



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN

DIPLOMARBEIT

Raumordnungsrechtliche Ausnahmebestimmungen im Grünland und deren zersiedelungsfördernde Wirkung – dargestellt an drei Bundesländern

**ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades
eines Diplom-Ingenieurs unter der Leitung**

Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Arthur Kanonier

Department für Raumplanung, Fachbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement (E280/8)

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Peter Spitzer

0840154

Danksagung

Zu Beginn möchte ich mich bei allen bedanken, die mich im Verlauf meines Studiums unterstützt und begleitet haben. Ein besonderer Dank gilt dabei meiner Familie.

Außerdem möchte ich mich bei den hinzugezogenen Experten des Amtes der Salzburger Landesregierung (Dr. Winfried Ginzinger), des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung (DI Michael Redik) und des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung (DI Friedrich Pühringer) für die Interviews danken, die einen wichtigen Praxiseinblick bieten konnten.

Darüber hinaus möchte ich mich auch bei meinem Betreuer, Herrn Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Arthur Kanonier für die fachliche Unterstützung und wichtige Ratschläge im Zuge dieser Diplomarbeit bedanken.

Erklärung

Ich versichere, dass ich die Diplomarbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfe bedient habe und dass ich das Diplomarbeitsthema weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Hinweis

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinn der Gleichbehandlung für beide Geschlechter.

Kurzfassung

Steigende Zersiedelungstendenzen sind aufgrund nachteiliger ökonomischer, ökologischer und siedlungsstruktureller Folgen ein großes Problem in der österreichischen Raumordnung. Obwohl viele Raumordnungsgesetze explizit flächensparende Siedlungsstrukturen bzw. eine Vermeidung von Zersiedelung in ihren Grundsätzen und Zielen beinhalten, haben Gemeinden in der Praxis eine gewisse planerische Gestaltungsfreiheit, da diese Ziele nur „anzustreben“ sind. Neben Baulandwidmungen, die einer hohen Regelungsichte unterliegen, gibt es in einigen österreichischen Bundesländern Ausnahmebestimmungen, die auch eine bauliche Nutzung im Grünland erlauben und somit bei extensiver Auslegung Zersiedelungstendenzen verstärken können. In dieser Arbeit soll speziell auf Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Niederösterreich), Auffüllungsgebiete (Steiermark), Kennzeichnung von Lücken im Grünland (Salzburg) sowie Einzelbewilligungen (Salzburg) eingegangen werden. Dabei sollen nicht nur die Kriterien dieser Widmungen bzw. Vor- und Nachteile beleuchtet, sondern auch Positiv- und Negativbeispiele aus der aktuellen Planungspraxis beschrieben werden. Den Abschluss der vorliegenden Arbeit bildet eine raumplanerische Bewertung, bei der die besprochenen Ausnahmebestimmungen kritisch hinterfragt und Verbesserungsvorschläge bzw. Handlungsempfehlungen für die Zukunft formuliert werden.

Abstract

Advanced urban sprawl has many negative economical and ecological consequences and thus can be seen as a major problem in the Austrian land use planning system. Although many regional planning acts explicitly aim at an efficient land use policy and the prevention of urban sprawl, municipalities have the freedom of scope to some extent because the achievement of these planning-related principles and objectives is rather optional. Besides the zoning of „Bauland“, which underlies a strict regulation, some states in Austria also have exemption clauses that allow building activities in the „Grünland“ category. Assuming an extensive interpretation, these clauses thus increase urban sprawl tendencies. In this diploma thesis, an exemplary overview of four exemption clauses is the subject of further research. These are in particular „Erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ (Lower Austria), „Auffüllungsgebiete“ (Styria), „Kennzeichnung von Lücken im Grünland“ (Salzburg) and „Einzelbewilligungen“ (Salzburg). In this regard, not only the criteria as well as advantages and disadvantages of these clauses, but also good and bad practice examples of the current planning practice should be investigated from a closer perspective. In the final part of this diploma thesis, the examined exemption clauses are discussed critically from a planning-wise point of view and in addition, practical recommendations for the future are expressed.

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	1
1.1. Ausgangslage und Problemstellung	2
1.2. Forschungsfragen	3
1.3. Verwendete Methodik	4
1.4. Definition bzw. Herleitung des Begriffs „Zersiedelung“	8
1.5. Ursachen von Zersiedelung	10
1.6. Auswirkungen von Zersiedelung	12
1.7. Aktuelle Entwicklungen und Trends in Österreich.....	13
2 Rechtliche Rahmenbedingungen	17
2.1. Kompetenzverteilung und Grundsätze des österreichischen Raumordnungssystems	18
2.2. Instrumente der örtlichen und überörtlichen Raumplanung	20
2.3. Grundsätze und Ziele in österreichischen Raumordnungsgesetzen	23
2.4. Widmungssystematik in den Flächenwidmungsplänen.....	26
3 Raumordnungsrechtliche Ausnahmebestimmungen	29
3.1. Grundsätzliches zu Ausnahmebestimmungen.....	30
3.2. Konkrete Ausnahmebestimmungen in den Bundesländern.....	34
3.2.1. Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Niederösterreich)	34
3.2.1.1. Kriterien für die Festlegung und bauliche Nutzung	35
3.2.1.2. Exkurs: Anwendung der Kriterien in der Praxis.....	37
3.2.1.3. Historische Entwicklung	43
3.2.2. Auffüllungsgebiete (Steiermark).....	54
3.2.2.1. Kriterien für die Festlegung und bauliche Nutzung	55
3.2.2.2. Exkurs: Anwendung der Kriterien in der Praxis.....	56
3.2.2.3. Historische Entwicklung	64
3.2.3. Einzelbewilligungen (Salzburg)	70
3.2.3.1. Kriterien für die Festlegung und bauliche Nutzung	71
3.2.3.2. Exkurs: Anwendung der Kriterien in der Praxis.....	72
3.2.3.3. Historische Entwicklung	78

3.2.4. Kennzeichnung von Lücken im Grünland (Salzburg)	88
3.2.4.1. Kriterien für die Festlegung und bauliche Nutzung	89
3.2.4.2. Exkurs: Anwendung der Kriterien in der Praxis.....	90
3.2.4.3. Historische Entwicklung	96
4 Anwendungen der Bestimmungen in der Praxis	101
4.1. Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Niederösterreich).....	102
4.1.1. Räumliche Verteilung.....	102
4.1.2. Good Practice Beispiele	104
4.1.2.1. Bad Großpertholz	104
4.1.2.2. Hohenberg.....	106
4.1.2.3. Oberndorf an der Melk	108
4.1.2.4. Pressbaum	110
4.1.2.5. Klosterneuburg.....	112
4.1.3. Bad Practice Beispiele	114
4.1.3.1. Gloggnitz.....	114
4.1.3.2. Klosterneuburg.....	117
4.1.3.3. (a) Mauerbach	120
4.1.3.3. (b) Klosterneuburg	122
4.1.3.4. Neustadtl an der Donau	124
4.1.3.5. Neulengbach	126
4.1.4. Nutzungstypologien	128
4.1.5. Vor- und Nachteile	130
4.2. Auffüllungsgebiete (Steiermark)	132
4.2.1. Räumliche Verteilung.....	132
4.2.2. Good Practice Beispiele	134
4.2.2.1. Riegersburg	134
4.2.2.2. Eichkögl	136
4.2.2.3. Liezen.....	139
4.2.3. Bad Practice Beispiele	142
4.2.3.1. Kirchberg an der Raab	142
4.2.3.2. Gnas.....	144

4.2.3.3. Thal bei Graz.....	148
4.2.4. Nutzungstypologien.....	150
4.2.5. Vor- und Nachteile.....	152
4.3. Einzelbewilligungen (Salzburg).....	154
4.3.1. Räumliche Verteilung.....	154
4.3.2. Good Practice Beispiele.....	158
4.3.2.1. (a) Hallwang.....	158
4.3.2.1. (b) Seekirchen.....	160
4.3.2.2. Leogang.....	162
4.3.2.3. Schwarzach im Pongau.....	164
4.3.2.4. Großarl.....	166
4.3.3. Bad Practice Beispiele.....	168
4.3.3.1. Adnet.....	168
4.3.3.2. Mittersill.....	171
4.3.3.3. Seeham.....	174
4.3.4. Nutzungstypologien.....	176
4.3.5. Vor- und Nachteile.....	178
4.4. Kennzeichnung von Lücken im Grünland (Salzburg).....	180
4.4.1. Räumliche Verteilung.....	180
4.4.2. Good Practice Beispiele.....	182
4.4.2.1. Hallein.....	182
4.4.2.2. Saalfelden.....	184
4.4.2.3. Großarl.....	186
4.4.3. Bad Practice Beispiele.....	188
4.4.3.1. Maria Alm.....	188
4.4.3.2. Straßwalchen.....	191
4.4.3.3. Puch bei Hallein.....	194
4.4.3.4. Strobl.....	196
4.4.4. Nutzungstypologien.....	200
4.4.5. Vor- und Nachteile.....	202

5 Raumplanerische Bewertung	205
5.1. Zersiedelungsfördernde Wirkung der einzelnen Bestimmungen	206
5.1.1. Erhaltenswerte Gebäude im Grünland	206
5.1.2. Auffüllungsgebiete	208
5.1.3. Einzelbewilligungen	210
5.1.4. Kennzeichnung von Lücken im Grünland	212
5.2. Konkrete Verbesserungsvorschläge der einzelnen Bestimmungen	214
5.2.1. Erhaltenswerte Gebäude im Grünland	214
5.2.2. Auffüllungsgebiete	216
5.2.3. Einzelbewilligungen	218
5.2.4. Kennzeichnung von Lücken im Grünland	220
5.3. Zusammenfassende Bewertung und Fazit	222
Quellenverzeichnis.....	224
Gesetze, Verordnungen, Judikatur.....	224
Literaturquellen.....	226
Internetquellen	227
Interviews	229
Datenquellen	229
Sonstige Quellen.....	230
Abbildungsverzeichnis.....	231
Tabellenverzeichnis	234
Abkürzungsverzeichnis.....	235
Anhang	238
Anhang 1 Aktuelle und historische Gesetzestexte.....	238
A.1.1. Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Niederösterreich).....	238
A.1.1.1. NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-0/1977	238
A.1.1.2. NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-10/1995	239
A.1.1.3. NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-14/2002	240
A.1.1.4. NÖ ROG 2014 idgF LGBl. Nr. 35/2017.....	241
A.1.2. Auffüllungsgebiete (Steiermark)	243
A.1.2.1. StROG 1974 LGBl. Nr. 39/1986	243

A.1.2.2. StROG 1974 LGBl. Nr. 59/1995	244
A.1.2.3. StROG 2010 LGBl. Nr. 49/2010	245
A.1.2.4. StROG 2010 idgF LGBl. Nr. 61/2017	246
A.1.3. Einzelbewilligungen (Salzburg)	248
A.1.3.1. ROG 1956 LGBl. Nr. 19/1956	248
A.1.3.2. ROG 1959 LGBl. Nr. 5/1966.....	249
A.1.3.3. ROG 1977 LGBl. Nr. 26/1977	250
A.1.3.4. ROG 1992 LGBl. Nr. 98/1992	251
A.1.3.5. ROG 2009 idgF LGBl. Nr. 9/2016.....	252
A.1.3.6. Unterlagenverordnung §46 ROG 2009 idgF LGBl. Nr. 39/2010.....	254
A.1.4. Kennzeichnung von Lücken im Grünland (Salzburg)	255
A.1.4.1. ROG 1992 LGBl. Nr. 75/1997	255
A.1.4.2. ROG 1998 LGBl. Nr. 13/2004	256
A.1.4.3. ROG 2009 idgF LGBl. Nr. 9/2016.....	257
 Anhang 2 Legenden zu verwendeten Flächenwidmungsplänen	 258
A.2.1. Niederösterreich.....	258
A.2.2. Steiermark	270
A.2.3. Salzburg	286

1 Einleitung

Die vorliegende Arbeit beginnt mit einer Beschreibung der aktuellen Ausgangslage bezüglich Zersiedelung in Österreich sowie einer ersten Hinführung zu raumordnungsrechtlichen Sonderwidmungen bzw. Ausnahmebestimmungen und der Problemstellungen, die sich in diesem Zusammenhang ergeben.¹ Nachfolgend werden Forschungsfragen erläutert, die ein näheres Verständnis von Funktionsweise, historischer Entwicklung, praktischer Anwendung und Hintergründen sowie eine raumplanerische Bewertung der Ausnahmebestimmungen ermöglichen sollen.² Um sich näher mit diesen Forschungsfragen zu beschäftigen zu können, wird auf eine unterschiedliche Methodik zurückgegriffen, die im späteren Verlauf dieses Kapitels ebenfalls erläutert wird.³ Außerdem werden in weiterer Folge auch verschiedene Definitionen des Begriffs „Zersiedelung“⁴ sowie verschiedene Ursachen⁵ und Auswirkungen⁶ von Zersiedelung genauer untersucht. Abschließend werden aktuelle Entwicklungen und Trends bezüglich Zersiedelung in Österreich näher beschrieben und auch mit konkreten Zahlen sowie untergliedert nach Nutzungskategorien und Bundesländern dargestellt.⁷

¹ Vgl. Kap. 1.1. Ausgangslage und Problemstellung

² Vgl. Kap. 1.2. Forschungsfragen

³ Vgl. Kap. 1.3. Verwendete Methodik

⁴ Vgl. Kap. 1.4. Definition bzw. Herleitung des Begriffs „Zersiedelung“

⁵ Vgl. Kap. 1.5. Ursachen von Zersiedelung

⁶ Vgl. Kap. 1.6. Auswirkungen von Zersiedelung

⁷ Vgl. Kap. 1.7. Aktuelle Entwicklungen und Trends in Österreich

1.1. Ausgangslage und Problemstellung

Zersiedelung wird wegen nachteiliger ökonomischer, ökologischer und siedlungsstruktureller Folgen als großes Problem in der österreichischen Raumordnung gesehen. Der VwGH definiert Zersiedelung dabei als „ohne funktionales Erfordernis oder ohne ortsplannerische Konzeption vorgenommene Bebauung außerhalb geschlossener Siedlungen“.⁸ Zersiedelnde Entwicklungen sind insbesondere von einer ineffizienten Flächennutzung und einem damit verbundenen hohen Flächenverbrauch gekennzeichnet.⁹ Auf lokaler Ebene „ist der hohe Flächenverbrauch“ auch „zumeist mit einer Zersiedelung verbunden“. In Österreich liegt die Flächeninanspruchnahme dabei generell auf einem hohen Niveau und ist langfristig weiter im Fortschritt begriffen. Der steigende Flächenverbrauch wird allerdings weniger durch die „Zunahme von großen, flächenbeanspruchenden Projekten“, sondern vielmehr durch eine „Vielzahl von kleinen Einzelentscheidungen in den Gemeinden“ verursacht.⁹ Daher nehmen die Gemeinden bzw. die örtliche Raumplanung eine wesentliche Rolle ein, wenn es um die Vermeidung von Zersiedelung und generell um eine flächensparende Widmungspraxis geht.

In Österreich besteht die wichtigste Aufgabe der örtlichen Raumplanung darin, „das gesamte Gemeindegebiet auf der Grundlage eines örtlichen Entwicklungskonzeptes räumlich-funktionell zu gliedern“.¹⁰ Der Flächenwidmungsplan ist dabei das zentrale Instrument, um für alle bestehenden Grundflächen einen entsprechenden Verwendungszweck in Form einer Widmung festzulegen. Bei der Konkretisierung von zulässigen Widmungen sind die Planungsbehörden allerdings „nicht gänzlich frei, sondern an einen gesetzlich vorgegebenen Widmungskatalog gebunden“. Diese Widmungskataloge bestehen zumeist aus mehreren Hauptwidmungsarten (z.B.: Bauland, Grünland, Verkehrsflächen), die sich wiederum selbst „in mehrere Widmungskategorien untergliedern“.¹⁰ Neben Baulandwidmungen, deren Neuausweisung generell einer hohen Regelungsichte unterliegen, gibt es in einigen Bundesländern auch Ausnahmebestimmungen, die auch eine bauliche Nutzung im Grünland erlauben und somit bei extensiver Auslegung Zersiedelungstendenzen⁴ verstärken können.

Da die österreichische Raumordnungsgesetzgebung in der Kompetenz der Bundesländer liegt,¹¹ ist auch von unterschiedlichen raumordnungsrechtlichen Ausnahmebestimmungen auszugehen, was deren Inhalt und Funktionsweise betrifft. Anzahl und Vielfalt von solchen Ausnahmebestimmungen bzw. Sonderwidmungen haben in Österreich „in den letzten Jahrzehnten in auffälliger Weise zugenommen“,¹⁰ weshalb eine nähere Untersuchung von mehreren raumordnungsrechtlichen Ausnahmebestimmungen in unterschiedlichen Bundesländern als zweckmäßig erscheint. In dieser Arbeit wird dabei eine Eingrenzung auf drei verschiedene Bundesländer (Niederösterreich, Salzburg, Steiermark) vorgenommen, in denen vier ausgewählte Ausnahmebestimmungen genauer untersucht werden sollen. In den nachfolgenden Kapiteln soll dabei insbesondere auf Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Niederösterreich), Auffüllungsgebiete (Steiermark), Einzelbewilligungen (Salzburg) und die Kennzeichnung von Lücken im Grünland (Salzburg) näher eingegangen werden.

⁴ Vgl. Kap. 1.4. Definition bzw. Herleitung des Begriffs „Zersiedelung“

⁸ Vgl. Verwaltungsgerichtshof, Erkenntnis vom 02.10.2007 (VwGH Gszl. 2006/10/0147)

⁹ Vgl. ÖROK (2017) S.7-9

¹⁰ Vgl. GIESE (2013) S.225-230

¹¹ Vgl. Verfassungsgerichtshof, Erkenntnis vom 23.06.1954 (Gszl. 2674/1954)

1.2. Forschungsfragen

Aufgrund der zuvor beschriebenen Ausgangslage¹ ergeben sich einige Forschungsfragen, die im weiteren Verlauf dieser Arbeit einer näheren Betrachtung unterzogen werden sollen.

