungen sind beizubringen (zB Rodungsbewilligung, Hydrogeologisches Gutachten, schalltechnisches Gutachten etc).

2.6. Infrastrukturelle Erschließung

- Trinkwasserversorgung
- Abwasserentsorgung (Niederschlags- und Schmutzwasser)
- Verkehrserschließung (auch ÖV)
- Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

Planbeilagen unter Pkt. 2.11. Bestätigungen der Infrastrukturanbieter sind auch beizubringen.

2.7. Strukturuntersuchung – allenfalls mit Umwelterheblichkeitsprüfung

Zu den einzelnen Sachgebieten, bei UEP mit Punktbewertung gemäß Umweltprüfungsverordnung für Raumordnungspläne und –programme

Landschaftsstruktur und -bild
Vegetation und Tierwelt
Erholungsnutzung und Grünflächen
Biotop- und Naturschutz inkl. Vernetzung
Kulturgüter und Ortsbildschutz
Geologie
Boden
Land- und Forstwirtschaft
Wasser und Wasserwirtschaft
Naturräumliche Gefährdungen
Lärm
Luft

Zu jedem Sachgebiet:

- Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur
- Beurteilung bzw Abschätzung der Umwelterheblichkeit der Umwidmung
- Begründung der Einstufung der Umwelterheblichkeit

2.8. Allenfalls Umweltbericht

- Befund
- Variantenprüfung und Bewertung
- Beurteilung der Umweltauswirkungen inkl Zusammenfassung allfälliger Fachgutachten zu den einzelnen Sachbereichen
- Maßnahmen zum Ausgleich bzw zur Minderung nachteiliger Auswirkungen
- Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen für die Bebauungsplansplanung

- Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen (Restbelastung)
- Sonstige Auswirkungen der Planung
- Zusammenfassung und Neubewertung mit Wechselwirkungen
- Allfällige Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen
- Geplante Maßnahmen zur Überwachung
- Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes (Kurzfassung)

2.9. Bebauungsplanung

- Allfällige Planfreistellungen
- Begründungen der Planfreistellungen
- Darstellung der bestehenden Bebauungspläne
- Neu erstellte Bebauungsplan-Entwürfe, allenfalls zur Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen im Zuge der Umweltprüfung

2.10. Gutachten – planungsfachliche Erläuterungen

- Würdigung der Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes und den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung
- Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Erläuterung der maßgeblichen Aussagen zur angestrebten Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, zur angestrebten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, zur Entwicklung des Freiraums und der Umsetzung im Flächenwidmungsplan.

Gutachten des/der OrtsplanerIn

- Begründung der Revision
- Vorgaben aus der Strukturuntersuchung (insbesondere bestehende Flächennutzung, Infrastruktur und Straßennetz)
- Wortlaut zum Flächenwidmungsplan: Begründung der Flächenwidmung (zB Nutzungsabgrenzungen, Nutzungsart etc)

2.11. Pläne zur Strukturuntersuchung für Flächenwidmungspläne

Die nachstehend zusammengestellten Plandarstellungen ergeben sich aus den aufsichtsbehördlichen Prüfungserfordernissen nach dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 in Abstimmung mit den Regelungen in § 55 Abs 2 Z 1 der "Gebührenordnung für Architekten - Teil D. Raumplanung".

Bestehende Rechtsverhältnisse

- Erfassung und Darstellung der bestehenden Widmungen sowie der erteilten, rechtskräftigen Einzelbewilligungen und der noch nicht konsumierten rechtskräftigen Baubewilligungen;
- Erfassung und Darstellung der bestehenden Baulandreserven unter allfälliger Berücksichtigung des verstrichenen Zeitraumes seit ihrer erstmaligen Ausweisung (im Hinblick auf die Entschädigungsfrist gemäß § 49 ROG 2009).

Flächennutzung

- Erfassung und Darstellung der bestehenden Flächennutzung nach den Widmungskategorien des ROG sowie sonstiger relevanter Nutzungen.

Infrastruktur (technische und soziale)

- Erfassung und Darstellung der bestehenden und geplanten Infrastruktureinrichtungen wie: Wasser, Abwasser, Energie und Verkehr, gegebenenfalls samt Einzugsbereichen, und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Kultureinrichtungen etc).

Gefährdungsbereiche und Nutzungsbeschränkungen

- Erfassung und Darstellung aller Gefährdungsbereiche sowie Bereiche mit bestehenden oder künftigen Nutzungsbeschränkungen.

Anregungen und Einwendungen

- Erfassung und Darstellung der Planungswünsche und Anregungen gemäß § 67 Abs 1 ROG 2009 sowie der Einwendungen gemäß § 67 Abs 5 und der diesbezüglichen Entscheidungen.

Nutzungserklärungen

- Erfassung und Darstellung der abgegebenen Nutzungserklärungen gemäß § 29 ROG 2009.

Baulücken

- Zur Berechnung im Rahmen der Baulandflächenbilanzierung. Weiterhin können Baulücken zu einem Drittel angerechnet werden.

2.12. Baulandflächenbilanz

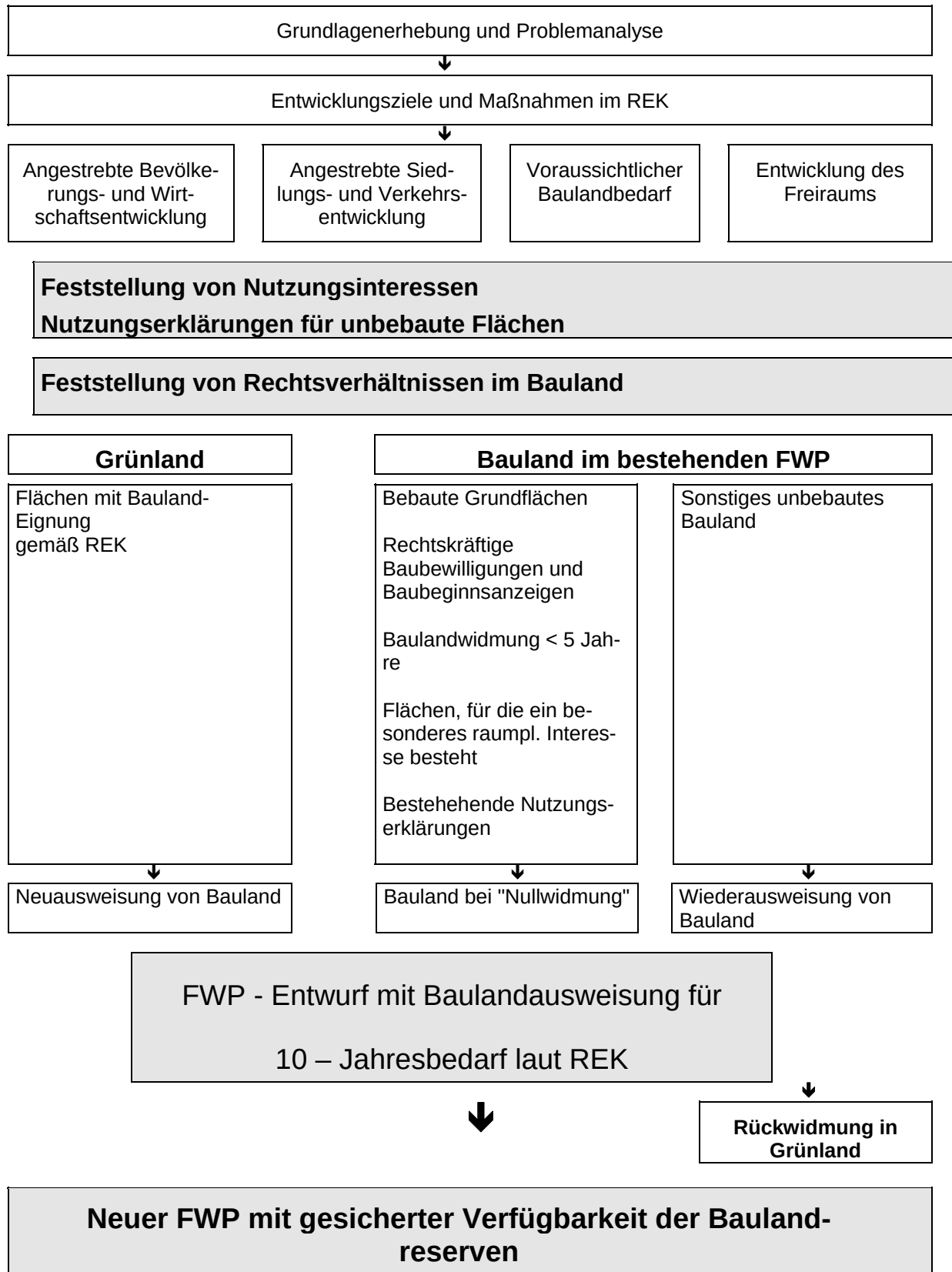
Tool aus 

Baulandflächenbilanz															
Bilanzdatum: Mo 10.5.2010															
Betreff: Erfassung															
	RW	EW	KG	LK	DG	ZG	Summe	GG	IG	BE	HGB	BG	SF	Summe	
Gewidmete Fläche [m²] (verbaut & unverbaut)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Verbaute Fläche [m²]	0	0	0	0	0	0	-0	0	0	0	0	0	0	-0	
Lückenfläche [m²]	0	0	0	0	0	0	-0	0	0	0	0	0	0	-0	
Lückenkorrektur [m²] (werden zu 1/3 berücksichtigt)		0	0	0	0	0	+0		0	0	0	0	0	+0	
Unverbautes Wohnbauland [m²]							0	Unverbautes Betriebsbauland [m²]							0
10-Jahresbedarf WBL [m²]							218.852	10-Jahresbedarf BBL [m²]							62.573
Widmungsreserve WBL [m²]							218.852	Widmungsreserve BBL [m²]							62.573

Verfahrensablauf - Aufstellung und Änderung des Flächenwidmungsplanes

Gemeindevertretung bzw. BürgermeisterIn	OrtsplanerIn	GemeindebürgerIn- nen Öffentlichkeit	Landesregierung	Beratung in grunds. Fragen während des Verfahrens
Kundmachung der beabsichtigten FWP-Aufstellung (Änderung) durch BürgermeisterIn bzw. Mitteilung an betroffene GrundeigentümerInnen	Strukturuntersuchung			
Bemühungen des/r BürgermeisterIn um Nutzungserklärungen, Maßnahmen der aktiven Bodenpolitik	Erstellung des FWP-Entwurfes	Bekanntgabe von gepl. Bauplatzerklärungen und Bauvorhaben Möglichkeit für schriftliche Anregungen		
		Öffentlichkeitsarbeit	Vorbegutachtung	
Beschluss der GV über Auflage des FWP - Entwurfes				
Kundmachung der Auflage durch den/die BürgermeisterIn		Öffentliche Auflage (4 Wochen)		
		Möglichkeit für begründete schriftliche Einwendungen		
	Allfällige Überarbeitung des FWP- Entwurfes			
Beschluss durch Gemeindevertretung			Aufsichtsbehördliche Überprüfung	
Benachrichtigung der GrundeigentümerInnen deren Einwendungen betreff. Widmung ihrer Grundstücke nicht berücksichtigt wurden			Genehmigung durch die Landesregierung	
Kundmachung als Verordnung				

Planerische Vorgehensweise bei der FWP-Erstellung



Verfahren zur Aufstellung und Änderung des Flächenwidmungsplanes

Die Gemeinde hat auf Grundlage des Räumlichen Entwicklungskonzeptes einen Flächenwidmungsplan für das gesamte Gemeindegebiet durch Verordnung zu erlassen.

Das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächenwidmungsplanes („generelle Überarbeitung“) ist in § 67 ROG 2009 geregelt. Die Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes regeln die §§ 68 bzw 69 ROG 2009.

Die allgemeinen Voraussetzungen auch für die Änderung bzw „geringfügige“ Änderung des Flächenwidmungsplanes regelt § 44 ROG 2009.

Der FWP ist zwingend zu ändern, wenn dies erforderlich ist

- durch eine Änderung des REK der Gemeinde;
- durch Planungen und sonstige Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (zB Änderung des Trassenverlaufs von Eisenbahnen oder Straßen, Festlegung von Schutzgebieten);
- durch die Verbindlicherklärung von Entwicklungsprogrammen des Landes oder von deren Änderung innerhalb von 3 Jahren ab deren Inkrafttreten;
- durch das Außerkrafttreten einer Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe.

Der FWP kann geändert werden, wenn

- die Änderung dem REK der Gemeinde entspricht und
- bei Baulandausweisungen der Baulandbedarf dies zulässt.

1. Neuaufstellung des Flächenwidmungsplanes gemäß § 67 ROG 2009

1.1. Voraussetzung für die Neuaufstellung

Von einer Neuaufstellung des Flächenwidmungsplanes ist auszugehen, wenn dieser für das gesamte Gemeindegebiet überarbeitet werden soll, dh diverse Änderungen „dort und da“ und nicht nur partiell in einem oder auch mehreren Teilbereichen vorgenommen werden. Der neue Flächenwidmungsplan ersetzt den bisherigen zur Gänze und nicht nur in Teilbereichen.

1.2. Verfahrensablauf

Verfahrensschritte

- Kundmachung der beabsichtigten Neuaufstellung des Flächenwidmungsplanes**
- Erstellung des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes / Öffentlichkeitsarbeit**
- Vorbegutachtung durch die Landesregierung**
- Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg durch den Gemeinderat) über die Auflage des Flächenwidmungsplanentwurfes**
- Kundmachung der Auflage des Flächenwidmungsplanentwurfes**
- Übermittlung des Flächenwidmungsplanentwurfes an den Regionalverband und die Nachbargemeinden**
- Beschluss des Flächenwidmungsplanes durch die Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg durch den Gemeinderat)**

- h) **Vorlage des Flächenwidmungsplanes an die Landesregierung**
 - i) **Aufsichtsbehördliches Genehmigungsverfahren**
 - j) **Beschluss der Landesregierung**
 - k) **Kundmachung nach aufsichtsbehördlicher Genehmigung**
- a) **Kundmachung der beabsichtigen Neuaufstellung des Flächenwidmungsplanes (§ 67 Abs 1 ROG 2009)**

Inhalt der Kundmachung:

In der Kundmachung der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters über die beabsichtigte Neuaufstellung des Flächenwidmungsplanes hat die Aufforderung an die Grundeigentümer zu ergehen, beabsichtigte Bau-
führungen innerhalb der Kundmachungsfrist bekannt zu geben und allenfalls Nutzungserklärungen gemäß § 29 Abs 1 3.Satz ROG 2009 abzugeben. Dabei ist auf die Voraussetzungen des Vorliegens einer Nutzungs-
erklärung für eine Baulandausweisung hinzuweisen. Die Kundmachung hat zudem den Hinweis zu enthal-
ten, dass innerhalb der Kundmachungsfrist schriftliche Anregungen zur Erstellung des Flächenwidmungs-
planentwurfes eingebracht werden können.

Bei der Neuaufstellung des Flächenwidmungsplanes ist auf den Umstand der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet hinzuweisen.

Als Kundmachungstext wird empfohlen:

Kundmachung

1. Gemäß § 67 Abs. 1 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 – ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 idgF wird kundgemacht, dass die Gemeinde die Neuaufstellung des Flächenwidmungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet beabsichtigt.
2. Die Grundeigentümer werden hiermit aufgefordert, beabsichtigte Bauführungen innerhalb der Kundmachungsfrist bekannt zu geben und allenfalls entsprechende Nutzungserklärungen gemäß § 29 Abs. 1 ROG 2009 abzugeben. (Die Kundmachungsfrist beträgt 4 Wochen ab Verlautbarung in der Salzburger Landeszeitung)
3. Eine Aufnahme von unverbauten Flächen in den Entwurf des Flächenwidmungsplanes kann nur erfolgen, wenn eine Nutzungserklärung abgegeben wird. Für Nutzungserklärungen ist das durch Verordnung der Salzburger Landesregierung festgelegte Formular zu verwenden (§ 29 Abs. 1 ROG 2009). Entsprechende Formulare liegen bei der Gemeinde auf.
4. Innerhalb der Kundmachungsfrist können schriftliche Anregungen zur Erstellung des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes eingebracht werden.

Der/die BürgermeisterIn

Auszuhängen spätestens ab:

Abnahme nicht vor:

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

Form der Kundmachung:

Die Kundmachung der beabsichtigten Neuaufstellung des Flächenwidmungsplanes gemäß § 67 ROG 2009 (ohne Berücksichtigung der Sonderregelungen für die Stadt Salzburg) hat zu erfolgen durch:

Postwurfsendung an alle Haushalte in der Gemeinde

- vierwöchigen Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde
- Mitteilung an die Nachbargemeinden, die die Kundmachung an ihrer Amtstafel vier Wochen lang anzuschlagen haben
- Verlautbarung in der Salzburger Landeszeitung (SLZ), in der Stadt Salzburg im Amtsblatt

Die Mitteilung durch **Postwurf an alle Haushalte** der Gemeinde ersetzt die zusätzlich geforderte Öffentlichkeitsarbeit nicht!

Für die Mitteilung an die **Nachbargemeinden** genügt es, einen Kundmachungstext zu übersenden. Die Verpflichtung zur Mitteilung bezieht sich auf alle angrenzenden Gemeinden, welche zur Bekanntgabe der Kundmachung verpflichtet sind, sofern sie dem Salzburger Landesrecht unterliegen.

Dauer der Kundmachung:

Die Kundmachungsfrist beträgt 4 Wochen und läuft **ab Verlautbarung in der Salzburg Landeszeitung (SLZ)**, in der Stadt Salzburg in deren **Amtsblatt**. Der Aushang der Kundmachung an der Amtstafel der Nachbargemeinden ist unverzüglich, dh unmittelbar nach Erhalt der Mitteilung, zu veranlassen.

Da der Beginn der Kundmachungsfrist unterschiedlich sein wird (insbesondere wegen des späteren Erscheinens der SLZ) ist zu beachten, dass die Kundmachungsfrist erst 4 Wochen nach Beginn der Kundmachung in der SLZ (in der Stadt Salzburg deren Amtsblatt) abläuft. Erst danach dürfen die weiteren Verfahrensschritte durchgeführt werden. Generell wird empfohlen, die Kundmachungsfrist der zuletzt erfolgten Kundmachung abzuwarten und in den Kundmachungstext keine absoluten Fristen (zB „vom 26.3.2010 bis 23.4.2010“) aufzunehmen, sondern den relativen Begriff „innerhalb von vier Wochen“ zu verwenden. Zur Fristenberechnung siehe „Allgemeine Fristenberechnung nach AVG“.

b) Erstellung des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes / Öffentlichkeitsarbeit (§ 67 Abs 3 und Abs 4 ROG 2009)

Nach Ablauf der Kundmachungsfrist gemäß § 67 Abs 1 ROG 2009 sind die eingegangenen Anregungen zu sammeln und unter Beachtung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes in die Beratung über den Entwurf des Flächenwidmungsplans einzubeziehen.

Die Bürgermeisterin bzw der Bürgermeister hat sich zu bemühen, dass für jene Flächen, für die ein besonderes raumordnerisches Interesse an einer Baulandausweisung besteht, Nutzungserklärungen abgegeben werden (§ 67 Abs 3 ROG 2009). Die Beachtung dieser Verpflichtung ist, wenn die Bemühungen erfolglos bleiben, zu dokumentieren (zB durch Niederschriften oder Aktenvermerke über dazu mit den Grundeigentümern geführte Gespräche). Eine Rechtswidrigkeit des Verfahrens könnte sich nur daraus ergeben, dass die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister oder von diesen beauftragte Personen in keiner Weise initiativ geworden sind.

Eine Aufnahme von unverbauten Flächen in den Flächenwidmungsplanentwurf als Bauland ist jedoch nur zulässig, wenn eine Nutzungserklärung vorliegt.

Nutzungserklärungen und Anregungen zur Erstellung des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes dürfen nur bei **Übereinstimmung mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept** berücksichtigt werden. Dies bedeutet im Übrigen, dass spätestens zu diesem Zeitpunkt (Erstellung des Flächenwidmungsplanentwurfes und Beratung über die eingelangten Anregungen) das Räumliche Entwicklungskonzept beschlossen sein muss, da der Flächenwidmungsplan auf Grundlage und in Übereinstimmung mit dem Räumlichen Entwicklungsprogramm erstellt wird.

Auf dieser Grundlage sind die Planungsabsichten der Gemeinde in einem Entwurf des Flächenwidmungsplanes zusammenzufassen, der von befugten Personen, in der Regel vom Ortsplaner oder der Ortsplanerin, ausgearbeitet wird.

Öffentlichkeitsarbeit:

Die Öffentlichkeit wird auch insoweit in die Erstellung des Flächenwidmungsplanentwurfes eingebunden, als eine ausreichende Öffentlichkeitsarbeit der Beschlussfassung über den Entwurf vorauszugehen hat (§ 67 Abs 4 ROG 2009).

In welcher Weise dies geschieht, bleibt den Gemeinden überlassen.

c) Vorbegutachtung durch die Landesregierung (§ 67 Abs 4 ROG 2009)

Sofern im Rahmen der Neuaufstellung des Flächenwidmungsplanes aufgrund der Bestimmungen des § 5 ROG 2009 eine Umweltprüfung durchzuführen ist, ist die Vorbegutachtung zwingend (§ 5 Abs 4 ROG 2009).

Im Übrigen ist es zweckmäßig, die Landesregierung bereits vor Beschlussfassung des Entwurfes mit diesem zu befassen (§ 67 Abs 4 ROG 2009). In diesem Stadium des Verfahrens ist die Planung noch im Fluss und kann die beratende Funktion (§ 17 Abs 3 ROG 2009) noch voll eingebracht werden. Die Gemeinde gewinnt eine weitere Grundlage für das Verfahren, das gegebenenfalls auch schneller abgewickelt werden kann. Es liegt im Ermessen der Gemeinde, von dieser Möglichkeit des Gesetzes Gebrauch zu machen. Die Nichteinholung einer Stellungnahme der Landesregierung belastet das Verfahren nicht mit Rechtswidrigkeit und kann daher nicht zur Versagung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung führen. Die Stellungnahme der Landesregierung zum Entwurf ist innerhalb von längstens 8 Wochen abzugeben.

d) Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg durch den Gemeinderat) über die Auflage des Flächenwidmungsplanes (§ 67 Abs 4 ROG 2009)

Die Gemeindevertretung hat über die Auflage des Flächenwidmungsplanes einen Beschluss zu fassen. Damit soll eine erste politische Willensbildung des für die Erlassung des Flächenwidmungsplanes zuständigen Organs erfolgen und sichergestellt sein, dass im folgenden Verfahrensschritt die Planungsabsicht der Gemeinde (und nicht die des Ortsplaners oder der Ortsplanerin) kundgemacht wird.

Die Gemeindevertretung hat sich in den Beratungen zur Beschlussfassung mit den eingebrachten Anregungen und einer allfälligen Stellungnahme der Landesregierung (im Wege der Vorbegutachtung) auseinanderzusetzen.

e) Kundmachung der Auflage des Flächenwidmungsplanentwurfs (§ 67 Abs 5 ROG 2009)

Inhalt der Kundmachung:

Die Kundmachung hat den Hinweis zu enthalten, dass der Entwurf des Flächenwidmungsplanes sowie der allenfalls erforderliche Umweltbericht gemäß § 5 ROG 2009 vier Wochen lang zur allgemeinen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden aufliegt.

Sie hat zudem auf die Möglichkeit hinzuweisen, dass innerhalb der Auflagefrist von Trägern öffentlicher Interessen und von Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, schriftliche Einwendungen zum Entwurf erhoben werden können (§ 67 Abs 6 ROG 2009). Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.

Kundmachungstext:**Kundmachung**

1. Gemäß § 67 Abs. 5 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBl. Nr. 30/2009 idgF wird kundgemacht, dass der Entwurf des Flächenwidmungsplanes [sowie der erforderliche Umweltbericht gemäß § 5 ROG 2009 idgF]* vier Wochen lang beginnend ab Verlautbarung in der Salzburger Landeszeitung im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegen.
2. Träger öffentlicher Interessen, sowie Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.
3. Eine Aufnahme von unverbauten Flächen kann nur erfolgen, wenn eine Nutzungserklärung abgegeben wird. Für Nutzungserklärungen ist das durch Verordnung der Salzburger Landesregierung festgelegte Formular zu verwenden (§ 29 Abs. 1 ROG 2009). Entsprechende Formulare liegen bei der Gemeinde auf.
4. Gemäß § 49 Abs. 2 ROG 2009 ist bei Bestehen eines Eigenbedarfs dieser zur Wahrung allfälliger Entschädigungsansprüche bis zum Ende der Auflagefrist schriftlich geltend zu machen.

Der/die BürgermeisterIn

Kundmachungsdauer: 4 Wochen

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

* Sofern eine Umweltprüfung gemäß § 5 ROG 2009 durchzuführen ist.

Form der Kundmachung:

Die Kundmachung der Auflage des Entwurfs des Flächenwidmungsplans samt erforderlichem Wortlaut hat gemäß § 67 Abs 5 ROG 2009 zu erfolgen durch:

- vierwöchigen Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde
- Mitteilung an die Nachbargemeinden, die die Kundmachung an ihrer Amtstafel vier Wochen lang anzuschlagen haben
- Verlautbarung in der Salzburger Landeszeitung (SLZ), in der Stadt Salzburg im Amtsblatt

Für die Mitteilung an die Nachbargemeinden gelten die unter a) angeführten Feststellungen sinngemäß.

Dauer der Auflage- und Kundmachungsfrist:

Der Entwurf des Flächenwidmungsplanes samt dem erforderlichen Wortlaut hat vier Wochen zur allgemeinen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden aufzuliegen.

Die Auflage- und Kundmachungsfrist läuft ab Verlautbarung in der Salzburger Landeszeitung (SLZ), in der Stadt Salzburg in deren Amtsblatt.

f) Übermittlung des Flächenwidmungsplanentwurfes an Regionalverband und Nachbargemeinden (§ 67 Abs 7 ROG 2009)

Dem Regionalverband und den Nachbargemeinden ist innerhalb der Kundmachungsfrist eine Ausfertigung des Flächenwidmungsplanentwurfes möglichst in digitaler Form zur Stellungnahme zu übermitteln.

g) Beschluss des Flächenwidmungsplanes durch die Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg durch den Gemeinderat) (§ 67 Abs 8 ROG 2009)

In die Debatte über die Beschlussfassung des Flächenwidmungsplanes ist zwingend die Behandlung der vorgebrachten Einwendungen mit einzubeziehen. Das Beratungsergebnis über jede einzelne Einwendung ist zu protokollieren. Die Entscheidung der Gemeindevertretung über die eingebrachten Einwendungen bedarf keiner bescheidmäßigen Erledigung.

Grundeigentümer, deren Einwendungen betreffend die Widmung ihrer Grundstücke nicht berücksichtigt worden sind, sind davon schriftlich zu verständigen!

Die Erledigung der Einwendungen bedeutet noch keine Beschlussfassung über die Aufstellung des Flächenwidmungsplanes. Es ist daher am Ende der Beratungen der neu aufgestellte Flächenwidmungsplan in seiner Gesamtheit zur Abstimmung zu bringen.

h) Vorlage des Flächenwidmungsplanes an die Landesregierung (§ 67 Abs 9 ROG 2009)

Der beschlossene Flächenwidmungsplan ist unter Anschluss der vorgebrachten Einwendungen, der Niederschrift über die Beschlussfassung und des übrigen Verwaltungsaktes der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen.

Dem Antrag sind je eine Ausfertigung des Plans samt erforderlichen Wortlaut in digitaler und nicht digitaler Form anzuschließen. Die Landesregierung kann die Vorlage von Mehrausfertigungen verlangen.

i) Aufsichtsbehördliche Genehmigungsverfahren (§ 75 ROG 2009)

Die zuständige Abteilung des Amtes der Salzburger Landesregierung (Abteilung Raumplanung) überprüft unter Einbeziehung der fachlich betroffenen Dienststellen den Flächenwidmungsplan gemäß § 75 ROG 2009 dahingehend:

- ob der Flächenwidmungsplan mit den Entwicklungsprogrammen des Landes übereinstimmt,
- ob der Flächenwidmungsplan mit den Planungen der Nachbargemeinden abgestimmt ist,
- ob auf die gegebenen oder angestrebten Strukturverhältnisse Bedacht genommen wurde,
- ob eine ausreichende Interessenabwägung vorgenommen wurde,
- ob die Raumordnungsgrundsätze beachtet wurden,
- ob die Verfahrensbestimmungen oder sonstigen für die Rechtmäßigkeit des jeweiligen Planungsaktes wesentlichen Bestimmungen des ROG 2009 oder der Gemeindeordnung 1994 bzw des Salzburger Stadtrechts 1966 eingehalten wurden.

j) Beschluss der Landesregierung

Über die aufsichtsbehördliche Genehmigung oder Versagung des Flächenwidmungsplanes entscheidet nach Vorlage des Amtsberichtes die Landesregierung. Auf Grund der Geschäftsordnung der Landesregierung wird vom ressortzuständigen Regierungsmitglied der Plan entweder direkt der Landesregierung vorgelegt, oder der Beschluss der Landesregierung kommt so zustande, dass das ressortzuständige Mitglied mit dem weiteren in der Geschäftsordnung festgelegten Mitglied der Landesregierung das Einvernehmen herstellt. Die Befassung dieses „Gremiums“ erfolgt in der Regel in Form eines Rundlaufbeschlusses. Kommt eine einvernehmliche Meinung dieses Gremiums nicht zustande, so wird die gesamte Landesregierung mit der aufsichtsbehördlichen Genehmigung befasst.

k) Kundmachung nach aufsichtsbehördlicher Genehmigung (§ 67 Abs 10 ROG 2009)

Nach Einlangen des Genehmigungsbescheides der Landesregierung ist der Flächenwidmungsplan als Verordnung der Gemeindevertretung nach den gemeinderechtlichen Vorschriften kundzumachen, wobei auf die Tatsache der aufsichtsbehördlichen Genehmigung hinzuweisen ist. Gemäß § 67 Abs 10 ROG 2009 tritt der Flächenwidmungsplan 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.

2. Änderung des Flächenwidmungsplanes gemäß § 68 ROG 2009

2.1. Änderungsvoraussetzungen

Die Voraussetzungen für die Änderung des Flächenwidmungsplanes regelt § 44 ROG 2009.

Das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes gemäß § 68 ROG 2009 ist zulässig, **wenn die Änderung bzw Änderungen nur Teile des Gemeindegebietes erfassen**. Eine Vielzahl von Änderungen kann unter Umständen die Grenze zur Revision überschreiten, dh es ist ein Verfahren nach § 67 ROG 2009 (Neuaufstellung des Flächenwidmungsplanes) durchzuführen.

Wird durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes Bauland, ausgenommen Bauland mit der Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet, ausgewiesen, so ist ein nach § 50 ROG 2009 erforderlicher Bebauungsplan gleichzeitig mit der Änderung des Flächenwidmungsplanes aufzustellen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten die Verfahrensvorschriften zur Änderung des Flächenwidmungsplanes.

2.2. Verfahrensablauf

Verfahrensschritte:

- a) Kundmachung der beabsichtigen Änderung des Flächenwidmungsplanes oder die schriftliche Verständigung der Grundeigentümer von im Planungsgebiet gelegenen Liegenschaften
- b) Erstellung des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes / Öffentlichkeitsarbeit
- c) Vorbegutachtung durch die Landesregierung
- d) Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg durch den Gemeinderat) über die Auflage des Flächenwidmungsplanentwurfes
- e) Kundmachung der Auflage des Flächenwidmungsplanentwurfes
- f) Übermittlung des Flächenwidmungsplanentwurfes an Regionalverband und Nachbargemeinden
- g) Beschluss des Flächenwidmungsplanes durch die Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg durch den Gemeinderat)
- h) Vorlage des Flächenwidmungsplanes an die Landesregierung
- i) Aufsichtsbehördliches Genehmigungsverfahren
- j) Beschluss der Landesregierung
- k) Kundmachung nach aufsichtsbehördlicher Genehmigung

a) Kundmachung der beabsichtigen Änderung des Flächenwidmungsplanes (§ 68 Abs 2 Z 1 iVm § 67 Abs 1 und Abs 2 ROG 2009) oder die schriftliche Verständigung der Grundeigentümer von im Planungsgebiet gelegenen Liegenschaften (§ 67 Abs 2 Z 1 ROG 2009)

Sofern die Gemeinde ihr Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes mit der Kundmachung der Änderungsabsicht in Gang bringt, darf grundsätzlich auf Pkt 1.2.a verwiesen werden. In der Kundmachung zur beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes ist jedoch auf die gleichzeitige Aufstellung eines Bebauungsplanes hinzuweisen (§ 68 Abs 3 ROG 2009).

Absichtskundmachung zur Änderung des Flächenwidmungsplanes ohne Bebauungsplan**Kundmachung**

1. Gemäß § 68 iVm. § 67 Abs 1 und 2 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 -ROG 2009, LGBl.Nr.30/2009 idgF, wird kundgemacht, dass die Gemeinde eine Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich beabsichtigt.
2. Die Grundeigentümer werden hiemit aufgefordert, beabsichtigte Bauführungen innerhalb der Kundmachungsfrist bekannt zu geben und gegebenenfalls entsprechende Nutzungserklärungen gemäß § 29 Abs 1 abzugeben. (Die Kundmachungsfrist beträgt 4 Wochen ab Verlautbarung in der Salzburger Landeszeitung).
3. Eine Aufnahme von unverbauten Flächen in den Entwurf des Flächenwidmungsplanes kann nur erfolgen, wenn eine Nutzungserklärung abgegeben wird. Für Nutzungserklärungen ist das durch Verordnung der Salzburger Landesregierung festgelegte Formular zu verwenden (§ 29 Abs 1 ROG 2009). Entsprechende Formulare liegen bei der Gemeinde auf.
4. Zur Erstellung des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes können innerhalb der Kundmachungsfrist schriftlich Anregungen eingebracht werden.

Der/die BürgermeisterIn

Auszuhängen spätestens ab:

Abnahme nicht vor:

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

Absichtskundmachung zur Änderung des Flächenwidmungsplanes mit Bebauungsplan**Kundmachung**

1. Gemäß § 68 iVm. § 67 Abs 1 und 2 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBl.Nr.30/2009 idgF, wird kundgemacht, dass die Gemeinde eine Änderung des Flächenwidmungsplanes unter gleichzeitiger Aufstellung eines Bebauungsplanes der Grundstufe im Bereich beabsichtigt.
2. Die Grundeigentümer werden hiemit aufgefordert, beabsichtigte Bauführungen innerhalb der Kundmachungsfrist bekannt zu geben und gegebenenfalls entsprechende Nutzungserklärungen gemäß § 29 Abs 1 abzugeben. (Die Kundmachungsfrist beträgt 4 Wochen ab Verlautbarung in der Salzburger Landeszeitung).
3. Eine Aufnahme von unverbauten Flächen in den Entwurf des Flächenwidmungsplanes kann nur erfolgen, wenn eine Nutzungserklärung abgegeben wird. Für Nutzungserklärungen ist das durch Verordnung der Salzburger Landesregierung festgelegte Formular zu verwenden (§ 29 Abs 1 ROG 2009). Entsprechende Formulare liegen bei der Gemeinde auf.
4. Zur Erstellung des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes einschließlich des Bebauungsplanes können innerhalb der Kundmachungsfrist schriftlich Anregungen eingebracht werden.

Der/die BürgermeisterIn

Auszuhängen spätestens ab:

Abnahme nicht vor:

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

Anstelle der Kundmachung der Änderungsabsicht des Flächenwidmungsplanes kann eine schriftliche Verständigung der Grundeigentümer von im Planungsgebiet gelegenen Liegenschaften erfolgen. Diese Verständigung ist ordnungsgemäß erfolgt, wenn sie an die für die Gemeinde jedenfalls greifbare Zustelladresse des Grundsteuerbescheides versendet worden ist.

b) Erstellung des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes / Öffentlichkeitsarbeit (§ 68 Abs 2 iVm § 67 Abs 3 und Abs 4 ROG 2009)

Nach Ablauf der Kundmachungsfrist gemäß § 68 Abs 2 Z 1 iVm § 67 Abs 1 ROG 2009 oder aber nach erfolgter Verständigung der Grundeigentümer gemäß § 68 Abs 2 Z 1 ROG 2009 sind die eingegangenen Anregungen zu sammeln und unter Beachtung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes in die Beratung über den Entwurf des Flächenwidmungsplans einzubeziehen.

Die Bürgermeisterin bzw der Bürgermeister hat sich zu bemühen, dass für jene Flächen, für die ein besonderes raumordnerisches Interesse an einer Baulandausweisung besteht, Nutzungserklärungen abgegeben werden (§ 68 Abs 2 iVm 67 Abs 3 ROG 2009). Die Beachtung dieser Verpflichtung ist, wenn die Bemühungen erfolglos bleiben, zu dokumentieren (zB durch Niederschriften oder Aktenvermerke über dazu mit den Grundeigentümern geführte Gespräche). Eine Rechtswidrigkeit des Verfahrens könnte sich nur daraus ergeben, dass die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister oder von diesen beauftragte Personen in keiner Weise initiativ geworden sind.

Eine Aufnahme von unverbauten Flächen in den Flächenwidmungsplanentwurf als Bauland ist jedoch nur zulässig, wenn eine Nutzungserklärung vorliegt.

Nutzungserklärungen und Anregungen zur Erstellung des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes dürfen nur bei **Übereinstimmung mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept** berücksichtigt werden. Dies bedeutet im Übrigen, dass spätestens zu diesem Zeitpunkt (Erstellung des Flächenwidmungsplanentwurfes und Beratung über die eingelangten Anregungen) das Räumliche Entwicklungskonzept beschlossen sein muss, da der Flächenwidmungsplan auf Grundlage und in Übereinstimmung mit dem Räumlichen Entwicklungsprogramm erstellt wird.

Auf dieser Grundlage sind die Planungsabsichten der Gemeinde in einem Entwurf des Flächenwidmungsplanes zusammenzufassen, der von befugten Personen, in der Regel vom Ortsplaner, ausgearbeitet wird.

Öffentlichkeitsarbeit:

Die Öffentlichkeit wird auch insoweit in die Erstellung des Flächenwidmungsplanentwurfes eingebunden, als eine ausreichend Öffentlichkeitsarbeit der Beschlussfassung über den Entwurf vorauszugehen hat (§ 67 Abs 4 ROG 2009). In welcher Weise dies geschieht, bleibt den Gemeinden überlassen.

c) Vorbegutachtung durch die Landesregierung (§ 68 Abs 2 iVm 67 Abs 4 ROG 2009)

Flächenwidmungsplanänderungen, für die aufgrund der Bestimmungen des § 5 ROG 2009 eine Umwelterheblichkeitsprüfung oder Umweltprüfung erforderlich ist, sind zwingend einer Vorbegutachtung zu unterziehen (siehe dazu § 5 Abs 2 und 4 Z 4 ROG 2009).

Im Übrigen erscheint es zweckmäßig, die Landesregierung bereits vor Beschlussfassung mit dem Flächenwidmungsplanentwurf zu befassen (§ 67 Abs 4 ROG 2009). In diesem Stadium des Verfahrens ist die Planung noch im Fluss und kann die beratende Funktion (§ 17 Abs 3 ROG 2009) noch voll eingebracht werden. Die Gemeinde gewinnt eine weitere Grundlage für das Verfahren, das gegebenenfalls auch schneller abgewickelt werden kann. Es liegt grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde, von dieser Möglichkeit des Gesetzes Gebrauch zu machen. Die Nichteinholung einer Stellungnahme der Landesregierung belastet das Verfahren nicht mit Rechtswidrigkeit und kann daher nicht zur Versagung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung führen. Die Stellungnahme der Landesregierung zum Entwurf ist innerhalb von längstens 8 Wochen abzugeben.

Flächenwidmungsplanänderungen, für die eine Umweltprüfung gemäß § 5 ROG 2009 durchzuführen ist, sind zwingend der Landesregierung zur Vorbegutachtung vorzulegen (§ 5 Abs 2 ROG 2009 [Umwelterheblichkeitsprüfung] bzw § 5 Abs 4 Z 4 ROG 2009 [Umweltprüfung]).

d) Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg durch den Gemeinderat) über die Auflage des Flächenwidmungsplanes und gegebenenfalls Bebauungsplanes (§ 68 Abs 2 und Abs 3 iVm 67 Abs 4 ROG 2009)

Die Gemeindevertretung hat über die Auflage des Flächenwidmungsplanes sowie Bebauungsplanes einen Beschluss zu fassen hat. Damit soll eine erste politische Willensbildung des für die Erlassung des Flächenwidmungsplanes zuständigen Organs erfolgen und sichergestellt sein, dass im folgenden Verfahrensschritt die Planungsabsicht der Gemeinde und nicht die des Ortsplaners bzw der Ortsplanerin kundgemacht wird.

Die Gemeindevertretung hat sich in den Beratungen zur Beschlussfassung mit den eingebrachten Anregungen und einer allfälligen Stellungnahme der Landesregierung (im Wege der Vorbegutachtung) auseinanderzusetzen.

e) Kundmachung der Auflage des Flächenwidmungsplan- und Bebauungsplanentwurfs (§ 68 Abs 2 und Abs 3 iVm § 67 Abs 5 ROG 2009)

Inhalt der Kundmachung:

Die Kundmachung hat den Hinweis zu enthalten, dass der Entwurf des Flächenwidmungs- und gegebenenfalls Bebauungsplanes sowie ein (gegebenenfalls) erforderlicher Umweltbericht (§ 5 Abs 4 Z 3 ROG 2009) vier Wochen lang zur allgemeinen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden aufliegt.

Sie hat zudem auf die Möglichkeit hinzuweisen, dass innerhalb der Auflagefrist von Trägern öffentlicher Interessen und von Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, schriftliche Einwendungen zum Entwurf erhoben werden können (§ 67 Abs 6 ROG 2009). Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.

Folgende drei Varianten kommen für die Kundmachung zur Auflage in Frage:

Auflagekundmachung zur Änderung des Flächenwidmungsplanes ohne Bebauungsplan und ohne Umweltbericht

Kundmachung

1. Gemäß § 68 iVm § 67 Abs 5 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 – ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 idgF, wird kundgemacht, dass der Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde für den Bereich vier Wochen lang beginnend ab Verlautbarung in der Salzburger Landeszeitung im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt. Auf Grund der durchgeführten Prüfungen (Ausschlusskriterien und Umwelterheblichkeit) wurde festgestellt, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist.
2. Träger öffentlicher Interessen, sowie Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.
3. Eine Aufnahme von unverbauten Flächen in den Flächenwidmungsplan kann nur erfolgen, wenn eine Nutzungserklärung abgegeben wird. Für Nutzungserklärungen ist das durch Verordnung der Salzburger Landesregierung festgelegte Formular zu verwenden (§ 29 Abs 1 ROG 2009). Entsprechende Formulare liegen bei der Gemeinde auf.

