

# „Raumordnung aus erster Hand am Beispiel Salzburg“

Labg. Bgm. Ing. Simon Wallner

## Ausgangslage:

- Die hohe Lebens- und Umweltqualität, hohe Sicherheit, aber auch die stabil prosperierende Wirtschaft machen das Bundesland Salzburg zu einem beliebten Wohnort.
  - Geldanlage in Immobilien und Baugrundstücken als sichere Wertanlage (ca. 870 ha Bauland unbebaut)
  - Investment mit Aussicht auf sehr gute Rendite
    - Zweckwidrige Nutzung - Touristische Nutzung (über 60.000 Wohneinheiten ohne Hauptwohnsitznutzung)
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

## Maßnahmen:

- Novelle Salzburger Raumordnungsrecht
- Novelle Salzburger Baurecht
- Novelle Salzburger Wohnbauförderungsgesetz
- Novelle Salzburger Grundverkehrsgesetz
- Neu Salzburger Abgabengesetz

**Die Novelle zum Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 stellt eine grundlegende Reformierung des Raumordnungsrechts dar.**

*1.1.2018 Inkrafttreten des neuen Raumordnungsgesetzes (Ausgenommen hiervon sind die Bestimmungen zu den Zweitwohnsitzen, die mit 1.1.2019 in Kraft getreten sind)*

- Mobilisierung von Bauland
- Vereinfachung von Verfahrensabläufen
- Reihe von überarbeiteten Bestimmungen bezüglich der dramatischen Situation von Zweitwohnsitzen (über 60.000 im Bundesland Salzburg)
- Stärkung der Ortskerne und Einschränkung der Handelsstrukturen an Ortsrändern

Ein Ziel der Salzburger Landesregierung war die Vereinfachung der Ziele und Grundsätze des ROG unter Bewahrung der wesentlichen Inhalte und maximal eine Zuführung in eine praxistauglichere Lösung.

An erster Stelle stehen:

- Leistbare Wohnmöglichkeiten
- Erfolgreicher Wirtschaftsstandort
- Umweltschutz
- Schutz vor Naturgefahren
- Mehr Arbeitsplätze....

Die Ziele sind bei konkreten Vorhaben gegeneinander abzuwiegen bzw. unterschiedlich stark gewichtet, da verschiedene Zielbestimmungen miteinander in Konflikt geraten können (zB Arbeitsplatzschaffung und Betriebserweiterung vs. Umweltschutz).

## Landes- und Regionalplanung

Auf der Ebene der Landes- und Regionalplanung kommt es zu einer Reihe von Änderungen.

- Entfall der Sachprogramme im ROG
- Die überörtliche Raumplanung hat die grundlegenden Aussagen der Raumplanung vorzugeben
- Das Landesentwicklungsprogramm (§ 9), für das ganze Landesgebiet, wird ebenso wie ein Regionalprogramm (§ 10), für einzelne Landesteile, von der Landesregierung erstellt und erlassen
- Sämtliche Programme sind für alle weiteren raumordnungsrechtlichen Konkretisierungsschritte im entsprechenden Gebiet bindend

**Dem Anwendungsfall „Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe“ wurde eine abgeänderte Bestimmung zugeführt.**

Die Möglichkeit, Standortverordnungen zu erlassen, bleibt bestehen, allerdings unter eingeschränkten Voraussetzungen, wenn sich die Fläche, auf der der HGB entstehen soll, außerhalb des Stadt- und Ortskerns befindet.

- Innerhalb der gekennzeichneten Stadt- und Ortskerne sind keine Standortverordnungen nötig.
- Außerhalb jener Bereiche muss die Standortverordnung mit den überörtlichen Funktionen der Gemeinde im Einklang stehen.
- Bereits bestehende HGBs: Erweiterung um maximal 10% der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 200 Quadratmeter

Da die Raumordnung nicht nur hoheitlich, sondern auch durch Setzung privatwirtschaftlicher Maßnahmen betrieben werden kann, sieht der Landesgesetzgeber in § 18 eine Weiterführung Vertragsraumordnung.

Der Landesgesetzgeber hat sich für eine

- Weiterentwicklung der Vertragsraumordnung innerhalb der in der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes gezogenen Grenzen sowie
- die Annäherung an die Verknüpfung von privatwirtschaftlichen Maßnahmen und hoheitlichen Maßnahmen entschieden.
- Ziel: Entfall des Koppelungsverbot es durch den Bundesgesetzgeber (Verfassungsbestimmung)



## Räumliche Entwicklungskonzepte (REK)

legen langfristige Entwicklungsziele fest und definieren die Grundlagen für die Erlassung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne.

- Neuformulierung im Bereich der Abänderbarkeit (zusätzlich zu den bereits bestehenden Möglichkeiten).
- Jene Gemeinden, die ein REK-Alt besitzen, können das Bestehende unter gelockerten Voraussetzungen abändern, ohne einen Stillstand innerhalb des Gemeindegebietes befürchten zu müssen.
- Dadurch Erleichterung/Vereinfachung im Bereich der Abänderung von Flächenwidmungsplänen -> Kenntnisnahme anstatt Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde



## Neugeschaffene Bestimmung zur Befristung von Bauland

Die Landesregierung stellt sich der Baulandspekulation entschieden entgegen.