1) Welche rechtlichen Rahmenbedingungen bestehen für die vier Ausnahmebestimmungen?

a) Welche Funktionen erfüllen Sonderwidmungen bzw. Ausnahmebestimmungen in der Widmungssystematik österreichischer Raumordnungsgesetze, wie können die vier besprochenen Bestimmungen in diese Systematik eingeordnet werden?

b) Welche Kriterien für die Festlegung und bauliche Nutzung der vier vorliegenden Ausnahmebestimmungen sind festgelegt, wie werden diese in der Praxis angewendet? Wie haben sich die vier Bestimmungen in den letzten Jahren entwickelt, welche Lockerungen und Einschränkungen wurden vom Gesetzgeber vorgenommen?

2) Wie werden die vier Ausnahmebestimmungen in der Praxis angewendet?

a) Welche Beispiele sind aus raumordnungsfachlicher Sicht als besonders positiv bzw. negativ zu sehen? Welche Nutzungstypologien lassen sich anhand der behandelten Fallbeispiele und der geführten Experteninterviews ableiten? Welche konkreten Vor- und Nachteile ergeben sich für Gemeinden durch die Verwendung der Ausnahmebestimmungen?

3) Wie können die vier Bestimmungen aus raumordnungsfachlicher Sicht bewertet werden?

a) Welche zersiedelungsfördernden Auswirkungen haben die vier Ausnahmebestimmungen aus quantitativer bzw. aus qualitativer Sicht?

b) Welche konkreten Handlungsempfehlungen bzw. Verbesserungsvorschläge lassen sich sowohl für die Gemeinden als auch für den Gesetzgeber ableiten?

¹ Vgl. Kap. 1.1. Ausgangslage und Problemstellung

1.3. Verwendete Methodik

Ausgehend von den Forschungsfragen wird vor allem nachfolgende Methodik angewendet:

a) Literaturrecherche

Die Literaturrecherche bildet eine wichtige Grundlage dieser Arbeit. Fachliteratur wurde dabei insbesondere dafür verwendet, Hintergründe und aktuelle Entwicklungen zu näher zu untersuchen, um eine differenzierte Betrachtung bzw. raumordnungsfachliche Einordnung der vorliegenden Ausnahmebestimmungen zu ermöglichen. Darüber hinaus wurden auch etwa Dokumente von Verwaltungsabteilungen ausgewertet, um ein detaillierteres Bild über die Anwendung der vier vorliegenden Ausnahmebestimmungen in der Praxis zu erhalten.

b) Gesetzesanalyse

Die Gesetzesanalyse ist eine wesentliche Methodik der vorliegenden Arbeit. Dabei wurden sowohl aktuelle, als auch historische Gesetzesmaterien näher untersucht. Der Schwerpunkt liegt auf den Raumordnungsgesetzen der Bundesländer Niederösterreich, Salzburg und Steiermark. Um ein tieferes Verständnis für die Anwendung der Bestimmungen in der Praxis bzw. von Hintergründen der jeweiligen historischen Entwicklung zu ermöglichen, wurden auch Begleitwerke zu Gesetzen bzw. die Ergebnisse von Experteninterviews herangezogen.

c) Experteninterviews

Zur fachlichen Unterstützung bzw. um Einblicke aus der Praxis zu erhalten, wurden im Rahmen dieser Arbeit auch vier Experteninterviews^{12,13,14,15} in drei Bundesländern geführt. Die thematischen Inhalte der Interviews waren insbesondere die historische Entwicklung,¹⁶ Funktionsweise und praktische Anwendung,¹⁶ Kriterien,¹⁶ relevante Zahlen und Statistiken,¹⁷ Vor- und Nachteile für Gemeinden,¹⁷ sowie das potentiell zersiedlungsfördernde Potential¹⁸ und auch mögliche Verbesserungsvorschläge¹⁸ der einzelnen Ausnahmebestimmungen.

d) Datenrecherche¹⁹

Im Rahmen einer Datenrecherche wurden alle relevanten bzw. verfügbaren Daten (etwa für aktuelle Trends bezüglich Zersiedelung in Österreich oder quantitative Anzahl und räumliche Verteilung der Ausnahmebestimmungen) zusammengetragen, deskriptiv statistisch^{20,21,22} geordnet und als Diagramm bzw. mit einem Geoinformationssystem grafisch dargestellt. Folgende in der Arbeit verwendeten Datensätze konnten dabei recherchiert werden:

¹² Vgl. Interview REDIK, 7.1.2016

¹³ Vgl. Interview PÜHRINGER, 20.1.2016

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

¹⁵ Vgl. Interview GINZINGER, 19.5.2016

¹⁶ Vgl. Kap. 3 Raumordnungsrechtliche Ausnahmebestimmungen

¹⁷ Vgl. Kap. 4 Anwendung der Bestimmungen in der Praxis

¹⁸ Vgl. Kap. 5 Raumplanerische Bewertung

¹⁹ Vgl. Kap. Quellenverzeichnis – Datenquellen

²⁰ Vgl. ASSENMACHER (1998) S.2-4, S.13-27

²¹ Vgl. HAFNER (1992) S.3-8

²² Vgl. LEINER (2004) S.2-10

*d1) Tägliche Flächeninanspruchnahme in Österreich nach Detailkategorien (2013-2016)*²³

Bezüglich aktueller Trends für die Flächeninanspruchnahme nach Detailkategorien wurden Daten verwendet, die in einem bereits vorhandenen Diagramm des Umweltbundesamts²⁴ enthalten sind. Die unterschiedlichen Nutzungskategorien, aus der sich der jährliche Flächenverbrauch der einzelnen Jahre (2013-2016) ergibt, wurden dabei zugunsten einer übersichtlicheren Darstellung farblich neu strukturiert. Zudem wurde statt dem jeweiligen Dreijahresdurchschnitt, der in der ursprünglichen Darstellung über jedem Jahr eingezeichnet war, nunmehr die Summe der Flächeninanspruchnahme des jeweiligen Jahrs vermerkt.²³ Dementsprechend ist die modifizierte Darstellung mit der ursprünglichen Darstellung bis auf die geringen Abänderungen zugunsten einer verbesserten Übersichtlichkeit faktisch ident.²⁴

*d2) Tägliche Flächeninanspruchnahme in Österreich nach Bundesländern (2014-2016)*²⁵

Um aktuelle Trends bei der Flächeninanspruchnahme in österreichischen Bundesländern näher untersuchen zu können, wurden verfügbare Datensätze des Umweltbundesamts²⁴ aus den letzten drei Jahren (2014-2016) ausgewertet.²⁶ Aktuell verfügbare Daten bezüglich der jährlichen Flächeninanspruchnahme können dabei je Bundesland bzw. gerundet auf km² abgerufen werden.²⁴ Die jährliche Flächeninanspruchnahme nach Bundesland wurde hierbei als Differenz zwischen dem Bezugsjahr und dem jeweiligen Wert des Vorjahrs berechnet.²⁶ Anschließend wurden die ermittelten Jahreswerte in km² auf Tageswerte in ha umgerechnet. Die jeweilige tägliche Flächeninanspruchnahme in diesen drei Jahren wurde nachfolgend nach Bundesland aggregiert²⁶ und grafisch als Diagramm dargestellt, wobei der errechnete Dreijahresdurchschnitt der Flächeninanspruchnahme über jedem Bundesland angezeigt ist.²⁵

*d3) Räumliche Verteilung von gewidmeten erhaltenswerten Gebäuden in Niederösterreich*²⁷

Das Land Niederösterreich veröffentlicht jährlich eine Erfassung von gewidmeten erhaltenswerten Gebäuden im Grünland im gesamten Bundesland.^{28,29} Die Daten liegen dabei als Geodatensatz (Shapefile) vor, wobei jedes einzelne GEB georeferenziert bzw. einer jeweiligen Gemeinde zugeordnet ist. Dieser Datensatz wurde deskriptiv statistisch^{20,21,22} geordnet und die quantitative Anzahl der GEBs nach Gemeinden klassifiziert. Anschließend wurde deren räumliche Verteilung mit einem Geoinformationssystem grafisch dargestellt.²⁷

²⁰ Vgl. ASSENMACHER (1998) S.2-4, S.13-27

²¹ Vgl. HAFNER (1992) S.3-8

²² Vgl. LEINER (2004) S.2-10

²³ Vgl. Abbildung 2 Tägliche Flächeninanspruchnahme in Österreich nach Detailkategorien (2013-2016)

²⁴ Vgl. Umweltbundesamt (2017a)

²⁵ Vgl. Abbildung 3 Tägliche Flächeninanspruchnahme in Österreich nach Bundesländern (2014-2016)

²⁶ Vgl. Eigene Erhebung der täglichen Flächeninanspruchnahme nach Bundesländern (2014-2016)

²⁷ Vgl. Kap. 4.1.1. Räumliche Verteilung von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland

²⁸ Vgl. Land Niederösterreich (noe.gv.at (a))

²⁹ Vgl. Land Niederösterreich (noe.gv.at (b))

e) Eigene Erhebung von Daten¹⁹ in Geoinformationssystemen der Bundesländer

Da nicht für alle der vier gegenständlichen Ausnahmebestimmungen Daten bezüglich der räumlichen Verteilung bzw. quantitativen Anzahl verfügbar sind, wurden auch Erhebungen in den jeweiligen Geoinformationssystemen der Bundesländer^{30,31,32} vorgenommen. Falls Ausnahmebestimmungen in den letzten Jahren von Gemeinden angewendet wurden, sind sie in diesen Geoinformationssystemen entweder als Punkt verortet oder in den jeweiligen Flächenwidmungsplänen der Gemeinden eingezeichnet. Die vorliegenden Daten wurden quantitativ pro Gemeinde bzw. pro Bezirk erhoben, deskriptiv statistisch^{20,21,22} aufgearbeitet und deren räumliche Verteilung mit einem Geoinformationssystem grafisch dargestellt. Folgende in dieser Arbeit verwendeten Datensätze wurden auf diese Weise erhoben:

e1) Eigene Erhebung von erteilten Einzelbewilligungen in Salzburg³³

Erteilte Einzelbewilligungen sind im Salzburger geographischen Informationssystem (SAGIS) als Punkt verortet³² und wurden quantitativ pro Gemeinde bzw. pro Bezirk erhoben. Im Fall von Einzelbewilligungen ist dabei auch das jeweilige Jahr der Erteilung eingezeichnet, wobei diese seit dem Jahr 1977 vermerkt sind.³² Die erhobenen Daten wurden deskriptiv statistisch aufgearbeitet und nach Gemeinden bzw. nach Bezirken klassifiziert. Anschließend wurden die Daten in einer längeren bzw. kürzeren Zeitreihe (seit 1977 bzw. 2009) aggregiert und die räumliche Verteilung mit einem Geoinformationssystem grafisch dargestellt.³⁴ Die erhobene Gesamtanzahl erteilter Einzelbewilligungen stimmt von der quantitativen Größenordnung her mit diesbezüglich gewonnenen Informationen eines Experteninterviews überein.¹⁵

e2) Eigene Erhebung von gekennzeichneten Lücken in Salzburg³⁵

Gekennzeichnete Lücken sind im Salzburger geographischen Informationssystem (SAGIS) als Punkt verortet³² und wurden quantitativ pro Gemeinde bzw. pro Bezirk erhoben. Für die Lücken ist jeweils kein Jahr vermerkt, in dem diese gekennzeichnet wurden, aus Sicht des Autors ist allerdings anzunehmen, dass gekennzeichnete Lücken seit der Einführung der Bestimmung³⁶ im Jahr 1997 eingezeichnet wurden. Die erhobenen Daten wurden dabei deskriptiv statistisch aufgearbeitet und nach Gemeinden bzw. nach Bezirken klassifiziert. Anschließend wurde die räumliche Verteilung der gekennzeichneten Lücken mit einem Geoinformationssystem grafisch dargestellt.³⁷ Die erhobene Gesamtanzahl der Lücken stimmt dabei bezüglich der quantitativen Größenordnung mit diesbezüglich gewonnenen Informationen bzw. Schätzungen eines Experteninterviews überein.¹⁵

¹⁵ Vgl. Interview GINZINGER, 19.5.2016

¹⁹ Vgl. Kap. Quellenverzeichnis – Datenquellen

²⁰ Vgl. ASSENMACHER (1998) S.2-4, S.13-27

²¹ Vgl. HAFNER (1992) S.3-8

²² Vgl. LEINER (2004) S.2-10

³⁰ Vgl. Land Niederösterreich (NÖ Atlas)

³¹ Vgl. Land Steiermark (GIS-Steiermark, 2017)

³² Vgl. Land Salzburg (SAGIS)

³³ Vgl. Eigene Erhebung von erteilten Einzelbewilligungen in Salzburg (seit 1977 bzw. 2009)

³⁴ Vgl. Kap. 4.3.1. Räumliche Verteilung von Einzelbewilligungen

³⁵ Vgl. Eigene Erhebung von gekennzeichneten Lücken in Salzburg (seit 1997)

³⁶ Vgl. Kap. 3.2.4.3. Historische Entwicklung (Lückenzeichnung)

³⁷ Vgl. Kap. 4.4.1. Räumliche Verteilung von Lückenzeichnungen

e3) Eigene Erhebung von gewidmeten Auffüllungsgebieten im Bezirk Südoststeiermark³⁸

Gewidmete Auffüllungsgebiete sind im steiermärkischen Geoinformationssystem (GIS-Steiermark) in den Flächenwidmungsplänen der jeweiligen Gemeinden eingezeichnet³¹ und wurden für einen ausgewählten Bezirk (Südoststeiermark) pro Gemeinde erhoben.³⁸ Für die Auffüllungsgebiete ist jeweils kein Jahr vermerkt, in dem diese gewidmet wurden, aus Sicht des Autors ist allerdings anzunehmen, dass gewidmete Auffüllungsgebiete seit der Einführung der Bestimmung³⁹ (als Sonderwidmung im Grünland) im Jahr 1995 eingezeichnet sind. Es wurden dabei ausschließlich Auffüllungsgebiete im Grünland erhoben, historische Auffüllungsgebiete als Sonderkategorie des Baulands (diese existierten in den Jahren von 1986-1995)³⁹ wurden explizit nicht erfasst. Die erhobenen Daten wurden dabei deskriptiv statistisch aufgearbeitet und nach Gemeinden klassifiziert. In weiterer Folge wurde die räumliche Verteilung der gewidmeten Auffüllungsgebiete mit einem Geoinformationssystem grafisch dargestellt.⁴⁰ Die erhobene Gesamtanzahl der Auffüllungsgebiete im vorliegenden Bezirk stimmt bezüglich der quantitativen Größenordnung mit diesbezüglich in Erfahrung gebrachten Schätzungen eines Experteninterviews überein.¹²

g) Deskriptiv statistische Aufarbeitung bzw. grafische Aufbereitung von Daten

Die bei der Datenrecherche erhobenen Datensätze wurden deskriptiv statistisch^{20,21,22} aufgearbeitet (etwa nach Gemeinden oder Jahren aggregiert) und nachfolgend als Diagramm bzw. mit einem Geoinformationssystem grafisch dargestellt. Darüber hinaus wurden auch auf Basis von Literatur- oder Rechtsquellen einige schematische Darstellungen erstellt, um die erläuterten Inhalte gegebenenfalls auch grafisch übersichtlich darstellen zu können.⁴¹

h) Recherche von relevanten Kartenmaterial

Die Analyse von Fallbeispielen in der Praxis stellt einen wichtigen Teil der vorliegenden Arbeit dar. Als Grundlage für die Untersuchung dieser Beispiele wurden für die jeweiligen Standorte Flächenwidmungspläne und aktuelle Orthofotos in den Geoinformationssystemen der Bundesländer recherchiert und in weiterer Folge in die vorliegende Arbeit importiert.⁴²

i) Raumplanerische Bestandsaufnahme bzw. Erhebungen vor Ort

Zur Ermittlung, um welche Standorte es sich bei den Fallbeispielen konkret handelt bzw. welche baulichen Bestände in diesen Bereichen vorliegen, wurden auch Erhebungen vor Ort durchgeführt. Die raumplanerischen Bestandsaufnahmen⁴³ sollen dabei ein tiefergehendes Verständnis und einen praxisnahen Einblick der behandelten Fallbeispiele ermöglichen.

¹² Vgl. Interview REDIK, 7.1.2016

²⁰ Vgl. ASSENMACHER (1998) S.2-4, S.13-27

²¹ Vgl. HAFNER (1992) S.3-8

²² Vgl. LEINER (2004) S.2-10

³¹ Vgl. Land Steiermark (GIS-Steiermark, 2017)

³⁸ Vgl. Eigene Erhebung von gewidmeten Auffüllungsgebieten im Bezirk Südoststeiermark (seit 1995)

³⁹ Vgl. Kap. 3.2.2.3. Historische Entwicklung (Auffüllungsgebiete)

⁴⁰ Vgl. Kap. 4.2.1. Räumliche Verteilung von Auffüllungsgebieten

⁴¹ Vgl. z.B.: Abbildung 4 Einordnung der bespr. Ausnahmebestimmungen in die Sonderwidmungssystematik

⁴² Vgl. z.B.: Abbildung 19 Aktueller FWP Oberndorf an der Melk

⁴³ Vgl. z.B.: Abbildung 21 Erhebung Oberndorf an der Melk (August 2017)

1.4. Definition bzw. Herleitung des Begriffs „Zersiedelung“

Da sich die vorliegende Arbeit mit der potentiell zersiedelungsfördernden Wirkung von raumordnungsrechtlichen Ausnahmebestimmungen beschäftigt, soll nachfolgend besprochen werden, welche Definitionen des Begriffs „Zersiedelung“ aktuell vorliegen.