Der/die BürgermeisterIn

Auszuhängen spätestens ab:

Abnahme nicht vor:

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

Auflagekundmachung zur Änderung des Flächenwidmungsplanes mit Bebauungsplan, ohne Umweltbericht

Kundmachung

1. Gemäß § 68 iVm § 67 Abs 5 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 – ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 i.d.g.F., wird kundgemacht, dass der Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde einschließlich des Entwurfes des Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich vier Wochen lang beginnend ab Verlautbarung in der Salzburger Landeszeitung im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt. Auf Grund der durchgeführten Prüfungen (Ausschlusskriterien und Umwelterheblichkeit) wurde festgestellt, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist.
2. Träger öffentlicher Interessen, sowie Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.
3. Eine Aufnahme von unverbauten Flächen in den Flächenwidmungsplan kann nur erfolgen, wenn eine Nutzungserklärung abgegeben wird. Für Nutzungserklärungen ist das durch Verordnung der Salzburger Landesregierung festgelegte Formular zu verwenden (§ 29 Abs 1 ROG 2009). Entsprechende Formulare liegen bei der Gemeinde auf.

Der/die BürgermeisterIn

Auszuhängen spätestens ab:

Abnahme nicht vor:

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

Auflagekundmachung zur Änderung des Flächenwidmungsplanes mit Bebauungsplan und Umweltbericht

Kundmachung

1. Gemäß § 68 iVm § 67 Abs 5 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 – ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 idgF, wird kundgemacht, dass der Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde einschließlich des Entwurfes des Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich sowie der erforderliche Umweltbericht gemäß § 5 ROG 2009 vier Wochen lang beginnend ab Verlautbarung in der Salzburger Landeszeitung im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt.
2. Träger öffentlicher Interessen, sowie Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.
3. Eine Aufnahme von unverbauten Flächen in den Flächenwidmungsplan kann nur erfolgen, wenn eine Nutzungserklärung abgegeben wird. Für Nutzungserklärungen ist das durch Verordnung der Salzburger Landesregierung festgelegte Formular zu verwenden (§ 29 Abs. 1 ROG 2009). Entsprechende Formulare liegen bei der Gemeinde auf.

Der/die BürgermeisterIn

Auszuhängen spätestens ab:

Abnahme nicht vor:

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

Form der Kundmachung:

Die Kundmachung der Auflage des Entwurfs des Flächenwidmungsplans samt erforderlichem Wortlaut hat gemäß § 68 Abs 2 iVm § 67 Abs 5 ROG 2009 zu erfolgen durch:

- vierwöchigen Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde
- Verlautbarung in der Salzburger Landeszeitung (SLZ), in der Stadt Salzburg im Amtsblatt

Dauer der Auflage- und Kundmachungsfrist:

Der Entwurf des Flächenwidmungsplanes samt dem erforderlichen Wortlaut hat vier Wochen zur allgemeinen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden aufzuliegen.

Die Auflage- und Kundmachungsfrist läuft ab Verlautbarung in der Salzburger Landeszeitung (SLZ), in der Stadt Salzburg in deren Amtsblatt.

f) Übermittlung des Flächenwidmungsplanentwurfes an Regionalverband und Nachbargemeinden (§ 68 Abs 2 iVm § 67 Abs 7 ROG 2009)

Dem Regionalverband und den Nachbargemeinden ist innerhalb der Kundmachungsfrist eine Ausfertigung des Flächenwidmungsplanentwurfes möglichst in digitaler Form zur Stellungnahme zu übermitteln.

g) Beschluss der Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie eines gegebenenfalls erforderlichen Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg durch den Gemeinderat) (§ 68 Abs 2 iVm § 67 Abs 8 ROG 2009)

In die Debatte über die Beschlussfassung der Flächenwidmungsplanänderung ist zwingend die Behandlung der vorgebrachten Einwendungen mit einzubeziehen. Das Beratungsergebnis über jede einzelne Einwendung ist zu protokollieren. Die Entscheidung der Gemeindevertretung über die eingebrachten Einwendungen bedarf keiner bescheidmäßigen Erledigung.

Grundeigentümer, deren Einwendungen betreffend die Widmung ihrer Grundstücke nicht berücksichtigt worden sind, sind davon schriftlich zu verständigen!

Die Erledigung der Einwendungen bedeutet noch keine Beschlussfassung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes. **Es ist daher am Ende der Beratungen der zu ändernde Flächenwidmungsplan in seiner Gesamtheit zur Abstimmung zu bringen.**

Die Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes muss aus dem Beschlussprotokoll unzweifelhaft hervorgehen. Gleiches gilt für den Beschluss einer Planfreistellung gemäß § 50 Abs 2 Z 1 ROG 2009.

h) Vorlage des Flächenwidmungsplanes an die Landesregierung (§ 68 Abs 2 iVm § 67 Abs 9 ROG 2009)

Die beschlossene Flächenwidmungsplanänderung ist unter Anschluss der vorgebrachten Einwendungen, der Niederschrift über die Beschlussfassung und des übrigen Verwaltungsaktes der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen.

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.

i) Aufsichtsbehördliche Genehmigungsverfahren (§ 75 ROG 2009)

Die zuständige Abteilung des Amtes der Salzburger Landesregierung (Abteilung Raumplanung) überprüft unter Einbeziehung der fachlich betroffenen Dienststellen die Flächenwidmungsplanänderung gemäß § 75 ROG 2009 dahingehend:

- ob der Flächenwidmungsplan mit den Entwicklungsprogrammen des Landes übereinstimmt,
- ob der Flächenwidmungsplan mit den Planungen der Nachbargemeinden abgestimmt ist,
- ob auf die gegebenen oder angestrebten Strukturverhältnisse Bedacht genommen wurde,
- ob eine ausreichende Interessenabwägung vorgenommen wurde,
- ob die Raumordnungsgrundsätze beachtet wurden,
- ob die Verfahrensbestimmungen oder sonstigen für die Rechtmäßigkeit des jeweiligen Planungsaktes wesentlichen Bestimmungen des ROG 2009 oder der Gemeindeordnung 1994 bzw des Salzburger Stadtrechts 1966 eingehalten wurden.

j) Beschluss der Landesregierung

Über die aufsichtsbehördliche Genehmigung oder Versagung der Flächenwidmungsplanänderung entscheidet nach Vorlage des Amtsberichtes die Landesregierung. Auf Grund der Geschäftsordnung der Landesregierung wird vom ressortzuständigen Regierungsmitglied der Plan entweder direkt der Landesregierung vorgelegt, oder der Beschluss der Landesregierung kommt so zustande, dass das ressortzuständige Mitglied mit dem weiteren in der Geschäftsordnung festgelegten Mitglied der Landesregierung das Einvernehmen herstellt. Die Befassung dieses „Gremiums“ erfolgt in der Regel in Form eines Rundlaufbeschlusses. Kommt eine einvernehmliche Meinung dieses Gremiums nicht zustande, so wird die gesamte Landesregierung mit der aufsichtsbehördlichen Genehmigung befasst.

k) Kundmachung nach aufsichtsbehördlicher Genehmigung (§ 68 Abs 2 iVm 67 Abs 10 ROG 2009)

Nach Einlangen des Genehmigungsbescheides der Landesregierung ist der Flächenwidmungsplan als Verordnung der Gemeindevertretung nach den gemeinderechtlichen Vorschriften kundzumachen, wobei auf die Tatsache der aufsichtsbehördlichen Genehmigung hinzuweisen ist. Gemäß § 67 Abs 10 ROG 2009 tritt der Flächenwidmungsplan 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.

Dabei kommen folgende zwei Varianten zum Tragen:

Verordnungskundmachung Flächenwidmungsplan ohne Bebauungsplan

Kundmachung

1. Gemäß § 68 iVm § 67 Abs 10 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009, LGBl. Nr. 30/2009 idgF, iVm § 79 Abs 1 und 2 der Salzburger Gemeindeordnung 1994, LGBl. Nr. 107/1994 idgF, wird kundgemacht, dass die Gemeindevertretung der am eine Änderung des Flächenwidmungsplanes für den Bereich beschlossen hat.
2. Die Salzburger Landesregierung hat mit Bescheid vom, Zahl:, diesen Beschluss aufsichtsbehördlich zur Kenntnis genommen / genehmigt.
3. Der geänderte Flächenwidmungsplan liegt im Gemeindeamt zur öffentlichen Einsicht während der Amtsstunden auf.
4. Diese Änderung des Flächenwidmungsplanes tritt mit dem auf den Beginn dieser Kundmachung folgenden Tag in Wirksamkeit.

Der Bürgermeister / die Bürgermeisterin

Bei Anschlag am [Datum]

Abnahme nicht vor:

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

Verordnungskundmachung Flächenwidmungsplan mit Bebauungsplan

Kundmachung

1. Gemäß § 68 iVm § 67 Abs 10 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 - ROG 2009, LGBl. Nr. 30/2009 idgF, iVm § 79 Abs 1 und 2 der Salzburger Gemeindeordnung 1994, LGBl. Nr. 107/1994 idgF, wird kundgemacht, dass die Gemeindevertretung der am eine Änderung des Flächenwidmungsplanes einschließlich eines Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich beschlossen hat.
2. Die Salzburger Landesregierung hat mit Bescheid vom, Zahl:, diesen Beschluss aufsichtsbehördlich zur Kenntnis genommen / genehmigt.
3. Der geänderte Flächenwidmungsplan einschließlich des Bebauungsplanes der Grundstufe liegt im Gemeindeamt zur öffentlichen Einsicht während der Amtsstunden auf.
4. Diese Änderung des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungsplan der Grundstufe treten mit dem auf den Beginn dieser Kundmachung folgenden Tag in Wirksamkeit.

Der Bürgermeister / die Bürgermeisterin

Bei Anschlag am [Datum]

Abnahme nicht vor:

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

3. Vereinfachtes Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes gemäß § 69 ROG 2009

3.1. Änderungsvoraussetzungen

Das vereinfachte Verfahren zur Änderung des FWP gemäß § 69 Abs 1 ROG 2009 ist zulässig, wenn:

- die Änderungsfläche unter 3000 m² liegt oder
- bei Ausweisung einer Sonderfläche für bestehende einzelstehende Betriebe im Grünland oder
- bei Kennzeichnung des Auswirkungsbereiches für Seveso II-Betriebe oder
- bei Änderung der Widmungen § 19 Z 11 ROG 1992 und § 19 Z 11 und 12 ROG 1998 in § 36 Abs 1 Z 11 und 12 ROG 2009 (§ 82 Abs 11 ROG 2009) oder
- bei Änderung der Kennzeichnung Aufschließungsgebiet gemäß § 37 Abs 1 in eine Kennzeichnung gemäß § 37 Abs 2 ROG 2009 (§ 82 Abs 11 ROG 2009) oder
- bei Kenntlichmachung von Planfreistellungen gemäß § 50 Abs 2 Z 1 ROG 2009 (§ 82 Abs 11 ROG 2009).

Wird durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes Bauland, ausgenommen Bauland mit der Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet, ausgewiesen, so ist ein nach § 50 ROG erforderlicher **Bebauungsplan gleichzeitig mit der Änderung des Flächenwidmungsplanes** aufzustellen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten die Verfahrensvorschriften zur Änderung des Flächenwidmungsplanes.

Änderung des Flächenwidmungsplanes gemäß ROG 2009

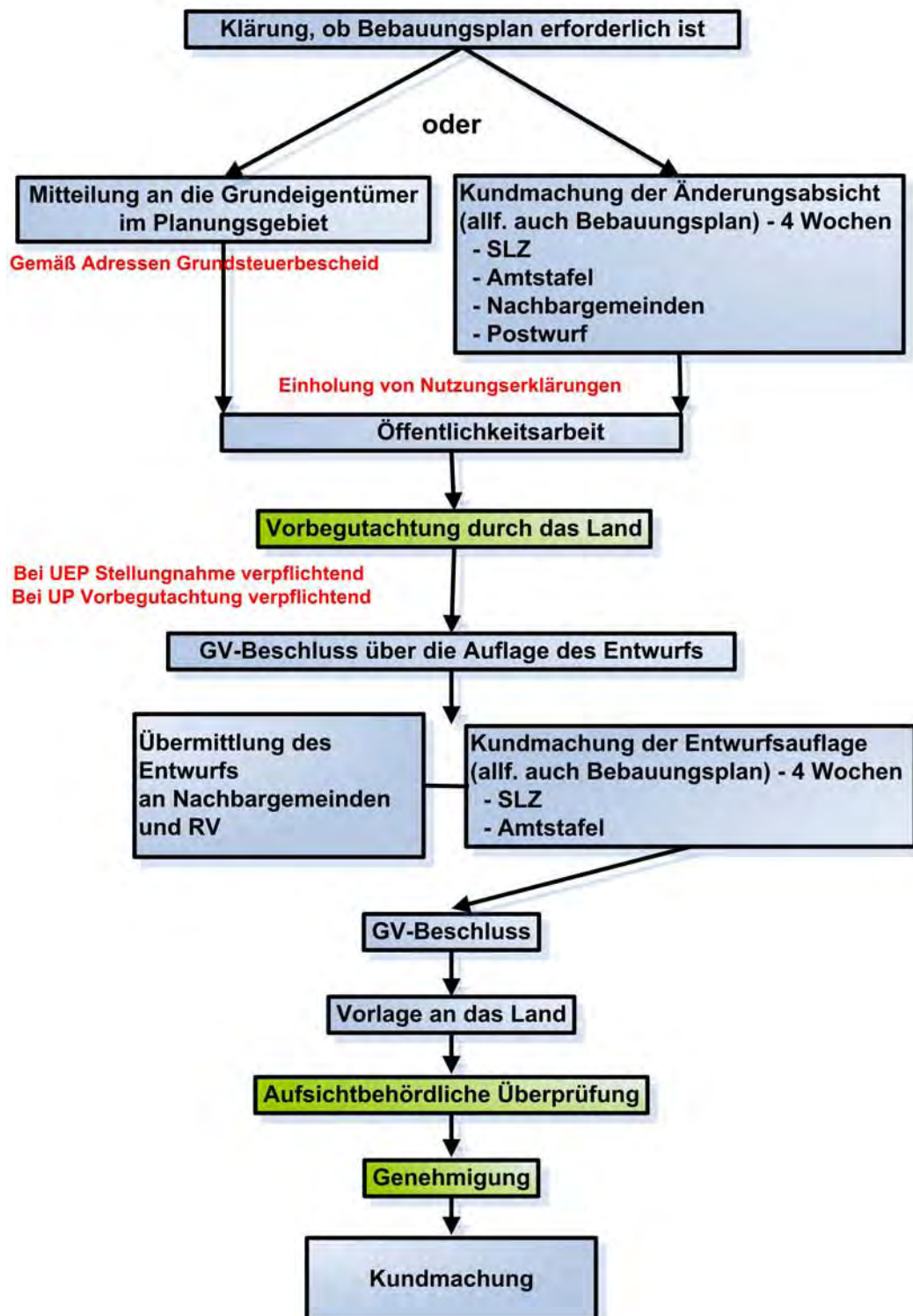


Abb. 1 Änderung des Flächenwidmungsplans - Ablaufschema

Änderung des Flächenwidmungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß ROG 2009

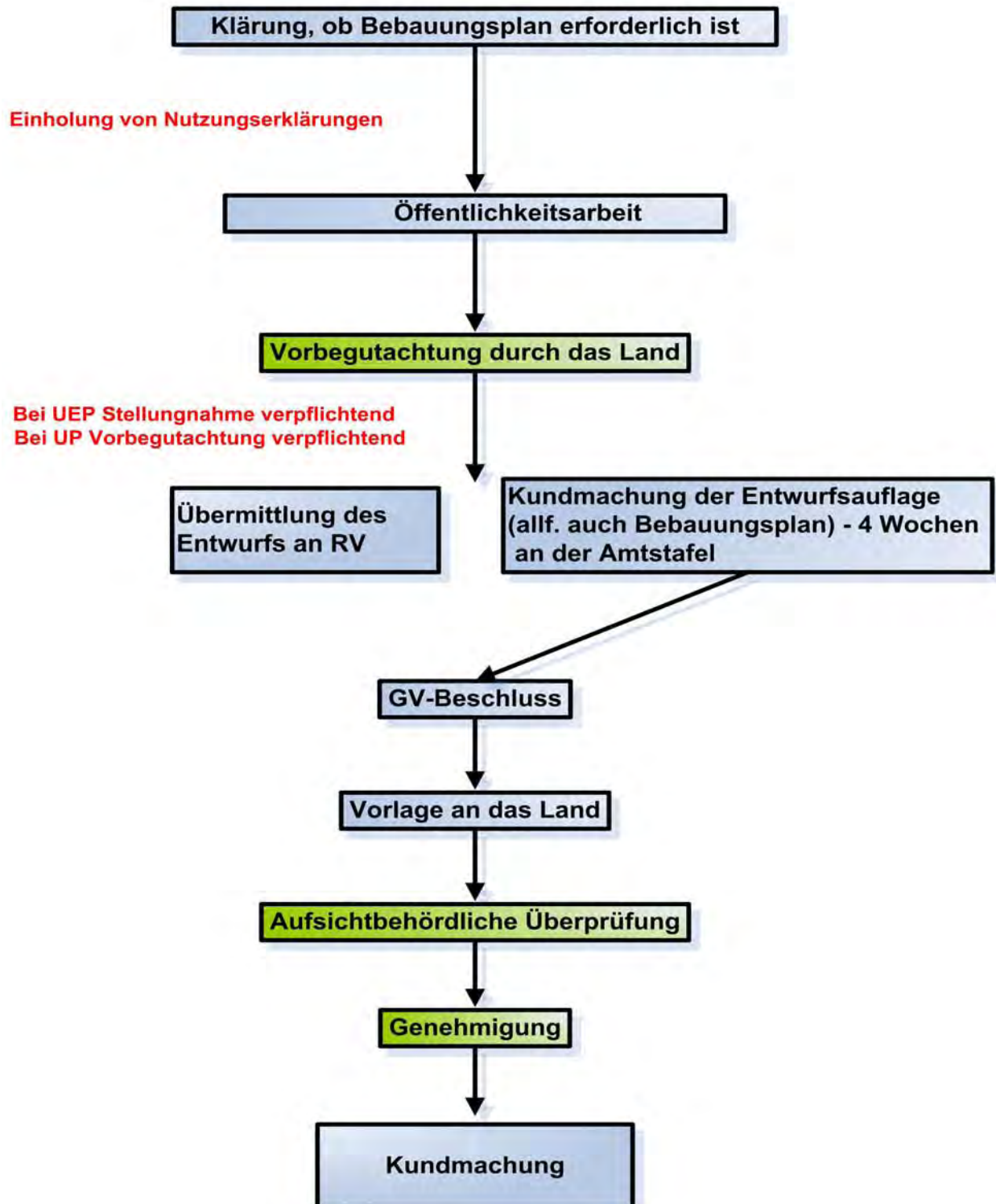


Abb. 2 Änderung des Flächenwidmungsplans – vereinfachtes Verfahren

3.2. Verfahrensablauf

Verfahrensschritte:

- a) Erstellung des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes / Öffentlichkeitsarbeit
- b) Vorbegutachtung durch die Landesregierung
- c) Kundmachung der Auflage des Flächenwidmungsplanentwurfes
- d) Übermittlung des Flächenwidmungsplanentwurfes an Regionalverband und Nachbargemeinden
- e) Beschluss des Flächenwidmungsplanes durch die Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg durch den Gemeinderat)
- f) Vorlage des Flächenwidmungsplanes an die Landesregierung
- g) Aufsichtsbehördliche Genehmigungsverfahren
- h) Beschluss der Landesregierung
- i) Kundmachung nach aufsichtsbehördlicher Genehmigung

a) Erstellung des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes / Öffentlichkeitsarbeit (§ 69 Abs 2 iVm § 67 Abs 3 und Abs 4 ROG 2009)

Die Bürgermeisterin bzw der Bürgermeister hat sich zu bemühen, dass für jene Flächen, für die ein besonderes raumordnerisches Interesse an einer Baulandausweisung besteht, Nutzungserklärungen abgegeben werden (§ 69 Abs 2 iVm 67 Abs 3 ROG 2009). Die Beachtung dieser Verpflichtung ist, wenn die Bemühungen erfolglos bleiben, zu dokumentieren (zB durch Niederschriften oder Aktenvermerke über dazu mit den Grundeigentümern geführte Gespräche). Eine Rechtswidrigkeit des Verfahrens könnte sich nur daraus ergeben, dass die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister oder von diesen beauftragte Personen in keiner Weise initiativ geworden sind.

Eine Aufnahme von unverbauten Flächen in den Flächenwidmungsplanentwurf als Bauland ist jedoch nur zulässig, wenn eine Nutzungserklärung vorliegt.

Nutzungserklärungen und Anregungen zur Erstellung des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes dürfen nur bei Übereinstimmung mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept berücksichtigt werden. Dies bedeutet im Übrigen, dass spätestens zu diesem Zeitpunkt (Erstellung des Flächenwidmungsplanentwurfes und Beratung über die eingelangten Anregungen) das Räumliche Entwicklungskonzept beschlossen sein muss, da der Flächenwidmungsplan auf Grundlage und in Übereinstimmung mit dem Räumlichen Entwicklungsprogramm erstellt wird.

Auf dieser Grundlage sind die Planungsabsichten der Gemeinde in einem Entwurf des Flächenwidmungsplanes zusammenzufassen, der von befugten Personen, in der Regel vom Ortsplaner bzw der Ortsplanerin, ausgearbeitet wird.

Öffentlichkeitsarbeit:

Die Öffentlichkeit wird auch insoweit in die Erstellung des Flächenwidmungsplanentwurfes eingebunden, als eine ausreichend Öffentlichkeitsarbeit der Beschlussfassung über den Entwurf vorauszugehen hat (§ 69 Abs 2 iVm § 67 Abs 4 ROG 2009). In welcher Weise dies geschieht, bleibt den Gemeinden überlassen.

b) Vorbegutachtung durch die Landesregierung (§ 69 Abs 2 iVm § 67 Abs 4 ROG 2009)

Flächenwidmungsplanänderungen, für die aufgrund der Bestimmungen des § 5 ROG 2009 eine Umwelterheblichkeitsprüfung oder Umweltprüfung erforderlich ist, sind zwingend einer Vorbegutachtung zu unterziehen (siehe dazu § 5 Abs 2 und 4 Z 4 ROG 2009). Allerdings wird das Erfordernis einer UEP oder UP im Regelfall aufgrund der geringen Flächengröße nicht zutreffen.

Im Übrigen erscheint es zweckmäßig, die Landesregierung bereits vor Beschlussfassung mit dem Flächenwidmungsplanentwurf zu befassen (§ 67 Abs 4 ROG 2009). In diesem Stadium des Verfahrens ist die Planung noch im Fluss und kann die beratende Funktion (§ 17 Abs 3 ROG 2009) noch voll eingebracht werden. Die Gemeinde gewinnt eine weitere Grundlage für das Verfahren, das gegebenenfalls auch schneller abgewickelt werden kann. Es liegt grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde, von dieser Möglichkeit des Gesetzes Gebrauch zu machen. Die Nichteinholung einer Stellungnahme der Landesregierung belastet das Verfahren nicht mit Rechtswidrigkeit und kann daher nicht zur Versagung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung führen. Die Stellungnahme der Landesregierung zum Entwurf ist innerhalb von längstens 8 Wochen abzugeben.

c) Kundmachung der Auflage des Flächenwidmungsplanentwurfes (§ 69 Abs 2 iVm § 67 Abs 5 ROG 2009)

Inhalt der Kundmachung:

Die Kundmachung hat den Hinweis zu enthalten, dass der Entwurf des Flächenwidmungs- und gegebenenfalls Bebauungsplanes sowie der (allenfalls) erforderliche Umweltbericht (§ 5 Abs 4 Z 3 ROG 2009) vier Wochen lang zur allgemeinen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden aufliegt.

Sie hat zudem auf die Möglichkeit hinzuweisen, dass innerhalb der Auflagefrist von Trägern öffentlicher Interessen und von Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, schriftliche Einwendungen zum Entwurf erhoben werden können (§ 67 Abs 6 ROG 2009). Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.

Auflagekundmachung Änderung Flächenwidmungsplan ohne Bebauungsplan

Kundmachung

1. Gemäß § 69 iVm § 67 Abs. 5 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 – ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 idgF, wird kundgemacht, dass der Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde für den Bereich vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt.
2. Träger öffentlicher Interessen, sowie Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.
3. Eine Aufnahme von unverbauten Flächen in den Flächenwidmungsplan kann nur erfolgen, wenn eine Nutzungserklärung abgegeben wird. Für Nutzungserklärungen ist das durch Verordnung der Salzburger Landesregierung festgelegte Formular zu verwenden (§ 29 Abs. 1 ROG 2009). Entsprechende Formulare liegen bei der Gemeinde auf.

Der/die BürgermeisterIn

Auszuhängen spätestens ab:

Abnahme nicht vor:

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

Auflagekundmachung Änderung Flächenwidmungsplan mit Bebauungsplan**Kundmachung**

1. Gemäß § 69 iVm § 67 Abs. 5 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 – ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 idgF, wird kundgemacht, dass der Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde einschließlich des Entwurfes des Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt.
2. Träger öffentlicher Interessen, sowie Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.
3. Eine Aufnahme von unverbauten Flächen in den Flächenwidmungsplan kann nur erfolgen, wenn eine Nutzungserklärung abgegeben wird. Für Nutzungserklärungen ist das durch Verordnung der Salzburger Landesregierung festgelegte Formular zu verwenden (§ 29 Abs. 1 ROG 2009). Entsprechende Formulare liegen bei der Gemeinde auf.

Der/die BürgermeisterIn

Auszuhängen spätestens ab:

Abnahme nicht vor:

Angeschlagen am:

Abgenommen am

Auflagekundmachung Änderung Flächenwidmungsplan mit Bebauungsplan und Umweltbericht**Kundmachung**

1. Gemäß § 69 iVm § 67 Abs. 5 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 – ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 idgF, wird kundgemacht, dass der Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde einschließlich des Entwurfes des Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich sowie der erforderliche Umweltbericht gem. § 5 ROG 2009 vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt.
2. Träger öffentlicher Interessen, sowie Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.
3. Eine Aufnahme von unverbauten Flächen in den Flächenwidmungsplan kann nur erfolgen, wenn eine Nutzungserklärung abgegeben wird. Für Nutzungserklärungen ist das durch Verordnung der Salzburger Landesregierung festgelegte Formular zu verwenden (§ 29 Abs. 1 ROG 2009). Entsprechende Formulare liegen bei der Gemeinde auf.

Der/die BürgermeisterIn

Auszuhängen spätestens ab:

Abnahme nicht vor:

Angeschlagen am:

Abgenommen am

Form der Kundmachung:

Die Kundmachung der Auflage des Entwurfs des Flächenwidmungsplans samt erforderlichem Wortlaut hat gemäß § 69 Abs 2 iVm § 67 Abs 5 ROG 2009 zu erfolgen durch:

vierwöchigen Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde

Dauer der Auflage- und Kundmachungsfrist:

Der Entwurf des Flächenwidmungsplanes samt dem erforderlichen Wortlaut hat vier Wochen zur allgemeinen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden aufzuliegen.

d) Übermittlung des Flächenwidmungsplanentwurfes an Regionalverband und Nachbargemeinden (§ 69 Abs 2 iVm § 67 Abs 7 ROG 2009)

Dem Regionalverband und den Nachbargemeinden ist innerhalb der Kundmachungsfrist eine Ausfertigung des Flächenwidmungsplanentwurfes möglichst in digitaler Form zur Stellungnahme zu übermitteln.

e) Beschluss der Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie eines gegebenenfalls erforderlichen Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg durch den Gemeinderat) (§ 69 Abs 2 iVm § 67 Abs 8 ROG 2009)

In die Debatte über die Beschlussfassung der Flächenwidmungsplanänderung ist zwingend die Behandlung der vorgebrachten Einwendungen mit einzubeziehen. Das Beratungsergebnis über jede einzelne Einwendung ist zu protokollieren. Die Entscheidung der Gemeindevertretung über die eingebrachten Einwendungen bedarf keiner bescheidmäßigen Erledigung.

Grundeigentümer, deren Einwendungen betreffend die Widmung ihrer Grundstücke nicht berücksichtigt worden sind, sind davon schriftlich zu verständigen!

Die Erledigung der Einwendungen bedeutet noch keine Beschlussfassung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes. Es ist daher am Ende der Beratungen der zu ändernde Flächenwidmungsplan in seiner Gesamtheit zur Abstimmung zu bringen.

Die Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes muss im Beschlussprotokoll unzweifelhaft hervorgehen. Gleiches gilt für den Beschluss einer Planfreistellung gemäß § 50 Abs 2 Z 1 ROG 2009.

f) Vorlage des Flächenwidmungsplanes an die Landesregierung (§ 69 Abs 2 iVm § 67 Abs 9 ROG 2009)

Die beschlossene Flächenwidmungsplanänderung ist unter Anschluss der vorgebrachten Einwendungen, der Niederschrift über die Beschlussfassung und des übrigen Verwaltungsaktes der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen.

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.

g) Aufsichtsbehördliche Genehmigungsverfahren (§ 75 ROG 2009)

Die zuständige Abteilung des Amtes der Salzburger Landesregierung (Abteilung Raumplanung) überprüft unter Einbeziehung der fachlich betroffenen Dienststellen die Flächenwidmungsplanänderung gemäß § 75 ROG 2009 dahingehend:

- ob der Flächenwidmungsplan mit den Entwicklungsprogrammen des Landes übereinstimmt,
- ob der Flächenwidmungsplan mit den Planungen der Nachbargemeinden abgestimmt ist,
- ob auf die gegebenen oder angestrebten Strukturverhältnisse Bedacht genommen wurde,
- ob eine ausreichende Interessenabwägung vorgenommen wurde,
- ob die Raumordnungsgrundsätze beachtet wurden,
- ob die Verfahrensbestimmungen oder sonstigen für die Rechtmäßigkeit des jeweiligen Planungsaktes wesentlichen Bestimmungen des ROG 2009 oder der Gemeindeordnung 1994 bzw des Salzburger Stadtrechts 1966 eingehalten wurden.

h) Beschluss der Landesregierung

Über die aufsichtsbehördliche Genehmigung oder Versagung der Flächenwidmungsplanänderung entscheidet nach Vorlage des Amtsberichtes die Landesregierung. Auf Grund der Geschäftsordnung der Landesregierung wird vom ressortzuständigen Regierungsmitglied der Plan entweder direkt der Landesregierung vorgelegt, oder der Beschluss der Landesregierung kommt so zustande, dass das ressortzuständige Mitglied mit dem weiteren in der Geschäftsordnung festgelegten Mitglied der Landesregierung das Einvernehmen herstellt. Die Befassung dieses „Gremiums“ erfolgt in der Regel in Form eines Rundlaufbeschlusses. Kommt eine einvernehmliche Meinung dieses Gremiums nicht zustande, so wird die gesamte Landesregierung mit der aufsichtsbehördlichen Genehmigung befasst.

i) Kundmachung nach aufsichtsbehördlicher Genehmigung (§ 69 Abs 2 iVm 67 Abs 10 ROG 2009)

Nach Einlangen des Genehmigungsbescheides der Landesregierung ist der Flächenwidmungsplan als Verordnung der Gemeindevertretung nach den gemeinderechtlichen Vorschriften kundzumachen, wobei auf die Tatsache der aufsichtsbehördlichen Genehmigung hinzuweisen ist. Gemäß § 67 Abs 10 ROG 2009 tritt der Flächenwidmungsplan 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.

Verordnungskundmachung Flächenwidmungsplan ohne Bebauungsplan**Kundmachung**

1. Gemäß § 68 iVm § 67 Abs. 10 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009, LGBl. Nr. 30/2009 idgF, iVm § 79 Abs. 1 und 2 der Salzburger Gemeindeordnung 1994, LGBl. Nr. 107/1994 idgF, wird kundgemacht, dass die Gemeindevertretung der am eine Änderung des Flächenwidmungsplanes für den Bereich beschlossen hat.
2. Die Salzburger Landesregierung hat mit Bescheid vom, Zahl:, diesen Beschluss aufsichtsbehördlich zur Kenntnis genommen / genehmigt.
3. Der geänderte Flächenwidmungsplan liegt im Gemeindeamt zur öffentlichen Einsicht während der Amtsstunden auf.
4. Diese Änderung des Flächenwidmungsplanes tritt mit dem auf den Beginn dieser Kundmachung folgenden Tag in Wirksamkeit.

Der Bürgermeister / die Bürgermeisterin

Bei Anschlag am [Datum]

Abnahme nicht vor:

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

Verordnungskundmachung Flächenwidmungsplan mit Bebauungsplan**Kundmachung**

1. Gemäß § 68 iVm § 67 Abs 10 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009, LGBl. Nr. 30/2009 idgF, iVm § 79 Abs 1 und 2 der Salzburger Gemeindeordnung 1994, LGBl. Nr. 107/1994 idgF, wird kundgemacht, dass die Gemeindevertretung der am eine Änderung des Flächenwidmungsplanes einschließlich eines Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich beschlossen hat.
2. Die Salzburger Landesregierung hat mit Bescheid vom, Zahl:, diesen Beschluss aufsichtsbehördlich zur Kenntnis genommen / genehmigt.
3. Der geänderte Flächenwidmungsplan einschließlich des Bebauungsplanes der Grundstufe liegt im Gemeindeamt zur öffentlichen Einsicht während der Amtsstunden auf.
4. Diese Änderung des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungsplan der Grundstufe treten mit dem auf den Beginn dieser Kundmachung folgenden Tag in Wirksamkeit.

Der Bürgermeister / die Bürgermeisterin

Bei Anschlag am [Datum]

Abnahme nicht vor:

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

4. Freigabe eines Aufschließungsgebietes / einer Aufschließungszone

4.1. Kennzeichnungsvoraussetzungen

Nach § 37 ROG 2009 können Flächen, die aufgrund der Widmungsverbote gemäß § 28 Abs 3 ROG 2009 nicht als Bauland gewidmet werden können, dennoch ausgewiesen und als Aufschließungsgebiete gekennzeichnet werden, wenn

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

Waldflächen nach dem ForstG 1975 können weder als Bauland ausgewiesen (§ 28 Abs 3 Z 5 ROG 2009) noch als Aufschließungsgebiet gekennzeichnet werden!

Flächen, für deren Erschließung oder Bebauung eine bestimmte zeitliche Reihenfolge zweckmäßig ist, können in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt und gekennzeichnet werden (§ 37 Abs 3 ROG 2009). Damit dienen Aufschließungszonen insbesondere auch dem Zweck einer organischen Baulandentwicklung „von innen nach außen“ und wirken so der „Zersiedelung im Bauland“ entgegen, die sonst etwa bei willkürlichem Beginn der Bebauung eines großflächigen neuen Baulandareals an dessen Peripherie entstehen könnte. Weiters lassen sich damit auch Ziele der angestrebten Siedlungsentwicklung des REK (zB Festlegung von Bereichen für kurz- und mittelfristige Ortserweiterungen) umsetzen.

4.2. Voraussetzung für die Freigabe von Aufschließungsgebieten und -zonen

Die Wirksamkeit der Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet- oder zone endet mit der Freigabe. Diese ist vorzunehmen, wenn der Grund für die Kennzeichnung weggefallen ist.

Erschließungserfordernisse (Zufahrt, Stromversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) müssen in ihrer Gesamtheit gegeben sein, bloß theoretische Erschließungsmöglichkeiten reichen nicht aus. Das gleiche gilt für Verbauungsmaßnahmen von hochwassergefährdeten Gebieten udgl.

Während hinsichtlich Zufahrt, Strom- und Wasserversorgung eine Bestätigung des Versorgungsträgers (zB Landesstraßenverwaltung, Gemeinde, Weggenossenschaft, Wassergenossenschaft) über das Vorliegen der Erschließungsvoraussetzungen ausreicht, ist hinsichtlich der Abwasserentsorgung die Bestätigung des wasserwirtschaftlichen Planungsorgans darüber einzuholen, dass die Abwasserbeseitigung dem Stand der Technik entspricht.

Hinzuweisen ist hier auf die höchstgerichtliche Judikatur, wonach **bei faktischem Vorliegen aller Erschließungserfordernisse eine Verpflichtung zur Freigabe von Aufschließungsgebieten** besteht. Im Sinn einer ordnungsgemäßen verwaltungsrechtlichen Vorgangsweise ist es daher unbedingt erforderlich, beim Beschluss über die Ausweisung eines Aufschließungsgebietes auch die fehlenden Erschließungserfordernisse anzuführen.

Änderung des Flächenwidmungsplanes gemäß ROG 2009 mit Vorwegkenntnisnahme

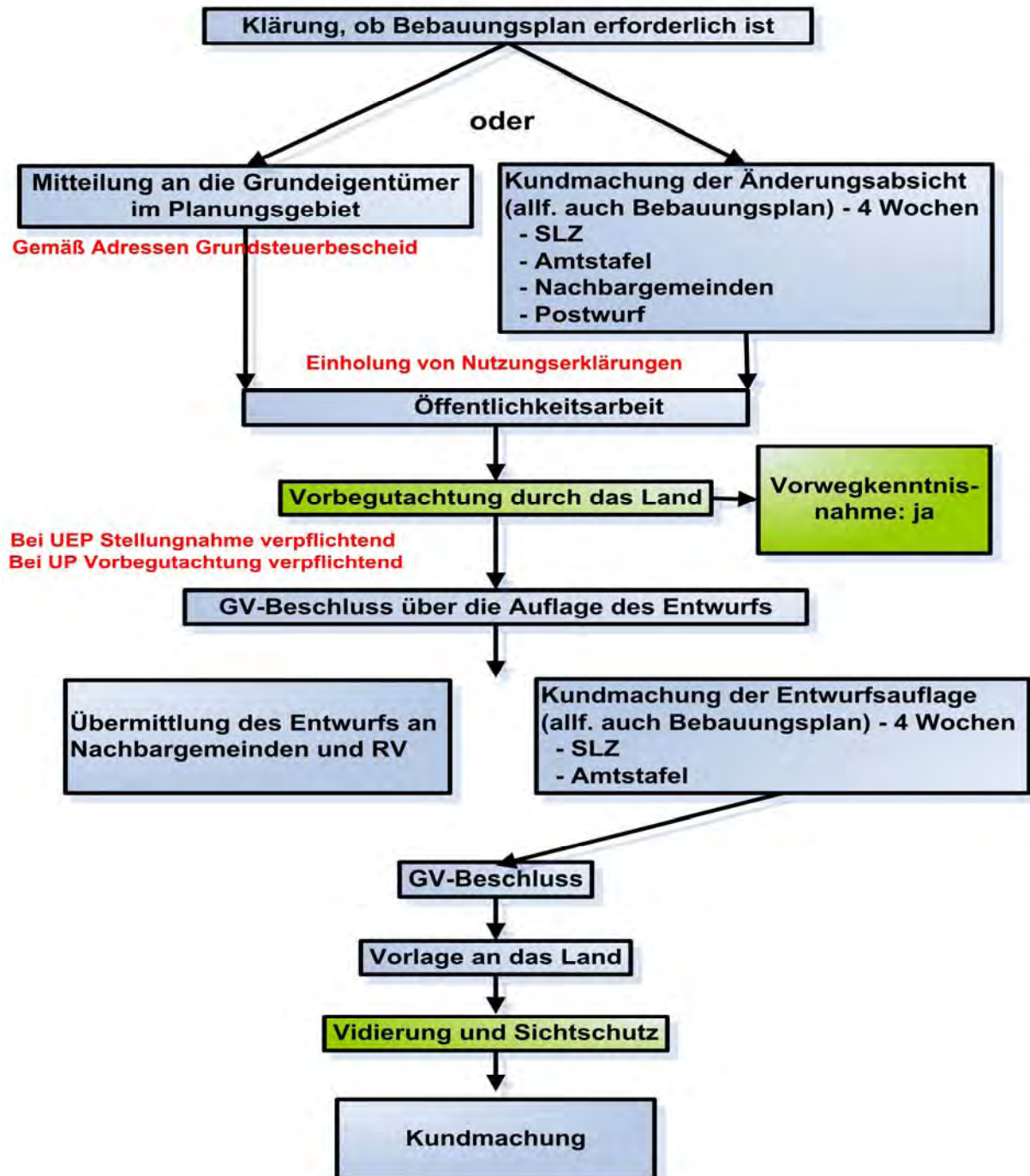


Abb. 3 Änderung des Flächenwidmungsplans – Vorwegkenntnisnahme

Änderung des Flächenwidmungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß ROG 2009 mit Vorwegkenntnisnahme

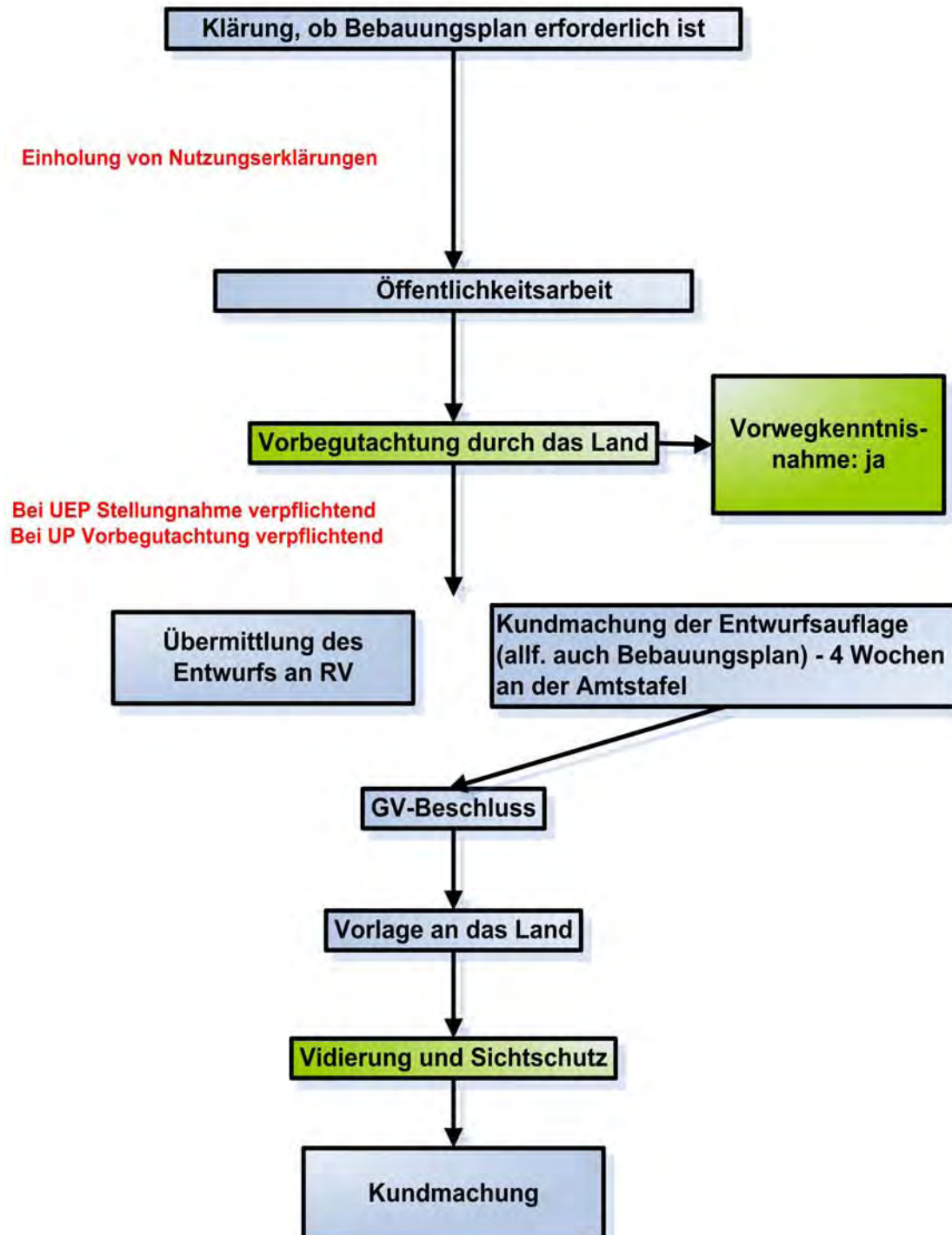


Abb. 4 Änderung des Flächenwidmungsplans – Vereinfachtes Verfahren mit Vorwegkenntnisnahme

4.3. Verfahrensablauf

Das Verfahren zur Freigabe von Aufschließungsgebieten bzw –zonen wird in § 70 ROG 2009 geregelt. Sofern die Freigabe von Aufschließungsgebieten bzw –zonen im Zuge der Neuaufstellung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt, gelten die verfahrensrechtlichen Bestimmungen der Neuaufstellung (§ 67 ROG 2009) bzw Änderung des Flächenwidmungsplanes (§§ 68 bzw 69 ROG 2009).