- Zukünftig: Baulandbefristung für einen Zeitraum von 10 Jahren einmalige Verlängerung um 5 Jahre möglich, wenn die Bebauung aus, für die Eigentümer nicht zu vertretenden Gründen, unmöglich war.
- Im Falle der Nichtbebauung tritt die im vorhinein festgelegte Folgewidmung ein, jedenfalls aber eine andere Widmungskategorie (Grünland, etc.).

Davon nicht betroffen sind jene Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen ROG bereits als Bauland ausgewiesen sind.

Für die bereits als Bauland ausgewiesenen Grundstücke ist der Infrastrukturbereitstellungsbeitrag von Bedeutung. Die Abgabe wird erst nach 5 Jahren, im Fall von Eigenbedarf erst nach 15 Jahren, fällig.

## Folgen bei Nichtbebauung - Infrastrukturbereitstellungsbeitrag

- Abgabenrechtliche Folgen (100% Gemeindeabgabe, die jährlich fällig wird) bei unbefristeten unbebauten Grundstücken
- Fristverlängerung bei Eigenbedarf (Kinder, Enkelkinder) von 5 auf 15 Jahre (Erstreckung um 10 Jahre; nicht einzurechnen sind außerdem zB Zeiten von Bausperre oder Zeiten von Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet)
- Ausgenommen von den Folgen - Zahlung des Infrastrukturbeitrages - sind jene Eigentümer von Grundstücken, die um Rückwidmung angesucht haben und diese von der Gemeinde abgelehnt wurde.
- Die Abgabe ist unterschiedlich hoch, also regional gestaffelt, wobei die Abgabe ab einer Grundstücksgröße von 500 Quadratmetern schlagend wird.

## Zweitwohnsitz(nutzung) - Inkrafttreten 1.1.2019

Beschränkungen greifen nur dort, wo

- raumordnungsfachlich nicht mehr unerhebliches Missverhältnis zwischen Hauptwohnsitz und sonstigen Wohnungen vorliegt oder
- die Beschränkung aus örtlicher Sicht (Versorgung der Bevölkerung, nachteilige Auswirkungen) erforderlich ist.

Neuer Anknüpfungspunkt ist das Abstellen auf den Hauptwohnsitz; zur Beseitigung der bisherigen Vollzugsprobleme sieht die Novelle eine regionale Differenzierung vor.

Sofern der Anteil an Nicht-Hauptwohnsitzen 16% übersteigt, liegen die raumordnungsrechtlichen Beschränkungen vor. Per Gesetz sind somit 82 Gemeinden sog. Zweitwohnsitz-Beschränkungsgemeinden (Zweitwohnsitze nur mehr in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten). Von sämtlichen Verboten über die Zweitwohnsitze sind z.B. Arbeits- und Studienwohnsitze, aber auch für im Familienverband vererbte oder durch Schenkung oder Übergabe von Personen erworbene Wohnungen ausgenommen.

## Apartmenthäuser

Im novellierten ROG geht der Gesetzgeber nur mehr von einer Kennzeichnung von Apartmenthäusern aus, Feriendörfer müssen nicht extra erwähnt werden.

Bestimmungen zu Apartmenthäusern dürfen nicht mit jenen der Zweckentfremdung (zielen auf den privaten Anwendungsbereich ab, Airbnb zB) verwechselt werden.

Klassische Pensionen oder Gasthöfe sind von der Kennzeichnung nicht umfasst, da diesen gewisse Eigenschaften, wie zB eine Kochnische und/oder Küche sowie Wohn- und Schlafzimmer fehlen.

**Der Gesetzgeber führt mit der ROG-Novelle eine Begünstigung für ein Mehr-Generationen-Wohnhaus ein.**

Ein solches muss zumindest mit einer barrierefreien Wohneinheit ausgestattet sein.

Bei Bauten im Grünland führt die Bestimmung zu einer Anhebung der zulässigen Geschoßflächenzahl von 300 auf 375 Quadratmeter. Die Intention des Gesetzgebers ist hier die Förderung des Zusammenlebens im Familienverband.

## Beschleunigung von Verfahren

- Verkürzte Frist von einem Monat hinsichtlich der aufsichtsbehördlichen Kenntnisnahme von Änderungen von REKs
- Erhöhte Sorgfalts- und Mitwirkungspflicht der Ortsplaner aufgrund von eingeschränkten Prüfmöglichkeiten der Behörden
- Entfall des ersten Hörungsverfahrens und aufsichtsbehördlichen Kenntnisnahme oder Genehmigung für gewisse Planungsakte

# Das Handlungsfeld Fremdenverkehrsabgaben - Salzburger Nächtigungsabgabengesetz



LAND  
SALZBURG

- Die allgemeine Nächtigungsabgabe
- Sharing Economy
- Registrierungs-, Anzeige- und Informationspflicht