Der VwGH hat in mehreren Erkenntnissen „bereits wiederholt ausgesprochen“, dass unter „Zersiedelung“ eine „ohne funktionales Erfordernis oder ohne ortsplanerische Konzeption vorgenommene Bebauung außerhalb geschlossener Siedlungen“ zu verstehen ist.⁸ Zur Beurteilung, ob Bauwerke, die sich außerhalb geschlossener Siedlungen befinden, Zersiedelung einleiten oder fortsetzen, „ist daher entscheidend, ob das Bauwerk einem funktionalen Erfordernis dient, das heißt, ob es für die Bewirtschaftung bestimmter Flächen erforderlich ist“.⁸ Zum Beispiel kann bei der Errichtung von land- und forstwirtschaftlichen Wohn- und Zweckgebäuden von einem solchen funktionalen Erfordernis ausgegangen werden, da diese für eine widmungskonforme^{44,45,46} Nutzung des Grünlands erforderlich sind. In einem weiteren Erkenntnis des VwGH wird Zersiedelung als das „Ausufern städtischer Bebauung“ sowie als „ungeregeltes Wachstum sporadischer Siedlungsansätze (..) und zwar auch in Agrargebieten“ definiert.⁴⁷ Der VwGH sieht Zersiedelung als eine „Negativform“ von menschlichen Siedlungen, „soweit sie nicht aus funktionellen Gründen vorgegeben“ ist.⁴⁷

Was raumordnungsrechtliche Definitionen anbelangt, beschreibt beispielsweise das steiermärkische Raumordnungsgesetz Zersiedelung als „ungeregelte und unstrukturierte Siedlungsentwicklung (Bebauung) außerhalb der Grenzen bestehender Verbauungen oder in Form des Wachstums sporadischer Siedlungsansätze, wenn nicht im Rahmen einer planmäßigen Vorausschau eine Bebauung aus funktionellen oder standortbezogenen Gegebenheiten begründbar ist“.⁴⁸ Auch hier wird in diesem Zusammenhang das Fehlen eines funktionalen Erfordernisses als ein wesentliches Merkmal von Zersiedelung diagnostiziert, was – wie bereits erwähnt – auch anhand der Rechtsprechung des VwGH zu beobachten ist.

Ob dabei mögliche Baulandausweisungen - etwa im Zuge der Siedlungsentwicklung einer Gemeinde - als Zersiedelung klassifiziert werden können, lässt sich aus planungsfachlicher Sicht nicht eindeutig beantworten.¹⁵ Falls in Grundlegendokumenten von Gemeinden (zum Beispiel dem REK in Salzburg) in bestimmten Bereichen Baulandausweisungen vorgesehen sind, da andere Siedlungskörper bereits erschöpft sind, kann demnach von einem gewissen funktionalen Erfordernis ausgegangen werden.¹⁵ Allerdings ist gemäß der Rechtsprechung des VwGH nicht auszuschließen, dass auch Baulandausweisungen bzw. speziell „großräumige neue Siedlungen“ zersiedelnde Entwicklungen bewirken können.⁴⁹ Anhand der Judikatur der Höchstgerichte wird zudem ersichtlich, dass je kleinflächiger und peripherer „die geplanten Baulandwidmungen sind, sie desto eher als (..) zersiedelungsfördernd“ anzusehen sind.⁴⁰⁴

⁸ Vgl. Verwaltungsgerichtshof, Erkenntnis vom 2.10.2007 (VwGH Gszl. 2006/10/0147)

¹⁵ Vgl. Interview GINZINGER, 19.5.2016

⁴⁴ Vgl. z.B.: §20 Abs.2 Z1a bzw. Z1b NÖ ROG 2014 idgF

⁴⁵ Vgl. z.B.: §33 Abs.1 StROG 2010 idgF

⁴⁶ Vgl. z.B.: §36 Abs.1 Z1 ROG 2009 idgF

⁴⁷ Vgl. Verwaltungsgerichtshof, Erkenntnis vom 25.11.2008 (VwGH Gszl. 2007/06/0078)

⁴⁸ Vgl. §2 Abs.1 Z40 StROG 2010 idgF

⁴⁹ Vgl. Verwaltungsgerichtshof, Erkenntnis vom 22.11.2005 (VwGH Gszl. 2004/05/0171)

⁴⁰⁴ Vgl. KANONIER (2009) S.106-107, S.122

Exkurs 1: Definition wichtiger Begrifflichkeiten im Zusammenhang mit Zersiedelung

Im weiteren Verlauf der Arbeit werden neben dem Begriff „Zersiedelung“ auch weitere Parameter wie „qualitative Zersiedelung“, „quantitative Flächeninanspruchnahme“, oder „Nettobaulandfläche“ verwendet, um die Auswirkungen der nachfolgend erläuterten Ausnahmebestimmungen auf Zersiedelungstendenzen¹⁸ näher darstellen zu können.

Als „qualitative Zersiedelung“ werden dabei Zersiedelungseffekte bezeichnet, die mittels qualitativer Kriterien näher beschrieben werden können. Solche Kriterien betreffen insbesondere Standortfaktoren wie beispielsweise die Erreichbarkeit oder die Lage in sensiblen Natur- und Landschaftsräumen. (z.B.: Natur- und Landschaftsschutzgebiete)^{50,51,52}

Als „Flächeninanspruchnahme“ wird der „dauerhafte Verlust biologisch produktiven Bodens durch Verbauung für Siedlungs- und Verkehrszwecke, Freizeitwecke oder Abbaufächen“ verstanden. Der Begriff „Flächeninanspruchnahme“ wird dabei synonym mit dem Parameter „Bodenverbrauch“ verwendet.⁵³ Boden ist allerdings „im Wesentlichen numerisch und in seiner Flächenausdehnung quantitativ nicht veränderbar“.⁴⁰⁴ Deshalb wird Boden „nicht „verbraucht“ oder geht quantitativ verloren“, sondern „durch vielfältige Nutzungsformen in Anspruch genommen“.⁴⁰⁴ Diese Flächen sind „somit für andere Nutzungen wie der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung“ nicht mehr verfügbar oder werden „natürlichen und naturnahen Flächen entzogen“.⁵³ Als „quantitative Flächeninanspruchnahme“ wird in diesem Zusammenhang dementsprechend eine Inanspruchnahme von Flächen bezeichnet, die quantitativ bzw. mittels Zahlen abgebildet werden kann.

Wird die Ressource Boden „als Umweltmedium betrachtet, so wird die Inanspruchnahme des „endlichen, nicht erneuerbaren, nicht vermehrbaren, ökologisch sensiblen und (..) innerhalb menschlicher Zeitmaßstäbe nicht oder nur unter großem technischen und finanziellen Aufwand regenerierbaren“ Naturgutes für Siedlungstätigkeiten als nachteilig angesehen“.⁴⁰⁴ Dabei kann insbesondere eine „anhaltend hohe“ Flächeninanspruchnahme und damit verbundene Versiegelungsmaßnahmen „die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsoptionen reduzieren“. Boden wird dabei sowohl qualitativ beeinträchtigt (z.B.: Schadstoffe, Strukturschäden), als auch quantitativ (etwa durch Versiegelung) verbraucht.⁴⁰⁴

Um die quantitative Flächeninanspruchnahme, die aus bestimmten Bauführungen resultiert (z.B.: Neuerrichtung eines freistehenden Einfamilienhauses), besser darstellen zu können, wird der Begriff der „Nettobaulandfläche“ verwendet. Die Nettobaulandfläche setzt sich „aus den für Bauzwecke gewidmeten Grundstücksflächen“ zusammen.⁵⁴ Dementsprechend beinhaltet der Begriff sowohl Gebäudeflächen, als auch Gebäudenebenflächen sowie Gartenflächen.⁵⁵ Andere Flächen, wie beispielsweise die verkehrliche Erschließung oder Frei- und Abstandsflächen, bleiben bei der Ermittlung der Nettobaulandfläche außer Betracht.⁵⁴

¹⁸ Vgl. Kap. 5 Raumplanerische Bewertung

⁵⁰ Vgl. z.B.: §8 bzw. §11 NÖ NSchG 2000 idgF

⁵¹ Vgl. z.B.: §16 bzw. §19 NSchG 1999 idgF

⁵² Vgl. z.B.: §7 bzw. §8 StNSchG 2017 idgF

⁵³ Vgl. Umweltbundesamt (2017b)

⁵⁴ Vgl. Stadt Wien (wien.gv.at)

⁵⁵ Vgl. §2 Abs.1 Z1-Z2 bzw. Abs.2 BANU-V 2010 idgF

⁴⁰⁴ Vgl. KANONIER (2009) S.106-107, S.122

1.5. Ursachen von Zersiedelung

Auf der lokalen Ebene ist ein hoher Flächenverbrauch zumeist auch „mit einer Zersiedelung verbunden“.⁹ Der aktuell steigende Flächenverbrauch in Österreich wird allerdings weniger durch die „Zunahme von großen, flächenbeanspruchenden Projekten“, sondern vielmehr durch eine „Vielzahl von kleinen Einzelentscheidungen in den Gemeinden“ bewirkt.⁹ Als übergeordnete Ursachen von Zersiedelung bzw. steigender Flächeninanspruchnahme können in diesem Zusammenhang folgende Themenkomplexe identifiziert werden.⁵⁶

a) Demografische Ursachen

Insbesondere in suburbanen Gebieten ist ein steigender Lebensstandard bzw. eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum zu beobachten. Daneben kann auch eine Entwicklung hin zu größeren Wohnungen und mehr Haushalten festgestellt werden.⁵⁷ Im Jahr 2001 wurde etwa eine durchschnittliche Wohnnutzfläche von 123m² gemessen, was gegenüber einem Wert von 103m² im Jahr 1980 eine signifikante Steigerung bedeutet.⁵⁷ Durch den „Trend zur Kleinfamilie und zu Singlehaushalten“ wohnen in Summe „immer weniger Personen in einem Haushalt“, wodurch auch die Anzahl der Haushalte „und damit der benötigten Wohnungen steigt“. Auch Wohnformen wie Freizeit- oder Zweitwohnsitze nehmen aktuell zu. Ferner siedeln sich speziell in suburbanen Gebieten zunehmend „auch Einkaufs- und Freizeitzentren an“, die insbesondere auch zur Beanspruchung zusätzlicher Verkehrsflächen führen.⁵⁷ Der steigende Lebensstandard resultiert außerdem in einer zunehmenden Verfügbarkeit von Pkw, wodurch die Bewältigung weiter Strecken „innerhalb von relativ kurzer Zeit“ ermöglicht wird. Auch dieser Trend bewirkt eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, da auf diese Weise die Siedlungstätigkeit auf „der grünen Wiese“ bzw. speziell im Stadtumland, wo die Grundstückspreise niedriger bzw. „noch mehr Flächen verfügbar“ sind, begünstigt wird.⁵⁷

b) Ökonomische Ursachen

Auch ökonomische Gründe können Zersiedelung bzw. Flächeninanspruchnahme begünstigen. Zum Beispiel liegt ein Grund für die erhöhte Bautätigkeit im Stadtumland in der veränderten Wirtschaftsstruktur seit den 1970er Jahren, die zunehmend von Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor geprägt ist.⁵⁷ Eine mögliche Betriebsansiedelung wirkt sich dabei direkt auf die Kommunalsteuer aus, die „anhand der Wirtschaftsleistung der Betriebe auf der Gemeindefläche berechnet wird“⁵⁸ und somit eine erhebliche Bedeutung für kommunale Budgets hat. Dementsprechend entsteht ein Wettbewerb von „Gemeinden untereinander, möglichst attraktive Rahmenbedingungen (z.B.: Umwidmungen, Zurverfügungstellung von Parkplätzen, etc.) zu schaffen, um Betriebsansiedelungen zu ermöglichen“. Somit resultiert „die Berechnungsart der Kommunalsteuer“ in einem Bebauungsdruck für Gemeinden, wo „Unterschiede hinsichtlich der Standort- und Bodenqualität zwischen Gemeinden kaum berücksichtigt“ werden.⁵⁸ Dadurch sind etwa auch Böden, die aus raumordnungsfachlicher Sicht freigehalten werden bzw. anderen Nutzungen vorbehalten werden sollten (z.B.: Böden mit hoher landwirtschaftlicher Bonität, Hochwasserretentionsflächen, etc.), betroffen.^{57,58}

⁹ Vgl. ÖROK (2017) S.7-9

⁵⁶ Vgl. ÖGUT (2011) S.24-29 bzw. S.32

⁵⁷ Vgl. Umweltbundesamt (2017c)

⁵⁸ Vgl. Umweltbundesamt (2016a) S.140-142

c) Gesellschaftlicher Wertewandel

Aktuell ist eine gesellschaftliche Wunschvorstellung⁵⁹ vom „Haus im Grünen“ festzustellen.⁵⁷ Dies lässt sich auch anhand der Bautätigkeit der letzten Jahre beobachten, da etwa Ein- oder Zweifamilienhäuser im Jahr 2001 „die Hälfte aller Wohnneubauten“ darstellten.⁵⁷ Für viele Ein- oder Zweifamilienhäuser „werden Flächen im ländlichen Raum“ in erster Linie „im Stadtumland verbraucht“, da in diesen Bereichen „die Grundstückspreise günstiger und auch noch mehr Flächen verfügbar“ sind.⁵⁷ Auch gesellschaftliche Ansprüche an Wohnnutzfläche und Mobilität sind in den letzten Jahren gestiegen. Die zunehmende Verfügbarkeit von Pkw begünstigt dabei die Siedlungstätigkeit auf „der grünen Wiese“, was ebenfalls mit dem Bau zusätzlicher Infrastruktureinrichtungen bzw. weiterem Flächenverbrauch verbunden ist.⁵⁷

Auch das zum Teil fehlende Bewusstsein der Bevölkerung für Raumordnung bzw. die „Diskrepanz zwischen Problemwahrnehmung und eigener Handlung“⁵⁹ ist ein Grund für die steigende Flächeninanspruchnahme. In diesem Zusammenhang wird etwa ein zersiedeltes Gebiet mit Einfamilienhäusern landläufig nach wie vor als schöne Wohnlage empfunden, weshalb solche Lagen zum Beispiel in der Steiermark stark nachgefragt werden.¹² Dass dezentrale Bautätigkeiten auch Nachteile haben (etwa erhöhte Kosten für Mobilität, längere Reisezeiten, etc.) ist im Bewusstsein der Bevölkerung hingegen noch kaum verankert.¹²

d) Mangelhafte Widmungspraxis

Auch eine mangelhafte Widmungspraxis kann Zersiedelung bzw. Flächeninanspruchnahme begünstigen.⁵⁷ Obwohl ausreichend Baulandreserven „für die kommenden Jahrzehnte“ bestehen, erfolgen in vielen österreichischen Gemeinden Neuausweisungen von Bauland. Das bereits vorhandene Bauland „wird in der Praxis oft gehortet und nicht bebaut“.⁵⁷ Auch das Forcieren von Siedlungsstrukturen, die durch eine ineffiziente Flächennutzung sowie eine hohe Flächeninanspruchnahme gekennzeichnet sind, kann Zersiedelung begünstigen.⁹ Als Beispiele solcher Siedlungsstrukturen können insbesondere „Siedlungssplitter in der freien Landschaft“, „Wohngebäude in Einzellagen“ und „Kleinstgruppen abseits von Siedlungskernen“ sowie ausufernde Siedlungen an den Rändern erwähnt werden.⁹

Als weiterer Aspekt einer mangelhaften Widmungspraxis kann eine ungenügende Beachtung von Grundsätzen und Zielen der überörtlichen Raumordnung gesehen werden. Zum Beispiel haben viele überörtliche Planungsdokumente wie etwa das Landesentwicklungsprogramm in Salzburg „eine Bevorzugung der Innenentwicklung bzw. Vermeidung weiterer Zersiedelung usw.“ zum Inhalt.⁵⁹ Allerdings kommt es in der Praxis im Einzelfall häufig dazu, dass diese „hehren LEP-Ziele“ von Ortsplanern zugunsten anderer Ziele „weg abgewogen“ werden.⁵⁹

⁹ Vgl. ÖROK (2017) S.7-9

¹² Vgl. Interview REDIK, 7.1.2016

⁵⁷ Vgl. Umweltbundesamt (2017c)