- a) **Aufstellung eines gemäß § 50 ROG 2009 erforderlichen Bebauungsplanes der Grundstufe.**
- b) **Stellungnahme der Landesregierung zum Entwurf des Bebauungsplanes innerhalb der Auflagefrist.**
- c) **Beschluss der Freigabe und Beschluss des Bebauungsplanes.**
- d) **Aufsichtsbehördliche Kenntnisnahme der Freigabe**
- e) **Kundmachung der Freigabe**

a) Aufstellung eines gemäß § 50 ROG 2009 erforderlichen Bebauungsplanes der Grundstufe

Vor der Freigabe von Aufschließungsgebieten und –zonen ist ein gemäß § 50 ROG 2009 erforderlicher Bebauungsplan aufzustellen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gilt das Verfahren gemäß § 71 bzw § 72 ROG 2009.

b) Stellungnahme der Landesregierung zum Entwurf des Bebauungsplanes innerhalb der Auflagefrist

Die Stellungnahme der Landesregierung zum Bebauungsplanentwurf ist zwingend innerhalb der Auflagefrist einzuholen.

c) Beschluss der Freigabe und Beschluss des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan als Voraussetzung für die Freigabe des Aufschließungsgebietes bzw –zone kann gleichzeitig beschlossen werden, dies erspart die Durchführung einer eigenen Sitzung der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung der Freigabe.

d) Aufsichtsbehördliche Kenntnisnahme der Freigabe

Die Freigabe von Aufschließungsgebieten bzw –zonen bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der aufsichtsbehördlichen Kenntnisnahme gemäß § 74 Abs 1 Z 2 lit a sublit bb ROG 2009 bzw der Genehmigung gemäß § 82 Abs 2 Z 1 ROG 2009.

e) Kundmachung der Freigabe

Nach der Kenntnisnahme durch die Landesregierung hat der/die BürgermeisterIn die Freigabe unter Berufung auf die aufsichtsbehördliche Kenntnisnahme/Genehmigung als Verordnung nach den gemeinderechtlichen Vorschriften kundzumachen.

Verordnungskundmachung Freigabe Aufschließungsgebiet**Kundmachung**

1. Gemäß § 70 Abs 2 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009, LGBl. Nr. 30/2009 idgF, iVm. § 79 Abs 1 und 2 der Salzburger Gemeindeordnung 1994, LGBl. Nr. 107/1994 idgF, wird kundgemacht, dass die Gemeindevertretung der am die Freigabe eines Aufschließungsgebietes / einer Aufschließungszone für den Bereich beschlossen hat.
2. Die Salzburger Landesregierung hat mit Bescheid vom, Zahl:, diesen Beschluss aufsichtsbehördlich zur Kenntnis genommen / genehmigt.
3. Der geänderte Flächenwidmungsplan liegt im Gemeindeamt zur öffentlichen Einsicht während der Amtsstunden auf.
4. Diese Änderung des Flächenwidmungsplanes tritt mit dem auf den Beginn dieser Kundmachung folgenden Tag in Wirksamkeit.

Der Bürgermeister / die BürgermeisterIn

Bei Anschlag am [Datum]

Abnahme nicht vor:

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

5. Vorbehaltsflächen (Kennzeichnung, Änderung, Verlängerung und Löschung von Vorbehaltsflächen)

5.1. Kennzeichnungsvoraussetzungen

Gemäß § 41 ROG 2009 können im Flächenwidmungsplan zur Sicherung eines zweckmäßigen Standortes für die **Errichtung und Erweiterung gewisser Gemeindeeinrichtungen** bestimmte Flächen als Vorbehaltsflächen festgelegt werden. Dieses Instrument ermöglicht eine zeitliche Nutzungsbeschränkung für vom Vorbehalt erfasste Grundflächen zugunsten bestimmter öffentlicher Zwecke der Gemeinde.

Die möglichen Vorbehaltszwecke werden durch das Gesetz abschließend aufgezählt: Schulen, Kindergärten, kulturelle Einrichtungen, Wohlfahrtseinrichtungen wie insbesondere Alten- und Pflegeheime, Erholungsgebiete, Sportanlagen, Spielplätze und Bestattungsanlagen.

Wesentlich dabei ist, dass die Kennzeichnung von solchen Vorbehaltsflächen nur entsprechend der zulässigen Nutzung im Bauland und im Grünland erfolgen darf und die Gemeinde selbst nicht über geeignete Grundstücke verfügt. Weiters muss es sich um Einrichtungen der Gemeinde als Rechtsträger handeln.

Die Gemeinde kann überdies zur Sicherung von Flächen für den **förderbaren Wohnbau** Vorbehaltsflächen gemäß § 42 ROG 2009 kennzeichnen. Voraussetzung dafür ist, dass

- ein unter Berücksichtigung des mittelfristigen Wohnbau-Förderungsprogrammes des Landes entsprechender Bedarf für den Planungszeitraum von 10 Jahren besteht,
- in ausreichendem Maß geeignete Flächen zur Bedarfsdeckung nicht verfügbar sind,
- die Flächenwidmung eine Wohnbebauung zulässt,
- die Fläche eine lt Anlage 2 zum ROG 2009 festgelegte Größe und Geschoßflächenzahl aufweist,
- für die Fläche keine privatrechtliche Vereinbarung über die Flächensicherung für den förderbaren Wohnbau vorliegt,
- dem von der Kennzeichnung betroffenen Grundeigentümer als Bauland ausweisbare vorbehaltsfreie Flächen zur Deckung des Eigenbedarfs (betrieblichen oder Wohnzwecken dienend) verbleiben müssen.

Mit der Kennzeichnung von Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau sind gleichzeitig die Mindestanzahl der zu errichtenden förderbaren Miet-, Mietkaufwohnungen oder Eigentumswohnungen oder das Mindestmaß an zu errichtender förderbarer (Wohn-)Nutzfläche festzulegen.

5.2. Veränderung von Vorbehaltsflächen

Die Veränderung von Vorbehalten ist nur mit Bewilligung der Gemeinde zulässig. Ein Bewilligung ist zu erteilen, wenn die Maßnahme unmittelbar der Verwirklichung des Vorbehaltszwecks dient oder nicht wesentlich wertsteigernd ist und mit dem Vorbehaltszweck vereinbar ist.

Gleiches gilt für die Veränderung von Vorbehalten für den förderbaren Wohnbau. Baurechtlich bewilligte Bauführungen dürfen der festgelegten Mindestanzahl an Miet-, Mietkauf- oder Eigentumswohnungen oder dem Mindestmaß an zu errichtender förderbarer (Wohn-)Nutzfläche nicht widersprechen.

5.3. Löschung von Vorbehaltsflächen

Die Wirksamkeit eines Vorbehaltes endet mit dessen Löschung.

Die Löschung von Vorbehalten für Gemeindeeinrichtungen ist vorzunehmen, wenn

- der Vorbehaltsgrund weggefallen ist oder
- seit Kennzeichnung 5 Jahre verstrichen sind und weder ein Einlösungsverfahren anhängig noch eine Verlängerung des Vorbehaltes erfolgt ist.

Die Löschung von Vorbehalten für den förderbaren Wohnbau ist vorzunehmen, wenn

- kein Bedarf mehr gegeben ist
- eine privatrechtliche Vereinbarung geschlossen wird oder
- der Vorbehaltszweck durch die Errichtung der mindestens festgelegten förderbaren Wohnungen bzw. förderbaren (Wohn-)Nutzfläche erfüllt ist.

5.4. Verfahren zur Kennzeichnung, Veränderung, Verlängerung und Löschung von Vorbehalten

§ 70 Abs 2 regelt das Verfahren betreffend Vorbehalte für Gemeindeeinrichtungen und den förderbaren Wohnbau.

- a) Stellungnahmemöglichkeit der betroffenen Grundeigentümer vor der Beschlussfassung über die Kennzeichnung, Veränderung und Verlängerung von Vorbehalten**
- b) Beschluss der Gemeindevertretung über die Kennzeichnung, Änderung, Verlängerung und Löschung von Vorbehalten**
- c) Antrag um aufsichtsbehördliche Kenntnisnahme**
- d) Kundmachung als Verordnung**
- e) Mitteilung an die Bezirkshauptmannschaft**



Privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Sicherung der Bauland-Verfügbarkeit und Baulandmobilisierung

Das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 sieht schon in den Zielbestimmungen vor, dass die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und in angemessener Qualität sicherzustellen ist. Diese Vorsorge bezieht sich insbesondere auf Wohnungen, Erwerbsmöglichkeiten, die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen usw. Weiters wird bei den Zielen festgelegt, dass die Grundlagen für die langfristige Entwicklung der Wirtschaft, der Infrastruktur und des Wohnungswesens sowie die erforderlichen Strukturanpassungen zu sichern und zu verbessern sind. Dabei sind verschiedene Grundsätze zu beachten, wie der sparsame Umgang mit Bauland, aber auch eine **aktive Bodenpolitik der Gemeinden**.

Das Raumordnungsgesetz

- ermächtigt daher die Gemeinden zu **privatwirtschaftlichen Maßnahmen** (Raumordnungsverträge und Optionen),
- verlangt, dass unverbaute Flächen nur dann als Bauland ausgewiesen werden, wenn eine **Nutzungserklärung** des Grundeigentümers vorliegt,
- sieht vor, dass für den förderbaren Wohnbau **Vorbehaltsflächen** durch Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan gesichert werden können,
- schreibt vor, dass nur der **Zehn-Jahres-Baulandbedarf** ausgewiesen werden darf,
- fordert, dass Flächen, die nicht innerhalb der Frist der Nutzungserklärung verbaut worden sind, in Grünland **rückgewidmet** werden und
- verlangt eine wiederkehrende **Überprüfung der Planungen** zur Erreichung der Entwicklungsziele.

Zudem ermächtigt das **Anliegerleistungsgesetz** die Gemeinden zur Einhebung einer **Infrastrukturkosten-Vorauszahlung**.

Die Reduktion des ausgewiesenen Baulandes auf den Zehn-Jahres-Bedarf erfolgte mit der generellen Überarbeitung der Flächenwidmungspläne bis 2003. Seither wird maximal bis zum Zehnjahresbedarf hinzugewidmet. Auch der Sicherung einer widmungsgemäßen Nutzung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes mit Nutzungserklärungen und Raumordnungsvereinbarungen kam dabei eine zentrale Stellung zu. Trotzdem klagen viele Gemeinden über die Nichtverfügbarkeit des gewidmeten Baulandes.

Im ROG 2009 wurden daher die privatwirtschaftlichen Maßnahmen umfassender geregelt und abgabenrechtliche Maßnahmen zur Baulandmobilisierung ins Anliegerleistungsgesetz aufgenommen. Es liegt daher an den Gemeinden, diese Maßnahmen zur Baulandmobilisierung zu nutzen, auch um Einnahmen für bereits getätigte Infrastrukturaufwendungen zu erzielen. Denn Bauland kann immer erst dann ausgewiesen werden, wenn auch bereits die erforderliche Infrastruktur wie Straße, Kanal, Wasser usw. vorhanden sind.

1. § 29 Privatswirtschaftliche Maßnahmen (Raumordnungsverträge und Optionen)

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.

Die Gemeinden sind im ROG angehalten, Raumordnung nicht nur hoheitlich zu betreiben, sondern unterstützend auch durch privatrechtlich getroffene freiwillige Vereinbarungen. Eine Verpflichtung so vorzugehen, ergibt sich daraus und aus anderen Bestimmungen dieses Gesetzes oder auch anderer Gesetze (Anliegerleistungsgesetz) nicht. Der Abschluss von Vereinbarungen führt aber auch zu Begünstigungen für die Grundeigentümer, sodass dann keine Vorbehaltsfläche für den förderbaren Wohnbau dort gekennzeichnet werden kann (§ 42) und keine Infrastrukturkosten-Vorauszahlung vorgeschrieben werden kann. Grundsätzlich herrscht Vertragsfreiheit, es kann somit alles, was nicht sittenwidrig ist, freiwillig vereinbart werden. Im Raumordnungsgesetz sind jedoch einige potentielle Vertragsinhalte wie die Tragung der Infrastrukturkosten oder Sicherungsmittel, Konventionalstrafen und Vorkaufsrechte beispielhaft angeführt.

Die rapid steigenden Baugrundpreise sowie das nur beschränkt zur Verfügung stehende Bauland sollten für die Gemeinden Anlass genug sein, derartige Vereinbarungen abzuschließen. In den Tourismusgemeinden, wo der Zweitwohnungsdruck besonders hoch ist, sollten Gemeinden bei Widmungen versuchen, auch Vereinbarungen für die Zurverfügungstellung von Grundstücken für Bauwillige und für größere Geschoß-Wohnbauten (Eigentum- und Mietwohnungen) zu erreichen. Wenn Landwirte für weichende Kinder Bauland ausgewiesen erhalten, werden sie auch eher bereit sein, potentielles Bauland für andere Bauwillige bereitzustellen.

Natürlich können die Gemeinden auch selbst als Grunderwerber auftreten oder **Optionen einholen**. Es besteht ebenso die Möglichkeit, sich der **Land-Invest, Salzburger Baulandsicherungsgesellschaft** zu bedienen.

Das **Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen** (SIR) sowie die **Land-Invest** sind beauftragt, die Gemeinden beim Abschluss von Raumordnungsvereinbarungen zu unterstützen. Sie haben auch Muster zur Verfügung. Derartige Vereinbarungen oder Optionen sollten am besten bereits bei der Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes abgeschlossen werden. Zu diesem Zeitpunkt gibt es noch mehr Gestaltungsmöglichkeiten. Wenn die Fläche bereits im REK als potentielle Baulandfläche vorgesehen ist, bleibt nur mehr wenig Gestaltungsraum. Auch der geforderte Grundpreis wird vermutlich höher sein, da die Möglichkeit der Widmung näher liegt.

Die Neuregelung seit 2000 berechtigt die Gemeinden zu privatswirtschaftlichen Maßnahmen, stellt aber die Anwendung in ihr Ermessen. Bei den Vereinbarungen kann auch dem späteren Preis für die Zurverfügungstellung der Bauflächen große Bedeutung zukommen. Regelungen darüber können im Einvernehmen der Vertragspartner getroffen werden, sie sollen den berechtigten Interessen beider Seiten Rechnung tragen und in diesem Sinn angemessen sein. Dazu wird aber vom Gesetzgeber kein Preisfindungsmodell festgelegt. Ein solches soll seitens der Vertragspartner frei und gesetzlich ungebunden vereinbart werden können. Bei Flächen für den förderbaren Wohnbau ist auch auf die Wohnbauförderungsbestimmungen Bedacht zu nehmen (zB auf den Anteil an geförderten Mietwohnungen).

2. Sicherung der Baulandverfügbarkeit

Das Salzburger Raumordnungsgesetz gibt der **Verfügbarkeit bzw. der Sicherung der widmungsgemäßen Nutzung** einen besonderen Stellenwert als Voraussetzung für die Baulandausweisung. Das ROG 1992 sah als wesentliche **Voraussetzung für eine Baulandausweisung** verpflichtende privatwirtschaftliche Maßnahmen nach § 14 ROG 1992 („Baulandverträge“) vor. Nach der Aufhebung dieser generellen Verpflichtung durch den Verfassungsgerichtshof mit 13. Oktober 1999 (G 77/99, V 29/9) wurden hierfür Ersatzregelungen geschaffen, welche die Grundintentionen weiter wahren sollten. Insgesamt betrachtet brachte dieses VfGH-Erkenntnis jedoch eine massive Schwächung der Maßnahmen für die Baulandmobilisierung und Sicherung der Verfügbarkeit.

Eine aktive Bodenpolitik der Gemeinden ist jedoch weiterhin ein unverzichtbares Mittel der gesamten Salzburger Raumordnungspolitik. Sie bildet durch Schaffung eines ausreichenden Flächenangebotes für den örtlichen Wohn- und Wirtschaftsbedarf die Grundlage für die Erfüllung wichtiger Aufgaben im Bereich der Daseinsvorsorge. Neben den freiwilligen Maßnahmen mittels Raumordnungsverträgen und Optionen bleibt das Instrument der Nutzungserklärung zur Sicherung der Verfügbarkeit im ROG 2009 weiterhin aufrecht.

2.1. Nutzungserklärungen nach § 29 ROG

Den Ausgangspunkt hierzu bildete der mit LGBl Nr 68/2000 neu eingeführte § 17a ROG. Dieser wurde übernommen in den § 29 ROG 2009, wo festgehalten wird:

„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 Zeitraumes von zehn Jahren ab Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes einer Bebauung zugeführt werden.“

Die Ausweisung von bisher unverbauten Flächen als Bauland hat also unter anderem das Vorliegen einer schriftlichen **Nutzungserklärung des Eigentümers** der Grundflächen zur Voraussetzung (§ 17a Abs 1 erster Satz). Die Nutzungserklärung ist weiterhin das **zentrale Instrument der Sicherstellung der fristgerechten Bebauung**. Sie ist eine **öffentlich-rechtliche Verpflichtungserklärung des Grundeigentümers**, seine Flächen im Fall der Baulandausweisung innerhalb des Planungszeitraumes einer Bebauung zuzuführen. Einzuholen sind die Nutzungserklärungen auf jeden Fall vor der Auflage des FWP – Entwurfes. Für die Nutzungserklärung ist ein Formular zu verwenden; sein Inhalt ist von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen (erfolgt und überarbeitet mit LGBl. Nr 3/2010).

Die Nutzungserklärung ist - neben den raumordnungsfachlichen Kriterien(!) - eine Voraussetzung dafür, daß eine unbebaute Fläche überhaupt im Entwurf zum Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen werden kann.

Der Grundeigentümer erwirbt damit allerdings **keinen Rechtsanspruch auf Baulandausweisung**. Durch die Nutzungserklärung ist aber dokumentiert, dass die Interessen des Grundeigentümers und die des Planungsträgers im Fall der Baulandausweisung übereinstimmen. Da dieser Akt vom Grundeigentümer einseitig, unabhängig von den Vorstellungen der Gemeinde gesetzt wird, können dieser Verknüpfung keine verfassungsrechtlichen Bedenken entgegengehalten werden.

Die Nutzungserklärung ist eine einseitig abgegebene Erklärung. Auch **Vereinbarungen gemäß dem „alten“ § 14**, die zumindest vom Grundeigentümer unterfertigt sind, **gelten als Nutzungserklärung**. Natürlich gelten auch **Raumordnungs-Vereinbarungen nach § 18 ROG 2009**, die von beiden Seiten bzw Optionen, die zumindest vom Grundeigentümer unterfertigt sind, bzw die darin enthaltenen Festlegungen der künftigen Verwendung als Nutzungserklärung. In diesen Fällen erübrigt sich daher die gesonderte Abgabe einer Nutzungserklärung als eine der Voraussetzungen für eine Baulandausweisung.

Bei der Änderung der Kategorie von bereits gewidmetem Bauland ist keine Nutzungserklärung mehr erforderlich.

Wird das Bauland nicht der Nutzungserklärung gemäß innerhalb von zehn Jahren verbaut, **soll** von der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg vom Gemeinderat) das **Bauland in Grünland rückgewidmet werden** (§ 29 Abs 3 ROG). Ein ex lege-Verfall scheidet aus verfassungsrechtlichen Gründen ebenso aus wie eine strikte Verpflichtung der Behörde zur Rückwidmung. Die Raumordnung muss selbstverständlich auch in diesen Fällen zu sachlichen Ergebnissen führen.

3. Entschädigung bei Rückwidmung von Baulandflächen:

Die Umsetzung der vom ROG 1992 und 1998 vorgegebenen Verpflichtung zur Anpassung der Flächenwidmungspläne unter Reduktion des zuvor ausgewiesenen Baulandes auf den Zehn-Jahres-Bedarf baute auf einer grundlegenden Änderung der Entschädigungsbestimmungen auf. Im Zusammenhang mit der erforderlichen Neuschaffung von § 17a ROG (Nutzungserklärungen) mit LGBl. Nr. 68/2000 wurden gegenüber dieser Rechtslage in gewissem Umfang weitere Einschränkungen vorgenommen. Diese sind dadurch gerechtfertigt, daß nur solche Umwidmungen darunter fallen, die erstmals unter der Geltung des Raumordnungsgesetzes 1992 bzw 1998 gewidmetes Bauland betreffen. Dieses wurde eben auch dafür ausgewiesen, um innerhalb von maximal zehn Jahren bebaut zu werden.

3.1. Regelungen für künftige Rückwidmungen von Bauland

Ein **Entschädigungsanspruch** besteht gemäß § 49 Abs 1 ROG nur mehr, wenn eine Umwidmung von Bauland in Grünland oder Verkehrsfläche **innerhalb von zehn Jahren** nach seiner erstmaligen Ausweisung auf Grund dieses Gesetzes - oder während der Wirksamkeit einer in dieser Zeit erteilten Baubewilligung - erfolgt. Die Rückwidmung muss ursächlich für die (gänzliche) Verhinderung der Bebauung eines Grundstückes sein.

Ist bereits auf Grund anderer Rechtsvorschriften eine Bebauung der Grundfläche ausgeschlossen, so entfällt eine Entschädigung nach diesem Gesetz.

Eine Entschädigung nicht zu leisten ist, wenn die Baulandwidmung durch **nachträgliches Eintreten** eines im § 28 Abs 3 Z 2 oder 5 ROG angeführten Umstandes (**Ausschlußgünde für eine Baulandwidmung**) nicht aufrecht erhalten werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn die Rückwidmung auf Grund neuer Tatsachen erfolgt, die eine Aufrechterhaltung der Baulandwidmung wegen Widerspruchs zu diesen Bestimmungen nicht mehr zulassen. (Beispiele dafür wären etwa die nachträgliche Änderung von Gefahrenzonenplänen oder die zwischenzeitig eingetretene Waldeigenschaft einer Fläche). Waren diese Umstände bereits bei der Planerlassung bekannt, so führt dies nicht zum Ausschluss der Entschädigung. Für künftige Rückwidmungen gilt als Ausgangspunkt § 29 Abs 3 ROG, wo es heißt:

„Flächen, die nicht innerhalb der Frist der Nutzungserklärung gemäß verbaut worden sind, sollen in Grünland rückgewidmet werden.“

Von dieser Umwidmungsbestimmung wird ein entscheidender Baulandmobilisierungseffekt erwartet. Die Rückwidmung soll daher künftig generell **nach Ablauf der Zehn-Jahres-Frist ohne Entschädigungsanspruch** erfolgen. Die Zehn-Jahres-Frist verlängert sich allerdings in folgenden ausdrücklich normierten Fällen:

- a) um die Zeit, während der die Bebauung aus nicht vom Eigentümer der Flächen zu vertretenden Gründen unmöglich war (zB Fehlen eines Bebauungsplanes, Nichtfreigabe eines AufschlieBungsgebietes),
- b) 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 unzumutbar war; oder
- c) um zehn Jahre, wenn es sich um Flächen zur Erweiterung oder Verlegung bestehender Betriebe handelt, die Bebauung aber unzumutbar war.

Damit sollen **nicht vom Eigentümer zu vertretende Gegebenheiten** sowie **besondere persönliche oder wirtschaftliche Gründe** berücksichtigt werden, die eine Bebauung der betreffenden Baulandfläche unterbunden haben. Dies kann sich zB bei Betrieben aus einer ungünstigen wirtschaftlichen Entwicklung, aber auch im privaten Bereich (angemeldeter Eigenbedarf) aus Änderungen in den Einkommens- sowie Vermögensverhältnissen ergeben; auch Todesfälle können eine solche Rolle spielen. Die Betroffenen haben die Unzumutbarkeit und ihre Gründe allerdings glaubhaft zu machen. Die Unmöglichkeit der Bebauung im ersten Fall kann zB in der Nichtfreigabe eines Aufschließungsgebietes oder der Nichterlassung des erforderlichen Bebauungsplanes gelegen sein.

Neu aufgenommen wurde ins ROG 2009 die Bestimmung, dass es bei einer vom Grundeigentümer angeregten Rückwidmung keine Entschädigung geben soll. Weiters wurde neu aufgenommen, dass bei einer Rückwidmung von Gebieten für Beherbergungsgroßbetriebe und Sonderflächen in Grünland keine Entschädigung zu leisten ist.

Die Höhe der Entschädigung für den Wert der Grundfläche ist, soweit er in der Gegenleistung beim Erwerb seinen Niederschlag gefunden hat, mit dem Verkehrswert begrenzt. Eine Entschädigung für einen beim Erwerb preislich berücksichtigten Wert der besonderen Vorliebe wird zur Klarstellung ausgeschlossen.



Baulandumlegung

Die Bebaubarkeit von Grundstücken ist von einer Reihe von Faktoren abhängig. Um bei ungünstigen oder sehr unterschiedlichen Grundstückszuschnitten, Eigentums- und Verfügbarkeitsverhältnissen die Bebaubarkeit von Grundflächen zu verbessern oder überhaupt erst zu ermöglichen, wird in mehreren österreichischen Bundesländern (va Vorarlberg, Tirol) und auch im benachbarten Deutschland als ein seit Jahrzehnten bewährtes Instrument die Baulandumlegung eingesetzt. Die Baulandumlegung ist ein Bodenordnungsverfahren, bei dem Grundstücke geschaffen werden sollen, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche oder sonstige Nutzung geeignet sind.



Abb. 1:

Die drei "Säulen" der Raumordnung:

- Herstellung der Bodenordnung
- Regelung der Bodennutzung
- Umsetzung durch Bodenpolitik

Die Baulandumlegung stellt ein förmliches Grundstücksflächen - Tauschverfahren dar; Voraussetzung ist das Vorliegen eines entsprechenden Bebauungsplanes. Alle im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke werden nach ihrer Fläche rechnerisch zur sogenannten "Umlegungsmasse" vereinigt, somit hat jeder Grundstückseigentümer einen bestimmten prozentualen Anteil an dieser Masse. Anschließend werden jene Flächen aus der Umlegungsmasse ausgeschieden, die zum als Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen festgesetzt sind. Der Rest der Umlegungsmasse bildet nunmehr die Verteilungsmasse. Aus dieser werden den beteiligten Eigentümern, entsprechend ihrem Anteil zweckmäßig gestaltete, bebauungsfähige Grundstücke zugeteilt.

Das ROG 2009 sieht in § 19 als Grundlage für eine Baulandumlegung sogenannte "**Umlegungsvereinbarungen**" vor:

"(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;***
- 4. Regelungen betreffend die Kostentragung der Umlegung.***

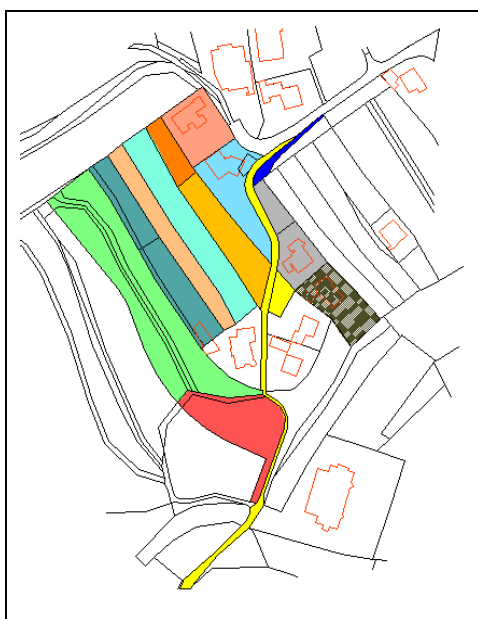
(2) Umlegungsvereinbarungen sind der Landesregierung zur Kenntnis zu bringen. Die Landesregierung hat auf Antrag zu bescheinigen, dass die Umlegung der besseren Gestaltung von Bauland mit dem Ziel einer geordneten flächensparenden Bebauung und Erschließung dient."

**Abb 2:**

Beispiel für ungünstig konfigurierte Baulandausweisung in einer Gewerbezone aufgrund unterschiedlicher Grundbesitz- und Verfügbarkeitsverhältnisse

Die Umlegung von Flächen zur Verbesserung der Bebaubarkeit oder überhaupt erst zur Ermöglichung einer Verbauung bleibt also der freiwilligen Vereinbarung überlassen. An sich sind solche Vereinbarungen unter Einschluss der Gemeinden schon von der Ermächtigung des § 18 ROG erfasst, sie werden aber als wichtiges Instrument in einer eigenen Bestimmung des ROG 2009 hervorgehoben. Dabei werden auch nähere Aussagen zu den Inhalten und zur weiteren verwaltungsbehördlichen Behandlung getroffen. Die Gemeinde kann an solchen Vereinbarungen nur teilnehmen, wenn damit das Ziel des Abs 1 erreicht wird; zusätzlich soll mit der Bestätigung der Landesregierung gemäß Abs 2 die Basis dafür geschaffen werden, dass solche Vereinbarungen als behördliche Maßnahme im Sinn des § 3 Abs 1 Z 5 des Grunderwerbssteuergesetzes 1987 gelten (Verweis auf für eine bessere Gestaltung von Bauland geltende Vorschriften). Damit soll für die in der Vereinbarung enthaltenen Grundstückstransaktionen die Grunderwerbssteuerbefreiung in Anspruch genommen werden können.

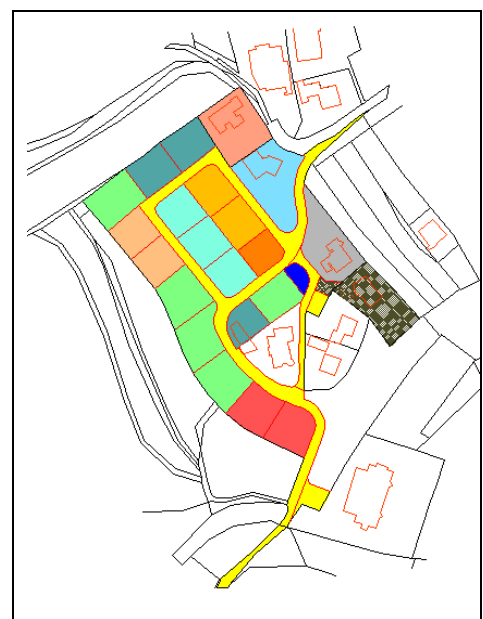
Im Rahmen von Umlegungsvereinbarungen soll zusätzlich zur Neuaufteilung der Grundflächen auch die Verfügbarkeit von Baulandflächen, allenfalls die Zurverfügungstellung für bestimmte Zwecke gesichert werden. Damit stellt die Baulandumlegung zugleich auch ein Instrument für die Bereitstellung von Bauland im Rahmen der kommunalen Bodenpolitik dar.

**Abb. 3 Beispiel für Baulandumlegung**

Links: Ursprüngliche Grundstückssituation

Rechts: Neu konfigurierte und optimal bebaubare Grundstücke nach Baulandumlegung

(Quelle: Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Bodenordnung)



Nachweis der Standorteignung bei Sonderflächen, insbesondere im Außenbereich

Die Kategorie der Sonderfläche wurde erstmals mit dem ROG 1992 eingeführt. Dabei unterschied der Gesetzgeber Sonderflächen, die sich nach der Art oder den Umständen des jeweiligen Vorhabens nicht in die übrigen Widmungskategorien einordnen lassen und Sonderflächen, die aufgrund ihres Verwendungszweckes an einen bestimmten Standort gebunden sind oder für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist. Seit Einführung dieser Widmungskategorie wurden zum Erhebungszeitpunkt März 2007 insgesamt 1.163 Sonderflächen gewidmet, davon 312 außerhalb des Dauersiedlungsraumes.

Zudem zeigte die Praxis, dass insbesondere die Feststellung der Eignung von Standorten für bestimmte Verwendungszwecke im Vollzug Probleme bereitete, weshalb das ROG 2009 nunmehr Voraussetzungen zur Argumentation einer Standorteignung nennt.

In jedem Fall verlangt eine Sonderflächen-Ausweisung

- **Vorhaben, die sich nach Art oder Umständen nicht in eine sonstige Bauland Kategorie einordnen lassen**
- **Vorhaben, die in hohem Maß eine Explosions- oder Strahlungsgefährdung für die Umgebung erwarten lassen,**
- **standortgebundene Vorhaben, wie zB bestehende Betriebe im Grünland**

während dies für Vorhaben, für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist, nicht zwingend erforderlich ist. Es handelt sich dabei nämlich um Nutzungen, die in der Regel auch innerhalb der übrigen Widmungskategorien realisiert werden könnten. In diesen Fällen ist jedenfalls der raumordnungsfachliche Nachweis zu erbringen, weshalb der beabsichtigte Verwendungszweck auf diesem Standort (meist im Außenbereich) realisiert werden kann bzw. soll. Dies gilt übrigens auch, wenn bestehende Betriebe eine Erweiterung ihrer bisherigen (baurechtlichen) Nutzung beabsichtigen (zB zusätzlich Beherbergung zur bisher ausschließlich gastgewerblichen Bewirtschaftung) und dafür eine Sonderflächenwidmung bzw Erweiterung der Sonderflächenwidmung benötigen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Beurteilung, ob eine Sonderfläche ausgewiesen werden kann, eng mit dem Vorhaben verknüpft wird (der Verwendungszweck ist festzulegen). Insofern ist im Gegensatz zu den meisten Widmungen eine vorhabensbezogene Überprüfung erforderlich.

Inhalt des Erläuterungsberichtes zur Flächenwidmungsplan-Änderung sollten auch Kriterien für die Gemeinde und Behörden darstellen, bis zu welchen Grenzen eine Übereinstimmung mit dem Verwendungszweck gegeben ist. Dies dient nicht zuletzt der Absicherung der Gemeinde, um zu vermeiden, dass ursprünglich gewünschte Entwicklungen langfristig Dimensionen annehmen, die den Planungszielen der Gemeinde nicht mehr entsprechen, auf Grund der vorhandenen uneingeschränkten Widmung bzw zu großzügigen Widmungsabgrenzung aber nur mehr schwer beeinflussbar sind.

Für alle Sonderflächen, insbesondere aber jene in Außenbereichen, gilt die Sicherstellung einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Ausweisung.

1. Rechtliche Grundlagen / ROG 2009

§ 28 (4) ROG 2009 Raumordnungsgrundsätze

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.

§ 34 (1) ROG 2009

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 Verwendungszweckes an einen bestimmten Standort gebunden sind (zB Fernwärmeerzeugungsanlagen); oder
3. für Vorhaben, für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist. Eine solche Eignung setzt 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 darstellen,
 - 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.

2. Leitfaden

Der vorliegende Leitfaden beschäftigt sich mit der Fragestellung, wann im Sinne des Raumordnungsgesetzes eine Standorteignung argumentiert werden kann, bzw welche Nachweise dafür zu erbringen sind.

Widmungsvoraussetzungen

Vor Darlegung der Standorteignung ist eine Auseinandersetzung mit der Fragestellung erforderlich, warum zur Realisierung einer bestimmten Verwendungsabsicht eine Sonderflächenwidmung erforderlich ist bzw weshalb nicht auf herkömmliche Widmungskategorien zurückgegriffen wird. Dies kann zB dann der Fall sein, wenn der vorgesehene Verwendungszweck nur an diesem bzw vergleichbaren Standorten realisiert werden kann. Das heißt, beabsichtigter Verwendungszweck und Standort müssen in einem logisch nachvollziehbaren Konnex stehen.

Beispiel:

Feriendörfer können in vielen Widmungskategorien (im Wohnbauland seit Inkrafttreten des ROG 2009 zusätzlich mit einer entsprechenden Kennzeichnung) errichtet werden. Wenn ein Feriendorf in einem Außenbereich errichtet werden soll, so ist als Voraussetzung für die Zulässigkeit der Sonderfläche zuallererst der Nachweis zu erbringen, dass es sich um ein Vorhaben handelt, das bezogen auf den Verwendungszweck den gegenständlichen Standort erforderlich macht.

3. Checkliste

Öffentliches Interesse

- Die Maßnahme unterstützt (verbessert) ein oder mehrere wichtige Entwicklungsziele der Gemeinde wesentlich. Wesentlich bedeutet, dass diese Entwicklungsziele nur durch diese oder in ihrer Wirkung vergleichbare Planungsmaßnahmen erreicht werden können.
- Der Verzicht auf die Planungsmaßnahme würde zu einem wesentlichen Nachteil für ein oder mehrere wichtige Entwicklungsziele der Gemeinde führen.

Kein Widerspruch zu Entwicklungsprogrammen des Landes

- Die Planungsmaßnahme muss mit den in überörtlichen Programmen abstrakt formulierten Zielen und Maßnahmen in Einklang zu bringen sein.
- Kein Widerspruch zu allfälligen standortbezogenen Festlegungen von überörtlichen Plänen und Programmen.

Kein Widerspruch zu grundsätzlichen Planungsabsichten der Gemeinde

- Die konkrete Planungsmaßnahme darf der grundsätzlichen Planungsabsicht der Gemeinde für diesen Bereich nicht widersprechen.
- Es wird im REK keine positive Standortfestlegung für das geplante Vorhaben gefordert. Das beabsichtigte Vorhaben muss jedoch mit den Entwicklungszielen im Einklang stehen.
- Für Sonderflächen in Außenbereichen, die wie oben dargestellt keine Übereinstimmung mit dem REK verlangen, ist auch bei bereits umweltgeprüften Räumlichen Entwicklungskonzepten eine UEP bzw UP im Rahmen der Teilabänderung durchzuführen.

Ergänzung / Fortentwicklung gegebener Strukturen

Zur Erfassung der gegebenen Struktur sind folgende Grundlagen relevant:

- Bestehende Flächenwidmung
- Bestehende Flächennutzung

Hinweise zur Beurteilung:

- Nicht nur die geplante Fläche, sondern auch der Bereich im räumlichen Naheverhältnis (Betrachtungsräum - Wirkzusammenhang ca. 300 m) ist für die Erfassung der gegebenen Strukturen maßgeblich.
- Für die Beurteilung der Zulässigkeit bedarf es keiner Abgrenzung zwischen den Begriffen Ergänzung oder Fortentwicklung.
- Für die Beurteilung der Zulässigkeit haben Nutzungskonflikte, Baulandausschlussgründe außer Acht zu bleiben. Diese sind in einem weiteren Verfahrensschritt eigens zu prüfen.

Folgende Gesichtspunkte können diesbezüglich herangezogen werden:

- Im Betrachtungsraum sind bereits Nutzungen vorhanden (=Flächennutzungen und Flächenwidmungen), die mit der beabsichtigten Nutzung vergleichbar sind (zB touristische Nutzung, gewerbliche Nutzung).
- Die hinzutretende Nutzung muss aus den bestehenden Strukturverhältnissen ableitbar sein, wobei auch Rechtstatsachen (zB bereits erteilte Baubewilligungen, bei Bauten inklusive Baubeginnsanzeige) in die Betrachtung einzubeziehen sind.
- Der konkret beabsichtigte Verwendungszweck ist Gegenstand des Vergleichs mit der bestehenden Struktur
- Weggefallene Nutzungen sind nicht als bestehende Struktur aufzufassen
- Ergänzung/Fortentwicklung liegt nicht vor, wenn durch die beabsichtigte Nutzung die gegebene Struktur umgewandelt wird.

Mit dem Vorhaben sind keine schädlichen Umweltauswirkungen verbunden

- Kommt die UEP bzw UP zum Ergebnis, dass Auswirkungen auf ein Schutzgut bzw die Summe der Auswirkungen mit "erheblich gegeben" zu beurteilen wären, ist keine Standorteignung zu argumentieren. Bleiben trotz Minderungsmaßnahmen die Auswirkungen erheblich negativ, kann keine Standorteignung argumentiert werden.

Keine erhebliche Beeinträchtigung von Orts- und Landschaftsbild

- Auswirkungen auf die Umwelt, die im Rahmen der Umweltprüfung als erheblich zu beurteilen sind, sind nicht geeignet eine Standorteignung zu begründen. Bleiben trotz Minderungsmaßnahmen die Auswirkungen erheblich negativ, kann keine Standorteignung argumentiert werden.

Es sprechen keine sonstigen Rücksichten gegen die Widmung

- Hohe volkswirtschaftliche Aufwendungen als Voraussetzung für eine Baureifmachung (Verbauungsmaßnahmen der WLV, geologische Sicherungsmaßnahmen, Lärmschutzmaßnahmen, neue Verkehrserschließung, etc) sprechen zB gegen eine Standorteignung.

4. Begriffserklärung

Außenbereich

Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches von Flächen, die im Räumlichen Entwicklungskonzept für eine zusammenhängende, geschlossene Bebauung vorgesehen sind

Bauland außerhalb des Einzugsbereiches des öffentlichen Verkehrs

Bauland soll grundsätzlich an jenen Standorten ausgewiesen werden, die es der Bevölkerung wirtschaftlich, schnell und unabhängig von der Nutzung eines PKW's ermöglichen, ihre Grundbedürfnisse Wohnen – Arbeiten – Kommunikation – Bilden – Erholen – Versorgen zu befriedigen.

Der hohe Motorisierungsgrad der Bevölkerung (mittlerweile verfügen Haushalte im Ländlichen Raum über durchschnittlich zwei Autos) führte und führt dazu, dass seitens der Bevölkerung Ziele der Raumplanung, wie die Bündelung der Bedürfnisse an einem Ort bzw deren Erreichbarkeit auf schnellem Wege mit den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs als Voraussetzung für eine Baulandausweisung, nicht als erforderlich gesehen werden. Vielfach wird der billige Baugrund im Außenbereich unter der Prämisse der ohnehin vorhandenen Motorisierung einer guten Standortqualität vorgezogen.