⁵⁹ Vgl. DOLLINGER (2014) S.7-10

1.6. Auswirkungen von Zersiedelung

Wie bereits erwähnt, ist ein hoher Flächenverbrauch auf der lokalen Ebene zumeist auch „mit einer Zersiedelung verbunden“.⁹ Als Folgewirkungen von Zersiedelung bzw. steigender Flächeninanspruchnahme können folgende Themenkomplexe identifiziert werden.^{9,56}

a) Ökonomische Auswirkungen

Ein hoher Flächenverbrauch resultiert in hohen Kosten für kommunale Budgets, da sich „mit zunehmender Zersiedelung und höherem Flächenbedarf pro Wohneinheit“ zumeist auch die Infrastrukturausgaben erhöhen. Zum Beispiel ist etwa „der Bedarf an öffentlichen Geldern für die Neuerrichtung der technischen Infrastruktur“ (z.B.: Straßenerschließung, Wasser- und Stromversorgung, etc.) in Gebieten mit vorwiegend Einfamilienhäusern „deutlich höher als in kompakten Siedlungen“.⁹ Auch die Erhaltungskosten für die kommunale Infrastruktur sind bei solchen locker bebauten Gebieten deutlich höher als bei einer dichteren Bebauung. In Bereichen mit geringer Siedlungsdichte ist zudem kein wirtschaftlicher Betrieb öffentlicher Verkehrsmittel möglich. Auch können viele Wege nicht mehr fußläufig erledigt, sondern müssen mit dem Pkw bewältigt werden, was in zusätzlichen Mobilitätskosten resultiert.⁹

b) Ökologische Auswirkungen

Steigende Zersiedelungstendenzen bzw. die Forcierung „flächenverbrauchender Bebauung“ bewirkt auch einen „Verlust ökologisch und landschaftlich wertvoller Flächen – zumal das lockere Siedlungsgeflecht die Kultur- und Naturlandschaft immer mehr durchdringt“. Dabei werden nicht nur „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“ fragmentiert bzw. zerstört, sondern es gehen auch landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren.⁹ Zersiedelungsinduziertes Verkehrswachstum führt auch zu erhöhten Lärm- und Schadstoffemissionen.⁵⁶ Eine weitere ökologische Auswirkung von Zersiedelung bzw. Flächeninanspruchnahme ist der steigende Versiegelungsgrad durch den Bau von Siedlungs- und Verkehrsflächen. Eine zunehmende Versiegelung führt in weiterer Folge dazu, dass „das Regenwasser immer weniger im Boden gespeichert“ wird und es dementsprechend „vermehrt zu Hochwasserschäden“ kommt.⁹

c) Gesellschaftliche Auswirkungen

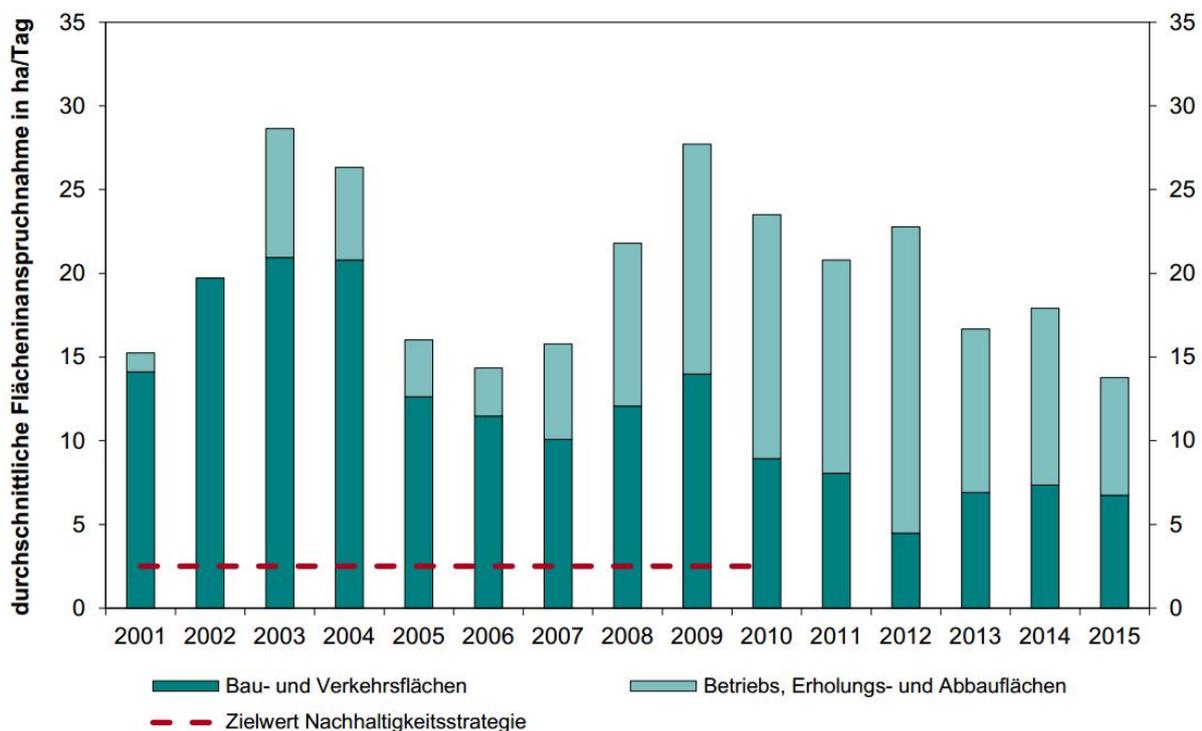
Als gesellschaftliche bzw. soziale Auswirkung zunehmender Zersiedelungstendenzen kann die damit verbundene Pkw- Abhängigkeit gesehen werden, die etwa zu einer Gefährdung der Nahversorgung führt.⁹ Dies zeigt sich etwa darin, dass Einkäufe „vielfach mit dem Pkw erledigt“ und „Geschäfte mit ausreichenden Parkplätzen am Ortsrand und entlang der Hauptverkehrsstraßen bevorzugt aufgesucht werden“.⁹ Durch den Kaufkraftabfluss wird allerdings die „wirtschaftliche Basis von Geschäften, die im Wohnungsnahbereich auf fußläufige Kundschaft ausgerichtet sind“, untergraben, was „in letzter Konsequenz zu Geschäftsschließungen“ führt. Damit „bricht aber auch ein wichtiger Kristallisationspunkt des Gemeinschaftslebens weg“ und der „Leerstand von Geschäftslokalen lässt die Ortskerne veröden“. Von dem etwaigen Verlust wohnungsnaher Geschäfte sind dabei „vor allem jene meist sozial schwächeren Personen betroffen, die nicht über einen eigenen Pkw verfügen“.⁹

⁹ Vgl. ÖROK (2017) S.7-9

⁵⁶ Vgl. ÖGUT (2011) S.24-29 bzw. S.32

1.7. Aktuelle Entwicklungen und Trends in Österreich

Entwicklung der täglichen Flächeninanspruchnahme in Österreich (2001-2015)



Quelle: Regionalinformation der Grundstücksdatenbank
(Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen)

umweltbundesamt[®]

Abbildung 1: Entwicklung der täglichen Flächeninanspruchnahme in Österreich zwischen 2001 und 2015
Quelle: Umweltbundesamt (2016a)

Durch naturräumliche und topografische Faktoren können nur ca. 37% der Landesfläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke sowie eine landwirtschaftliche Nutzung verwendet werden⁵⁸ (Dauersiedlungsraum).⁶⁰ Dementsprechend ist die Ressource Boden „insbesondere in den westlichen Bundesländern“ als „knappes Gut“ zu betrachten.⁵⁸ Der Bodenverbrauch bzw. die Flächeninanspruchnahme liegt in Österreich generell auf einem hohen Niveau und ist langfristig weiter im Fortschritt begriffen.⁹ Die tägliche Inanspruchnahme von Flächen lag dabei in den letzten 15 Jahren im Bereich von rund 15-30ha pro Tag (siehe Abbildung 1).⁵⁸ In den letzten Jahren konnte allerdings ein „Rückgang der Neuinanspruchnahme“ beobachtet werden, da etwa im „Durchschnitt der Drei-Jahres-Periode 2013 bis 2015“ insgesamt eine Inanspruchnahme von rund 16,1 ha pro Tag gemessen wurde. Dieser Rückgang ist hierbei „vor allem auf geringere Zuwächse bei Erholungs- und Abbauflächen zurückzuführen“.^{23,58} In den nächsten Jahren ist abzuwarten, ob sich der Rückgang der Flächeninanspruchnahme in Österreich auch weiterhin fortsetzt, „zumal durch die deutliche Bevölkerungszunahme vor allem in den urbanen Räumen der Druck auf die endliche Ressource Boden steigt“.⁵⁸

⁹ Vgl. ÖROK (2017) S.7-9

²³ Vgl. Abbildung 2 Tägliche Flächeninanspruchnahme in Österreich nach Detailkategorien (2013-2016)

⁵⁸ Vgl. Umweltbundesamt (2016a) S.140-142

⁶⁰ Vgl. Statistik Austria (2017)

Tägliche Flächeninanspruchnahme in Österreich nach Detailkategorien (2013-2016)



Abbildung 2: Tägliche Flächeninanspruchnahme in Österreich nach Detailkategorien (2013-2016)
 Datenquelle: Umweltbundesamt (2017a); eigene Darstellung; verwendete Methodik siehe Kap.1.3.

Wie bereits erwähnt, konnte in den letzten Jahren ein Rückgang bei der Inanspruchnahme neuer Flächen beobachtet werden.⁵⁸ Nachdem 2014 gegenüber dem Vorjahr noch ein Anstieg auf rund 18,0ha neu beanspruchter Flächen pro Tag gemessen wurde, sank dieser Wert im Jahr 2015 auf rund 13,8ha bzw. im Jahr 2016 auf rund 12,4ha pro Tag ab.²⁴ Dieser Rückgang in den letzten Jahren ist dabei „vor allem auf geringere Zuwächse bei Erholungs- und Abbauflächen zurückzuführen“.⁵⁸ Zudem ist auch bei der Flächeninanspruchnahme für Betriebsflächen in den Jahren von 2014 bis 2016 eine signifikante Reduktion erkennbar. Die Verkehrsflächen verringerten sich im Jahr 2016 ebenfalls, während sich die Bauflächen im Zeitraum zwischen 2013 und 2016 im Wesentlichen auf demselben Niveau befanden.²⁴

Die Datengrundlage für die Flächeninanspruchnahme nach Detailkategorien stellt die „Nutzungsinformation der digitalen Katastralmappe (DKM)“ dar, in der „unter anderem für jedes Grundstück in Österreich die Benützungsort und unterschiedlichen Nutzungen angegeben“ werden.⁶¹ Bei diesen Daten handelt es sich „um tatsächlich bebaute Flächen und nicht etwa nur um gewidmete Bauflächen“. Zur Nutzungsart „Baufläche“ werden zum Beispiel „sowohl die einzelnen Gebäude, als auch befestigte Flächen wie Hofzufahrten oder Parkplätze gezählt, aber auch die unbefestigten Flächen“ wie etwa Hausgärten. Die Analyse von Zeitvergleichen und Trends ist aufgrund von mehreren Definitionsänderungen der Nutzungsarten „nur vor bzw. nach 2012 konsistent möglich“. Beispielsweise wurde seit 2012 die Klasse „Betriebsflächen“, die zuvor als „Sonstige/nicht näher unterschieden subsumiert war“, nunmehr als eigene Klasse festgelegt.⁶¹ Die rechtliche Grundlage für die verschiedenen Nutzungsdefinitionen ist dabei die Benützungsorten Nutzungenverordnung (BANU-V).⁶¹

²⁴ Vgl. Umweltbundesamt (2017a)

⁵⁸ Vgl. Umweltbundesamt (2016a) S.140-142

⁶¹ Vgl. Umweltbundesamt (2017d)

Tägliche Flächeninanspruchnahme in Österreich nach Bundesländern (2014-2016)

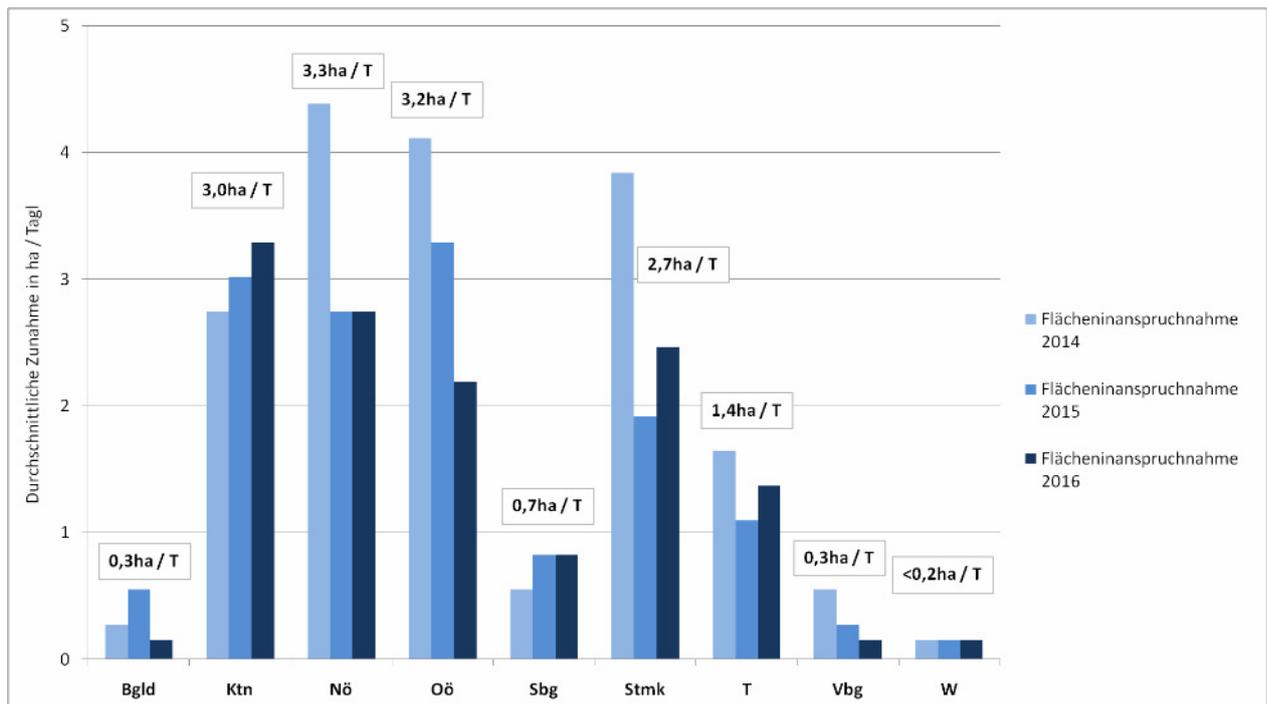


Abbildung 3: Tägliche Flächeninanspruchnahme in Österreich nach Bundesländern (2014-2016) (Der jeweilige Dreijahresdurchschnitt ist dabei über jedem Bundesland angezeigt; Methodik siehe Kap.1.3.)
Datenquelle: Umweltbundesamt (2017a); eigene Erhebung der täglichen Flächeninanspruchnahme nach Bundesländern (2014-2016); eigene Darstellung; Erhebungszeitpunkt bzw. Datenstand: Juni 2017)

Bei der Untersuchung der Flächeninanspruchnahme nach Bundesländern wird ersichtlich, dass in Niederösterreich, Oberösterreich, der Steiermark und Kärnten gegenüber den restlichen Bundesländern ein erheblicher Anteil an Flächen neu beansprucht wird.^{24,26} So fand beispielsweise im Jahr 2016 über 80% der österreichweiten Flächeninanspruchnahme in diesen vier Bundesländern statt.²⁶ Der zuvor erwähnte österreichweite Rückgang bei der Inanspruchnahme neuer Flächen⁵⁸ ist hierbei vor allem auf tendenziell sinkende Messwerte in Niederösterreich, Oberösterreich und der Steiermark zurückzuführen, wohingegen in Kärnten geringfügige Steigerungen zu beobachten sind.²⁴ Bei der Flächeninanspruchnahme in Salzburg und Tirol lässt sich in den Jahren 2014 bis 2016 eine Stagnation erkennen.²⁴

Im Burgenland wurde 2016 ein Rückgang bei der Inanspruchnahme neuer Flächen gemessen, während sich in Vorarlberg schon in den Jahren 2015 und 2016 eine Reduktion abzeichnete. In Wien lassen sich bei der Flächeninanspruchnahme keine Trends erkennen, allerdings ist in diesem Bundesland generell von niedrigen Messwerten auszugehen (unter 0,2ha pro Tag).²⁴ Wie schon zuvor erwähnt, ist in den nächsten Jahren abzuwarten, ob sich der tendenzielle Rückgang der quantitativen Flächeninanspruchnahme in Österreich bzw. in den einzelnen Bundesländern auch weiterhin fortsetzt, „zumal durch die deutliche Bevölkerungszunahme vor allem in den urbanen Räumen der Druck auf die endliche Ressource Boden steigt“.⁵⁸

²⁴ Vgl. Umweltbundesamt (2017a)

²⁶ Vgl. Eigene Erhebung der täglichen Flächeninanspruchnahme nach Bundesländern (2014-2016)

⁵⁸ Vgl. Umweltbundesamt (2016a) S.140-142

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Im nachfolgenden Kapitel sollen zunächst die Kompetenzverteilung sowie Grundsätze des österreichischen Raumordnungssystems erläutert werden. Dabei soll insbesondere auf die Kompetenzen von Bund, Ländern und Gemeinden überblicksmäßig eingegangen werden.⁶² In weiterer Folge werden die unterschiedlichen Instrumente der örtlichen und überörtlichen Raumplanung näher untersucht, wobei speziell das Instrument des Flächenwidmungsplans einer genaueren Betrachtung unterzogen wird.⁶³ Der anschließende Teil dieses Kapitels widmet sich den Grundsätzen und Zielen in österreichischen Raumordnungsgesetzen,⁶⁴ die eine wichtige rechtliche Grundlage für die Erstellung der Flächenwidmungspläne darstellen. Der fachliche Schwerpunkt liegt dabei auf den Raumordnungsgesetzen der Bundesländer Niederösterreich, Salzburg und Steiermark.⁶⁴ Abschließend wird die Widmungssystematik in den Flächenwidmungsplänen näher untersucht, wobei insbesondere zwischen Bauland, Verkehrsflächen, Vorbehaltsflächen und Grünland unterschieden wird.⁶⁵ Eine weitere Annäherung an die raumordnungsrechtliche Systematik von Ausnahmebestimmungen bzw. Sonderwidmungen erfolgt zu Beginn des nächsten Kapitels.⁶⁶ Dabei wird insbesondere auch eine Einordnung der vier Ausnahmebestimmungen, die der wesentliche Gegenstand der vorliegenden Arbeit sind, in die österreichische Sonderwidmungssystematik vorgenommen.