Würde man jedoch die durch den peripheren Standort täglich zurückzulegenden Wege zur Versorgung, zur Erholung, zum Arbeiten etc in Kosten ausdrücken, so würde sich zeigen, dass das anfangs günstige Eigenheim langfristig gesehen nicht die kostengünstigste Alternative darstellt. Leider wird bei Standortentscheidungen auch zu wenig bedacht, dass sich Lebenssituationen ändern können. Oft genügen ein gebrochener Fuß und die damit verbundene Fahruntüchtigkeit, spätestens die viele treffende Gebrechlichkeit im Alter, um uns bewusst zu machen, wie abhängig wir vom Auto geworden sind. Plötzlich werden der öffentliche Verkehr und seine Erreichbarkeit zur Notwendigkeit. Er lässt uns unabhängig von allfälligen Mitfahrgelegenheiten Einrichtungen der täglichen Daseinsvorsorge erreichen.

Aufgabe der Raumplanung ist es deshalb, jene Standorte für Entwicklungen vorzusehen, die für alle Bevölkerungsgruppen (also auch ältere Personen, Jugendliche, Frauen, sozial schwächere Bevölkerungsgruppen, etc) gleiche Ausgangsbedingungen für die Befriedigung ihrer Grundbedürfnisse schaffen.

Es sind aber nicht nur soziale Aspekte, sondern auch die Umweltaspekte, die nicht außer Acht bleiben dürfen. Mittlerweile ist bekannt, dass ein Durchschnittshaushalt ohne Auto in einem "normalen" Haus einen niedrigeren Energieverbrauch hat, als ein Energiesparhaus mit Auto (Energie sparendes Bauen ist daher vor allem Verkehr sparendes Bauen).

Hinzu kommen die Infrastrukturkosten, die für periphere Siedlungen wesentlich teurer sind als zentrale Standorte. Diese Kosten werden zum überwiegenden Teil von der Allgemeinheit getragen, also auch von jenen Leuten, die kein Haus im Grünen haben. Darüber hinaus steigen mit der Weglänge die externen Kosten des Verkehrs (Unfallkosten, Gesundheitskosten, Staukosten, Klimakosten etc), die zum größten Teil ebenfalls nicht von den Verursachern, sondern wiederum von der Allgemeinheit getragen werden.

Aus raumplanerischer Sicht sowie aus Gründen der Nachhaltigkeit muss deshalb das Ziel eine ganzheitliche Optimierung, und zwar nicht nur der Einzelobjekte, sondern auch der Siedlungseinheiten selbst (kompakte Siedlung mit möglichst kurzen Wegen) sein.

Die Ziele und Grundsätze des Raumordnungsgesetzes, die Widmungsgebote und das Landesentwicklungsprogramm bringen die obigen Erwägungen zum Ausdruck. Ausnahmen bei der Baulandausweisung von der Orientierung der Siedlungseinheiten am öffentlichen Verkehr sind gemäß dem Landesentwicklungsprogramm nur in besonders begründeten Fällen möglich. Der vorliegende Leitfaden beschäftigt sich mit der Frage, unter welchen Voraussetzungen von einem solchen Fall ausgegangen werden kann.

1. Rechtliche Grundlagen / ROG 2009

1.1. § 2 (2) ROG 2009 Raumordnungsgrundsätze

Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen. (Ziffer 7)

1.2. § 28 ROG 2009 Widmungsgebote und –verbote

Als Bauland dürfen Flächen nicht ausgewiesen werden, die keine ausreichende Erschließung mit technischer oder sozialer Infrastruktur aufweisen. (Ziffer 3)

Als Bauland sollen nur Flächen ausgewiesen werden, die der geplanten hauptsächlichen Verwendung entsprechend mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausreichend erschlossen sind. (Ziffer 2)

1.3. Landesentwicklungsprogramm Kapitel B. Siedlungswesen

Teil B. Siedlungsentwicklung und Standortkriterien

Ziele:

1. Erhaltung bzw Schaffung kompakter Siedlungen mit klar definierten Grenzen zum Außenraum und haushälterische Nutzung von Grund und Boden
2. Konzentration der Siedlungsentwicklung an geeigneten Standorten möglichst im Bereich leistungsfähiger ÖV-Systeme
3. Sicherstellung der Verfügbarkeit geeigneter Baulandflächen in ausreichendem Umfang
4. Schutz der Bevölkerung vor Umweltschäden, -gefährdungen und –belastungen
5. Vermeidung von Nutzungskonflikten

Maßnahmen:

Ökologische Planungskriterien sollen insbesondere im Siedlungswesen berücksichtigt werden.

Die künftige Siedlungsentwicklung soll vorrangig im Anschluss an bereits bestehende geeignete Siedlungen erfolgen.

Außerhalb des ÖV-Einzugsbereichs soll eine Baulandwidmung nur mit besonderer Begründung und nur dann erfolgen, wenn die notwendige Infrastruktur (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energieversorgung u.dgl.) vorhanden ist.

2. Checkliste

Die nachfolgende Checkliste dient als Grundlage für die Aufstellung, Revision oder Änderungen von Flächenwidmungsplänen und Räumlichen Entwicklungskonzepten.

Die Argumente sind beispielhaft. Sie dienen in erster Linie zur Abbildung der erforderlichen Begründungsqualität und können durch gleichwertige Argumente ersetzt werden.

2.1. Voraussetzungen

- Eine dem Stand der Technik entsprechende technische Infrastruktur (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energieversorgung) ist bereits vorhanden.

2.2. Mögliche Argumente für eine besondere Begründung von Standorten außerhalb des ÖV-Einzugsbereiches

- Das Räumliche Entwicklungskonzept beinhaltet eine eindeutig zuordenbare positive Aussage zur Erweiterung des Standortes. Im Rahmen der zusammenfassenden Begutachtung des REK wurde seitens der örtlichen Raumplanung keine negative Stellungnahme dazu abgegeben.
- Die Baulandausweisung dient der Schaffung kompakter Siedlungen (im Bauland) mit klar definierten Grenzen zum Außenraum – zB in Form einer Arrondierung oder der Schließung von Lücken.
- Eine fußläufige Erreichbarkeit liegt zwar außerhalb (max. 2000 m) der im LEP formulierten Entfernungen, eine verkehrssichere Erreichbarkeit des Ortszentrums durch einen Fuß- und Radweg ist jedoch gegeben, oder derzeit nachweislich (genehmigtes Projekt, Finanzierung gesichert) in Planung.
- Eine fußläufige Erreichbarkeit liegt zwar außerhalb der im LEP formulierten Entfernungen, es handelt sich jedoch um Haltestellen leistungsfähiger ÖV-Systeme (mind. Kategorie C gemäß Landesmobilitätskonzept).
- Die Gemeinde verfügt nachweislich (Nachweis über Gespräche mit Grundbesitzern, Bürgerinformation, etc) über keine geeigneten Alternativstandorte.
- Der Standort wird von einem Bussystem erschlossen, das die Erreichbarkeit der Schulen sowie zumindest zweimal pro Woche die Erreichbarkeit des Hauptortes ("Einkaufsbus") sicherstellt.
- Die Baulandausweisung liegt im fußläufigen Einzugsbereich (500 m – Gehzeit max. 5 bis 7 min) einer sozialen Infrastruktur (zB Volksschule) und fördert deren Erhaltung.
- Der Standort liegt im fußläufigen Einzugsbereich (500 m – Gehzeit max. 5 bis 7 min) von sonstigen Einrichtungen der Grundversorgung (zB Nahversorger) und fördert deren Erhaltung.
- Der Standort liegt im fußläufigen Nahbereich zu Arbeitsplatzzentren¹ (max. 2000 m bei einer verkehrssicheren Erreichbarkeit durch Fuß- und Radweg)
- Das Verhältnis zwischen Innen- (innerhalb des/der Siedlungsschwerpunkte(s)) und Außenentwicklung (außerhalb des/der Siedlungsschwerpunkte(s)) liegt innerhalb eines Betrachtungszeitraumes von 5 bis 10 Jahren nachweislich bei ca. 2:1. Ausnahmen davon können von der Struktur der Gemeinde abhängig gemacht werden. Setzen jedoch diesen Nachweis voraus.
- Der Standort weist nachweislich im Vergleich zum übrigen Gemeindegebiet eine sehr hohe Umweltqualität auf (keine Lärmbelastung, gute Besonnung, etc).
- ...

Im Rahmen der Einzelfallbeurteilung ist das Vorhandensein mehrerer Kriterien (mind. 5 inklusive technischen Voraussetzungen) erforderlich.

¹ Bestehende Betriebe im Grünland sind nicht geeignet als Arbeitsplatzzentrum bezeichnet zu werden. Als Orientierungswert ist von mindestens 100 Arbeitsplätzen an dem nahegelegenen Standort auszugehen.

3. Fallbeispiel

Abb.1: 680 m Luftlinie außerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches eines öffentlichen Verkehrsmittels.



- Das Räumliche Entwicklungskonzept beinhaltet eine eindeutig zuordenbare positive Aussage zur Erweiterung des Standortes. Im Rahmen der zusammenfassenden Begutachtung des REK wurde seitens der örtlichen Raumplanung keine negative Stellungnahme dazu abgegeben.
- Die Baulandausweisung dient der Schaffung kompakter Siedlungen (im Bauland) mit klar definierten Grenzen zum Außenraum – zB in Form einer Arrondierung oder der Schließung von Lücken.
- Es handelt es sich bei der nächstgelegenen Haltestelle um die Haltestelle einer sehr leistungsfähigen Buslinie (Regionalbusse auf der B1, zusätzlich noch eigene Schülerbuslinie).
- Eine verkehrssichere Erreichbarkeit des Ortszentrums durch einen bestehenden Fußweg mit Unterführung unter der B1 ist gegeben.
- Das Verhältnis der Baulandneuausweisungen im Zentrum samt den angrenzenden Bereichen zu jenen in Außenbereichen betrug in den letzten Jahren 2:1. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung lag somit eindeutig im Bereich des Hauptortes.
- Bei der vorliegenden Baulandausweisung handelt es sich um eine Lückenfüllung innerhalb bestehender Bebauung, die zur Schaffung eines geschlossenen Siedlungskörpers beiträgt. Damit wird eine andere Zielsetzung des LEP unterstützt.
- Die am Seeufer gelegenen Freizeit- und Erholungseinrichtungen der Gemeinde sind von Neufahrn her wesentlich besser erreichbar als vom Zentrum aus (fußläufig etwa 15 min). Auf noch kürzerem Weg ist ein Gasthaus sowie eine Tankstelle mit Shop erreichbar.

4. Begriffserklärung

4.1. Arrondierung

Unter Arrondierung versteht man die Abrundung einer Kante dergestalt, dass eine kürzere Außengrenze entsteht (dh die Summe der bestehenden Siedlungskanten ist größer als die neu entstehende Außengrenze).

Abb. 2: Beispiel für eine Arrondierung des Siedlungskörpers



4.2. ÖV- Einzugsbereich

Als ÖV-Einzugsbereich wird der Nahbereich zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs verstanden. Als Richtgröße gelten die im Landesentwicklungsprogramm definierten Größen. Diese Haltestellen müssen eine ausreichende Bedienungsqualität aufweisen und von der Bevölkerung zu Fuß in zumutbarer Zeit erreicht werden können.

Im LEP findet sich die Richtgröße von 500 m bei Bushaltestellen (entspricht ungefähr einer Gehzeit von 5 bis 7 Minuten).

Die Richtgröße von 1000 m bei Bahnhofshaltestellen entspricht ungefähr einer Gehzeit von 10 bis 15 min. Topographische Gegebenheiten sind bei der Festlegung der Einzugsbereiche also zu berücksichtigen.

4.3. Ausreichende Bedienungsqualität

Unter ausreichender Bedienungsqualität ist der im Landesmobilitätskonzept definierte Mindestbedienungsstandard C für Bahn und Bus zu verstehen.

C = Wt. 16 – 20 Kurspaare

Sa. 11 – 15 Kurspaare

So: 6 – 10 Kurspaare

4.4. Siedlungsschwerpunkte

Als Siedlungsschwerpunkte gelten die Hauptorte der Gemeinden. Darüber hinaus können Siedlungsschwerpunkte festgelegt werden, wenn sie folgenden Kriterien entsprechen:

- Bestehendes Siedlungsgebiet
- Potenzial zur Innenverdichtung oder zur Erweiterung
- Vorhandensein von mehreren Einrichtungen der Daseinsvorsorge in fußläufiger Entfernung
- Fußläufige Erreichbarkeit eines leistungsfähigen öffentlichen Verkehrsmittels

Siedlungsschwerpunkte sind im Rahmen einer Überarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes abzugrenzen.

Aufgaben der Bebauungsplanung nach dem ROG 2009

Das ROG 2009 legt fest, dass jede Gemeinde auf der Grundlage des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes für jene Teile des Gemeindegebietes, die innerhalb eines Planungszeitraumes von längstens zehn Jahren für eine Bebauung in Betracht kommen oder eine städtebauliche Ordnung einschließlich der Freiflächengestaltung erfordern, Bebauungspläne durch Verordnung aufzustellen hat (§ 50 ROG). Ziel ist dabei die Regelung der städtebaulichen Ordnung eines Gebietes 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. Grundsätzlich geht das Gesetz dabei von der Notwendigkeit einer flächendeckenden Bebauungsplanung aus. Die Bebauungspläne bestehen aus der planlichen Darstellung auf einer dem Vermessungsgesetz entsprechenden Katastergrundlage und dem erforderlichen Wortlaut (Planungsbericht). Die planlichen Darstellungen und der Planungsbericht sind einheitlich nach Richtlinien zu gestalten, die durch Verordnung der Landesregierung festzulegen sind.

Stufen der Bebauungsplanung nach dem ROG 2009

- **Bebauungspläne der Grundstufe (§ 51 ROG)** mit einfachen generellen Bebauungsgrundlagen; für alle unbebauten Baulandflächen (ausgenommen jene Flächen, für die gemäß § 50 ROG bzw. § 14 Abs. 1 lit.a BGG) kein Bebauungsplan erforderlich ist.
- **Erweiterte Bebauungspläne der Grundstufe (§ 52 ROG)** mit ergänzenden bzw abgeänderten Bebauungsgrundlagen, aufbauend auf dem Grundstufenplan; im konkreten Anlassfall.
- **Bebauungspläne der Aufbaustufe (§ 53 ROG)** mit der Möglichkeit für sehr differenzierte Festlegungen; im konkreten Anlassfall oder aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse.

1. Bebauungsplan als Voraussetzung für Bauplatzerklärung

Das Ziel einer flächendeckenden Bebauungsplanung für unbebaute Baulandflächen wird durch die Bestimmung im Art. II des "Bebauungsgrundlagengesetzes" unterstrichen, dass Bauplatzerklärungen für Grundflächen nur auf Grundlage eines Bebauungsplanes erteilt werden dürfen. Ausgenommen davon sind gemäß § 50 ROG 2009 Flächen, die auf Grund eines Beschlusses der Gemeindevertretung keiner Regelung der städtebaulichen Ordnung bedürfen (Planfreistellung § 50 ROG), Sonderflächen (§ 30 Abs 1 Z 11 ROG 2009) in Streulage, bereits bebaute Flächen und Lücken im Grünland, für die Schutzzone I nach Salzburger Altstadt-erhaltungsgesetz 1980 und die nach dem Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999 bestimmten Ortsbildschutzgebiete.

2. Bebauungspläne der Grundstufe

In den Bebauungsplänen der Grundstufe sind nur die generellen Bebauungsgrundlagen festzulegen. Es handelt sich dabei als "Mindestinhalte" um:

- die Festlegung der Erschließung eines Baugebietes (Straßenfluchtlinien, Verlauf der Gemeindestraßen),
- die Abgrenzung der bebaubaren Flächen (Baufluchtlinien oder Baulinien),
- die Festlegung der Bauhöhen (Gebäudehöhe in Metern oder als Geschoßanzahl),
- die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen; diese Festlegung kann für bebaute Grundflächen unterbleiben
- das (allfällige) Erfordernis einer Aufbaustufe.

Soweit dies als notwendig erachtet wird, können auch weitergehende Festlegungen bereits in der Grundstufe verankert werden. **Grundsätzlich sollte in Grundstufen - Bebauungsplänen aber nur soviel wie wirklich nötig an Planungsinhalten aufgenommen werden.** Dies allein schon im Interesse einer zumindest mittelfristigen Haltbarkeit der Festlegungen; es ist eine bekannte Tatsache, dass Planungen allgemein umso schneller ihre Gültigkeit verlieren, je detaillierter sie sind.

Im Zuge der Novelle zur Umsetzung der Seveso II Richtlinie wurde die Darstellung der im Flächenwidmungsplan gekennzeichneten Auswirkungsbereiche von Seveso II-Anlagen im Bebauungsplan verpflichtend vorgeschrieben (ROG-Novelle LGBI 13/2004). Dadurch sollen Bauwerber auch auf dieser Planungsstufe über die damit verbundenen baurechtlichen Beschränkungen in Kenntnis gesetzt werden.

Sind im Bebauungsplan der Grundstufe die Errichtung von neuen Verkehrs- bzw technischen Infrastruktureinrichtungen (Straßen-, Energie- und Wasserversorgung, Abwasserentsorgung) vorgesehen, sind deren Errichtungskosten im Erläuterungsbericht darzulegen. Die Abschätzung dieser Kosten schon in der Planungsphase soll zu möglichst wirtschaftlichen Aufschließungslösungen führen. Sie dient der Gemeindevertretung als Grundlage bei der Beschlussfassung.

Bebauungspläne der Grundstufe können auf unbebauten Flächen unwirksam erklärt werden, wenn darauf binnen 10 Jahren ab Gültigkeit des Bebauungsplanes keine Baubewilligung erwirkt worden ist (bzw diese ungenutzt wieder ihre Wirksamkeit verloren hat).

3. *Erweiterte Bebauungspläne der Grundstufe*

Auf Anregung des Grundeigentümer oder eines Bauwerbers kann bei konkreter Bauabsicht ein Bebauungsplan der Grundstufe durch einen erweiterten Bebauungsplan ergänzt werden, soweit die Ergänzung mit den Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und der im ursprünglichen Bebauungsplan der Grundstufe angestrebten städtebaulichen Ordnung vereinbar ist. Dabei können auch Bebauungsgrundlagen, abweichend vom ursprünglichen Grundstufenplan festgelegt werden, soweit dem die Bebauungsgrundlagen des Grundstufenplanes für die vom erweiterten Grundstufenplan nicht erfassten Planungsgebiete nicht entgegenstehen. Ausgenommen von dieser Möglichkeit der Abweichung ist die Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundfläche.

Durch dieses Verfahren soll ermöglicht werden, die Festlegungen im Grundstufen-Bebauungsplan an ein konkretes Bauprojekt anpassen zu können, ohne diesen einer Änderung zu unterziehen. Damit wird für großflächige Planungsgebiete Flexibilität gewonnen. Es besteht für die Gemeinde keine Verpflichtung, auf Grund der Anregung des Bauwerbers dieses Verfahren einzuleiten.

Die geänderten Bebauungsbedingungen sollen den ursprünglichen Bebauungsplan der Grundstufe nicht aufheben, sondern nur verdrängen, sodass bei nicht erfolgter Durchführung des Projekts der Grundstufen-Bebauungsplan weiter gilt. Wird innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten keine Baubewilligung erwirkt oder deren Wirksamkeit erlischt, so tritt die Wirksamkeit des erweiterten Grundstufe-Bebauungsplanes außer Kraft. Die Unwirksamkeit ist von der Gemeindevertretung, in der Stadt vom Gemeinderat, festzustellen und nach gemeinderechtlichen Vorschriften kundzumachen.

4. Bebauungspläne der Aufbaustufe

Durch Bebauungspläne der Aufbaustufe können sehr **detaillierte und differenzierte Festlegungen** getroffen werden. Sie sind primär als **anlassbezogenes Planungsinstrument** anzusehen. Allerdings ist auch allgemein für Bereiche, wo dies der Gemeinde im Hinblick auf die Erhaltung oder Gestaltung eines Orts-, Stadt- und Landschaftsbildes erforderlich erscheint, die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe möglich.

Mit der ROG - Novelle 1997 entfiel die bisherige generelle Pflicht für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe als Voraussetzung für „Großprojekte“ (Gesamtgeschoßfläche über 2.000 m² oder Baumasse über 7.000 m³, in Gewerbe- und Industriegebieten über einer Baumasse von 15.000 m³). Nunmehr liegt die **Entscheidung über die Notwendigkeit einer Aufbaustufe** in solchen Fällen **bei der Gemeinde**; das Erfordernis muss im Bebauungsplan der Grundstufe festgelegt werden. Allerdings kann das Erfordernis einer Aufbaustufe auch noch (gemäß § 50 Abs 3 letzter Satz) innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung einer konkreten Bauabsicht durch gesonderte Verordnung der Gemeindevertretung festgelegt werden.

Für Flächen, für die nach der Festlegung des Bebauungsplanes der Grundstufe - oder aufgrund einer solchen besonderen Verordnung - eine Aufbaustufe erforderlich ist, hat die Gemeinde jedenfalls bei gegebener Bauabsicht (nachzuweisen durch Vorlage eines Entwurfs und dergleichen) **innerhalb bestimmter Frist** einen Bebauungsplan der Aufbaustufe aufzustellen.

Erfolgt innerhalb von **sechs Monaten ab nachgewiesener Bauabsicht** keine Auflage des Bebauungsplanentwurfes oder binnen Jahresfrist keine Kundmachung des Bebauungsplanes, so stellt das Fehlen eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe keinen Versagungsgrund für die Erteilung einer Bauplatzerklärung und Baubewilligung mehr dar.

Die **möglichen Inhalte in Bebauungsplänen der Aufbaustufe** ergeben sich aus § 53 Abs 2 ROG 2009 und sollen hier nicht einzeln angeführt werden (siehe Kapitel 8.4 Bebauungsplanung – Festlegungen der Aufbaustufe). Von der Festlegung der Bauweise über Mindest- und Höchstabmessungen von Bauten, Nutzungsanteilen für Bauten bis zu Einzelheiten der architektonischen Gestaltung und der Erhaltung von Grünbeständen bestehen vielfältige Möglichkeiten planerischer Art. Allerdings ist auch bei der inhaltlichen Ausführung der Grundsatz der Begründbarkeit jeder Planungsfestlegung zu beachten.

Wesentlich ist, dass ein Bebauungsplan der Aufbaustufe immer auf einer Grundstufe aufbauen muss - dies bringt allein schon die Benennung zum Ausdruck. Wenn auf unbebauten Flächen im Gültigkeitsbereich eines Aufbaustufen-Planes binnen 5 Jahren keine Baubewilligung erwirkt wurde bzw eine solche ungenutzt wieder erloschen ist, kann er für unwirksam erklärt werden.

5. Festlegungen dem Bestande nach (§ 50 Abs 4 ROG 2009)

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 so festgelegt werden, wie sie zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplanes gegeben sind. Dies bezieht sich auf die Festlegung von Baufluchtlinien oder Baulinien, baulicher Ausnutzbarkeit der Grundflächen, Bauhöhen sowie auf Bauplatzgrößen und -grenzen, Baugrenzlinien und Situierungsbindungen, auf die Bauweise, Mindest- und Höchstabmessung der Bauten bzw die höchstens bebaubare Fläche. Zielsetzung dabei ist die Erhaltung einer bestimmten städtebaulichen Struktur.

Dies bedeutet, dass (im Gegensatz zum Erhaltungsgebot nach § 59 Abs 1 ROG) durchaus ein Abbruch und Neubau solcher Bauten möglich ist. Bei einer Neuerrichtung muss allerdings das früher gegebene und verbindlich festgehaltene Baukörpervolumen beziehungsweise dessen Strukturierung und Situierung nachvollzogen werden.

Besonders hinzuweisen ist darauf, dass eine solche Festlegung aufgrund der Ergebnisse der Strukturuntersuchung entsprechend begründet werden muss. Der Strukturuntersuchung sollte eine Dokumentation

(am besten entzerrte Fotos) angeschlossen werden, aus der sich eindeutig die zu erhaltende Gebäudestruktur ablesen lässt.

Keinesfalls darf diese Festlegung, wie dies bei manchen Bebauungsplänen erfolgt, einfach zur Kennzeichnung von bestehenden Gebäuden herangezogen werden. Soweit dies überhaupt nötig erscheint, sollten bestehende Gebäude nur durch Nachziehen des Gebäudeumrisses hervorgehoben werden, um eine Verwechslung mit verbindlich festgelegten Bebauungsgrundlagen im Bebauungsplan auszuschließen.

6. Änderung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan kann geändert werden, wenn die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde entspricht und hierdurch eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung nicht erheblich gestört wird.

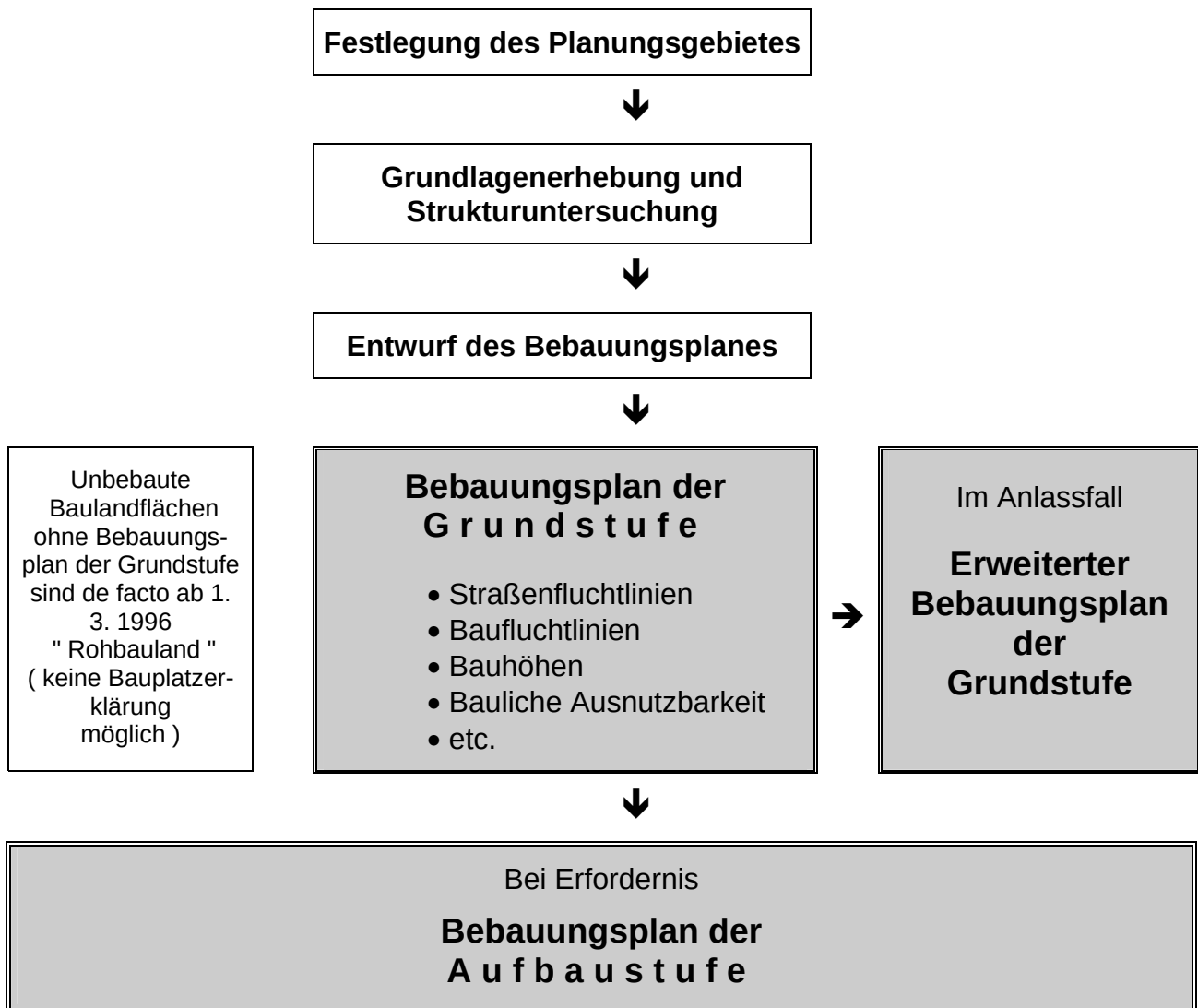
Der Bebauungsplan ist zu ändern, soweit dies erforderlich ist durch

- a) **Änderung des Flächenwidmungsplanes;**
- b) **Planungen und sonstige Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften.**

Die Änderbarkeit von Bebauungsplänen hat zwar nicht die Änderung bestimmter Umstände zur Voraussetzung, die Änderung muss sich aber an die Vorgaben im REK und im Flächenwidmungsplan halten und darf die Entwicklung auf Grund des bisherigen Bebauungsplanes nicht erheblich stören. In diesem Sinn wären Bebauungsbedingungen ausgeschlossen, die in einem bestimmten Gebiet zu einer gänzlich anderen Baustruktur führen würden, als sie aufgrund eines bisher geltenden Bebauungsplanes in der näheren Umgebung vorherrschen. Bei der Beurteilung kommt allerdings auch dem Umstand Bedeutung zu, ob es sich um kleinere Flächen (Einzelparzellen) im sonst verbauten Gebiet handelt, wo eine gewisse Kontinuität in der Baustruktur gegeben sein muss, oder ob ein neues Gestaltungskonzept zur städtebaulichen Sanierung eines größeren Gebietes verwirklicht werden soll. Grundsätzlich ist natürlich - ebenso wie auf der Ebene des FWP - jede Planänderung sachlich zu begründen.

Aufstellung von Bebauungsplänen

Planungsablauf





Bebauungsplanung - Fluchtlinien

1. Fluchtlinien - Begriffsbestimmungen

1.1. Straßenfluchtlinien gemäß § 54 ROG 2009

Die **Straßenfluchtlinien** grenzen die Verkehrsflächen der Gemeinde einschließlich jener Grundflächen, die zur Herstellung der Verkehrsflächen benötigt werden (Böschung, 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 unmittelbar 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.

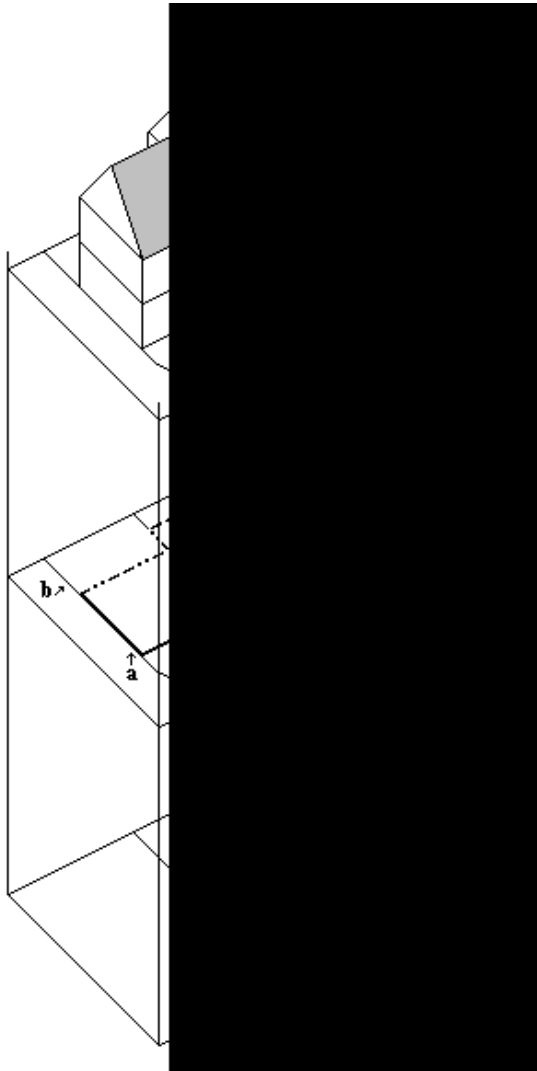
Das heißt, dass auch den Erfordernissen des Ruhenden Verkehrs, der teilweise unvermeidlich ist (zB Lieferantenfahrzeuge), und des Feuerschutzes Rechnung zu tragen ist. Besonders in schneereichen Gebieten sind die Einengung der Straßenbreite und der Platzbedarf für die Schneeablagerung auf Verkehrsflächen zu bedenken.

1.2. Baufluchtlinien, Baulinien, Baugrenzlinien, Situierungsbindungen gemäß § 55 ROG 2009

- (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 und eine mögliche Verminderung der gesundheitsschädigenden Auswirkungen des Verkehrs 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 (§ 12 des Bebauungsgrundlagengesetzes) 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 Bestimmungen in § 55 Abs 1 bis 6 ROG 2009 hinaus die Lage der Baufronten verbindlich festgelegt werden (**Situierungsbindungen**).

2. Beispiel für Fluchtlinienfestlegungen nach § 54 und § 55 ROG 2009

Das untenstehende Beispiel soll die Möglichkeiten der Festlegung der verschiedenen Fluchtlinien und ihre Umsetzung veranschaulichen.



C = Nettobauland mit verwirklichter Bebauung

B = Bebauungsplan (Ausschnitt)

- a) Baulinie (Anbaupflicht)
- b) Straßenfluchtlinie
- c) Baufluchtlinie
- d) Baugrenzlinie (hintere, seitliche)
- e) Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen)

A = Bruttobauland - Grundstücke

**EWgII = Erweitertes Wohngebiet,
geschlossene Bauweise,
zweigeschoßig**

GFZ = 0,7

3. Baugrenzlinien und Mindestabstandsregelungen

3.1. Abstand der Baugrenzlinie zur Grenze des Planungsgebietes

Nach § 25 Abs 6 BGG gelten in diesem Falle jedenfalls die Mindestabstandsregelungen nach § 25 Abs 3 BGG (Mindestabstand im Ausmaß von 3/4 der Höhe bis zum obersten Gesims oder zur obersten Dachtraufe, jedenfalls aber 4 m von der Bauplatzgrenze).

3.2. Baugrenzlinien innerhalb des Planungsgebietes

Gemäß § 55 Abs 5 ROG 2009 sind Baugrenzlinien 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."

Durch Festlegung einer Baugrenzlinie im Bebauungsplan kann grundsätzlich der sonst (ohne Baugrenzlinie) geltende Mindestabstand nach § 25 Abs 3 BGG unterschritten werden. Wesentliches Kriterium ist hierbei die "ausreichende Besonnung und Belichtung"; es ist im ROG 2009 jedoch keine konkrete Definition des nötigen Abstandes gegeben, bei dem eine solche ausreichende Besonnung und Belichtung gewährleistet ist. Dies kann vor allem dort zum Problem werden, wo innerhalb eines Planungsgebietes bereits Bauten auf einzelnen Bauplätzen bestehen, an die mit der Festlegung von Baugrenzlinien näher herangerückt werden kann, als sich dies aus den generellen Bestimmungen zum Mindestabstand ergibt.

3.3. Handhabungsvorschlag

In noch unbebauten Planungsgebieten können die Mindestabstandsregelungen nach § 25 Abs.3 BGG bei der Festlegung von Baugrenzlinien unterschritten werden. Es ist jedoch entsprechend der (unbedingt festzulegenden) Bauhöhe durch die Situierung der Baukörper eine ausreichende Besonnung und Belichtung sicherzustellen (allenfalls nicht erforderlich bei Nebengebäuden, Betriebsgebäuden udgl).

Einen Anknüpfungspunkt zu einer einheitlichen Regelung bezüglich der Sicherstellung ausreichender Belichtungsverhältnisse könnte § 57 Abs 3 ROG 2009 bieten, wonach Dächer eine 45-Grad-Neigung zur Dachtraufe nicht überschreiten dürfen. Analog dazu könnte man bei der Festlegung von Baugrenzlinien zumindest einen 45° - Lichteinfallswinkel ansetzen. Wenn also innerhalb eines Planungsgebietes bereits Bauten bestehen, wären demnach allfällige Baugrenzlinien gegen die Bauplatzgrenzen bestehender Bauten jedenfalls so zu situieren, dass für das bestehende und das neu zu errichtende Gebäude ein Mindestlichteinfallswinkel von 45°, bezogen auf die Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes (Abstand zum bestehenden Gebäude = Traufenhöhe) gegeben ist.



Bauliche Ausnutzbarkeit

1. Bauliche Ausnutzbarkeit von Grundflächen

1.1. Vorbemerkungen

Die bisherigen, mit dem ROG 1992 geschaffenen Bestimmungen zur baulichen Ausnutzbarkeit von Grundflächen waren Anlass zu Problemen bzw Auslegungsunterschieden im baurechtlichen Vollzug. Dazu kamen Wünsche der Architekten und Planer nach flexibleren Gestaltungsmöglichkeiten, insbesondere betreffend nicht baulich geschlossener Bauteile von Gebäuden (Laubengänge etc). Daher erfolgten mit LGBl. Nr. 10/1999 verschiedene Änderungen, die im wesentlichen auch im ROG 2009 beibehalten wurden.

Die Grundflächenzahl wurde unter eindeutigem Bezug auf die vertikale Projektion des Baukörpers neu definiert. Zu den Definitionen der Baumasse- und der Geschoßflächenzahl wurde letztlich - mangels allgemein akzeptierter Ergebnisse bei einem von verschiedenen Seiten geforderten Abstellen auf die "allseits umschlossenen Räume einschließlich ihrer Umschließungswände" auf die geltende Rechtslage zurückgegriffen.

1.2. Grundsätzliche Festlegungen im Bebauungsplan

Die Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit von Grundflächen kann wahlweise durch die **Grundflächenzahl**, die **Baumassenzahl** oder die **Geschoßflächenzahl** für sich oder in Kombination miteinander erfolgen.

Die Festlegung von **Mindestwerten** für die bauliche Ausnutzung wird ausdrücklich an ein besonderes Erfordernis daran gebunden und kann nur für bestimmte Flächen erfolgen.

Unter genau bestimmten Voraussetzungen können **Zuschläge** zu den festgelegten Dichtewerten im Bebauungsplan bestimmt werden. Es kann zB formuliert sein, dass im Fall der Errichtung einer Tiefgarage eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche zulässig ist.

1.3. Grundflächenzahl (§ 56 Abs 2 ROG 2009)

Die Grundflächenzahl ist das Verhältnis der überbauten Grundfläche des oberirdischen Baukörpers bei lotrechter Projektion auf die Waagrechte (Projektionsfläche) zur Fläche des Bauplatzes.

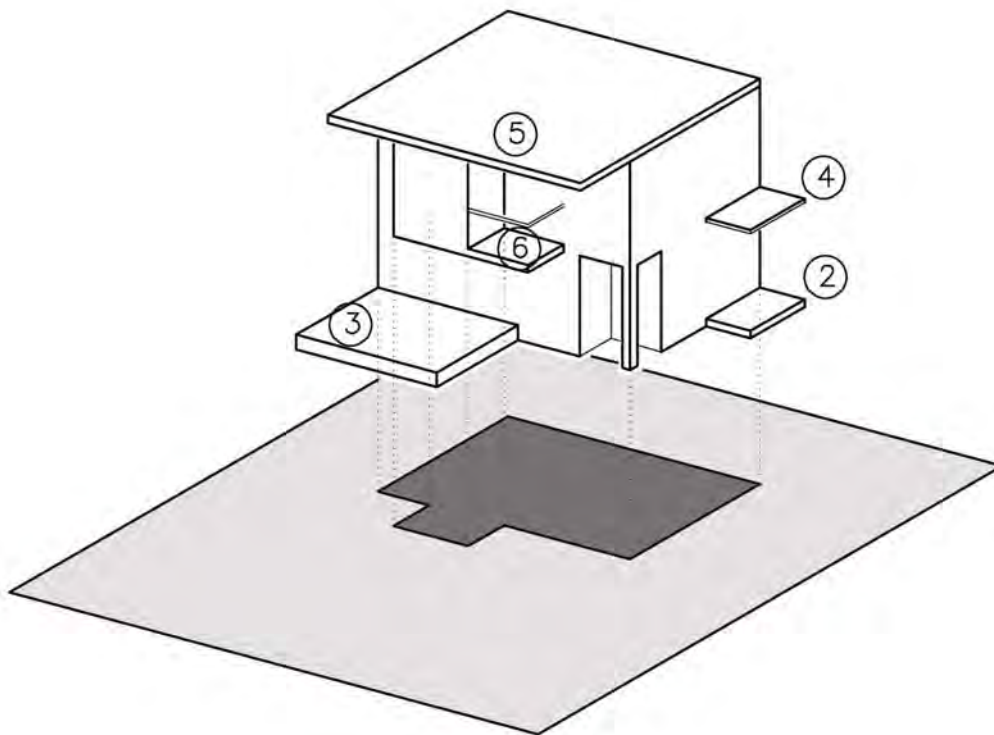
Nicht einzurechnen sind:

1. Innenhöfe; Innenhöfe sind nicht in die Grundfläche einzubeziehen. Diese Nennung hat nur klarstellende Bedeutung.
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; die Einbeziehung von Terrassen hat nur zu erfolgen, wenn die Terrasse gegenüber dem angrenzenden Niveau über 1,5 Meter und damit sehr hoch gelegen ist. Ob sich darunter ein Kellergeschoß befindet oder der Boden nur aufgeschüttet ist, macht dabei keinen Unterschied.
4. Vordächer bis zu 1,50 m; dies sind Dächer an einer Außenwand zum Schutz von Zugängen und Eingängen. Sie sind nur dann einzubeziehen, wenn sie ein Projektionsmaß von 1,50 m Tiefe vor dem Gebäude überschreiten, dies im Ausmaß der Überschreitung.
5. Dachvorsprünge bis zu 1,50 m; im Gegensatz zu Vordächern sind dies Vorsprünge des Daches auf dem Baukörper ("Hauptdach"). Dies gilt – unabhängig von der Dachform – auch für auskragende Flachdächer. (Frei stehende) Flugdächer sind, gleichgültig wie abgestützt, einzubeziehen.

6. freie Balkone bis zu 3,00 m; freie Balkone sind dann gegeben, wenn diese nach drei Seiten oder im Winkel zweier Gebäudeteile nach zwei Seiten hin offen sind.

Wenn Vordächer und Dachvorsprünge (Z 4 und 5) größer sind als 1,50 m und freie Balkone (Z 6) mehr als 3,00 m, ist das darüberhinausgehende Maß einzubeziehen.

Beispiel:



$$\text{Grundflächenzahl (GRZ)} = \frac{\text{bebaute Fläche}}{\text{Bauplatzfläche}}$$

Beispiel: bebaute Fläche = 200 m²; Bauplatzfläche = 1000 m²

$$\Rightarrow \text{GRZ} = \frac{200}{1000} = 0,2$$

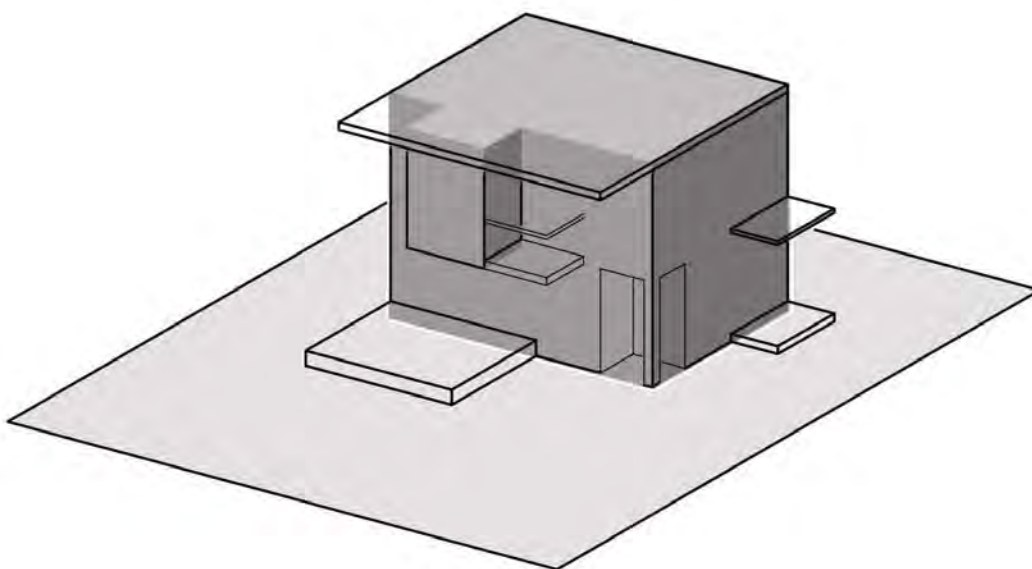
1.4. Baumassenzahl (§ 56 Abs 3 ROG 2009)

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

Anzumerken ist hier, dass auch teilweise offene Bauteile, wie Laubengänge, überdeckte Außentreppen und dergleichen bei der Baumassenzahl zu berücksichtigen sind.

Diese Art der Festlegung eignet sich vor allem für hallenartige Bauten ohne Zwischengeschoßdecken oder für Bauten in Hanglage.

Beispiel:



$$\text{Baumassenzahl (BMZ)} = \frac{\text{oberirdisch umbauter Raum}}{\text{Bauplatzfläche}}$$

Beispiel: Umbauter Raum = 1200 m³; Bauplatzfläche = 1000 m²

$$\Rightarrow \text{BMZ} = \frac{1200}{1000} = 1,2$$

1.5. Geschoßflächenzahl (§ 56 Abs 4 ROG 2009):

Die Geschoßflächenzahl ist ein Maß für das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes. Zur Geschoßfläche zählen die Flächen der einzelnen oberirdischen Geschoße. Dachterrassen sind nicht einzurechnen.

Die Geschoßfläche ist jedenfalls geschoßweise zu berechnen. Es zählt die Fläche im jeweiligen Geschoß, und zwar so, wie wenn es für sich gemäß § 56 Abs 2 ROG projiziert werden würde.

Für die Berechnung der Geschoßfläche gelten also die Berechnungsvorgaben für die Ermittlung der Grundflächenzahl. Es ist sinngemäß auszugehen

- von der überbauten (= überdeckten) Grundfläche des Baukörpers (= des einzelnen oberirdischen Geschoßes innerhalb seiner äußersten Begrenzungen)
- bei lotrechter Projektion auf die Waagrechte (=Fußbodenfläche des jeweiligen Geschoßes).

Allerdings ist für die Projektion nur die über dem jeweiligen einzelnen Geschoßgrundriss befindliche Geschoßdecke innerhalb seiner äußersten Begrenzungen maßgeblich.

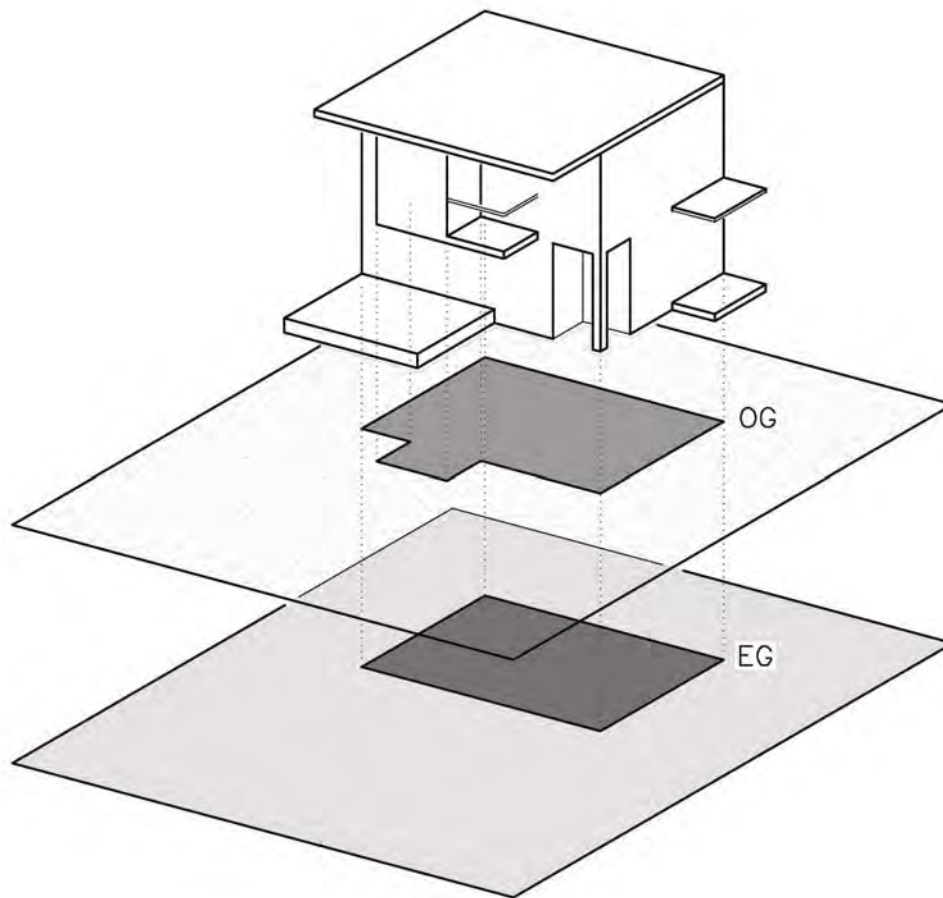
Unter auskragenden Bauteilen eines darüber befindlichen Geschoßes – soweit diese nicht durch Säulen abgestützt sind und damit wiederum eine äußere Begrenzung des Baukörpers gegeben ist - wäre beispielsweise bei einem Erdgeschoß keine Geschoßfläche einzuberechnen.

Nicht allseits umbaute, aber überdeckte Grundrissflächen, die im jeweils einzelnen Geschoß durch entsprechende äußere Begrenzungen des Baukörpers, auch Brüstungen, Geländer udgl. umschlossen sind (zB Loggien, Laubengänge in Obergeschoßen, auch so genannte "Luftgeschoße", soweit begehbar) zählen andererseits aber weiterhin zur Geschoßfläche. Bei der Behandlung von Flächen unter Arkaden im Erdgeschoß ist allenfalls zu beachten, wie weit diese dem öffentlichen Durchgang dienen und damit nicht mehr der eigentlichen Geschoßfläche des Gebäudes zugerechnet werden müssen.

Nicht zur Geschoßfläche zählen:

1. das unterste Geschoß, wenn dies weniger als die Hälfte seiner Fläche mehr als 1m über das angrenzende natürliche Gelände hinausragt bzw. wenn es bedingt durch Hochwasserkoten weiter herausragt und das Geschoß nicht zu Aufenthaltszwecken verwendet wird;
2. das oberste Geschoß (=Dachgeschoß), 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;
3. bei Bestandsbauten das oberste Geschoß (=Dachgeschoß) 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 oder eine Bauanzeige rechtskräftig zur Kenntnis genommen ist.

Beispiel:



$$\text{Geschoßflächenzahl (GFZ)} = \frac{\text{Gesamtgeschoßfläche}}{\text{Bauplatzfläche}}$$

Beispiel: Gesamtgeschoßfläche = **EG** + **OG** = 180 m² + 200 m² = 380 m²
Bauplatzfläche = 1000 m²

$$\Rightarrow \text{GFZ} = \frac{380}{1000} = 0,38$$

Für die Flächenberechnung der einzelnen Geschoßflächen findet die Definition zur Grundflächenzahl in § 56 Abs 2 Anwendung.

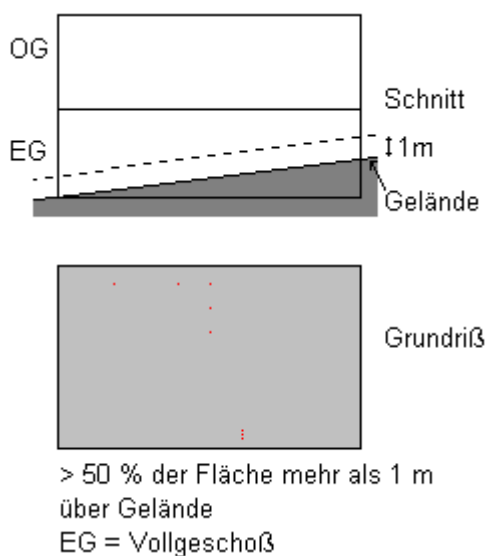
1.6. Anrechnung von untersten Geschoßen auf die Geschoßfläche

Die Flächen der einzelnen oberirdischen Geschoße eines Baues ergeben in ihrer Gesamtheit die Geschoßfläche.

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 (§ 56 Abs 5 ROG 2009)

Die Anzahl der oberirdischen Geschoße kann auch zur Festlegung der Bauhöhe dienen. Dabei gelten, wenn ein oberirdisches Geschoß höher als 3,50 m ist, jede 3,50 m der darüber hinausgehenden Höhe als ein weiteres Geschoß.

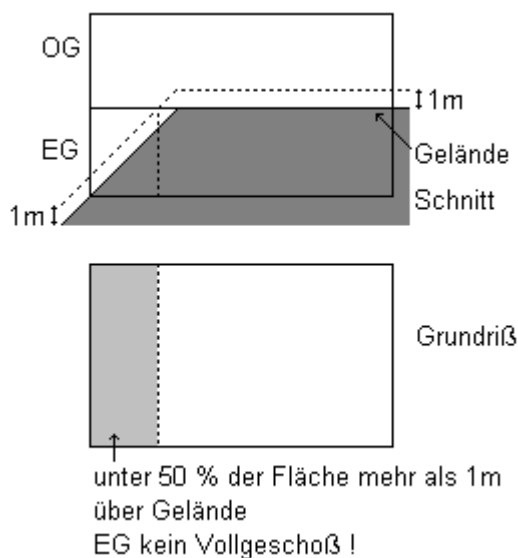
Beispiel A



In diesem Fall liegen mehr als 50 % der Fläche des dargestellten Erdgeschosses über der Bezugshöhe – es ist daher als oberirdisches Geschoß zu werten.

Es zählt damit zur Geschoßfläche bzw. bei Festlegung der Bauhöhe durch die Geschoßanzahl auch bezüglich der Bauhöhe.

Beispiel B



In diesem Fall liegen weniger als 50 % der Fläche des dargestellten Erdgeschosses über der Bezugshöhe – es ist daher nicht als oberirdisches Geschoß zu werten.

Es zählt damit weder zur Geschoßfläche noch bei Festlegung der Bauhöhe durch die Geschoßanzahl bezüglich der Bauhöhe.

Berücksichtigung der Hochwasserkote:

Ein wegen Hochwassergefahr 'herausgebautes Kellergeschoß' – auch wenn es von der Höhenlage als oberirdisches Geschoß anzusehen ist (über mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als 1 m über das angrenzende natürliche Gelände oder bei Geländeabtragung über das neugeschaffene Niveau hinausragend) ist unter bestimmten Voraussetzungen nicht in die Geschoßfläche einzuberechnen. Dies gilt dann, wenn die Höhenlage 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. Durch die Novellierung des ROG (Hochwasserschutz-Maßnahmengesetz, BGBl. 2004/36) wird der Schutz von Bauten vor 100-jährlichen, statt bisher 30-jährlichen, Ereignissen angestrebt. Diese Zielsetzung wird nun auch bei der Nichteinrechnung des untersten Geschosses in die Geschoßfläche berücksichtigt.

1.7. Anrechnung von Dachgeschoßen auf die Geschoßfläche

Die Grundlage für die Ermittlung der Geschoßfläche bildet § 56 Abs 4 ROG 2009:

Nicht in die Geschoßfläche eingerechnet wird das oberste Geschoß (=Dachgeschoß), 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.

Neubauten:

Bei neu zur Errichtung kommenden Bauten (mit Stichtag 1. Juli 1999 noch kein rechtskräftiger Baukonsens) wird die Fläche des obersten Geschoßes (Dachgeschoßes) also generell eingerechnet, wenn es zum **Aufenthaltsraum** geeignet ist oder diese Eignung herbeigeführt werden kann.

Mit dem Abstellen auf die generelle Eignung anstelle der konkreten und im Vorhinein oft nicht feststehenden Zweckbestimmung als Aufenthaltsraum seitens des Bauherrn soll von vornherein vermieden werden, dass die Geschoßflächenzahl nachträglich noch überschritten wird.

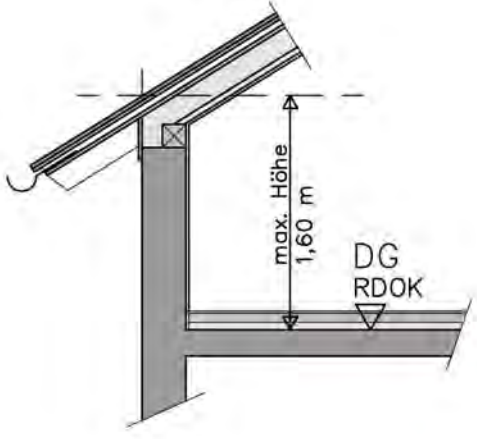
Die für die Eignung in aller Regel entscheidenden Beurteilungskriterien sind Raumhöhe und Grundrissfläche (zB: hohe, aber schmale Gänge sind nicht als Aufenthaltsräume geeignet und daher nicht einzuberechnen, auch ganz niedrige Räume unter Dächern sind so zu sehen). Auch können trotz ausreichender Höhe und Grundrissfläche im Einzelfall andere derartige Umstände, etwa eine tief herunterreichende tragende Dachstuhlkonstruktion, die Eignung als Aufenthaltsraum ausschließen. Das Fehlen einer technischen Ausstattung, zB einer Wärmeisolierung, einer Heizung oder von Wasserinstallationen, ist dagegen kein Kriterium.

Bestandsbauten:

Für Bestandsbauten wird dagegen generell die Nichteinrechnung des obersten Geschoßes in die Geschoßfläche festgelegt, wenn es innerhalb eines bestimmten gedachten Umrisses bleibt (45 Grad unter Bezug auf Kniestockhöhe von 1,60m), als generelle Regelung. Die Regelung stellt auf den Bau, der bereits bestehen muss oder für den wenigstens bis zum Stichtag 1. Juli 1999 ein rechtskräftiger Baukonsens erlangt sein muss, (und nicht auf den Dachboden) ab, sodass sie auch dort Platz greift, wo etwa das Dach erst gehoben werden muss (allerdings im vorgegebenen Umriss bleibend).

Die sonstigen Beschränkungen durch Bauhöhenfestlegungen, Baumassenvorgaben usw sind allerdings auch in einem solchen Fall einzuhalten.

Damit wird dem in der Vergangenheit sehr häufig vorgekommenen Problem einer nachträglichen Überschreitung der Geschößflächenzahl durch den Ausbau des Dachgeschoßes Rechnung getragen. Die Veränderungen bei der Geschößflächenberechnung gelten auch in Bezug auf die Geschößflächenbegrenzungen der §§ 46 Abs 3 (Bauten im Grünland) sowie § 47 Abs 2 und § 40 (Lückenschließung im Grünland).

„Kniestockregelung“ Der gedachte Umriss, innerhalb dessen das oberste Geschöß nicht zur Geschößfläche zu rechnen ist, wird geformt durch die Ebene der Außenwand, bis zu einer Höhe von max. 1,60 m über der obersten Rohdeckenoberkante verschnitten mit einer, von dieser Schnittpunktlinie unter 45° zur Waagrechten aufgehenden Ebene.	
--	--

1.8. Ausnahme von eingeschößigen Nebenanlagen (z.B. Garagen)

Die Anrechnung von **eingeschoßigen Nebenanlagen, wie zB Garagen**, auf die bauliche Ausnutzbarkeit eines Bauplatzes wird im § 56 Abs 7 ROG 2009 als Nachfolgebestimmung zu § 12 Abs 2 lit. d der Garagenordnung bzw. § 50 Abs 3 ROG 1998 geregelt.

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

- für Garagen und überdachte Kraftfahrzeugabstellplätze höchstens 15 m² je verpflichtend zu schaffenden Stellplatz;
- für Nebenanlagen zum Abstellen von Fahrrädern höchstens 2 m² je Wohnung;
- für sonstige Nebenanlagen höchstens 20 m².

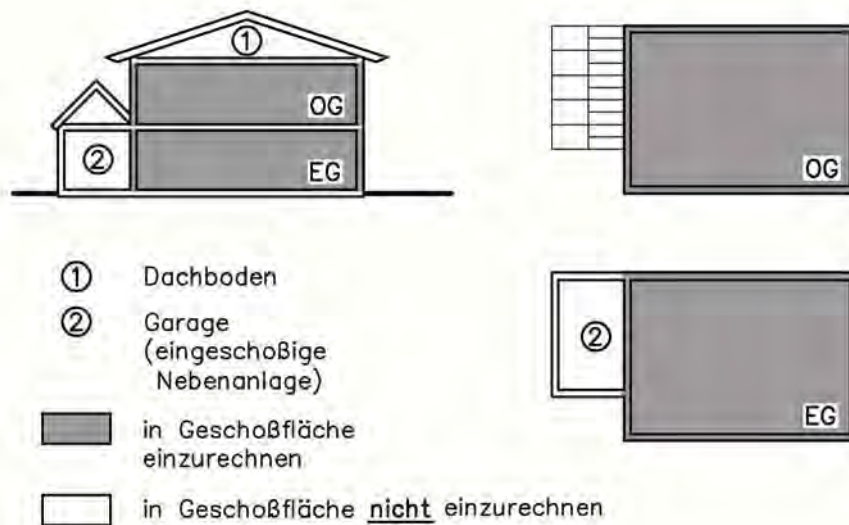
Die Nichteinrechnung dieser Nebenanlagen findet nur statt, soweit deren überbaute Grundfläche 10% der Fläche des Bauplatzes nicht überschreitet. Wenn diese 10 % Grenze überschritten wird, ist das darüberhinausgehende Maß in die bauliche Ausnutzbarkeit miteinzuberechnen.

Durch diese gesetzliche Regelung wird der Dichtebonus für Garagen (bisher 80 m² pro Bauplatz) mit dem Ausmaß der gesetzlich vorgeschriebenen Stellplätze (§ 39b Bautechnikgesetz) verknüpft. Die Deckelung dieser Begünstigung wird nun im Verhältnis zur Bauplatzgröße festgelegt, um ein Übermaß an Verbauung mit begünstigten Nebenanlagen zu vermeiden. Größere Nebenanlagen bleiben möglich, wenn die bauliche Ausnutzbarkeit durch die anderen Bauten am Bauplatz noch nicht entsprechend ausgeschöpft ist.

Die Lage dieser Nebenanlagen im Bauplatz (seitlicher Mindestabstand oder vor der Baufluchtlinie) und die daraus resultierende maximale Bauhöhe sind im § 25 Abs 7a Bebauungsgrundlagengesetz umfassend geregelt.

Anrechnung von Dachgeschoßen bzw eingeschößigen Nebenanlagen:

Beispiel A:

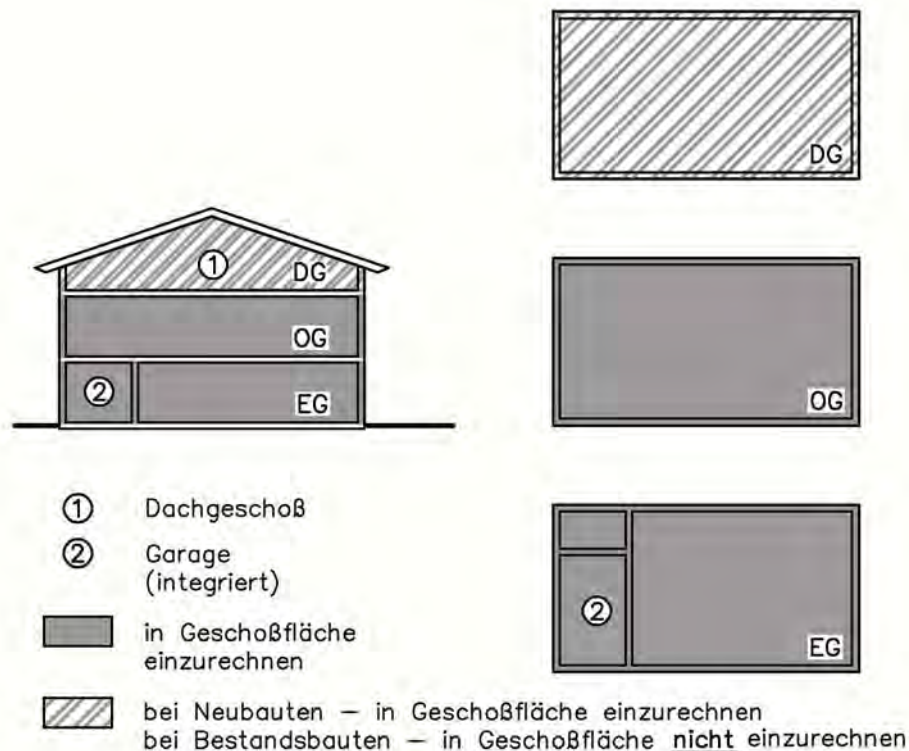


1. Dachböden sind, wenn sie auf Grund ihrer geringen Raumhöhe keinesfalls als Aufenthaltsräume geeignet sind, nicht zur Geschoßfläche zu rechnen.
2. Für eingeschößige Nebenanlagen kann gemäß § 56 Abs 7 ROG 2009 ein Dichtebonus von maximal 10% zuzüglich zum festgelegten Dichtewert in Anspruch genommen werden.

Beispiel: Bauplatz = 1000 m²; GRZ 0,2; max Bauhöhe = 2 Geschoße

⇒ bebaubare Fläche = 200 m² - zweigeschoßiger Bau
+ 20 m² - eingeschößige Nebenanlage gem §32 Abs 7 ROG 1998

Beispiel B:



1.9. Übergangsbestimmungen

Die neuen Bestimmungen sind auch in Bezug auf die Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen **in derzeit geltenden Bebauungsplänen anzuwenden**. Diese ausschließenden Übergangsbestimmungen wurden nicht getroffen. Sollte sich aus den Änderungen betreffend die Geschoßfläche ein Anpassungsbedarf von Bebauungsplänen, die seit 1. März 1999 in Geltung stehen, ergeben, weil die Festlegungen unter Zugrundelegung der neuen Begriffsinhalte in Wahrnehmung des Planungsermessens der Gemeinde nicht mehr zum beabsichtigten Ergebnis führen, kann die Gemeinde diese **Anpassung im vereinfachten Bebauungsplan-Änderungsverfahren** vornehmen (siehe § 71 ROG 2009). Die Änderungen für die Ermittlung der Grundfläche erscheinen nicht so gravierend, dass Anpassungen der geltenden Festlegungen aus der Sicht des Gesetzgebers dringend erforderlich wären.

2. Bauhöhe

Der **Bezugspunkt** für die metermäßige Höhenfestlegung wird gemessen von der Meereshöhe oder vom natürlichen Gelände.

Bei einer **Höhenfestlegung durch die Anzahl der oberirdischen Geschoße** (= jedes 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) zählen im Umriss der 'Kniestockregelung' bleibende Geschoße nicht mit. Dieser Umriss (§ 57 Abs 3 letzter Satz) ist definiert durch eine in 45° zur Waag-rechten geneigten Umrissfläche von einem 1,60 m über der Deckenoberkante des letzten Geschoßes liegenden Schnittpunkt der Außenwand mit der gedachten Umrissfläche. Das "letzte Geschoß" in dieser Bestimmung ist das letzte nicht im Dachraum befindliche Geschoß.

Die "Nichteinrechnung" bezüglich der Bauhöhe bei einer Festlegung durch die Anzahl der Geschosse gilt unbeschadet der Konstruktion und Gestaltung des Daches oder sonstiger Aufbauten; eine bestimmte Ausbildung als Voraussetzung für eine Behandlung als "Dachgeschoß" ist also nicht erforderlich.

Für den Fall der Festlegung der Bauhöhe durch die Anzahl der Geschoße gilt die Bestimmung, dass bei einer **Geschoßhöhe über 3,50 m** jede darüber hinausgehenden weiteren (vollen) 3,50 m als weiteres Geschoß gelten. Die Berechnung erfolgt damit – soweit einmal für ein Geschoß die Höhe von 3,50 m überschritten ist – für die darüber liegende Gebäudehöhe unabhängig von der tatsächlichen Lage der Geschoßdecken. Jedenfalls ergibt sich daraus beispielsweise, dass bei einer Gebäudehöhe von mehr als 7 Metern – ungeachtet der Lage der Geschoßdecken – hinsichtlich der Bauhöhe von zwei Geschoßen auszugehen ist, bei einer Gebäudehöhe von mehr als 10,5 Metern von drei Geschoßen.

Diese **Geschoßfiktion** gilt aber nur für die Bauhöhe hinsichtlich der festgelegten Anzahl der Geschoße, nicht aber in Bezug auf die Geschoßfläche, die natürlich auf die tatsächlichen Geschoße zu beziehen ist.

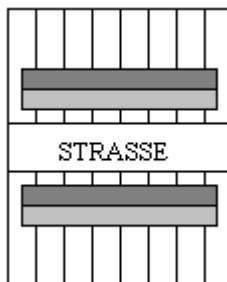
Die Nichtanrechnung des 'herausgebauten Kellergeschoßes' auf die festgelegte Anzahl der Geschoße hat zur Voraussetzung, dass sich darin keine Aufenthaltsräume befinden, wobei festzuhalten ist, dass Gänge und Garderoben nicht als solche anzusehen sind.

Festlegungen der Aufbaustufe gem. § 53 ROG 2009

Über die erforderlichen „Mindestinhalte“ in den Bebauungsplänen der Grundstufe hinaus, können noch weitere Festlegungen getroffen werden, die die städtebauliche Ordnung in einem Gebiet detaillierter regeln. Diese Elemente sind für Bebauungspläne der Aufbaustufe vorgesehen, können jedoch auch in Grundstufenplänen festgelegt werden. Da diese Festlegungen Einschränkungen in der individuellen Baufreiheit bedeuten, sind diese aus Sicht des öffentlichen Interesses in den Erläuterungsberichten ausreichend zu begründen.

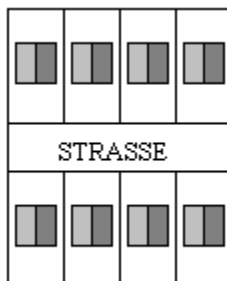
Hier sollen nun einige dieser möglichen Festlegungen erläutert werden bzw. Fragen behandelt werden, die in der Praxis wiederholt Probleme aufgeworfen haben.

1.1. Bauweise – Begriffsbestimmung (§ 58 ROG 2009)



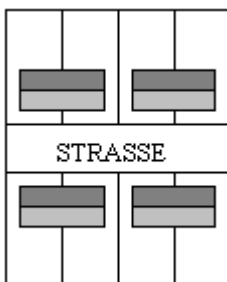
a) Geschlossene Bauweise

Die Bauten sind entlang der Verkehrsflächen zu Gruppen zusammengefasst zu errichten und (mit Ausnahme der Enden der Gruppe) an den seitlichen Grenzen aneinander zu bauen.



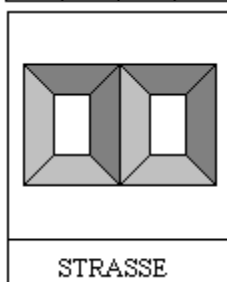
b) Offene Bauweise - freistehend

Die Bauten sind entlang der Verkehrsflächen einzeln freistehend zu errichten.



c) Offene Bauweise - gekuppelt

Die Bauten sind entlang der Verkehrsfläche zu zweit (gekuppelt) an einer seitlichen Grenze aneinander zu bauen.



d) Besondere Bauweise

Im Interesse einer zweckmäßigen Bebauung (Beispiel: Gartenhofhäuser); dabei sind auch die für die innere Lage und Gliederung der Bauten und Nebenanlagen wesentlichen Festlegungen zu treffen (zB Baugrenzlinien).

1.2. Architektonische Gestaltung (§ 53 Abs 2 Z 7 ROG)

Festlegungen der äußeren architektonischen Gestaltung (einschließlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Firstrichtung, Farbgebung) sind nur für solche Bereiche zulässig, in denen dies im Interesse der Erhaltung oder damit im Zusammenhang stehenden Gestaltung eines charakteristischen Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes nach den Erkenntnissen und Erfahrungen des Städtebaues erforderlich sind. Die Einschränkung der individuellen Baufreiheit ist also nur dann gerechtfertigt, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen städtebaulichen Gestaltung entsprechend hoch ist.

Im Sinne der Nachvollziehbarkeit und Begründbarkeit sind besonders Festlegungen solcher Art auf umfassende Strukturuntersuchung der vorhandenen Substanz in der Umgebung zu stützen.

1.3. Situierungsbindungen (§ 55 Abs 7 ROG)

Die Lage von Baufronten im Bauplatz kann, soweit es zur Erhaltung oder der damit im Zusammenhang stehenden Gestaltung eines charakteristischen Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist, durch so genannte Situierungsbindungen verbindlich festgelegt werden. Dies bedeutet allerdings auch zugleich, dass es - aufbauend auf den Ergebnissen der Strukturuntersuchung - einer entsprechend nachvollziehbaren Begründung für eine solche Festlegung bedarf. Des Öfteren werden jedoch Situierungsbindungen ohne jegliche Begründung verwendet, zumeist weil bereits ein konkretes Projekt vorliegt.

Die Festlegung von Situierungsbindungen kann bei Neubebauungen städtebaulich sinnvoll sein, doch ist auch in diesem Fall eine Begründung in Hinblick auf die Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Zu bedenken ist, dass zu detaillierte Rahmenvorgaben für die Lage von Gebäudefronten durch Situierungsbindungen in einem Bebauungsplan - sollte das konkrete Bauvorhaben nicht Verwirklichung finden - die Gefahr bergen, dass ein solcher Bebauungsplan damit unbrauchbar wird.

1.4. Nutzung (Verwendung) von Bauten (§ 60 ROG)

Bestimmte nach Maßgabe der Flächenwidmung zulässige Nutzungen (Verwendungen) von Bauten können im Bebauungsplan verbindlich angeordnet oder auch beschränkt werden. Dies, soweit es aufgrund der bisherigen oder der anzunehmenden künftigen Entwicklung in einem Planungsgebiet zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses der Funktionen notwendig ist. Eine Rolle spielt diese Möglichkeit insbesondere im Zusammenhang mit der Zielsetzung, eine angemessene Wohnnutzung in Stadt- und Ortskernen zu erhalten, wo die Verdrängung der Wohnnutzung durch den Dienstleistungssektor ein besonderes Problem darstellt.

Solche Festlegungen können sich daher auf die Wohnnutzung, die Nutzung durch Handelsbetriebe sowie sonstige Dienstleistungsbetriebe und dergleichen beziehen. Sie erfolgen durch die Bestimmung von Mindest- bzw. Höchstanteilen in Bezug auf die Geschoßfläche der Bauten (Nutzungsanteile in Prozent).

Die Notwendigkeit für solche Festlegungen muss wiederum aus der Strukturuntersuchung ableitbar und entsprechend begründet sein. Die Festlegung von Nutzungsanteilen ist ihrem Wesen nach für größere Gebiete zu treffen. Die Umsetzung erfolgt im Bauverfahren, also auf den einzelnen Bauplatz bezogen. Dies ist bereits bei der Bebauungsplanerstellung zu berücksichtigen, damit unrealisierbare Vorgaben vermieden werden; daher kann auch ein Nutzungsrahmen sinnvoll sein.

In diesem Zusammenhang ist besonders darauf hinzuweisen, dass es nicht möglich ist, durch die Festlegung von Nutzungsanteilen bestimmte Nutzungen gänzlich auszuschließen, die an sich in der bestehenden Widmung zulässig sind. So wäre beispielsweise die Vorgabe eines Nutzungsanteiles für die Wohnnutzung von 100 % in einem „Erweiterten Wohngebiet“ nicht gesetzeskonform.

Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen

Die Bebauungspläne sind ebenso wie die Flächenwidmungspläne Instrumente der örtlichen Raumplanung. Aus diesem Grunde wurden die Regelungen über die Bebauungsplanung in die raumordnungsrechtlichen Vorschriften übernommen. Weil jedoch die Bebauungspläne gegenüber den Flächenwidmungsplänen eher lokalen Bezug aufweisen, ist das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen gegenüber jenem für die Aufstellung des Flächenwidmungsplanes wesentlich vereinfacht.

Verfahrensschritte:

1. Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung eines Bebauungsplanes
2. Erstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes durch den Bürgermeister/Bürgermeisterin
3. Kundmachung der Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes
4. Übermittlung des Entwurfes des Bebauungsplanes der Grundstufe für die Freigabe eines Aufschließungsgebietes mit Beginn der Auflage an die Landesregierung zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auflagefrist
5. Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg durch den Gemeinderat) unter Einbeziehung der vorgebrachten Einwände in die Beratung
6. Kundmachung nach den gemeinderechtlichen Vorschriften
7. Übersendung einer Ausfertigung des Bebauungsplanes an die Landesregierung gleichzeitig mit der Veranlassung der Kundmachung

1. Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes ohne Änderung des Flächenwidmungsplanes (§ 71 ROG 2009)

Dieses Verfahren ist aufgrund der verpflichtenden Aufstellung eines Bebauungsplanes im Zuge des Verfahrens zur Flächenwidmung auf bereits **gewidmetes Bauland** eingeschränkt.

Die beabsichtigte Aufstellung eines Bebauungsplanes ist vom Bürgermeister oder Bürgermeisterin ortsüblich kundzumachen. Die Kundmachung hat die Umschreibung des Planungsgebietes und die Aufforderung zu enthalten, beabsichtigte Bauführungen im Planungsgebiet innerhalb von vier Wochen der Gemeinde bekanntzugeben sowie den Hinweis zu enthalten, dass Stellungnahmen zur Erstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes eingebracht werden können.

Ein eigener Beschluss durch die Gemeindevertretung über den Entwurf des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Der Bürgermeister/die Bürgermeisterin hat lediglich öffentlich kundzumachen, dass der Entwurf vier Wochen lang zur allgemeinen Einsicht aufliegt. Während dieser Zeit haben Träger öffentlicher Interessen sowie Personen, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen, die Möglichkeit, schriftliche Einwände vorzubringen.

Das Erfordernis – mit Beginn der Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes der Grundstufe hierzu eine **Stellungnahme der Landesregierung** einzuholen – besteht **nur mehr hinsichtlich jener Bebauungspläne**, die für die **Freigabe eines Aufschließungsgebietes/einer Aufschließungszone** erforderlich sind. Im Zusammenhang mit der Freigabe erscheint die Vorlage zur Abgabe einer Stellungnahme der Landesregierung insofern sinnvoll, um nicht erst bei der Freigabe entsprechende Forderungen nachträglich zu stellen und gegebenenfalls einen bereits verordneten Bebauungsplan abändern zu müssen.

Bei Bebauungsplänen der Aufbaustufe ist eine Stellungnahme des Gestaltungsbeirates (§ 71 Abs 5 ROG 2009) einzuholen.

Anlässlich der Beschlussfassung des Bebauungsplanes sind die vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen sowie die abgegebene Stellungnahme der Landesregierung (im Fall der Freigabe!) in die Beratung miteinzubeziehen. Der beschlossene Bebauungsplan ist als Verordnung nach den gemeinderechtlichen Vorschriften kundzumachen. Die Kundmachungsfrist beträgt zwei Wochen, die Verordnung tritt aber bereits mit dem auf den Beginn der Kundmachung folgenden Tag in Kraft. Gleichzeitig ist eine Ausfertigung des Bebauungsplanes der Landesregierung vorzulegen.

Als Kundmachungstexte werden vorgeschlagen:

Für die Kundmachung über die **beabsichtigte Aufstellung eines Bebauungsplanes** (der Grundstufe **oder** der Aufbaustufe):

Kundmachung	
1.	Gemäß § 71 Abs 1 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBl. Nr. 30/2009 idgF., wird kundgemacht, dass die Gemeinde.....die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Grundstufe/eines erweiterten Bebauungsplanes der Grundstufe/ eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe im Bereich beabsichtigt.
2.	Geplante Bauplatzerklärungen und Bauvorhaben im Planungsgebiet sind innerhalb von 4 Wochen der Gemeinde bekanntzugeben.
3.	Personen, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen, können schriftliche Anregungen zur Erstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes einbringen.
Der Bürgermeister/Die Bürgermeisterin N.N.	
Kundmachungsdauer: vier Wochen	
Angeschlagen am:	
Abgenommen am:	

Für die Kundmachung der Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes der Grundstufe oder der Aufbaustufe:

Kundmachung	
1.	Gemäß § 71 Abs 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBl. Nr. 30/2009 idgF, wird kundgemacht, dass der Entwurf eines Bebauungsplanes der Grundstufe/eines erweiterten Bebauungsplanes der Grundstufe/eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe für den Bereich vier Wochen lang im Gemeindeamt während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt.
2.	Träger öffentlicher Interessen sowie Personen, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft mache, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.
Der Bürgermeister/Die Bürgermeisterin N. N.	
Kundmachungsdauer: 4 Wochen	
Angeschlagen am:	
Abgenommen am:	

Für die **Verordnung** des beschlossenen Bebauungsplanes der Grundstufe **oder** der Aufbaustufe:

Kundmachung

1. Gemäß § 71 Abs 7 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 - ROG 2009, LGBl. Nr. 30/2009 idgF, in Verbindung mit § 79 Abs 1 und 2 der Salzburger Gemeindeordnung 1994, LGBl. Nr. 107/1994 idgF, wird kundgemacht, dass die Gemeindevertretung am einen Bebauungsplan der Grundstufe/einen erweiterten Bebauungsplan der Grundstufe/einen Bebauungsplan der Aufbaustufe für den Bereich beschlossen hat.
2. Der Bebauungsplan liegt im Gemeindeamt zur öffentlichen Einsicht während der Amtsstunden auf.
3. Der Bebauungsplan tritt mit dem auf den Beginn dieser Kundmachung folgenden Tag in Wirksamkeit.

Für die Gemeindevertretung:

Der Bürgermeister/Die Bürgermeisterin N. N.

Kundmachungsdauer: zwei Wochen

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

2. Kostentragung von Bebauungsplänen

Die der Gemeinde durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes entstehenden Planungskosten können von dieser auf die Eigentümer von solchen Bauplätzen umgelegt werden, die

- bisher unbebaut sind oder
- nach Abbruch des gesamten bisherigen Baubestandes neu bebaut werden.

Die Umlegung hat entsprechend der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden höchstzulässigen Geschoßfläche zu erfolgen.

Der Ermittlung des Kostenbeitrages ist eine Verordnung der Landesregierung zugrunde zulegen. Die Landesregierung hat den Betrag je Quadratmeter Geschoßfläche in einer solchen Höhe festzulegen, dass 50 % der durchschnittlichen Kosten für eine ordnungsgemäße, kostengünstige Bebauungsplanung gedeckt werden. Der Kostenbeitrag ist von der Gemeinde anlässlich der Bauplatzerklärung oder, wenn keine Bauplatzerklärung erfolgt, anlässlich der Baubewilligung oder Kenntnissnahme der Bauanzeige vorzuschreiben. Auf das Verfahren findet das AVG Anwendung.

3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 63 ROG 2009)

Der Bebauungsplan kann geändert werden, wenn

- die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde entspricht und
- eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung nicht erheblich gestört wird.

Der Bebauungsplan ist zu ändern, soweit dies erforderlich ist durch

- Änderung des Flächenwidmungsplanes;
- Planungen und sonstige Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften.

Die Änderbarkeit von Bebauungsplänen hat zwar nicht die Änderung bestimmter Umstände zur Voraussetzung, die Änderung muss sich aber an die Vorgaben im REK und im Flächenwidmungsplan halten und darf die Entwicklung auf Grund des bisherigen Bebauungsplanes nicht erheblich stören. In diesem Sinn wären Bebauungsbedingungen ausgeschlossen, die in einem bestimmten Gebiet zu einer gänzlich anderen Bau-

struktur führen würden, als sie aufgrund eines bisher geltenden Bebauungsplanes in der näheren Umgebung vorherrschen. Bei der Beurteilung kommt allerdings auch dem Umstand Bedeutung zu, ob es sich um kleinere Flächen (Einzelparzellen) im sonst verbauten Gebiet handelt, wo eine gewisse Kontinuität in der Baustruktur gegeben sein muss, oder ob ein neues Gestaltungskonzept zur städtebaulichen Sanierung eines größeren Gebietes verwirklicht werden soll. Grundsätzlich ist natürlich - ebenso wie auf der Ebene des FWP - jede Planänderung sachlich zu begründen.

Für das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe, des erweiterten Bebauungsplanes der Grundstufe und des Bebauungsplanes der Aufbaustufe gelten die vorstehenden Ausführungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 71 und § 72) sinngemäß.

Der Verfahrensschritt nach § 71 Abs. 2 (Kundmachung über die Änderungsabsicht) kann entfallen, wenn

- das Planungsgebiet 3.000 m² nicht überschreitet;
- es sich um Bebauungspläne der Aufbaustufe gemäß § 50 Abs. 3 Z 2 handelt;
- es sich um erweiterte Bebauungspläne der Grundstufe gemäß § 52 handelt.

Wenn durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes Bauland in Grünland rückgewidmet wird, gilt ein für einen solchen Bereich bestehender Bebauungsplan mit Wirksamkeit der Änderung des Flächenwidmungsplanes als aufgehoben. Die Aufhebung ist im Plan kenntlich zu machen.

4. Bausperre (§ 21 ROG 2009)

Soweit eine befristete Bausperre notwendig ist, um die Durchführung der Planung nicht zu erschweren oder unmöglich zu machen, kann die Gemeindevertretung frühestens mit Wirksamkeit der Kundmachung über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen oder abzuändern durch Verordnung für bestimmte Gebiete eine solche erlassen. Eine solche Verordnung tritt mit der Wirksamkeit des Bebauungsplanes der Grundstufe bzw. dessen Änderung außer Kraft, spätestens aber zwei Jahre nach ihrer Erlassung. Sie kann vor ihrem Ablauf erforderlichenfalls einmal um ein Jahr verlängert werden. Dies allerdings nur unter der Voraussetzung, dass die Planungsmaßnahme aus nicht von der Gemeinde zu vertretenden Gründen nicht rechtzeitig zum Abschluss gebracht werden konnte (vgl. dazu Kapitel 7.4.).