⁶² Vgl. Kap. 2.1. Kompetenzverteilung und Grundsätze des österreichischen Raumordnungssystems

⁶³ Vgl. Kap. 2.2. Instrumente der örtlichen und überörtlichen Raumplanung

⁶⁴ Vgl. Kap. 2.3. Grundsätze und Ziele in österreichischen Raumordnungsgesetzen

⁶⁵ Vgl. Kap. 2.4. Widmungssystematik in den Flächenwidmungsplänen

⁶⁶ Vgl. Kap. 3.1. Grundsätzliches zu Ausnahmebestimmungen

2.1. Kompetenzverteilung und Grundsätze des österreichischen Raumordnungssystems

Das österreichische Raumordnungsrecht gilt kompetenzrechtlich als „Querschnittsmaterie“, die gemäß der Rechtsprechung des VfGH insoweit in der Gesetzgebung und Vollziehung der Bundesländer liegt, als die betreffende Materie „nicht (..) ausdrücklich in die Zuständigkeit des Bundes fällt“.^{11,67} Als Fachplanungskompetenzen des Bundes können dabei insbesondere Zuständigkeiten im Bereich des Eisenbahnwesens und Bergwesens sowie des Forst- und Wasserrechts erwähnt werden.^{67,68} In diesem Zusammenhang fallen daher raumplanerische Maßnahmen, „die nicht zur Fachplanung in diesem Sinne zählen, nach der Generalklausel des (..) B-VG der allgemeinen Raumplanungskompetenz“ der Bundesländer zu.⁶⁹

Die beschriebene Kompetenzverteilung basiert zwar auf einem „strikten Trennungsgebot“, allerdings ist es gemäß des „als Berücksichtigungsprinzip bezeichneten Grundsatzes“ zulässig, „dass der Landesgesetzgeber (..) alle öffentlichen Zwecke und daher auch die des Bundes berücksichtigt“.⁶⁷ Das Prinzip, die Interessen der gegenbeteiligten Gebietskörperschaft zu berücksichtigen“, darf aber nicht dahingehend angewendet werden, „die der anderen Gebietskörperschaft obliegende Regelung selbst vorzunehmen“. Darüber hinaus ist gemäß der Rechtsprechung des VfGH neben der erwähnten „Berücksichtigungsbefugnis“ seitens der Gebietskörperschaften auch eine „Berücksichtigungspflicht“ wahrzunehmen.⁶⁷ Daher ist es beispielsweise für den Gesetzgeber einer Gebietskörperschaft nicht zulässig, die Interessen des Gesetzgebers einer anderen Gebietskörperschaft „zu negieren und dessen gesetzliche Regelungen damit zu unterlaufen“. Dementsprechend ist ein „angemessener Ausgleich“ der eigenen Interessen mit jenen der anderen Gebietskörperschaft vorzunehmen und in diesem Sinne „nur Regelungen zu treffen, die zu einem solchen Interessensausgleich führen“.⁶⁷

Wie bereits erwähnt, nehmen die Bundesländer durch die Generalklausel eine „zentrale Stellung“ im österreichischen Raumordnungssystem ein. Allerdings wird das Regelungsgebiet der Bundesländer neben den zuvor erwähnten Fachplanungskompetenzen des Bundes auch von der verfassungsrechtlich festgelegten Gemeindeautonomie eingeschränkt.^{70,71} Das B-VG unterscheidet in diesem Zusammenhang zwischen örtlicher Raumplanung und überörtlicher Raumplanung und „behält der Gemeinde (..) die Besorgung der örtlichen Raumplanung im eigenen Wirkungsbereich vor“.^{67,70} In diesem Sinne zählen Planungsmaßnahmen dann zur örtlichen Raumplanung, „wenn sie im ausschließlichen oder überwiegenden Interesse der in der Gemeinde verkörperten örtlichen Gemeinschaft gelegen und geeignet sind, durch die Gemeinschaft innerhalb ihrer örtlichen Grenzen besorgt zu werden“.^{67,70} Innerhalb dieses sogenannten „eigenen Wirkungsbereichs der Gemeinden“ umfasst die örtliche Raumplanung dabei „im Kern jedenfalls die Erstellung der (..) Flächenwidmungspläne, was den Gemeinden deshalb in der Praxis einen „wesentlichen Anteil an der Raumplanung garantiert“.⁶⁹

Grundsätzlich ist die örtliche Raumplanung „der überörtlichen Raumplanung untergeordnet“ und „hat sich zur Gänze in überörtliche Interessen einzufügen“.⁶⁷ Dabei ist es „Aufgabe des Landesgesetzgebers, diese überörtlichen Interessen zu benennen und geeignete rechtliche

¹¹ Vgl. Verfassungsgerichtshof, Erkenntnis vom 23.06.1954 (Gszl. 2674/1954)

⁶⁷ Vgl. LEITL (2006) S.106-125

⁶⁸ Vgl. Art. 10 Abs.1 Z9-Z10 B-VG 1930 idgF

⁶⁹ Vgl. HAUER (2006) S.8-17

⁷⁰ Vgl. Art. 118 Abs.1-4 bzw. Art. 119a B-VG 1930 idgF

⁷¹ Vgl. AUER (1998) S.14, S.17-20 bzw. S.33-35

Instrumente zu ihrer Durchsetzung gegenüber den Gemeinden vorzusehen“.⁶⁷ Soweit jedoch nicht „die Durchsetzung der überörtlichen Interessen sicherzustellen ist“, folgt aus der zuvor erwähnten verfassungsrechtlichen Gemeindeautonomie, dass die Bundesländer – auch wenn ihnen aufsichtsbehördliche Rechte vorbehalten sind⁷⁰ – „auf den Inhalt der örtlichen Raumplanung keinen Einfluss nehmen“ dürfen.⁶⁷ Gleichzeitig ist die Gemeinde verpflichtet, „das ihr zustehende Planungsermessen in eigener Verantwortung auszuüben“, woraus folgt, dass sie ihre Entscheidungsbefugnis nicht „überörtlichen Stellen übertragen darf“.⁶⁷

Was den Inhalt der örtlichen Raumpläne betrifft, darf dieser von den Verwaltungsorganen – wie die gesamte staatliche Verwaltung – „nur auf Grundlage der Gesetze“ festgelegt werden (Legalitätsprinzip).^{69,72} Dies setzt gleichzeitig die „Determinierung der Planungen durch ausreichend präzise Gesetze“ voraus, wobei sich allerdings zeigt, „dass die konditionale Determinierungsform der herkömmlichen, reagierenden Ordnungsverwaltung (..) dem zielorientierten Wesen der Planung nicht gerecht wird“.⁶⁹ Der VfGH hat diesbezüglich festgestellt, dass die Raumordnungsgesetze „die vom Verordnungsgeber zu erlassenden Planungsnormen (..) nur final, das heißt im Hinblick auf (..) zu erreichende Planungsziele determinieren kann“.^{71,73} Diese „finale Determinierung“ von Planungen erfolgt dabei „durch die Satzung von Zielvorgaben, (..) deren einzelne Ziele auch in einem Spannungsverhältnis zueinander stehen können“⁶⁹ und „bedeutet einen verfassungsrechtlich zulässigen, weitgehenden Regelungsverzicht des Gesetzgebers (normatives Regelungsdefizit)“.⁷¹ Daher haben neben der Erarbeitung eines „umfassenden gesetzlichen Zielkatalogs“⁶⁹ auch „Anordnungen für die Erstellung von Entscheidungsgrundlagen“ eine wichtige Bedeutung.⁶⁷

Einen weiteren wichtigen Grundsatz des österreichischen Raumordnungssystems stellt der verfassungsrechtlich gewährleistete Gleichheitssatz und das darin enthaltene „allgemeine Sachlichkeitsgebot“ dar.^{69,74} Dementsprechend müssen etwa gesetzliche Regelungen, die Flächenwidmungsplanungen vorsehen, „sachgerecht ausgestaltet sein“.⁶⁹ Außerdem dürfen Planänderungen nicht „aus unsachlichen Motiven vorgenommen werden“, da sie andernfalls als rechtswidrig zu betrachten wären. Als rechtswidrig könnte dabei etwa eine Planänderung gesehen werden, die „allein der einseitigen Begünstigung eines einzelnen Bauwerbers dient“. Allerdings können mitunter „auch Widmungen, die auf den ersten Blick als individuelle Begünstigungen erscheinen, im Einzelfall durch besondere Umstände gerechtfertigt sein“.⁶⁹

Zudem haben verbindliche Flächenwidmungspläne das „Grundrecht auf Unversehrtheit des Eigentums“ zu berücksichtigen.^{69,75} Flächenwidmungspläne der Gemeinden sind gemäß der Rechtsprechung des VfGH zwar nicht als Enteignung zu verstehen, allerdings handelt es sich dabei aber „um eine – unter Umständen sehr intensive Eigentumsbeschränkung“.⁶⁹ Daraus ergibt sich, dass sich Flächenwidmungspläne „am Gesetzesvorbehalt des Grundrechts auf (..) Eigentum messen lassen“ bzw. „einem öffentlichen Interesse dienen“ müssen. Folglich muss der damit „verbundene Grundrechtseingriff dem verfolgten Ziel verhältnismäßig sein“.⁶⁹

⁶⁷ Vgl. LEITL (2006) S.106-125

⁶⁹ Vgl. HAUER (2006) S.8-17

⁷⁰ Vgl. Art. 118 Abs.1-4 bzw. Art. 119a B-VG 1930 idgF

⁷¹ Vgl. AUER (1998) S.14, S.17-20 bzw. S.33-35

⁷² Vgl. Art. 18 Abs.1 B-VG 1930 idgF

⁷³ Vgl. Verfassungsgerichtshof, Erkenntnis vom 13.3.1978 (VfGH Gszl. 8280/1978)

⁷⁴ Vgl. Art. 7 B-VG 1930 idgF bzw. Art. 2 StGG 1867 idgF

⁷⁵ Vgl. Art. 5 StGG 1867 idgF

2.2. Instrumente der örtlichen und überörtlichen Raumplanung

Wie bereits erwähnt, ist die Erledigung der örtlichen Raumplanung verfassungsrechtlich den Gemeinden innerhalb ihres „eigenen Wirkungsbereichs zugewiesen“, wobei den Ländern aufsichtsbehördliche Rechte eingeräumt sind.^{69,70} Die überörtliche Raumplanung liegt hingegen in der Kompetenz von Bund und Ländern, die sich in diesem Zusammenhang „allenfalls der Gemeinden im übertragenen Wirkungsbereich bedienen“ können.⁶⁹ Für die örtliche und überörtliche Raumplanung stehen dabei folgende Instrumente zur Verfügung.

a) Instrumente der überörtlichen Raumplanung

Die Landesregierungen haben „im Rahmen der überörtlichen Raumplanungen“ und gemäß der „Bestimmungen der einzelnen Raumordnungsgesetze durch Verordnung die Grundsätze der Landesplanung sowie der örtlichen Raumplanung näher zu konkretisieren“. Ein wichtiges Instrument der überörtlichen Raumplanung sind überörtliche Raumordnungsprogramme.⁶⁷

i) Überörtliche Raumordnungsprogramme

Überörtliche Raumordnungsprogramme werden in österreichischen Raumordnungsgesetzen unterschiedlich bezeichnet (Raumordnungsprogramme,⁷⁶ Landesentwicklungsprogramme,⁷⁷ Entwicklungsprogramme,⁷⁸ etc.) und können beispielsweise „das gesamte Landesgebiet, einzelne Planungsgebiete (Regionen) oder raumbezogene Sachbereiche“ (z.B.: Freizeit- und Erholungsräume, Verkehr, etc.) betreffen.^{67,79} Bei überörtlichen Raumordnungsprogrammen handelt es sich aus rechtlicher Sicht um Verordnungen, die als „erste Konkretisierungsstufe der allgemeinen Raumordnungsziele“ gesehen werden können.⁶⁷ Diese Programme binden dabei in erster Linie „die örtliche Raumplanung und richten sich daher an die Gemeinden als Normadressaten. Außerdem haben überörtliche Raumordnungsprogramme zum Teil auch Bindungswirkungen für „generelle und individuelle raumbedeutsame Verwaltungsakte“ bzw. auch beispielsweise für Verwaltungsakte, „die auf Grund anderer Landesgesetze ergehen“. ⁶⁷ Diese Bindungswirkungen implizieren gleichzeitig, dass zum Beispiel Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, die im Widerspruch zu überörtlichen Raumordnungsprogrammen stehen, rechtswidrig sind⁸⁰ und aufsichtsbehördlich bzw. höchstgerichtlich aufgehoben werden.⁶⁷

b) Instrumente der örtlichen Raumplanung

Innerhalb der örtlichen Raumplanung ist es Aufgabe der Gemeinden, in Übereinstimmung mit den überörtlichen Raumordnungsprogrammen „ein örtliches Entwicklungskonzept zu erstellen“, das wiederum die Grundlage für die Flächenwidmungspläne setzt.⁶⁷ Ein weiteres Instrument der örtlichen Raumplanung sind Bebauungspläne, die „in Übereinstimmung mit den Flächenwidmungsplänen“, und damit diesen rechtlich untergeordnet, zu erlassen sind.⁶⁷

⁶⁷ Vgl. LEITL (2006) S.106-125

⁶⁹ Vgl. HAUER (2006) S.8-17

⁷⁰ Vgl. Art. 118 Abs.1-4 bzw. Art. 119a B-VG 1930 idgF

⁷⁶ Vgl. z.B.: §3 Abs.1-3 NÖ ROG 2014 idgF

⁷⁷ Vgl. z.B.: §12 StROG 2010 idgF bzw. §9 ROG 2009 idgF

⁷⁸ Vgl. z.B.: §11 StROG 2010 idgF bzw. §8 ROG 2009 idgF

⁷⁹ Vgl. z.B.: §8-11 ROG 2009 idgF

⁸⁰ Vgl. z.B.: §8 Abs.1 StROG 2010 idgF

i) Örtliches Entwicklungskonzept

Das örtliche Entwicklungskonzept ist ein „strategisches Planungsinstrument“ und definiert die „fachlichen Grundlagen und den Handlungsrahmen für die planmäßige Gestaltung und Entwicklung des Gemeindegebiets“. ⁶⁷ Das Instrument ist dementsprechend als Grundlage der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung zu betrachten, auch wenn es „selbst keine konkreten Widmungen festzulegen“, sondern nur „grundsätzliche Aussagen, etwa zur angestrebten Siedlungsgestaltung und zur Entwicklung und Gliederung der Bauflächen, zu enthalten“ hat. ⁶⁷ Aus rechtlicher Sicht sind örtliche Entwicklungskonzepte „nach einigen Raumordnungsvorschriften als Verordnung zu erlassen“. Falls ein Verordnungscharakter fehlt, ist das Instrument nach der Rechtsprechung des VfGH als „nicht unmittelbar normatives Planungsinstrument“ anzunehmen, das vom Gemeinderat zu beschließen ist. ⁶⁷

ii) Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan „ist das zentrale Planungsinstrument der örtlichen Raumplanung“ und hat das gesamte Gemeindegebiet durch die Widmung konkreter Grundflächen räumlich funktionell zu gliedern. ^{71,81} Flächenwidmungspläne bestehen aus einem Textteil sowie einer planlichen Darstellung und werden „als Verordnung vom Gemeinderat bzw. von der Gemeindevertretung erlassen“. ⁷¹ Bei der Konkretisierung zulässiger Widmungen sind die Planungsbehörden dabei „nicht gänzlich frei, sondern an einen gesetzlich vorgegebenen Widmungskatalog gebunden“. ¹⁰ Diese Widmungskataloge bestehen zumeist aus mehreren Hauptwidmungsarten (z.B.: Bauland, Grünland, Verkehrsflächen), die sich wiederum selbst „in mehrere Widmungskategorien untergliedern“. ¹⁰ Zum Beispiel gibt es in Salzburg aktuell zwölf verschiedene Baulandarten, ⁸² während in Niederösterreich sieben ⁸³ bzw. in der Steiermark drei ⁸⁴ verschiedene Untergliederungen von Baulandwidmungen bestehen.

Aus den Raumordnungszielen und –grundsätzen ⁶⁴ ist ableitbar, dass Flächenwidmungspläne „eine geordnete Siedlungsstruktur“ sicherstellen sollen, was jedenfalls voraussetzt, dass die unterschiedlichen Widmungen „in einem ausgewogenen, die Interessen der Bevölkerung berücksichtigenden Verhältnis zueinander stehen und sich gegenseitig so wenig als möglich beeinträchtigen“ dürfen. ⁶⁷ Demnach hat die Flächenwidmung auch einen Immissions- bzw. Emissionsschutz zu verfolgen. Daneben sind auch umweltpolitische Ziele (z.B.: Umweltschutz, „Erhaltung der Vielfalt von Natur und Landschaft“, etc.) zu berücksichtigen. Auch die „präventive Abwehr“ von möglichen Gefährdungen (z.B.: Hochwasser, Lawinen, Steinschlag, bzw. gefahrenträchtige Anlagen) ist ein wichtiges Ziel der Flächenwidmungsplanung. ⁶⁷ Daher dürfen etwa nur Grundstücke als Bauland gewidmet werden, bei denen jedenfalls von keiner Gefährdung durch Naturgefahren auszugehen ist. Bei der Festlegung einer Widmung ist auch auf „angemessene Schutzabstände zu besonders gefahrenträchtigen Anlagen“ zu achten. ⁶⁷

¹⁰ Vgl. GIESE (2013) S.225-230

⁶⁴ Vgl. Kap. 2.3. Grundsätze und Ziele in österreichischen Raumordnungsgesetzen

⁶⁷ Vgl. LEITL (2006) S.106-125

⁷¹ Vgl. AUER (1998) S.14, S.17-20 bzw. S.33-35

⁸¹ Vgl. z.B.: §26 Abs.1 StROG 2010 idgF

⁸² Vgl. §30 Abs.1 Z1-Z12 ROG 2009 idgF

⁸³ Vgl. §16 Abs.1 Z1-Z7 NÖ ROG 2014 idgF

⁸⁴ Vgl. §29 Abs.1 Z1-Z3 StROG 2010 idgF

Flächenwidmungspläne sind ausgehend von einer entsprechenden Grundlagenforschung von den Gemeinden in einem „genau geregelten Verfahren“ aufzustellen.⁸⁵ Zunächst ist „die Absicht, einen Flächenwidmungsplan zu erlassen (..), vom Bürgermeister entsprechend kundzumachen“.⁶⁷ Auf Basis der dokumentierten Entscheidungsgrundlagen, die alle relevanten „naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten“ zu enthalten haben,⁸⁶ ist ein Entwurf des Flächenwidmungsplans zu erstellen.⁶⁷ Dieser Entwurf ist anschließend in der Gemeinde „zur allgemeinen Einsicht“ aufzulegen, wobei innerhalb der Auflegungsfrist auch schriftliche Anregungen oder Stellungnahmen erfolgen können.^{67,87} Auch eine etwaige Prüfungspflichtigkeit gemäß UVP-G bzw. der SUP- Richtlinie⁸⁸ ist abzuklären.⁶⁷ Der Flächenwidmungsplan ist nachfolgend von der Gemeinde durch Beschluss zu verordnen, wobei sich die Gemeinde jedenfalls mit den eingebrachten Stellungnahmen auseinandersetzen muss.⁶⁷ Nach dieser Beschlussfassung sind Flächenwidmungspläne „der Landesregierung als Gemeindeaufsichtsbehörde mitsamt den Planunterlagen vorzulegen“.⁶⁷

Die Aufsichtsbehörde hat infolge zu prüfen, ob die Versagensgründe für eine entsprechende Genehmigung des Flächenwidmungsplans vorliegen.⁸⁷ Ein solcher Tatbestand wäre zum Beispiel gegeben, wenn der Flächenwidmungsplan „rechtswirksamen überörtlichen Planungen“ oder den Raumordnungszielen⁶⁴ widersprechen würde.⁸⁵ Wenn kein solcher Versagensgrund vorliegt, hat die Aufsichtsbehörde den Flächenwidmungsplan mittels Bescheid zu genehmigen.⁸⁵ Der aufsichtsbehördlich genehmigte Flächenwidmungsplan ist nachfolgend von der Gemeinde entsprechend kundzumachen und tritt in Kraft.^{67,87}