5. Verfahrensablauf zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen

Gemeindevertretung bzw. Bürgermeister	Ortsplaner	Gemeindebürger Öffentlichkeit	Landesregierung
Kundmachung der beabsichtigten Be- bauungsplan- Aufstellung (Änderg.) durch Bürgermeister			<i>Beratung in grund- sätzlichen Fragen</i>
	Strukturuntersuchung und Erstellung des Bebauungsplan- Entwurfes	Bekanntgabe v. gepl. Bauplatzerklärungen u. Bauvorhaben Möglichkeit f. schriftl. Anregungen	
Kundmachung der Auflage durch den Bürgermeister		Öffentliche Auflage (4 Wochen)	Stellungnahme innerhalb der Aufla- gefrist
		Möglichkeit für begründete schriftl. Einwendungen	
Beschluss durch Gemeindevertretung			
Kundmachung als Verordnung			

A
b
l
a
u
f



6. Unwirksamwerden eines „alten“ Bebauungsplanes nach § 45 Abs 13 ROG 1992 (durch Wiederverlautbarung nunmehr ROG 1998)

Der Salzburger Landtag hat am 28.02.1996 eine Änderung des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1992 beschlossen, die das Unwirksamwerden von „alten“ Bebauungsplänen aus der Zeit vor der Gültigkeit des ROG 1992 unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit der Planungsbetroffenen detailliert regelt (LGBl. Nr. 47/1996). Den Hintergrund dafür bildet ein Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes (8. 3. 1994, V 115/92), nach dem der „Normunterworfenen“ die Rechtslage aus der planlichen Darstellung eindeutig erkennen können muss.

Im § 45 Abs 13 wurde daher nach dem 4. Satz eingefügt:

„Die Unwirksamkeit eines Bebauungsplanes oder von Teilen davon ist durch die Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg den Gemeinderat) festzustellen und im Bebauungsplan kenntlich zu machen.“

Grundsätzlich behalten gemäß § 45 Abs 13 Bebauungspläne, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Raumordnungsgesetzes (1. 3. 1993) bestanden haben, ihre Wirksamkeit nach den bis dahin geltenden Rechtsvorschriften.

Diese „alten“ Bebauungspläne werden jedoch für unbebaute Bauplätze oder, soweit keine Bauplatzerklärungen bestehen, für selbständig bebaubare, aber unbebaute Flächen, die keine Baulücken darstellen, **unwirksam**, wenn nicht

- bei Bestehen einer Bauplatzerklärung im Zeitpunkt des Inkrafttretens des ROG 1992 innerhalb **eines Jahres** oder
- ohne eine solche Bauplatzerklärung **innerhalb von zwei Jahren** ab Inkrafttreten des ROG 1992 ein Ansuchen um Baubewilligung eingebracht wurde.

In diese Fristen ist die Zeit einer Bausperre nicht einzurechnen. Wird/Wurde die angesuchte Baubewilligung in weiterer Folge abgelehnt, tritt die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes mit Rechtskraft des Ablehnungsbescheides ein.

Auf Grund rechtsstaatlicher Überlegungen ist es allerdings erforderlich, dass aus einem Bebauungsplan selbst hervorgeht, ob dieser für eine bestimmte Fläche noch in Geltung steht oder außer Kraft getreten ist. Um diese Klarheit zu schaffen, ist es gemäß § 45 Abs 13 notwendig, dass

- die Gemeindevertretung (bzw. in der Stadt Salzburg der Gemeinderat) die Unwirksamkeit eines Bebauungsplanes oder von Teilen davon mittels Beschluss feststellt, und
- o diese Unwirksamkeit im Bebauungsplan selbst kenntlich gemacht wird.

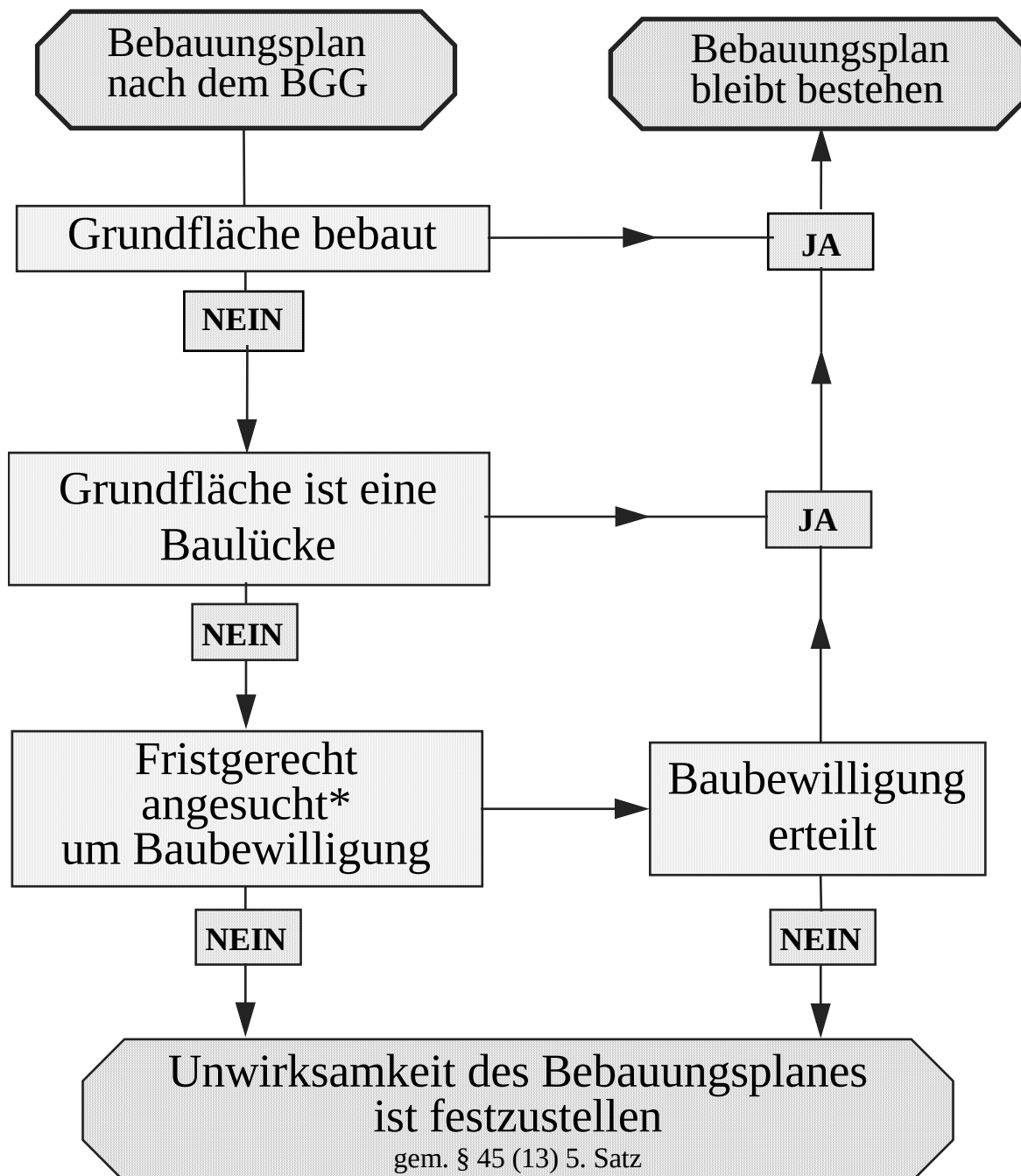
Zur Feststellung des Unwirksamwerdens eines Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung (den Gemeinderat) besteht also eine gesetzliche Verpflichtung.

In diesem Zusammenhang ist auch auf die ebenso am 28.02.1996 vom Salzburger Landtag beschlossene Änderung der Bebauungsgrundlagengesetz-Novelle 1992 hinzuweisen, wonach das Unwirksamwerden eines Bebauungsplanes gemäß § 45 Abs 13 ROG 1992 erst dann als Erlöschensgrund gemäß § 22 lit. c des BGG gilt, wenn es im Bebauungsplan kenntlich gemacht worden ist (siehe Art. II Abs 7 neu BGG-Nov. 1992).

Unwirksamwerden eines Bebauungsplanes gem. § 45 Abs 13 ROG

Ausgangslage	Konsequenz für Bebauungsplan
Grundstück bebaut	bleibt bestehen
Grundstück unbebaut	
1) * Baulücke	bleibt bestehen
2) * keine Baulücke * keine Bauplatzerklärung	Unwirksamkeit ist festzustellen
3) * keine Baulücke * Bauplatzerklärung am 1.3.93 bestanden * Ansuchen um Baubewilligung bis 1.3.94 ⇒ Baubewilligung erteilt ⇒ noch nicht entschieden ⇒ Baubewilligung abgelehnt	bleibt bestehen bleibt bestehen Unwirksamkeit ist festzustellen
4) * keine Baulücke * Bauplatzerklärung am 1.3.93 bestanden * bis 1.3.94 kein Ansuchen um Baubewilligung	Unwirksamkeit ist festzustellen
5) * keine Baulücke * keine Bauplatzerklärung am 1.3.93 * Ansuchen um Baubewilligung bis 1.3.95 ⇒ Baubewilligung erteilt ⇒ noch nicht entschieden ⇒ Baubewilligung abgelehnt	bleibt bestehen bleibt bestehen Unwirksamkeit ist festzustellen
6) * keine Baulücke * keine Bauplatzerklärung am 1.3.93 bestanden * kein Ansuchen um Baubewilligung bis 1.3.95	Unwirksamkeit ist festzustellen

Mögliche baurechtliche Konstellationen im Bereich „alter“ Bebauungspläne



*) Fristgerecht wurde eingereicht, wenn:

bei Bestehen einer Bauplatzerklärung im Zeitpunkt 1. März 1993 bis spätestens 1. März 1994

ohne eine solche Bauplatzerklärung bis spätestens 1. März 1995

ein Ansuchen um Bewilligung einer Bauführung, die nicht ausschließlich in der Errichtung eines Nebengebäudes besteht, eingebracht wurde.

Bebauungsplanung – Einheitliche Planungsgrundsätze

1. Einheitliche Planungsgrundsätze gem § 50 Abs 5 ROG 2009

1.1. Formale Gesichtspunkte der Plangrundlage:

- Plangrundlage (Katastralmappenblätter, ggf. Höhenschichtlinien, Maßstab);
- Planformat (A4 - faltbar);
- Koordinatenangaben (Landes-Koordinatensystem od. Bundesmeldenetz);
- Einheitlichkeit der zeichnerischen Darstellung (Schwarz-Weiß od. farbig);
- Planbeschriftung (Legende - Vollständigkeit der Angaben, Ausführung als Deckblatt);
- Übersichtsplan des Planungsgebietes (Lage im Gemeindegebiet, Blattschnitt der Mappenblätter);
- Erstaufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes (Änderungsplan);
- Herkömmliche (analoge) oder digitale Aufstellung (Verwendung der digitalen Katastralmappe).

1.2. Gesichtspunkte der Plandarstellung:

- Konstitutiver Inhalt (Planzeichen für Bebauungspläne lt. Plandarstellungsverordnung);
- Deklativer Inhalt (Planzeichen für Flächenwidmungspläne lt. Plandarstellungsverordnung).

1.3. Inhaltliche Gesichtspunkte

- Übereinstimmung mit Entwicklungsprogrammen der überörtl. Raumplanung (z.B. Mindestdichten);
- Übereinstimmung mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept (Entwicklungsziele und Maßnahmen, Entwicklungsplan);
- Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan (insbesondere Nutzungsart, Baulandwidmung);
- Bedachtnahme auf sparsamen Bodenverbrauch und geordnete Siedlungsentwicklung;
- Festlegung der Mindestinhalte des Bebauungsplanes der Grundstufe lt. § 51 Abs 2 Z 1-5 ROG
- Zusätzliche Festlegungen nach § 53 Abs 2 ROG 2009 (Inhalte der Aufbaustufe);
- Allf. Festlegung des Erfordernisses der Aufbaustufe in der Grundstufe (§ 51 Abs 2 Z 6 ROG)
- Allf. Festlegungen dem Bestande nach (§ 50 Abs 4 ROG 2009, mit fotografischen Darstellungen);
- Verbindliche textliche Festlegungen (erforderlicher Wortlaut lt. § 50 Abs 5 ROG 2009);

1.4. Methodische Gesichtspunkte:

a) Grundlagenerhebung (§ 51 Abs. 1 ROG 2009) im Planungsgebiet:

- Natürliche oder rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit,
- Verkehrserschließung,
- Einrichtungen und Möglichkeiten der Energie- u. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung,
- Bestehende Bausubstanz (Ausmaß, Struktur in baul. u. funkt. Hinsicht, allfällige besondere Erhaltungswürdigkeit),
- Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen auf unbebauten Flächen.

b) Vorliegen des Erläuterungsberichtes (§ 51 Abs. 5 ROG 2009):

- Begründung der Aufstellung od. Abänderung des Bebauungsplanes,
- Planungsgrundlagen (Grundlagenerhebung - allf. Problemanalyse - Planungsziele),
- Erschließungsmaßnahmen (mit abschätzbaren Kosten),
- Verfahrensablauf.

c) Eindeutige Gliederung in:

- verbindliche Bebauungsgrundlagen im Bebauungsplan,
- verbindlichen Verordnungstext,
- Erläuterungsbericht,

1.5. Erläuterungsbericht, Planungsbericht und ergänzende Planungsaussagen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Grundstufe sieht das ROG 2009 einen **Erläuterungsbericht** vor (§ 51 Abs. 5). Auch wenn dieser im konkreten Zusammenhang mit der Darlegung der Erschließungsmaßnahmen und ihren abschätzbaren Kosten genannt wird, ist klar, daß darüber hinaus im Erläuterungsbericht weitere Aussagen aufzunehmen sind. Dies ergibt sich allein schon aus der grundlegenden Forderung nach einer **Begründbarkeit und Nachvollziehbarkeit von Planungsmaßnahmen**. Der Erläuterungsbericht wird sich daher vor allem auf die Begründung der Aufstellung bzw. der Abänderung des Bebauungsplanes beziehen, auf die Ergebnisse der Grundlagenerhebung nach § 51 Abs. 1 ROG 2009, auf die im REK vorgegebenen Planungsziele sowie sinnvollerweise auch auf den Verfahrensablauf.

Davon zu unterscheiden ist der - ergänzend zur planlichen Darstellung des Bebauungsplanes selbst - allenfalls **erforderliche Wortlaut verbindlicher textlicher Festlegungen** (§ 50 Abs. 5 - Planungsbericht). Dies kann etwa im Zusammenhang mit „Festlegungen dem Bestande nach“ (§ 50 Abs.4) zutreffen, oder auch beim Zusammenfallen verschiedener Planzeichen, deren Norminhalt durch einen beschreibenden Wortlaut zum Ausdruck zu bringen ist.

Sollen im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan ergänzende Planungsaussagen, denen keine verbindliche Wirkung zukommt, festgehalten werden, muss dies in einer **gesonderten Plandarstellung** erfolgen. Das betrifft etwa Gestaltungsvorschläge für ein konkretes Bauvorhaben, aber auch die Darstellung von Hauptversorgungs- und Entsorgungstrassen, Gebäudelagen- und Formen und dergleichen.

1.6. Inhaltliche Gliederung von Bebauungsplänen

BEBAUUNGSPLAN		
Erläuterungsbericht - Begründung der Aufstellung bzw. der Abänderung - Ergebnisse der Grundlagen-erhebung - Planungsziele der Gemeinde (Ziele und Maßnahmen im REK) - Begründung der Festlegun-gen - Verfahrensablauf	Verordnungstext Verbindliche textliche Festle-gungen (Planungsbericht) - Festlegungen gem § 50 ROG - Festlegungen gem § 51 ROG	Plandarstellung gemäß Darstellungsverord-nung für Bebauungspläne
		Gesonderte Plandarstellung Planaussagen ohne verbindli-che Wirkung



Planfreistellung

Erläuterungen und Beispiele zur Anwendung

Mit dem neuen Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (ROG 2009) wurden Regelungen getroffen, die eine Verfahrensvereinfachung sowie Verfahrensbeschleunigung bewirken sollen.

Eine wesentliche Neuerung im ROG 2009 ist das Prinzip der parallelen Aufstellung von Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan. Um den Planungsaufwand aber in jene Bereiche lenken zu können, wo dieser tatsächlich erforderlich ist, wurden in § 50 Abs 2 Z 1 Festlegungen getroffen, nach denen die Gemeindevertretung Flächen bestimmen kann, für die kein Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Dieser Vorgang wird in Folge als "Planfreistellung" bezeichnet.

1. Maßgebliche Bestimmungen für die Planfreistellung

Grundsätzlich müssen für eine Planfreistellung alle vier im Gesetz angeführten planungsfachlichen Bedingungen erfüllt sein.

- maximal 5.000 m² unverbaute, bebaubare Fläche **und**
- Bebauungsstrukturen im Umfeld hinreichend vorgeprägt **und**
- keine Neutrassierungen für die verkehrliche Erschließung erforderlich **und**
- keine sonstigen Rücksichten erforderlich

Folgende Verfahrensbestimmungen sind dabei maßgeblich:

- Planfreistellung nur im Rahmen der Änderung des FWP
- Kennzeichnung der Gebiete im Flächenwidmungsplan
- vereinfachtes Verfahren für Planfreistellung gemäß § 82 Abs 11 Z 3 Übergangsbestimmungen ROG 2009
- Kenntnisnahme durch Landesregierung erforderlich

Für planfreigestellte Flächen können mangels Bebauungsplan keine Aufschließungskostenbeiträge vorgeschrieben werden.

2. Arbeitsschritte zur Ermittlung von Flächen mit Planfreistellung

Folgende Vorgehensweise wird als Grundlage für das Verfahren zur Planfreistellung empfohlen:

Schritt 1: Vorauswahl von Flächen, für die eine Planfreistellung gelten soll

Identifikation von möglichen Baulandreserven bzw Baulandpotenzialen gem. REK

- in einem bestimmten Gebiet der Gemeinde bzw
- im gesamten Gemeindegebiet

Schritt 2: Aktualisierung Stand der Bebauung

- Ermittlung Baulandreserven

(Bemerkung: maximal 5.000 m² unverbaute, bebaubare Fläche)

Schritt 3: Ergänzung Baulandpotenziale gemäß REK

- wenn im REK räumlich ausreichend nachvollziehbar festgelegt

(Bemerkung: nachvollziehbare Strukturhebungen erforderlich)

Schritt 4: Analyse der vorhandenen Bebauungsstrukturen

Schritt 5: Abgrenzung und Festlegung von Wirkräumen

- die sowohl bestehende Baulandreserven als auch Baulandpotenziale gemäß REK beinhalten **und**
- die einheitliche Bebauungsstrukturen aufweisen

(Bemerkung: Abgrenzung Wirkräume inkl. Baulandreserven und Abrundungs- und Auffüllungsflächen gemäß REK)

Schritt 6: Differenzierung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen (REK bzw Baulandreserven) nach

- Flächen, für die Planfreistellung gelten soll
- Baulücken gemäß Bebauungsgrundlagengesetz

(Bemerkung: Baulücken gemäß BGG zählen nicht zu den 5.000 m²)

Schritt 7: Ermittlung Gesamtausmaß von Flächen mit Planfreistellung innerhalb des Wirkraumes

- Überprüfung, ob Gesamtfläche < 5.000 m² ist

Schritt 8: Überprüfung verkehrliche Erschließung und sonstige Bestimmungen für Flächen mit Planfreistellung

Schritt 9: Festlegung von Flächen mit Planfreistellung

3. Erläuterungen zur Vorgehensweise

Ziel dieses Leitfadens ist es, die maßgeblichen Bestimmungen des ROG 2009 in Bezug auf die Planfreistellung zu konkretisieren und zu erläutern. Im Folgenden werden die einzelnen Arbeitsschritte detailliert dargestellt.

3.1. Vorauswahl von möglichen Flächen

Folgende Anlässe für Überlegungen zur Anwendung der Bestimmungen zur Planfreistellung sind denkbar:

- Bebauung einer bestehenden Baulandreserve
- Neuausweisung von Bauland in Übereinstimmung mit dem REK
- Planmäßige Überprüfung von Teilen der Gemeinde bzw des gesamten Gemeindegebietes auf mögliche Gebiete, für die künftig die Planfreistellung gelten soll

Bei den beiden ersten Fällen sind die jeweiligen in Frage kommenden Flächen bereits bekannt. Für den Fall der planmäßigen Überprüfung ist davon auszugehen, dass sich die Überprüfung anhand der im REK vorgenommenen Gliederung des Siedlungsraumes auf einzelne Teilgebiete bzw. Ortslagen bezieht und vorab eine Auswahl von jenen Teilgebieten getroffen wird, für die eine Planfreistellung sinnvoll bzw möglich erscheint.

Es wird empfohlen, die Vorauswahl von Flächen, die im Weiteren auf ihre Möglichkeiten zur Planfreistellung geprüft werden sollen, bereits planlich in einer Arbeitskarte abzugrenzen.

3.2. Aktualisierung Stand der Bebauung und Differenzierung Baulandreserven

Für das Teilgebiet der Gemeinde, in dem Flächen für Planfreistellung vorausgewählt wurden, ist eine Aktualisierung des Stands der Bebauung vorzunehmen.

Dabei sollte das Gesamtausmaß an Baulandreserven im Teilgebiet ermittelt werden, um in den nächsten Arbeitsschritten festlegen zu können, welche weiteren Bestimmungen im Hinblick auf die Bebauung der Baulandreserven gelten sollen bzw können.

Auch wenn der Anlass für Überlegungen zur Planfreistellung eine bereits bekannte und für die Bebauung vorgesehene Fläche ist, muss für die nächsten Arbeitsschritte geprüft werden, ob sich weitere unbebaute Flächen im Teilgebiet befinden, für die gegebenenfalls auch die Planfreistellung gelten soll, bzw die für die Ermittlung des möglichen Gesamtausmaßes von 5.000 m² relevant sind.

3.3. Ergänzung Baulandpotenziale gemäß REK

Zur Ermittlung der maximal 5.000 m² bebaubaren Fläche müssen auch die möglichen Baulandpotenziale, wie sie im REK für das Teilgebiet festgelegt wurden, berücksichtigt werden.

Dies ist auch dann erforderlich, wenn die Baulandpotenziale im Zuge der Planfreistellung nicht als Bauland gewidmet werden.

Baulandpotenziale gemäß REK sind vor allem dann für die Planfreistellung interessant, wenn sie zur „Ab-rundung“ bzw zum „Auffüllen“ von bereits überwiegend bebauten Gebieten dienen, nicht aber großflächige Siedlungserweiterungen betreffen.

Die Berücksichtigung von Entwicklungsflächen im Rahmen der Planfreistellung ist jedoch nur dann möglich, wenn die äußere Grenze der Entwicklung eindeutig aus den Festlegungen des REK abgeleitet werden kann zB durch:

- eindeutig nachvollziehbare Beschreibung der äußersten Grenze der Bebauung
- Siedlungsgrenzen
- Festlegungen zum Freiraumkonzept – zB Grünkeile

3.4. Analyse der Bebauungsstruktur

Um den Nachweis einer hinreichend vorgeprägten Bebauungsstruktur als Voraussetzung für die Kennzeichnung von Gebieten mit Planfreistellung leisten zu können, wird eine Analyse der bestehenden Bebauungsstrukturen (und ev Nutzungen) empfohlen. Diese kann gleichzeitig mit der Erhebung der bestehenden Baulandreserven erfolgen.

Eine Planfreistellung kann nur dann erfolgen, wenn aus den bestehenden Strukturverhältnissen eindeutige Vorgaben für künftige Bauverfahren abgeleitet werden können. Damit wird die Bindung künftiger Objekte an die bestehenden Baustrukturen verstärkt. Das Gesamterscheinungsbild eines Siedlungsbereiches muss auch ohne Planungsaussagen, wie sie in einem Bebauungsplan getroffen werden, vorweggenommen werden können. Sollten im REK von der bestehenden Struktur abweichende Ziele festgelegt sein, kann keine Planfreistellung erfolgen, da die Umsetzung dieser Ziele jedenfalls Vorgaben eines Bebauungsplanes erfordern.

Strukturen sind dann hinreichend vorgeprägt, wenn innerhalb des Gebietes mindestens zwei Drittel der baubewilligungspflichtigen Objekte

- die gleiche Anzahl von Geschoßen bzw annähernd gleiche Traufenhöhen aufweisen,
- die bauliche Ausnutzung der Grundflächen (Dichte) annähernd gleich ist,
- die Baukörper in gleicher Bauweise (zB offene Bauweise) errichtet wurden,
- eine einheitliche Situierung der Baukörper in Bezug auf öffentliche Flächen - Bauflucht zu Verkehrsflächen, öffentlichen Plätzen oder Erschließungsstraßen - gegeben ist.

Bei starker Nutzungs- und Funktionsdurchmischung ist besonders auf die Situierung der Baukörper sowie Baumasse zu achten und darzulegen, wodurch die Strukturen soweit vorgeprägt sind, dass auf die Erstellung eines Bebauungsplanes verzichtet werden kann.

Im Rahmen des Erläuterungsberichtes zur Änderung des Flächenwidmungsplanes sollte eine Beschreibung und Dokumentation (Foto, Orthofoto) der maßgeblichen Strukturen erfolgen. Wo möglich und sinnvoll, sollten daher in einem Planauszug sowohl die bestehenden Baulandwidmungen, als auch die im REK dokumentierten Entwicklungsabsichten, die Baulandreserven und etwaige Baulücken dargestellt werden.

3.5. Abgrenzung von Wirkräumen

Aufbauend auf den Ergebnissen zur Erhebung der Baulandreserven, der Abgrenzung des potenziellen Baulandes gemäß REK (Entwicklungsabsichten) und der Analyse der Bebauungsstrukturen gilt es jene Räume abzugrenzen, die als „Wirkraum“ für die Planfreistellung von Flächen sowie die Ermittlung des Gesamtausmaßes von Flächen mit Planfreistellung ($< 5.000 \text{ m}^2$) herangezogen werden.

Sollten innerhalb eines Gebietes Teilbereiche mit unterschiedlicher Bebauungsstruktur gegeben sein, können mehrere Wirkräume abgegrenzt werden. Die Ermittlung des Flächenausmaßes von 5.000 m^2 bezieht sich dabei immer auf einen Wirkraum - also ein Gebiet mit einheitlichen Bebauungsstrukturen.

Bei der Abgrenzung von mehr als einem Wirkraum innerhalb eines Gebietes sollten folgende Bedingungen gegeben sein

- die Wirkräume weisen jeweils eigene Erschließungen auf
- es bestehen kaum Sichtbeziehungen zwischen den Wirkräumen, jeder Wirkraum wird daher auch strukturell getrennt wahrgenommen
- es sind eindeutige Unterschiede in der Bebauungsstruktur gegeben (ev begründet durch zB Nutzungs- und Funktionsunterschiede)

- es kommt zu keinen wechselseitigen Beeinflussungen der einzelnen Wirkräume. Die Bebauungsbedingungen des einen Wirkraumes sind für die Bebauungsbedingungen des zweiten Wirkraumes in nur untergeordnetem Ausmaß von Bedeutung bzw Relevanz.

3.6. Differenzierung der Baulandreserven und Ermittlung Flächenausmaß Planfreistellung

Innerhalb eines Wirkraumes können Baulandreserven liegen, die bereits jetzt nach den Bestimmungen des Bebauungsgrundlagengesetzes (BGG) keiner weiteren Vorgaben für die Bebauung bedürfen – sogenannte Baulücken.

Für die Ermittlung des Flächenausmaßes zur Planfreistellung gilt es daher abschließend die bestehenden Baulandreserven bzw potenziellen Baulandflächen zu differenzieren.

Die Summe aus allen Flächen mit Planfreistellung innerhalb eines Wirkraumes darf 5.000 m² nicht übersteigen.

Dazu zählen:

- Baulandreserven innerhalb des gewidmeten Baulandes
- Potenzielles Bauland gemäß REK - Entwicklungsflächen für die künftige Bebauung – Erweiterungs- bzw Abrundungsflächen, wenn sie hinreichend detailliert im REK planlich und textlich festgelegt sind.

Dazu zählen nicht:

- Baulücken innerhalb weitgehend bebauter Gebiete. In Anlehnung an § 14 Abs 1 BGG ist die Beurteilung davon abhängig, ob von einem im Großen und Ganzen bebauten Gebiet gesprochen werden kann. Jedenfalls handelt es sich um Baulücken beim Vorliegen folgender Kriterien:

Es handelt sich um eine Fläche < 2.000 m², die an mindestens zwei Seiten von bebaute Bauland umgeben ist bzw aufgrund bestehender Erschließungen oder Freiraumstrukturen als "Lücke" gewertet werden kann.

Mit den bisher beschriebenen Arbeitsschritten können die ersten zwei Vorgaben aus § 50 Z 2 Abs 1 lit a) und b) ROG 2009 nachgewiesen werden.

3.7. Überprüfung verkehrliche Erschließung

Die dritte Voraussetzung gemäß ROG § 50 Z 2 Abs 1 lit c) ist dann erfüllt, wenn die erforderlichen Flächen für die verkehrliche Erschließung bereits vorhanden sind.

Unbebaute Flächen innerhalb eines Gebietes mit Planfreistellung sollten daher bereits aufgeschlossen sein, bzw nur untergeordnete Ergänzungen bestehender Aufschließungen erfordern.

Gemäß Anliegerleistungsgesetz haben Gemeinden nunmehr die Möglichkeit, vorab für unbebautes Bauland aufbauend auf einem Bebauungsplan der Grundstufe Vorauszahlungen für Aufschließungsstraßen (Straßenbeleuchtungen, Gehsteige, Abwasseranlagen) einzuheben.

Eine Planfreistellung sollte daher nur dann erfolgen, wenn keine entsprechenden Vorauszahlungen für Verkehrsflächen bzw begleitende Infrastruktur erforderlich sind.

Sollte für die Aufschließung die Nutzung von Güterwegen bzw nicht im Eigentum der Gemeinde befindlichen Straßen oder Wegen erforderlich sein, muss vorab zB im Zuge der Strukturerhebung die Möglichkeit, diese als Aufschließung zu nutzen, sichergestellt werden können und die technische Eignung sowie ausreichende Dimensionierung gegeben sein.

Unter untergeordneten Ergänzungen ist als Orientierung die Ergänzung bestehender Erschließungen zB für die zweite Bautiefe oder die Verlängerung von Sackgassen zur Anbindung an bereits bestehende Erschließungsflächen zu verstehen.

3.8. Überprüfung sonstiger Erfordernisse

Neben den Erfordernissen für die verkehrliche Erschließung ist weiters zu prüfen, ob es sonstige Vorgaben für die Bebauung der Flächen gibt, die Regelungen in einem Bebauungsplan bedürfen.

Dazu zählen zum Beispiel

- Die Begrenzung der Höhe von Bauten in Bezug auf Anforderungen der Luftfahrt (Einflugschneisen)
- Erhaltung bzw Ergänzung von wertvollen Freiraumstrukturen und damit verbundene notwendige Freihaltung bzw Festlegung von Pflanzgeboten
- Einhaltung notwendiger Sicherheitsabstände zu Freileitungen sowohl im Hinblick auf den seitlichen Abstand als auch auf die Höhe
- Genauere Bestimmungen zu Lage und Ausrichtung von Bauten zur Sicherstellung städtebaulicher Qualitäten – zB Platzgestaltungen
- Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung
- Sonstige Aufschließungsbedingungen – zB Kanal, Wasser

Nur wenn keine sonstigen Rücksichten, wie sie beispielhaft oben beschrieben wurden, einen Bebauungsplan erforderlich machen, ist eine Planfreistellung der Flächen möglich.

4. Beispiele für die Umsetzung

Im Folgenden sollen die einzelnen Arbeitsschritte und Bestimmungen durch Beispiele veranschaulicht werden.

4.1. Planfreistellung möglich

Abb. 1: Planfreistellung für Gebiet ohne REK Erweiterung

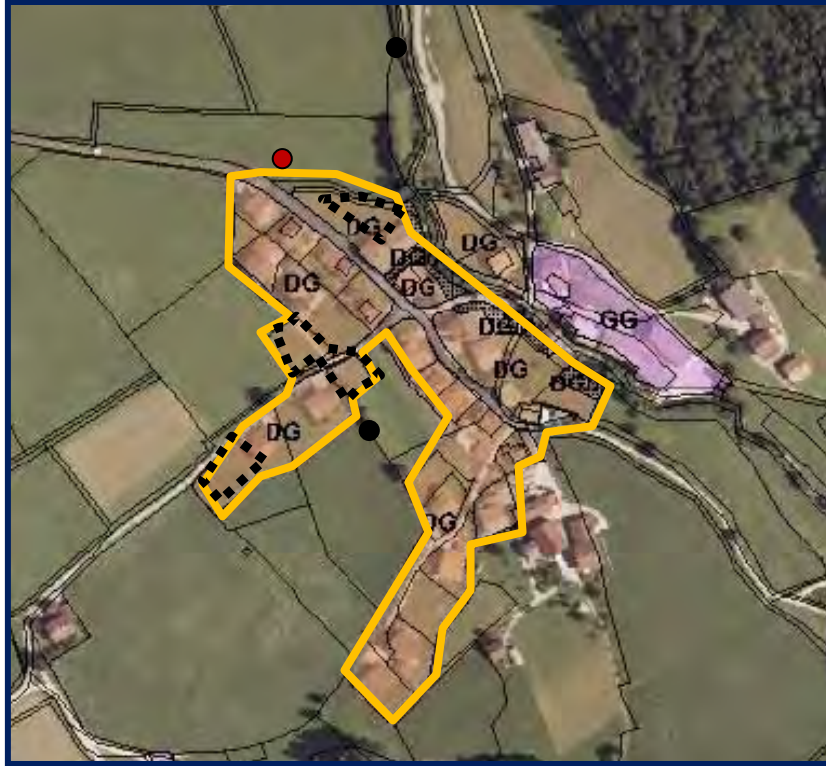
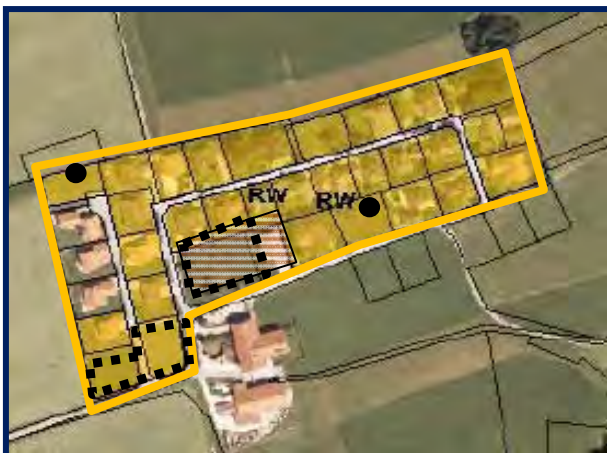
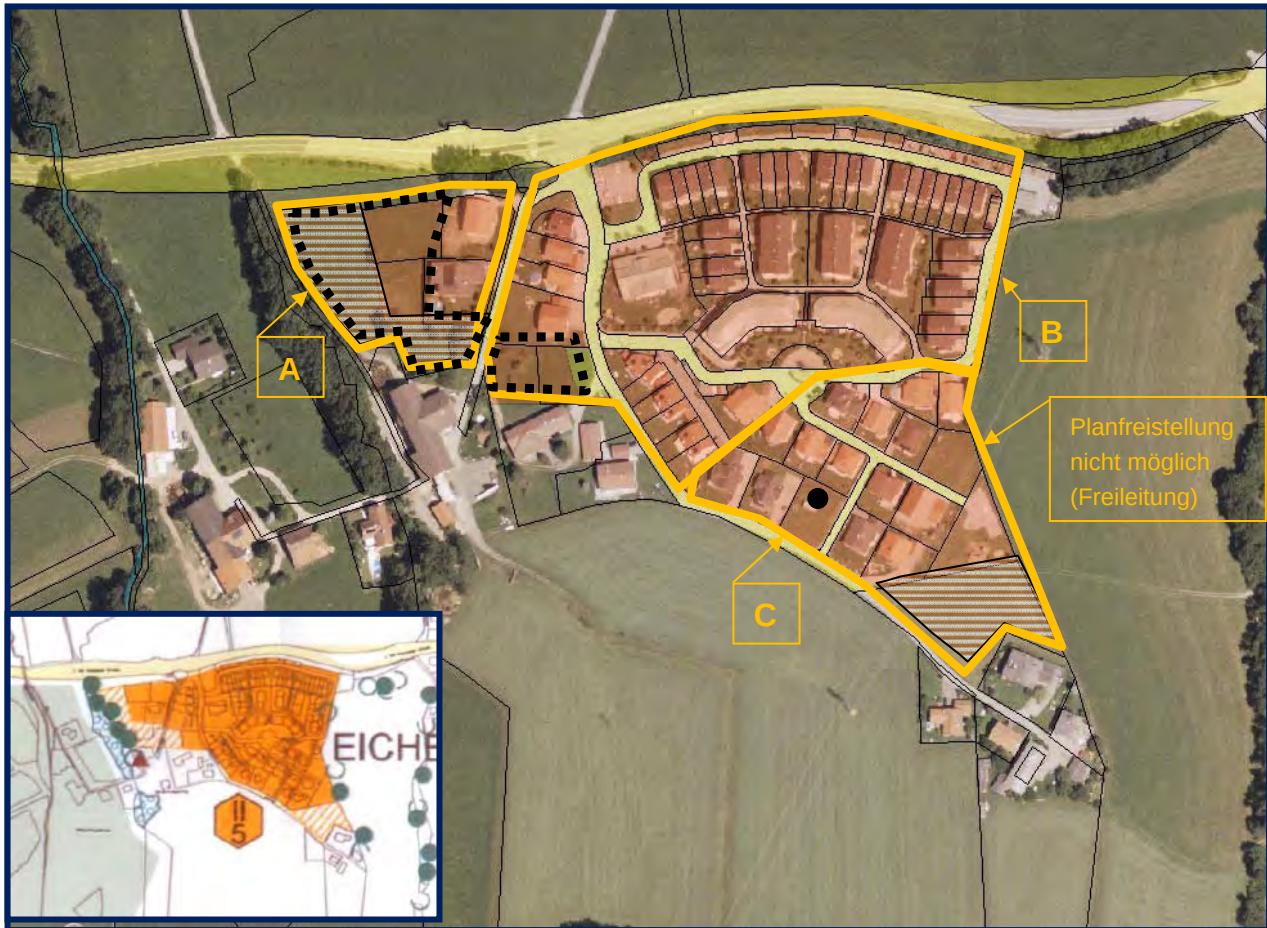


Abb. 2: Planfreistellung für Gebiet mit REK Erweiterung



- Baulücke gem. BGG unbebaut
- Wirkraum
- **Planfreistellung:**
Baulandreserve:
gesamt ca. 1.950 m²
REK Erweiterung:
gesamt ca. 1.820 m²
**Planfreistellung
gesamt: 3.770 m²**

Abb. 3: Planfreistellung für Gebiet mit mehreren Wirkräumen



- Baulücke gem. BGG
- Wirkräume
- ▨ REK Erweiterung

■ ■ ■ ■ Planfreistellung:

Wirkraum A: 4.850 m²
 REK Erweiterung: 3.250 m²
 Baulandreserve: 1.600 m²

Wirkraum B: 1.160 m²
 Baulandreserve: 1.160 m²

Wirkraum C: Planfreistellung nicht möglich
 besonderes Erfordernis Stromleitung

Abgrenzung Wirkräume:

A: überwiegend landwirtschaftlich geprägtes Teilgebiet mit lockerer Bebauung und starken Bezügen zum Naturraum und eigener Erschließung

B: dicht bebautes Gebiet auf Basis eines Bebauungsplanes für den Kernbereich – aufgrund von Gelände von Gebiet A aus nicht einsehbar

C: offene Bauweise mit einheitlichen Strukturen und Abschluss durch Landwirtschaft – ebenso von A und B aus nicht einsehbar. Sonstige Nutzungen: Vorhandene Freileitung

Die Abgrenzung der Wirkräume ist im Erläuterungsbericht näher zu begründen und muss auch die potenziellen Baulandflächen gemäß REK umfassen.

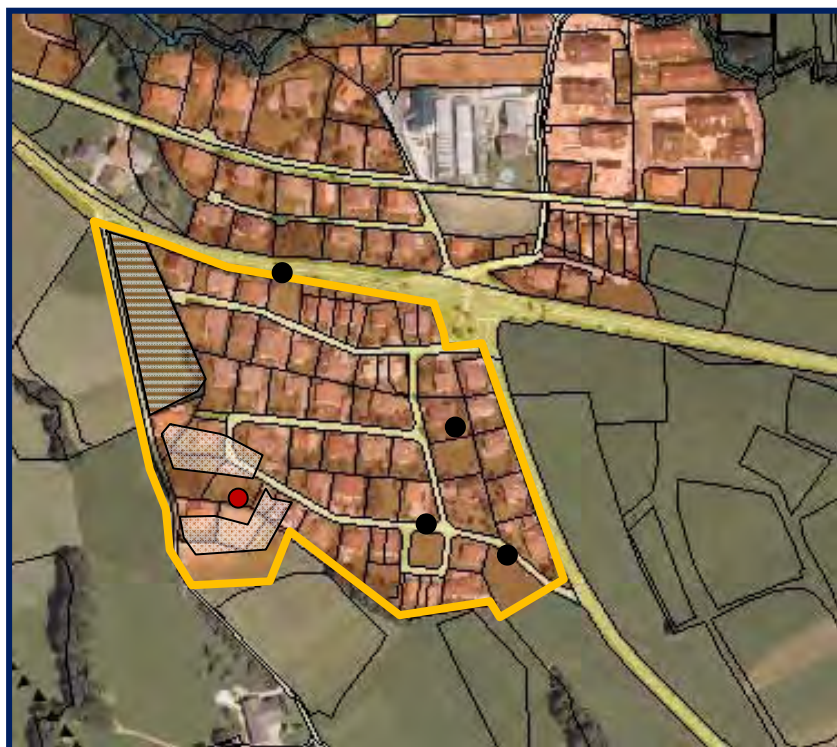
Kleinere Gebiete in Streulage weisen oft Strukturen auf, die durch landwirtschaftliche Hofstellen, in deren Nahbereich sich mehrere Wohnobjekte befinden, geprägt sind. Grundsätzlich sind dies damit Gebiete mit gemischten Nutzungs- und Bebauungsstrukturen, die jedoch charakteristisch für viele Siedlungsgebiete in Streulage sind.