Da Flächenwidmungspläne Verordnungen sind, „können diese nur durch Erlassung einer weiteren Verordnung abgeändert werden“.⁶⁷ Nach der Rechtsprechung des VfGH wird für allfällige Änderungen „bestehender, rechtmäßiger Raumpläne“ jedoch vorausgesetzt, dass eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen vorliegt.^{67,89} Somit soll „jenes Maß an Rechtssicherheit erreicht“ werden, um dem Rechtsunterworfenen zu ermöglichen, „im Vertrauen auf die Rechtslage seine individuellen Planungsabsichten zu gestalten“. Daher würde etwa die Auffassung des Gemeinderats, „dass eine andere Widmung zweckmäßiger wäre“ nur eine ungenügende Begründung der Zulässigkeit einer Umwidmung darstellen.⁶⁷

iii) Bebauungsplan

Bebauungspläne sind „in Übereinstimmung mit den Flächenwidmungsplänen“ zu erlassen und „legen die Art der Bebauung“ sowie „die verkehrsmäßige Erschließung fest“.⁶⁷ Inhaltlich weisen sie „typischerweise Fluchtlinien, Gebäudehöhen, Bauplätze, Bauweisen, (..) Verlauf und Breite der Verkehrsflächen und die Art der Energie und Wasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung aus“. Abgesehen von einigen Ausnahmen „ist auch die Erstellung von Bebauungsplänen durch die Gemeinden in jedem Bundesland verpflichtend vorgesehen“. Aus rechtlicher Sicht sind Bebauungspläne Verordnungen, „deren Bestimmungen bei der Erlassung von Bauplatzerklärungsbescheiden und Baubewilligungen einzuhalten sind“.⁶⁷

⁶⁴ Vgl. Kap. 2.3. Grundsätze und Ziele in österreichischen Raumordnungsgesetzen

⁶⁷ Vgl. LEITL (2006) S.106-125

⁸⁵ Vgl. KANONIER (1994) S.58-69 bzw. S.99-118

⁸⁶ Vgl. z.B.: §13 Abs.1-5 NÖ ROG 2014 idgF

⁸⁷ Vgl. z.B.: §24 Abs.5-12 bzw. Abs.15 NÖ ROG 2014 idgF

⁸⁸ Vgl. Art. 3 Abs.1-3 SUP-RL 2001/42/EG idgF

⁸⁹ Vgl. z.B.: §25 Abs.1 Z1-Z7 NÖ ROG 2014 idgF

2.3. Grundsätze und Ziele in österreichischen Raumordnungsgesetzen

Da sich „alle auf den Raumordnungsgesetzen beruhenden Vollzugsakte des Landes und der Gemeinden“ an den gesetzlichen Zielbestimmungen auszurichten haben, kommt der Formulierung von raumordnungsrechtlichen Grundsätzen und Zielen eine wichtige Bedeutung zu.⁶⁷ Diese sind „sehr allgemein gehalten“ bzw. „nur anzustreben“ und führen „unweigerlich zu Zielkonflikten“, was gemäß der Rechtsprechung des VfGH jedoch nicht als verfassungswidrig zu beanstanden ist.^{67,90} Vielmehr muss „die Koordination und Reihung der Zielvorstellungen im Gesetz“ selbst „geradezu zwangsläufig fehlen, da der Planer die Gestaltungsfreiheit besitzen muss“, im Einzelfall eine entsprechende Interessensabwägung vorzunehmen.⁶⁷ Wie bereits zuvor erwähnt, stellen Raumordnungsgrundsätze auch den Prüfungsmaßstab für eine aufsichtsbehördliche Genehmigung von Flächenwidmungsplänen dar.⁸⁵ Inhaltlich sind bezüglich unterschiedlicher Grundsätze und Ziele in österreichischen Raumordnungsgesetzen unter anderem folgende Themenbereiche erkennbar.

a) Flächensparende Siedlungsentwicklung, Vermeidung von Zersiedelung

Das NÖ ROG legt insbesondere fest, dass „eine möglichst flächensparende verdichtete Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten“ anzustreben ist.⁹¹ Generell ist „die Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen (..) auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß zu begrenzen“. Zudem ist Wohnbauland „unter der Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse (..) an bestehendes Siedlungsgebiet so anzuschließen, dass geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche entstehen.“⁹¹ Ortsbereiche sind „gegenüber der freien Landschaft“ klar abzugrenzen. Außerdem ist die Siedlungsentwicklung „innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche“ zu planen.⁹¹ Auch das StROG und das Salzburger ROG sehen einen sparsamen Flächenverbrauch und eine Siedlungsentwicklung nach innen sowie explizit die Vermeidung von Zersiedelung vor.^{92,93}

b) Landschafts- und Umweltschutz

Aus umweltpolitischer Sicht sieht das NÖ ROG etwa eine „Sicherung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Naturhaushalts als Lebensgrundlage für die gegenwärtige und künftige Bevölkerung vor. Auch die „Sicherung und Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope“ ist ein gesetzlich formuliertes Leitziel. Daneben ist auch eine „Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbilds“ anzustreben.⁹¹ Das StROG legt insbesondere fest, dass bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur etwa die ökologische Tragfähigkeit, sowie mögliche „Umweltschäden durch entsprechende Standortauswahl“ berücksichtigt werden müssen. In der Steiermark sind zudem speziell „Gebiete mit charakteristischer Kulturlandschaft oder ökologisch bedeutsamen Strukturen“ zu erhalten sowie vor Beeinträchtigungen zu schützen.⁹² Auch das Salzburger ROG sieht einen Schutz bzw. eine pflegliche Nutzung der natürlichen Lebensgrundlagen vor, wobei insbesondere Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Luft und Gewässer sowie das Landschaftsbild zu schützen sind.⁹³

⁶⁷ Vgl. LEITL (2006) S.106-125

⁸⁵ Vgl. KANONIER (1994) S.58-69 bzw. S.99-118

⁹⁰ Vgl. ÖROK (2009) S.115-120

⁹¹ Vgl. §1 Abs.2 Z1-Z3 bzw. §14 Abs.2 Z1-Z18 NÖ ROG 2014 idgF

⁹² Vgl. §3 Abs.1-2 StROG 2010 idgF

⁹³ Vgl. §2 Abs.1-2 ROG 2009 idgF

c) Schaffung optimaler wirtschaftlicher und sozialer Bedingungen

Auch die Schaffung optimaler wirtschaftlicher und sozialer Bedingungen ist ein wichtiges Ziel österreichischer Raumordnungsgesetze. Das NÖ ROG definiert etwa als besonderes Leitziel die „Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft“.⁹¹ Dementsprechend sollen beispielsweise Gebiete mit „besonderer Standorteignung für die Ansiedlung von Betrieben“ vor Widmungen, die diese Nutzung behindern, gesichert werden. Gewerbliche und industrielle Betriebsstätten sind innerhalb des Gemeindegebiets räumlich zu konzentrieren.⁹¹ Daneben ist - im Rahmen der Schaffung optimaler sozialer Bedingungen - Wohnbauland in einer optimalen Erreichbarkeit zu sozialer Infrastruktur festzulegen (z.B.: Einrichtungen des täglichen Bedarfs, medizinische und soziale Versorgung, etc.). Auch für die soziale Infrastruktur sind geeignete Standorte zu sichern. Darüber hinaus ist auch ein Netz verschiedener Spiel- und Freiräume und „weiterer Freizeit- und Erholungseinrichtungen“ in optimaler Erreichbarkeit zum „festgelegten oder geplanten Wohnbauland“ vorzusehen. Die soziale bzw. touristische Attraktivität der Stadt- und Ortskerne ist ebenfalls sicherzustellen.⁹¹

Das StROG sieht die Entwicklung der Wirtschafts- und Sozialstruktur unter Berücksichtigung der „räumlichen und strukturellen Gegebenheiten“ sowie der „wirtschaftlichen und sozialen Tragfähigkeit“ vor. Die Siedlungsstruktur ist ebenfalls so zu gestalten, dass eine „Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen in zumutbarer Entfernung“ sichergestellt ist.⁹² Auch das Salzburger ROG zielt auf die „Schaffung einer ausgeglichenen Wirtschafts- und Sozialstruktur“ ab.⁹³ Vergleichbar mit den anderen beiden Bundesländern ist auch eine optimale Versorgung der Bevölkerung mit sozialer sowie technischer Infrastruktur anzustreben. Zudem sind Wohn- und Wirtschaftsstandorte sowie Erholungsräume optimal aufeinander abzustimmen. Darüber hinaus sind „die Grundlagen für die langfristige Entwicklung der Wirtschaft, der Infrastruktur und des Wohnungswesens (..) zu sichern und zu verbessern“.⁹³ Daneben sind auch die „Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft“ und die „wirtschaftliche Leistungsfähigkeit“ von Gewerbe und Industrie zu gewährleisten. Auch im Salzburger ROG ist die Sicherstellung und Weiterentwicklung von Erholungsräumen bzw. dessen freier Zugang anzustreben.⁹³

d) Standortsicherung von Gebieten mit besonderer Standorteignung

Bezüglich der Standortsicherung sieht das NÖ ROG etwa die „Sicherung von Gebieten mit besonderen Standorteignungen für deren jeweiligen Zweck“ und die „Freihaltung dieser Gebiete von wesentlichen Beeinträchtigungen“ vor.⁹¹ Außerdem sind Flächen, die sich besonders gut für eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung eignen, nur für andere Widmungen zu verwenden, „wenn geeignete andere Flächen nicht vorhanden sind“. Auch Flächen, die sich besonders gut als Gewerbe- und Industriestandorte eignen, sind – sofern „nicht andere Ziele Vorrang haben“ – für eine dementsprechende Nutzung sicherzustellen.⁹¹ Das StROG legt insbesondere fest, dass Gebiete mit besonderer Standorteignung für eine bestimmte Nutzung von anderen Nutzungen, „die eine standortgerechte Verwendung behindern oder unmöglich machen“, freizuhalten sind.⁹² In diesem Zusammenhang sollen dabei insbesondere Standorte für Wohnsiedlungen, für Gewerbe-, Industrie-, Tourismus und

⁹¹ Vgl. §1 Abs.2 Z1-Z3 bzw. §14 Abs.2 Z1-Z18 NÖ ROG 2014 idgF

⁹² Vgl. §3 Abs.1-2 StROG 2010 idgF

⁹³ Vgl. §2 Abs.1-2 ROG 2009 idgF

Erholungsräume sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen und „überörtlich bedeutsame Rohstoffvorkommen“ gesichert werden.⁹² Auch das Salzburger ROG sieht beispielsweise die Freihaltung von „Gebieten mit nutzbaren Wasser- und Rohstoffvorkommen“ von Nutzungen vor, die „diese Vorkommen beeinträchtigen und ihre Gewinnung verhindern können“.⁹³ Bezüglich der Land- und Forstwirtschaft sind „ausreichende bewirtschaftbare Flächen für eine dauerhafte land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu sichern und die strukturelle Einheit der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erhalten“, um damit eine Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und Rohstoffen bestmöglich zu gewährleisten. Darüber hinaus zielt das Salzburger ROG etwa auf die Sicherung besonders geeigneter Standorte für Gewerbe- und Industrie, Freizeit- und Erholungsbedürfnisse sowie für den Tourismus ab.⁹³

e) Vermeidung von Nutzungskonflikten, Schutz vor Gefährdungen

Weitere wichtige Zielsetzungen österreichischer Raumordnungsgesetze sind die Vermeidung von Nutzungskonflikten sowie der Schutz der Bevölkerung vor Gefährdungen. In diesem Zusammenhang wird im NÖ ROG das Leitziel des „Vorrangs überörtlicher Interessen vor den örtlichen Interessen“ definiert, wobei örtliche Interessen jedenfalls berücksichtigt werden müssen.⁹¹ Generell sind Nutzungen so zu ordnen, dass „gegenseitige Störungen vermieden werden“. Deshalb dürfen etwa Wohnbauland und Erholungsgebiete „nur außerhalb von Störungseinflüssen (z.B.: Landwirtschaftsbetriebe mit Tierhaltung im Grünland) angeordnet werden“. Außerdem ist auch Grünland für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung auf eine solche Weise zu widmen, dass eine Behinderung, „insbesondere durch nichtland- und nichtforstwirtschaftliche Betriebsstätten und Baulandeinschlüsse“, vermieden wird.⁹¹ Die Bevölkerung ist zudem auch vor „Gefährdungen durch Lärm, Staub, Geruch, Strahlungen, Erschütterungen u. dgl.“ zu schützen. Darüber hinaus ist bei der Standortwahl insbesondere auf die „Berücksichtigung vorhersehbarer Naturgewalten“ Rücksicht zu nehmen.⁹¹

Auch das StROG sieht die Abstimmung von „raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Gebietskörperschaften“ vor.⁹² Generell ist bei der Nutzung von Grundflächen ebenfalls eine weitgehende „Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen“ anzustreben. Ebenso wie in Niederösterreich soll auch in der Steiermark eine entsprechende Standortwahl etwaigen Gefährdungen „durch Naturgewalten und Umweltschäden“ vorbeugen. Zudem ist eine „Überwachung der Ansiedlung von Seveso-Betrieben“⁹⁴ durchzuführen.⁹² Bezüglich der Vermeidung von Nutzungskonflikten sieht das Salzburger ROG⁹³ ebenfalls grundsätzlich den Vorrang von „öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen“ vor. Was mögliche Gefährdungen anbelangt, ist die Bevölkerung insbesondere „vor Gefährdung durch Naturgewalten und Unglücksfälle (..) sowie vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen“ bestmöglich zu schützen. Die Erreichung dieses Raumordnungsziels ist durch eine „richtige Standortwahl dauergenutzter Einrichtungen und durch Schutzmaßnahmen“ zu gewährleisten. Außerdem sind gemäß Salzburger ROG etwa Wohngebiete, wichtige Verkehrswege und besonders sensible Naturräume vor den Gefahren schwerer Unfälle in Seveso-Betrieben zu schützen.⁹³

⁹¹ Vgl. §1 Abs.2 Z1-Z3 bzw. §14 Abs.2 Z1-Z18 NÖ ROG 2014 idgF

⁹² Vgl. §3 Abs.1-2 StROG 2010 idgF

⁹³ Vgl. §2 Abs.1-2 ROG 2009 idgF

⁹⁴ Vgl. z.B.: §2 Abs.1 Z30a StROG 2010 idgF

2.4. Widmungssystematik in den Flächenwidmungsplänen

Wie bereits erwähnt, hat der Flächenwidmungsplan als „zentrales Planungsinstrument der örtlichen Raumplanung“ das gesamte Gemeindegebiet durch die Widmung konkreter Grundflächen räumlich funktionell zu gliedern.^{71,81} Bei der Konkretisierung von zulässigen Nutzungen sind die Planungsbehörden dabei „nicht gänzlich frei, sondern an einen gesetzlich vorgegebenen Widmungskatalog gebunden“.¹⁰ Diese Widmungskataloge bestehen zumeist aus mehreren Hauptwidmungsarten (z.B.: Bauland, Grünland, Verkehrsflächen), die sich wiederum selbst „in mehrere Widmungskategorien untergliedern“.¹⁰ Aufgrund der „unterschiedlichen Ausgestaltung der Widmungskategorien“ in den österreichischen Bundesländern „lassen sich nur folgende grobe Übereinstimmungen festmachen“.⁶⁷

a) Bauland

Baulandwidmungen dürfen nur auf Flächen vorgesehen werden, „die sich aufgrund der natürlichen und der infrastrukturellen Gegebenheiten“ für eine Bebauung eignen.^{67,95} Viele Raumordnungsgesetze sehen daher vor, „dass etwa im Gefährdungsbereich von Hochwasser oder Lawinen kein Bauland ausgewiesen werden darf“.^{67,95} Für die Ausweisung von Bauland wurde vom Gesetzgeber insbesondere auch die Vermeidung von Nutzungskonflikten bzw. „gegenseitiger Beeinträchtigungen oder Gefährdungen“ vorgesehen, wobei gemäß der Rechtsprechung des VfGH „ein gewisses Maß wechselseitiger Beeinträchtigungen niemals zu vermeiden sein wird“.⁶⁷ Einen wichtigen Bestandteil der Baulandeigenschaft machen auch Faktoren der Standortgunst aus, die beispielsweise durch eine angemessene Erreichbarkeit von sozialer und technischer Infrastruktur sowie öffentlichen Verkehrsmitteln und „einer ausreichenden Umweltqualität“ (z.B.: Besonnung, Klima, Lärm, etc.) gekennzeichnet sind.⁹⁶

Bei der Widmung von Bauland ist außerdem eine geordnete Siedlungsstruktur anzustreben, wodurch impliziert wird, „nicht neue Bauflächen fernab vom bestehenden Baugebiet anzureißen, sondern bestehende Baugebiete abzurunden“.^{67,97} Baulandwidmungen haben daneben auch die Grundsätze und Ziele in den Raumordnungsgesetzen⁶⁴ – wie etwa den Schutz natürlicher Lebensgrundlagen oder die Sicherung von Erholungsräumen – zu beachten. Bei der Widmung von Bauland ist zum Teil auch seitens der Gemeinden ein Baulandbedarfsnachweis zu erbringen, der speziell das bereits gewidmete unbebaute Bauland und die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen hat.^{67,98} Einige Raumordnungsgesetze verknüpfen die Widmung von unbebauten Flächen als Bauland auch an Nutzungserklärungen der Grundeigentümer, wonach eine etwaige Baulandausweisung nur vorgenommen werden kann, wenn vertraglich zugesichert wird, dass die betroffenen Flächen „innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren“ einer Bebauung zugeführt werden.^{67,99}