Hier ist in Bezug auf die Möglichkeit zur Planfreistellung zu prüfen, ob die künftige Baustruktur eindeutig abgeleitet werden kann. Lässt sich aus dem REK sowie aus der bestehenden Parzellenstruktur die künftige Bebauung – zB Wohnbebauung - begründen und ist im Zusammenhang mit den bestehenden Objekten im unmittelbaren Nahbereich sowie der Erschließungssituation eine nachvollziehbare Einschätzung über die künftige Bebauungsstruktur gewährleistet, ist eine Planfreistellung zulässig. Auf die Abgrenzung von mehreren Wirkräumen kann in diesem Zusammenhang verzichtet werden.

Sollten für Teile des Gebietes bereits Bestimmungen aus einem bestehenden Bebauungsplan gegeben sein, sind diese im Zuge des Bauverfahrens für Objekte auf Baulandflächen mit Planfreistellung anzuwenden.

Abb. 4: Beispiel für Gebiet in Streulage mit Mischnutzung



Abb. 6: Flächenausmaß > 5.000 m² (REK und Baulandreserven)

Entlang des bestehenden Weges an der westlichen Grenze des Gebietes sind sowohl potenzielle Baulandflächen gemäß REK (ca. 4.400 m²) als auch Baulandreserven (ca. 4.200 m²) im Gesamtausmaß von ca. 8.600 m² gegeben. Da diese Flächen entlang der gemeinsamen westlichen Erschließungsstraße gelegen sind und das Gebiet südlich der Landesstraße als ein gemeinsamer Wirkraum zu werten ist, ist eine **Planfreistellung nicht möglich**.

5. Verfahrensbestimmungen

Für das Verfahren zur Kennzeichnung von Gebieten mit Planfreistellung gelten die Bestimmungen des ROG 2009 für Flächenwidmungspläne.

Folgende Verfahren sind möglich:

- Kennzeichnung von Gebieten mit Planfreistellung im gesamten Gemeindegebiet im Zusammenhang mit der Revision des Flächenwidmungsplanes Verfahren: Neuaufstellung FWP gem. § 67 ROG
- Kennzeichnung von Gebieten mit Planfreistellung im Zusammenhang mit einer neuen Baulandausweisung für einen Teilbereich des FWP (Umsetzung REK)
- Verfahren A): Änderung FWP gem. § 68 ROG wenn neu gewidmetes Bauland mehr als 3.000 m²
- Verfahren B): Änderung FWP gem. § 69 ROG wenn neu gewidmetes Bauland unter 3.000 m²
- Kennzeichnung von Gebieten mit Planfreistellung für einen Teilbereich der Gemeinde für bestehendes Bauland

Verfahren: Vereinfachtes Verfahren gemäß Übergangsbestimmungen zum ROG 2009

Die Erledigung durch die Aufsichtsbehörde erfolgt - ausgenommen die Planfreistellung im Rahmen der Revision des FWP - in Form einer aufsichtsbehördlichen Kenntnisnahme. Diese gilt als automatisch erteilt, wenn binnen drei Monaten keine Versagungsgründe mitgeteilt wurden bzw verlängert sich die Frist auf sechs Monate, wenn innerhalb von drei Monaten Versagungsgründe mitgeteilt werden.

Achtung: Regelungen zur aufsichtsbehördlichen Kenntnisnahme gelten nur, wenn es sich um die Umsetzung von Zielen eines REK gem. ROG 2009 handelt.



Raumverträglichkeitsprüfung für Abfallbehandlungsanlagen

Im Rahmen des ROG 2009 wurde eine neue Regelung betreffend das Erfordernis einer Raumverträglichkeitsprüfung für Abfallbehandlungsanlagen eingeführt. Im Aufgrund dieser Neuregelung und des ROG 2009 – Anpassungsgesetzes, mit dem das Baupolizeigesetz geändert wurde (LGBl Nr 31/2009), ergeben sich wichtige Änderungen bei der Genehmigung von Abfallbehandlungsanlagen.

1. Relevante Gesetzesbestimmungen

1.1. Baupolizeigesetz

§ 2 Abs 3 BauPolG

Keiner Baubewilligung bedürfen überdies:

...

3. Bauten und sonstige bauliche Anlagen für Abfallbehandlungsanlagen, die nach dem Abfallwirtschaftsgesetz 2002 genehmigungs- oder anzeigepflichtig sind;

1.2. Raumordnungsgesetz 2009

§ 16 ROG 2009

(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.

§ 83 Abs 3 ROG 2009

§ 16 findet auf 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.

§ 84 Abs 2 ROG 2009

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.

1.3. Abfallwirtschaftsgesetz 2002

§ 38 Abs 2 Abfallwirtschaftsgesetz 2002 (AWG 2002)

(Verfassungsbestimmung) Im Genehmigungsverfahren und Anzeigeverfahren sind die bautechnischen Bestimmungen des jeweiligen Bundeslandes anzuwenden; in diesen Fällen entfällt eine baubehördliche Bewilligungspflicht.

§ 38 Abs 1 AWG 2002

(Verfassungsbestimmung) Im Genehmigungsverfahren und Anzeigeverfahren für gemäß § 37 genehmigungspflichtige Behandlungsanlagen sind alle Vorschriften – mit Ausnahme der Bestimmungen über die Parteistellung, die Behördenzuständigkeit und das Verfahren – anzuwenden, die im Bereich des ... Raumordnungsrechts ... für Bewilligungen, Genehmigungen oder Untersagungen des Projekts anzuwenden sind. Hinsichtlich dieser landesrechtlichen Vorschriften hat die Behörde im selben Bescheid in einem eigenen Spruchpunkt zu entscheiden.

...

§ 37 Abs 1 und 2 AWG 2002

(1) Die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Änderung von ortsfesten Behandlungsanlagen bedarf der Genehmigung der Behörde.

(2) Der Genehmigungspflicht gemäß Abs. 1 unterliegen nicht

1. Behandlungsanlagen zur ausschließlichen stofflichen Verwertung von nicht gefährlichen Abfällen, sofern sie der Genehmigungspflicht gemäß den §§ 74 ff GewO 1994 unterliegen,
2. Behandlungsanlagen zur Vorbehandlung (Vorbereitung für die stoffliche Verwertung) von nicht gefährlichen Abfällen, sofern diese Behandlungsanlagen im unmittelbaren örtlichen Zusammenhang mit einer in Z 1 genannten Behandlungsanlage stehen und der Genehmigungspflicht gemäß den §§ 74 ff GewO 1994 unterliegen,
3. Behandlungsanlagen zur ausschließlichen stofflichen Verwertung von im eigenen Betrieb anfallenden Abfällen, sofern sie der Genehmigungspflicht gemäß den §§ 74 ff GewO 1994 unterliegen,
4. Verbrennungs- oder Mitverbrennungsanlagen zur thermischen Verwertung für nicht gefährliche Abfälle mit einer thermischen Leistung bis zu 2,8 Megawatt, sofern sie der Genehmigungspflicht gemäß den §§ 74 ff GewO 1994 unterliegen,
5. Lager für Abfälle, die der Genehmigungspflicht gemäß den §§ 74 ff GewO 1994, gemäß dem Mineralrohstoffgesetz oder gemäß dem Emissionsschutzgesetz für Kesselanlagen (EG-K), BGBl. I Nr. 150/2004, unterliegen,
6. Anlagen privater Haushalte, in denen zulässigerweise die im Haushalt anfallenden Abfälle behandelt werden,
7. Anlagen, die im Zusammenhang mit einer wasserrechtlich bewilligten Abwassereinleitung der Reinigung der in der öffentlichen Kanalisation gesammelten Abwässer dienen, wenn ...

2. Neuerungen bei der Genehmigung von Abfallbehandlungsanlagen

Bei nach dem AWG 2002 genehmigungspflichtigen Abfallbehandlungsanlagen, die

- nicht auf einer im Flächenwidmungsplan als Gewerbe- oder Industriegebiet oder Sonderfläche, oder auf einer als besonderer Standortraum gemäß § 16 S.AWG ausgewiesenen Fläche
- errichtet werden und die
- keine Deponie,
- kein öffentlich zugängliches Altstoffsammelzentrum für Siedlungsabfälle,
- keine öffentlich zugängliche Problemstoffsammelstelle und
- keine Verwertungsanlage für biologische Abfälle

darstellen,

ist im abfallrechtlichen Genehmigungsverfahren nach dem AWG 2002 auch über die Raumverträglichkeit der Anlage gemäß § 16 ROG 2009 abzusprechen (Genehmigungskonzentration gemäß § 38 Abs 1 AWG 2002). Für diese Abfallbehandlungsanlagen entfällt gemäß § 2 Abs 3 BauPolG die baurechtliche Bewilligungspflicht, gemäß § 38 Abs 2 AWG 2002 sind aber die bautechnischen Bestimmungen mitanzuwenden. Für die inhaltliche Beurteilung der Raumverträglichkeit iSd § 16 Abs 4 ROG 2009 ist dem Verfahren die Raumordnungsabteilung beizuziehen.

Bei nicht nach dem AWG 2002 genehmigungspflichtigen Abfallbehandlungsanlagen (siehe die Ausnahmen in § 37 Abs 2 AWG 2002 – zB nach der GewO zu genehmigende Abfalllager und gewerbliche Altstoffsammelzentren und Problemstoffsammelstellen) ist keine Raumverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage ist für diese Anlagen jedoch – soweit Bauten oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden – eine baurechtliche Genehmigung einzuholen, da § 2 Abs 3 BaupolG nur mehr nach dem AWG 2002 anzeige- oder genehmigungspflichtige Bauten und bauliche Anlagen ausnimmt. Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob die bauliche Maßnahme der Flächenwidmung nicht widerspricht.

Die folgende Abbildung 1 fasst die wesentlichen Bestimmungen in einer Übersicht zusammen.

		Anlagentyp bzw Standort			
		Nach dem AWG 2002 genehmigungspflichtige Abfallbehandlungsanlagen - in Gewerbegebieten , Industriegebieten oder Sonderflächen oder auf Standorten gemäß § 16 Abs 1 S.AWG ¹	Nach dem AWG 2002 genehmigungspflichtige - Deponien - öffentlich zugängliche Altstoffsammelzentren/Sammelstellen für Problemstoffe - Anlagen zur biologischen Verwertung biogener Abfälle	Nach dem AWG 2002 genehmigungspflichtige Abfallbehandlungsanlagen, die nicht in den vorhergehenden Spalten genannt sind	Abfallbehandlungsanlagen außerhalb der AWG-Genehmigungspflicht (siehe Ausnahmen in § 37 Abs 2 AWG 2002 und gewerbliche Altstoffsammelzentren und Problemstoffsammelstellen)
Anzuwendende Verfahren	Baurechtliche Genehmigungspflicht für Bauten und sonstige bauliche Anlagen	Keine baurechtliche Genehmigungspflicht, aber Mitwirkung bautechnische Bestimmungen (siehe § 38 Abs 2 AWG 2002)	Keine baurechtliche Genehmigungspflicht, aber Mitwirkung bautechnische Bestimmungen (siehe § 38 Abs 2 AWG 2002)	Keine baurechtliche Genehmigungspflicht, aber Mitwirkung bautechnische Bestimmungen (siehe § 38 Abs 2 AWG 2002)	Baurechtliche Genehmigungspflicht
	Raumverträglichkeitsprüfung	Keine Raumverträglichkeitsprüfung (siehe § 16 Abs 2 ROG)	Keine Raumverträglichkeitsprüfung (siehe § 16 Abs 2 ROG)	Prüfung der Raumverträglichkeit gemäß § 16 Abs 1 ROG im Rahmen des abfallrechtlichen Genehmigungsverfahrens	Keine Raumverträglichkeitsprüfung. Prüfung der Übereinstimmung mit der Flächenwidmung im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens

¹ Bisher wurden nur im Pinzgau solche Standorte ausgewiesen, siehe LGBl Nr 2/1995

Slama, 30.7.2009

Abb. 1 Raumverträglichkeitsprüfung und baurechtliche Genehmigungspflicht für Abfallbehandlungsanlagen

3. Übergangsbestimmungen

Das Raumverträglichkeitsverfahren findet keine Anwendung auf Abfallbehandlungsanlagen, für die das Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren nach dem AWG 2002 am 1. April 2009 anhängig war (§ 83 Abs 3 ROG 2009).

Auf Änderungen von am 1. April 2009 bereits rechtmäßig bestehende Abfallbehandlungsanlagen findet die Raumverträglichkeitsprüfung nur dann Anwendung, wenn

- die Änderung in der Neuerrichtung einer Abfall(mit)verbrennungsanlage besteht oder
- das Betriebsgelände der Anlage um mehr als 1.000 m² erweitert werden soll, wobei längstens 5 Jahre zurückliegende Erweiterungen nach Inkrafttreten dieses Gesetzes einzurechnen sind (§ 84 Abs 2 ROG 2009).

Altablagerungen und Altstandorte in der Raumordnung

1. Einleitung

Altlasten sind unbewältigte Hinterlassenschaften unserer industriellen Entwicklung und der früher ungeordneten Abfallbeseitigung. Heute wissen wir, dass von ehemaligen Müllkippen, wilden Ablagerungen und stillgelegten Industrie- und Gewerbeanlagen Gefahren für Mensch und Umwelt ausgehen können. Die Erfassung altlastverdächtiger Flächen, die Abschätzung der von ihnen ausgehenden Gefahren und die Sanierung belasteter Flächen stellen wichtige Instrumentarien aus Sicht des Umweltschutzes dar und ermöglichen auch eine sinnvolle Nutzung dieser Grundstücke.

Für die Nutzung von Altstandorten oder Altablagerungen gibt es keine generellen Regelungen oder Vorschriften. Die zu treffenden Maßnahmen, die Randbedingungen, die zu befassenden Behörden etc. sind immer im Anlassfall festzulegen. Die Anforderung an die Detailgenauigkeit der erforderlichen Untersuchungen bzw. Festlegungen ist von der Planungsebene abhängig (Regionalplan, Räumliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Bauplatzerklärung, Baubewilligung). Abgesehen von der beeinträchtigenden Wirkung von Altlasten auf die Umwelt und ihre einzelnen Schutzgüter wie Boden, Wasser und Luft stellen solche, durch frühere Aktivitäten oder Unfälle nachteilig veränderten Flächen jedenfalls erhöhte Anforderungen an die Planung und Durchführung von Nachnutzungen aller Art.

Die Gefährdungsabschätzung für eine Altablagerung oder einen Altstandort ist immer eine Einzelfallbeurteilung und baut auf Erhebungen zu folgenden Teilbereichen auf, die gleichberechtigt in die Bewertung einfließen:

- vorhandenes Schadstoffpotential
- Ausmaß der Beeinträchtigung zum Zeitpunkt der Erhebung
- Ausbreitungsmöglichkeiten über und in die Umweltmedien (Wasser, Boden und Luft) zu möglichen Rezeptoren (Mensch, Tier, Pflanze)
- Abschätzung und Beurteilung der zukünftigen Entwicklung und Nutzung der Flächen und der Umweltmedien

Daraus folgt, dass jede Veränderung an einem dieser Teilbereiche eine Neubewertung notwendig macht. Wenn zB auf einem bisher industriell genutzten Altstandort eine Wohnbebauung entstehen soll, kann sich daraus ein wesentlich weitergehender Sanierungsbedarf ergeben als zB bei einer gewerblichen Nachnutzung mit Bodenversiegelung, da die Beurteilung für zulässige Abweichungen vom natürlichen Zustand für diese sensiblere Nutzung wesentlich strenger ist. Wenn zB eine Altablagerung überbaut wird, kann das für die Sanierbarkeit so nachteilige Folgen haben, dass andere, neue Überwachungs- oder Sicherungsmethoden notwendig werden.

Somit ist es in jedem Falle unabdingbar,

- Altablagerungen und Altstandorte bei der Erstellung des räumlichen Entwicklungskonzeptes und
- jedenfalls beim Entwurf des Flächenwidmungsplanes zu erheben bzw. zu berücksichtigen sowie
- vor (!) Beginn einer Nachnutzung
- möglichst vollständige Daten über den Umweltzustand im unmittelbaren und benachbarten Bereich der Altablagerung oder des Altstandortes zu erfassen,
- eine Prognose für die weitere Entwicklung unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzung zu erstellen und
- die veränderten Boden- und Untergrundverhältnisse bereits bei der Planung insbesondere von Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

2. Probleme und Gefährdungen

Probleme und Gefährdungen, die von einer Altablagerung oder einem Altstandort für die Nachnutzer ausgehen können (latente oder bereits gegebene Gefährdungen), sind zB:

- **Deponiegas:** Explosionsgefahr durch die Bildung entzündlicher Gas-Luft-Gemische; Gefährdungen durch erstickend wirkende, sich in Vertiefungen (zB Keller, Schächte, Künetten) ansammelnde Atmosphären, Migration gesundheitsschädlicher oder geruchsintensiver Gase in Gebäude(teile); pflanzen-toxische Gase; korrosive Gase etc;
- **veränderter Untergrund:** wechselnde oder generell schlechte Standfestigkeit; Untergrundsetzungen;
- **(zu hohe) Schadstoffbelastung des Oberbodens:** erhöhte Belastung durch kontaminierten Staub; Kleingartennutzung nicht möglich; großflächiger Austausch des Oberbodens notwendig etc;
- **Grundwassernutzung** (zB für Gärten): eventuell aufgrund der Beeinträchtigung nicht möglich;
- **Bauphase:** hohe Entsorgungskosten für Aushubmaterial; sorgfältige und umfassende Entsorgungsplanung für kontaminierte Materialien; erhöhte Anforderungen an den Arbeitnehmerschutz bei Arbeiten in kontaminierten Bereichen etc;

Probleme, die durch die Nachnutzung entstehen und die die Umweltrelevanz einer Altablagerung oder eines Altstandortes verändern können, sind zB:

- **Verhinderung oder Erschwerung einer Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahme** durch Überbauung oder Errichtung von zB Wohngebäuden auf oder neben dem Altstandort/der Altablagerung;
- **Veränderungen des Untergrundes oder von Wasserabflussverhältnissen** (Kanal, Versiegelung, Entsiegelung, Entfernung von Vegetation), die zur Mobilisierung von Schadstoffen führen können;
- **Verlust von Mess- bzw Beobachtungsstellen;**
- **Veränderung der Beurteilungsgrundlagen:** Veränderung des Gelände- oder Grundwasserzustandes oder der Nutzungssituation etc;

3. Für Altablagerungen und Altstandorte relevante Bestimmungen des ROG 2009

Berücksichtigungspflichten und Planungsvorgaben in den RO-Verfahren

§ 2 Raumordnungsziele und -grundsätze

(1) Die Raumordnung hat folgende Ziele zu verfolgen:

.....

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.

.....

(2) Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

.....

3. verstärkte Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes

.....

§ 5 Umweltprüfung

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

Grundlage für ein Projekt zu sein, das gemäß dem Anhang 1 UVP-G 2000 einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, oder

Europaschutzgebiete (§ 5 Z 10 des Salzburger Naturschutzgesetzes 1999 – NSchG) oder Wild-Europaschutzgebiete (§ 108a des Jagdgesetzes 1993 – JG) erheblich zu beeinträchtigen.

...

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:

...

die Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt;

§ 23 Aufgabe und Wirkung des Räumlichen Entwicklungskonzepts

(1) Als Grundlage für die Entwicklung der Gemeinde, im Besonderen für die Flächenwidmungsplanung und Bebauungsplanung, hat die Gemeinde ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK) zu erstellen.

...

§ 24 Bestandsaufnahme

(1) In einer Bestandsaufnahme sind die für die örtliche Raumordnung maßgeblichen Gegebenheiten zu erheben, und zwar jedenfalls:

1. die naturräumlichen Gegebenheiten und **Umweltbedingungen**,

...

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen sind zusammen mit den wesentlichen daraus sich ergebenden Aussagen darzustellen.

§ 28 Widmungsgebote und -verbote

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

...

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

...

4. auf Grund der **gegebenen oder erwartbaren Umweltbelastungen oder -auswirkungen** für eine widmungsgemäße Nutzung ungeeignet sind;

§ 36 Grünland

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

...

14. **Ablagerungsplätze** (GAP): sie sind zur auf Dauer erfolgenden Deponierung von Materialien, um sich ihrer zu entledigen bestimmt;

§ 43 Kenntlichmachungen

(1) Im Flächenwidmungsplan sind kenntlich zu machen:

...

5. Verdachtsflächen und Altlasten im Sinn des Altlastensanierungsgesetzes;

§ 51 Grundstufe

(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;

...

4. Notwendige Schritte und Empfehlungen zur Einbindung in die Instrumente der Raumordnung

Insbesondere bei Erstellung des REK bzw. bei Ausarbeitung des Entwurfs der generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes sollen seitens der Gemeinde bzw. ihres Ortsplaners folgende Schritte durchgeführt werden:

- Kontaktaufnahme mit den für die Erhebung von Altablagerungen oder Altstandorten sowie den für was-serrechtliche Belange zuständigen Stellen, wie zB
- Bezirksverwaltungsbehörde, Gruppen Umwelt und Forst, Gewerbe- und Baurecht bzw. Wasserrecht
- Land Salzburg, Abt. 4 Wasserrechtsbehörde
- Land Salzburg, Abt. 5 Umweltschutz:
- **Rückfragen: abfallwirtschaft@salzburg.gv.at**
- Amtssachverständige zur Vollziehung des Altlastensanierungsgesetzes und des Abfallwirtschafts-gesetzes

Hier können insbesondere für Planungsaufgaben Informationen über weiterführende Literatur, technische Richtlinien etc. nachgefragt werden. Generell dienen die ÖNORMEN der Reihe S 2085 - S 2093 „Altlasten“ als Grundlagen für die Erhebung und Bewertung bzw. für die Ausschreibung der entsprechenden Ingenieur-leistungen.

Bei allen Raumordnungs- und Bauverfahren, bei denen der Verdacht besteht, dass Altstandorte oder Altab-lagerungen betroffen sind, wird außerdem folgende Vorgangsweise empfohlen:

- **Weiterleitung von Informationen über einen Verdacht, dass ein Altstandort oder eine Altab-lagerung vorliegen könnte, sowie darüber, dass eine Nutzung(sänderung) geplant ist, an die oben genannten Stellen**
- **Bekanntgabe von geplanten Maßnahmen an die o.a. Stellen**

Die Festlegung der weiteren (behördlichen) Schritte sowie Koordinierung weiterer Maßnahmen bzw. der Überwachung sollen nur in Abstimmung mit der zuständigen Behörde (zB Wasserrechtsbehörde oder Bau-behörde) erfolgen. Besonders zu beachten ist, dass durch Bodeneingriffe oder den Abbruch von Gebäuden auf Altlasten-Flächen kontaminierte Bodenaushubmaterialien oder Baurestmassen anfallen können, die für die Zwischenlagerung und Entsorgung wesentlich weitergehende Schutzmaßnahmen für die Arbeitnehme-rInnen und allenfalls AnrainerInnen und die Umwelt (zB Verhinderung weiterer Bodenverunreinigung) erfor-derlich machen. Vor allem ist mit wesentlich höheren Kosten im Vergleich zu unbelasteten Flächen zu rech-nen, was vor allem bei der Standortabwägung (für Wohnen oder Betriebe) im REK sowie im Flächenwid-mungsplanverfahren zu beachten ist. Verfahrens- und Bauverzögerungen sowie unerwartete Kostensteige-rungen können nur vermieden werden, wenn bereits in den Raumordnungsverfahren bzw. vor Baubeginn eine entsprechende Thematisierung der Problematik bzw. - bei Bedarf - eine Erhebung (zB Untergrunder-kundung), Abschätzung des zu entsorgenden Abfalls hinsichtlich Art und Menge sowie eine Entsorgungs-planung (Abfallwirtschaftskonzept, Zwischenlagermöglichkeit, befugte Entsorger etc) durchgeführt werden.

Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung

1. Vorwort

Mit der nunmehr vorliegenden Richtlinie wird der umwelthygienische Stand der Wissenschaft in Erinnerung gerufen. Würde man sich in der Planung an diese, an sich seit Jahren bekannten Mindestanforderungen halten, könnte das gesundheitspolitisch verfolgte Ziel in Österreich, nämlich in den nächsten 10 Jahren den Anteil lärmgestörter Personen auf 25% und darunter, den Anteil stark und sehr stark durch Lärm gestörter Personen auf 10% und weniger zu reduzieren, wenigstens bei neuen Bauvorhaben realisiert werden. Während Planer und bauausführende Firmen heute selbstverständlich für ein Mindestmaß an Luft- und Trittschalldämmung zwischen aneinandergrenzenden Wohnungen in einem neu errichteten Bau haften, ist dies bedauerlicherweise für den Schutz vor von aussen auf das Gebäude einwirkendem Schall derzeit noch nicht der Fall. Es kann keinesfalls im öffentlichen Interesse liegen, entgegen der einhellig von Experten vertretenen Fachmeinung durch das Zugeständnis von großzügigen Kompromissen zukünftige Sanierungsfälle zu schaffen.

Grundsätzlich muss noch festgestellt werden, dass es

- aus verwaltungsökonomischer Sicht sowie
- auf Grund der Datenlage und
- der vorhandenen fachlichen Grundlagen

sinnvoll erschien, den **Schwerpunkt dieser Richtlinie** auf die **Lärmimmissionssituation** zu legen. **Hinweise zum Verhältnis von Raumordnung zu anderen Immissionen** (mit Empfehlungscharakter) werden im **Anhang** (Hinweise zu „sonstigen Emittenten“) angeführt.

Generelle Anmerkung: Die Begriffe „Schalltechnische Untersuchung“, „Lärmgutachten“, „Gutachten“ und „Schalltechnisches Gutachten“ werden in dieser Richtlinie als **Synonyme** verwendet.

Die Aussagen der Richtlinie sind im folgenden Sinn zu verstehen:

- Die Richtlinie ist nicht rückwirkend, d.h. sie ist in erster Linie als „**Planungsrichtlinie**“ aufzufassen.
- Im Sinne einer „**Altbestands-Sanierungsrichtlinie**“ ist sie als Empfehlung zu verstehen, d.h. ihre Anwendung ist als „begleitende Beurteilungshilfe“ im Sanierungsfall wünschenswert (z.B. Bauverfahren).
- Die Richtlinie soll eine **Handlungsanweisung für die Vollziehung** darstellen und
- durch **Selbstbindung der Landesregierung** soll eine einheitliche Vorgangsweise erreicht werden.

2. Ziel und Zielgruppen

Ziele

Ziel der Richtlinie ist es, einen Leitfaden für die Vorgangsweise zur Vorbereitung der Behördenentscheidung zu erstellen, der von allen getragen wird und mithilft, in Zukunft Konflikte zu vermeiden. Dementsprechend sind neben technischen auch rechtliche Rahmenbedingungen vorzugeben.

Im einzelnen können folgende Teilziele angegeben werden:

- Festlegung von umwelthygienischen Zielsetzungen
- Festlegung der Vorgangsweise und der Qualitätsanforderungen für die Erarbeitung der Grundlagen zur Beurteilung, insbesondere
- Festlegung von Qualitätsanforderungen an schalltechnische Untersuchungen
- Hinweise auf mögliche praktische Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung der Grundstücke wie Lärmschutzwälle, Lärmschutzwände, bauliche Maßnahmen an den Gebäuden, Anordnung der Räumlichkeiten, dadurch:

- Einhaltung umwelthygienisch begründeter Orientierungswerte für Schallimmissionen, ev. mit Maßnahmen an den Emittenten und an der Bebauung
- Formulierung von formellen Anforderungen für die einzelnen Genehmigungsschritte (Raumordnungsverfahren, Bauverfahren, etc.) unter Beachtung der rechtlichen Möglichkeiten (z.B. Festlegung in Auflagen, Vereinbarungen nach § 14 Abs. 2 ROG 1992, Widmung als Aufschließungsgebiet etc..)
- Beschleunigung der Verfahren
- Erarbeitung eines Zeitplanes, der Auskunft über die zeitlich gestaffelte Vorgangsweise der einzelnen Schritte geben soll (zu welchem Zeitpunkt ist welcher Schritt einzuleiten)

Zielgruppen

Zielgruppen dieser Richtlinie sind

- die Gemeinden,
- Ortsplaner,
- Architekten,
- Sachverständige sowie Gutachter und
- Bauträger.

3. Begriffsdefinitionen

Immissions- und Lärmschutz

Schallschutzmaßnahmen an der Quelle:

Darunter werden Maßnahmen verstanden, wie z.B. Nachtfahrverbote, Geschwindigkeitsbeschränkungen, Tonnagebeschränkungen, Betriebszeitbeschränkungen, Situierung lärmiger Anteile, etc.

Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg:

Das sind Maßnahmen, wie Lärmschutzwände oder -wälle, Umhausungen des Emittenten, etc.

Schallschutzmaßnahmen am Immissionsort:

Darunter werden Maßnahmen verstanden, wie z.B. die Verlegung von lärmempfindlichen Räumen auf die schallabgewandte Seite, verglaste Loggien, Wintergärten, Laubengänge, Kastenfenster mit hochabsorbierender Laibung, etc. Lärmschutzfenster mit Schalldämmlüfter sind nur bei der Bestandessanierung geeignete Maßnahmen, nicht jedoch bei der Errichtung von neuen schutzwürdigen Objekten in immissionsbelasteten Gebieten oder bei der Neuerrichtung von Emittenten in der Nähe von schutzwürdigen Objekten.

Schutzwürdige Gebiete

sind Gebiete, in denen aufgrund bestehender oder geplanter Nutzung für Wohnen, kulturelle, religiöse und sonstige der Besinnung und Meditation dienende Veranstaltungen und Tätigkeiten sowie für Erholung und Genesung eine entsprechend gute Umweltsituation herrschen muss. Für den Umweltparameter Lärm sind das grundsätzlich Gebiete der Kategorien 1 - 4 der ÖNORM S 5021.

Prüfgebiete (Verdachtsgebiete)

sind Gebiete, in denen aufgrund der Nähe zu Emittenten nicht auszuschließen ist, dass eine Belastung über das den Widmungsabsichten entsprechende Ausmaß hinaus auftritt, sodass weitere Detailerhebungen notwendig sind. **Emittenten** im Sinne dieser Richtlinie sind die Quellen folgender Emissionen: Geruch, Luftschadstoffe, Untergrundschadstoffe im Boden, Lärm, Erschütterungen, Licht, sonstige elektromagnetische Felder.

Kritische Immissionsgebiete

sind Gebiete, die sowohl schutzwürdige Gebiete als auch Prüfgebiete sind.

4. Fachliche Grundlagen (Gesichtspunkte des Umweltschutzes)

4.1. Orientierungswerte

Allgemeines

Die angegebenen Orientierungswerte für Schallimmissionen sollen es dem Planer ermöglichen, bereits in einer frühen Phase zu erkennen, ob die Planung besondere Aspekte des Immissionsschutzes berücksichtigen muss.

Ziel der Richtlinie ist es grundsätzlich für den erforderlichen Freiraumschutz zu sorgen. Prinzipiell gelten die **Immissionsgrenzwerte der ÖNORM S 5021**. Falls deren Einhaltung auf Grund der vorhandenen Gegebenheiten und der prognostizierten, neu hinzukommenden Schallimmissionen nicht zu erwarten ist, sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen an der Quelle, auf dem Ausbreitungsweg und am Immissionsort zu planen (z.B. Berücksichtigung bereits bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes, bei der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sowie allenfalls in der Projekts-Ausschreibung; eigenes Schallschutzprojekt, etc).

In der nachfolgenden Tabelle sind ungelthygienisch begründete Orientierungswerte für maximal zulässige Schallimmissionen angegeben, wobei folgende gemessene oder berechnete Größen berücksichtigt werden:

- **Energieäquivalenter Dauerschallpegel $L_{A,eq}$** : Vereinfacht gesprochen kennzeichnet er die durchschnittliche Dauerbelastung (exakte Definition: s. z.B.. ÖNORM S 5004).
- **Beurteilungspegel $L_{A,r}$** : Dort, wo üblicherweise die Beurteilung nicht auf Grund des energieäquivalenten Dauerschallpegels $L_{A,eq}$ sondern auf Grund eines Beurteilungspegels erfolgt (z.B. bei Schienenverkehrslärm oder bei besonders störender Charakteristik des Schalls, etwa bei ton-, impuls- oder informationshaltigen Geräuschen), ist der Beurteilungspegel $L_{A,r}$ aus dem energieäquivalenten Dauerschallpegel durch Anbringen von Zu- oder Abschlägen abzuleiten und anzugeben.
- **Maximalpegel $L_{A,max}$** : Er beschreibt die Höhe der auftretenden Schallpegelspitzen.

Diese Orientierungswerte werden auf Grund der praktischen Erfahrung dreigeteilt und zwar in einen sogenannten

- Regelfall,
- eine Handlungsstufe 1 und
- eine Handlungsstufe 2.

Da derzeit alle Regelwerke des Immissionsschutzes auf dem A-bewerteten Schalldruckpegel aufbauen, kann - aus umweltmedizinischer Sicht - nicht ausgeschlossen werden, dass in Sondersituationen zusätzliche Erhebungen und Ermittlungen des Schalls (z.B. Psychoakustik) erforderlich sind, um die Schallimmissionssituation bewerten zu können.

Der Planer wird in den meisten Fällen davon ausgehen können, dass die amtliche Begutachtung bezüglich der Schallimmissionen dann positiv sein wird, wenn die Orientierungswerte eingehalten werden. In einzelnen Fällen können jedoch eine abweichende Beurteilung oder zusätzliche Erhebungen und Ermittlungen des Schalles (z.B. Frequenzanalyse, Beiziehung eines Umweltmediziners) erforderlich sein.

Die tabellarisch dargestellten Orientierungswerte für Schallimmissionen sind ungelthygienisch begründet, bauen auf dem A-bewerteten Schalldruckpegel auf und wurden aus folgenden Regelwerken zusammengesetzt:

- ÖNORM S 5021,
- ÖAL-Richtlinie Nr. 3, Blatt 1,
- ÖAL-Richtlinie Nr. 6/18,
- Entwurf der Rahmenbedingungen für den Lärmschutz in Gebieten mit ständiger Wohnnutzung - Mindestanforderungen des nationalen Umweltplanes (M. Haider/H. Stidl, Wien),
- Bewertungsschema für Beanspruchungen bei Lärmbelastungen (G. Jansen, Düsseldorf),
- Wirkungsbezogene Immissionsgrenzwerte für Fluglärm (Gutachten Salzburg - Airport, M. Haider).

Da alle in diesen Arbeiten enthaltenen Regelwerte praktisch ident sind und die daraus abgeleiteten Empfehlungen aus Gutachten der letzten fünf Jahren stammen, kann aus der Übereinstimmung abgeleitet werden, dass unter Fachleuten über die Ziele des Schutzes von Personen vor Lärm Einigkeit herrscht und somit aus fachlicher Sicht innerhalb des bestehenden Bewertungssystems wesentliche Änderungen weder erwartet werden können noch erforderlich scheinen.

Bebaute Gebiete (inkl. Baulücken) bedürfen einer individuellen Beurteilung, es müssen jedoch hier auch die technischen Einrichtungen am Objekt (z.B. Schallschutzfenster/Lüfter/Vorsatzschalen) Berücksichtigung finden. Generelle Aussagen hierzu sind nicht möglich. Wesentlich ist, dass alle wirtschaftlich vertretbaren Schallschutzmaßnahmen für den Freiraumschutz ergriffen werden müssen.

Umwelthygienische Begründung der Handlungsstufen

Um der Praxis besser zu entsprechen, wurden die Orientierungswerte für Schallimmissionen dreistufig für alle jene Widmungskategorien entwickelt, die für eine Wohnbebauung in Betracht kommen.

Während für „den Regelfall“ keine besonderen Maßnahmen für den Schallschutz erforderlich erscheinen, muss in der **Handlungsstufe 1** durch einfache Schallschutzmaßnahmen an der Quelle, auf dem Ausbreitungsweg und am Immissionsort in den Wohnungen ein Zustand erreicht werden, der beim überwiegenden Teil der Bevölkerung (ca. 90 %) auch langfristig keine Belästigung auslöst. Grundsätzlich ist in der Handlungsstufe 1 auch der Freiraum zu schützen, in Ausnahmefällen stellt jedoch eine Differenz von 5 dB gegenüber dem Regelfall eine umwelthygienisch noch tolerierbare Abweichung dar.

Es wird aber dringend empfohlen, bei Überschreiten der Werte des Regelfalls im Freiraum vor einer Hausfassade (bis 2 m über Boden) keine Aufenthaltsbereiche, sondern nicht schutzwürdige Bereiche wie Zufahrt oder Parkplätze anzuordnen.

Die **Handlungsstufe 2** wurde in das Konzept deshalb aufgenommen, weil erfahrungsgemäß Wohnbaugebiete, die den Voraussetzungen des Regelfalls und der Handlungsstufe 1 entsprechen, im Bundesland Salzburg in den Gebirgstälern, in denen Hauptverkehrsträger verlaufen, nur in abgeschirmten Lagen oder nur an relativ schwach befahrenen Nebenstraßen vorhanden sind. Die Handlungsstufe 2 liegt zweifellos an der Grenze des Erträglichen, da - statistisch mehrfach belegt - ab einem $L_{A,eq}$ von 65 dB tags / 55 dB nachts durch Straßenverkehrslärm bei mehr als 50 % der betroffenen Bewohner Belästigungsreaktionen zu erwarten sind und ab einem $L_{A,max}$ von 75 dB ca. 20 % Aufwachreaktionen erwartet werden müssen. Zudem gibt es epidemiologische Hinweise, dass bei langfristiger Exposition gegenüber Verkehrslärm mit einem $L_{A,eq}$ über 65 dB tags Negativwirkungen auf die Gesundheit auftreten.

Aus diesem Grund sind in der Handlungsstufe 2 aufwendige und umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, um eine aus der Sicht des Lärmschutzes vertretbare und sozial verantwortbare Wohnqualität zu erzielen. Als Sanierungsziel gilt, den Regelfallwert zu erreichen und nur bei unangemessenem Aufwand - in Ausnahmefällen - lediglich bis zu den Werten der Handlungsstufe 1 zu sanieren.

Nachdrücklich wird darauf hingewiesen, dass in Handlungsstufe 2 beim Aufenthalt auf Freiflächen wie Loggien, Balkonen, Gärten usw. eine Nutzung nicht ohne erhebliche Belästigung möglich ist und damit den umwelthygienischen Mindeststandards für Erholungsflächen vor/bei Wohnungen nicht entsprochen wird. Aus diesem Grund muss in einem Bauvorhaben in Handlungsstufe 2 auch der Freiraumschutz in die Planung miteinbezogen werden.

Außerdem wird bezüglich der **beiden Handlungsstufen** darauf hingewiesen, dass hierbei folgende Voraussetzungen gelten:

- Es müssen Maßnahmen gesetzt werden mit dem Ziel, die Werte des Regelfalles zu erreichen,
- alle Maßnahmen, die grundsätzlich möglich und wirtschaftlich vertretbar sind, müssen ausgeschöpft werden, und
- erst dann kann die vorher beschriebene Möglichkeit eines Zuschlages gegenüber dem Regelfall (5 dB) im Freiraum toleriert werden.

Für alle Schallschutzmaßnahmen, wie die Verlegung von Wohnungen auf die weniger beschallten Seiten oder bauliche Maßnahmen des Schallschutzes, muss gewährleistet bleiben, dass damit andere, die Wohnqualität beeinflussende Umweltfaktoren (z.B. Besonnung) beachtet werden.

Umwelthygienisch begründete Orientierungswerte für Schallimmissionen (im Freien):

Die im folgenden angeführten Orientierungswerte gelten im Freien, also außerhalb von Gebäuden (z.B. im Garten, auf Terrassen oder Balkonen, vor Fenstern). Sie stellen die Grundlage für Freiraumschutz und Innenraumschutz tagsüber sowie Innenraumschutz nachts dar.

Regelfall:

Nutzungs-Kategorien	Beurteilungspegel ($L_{A,r}$) bzw. energie- äquivalenter Dauerschallpegel ($L_{A,eq}$)		Maximalpegel ($L_{A,max}$)	
	tags	nachts	tags	nachts
Kategorie 1	45 dB	35 dB	65 dB	55 dB
Kategorie 2	50 dB	40 dB	70 dB	60 dB
Kategorie 3	55 dB	45 dB	75 dB	65 dB
Kategorie 4	60 dB	50 dB	80 dB	70 dB

Handlungsstufe 1:

(einfache Maßnahmen zur Erreichung von regelfallähnlichen Schallimmissionen sind erforderlich)

Nutzungs-Kategorien	Beurteilungspegel ($L_{A,r}$) bzw. energie- äquivalenter Dauerschallpegel ($L_{A,eq}$)		Maximalpegel ($L_{A,max}$)	
	tags	nachts	tags	nachts
Kategorie 1	50 dB	40 dB	70 dB	60 dB
Kategorie 2	55 dB	45 dB	75 dB	65 dB
Kategorie 3	60 dB	50 dB	80 dB	70 dB
Kategorie 4	65 dB	55 dB	85 dB	75 dB

Handlungsstufe 2:

(aufwendige Maßnahmen zur Erreichung von regelfallähnlichen Schallimmissionen **und** Freiraumschutz sind erforderlich)

Nutzungs- Kategorien	Beurteilungspegel ($L_{A,r}$) bzw. energieäquivalenter Dauerschallpegel ($L_{A,eq}$)		Maximalpegel ($L_{A,max}$)	
	tags	nachts	tags	nachts
Kategorie 1	55 dB	45 dB	75 dB	65 dB
Kategorie 2	60 dB	50 dB	80 dB	70 dB
Kategorie 3	65 dB	55 dB	85 dB	75 dB
Kategorie 4	70 dB	60 dB	90 dB	80 dB

Anmerkung:

Der Beurteilungspegel $L_{A,r}$ berechnet sich aus dem energieäquivalenten Dauerschallpegel durch Anbringen von Zu- oder Abschlägen für besondere Geräuschcharakteristika (z.B. Schienenbonus, Zuschläge für Tonhaltigkeit, Impulshaltigkeit, Informationsgehalt).

Die vorstehenden Tabellen sollen dazu dienen, die in der Vergangenheit wiederholt beobachtete Fehleinschätzung und Fehlplanung von Bauvorhaben in Hinblick auf den Lärmimmissionsschutz künftiger Nutzer zu vermeiden.

Den dort angegebenen Nutzungs-Kategorien entsprechen folgende **Bauland- und Grünlandwidmungskategorien** nach dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (Anmerkung: Die Grünlandwidmungskategorien sind als Empfehlung anzusehen) :

Kategorie 1: Sonderflächen für Kuranstalten, Krankenhäuser und ähnlich schutzwürdige Einrichtungen

Kategorie 2: Reines Wohngebiet, Kleingartengebiete, Erholungsgebiete

Kategorie 3: Erweitertes Wohngebiet, Dorfgebiet, Zweitwohngebiet

Kategorie 4: Kerngebiet, Gebiet für Großbeherbergungsbetriebe, Campingplätze

Beurteilungszeiträume:

tags: 6:00 - 22:00 Uhr

nachts: 22:00 - 6:00 Uhr

Anmerkung zur Widmungskategorie „Ländliches Kerngebiet“:

Beim ländlichen Kerngebiet handelt es sich überwiegend um Altbestand. Erfahrungsgemäß können sich durch die unterschiedlichen Nutzungsarten Konfliktsituationen ergeben. Es erscheint daher sinnvoll, Störfaktoren durch Verbesserungsmaßnahmen von beiden Seiten (z.B. von Gewerbebetrieben bzw. Wohnhäusern) zu reduzieren. Planungsmaßnahmen haben sich deshalb an den Immissionsgrenzwerten der Kategorie 4 zu orientieren.

Es werden folgende Fälle unterschieden:

Regelfall:

Die dafür angegebenen Werte entsprechen den z.B. in ÖNORM S 5021 angegebenen Grenzwerten des vorbeugenden Umweltschutzes. Werden diese Werte von vornherein eingehalten (Nachweis!), so sind im allgemeinen keine Maßnahmen für den Schallschutz erforderlich.

Handlungsstufe 1:

Die Werte des Regelfalles können im allgemeinen mit relativ einfachen Maßnahmen erreicht werden (siehe auch Seite 6).

Handlungsstufe 2:

Die Einhaltung der Werte des Regelfalles setzt aufwendige Schallschutzmaßnahmen (einschließlich Freiraumschutz) voraus. Die Handlungsstufe 2 wurde aufgenommen, weil der Fall eintreten kann, dass auch auf einer derart belasteten Fläche durch umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen eine regelfallähnliche Schallimmission erreicht wird. In vielen Fällen wird dies nicht möglich sein, weshalb derartige Gebiete dann für eine Wohnbebauung nicht geeignet sind.

Überschreitung der Handlungsstufe 2:

Dieser Fall bedarf jedenfalls einer aufwendigen Individualbeurteilung. Es wird darauf hingewiesen, dass die zu setzenden Schallschutzmaßnahmen nur in seltenen Ausnahmefällen ausreichen und daher eine Widmung für eine schallempfindliche Nutzung im allgemeinen nicht erfolgen kann.

Anmerkung: Grundsätzliches Ziel ist es, dass durch Schallschutzmaßnahmen der Regelfall erreicht wird. In raumordnungsfachlich begründeten Ausnahmefällen (besondere Standortgunst) kann bis zu maximal 5 dB (in Bezug auf den Regelfall) für den Freiraumschutz abgewichen werden.

In diesem Fall sind die Maßnahmen am Gebäude (z.B. Anordnung der Räume, verglaste Loggien, Wintergärten) verstärkt zu berücksichtigen.

4.2. Geeignete Schallschutzmaßnahmen

Für die Beurteilung geeigneter Schallschutzmaßnahmen ist das in der Schalltechnik übliche Prinzip, wonach Schallschutzmaßnahmen zuerst an der Quelle, dann am Ausbreitungsweg und zuletzt am Immissionsort getroffen werden sollen, heranzuziehen.

Bei der Neuausweisung von schutzwürdigen Gebieten sind daher - abgesehen von der Möglichkeit der Ausweisung eines Immissionsschutzstreifens (siehe dazu auch Anmerkung unten) - Schutzmaßnahmen in folgender Reihenfolge oder Kombinationen davon anzuwenden:

1. Abschirmung möglichst nahe dem Emittenten durch Lärmschutzwände oder -wälle (unter besonderer Berücksichtigung von architektonischen und landschaftsästhetischen Kriterien): **Freiraumschutz zur Gänze möglich**
2. Abschirmung durch Gebäude selbst und lärmabgewandte Lage der schallempfindlichen Räume (z.B. Laubenganghauslösung): **Freiraumschutz zum Teil möglich**

Achtung: sonstige wohnungshygienische Nachteile können eintreten (z.B. mangelnde Besonnung)

3. Pufferräume vor schallempfindlichen Räumen (Wintergärten, verglaste Loggien): **Freiraumschutz in der Regel nicht gewährleistet**
4. Spezialmaßnahmen in Einzelfällen (z.B. Fenstervorsatzschalen, Kastenfenster mit hochabsorbierender Laibung):

Es muss dem Planer und den künftigen Wohnungsnutzern klar sein, dass dadurch wesentliche Einbußen an Wohnkomfort verbunden sein können.

Wenn verkehrslenkende oder -ordnende Maßnahmen (z.B. Tempolimits, Nachtfahrverbote) realistisch und rasch umsetzbar sind, sollte versucht werden, diese umzusetzen.

In den dauernd für Wohnzwecke, d.h. also für den Aufenthalt und zur Erholung am Tag (teilweise auch in der Nacht) genutzten Räumen, dürfen für die Wohnqualität wesentliche Umweltfaktoren (z.B. ausreichende Besonnung, Belichtung) durch Lärmschutzmaßnahmen nicht wesentlich beeinträchtigt werden und sind daher bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Werden solche Umweltfaktoren durch die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wesentlich beeinträchtigt, darf eine Widmung für eine schallempfindliche Nutzung nicht erfolgen.

Anmerkung Immissionsschutzstreifen: In der Beurteilungspraxis erweist sich - als Faustregel - ein Abstand von 30 m zwischen Gewerbegebiet und schutzwürdigem Gebiet (ohne zusätzliche Maßnahmen) als absolutes Minimum.

4.3. Ermittlung von Prüfflächen

Prüfflächen - Allgemeines

Als Grundlage für die Ermittlung von Prüfflächen sollen herangezogen werden:

- für die Straße: der KFZ-Lärm-Kataster der Abteilung 16 (Emissionskataster) in Verbindung mit der Tabelle in Anhang 3
- für die Schienen: der vorliegende Schienenverkehrslärm-Kataster (Immissionskataster)
- für Betriebe: der Abstandserlaß der Landesanstalt für Immissionsschutz Nordrhein-Westfalen, die Oberösterreichische Betriebstypenverordnung 1994 und Ausbreitungsrechnungen nach ÖAL-Richtlinie Nr. 28 (siehe Anhang 4)
- für den Flughafen Salzburg: die Prognose 2000 in Verbindung mit den Beschlüssen der Salzburger Landesregierung vom 29.3.1993 und 5.10.1995

Weiters müssen bezüglich der Flugplätze berücksichtigt werden:

- Hubschrauberlandeplätze, Modellflugplätze
- die Flugplätze Zell am See und Mauterndorf.

Folgende Anlagen bzw. Betriebe sind bei der Ermittlung noch zu berücksichtigen:

- Freizeitgelände, Sporteinrichtungen
- Bergbaubetriebe, auch Steinbrüche
- Betriebe, die der Entsorgung oder Behandlung von Abfällen dienen (abfallwirtschaftliche Anlagen)
- Sonderflächen der jeweiligen Nutzung entsprechend
- Kraftwerke
- Abwasserreinigungsanlagen
- militärische Einrichtungen
- Schießstätten (Beurteilung nach ÖNORM S 1240)
- Schneekanonen

Für eine grobe Ausweisung von Prüfflächen an Autobahnen, Bundesstraßen und Landesstraßen ist der - derzeit nur als Emissionskataster - vorliegende KFZ-Lärm-Kataster in Verbindung mit der Tabelle im Anhang 3 dieser Richtlinie, für Prüfflächen an Eisenbahnen der im Sommer 1994 fertiggestellte Schienenverkehrslärm-Kataster (Immissionskataster) ausreichend. (Auch die sehr genauen Immissionskataster werden durch eine neu hinzukommende Bebauung verändert und beschreiben daher den Zustand vor der Bauausführung.)

Betriebstypen - Empfohlene Abstände

Neben dem Verkehr sind auch Betriebe und die anderen oben beschriebenen Anlagen ein Thema einer die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigenden Raumordnung. Ansätze zu einer umweltverträglichen Planung durch den Ortsplaner finden sich im Abstandserlaß der Landesanstalt für Immissionsschutz Nordrhein-Westfalen, in der Oberösterreichischen Betriebstypenverordnung 1994 (zur Einordnung von Betrieben in Widmungskategorien) und im Diagramm in Anhang 4 (Ausbreitungsrechnungen nach ÖAL-Richtlinie Nr. 28, Hinweis: Die Differenz zwischen der Emission eines Gewerbegebietes und dem Ruheanspruch eines erweiterten Wohngebietes beträgt 10 dB.)

5. Verfahrens- und Planungsablauf (Gesichtspunkte der Raumordnung)

5.1. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Grundlagen und planliche Darstellung

Auf der Stufe des REK sollte eine Lärm-Bestandsaufnahme erfolgen. Als Datengrundlagen sind derzeit ein Straßenlärmkataster als Emissionskataster (KFZ-Lärm-Kataster der Abteilung 16 in Verbindung mit der Tabelle in Anhang 3; Basis: Daten der Straßenverkehrsprognose 2000) sowie seit Sommer 1994 ein aktueller Schienenlärmkataster verfügbar (vgl. auch Kapitel 3.1. - Orientierungswerte und 3.3. - Ermittlung von Prüfflächen). Ziel ist die Erstellung einer „Lärmprüfkarte“ der Gemeinde. Zur groben Abschätzung der Lärmsituation in der Gemeinde sind sicher die oben angeführten Kataster (vgl. Kapitel 3.3. - Ermittlung von Prüfflächen) ausreichend.

In die Plangrundlagen eingetragen werden sollen

- für Straßen: die 55 und 65 dB-Linien tags (In Einzelfällen, z. B. bei Autobahnen, kann es erforderlich sein, die Nacht zusätzlich zu betrachten.),
- für Bahnlinien: die 50 und 60 dB-Linien nachts. Die Isophonen für Straße und Bahn sollen unterschiedlich z. B. durch verschiedene Linienarten dargestellt werden.

Empfehlenswert wären jedoch Lärmimmissionsberechnungen mit Hilfe spezieller Computerprogramme, z.B. Geographischer Informationssysteme (GIS) oder GIS-gestützter Ausbreitungsmodelle. Dadurch ist die Darstellung der Schallausbreitung über den gesamten Ausbreitungsweg unter Berücksichtigung aller wichtigen Parameter wie Geländeformen, Topographie, Bewuchs, Bebauung, Lärmschutzwände, Reflexionsflächen usw. möglich. Auf diese Weise können unter Berücksichtigung der in Kapitel 3.1. angeführten Orientierungswerte Lärmprüfflächen (gegebenenfalls abgestuft entsprechend den unterschiedlichen Lärmempfindlichkeiten der Widmungskategorien) abgegrenzt werden. Die berechneten Lärmimmissionen können im GIS auch für weiterführende raumplanungsrelevante Analysen verwendet werden (z.B. Ermittlung jener Gebiete im Bauland, in denen der Orientierungswert überschritten wird; verschiedene Alternativszenarien mit geplanten Lärmschutzwänden, mit unterschiedlicher Anordnung der Bebauung etc.).

Erstellung des Siedlungs- und Freiraumkonzeptes

Bei der Erstellung des Siedlungskonzeptes sollte die Beachtung folgender Grundsätze angestrebt werden:

- keine Ausweisung von „Lärmprüfflächen“ für den Wohnbau bzw. Rückwidmung solcher Flächen, außer:
- besondere Gründe, insbesondere eine unter sonstigen Gesichtspunkten gegebene hohe Standortqualität (z.B. Lage, Nähe zu öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen, Nähe zu Ortszentren), rechtfertigen eine Wohnbauwidmung.

Auch bei der Erstellung des Freiraumkonzeptes, insbesondere bei der Ausweisung von Erholungsflächen, ist auf die Ergebnisse der Lärmkartierung Rücksicht zu nehmen.

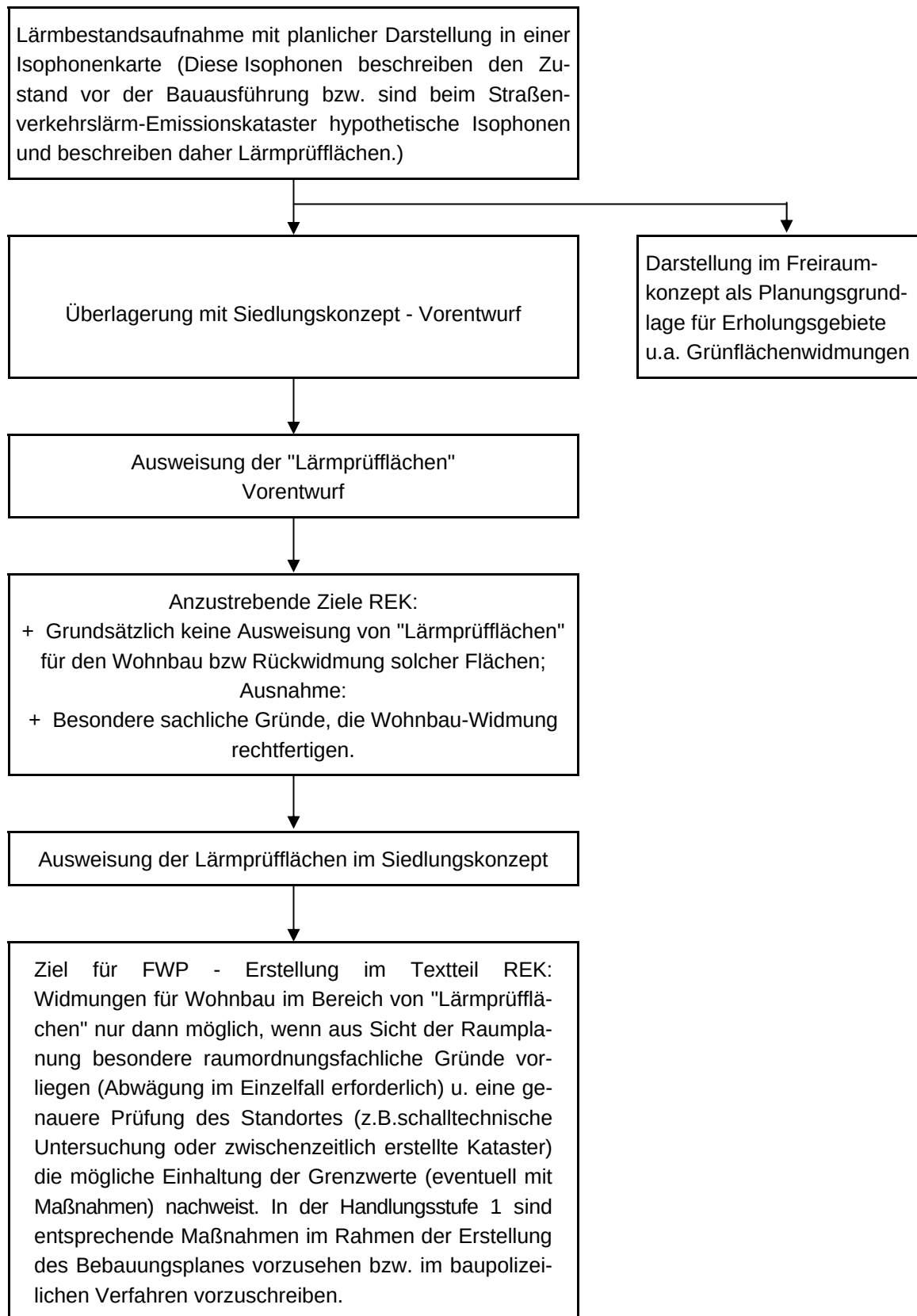
Ziel- und Maßnahmenformulierung

Die wichtigste Zielsetzung bezüglich des Lärmschutzes wäre die Aufnahme folgender Aussage in jedes REK:

Widmung von Lärmprüfflächen als Wohnbauland nur dann, wenn dies raumordnungsfachlich begründbar ist und eine genauere Prüfung des Standortes (z.B. schalltechnische Untersuchung oder zwischenzeitlich erstellte Kataster) die mögliche Einhaltung der Grenzwerte der ÖNORM S 5021 bzw. der vom Amt der Salzburger Landesregierung erstellten Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ (eventuell mit Maßnahmen) nachweist. In der Handlungsstufe 1 (Überschreitung der o.a. Grenzwerte um höchstens 5 dB) sind entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes vorzusehen bzw. im baupolizeilichen Verfahren vorzuschreiben.

Selbstverständlich ist bezüglich der Formulierung von Zielsetzungen und Maßnahmen zum Lärmschutz auch auf die sonstigen sachlichen Gesichtspunkte der Raumordnung (z.B. Standortgunst) sowie das Ortsbildkonzept, die Gestaltungsqualität, die landschaftliche Einbindung und auf die Entwicklungsprogramme der überörtlichen Raumplanung Bedacht zu nehmen.

Verfahrens- und Planungsablauf



5.2. Flächenwidmungsplan (FWP)

Prüfflächen

Folgende Fälle müssen unterschieden werden:

- Sind im REK Aussagen in Bezug auf Lärmprüfflächen enthalten und ist dieses vom Amt der Salzburger Landesregierung positiv begutachtet, so sind Grundlagenerhebungen nicht mehr notwendig.
- Ist dies nicht der Fall, so sind die Untersuchungen für die Prüfflächen im Stadium der Flächenwidmungsplanung - analog der Vorgangsweise beim REK - durchzuführen.

Widmungsverfahren von Prüfflächen

Als Nachweis für eine Neuwidmung bzw. „Nicht-Rückwidmung“ von Prüfflächen muss ein Lärmgutachten (vgl. auch Kapitel 5 - Anforderungen an schalltechnische Gutachten im Raumordnungsverfahren) erstellt werden bzw. die Abklärung der Unbedenklichkeit muss durch vorliegende Unterlagen möglich oder aufgrund der Situation vor Ort offensichtlich sein:

Fall 1:

Soll eine Prüffläche von Grünland in Wohnbauland umgewidmet werden und kann nachgewiesen werden, dass die Erreichung der Regelfallwerte (in Ausnahmefällen: Werte der Handlungsstufe 1) ohne Maßnahmen möglich ist, so ist eine sofortige Bebaubarkeit gegeben. Daneben müssen natürlich auch entsprechende planerische Gründe für die Neuausweisung vorliegen. Wird also der Nachweis erbracht, dass sich der Verdacht nicht erhärtet hat, so ist eine Neuausweisung grundsätzlich möglich bzw. eine Rückwidmung oder Umwidmung nicht unbedingt nötig.

Fall 2:

Kommt man hingegen - aufgrund der lärmschutztechnischen Situation vor Ort (z.B. durch Gutachten) - bezüglich einer Prüffläche zum Schluß, dass die Zielerreichung auch mit entsprechenden Maßnahmen nicht möglich bzw. nur durch Setzung von wirtschaftlich nicht sinnvollen Maßnahmen möglich ist (Überschreitung der Handlungsstufe 2 - s. Kapitel 3.1. - Orientierungswerte und Kapitel 5. - Anforderungen an schalltechnische Gutachten im Raumordnungsverfahren), so sollte eine Neuausweisung als Wohnbauland unterbleiben bzw. eine Rückwidmung oder Umwidmung in eine für diese Fläche mögliche Widmungskategorie erfolgen.

Fall 3:

War zur Abklärung der lärmschutztechnischen Situation vor Ort ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten erforderlich und wird dadurch nachgewiesen, dass mit entsprechenden Maßnahmen die Regelfallwerte (in Ausnahmefällen: Werte der Handlungsstufe 1) erreichbar sind, so kann für die betreffende Fläche eine Wohnbauwidmung ausgewiesen bzw. beibehalten werden. Die erforderlichen konkreten Maßnahmen (Auflagen, Rahmenbedingungen) müssen durch Ausweisung der Fläche als Aufschließungsgebiet und/oder durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen abgesichert werden, um so deren Verwirklichung sicherzustellen (siehe dazu auch Absicherung der Maßnahmen im Bebauungsplan).

Ob durch die Ausweisung eines Aufschließungsgebietes die Zielerreichung ausreichend gewährleistet werden kann oder durch vertragliche Vereinbarungen zusätzlich abgesichert werden muss, kann nur im Einzelfall beurteilt werden.

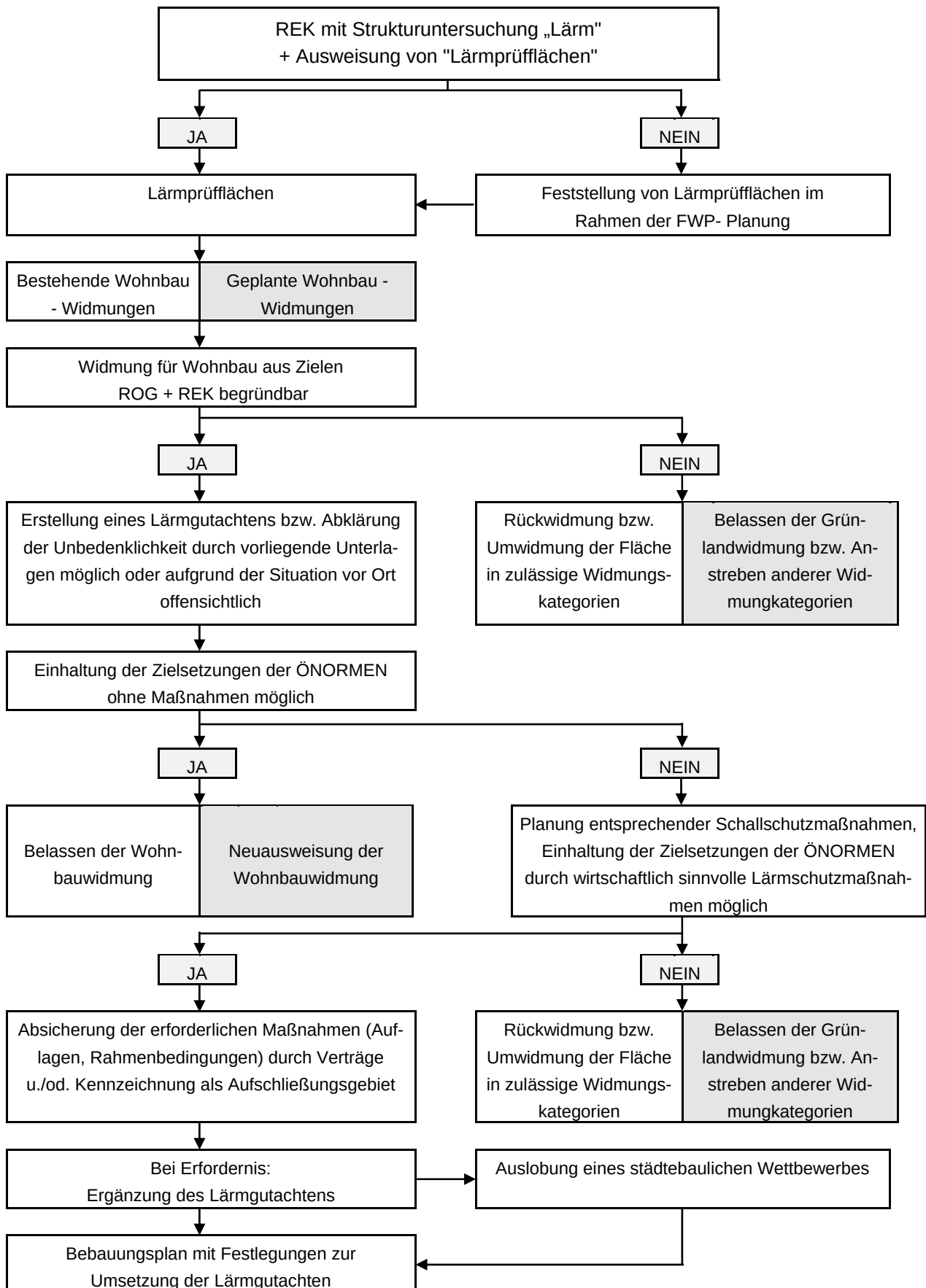
Bei der Ausweisung einer Fläche als Aufschließungsgebiet muss jedenfalls feststehen, dass die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen technisch und in Bezug auf die Eigentumssituation machbar sind und - mit Ausnahmen von bereits überwiegend bebauten Gebieten - dass das Hindernis in absehbarer Zeit wegfallen wird (z.B. Planung von Umfahrungsstraßen, geplante Lärmschutzmaßnahmen der Bundesstraßenverwaltung oder der ÖBB).

5.3. Bebauungsplan

Die im folgenden angeführte Vorgangsweise kann nur dann als obligatorisch angesehen werden, wenn die Erstellung eines Bebauungsplanes aufgrund der Ausweisung des betroffenen Bereiches im Flächenwidmungsplan als Aufschließungsgebiet (mit Aufschließungsgrund „Lärmschutz“) verpflichtend ist. Selbstverständlich steht es jeder Gemeinde frei - bei entsprechendem Handlungsbedarf - eine analoge Vorgangsweise auch bei anderen Bebauungsplänen anzuwenden.

Sind im Gutachten, welches im Rahmen der Flächenwidmungsplanung erstellt wurde, noch nicht ausreichende Aussagen enthalten (z.B. wegen damals noch nicht bekannter Bebauungsplanung), so bedarf es einer Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung unter Zugrundelegung z.B. der geplanten Stellung der Gebäude mit ergänzenden Berechnungen. In diesem Zusammenhang wird festgehalten, dass bereits bei der Erstellung des ersten Gutachtens darauf Bedacht zu nehmen ist, dass neben einer detaillierten Bestandsaufnahme und Aussagen über die grundsätzliche Machbarkeit von notwendigen Lärmschutzmaßnahmen auch Aussagen über die im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigenden Umstände enthalten sein sollten.

Die im Gutachten bzw. im ergänzenden Gutachten dargestellten erforderlichen Maßnahmen (z.B. schalltechnisch sinnvolle Anordnung der Gebäude sowie der Wohn- und anderen Räume, Höhe der Baukörper, Lage, Höhe und Gestaltung von Lärmschutzwällen und -wänden) sind - soweit möglich - durch die Festlegungen im Bebauungsplan umzusetzen. Sind Festlegungen aus der Aufbaustufe notwendig, so sollten diese Erfordernisse bereits im Bebauungsplan der Grundstufe enthalten sein.



Anhang 3 - Erforderliche Abstände/Straße (Kriterium: „Lärm“)

Emissionswert	Isophonen bei freier Schallausbreitung				
	Immissionsort in 5m Höhe über absorbierendem Grund				
<i>Leq in 1m Entfernung</i>	<i>45 dB in ... m</i>	<i>50 dB in ... m</i>	<i>55 dB in ... m</i>	<i>60 dB in ... m</i>	<i>65 dB in ... m</i>
55 dB	3 m	< 2 m	< 2 m	< 2 m	< 2 m
56 dB	4 m	< 2 m	< 2 m	< 2 m	< 2 m
57 dB	6 m	< 2 m	< 2 m	< 2 m	< 2 m
58 dB	7 m	2 m	< 2 m	< 2 m	< 2 m
59 dB	9 m	3 m	< 2 m	< 2 m	< 2 m
60 dB	11 m	3 m	< 2 m	< 2 m	< 2 m
61 dB	13 m	4 m	< 2 m	< 2 m	< 2 m
62 dB	17 m	6 m	< 2 m	< 2 m	< 2 m
63 dB	21 m	7 m	2 m	< 2 m	< 2 m
64 dB	26 m	9 m	3 m	< 2 m	< 2 m
65 dB	32 m	11 m	3 m	< 2 m	< 2 m
66 dB	40 m	13 m	4 m	< 2 m	< 2 m
67 dB	49 m	17 m	6 m	< 2 m	< 2 m
68 dB	60 m	21 m	7 m	2 m	< 2 m
69 dB	74 m	26 m	9 m	3 m	< 2 m
70 dB	90 m	32 m	11 m	3 m	< 2 m
71 dB	109 m	40 m	13 m	4 m	< 2 m
72 dB	131 m	49 m	17 m	6 m	< 2 m
73 dB	157 m	60 m	21 m	7 m	2 m
74 dB	187 m	74 m	26 m	9 m	3 m
75 dB	222 m	90 m	32 m	11 m	3 m
76 dB	261 m	109 m	40 m	13 m	4 m
77 dB	305 m	131 m	49 m	17 m	6 m
78 dB	354 m	157 m	60 m	21 m	7 m
79 dB	409 m	187 m	74 m	26 m	9 m
80 dB	469 m	222 m	90 m	32 m	11 m
81 dB	534 m	261 m	109 m	40 m	13 m
82 dB	605 m	305 m	131 m	49 m	17 m
83 dB	681 m	354 m	157 m	60 m	21 m
84 dB	763 m	409 m	187 m	74 m	26 m
85 dB	850 m	469 m	222 m	90 m	32 m
86 dB	942 m	534 m	261 m	109 m	40 m
87 dB	> 1000 m	605 m	305 m	131 m	49 m
88 dB	> 1000 m	681 m	354 m	157 m	60 m
89 dB	> 1000 m	763 m	409 m	187 m	74 m
90 dB	> 1000 m	850 m	469 m	222 m	90 m
91 dB	> 1000 m	942 m	534 m	261 m	109 m
92 dB	> 1000 m	> 1000 m	605 m	305 m	131 m
93 dB	> 1000 m	> 1000 m	681 m	354 m	157 m
94 dB	> 1000 m	> 1000 m	763 m	409 m	187 m
95 dB	> 1000 m	> 1000 m	850 m	469 m	222 m
96 dB	> 1000 m	> 1000 m	942 m	534 m	261 m
97 dB	> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m	605 m	305 m
98 dB	> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m	681 m	354 m
99 dB	> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m	763 m	409 m
100 dB	> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m	850 m	469 m
101 dB	> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m	942 m	534 m
102 dB	> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m	> 1000 m	605 m

Erklärungen zur Tabelle:

Die Tabelle gibt an, in welchen Entfernungen ausgehend vom Emissionswert (L_{eq} in 1 m Entfernung) Immissionspegel von 45, 50, 55, 60 und 65 dB tags bei freier Schallausbreitung nicht überschritten werden. (Sie wurde nach dem Rechenmodell der RVS 3.114, die derzeit im Entwurf (Stand 1996) vorliegt, erstellt, wobei nach den Erfahrungen der oberösterreichischen Landesregierung mit der „Richtlinie für die Ausweisung von Baulandkategorien mit betriebsunabhängiger Wohnnutzung an Bundesstraßen einschließlich Autobahnen sowie Landes-, Bezirks- und sonstigen Straßen mit schalltechnisch relevanten Verkehrsaufkommen“ 3 dB zur Anpassung des Rechenmodells an Messergebnisse abgezogen wurden).

Besteht zwischen Fahrbahnrand und Immissionspunkt eine schalltechnisch wirksame lockere Bebauung (zB mit Einfamilienhäusern), so kann deren Einfluss folgendermaßen abgeschätzt werden:

- Die Tiefe der schalltechnisch wirksamen Bebauung wird senkrecht zur Straße gemessen. Pro 20 m Tiefe wird der Emissionswert um 1 dB verringert und die zugehörige Entfernung aus der Tabelle abgelesen.

Im Falle einer schalltechnisch wirksamen geschlossenen Bebauung oder straßenseitig vorhandener Lärmschutzanlagen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall oder Kombinationen) zwischen Fahrbahnrand und Immissionspunkt wird empfohlen, von einem um 7 dB verringerten Emissionswert (L_{eq} in 1 m Entfernung) auszugehen.

Bei Übernahme von Abständen aus der Tabelle in Pläne oder Karten ist der abgelesene Abstand auf der senkrechten Linie zum nächstgelegenen Fahrbahnrand von diesem aus aufzutragen.

Bei Ausbreitungsbedingungen, die von den oben beschriebenen Fällen abweichen (z. B. besondere Geländeformationen) oder für Kreuzungsbereiche ist eine detaillierte Prüfung der Immissionssituation jedenfalls erforderlich.

5.4. Erforderliche Abstände/Gewerbegebiet (Kriterium: „Lärm“)**Erklärungen zum nachfolgenden Diagramm:**

Das folgende Diagramm dient zur Ermittlung von Prüfflächen im Bereich bestehender oder beabsichtigter Gewerbegebietsausweisungen.

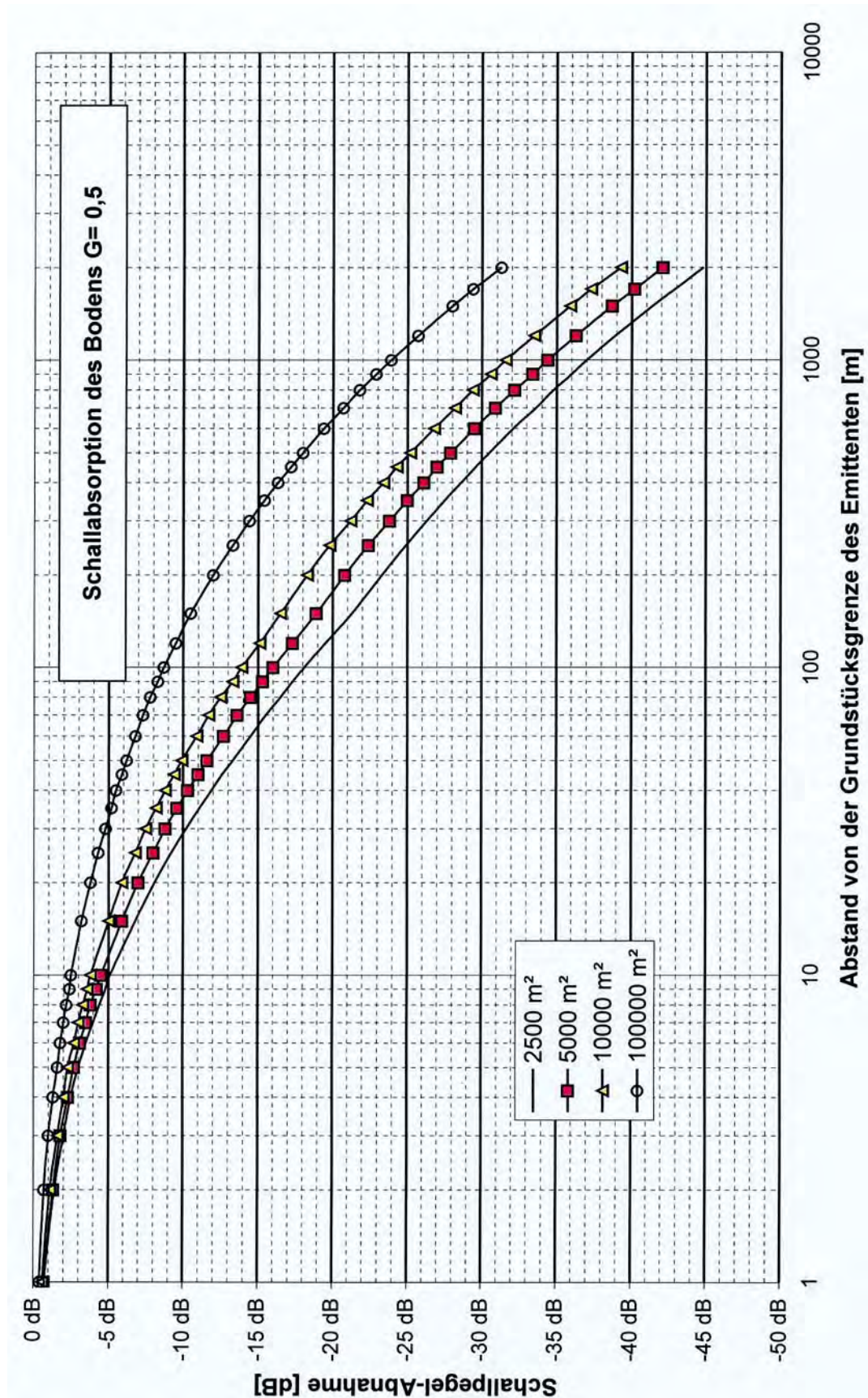
Jeder Kurve liegt eine bestimmte Größe des emittierenden Gebietes (z. B. eines Gewerbegebietes) zugrunde (2500 m², 5000 m², 10000 m², 100000 m²). Es wird empfohlen, auf die nächsthöhere Flächengröße aufzurunden (unter 2500 m² Verwendung der Kurve für 2500 m², von 2500 bis 5000 m² Verwendung der Kurve für 5000 m², von 5000 bis 10000 m² Verwendung der Kurve für 10000 m², über 10000 m² Verwendung der Kurve für 100000 m²).

Beispiele:

Ein Gewerbegebiet in der Größe von 2000 m² soll neben einem bestehenden Erweiterten Wohngebiet ausgewiesen werden. Gewerbegebiet (Kategorie 5) und Erweitertes Wohngebiet (Kategorie 3) unterscheiden sich hinsichtlich Emission bzw. Ruheanspruch um 10 dB. Bei freier Schallausbreitung (ohne abschirmende Maßnahmen) ist daher ein Abstand von 30 m zwischen den beiden Gebieten erforderlich (Verwendung der Kurve für 2500 m²).

In der Nähe eines bestehenden Gewerbegebietes von 8000 m² soll Reines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die beiden Gebiete (Kategorie 5 und Kategorie 2) unterscheiden sich in schalltechnischer Hinsicht um 15 dB. Bei freier Schallausbreitung (ohne abschirmende Maßnahmen) ist daher ein Abstand von 120 m zwischen den beiden Gebieten erforderlich, um Störungen der zukünftigen Wohnanrainer zu vermeiden (Verwendung der Kurve für 10000 m²).

In der Nähe eines bestehenden Gewerbegebietes von 4000 m² soll ein Krankenhaus oder eine Kuranstalt errichtet werden. Gebiete für Krankenhäuser oder Kuranstalten (Kategorie 1) und Gewerbegebiete (Kategorie 5) unterscheiden sich hinsichtlich Emission bzw. Ruheanspruch um 20 dB. Bei freier Schallausbreitung (ohne abschirmende Maßnahmen) ist daher ein Abstand von rund 180 m erforderlich (Verwendung der Kurve für 5000 m²).



5.5. Hinweise zu „sonstigen Emittenten“

Beispiele für Emittenten und ihre Auswirkungen

Geruch	<i>betroffener Bereich</i>
Asphaltemischanlagen:	bis 500 m
abfallwirtschaftliche Anlagen:	bis 300 m
Kompostwerke in Hauptwindrichtung (Extremfälle):	bis 1000 m
Kläranlagen:	bis 300 m
Verarbeitung geruchsintensiver Stoffe (z.B. Waschmittelerzeugung):	bis 300 m
Lebensmittelindustrie (z.B. Fritieren, Schokoladeproduktion, Kaffeerösterei):	bis 300 m
Herstellung von lösemittelhaltigen Beschichtungsmitteln (z.B. Lacken):	bis 300 m
Tischlereien:	bis 250 m
Lackieranlagen:	bis 250 m
Autolackier- und Reparaturwerkstätten:	bis 250 m
Polyesterharz-Verarbeitung (Styrol-Zusatz oder Epoxidharze, z.B. Boot- oder Behälterbau):	bis 200 m
Brauereien:	bis 200 m
Gewürzherstellung:	bis 200 m
Schlachthäuser:	bis 200 m
Selchereien:	bis 200 m
Großbäckereien, Brotfabriken:	bis 200 m
Milchverwertungsanlagen, Käsereien (je nach Größe):	bis 200 m
Großküchen:	bis 100 m
Reifen-Runderneuerer:	bis 100 m
Intensivtierhaltung: Schweine, Hühner;	bis 1000 m
Rinder:	bis 300 m
Sonstige:	
Spanplattenwerk:	bis 1000 m
Tierkörpersammelstelle:	bis 1000 m
Chlorfabrik:	bis 700 m
Eisenwerk, Stahlerzeugung:	bis 500 m
Zellstoffherstellung:	bis 500 m
Schlachthof:	bis 500 m
Großdruckerei:	bis 300 m
Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben unter Verwendung organischer Bindemittel:	bis 200 m

Sonstige Luftschadstoffe :

(z.B. Schwermetalle, Staub)	<i>betroffener Bereich</i>
Zementherstellung:	bis 700 m
Anlagen zum Brennen von Gips oder Kalkstein:	bis 700 m
Anlagen zum Umschmelzen von Altmetallen:	bis 700 m
Betonmischanlagen:	bis 500 m
Steinbrüche und Aufbereitungsanlagen:	bis 300 m
Sand/Kies-Aufbereitung:	bis 300 m
Buntmetallgießereien:	bis 300 m
Verzinkereien:	bis 300 m
Aluminium/Magnesium-Pulver-Herstellung:	bis 300 m
Papier/Pappe-Herstellung:	bis 300 m
Schwermetalle von Straßen:	
JDTV bis 10.000 Kfz/Tag:	20 m
JDTV über 10.000 Kfz/Tag:	30-50 m

Untergrundschadstoffe im Boden:

- Gebietsausweisungen im Altlasten-/Prüfflächenkataster
- Abraumhalden bergbaulicher Tätigkeiten
- Industriestandorte
- alte Deponiestandorte
- Gebiete alter Unglücksfälle (z.B. Öl, Benzin, sonstige Tankwagenunfälle, etc.)

Erschütterungen:

- Erdbautätigkeiten
- Bergbaubetriebe
- Schienenfahrzeuge
- industrielle und gewerbliche Anlagen mit Stanzen, Hämmern, Gattersägen, etc.
- Zur Messung und Beurteilung von Immissionen durch Erschütterungen können beispielsweise folgende Normen herangezogen werden:

Österreichische Normen:

- ÖNORM S 9001 (Ausgabe 1. Februar 1978) - Mechanische Schwingungen – Erschütterungen (Allgemeine Grundsätze und Ermittlung von Schwingungsgrößen)
- ÖNORM S 9010 (Ausgabe 1. März 1982) - Bewertung der Einwirkung mechanischer Schwingungen auf den Menschen (ganzer Körper)
- ÖNORM S 9012 (Ausgabe 1. August 1996) - Beurteilung der Einwirkung von Schienenverkehrs- Immissionen auf Menschen in Gebäuden (Schwingungen und sekundärer Luftschall)
- ÖNORM S 9020 (Ausgabe 1. August 1986) - Bauwerkserschütterungen (Sprengerschütterungen und vergleichbare impulsförmige Immissionen)

Elektromagnetische Felder: Hochspannungsleitungen:

Die magnetische Kraftflussdichte überschreitet den von Umweltmedizinern - wegen der Beeinflussung von Herzschrittmachern - geforderten Grenzwert von 10 μ T (Mikrotesla)

- bei 30-kV-Leitungen bis in 0 m Entfernung
- bei 110-kV-Leitungen (Stromstärke 1080 A) bis in 11 m Entfernung
- bei 220-kV-Leitungen (Stromstärke 2080 A) bis in 16 m Entfernung
- bei 380-kV-Leitungen (Stromstärke 2300 A) bis in 22 m Entfernung

von der Mittelachse der Leitung.

Hinweis: Auch bei Einhaltung dieser Abstände können aufgrund des „Knisterns“ und „Summens“ der Leitung, also wegen einer Anhebung des Grundgeräuschpegels, Belästigungen auftreten.

- Transformatoren
- Umspannwerke
- Sender (Radio, Fernsehen, Funk, etc.)

Licht:

- keine direkte Lichteinstrahlung über 400 lx (darunter tritt keine Änderung der Schlafstadien ein)
- Sportveranstaltungen
- kulturelle oder gewerblich-funktionelle Beleuchtung
- Manipulation mit Fahrzeugen (z.B. Erdbau, Betriebsanlagen)
- Scheinwerfer (Straßen-, Schienenfahrzeuge)
- Beleuchtung von Verkehrsanlagen (Straßen, Flughafen)