¹⁰ Vgl. GIESE (2013) S.225-230

⁶⁴ Vgl. Kap. 2.3. Grundsätze und Ziele in österreichischen Raumordnungsgesetzen

⁶⁷ Vgl. LEITL (2006) S.106-125

⁷¹ Vgl. AUER (1998) S.14, S.17-20 bzw. S.33-35

⁸¹ Vgl. z.B.: §26 Abs.1 StROG 2010 idgF

⁹⁵ Vgl. z.B.: §28 Abs.3 Z1-Z6 ROG 2009 idgF

⁹⁶ Vgl. z.B.: §28 Abs.4 Z1-Z3 ROG 2009 idgF

⁹⁷ Vgl. z.B.: §14 Abs.2 Z7 NÖ ROG 2014 idgF

⁹⁸ Vgl. z.B.: §2 Abs.1 Z37 bzw. §26 Abs.1 StROG 2010 idgF

⁹⁹ Vgl. z.B.: §29 Abs.1 bzw. Abs.3 ROG 2009 idgF

b) Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen sind „solche Flächen vorzusehen, die dem ruhenden und fließenden Verkehr dienen und für das derzeitige sowie künftig abschätzbare Verkehrsaufkommen erforderlich“ sowie für die Erschließung des Baulands und Grünlands vorgesehen sind.^{100,101} Dabei sind Bundes- und Landesstraßen „im Flächenwidmungsplan nur ersichtlich zu machen“, da sie nicht „unter dem Begriff „örtliche Raumplanung“ in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden“ fallen.^{62,85} Solche Straßen sind zwar als Verkehrsflächen auszuweisen, jedoch ergeben sich etwa für ihre Planung oder Änderung keine gesetzlichen Beschränkungen.^{85,102}

c) Vorbehaltsflächen

Vorbehaltsflächen ermöglichen den Gemeinden eine Reservierung von Flächen, die im öffentlichen Interesse gelegen sind (z.B.: Krankenhäuser, Schulen, Sportplätze, etc.).⁸⁵ Darüber hinaus geben Vorbehaltsflächen „den Gemeinden (oder sonst begünstigten Dritten)“ die Möglichkeit, sich gegebenenfalls über Enteignungs- bzw. Einlösungsverfahren „die tatsächliche Verfügbarkeit über das betreffende Grundstück zu verschaffen“.¹⁰

d) Grünland

Als Grünland sind solche Flächen vorzusehen, die nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmet werden.⁶⁷ Gemäß der Rechtsprechung des VwGH ist mit einer Grünlandwidmung zwar „weder eine allgemeine Bausperre noch ein allgemeines Bauverbot verbunden“, allerdings sind Bauführungen im Grünland „nur eingeschränkt zulässig“.⁶⁷ Dementsprechend kommt es bei der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Grünland darauf an, ob diese für eine „bestimmungsgemäße Nutzung des Grünlands erforderlich“ sind.⁶⁷ Beispielsweise steht die Errichtung von land- und forstwirtschaftlichen Wohn- und Zweckgebäuden in einem solchen funktionalen Erfordernis für eine widmungskonforme⁴⁶ Nutzung des Grünlands. Zu einer Ermöglichung von nichtlandwirtschaftlichen Bauführungen im Grünland, die potentiell auch „die Gefahr der Fortführung unerwünschter Zersiedelungstendenzen“ beinhalten, stehen den Bundesländern unterschiedliche Ansätze zur Verfügung.¹⁰³ Demnach kann etwa eine Umwidmung der Flächen in Bauland erfolgen, was jedoch – wie zuvor erläutert – einer hohen Regelungsdichte (z.B.: Baulandbedarfsnachweis) unterliegt. Eine weitere Möglichkeit besteht in der Verwendung von Sonderwidmungen bzw. Ausnahmebestimmungen, wodurch etwa in Siedlungssplittern, „denen einzelne Aspekte der Baulandeignung fehlen“, eine Lückenschließung bzw. eine siedlungsstrukturelle Abrundung durchgeführt werden kann.¹⁰³ Im nachfolgenden Teil dieser Arbeit sollen vier grünlandbezogene Ausnahmebestimmungen bzw. Sonderwidmungen in die österreichische Sonderwidmungssystematik eingeordnet und speziell auch deren Funktionsweise bzw. praktische Anwendung näher untersucht werden.

¹⁰ Vgl. GIESE (2013) S.225-230

⁴⁶ Vgl. z.B.: §36 Abs.1 Z1 ROG 2009 idgF

⁶² Vgl. Kap. 2.1. Kompetenzverteilung und Grundsätze des österreichischen Raumordnungssystems

⁶⁷ Vgl. LEITL (2006) S.106-125

⁸⁵ Vgl. KANONIER (1994) S.58-69 bzw. S.99-118

¹⁰⁰ Vgl. z.B.: §19 Abs.1 NÖ ROG 2014 idgF

¹⁰¹ Vgl. z.B.: §32 Abs.1 StROG 2010 idgF

¹⁰² Vgl. z.B.: §35 Abs.2 ROG 2009 idgF

¹⁰³ Vgl. DALLHAMMER et al (2009) S.8-9

3 Raumordnungsrechtliche Ausnahmebestimmungen

Das nachfolgende Kapitel beginnt mit einer einleitenden Annäherung an die Systematik von Sonderwidmungen bzw. Ausnahmebestimmungen im österreichischen Raumordnungsrecht. Dadurch begründet, dass die österreichische Raumordnungsgesetzgebung in der Kompetenz der Bundesländer liegt,¹¹ sind die diesbezüglichen Gesetze sehr unterschiedlich geregelt. Deshalb ist auch von unterschiedlichen raumordnungsrechtlichen Ausnahmebestimmungen auszugehen, was deren Inhalt und Funktionsweise betrifft. Daher wird in dieser Arbeit eine Eingrenzung auf drei verschiedene Bundesländer (Niederösterreich, Salzburg, Steiermark) vorgenommen.¹⁰⁴ Konkret handelt es sich bei den Ausnahmebestimmungen dabei um Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Niederösterreich)¹⁰⁵, Einzelbewilligungen¹⁰⁷ bzw. die Kennzeichnung von Lücken im Grünland¹⁰⁸ (Salzburg) und Auffüllungsgebiete¹⁰⁶ (Steiermark). Nach dessen Einordnung in die österreichische Sonderwidmungssystematik⁶⁶ soll besonders auf die Kriterien für die Festlegung und bauliche Nutzung¹⁰⁹ dieser Ausnahmebestimmungen und deren konkrete Anwendung in der Praxis¹¹⁰ eingegangen werden. Abschließend wird die historische Entwicklung der Ausnahmebestimmungen näher beschrieben und dabei auch ein Einblick über die Hintergründe und Motive der jeweiligen Novellierungen gewährt.¹¹¹

¹¹ Vgl. Verfassungsgerichtshof, Erkenntnis vom 23.6.1954 (Gszl. 2674/1954)

⁶⁶ Vgl. Kap. 3.1. Grundsätzliches zu Ausnahmebestimmungen

¹⁰⁴ Vgl. Kap. 3.2. Konkrete Ausnahmebestimmungen in den Bundesländern

¹⁰⁵ Vgl. Kap. 3.2.1. Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Niederösterreich)

¹⁰⁶ Vgl. Kap. 3.2.2. Auffüllungsgebiete (Steiermark)

¹⁰⁷ Vgl. Kap. 3.2.3. Einzelbewilligungen (Salzburg)

¹⁰⁸ Vgl. Kap. 3.2.4. Kennzeichnung von Lücken im Grünland (Salzburg)

¹⁰⁹ Vgl. z.B.: Kap. 3.2.1.1. Kriterien für die Festlegung und bauliche Nutzung (Erhaltenswerte Gebäude)

¹¹⁰ Vgl. z.B.: Kap. 3.2.1.2. Exkurs: Anwendung der Kriterien in der Praxis (Erhaltenswerte Gebäude)

¹¹¹ Vgl. z.B.: Kap. 3.2.1.3. Historische Entwicklung (Erhaltenswerte Gebäude)

3.1. Grundsätzliches zu Ausnahmebestimmungen

Wie bereits erwähnt, ist der Flächenwidmungsplan das zentrale Instrument, um für alle bestehenden Grundflächen einen Verwendungszweck in Form einer Widmung festzulegen. Bei der Konkretisierung zulässiger Widmungen sind die Planungsbehörden „nicht gänzlich frei, sondern an einen gesetzlich vorgegebenen Widmungskatalog gebunden“.¹⁰ Diese Kataloge bestehen zumeist aus mehreren Hauptwidmungsarten (z.B.: Bauland, Grünland, Verkehrsflächen), die sich wiederum selbst „in mehrere Widmungskategorien untergliedern“. In allen österreichischen ROG (sowie der Wiener BO) finden sich in diesen Kategorien auch sogenannte „Sonderwidmungen“.¹⁰ Diese weichen in den Bundesländern stark voneinander ab, was schon an deren Etikettierung (z.B.: „Sonderwidmungen“, „Sondernutzungsgebiete“, etc.) erkennbar wird. Ebenso variieren „die mit Sonderwidmungen verbundenen Zwecke, Inhalte und Rechtswirkungen“. Unterschieden wird dabei „zwischen Sonderwidmungen im formellen („nominellen“) Sinn und Sonderwidmungen im funktionellen Sinn“.¹⁰

1) Sonderwidmungen im formellen Sinn

Sonderwidmungen im formellen Sinn „sind Widmungen, die im Gesetz ausdrücklich als solche bezeichnet werden“. Meist „handelt es sich dabei um spezielle Widmungskategorien“ des Baulands bzw. Grünlands. Einige wenige Raumordnungsgesetze bzw. die Wiener Bauordnung enthalten (auch) Sonderwidmungen als eigenständige Widmungsart.¹⁰

a) Sonderwidmungen im Grünland

Flächen, die nicht als Bauland (bzw. Verkehrs- oder Vorbehaltsflächen) gewidmet werden, „müssen in der Regel als Grünland ausgewiesen werden“. Das Grünland selbst soll hingegen „von einer Bebauung weitgehend freigehalten werden“. In der Regel sind Sonderwidmungen daher die einzige Möglichkeit, um im Grünland nichtlandwirtschaftliche Nutzungen zu ermöglichen.¹⁰ Auffüllungsgebiete im StROG, die als Sondernutzung im Grünland festgelegt werden können, sind ein Beispiel für formelle Sonderwidmungen im Grünland.¹⁰⁶ Der Status als Sondernutzung ist deshalb gegeben, da das StROG „der Land- und Forstwirtschaft oder sonstigen Freihaltezwecken“ einen allgemeinen Nutzungsvorrang im Grünland einräumt. Alle anderen Grünlandnutzungen werden daher „als Sondernutzungen qualifiziert“.¹⁰

b) Sonderwidmungen im Bauland

Die meisten österreichischen Raumordnungsgesetze „sehen auch im Bauland formelle Sonderwidmungen vor“.¹⁰ Meistens handelt es sich dabei „um Widmungen für Bauten und Anlagen, die sich nach Art und Umständen“ nicht in gesetzlich vordefinierte Baulandgebiete einordnen lassen. Sonderwidmungen im Bauland werden etwa eingesetzt, um „Bauten, deren Standorte eines besonderen Schutzes bedürfen“ (z.B.: Kirchen, Burgen, etc.), diesen auch einzuräumen.¹⁰ Eine weitere Funktion von Sonderwidmungen im Bauland ist die „Sicherung von erforderlichen oder geeigneten Standorten“ (z.B.: Tourismus- und Industriebetriebe). Nutzungen, die von der erwünschten Nutzung abweichen, sollen an diesen Standorten gleichzeitig durch die Sonderwidmung ausgeschlossen werden.¹⁰

¹⁰ Vgl. GIESE (2013) S.225-230

¹⁰⁶ Vgl. Kap. 3.2.2. Auffüllungsgebiete (Steiermark)

c) Sonderwidmungen als eigenständige Widmungsart

Sonderwidmungen als eigenständige Widmungsart werden für jene Verwendungszwecke ausgewiesen, „die keiner gesetzlich vordefinierten Widmungsart des Bau- oder Grünlandes zugeordnet werden können“. Grund dafür sind „Zuordnungs- und Praxisprobleme“. In der Wiener BO werden etwa Kläranlagen oder Wasserbehälter als Sondergebiete ausgewiesen.¹⁰

2) Sonderwidmungen im funktionellen Sinn

Sonderwidmungen im funktionellen Sinn werden zwar nicht formell als solche bezeichnet, können jedoch „nach funktionellen Gesichtspunkten“ als Sonderwidmungen qualifiziert werden. Aus funktioneller Sicht „unterscheiden sich Sonderwidmungen von den allgemeinen Widmungskategorien des Bau- und Grünlands dadurch, dass sie einer „speziellen“ raumordnungsrechtlichen Zweckbestimmung dienen. Somit wird der Planungsbehörde „die Festlegung einer relativ eng umschriebenen Nutzung“ ermöglicht. In diesem Zusammenhang können Sonderwidmungen im funktionellen Sinn dabei folgende Funktionen erfüllen.¹⁰

a) Auffangfunktion

Hierbei handelt es sich um Nutzungen, „die sich nicht den gesetzlich vordefinierten Widmungskategorien zuordnen lassen“ (z.B. Kasernen, Krankenanstalten im Bauland, etc.).¹⁰

b) Ausnahmefunktion

Diese werden für Nutzungen verwendet, die aufgrund „beschränkter Bodenressourcen“ einer besonderen Einschränkung bedürfen (z.B.: Zweitwohnsitze oder Bauführungen im Grünland).¹⁰ Die im NÖ ROG enthaltene Widmungsart Erhaltenswerte Gebäude im Grünland, die zwar nicht formell als Sonderwidmung klassifiziert wird, jedoch in eingeschränktem Ausmaß Bauführungen im Grünland ermöglicht (z.B.: Erweiterungen von Bestandsgebäuden), ist ein konkretes Beispiel für funktionelle Sonderwidmungen mit Ausnahmefunktion.¹⁰⁵

c) Abstimmungsfunktion

Eine Abstimmungsfunktion von Sonderwidmungen ist dann gegeben, wenn bestimmte Nutzungen aufgrund örtlicher oder überörtlicher Bedeutung bzw. damit verbundenem Konfliktpotential „einer speziellen Standortplanung bedürfen“ (z.B.: EKZ, Industrieanlagen).¹⁰

d) Vorbehaltsfunktion

Sonderwidmungen mit Vorbehaltsfunktion sind dadurch charakterisiert, dass sie ganz bestimmten Nutzungen vorbehalten sind (z.B.: Einkaufszentren).¹⁰

e) Ergänzungsfunktion

Sonderwidmungen mit Ergänzungsfunktion sind für Nutzungen vorgesehen, die zugunsten der Standortsicherung „zu den allgemeinen Widmungskategorien bloß hinzutreten“.¹⁰

¹⁰ Vgl. GIESE (2013) S.225-230

¹⁰⁵ Vgl. Kap. 3.2.1. Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Niederösterreich)

3) Abgrenzungen und Zusammenhänge

a) Vorbehaltsflächen

Vorbehaltsflächen weisen eine „gewisse Verwandtschaft“ zu Sonderwidmungen auf, da sie ebenfalls der Standortsicherung dienen sollen (z.B.: Krankenhäuser, Schulen, Sportplätze). Darüber hinaus ermöglichen Vorbehaltsflächen „den Gemeinden (oder sonst begünstigten Dritten)“ jedoch zusätzlich, sich gegebenenfalls über Enteignungs- bzw. Einlösungsverfahren „die tatsächliche Verfügbarkeit über das betreffende Grundstück zu verschaffen“.¹⁰

b) Bebauungsgrundlagen

Bebauungsgrundlagen können als „ergänzende (sonder-)widmungsgleiche Festlegungen“ charakterisiert werden, die „erst im Zuge der Bebauungsplanung zu treffen“ sind. Konkrete Beispiele wären etwa die in der Wiener Bauordnung mögliche Festlegung von Wohnzonen, Großbauvorhaben, Einkaufszentren oder Geschäftsstraßen im Bebauungsplan. Diese Bereiche sind infolge „den betreffenden Verwendungszwecken vorzubehalten“ oder zum Teil sogar „nur in diesen Zonen zulässig“ (z.B.: Großbauvorhaben, Einkaufszentren).¹⁰

c) Ausnahmegewilligungen

Zwischen Sonderwidmungen und bescheidmäßigen Ausnahmegewilligungen gibt es zum Teil einen engen Zusammenhang, „denn Sonderwidmungen erübrigen sich, wenn ein besonderer Verwendungszweck (z.B.: im Grünland)“ allenfalls auch durch eine „Erteilung einer raumordnungsrechtlichen Einzelbewilligung genehmigt werden kann“.¹⁰ Ein konkretes Beispiel für solche Ausnahmegewilligungen sind die im Salzburger Raumordnungsgesetz befindlichen Einzelbewilligungen.¹⁰⁷ Einzelbewilligungen haben dabei den rechtlichen Status eines Bescheids und ermöglichen für ein „genau zu bezeichnendes Vorhaben“ eine ausnahmsweise Befreiung (Dispens) von den Wirkungen des Flächenwidmungsplans.¹⁰⁷

d) Zonierungen, Kennzeichnungen und Ersichtlichmachungen

Zonierungen können insbesondere eine Modifizierung „der gesetzlich zulässig erklärten Verwendungszwecke“ ermöglichen.¹⁰ Dabei sollen „negative Zonierungen“ bestimmte Nutzungen ausschließen, während „positive Festlegungen“ zulässige Verwendungszwecke explizit erlauben sollen. Auch Kennzeichnungen können die Festlegung von zulässigen Verwendungszwecken innerhalb bestimmter Widmungsgebiete ermöglichen, wobei derartige Spezifizierungen „auch den Charakter von Sonderwidmungen im funktionellen Sinn annehmen“ können.¹⁰ Ein konkretes Beispiel für Kennzeichnungen ist die im Salzburger ROG mögliche Kennzeichnung von Lücken im Grünland, die in unter bestimmten Voraussetzungen die Schließung von bestehenden Baulücken im Grünland erlaubt.¹⁰⁸ Ersichtlichmachungen (z.B.: von Bundesplanungen wie Kasernen) haben „in der Regel nicht dieselbe Rechtswirkung wie eine Sonderwidmung (z.B.: bezüglich Rechte und Pflichten von Grundeigentümern oder Nachbarn), denn diese Ersichtlichmachungen dienen der bloßen Information“.¹⁰

¹⁰ Vgl. GIESE (2013) S.225-230

¹⁰⁷ Vgl. Kap. 3.2.3. Einzelbewilligungen (Salzburg)

¹⁰⁸ Vgl. Kap. 3.2.4. Kennzeichnung von Lücken im Grünland (Salzburg)

Einordnung der besprochenen Ausnahmebestimmungen in die Sonderwidmungssystematik

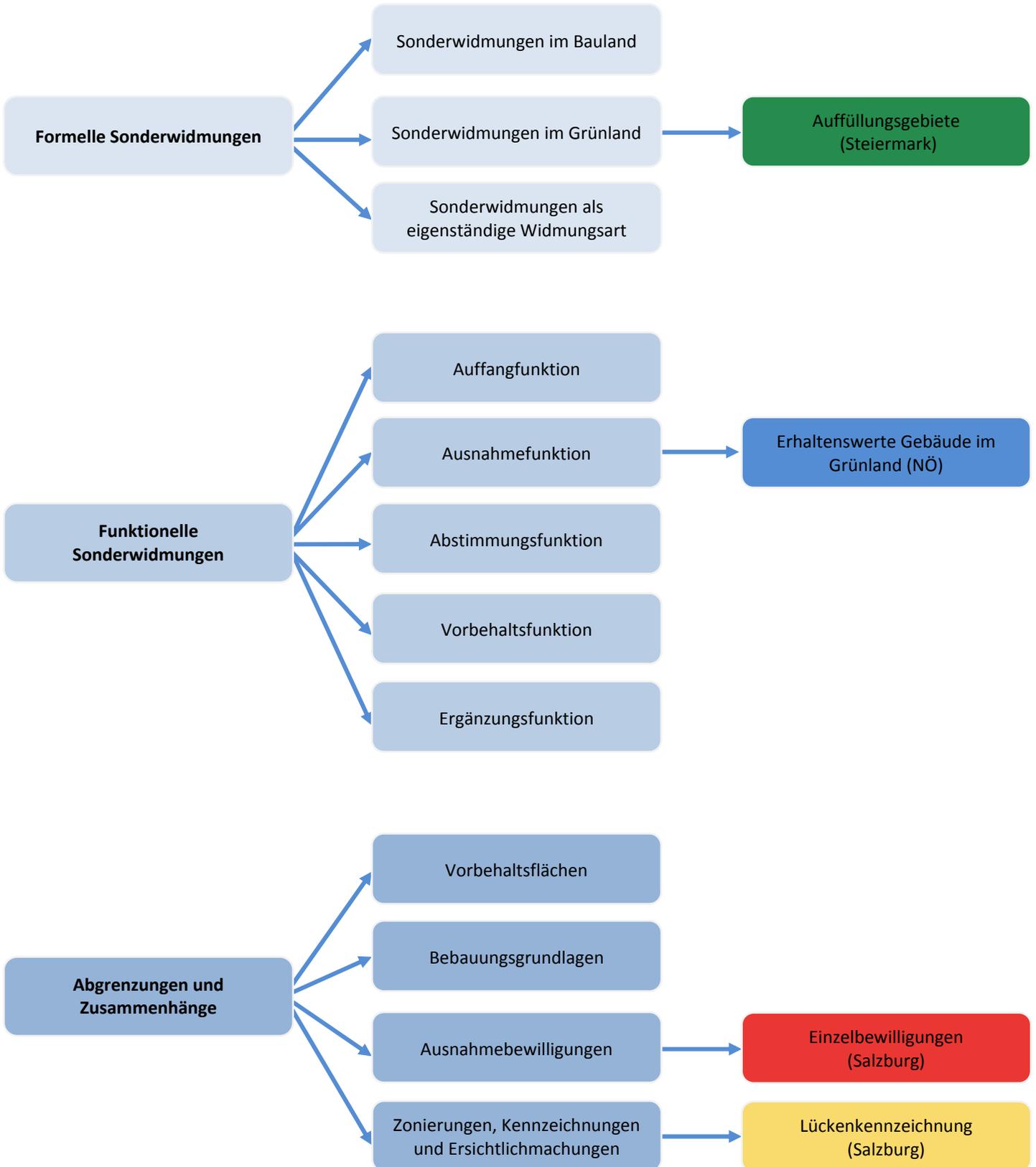


Abbildung 4: Einordnung der besprochenen Ausnahmebestimmungen in die Sonderwidmungssystematik
Quelle: GIESE (2013) S.225-230, eigene Darstellung

3.2. Konkrete Ausnahmebestimmungen in den Bundesländern

3.2.1 Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Niederösterreich)

Bei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland (GEB) handelt es sich um eine Widmungsart im Grünland.¹¹² Die Widmung kann ausschließlich für bereits bebaute Flächen im Grünland festgelegt werden.^{112,114} Als wichtigste Voraussetzung müssen GEBs baubehördlich bewilligte Hauptgebäude^{113,114} (mit einer bebauten Fläche ab 100m²) sein, die das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Beim Vorliegen aller anderen Voraussetzungen¹¹⁵ kann die Umrissfläche des Bestandsgebäudes dann als erhaltenswertes Gebäude im Grünland gewidmet werden. Auf diese Weise sind bei erhaltenswerten Gebäuden - unter Einhaltung der Kriterien¹¹⁵ - bauliche Erweiterungen, Änderungen des Verwendungszwecks, sowie Wiedererrichtungen im Fall einer Zerstörung durch Elementarereignisse möglich.¹¹² Die Widmung ist dabei nicht ausschließlich auf Wohnnutzungen beschränkt, sondern kann auch beispielsweise gewerbliche Nutzungen von Bestandsgebäuden im Grünland ermöglichen.¹³

Für bestehende Wohngebäude im Grünland kann seit 2014 der Widmungszusatz GEB „Standort“ (Sto) festgelegt werden, wenn diese vor der Festlegung des Zusatzes zumindest 10 Jahre hindurch ununterbrochen für Wohnzwecke nutzbar waren. Daneben müssen auch die regulären Kriterien für GEBs erfüllt werden. Auch bei bereits gewidmeten GEBs müssen bei der Anbringung des Zusatzes „Standort“ diese Voraussetzungen noch vorliegen.^{114,116} Der Zusatz „Standort“ ermöglicht eine Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes oder Gebäudeteils im Grünland, sofern die Nutzung auf Wohnnutzung eingeschränkt wurde und alle anderen Kriterien¹¹⁵ eingehalten werden. Die Wiederrichtung ist dabei auf maximal 170m² Bruttogeschoßfläche begrenzt,¹¹⁶ was im Vergleich zur maximalen Erweiterungsfläche von 400m² für reguläre erhaltenswerte Gebäude, die als Wohngebäude genutzt werden, relativ gering ist.¹³ Erhaltenswerte Gebäude im Grünland sind im §20 Abs.2 Z4 bzw. Abs.5 des niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes (NÖ ROG) 2014 in der aktuellen Fassung (LGBl. Nr. 35/2017) näher beschrieben.¹¹²



Abbildung 5: Systematische Einordnung von GEBs und Widmungszusatz „Standort“ im NÖ ROG

Quelle: §20 Abs.2 Z4 NÖ ROG 2014 idgF; eigene Darstellung

¹³ Vgl. Interview PÜHRINGER, 20.1.2016

¹¹² Vgl. §20 Abs.2 Z4 bzw. Abs.5 NÖ ROG 2014 idgF

¹¹³ Vgl. §4 Z15 NÖ BO 2014 idgF

¹¹⁴ Vgl. PALLITSCH et al (2015) S.1259-1263 bzw. S.1270-1272

¹¹⁵ Vgl. Kap. 3.2.1.1. Kriterien für die Festlegung und bauliche Nutzung (Erhaltenswerte Gebäude)

¹¹⁶ Vgl. §20 Abs.2 Z4 lit.c bzw. Abs.5 Z6 NÖ ROG 2014 idgF

3.2.1.1. Kriterien für die Festlegung und bauliche Nutzung (Erhaltenswerte Gebäude)

1) Grundvoraussetzungen	
1.01	Das geplante GEB liegt im Grünland
1.02	Es handelt sich um ein baubehördlich bewilligtes Hauptgebäude mit einer bebauten Fläche ab 100m ²
1.03	Das Ortsbild wird durch das geplante GEB nicht wesentlich beeinträchtigt

2) Standortvoraussetzungen	
2.01	Das Bestandsgebäude oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benutzbarkeit des Gebäudes darf insb. aus folgenden Gründen nicht gefährdet oder für den vorgesehenen Verwendungszweck ungeeignet sein: a) Für Bebauung ungeeignete Bodenbeschaffenheit oder Grundwasserstand b) Gefährdeter Standort (Hochwasser, Steinschlag, Lawinen, Rutschungen, ungünstiges Kleinklima) c) Für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung unzureichend

3) Voraussetzungen für Widmungszusatz GEB- Standort	
3.01	Es handelt sich um ein Wohngebäude oder einen für Wohnzwecke genutzten Gebäudeteil
3.02	Das Wohngebäude war vor Festlegung des Zusatzes zumindest 10 Jahre hindurch ununterbrochen für Wohnzwecke nutzbar
3.03	Die regulären Voraussetzungen (Grund- und Standortvoraussetzungen) für GEBs werden erfüllt (auch bei bereits gewidmeten GEBs müssen diese zum Zeitpunkt der Festlegung des Zusatzes noch vorliegen)

Tabelle 1: Kriterien für die Festlegung von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland (GEB)

Quelle: §20 Abs.2 Z4 NÖ ROG 2014 idgF; §4 Z15 NÖ BO 2014 idgF; PALLITSCH et al (2015) S.1259-1260, S.1271

4) Voraussetzungen für die bauliche Nutzung von GEBs	
4.01	<p>Bauliche Erweiterungen von GEBs dürfen nur erfolgen, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Erweiterung für die Nutzung des Gebäudes erforderlich ist b) die Erweiterung gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in untergeordnetem Verhältnis steht c) die Erweiterung nicht auch durch eine Änderung des Verwendungszwecks oder Adaptierungen bestehender Gebäudeteile (z.B.: Dachboden, Stallraum, etc.) erreicht werden kann d) die Erweiterung das Höchstausmaß für bauliche Erweiterungen einhält (Bemessungsgrundlage für spätere Erweiterungen ist die Bausubstanz zum Zeitpunkt der GEB- Festlegung)
4.02	<p>Bauliche Erweiterungen von GEB Wohngebäuden dürfen nur erfolgen, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Erweiterung ganzjährig bewohnbare Wohngebäude betrifft b) die Erweiterung keine GEBs mit dem Zusatz „Standort“ betrifft c) die Erweiterung für den familieneigenen Wohnbedarf erforderlich ist d) die Erweiterung das Ausmaß von höchstens 400m² Bruttogeschosßfläche nicht übersteigt (sofern keine Einschränkung der Gemeinde unter dieses Limit erfolgt ist) (Ausnahme: Verwendungszweckänderung bestehender Gebäude für zukünftige Wohnzwecke)
4.03	<p>Verwendungszweckänderungen von GEBs dürfen nur erfolgen, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die vorgesehene Nutzung keine das ortsübliche Maß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen kann b) die vorgesehene Nutzung keine wesentlichen Veränderungen oder Nutzungseinschränkungen der angrenzenden unbebauten Flächen bewirkt c) die vorhandene Infrastruktur für die vorgesehene Nutzung ausreichend ist bzw. ergänzt wird d) der ursprüngliche Baubestand in Substanz und äußerem Erscheinungsbild weitgehend erhalten bleibt
4.04	<p>Wiedererrichtungen von GEBs dürfen nur erfolgen, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) das GEB durch Elementarereignisse (Brand, Blitzschlag, etc.) vollständig zerstört wurde b) der Umfang der Wiedererrichtung dem ursprünglichen Bestand entspricht
4.05	<p>Die Bausubstanz von GEBs darf nur ausgetauscht werden, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) eine Instandsetzung vorgenommen wird und der Erhalt der Bausubstanz technisch nicht möglich / unwirtschaftlich wäre

5) Voraussetzungen für die bauliche Nutzung von GEBs mit Widmungszusatz „Standort“	
5.01	<p>Die Wiedererrichtung von GEBs mit dem Zusatz „Standort“ ist nur zulässig, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Wiedererrichtung dem Eigenbedarf des Gebäudeeigentümers dient b) die Wiedererrichtung den Grundriss des ehemaligen Bestands zumindest zu 50% überschneidet c) die Wiedererrichtung das Orts- und Landschaftsbilds nicht wesentlich beeinträchtigt (erfordert Gutachten) d) die Nutzung des Gebäudes auf Wohnnutzung eingeschränkt wurde e) nur eine Wohnung im Sinne des §47 NÖ BO 2014 pro Grundstück errichtet wird f) die Wiedererrichtung das Ausmaß von 170m² Bruttogeschosßfläche nicht übersteigt (sofern keine Einschränkung der Gemeinde unter dieses Limit erfolgt ist)

Tabelle 2: Kriterien für die bauliche Nutzung von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland (GEB)

Quelle: §20 Abs.2 Z4, Abs.5 NÖ ROG 2014 idgF, §47 NÖ BO 2014 idgF, PALLITSCH et al (2015) S.1263

3.2.1.2. Exkurs: Anwendung der Kriterien in der Praxis (Erhaltenswerte Gebäude)

1) Grundvoraussetzungen

Kriterium 1.01 (Lage im Grünland)

Das geplante erhaltenswerte Gebäude muss sich innerhalb des Grünlands¹¹⁷ befinden.

Kriterium 1.02 (Status als baubehördlich bewilligtes Hauptgebäude)

Beim geplanten erhaltenswerten Gebäude muss es sich um ein baubehördlich bewilligtes Hauptgebäude mit einer Grundrissfläche ab 100m² handeln.^{114,118} Gebäude werden in der Bauordnung als „oberirdische Bauwerke mit einem Dach und wenigstens zwei Wänden, welches von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen“, definiert.¹¹³ Als Hauptgebäude werden dabei – angelehnt an die Definition von Nebengebäuden – „Gebäude mit einer Grundrissfläche ab 100m² und eigenständiger Funktion“ bezeichnet.¹¹⁴

Bezüglich der baubehördlichen Bewilligung wird von der Aufsichtsbehörde überprüft, ob das betroffene Gebäude noch einen aufrechten baubehördlichen Konsens aufweist.¹³ Als baubehördlich bewilligt gilt dabei „nicht nur ein Gebäude, das über eine rechtskräftige Baubewilligung verfügt, sondern auch ein konsentierter Altbestand“.¹¹⁴ Der VwGH hat in diesem Zusammenhang festgestellt, dass „das Vorliegen einer Baubewilligung zu vermuten“ ist, wenn „sie zwar nicht nachweisbar, das Gebäude aber älter als der zusammenhängende Bauaktenbestand der Gemeinde ist, seine Konstruktion nicht offensichtlich einer zur Errichtungszeit geltenden Bauvorschrift widerspricht und es nicht vom Geltungsbereich der Bauordnung ausgenommen war“.¹¹⁴ Auch der baubehördliche Konsens darf nicht durch nicht bewilligte Umbauten bzw. Schwarzbauten verloren gegangen sein.¹³ Ebenso muss dieser Konsens bezüglich des Bauzustands noch erfüllt werden; wenn ein Gebäude offenkundig verfallen ist bzw. nicht mehr betreten werden kann, hat es auch keinen baubehördlichen Konsens mehr und kann daher nicht als GEB gewidmet werden.¹³

Kriterium 1.03 (Keine Beeinträchtigung des Ortsbilds)

Das geplante GEB darf das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.¹¹⁸ Zu einer solchen Beeinträchtigung kann es beispielsweise in sensiblen und entlegenen Landschaftsbereichen¹³ durch Gebäude mit besonders großen Kubaturen kommen. Eine Beeinträchtigung des Ortsbilds kann jedoch auch durch Gebäude erfolgen, die offenkundig nicht der örtlichen Bautradition entsprechen (z.B.: skandinavisches Blockhaus).¹³ In der Praxis ist jedoch zumeist davon auszugehen, dass bestehende Gebäude auch dem lokalen Ortsbild entsprechen.¹³

¹³ Vgl. Interview PÜHRINGER, 20.1.2016

¹¹³ Vgl. §4 Z15 NÖ BO 2014 idgF

¹¹⁴ Vgl. PALLITSCH et al (2015) S.1259-1263 bzw. S.1270-1272

¹¹⁷ Vgl. §20 Abs.1 bzw. Abs.2 Z4 NÖ ROG 2014 idgF

¹¹⁸ Vgl. §20 Abs.2 Z4 lit.a NÖ ROG 2014 idgF

2) Standortvoraussetzungen

Kriterium 2.01 (Kein gefährdeter oder ungeeigneter Standort)

Das Bestandsgebäude oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benutzbarkeit des Gebäudes darf nicht gefährdet oder für den vorgesehenen Verwendungszweck ungeeignet sein.¹¹⁹ Davon ist insbesondere bei einer Gefährdung durch Naturgefahren, einer für Bebauung ungeeigneten Bodenbeschaffenheit bzw. Grundwasserstand oder einer unzureichenden Verkehrserschließung auszugehen.¹¹⁹ Diese Kriterien entsprechen im Wesentlichen dem in der Bauordnung¹²⁰ festgelegten generellen Bauverbot im Grünland.¹¹⁴

Speziell eine Gefährdung durch Naturgefahren (z.B.: Hochwasser, Steinschlag, Lawinen, etc.) ist dabei in der Praxis ein klares Ausschlusskriterium für die Festlegung von GEBs.¹³ An Standorten, an denen beispielweise eine Hochwassergefährdung evident ist (z.B.: innerhalb roter Zonen im Gefahrenzonenplan¹²¹ der BWV bzw. WLV), kann dementsprechend auch kein GEB gewidmet werden.¹³ Bei der Verkehrserschließung wird von der Aufsichtsbehörde überprüft, ob das betreffende Gebäude mit einem Fahrzeug erreicht werden kann.¹³ Da Niederösterreich grundsätzlich eine gute Erschließung aufweist, kommt es in der Praxis sehr selten vor, dass bestehende Gebäude verkehrlich nicht erschlossen sind. Es sind jedoch Einzelfälle von Gebäuden bekannt, die nur zu Fuß im Sommer erreicht werden konnten.¹³

3) Voraussetzungen für Widmungszusatz GEB- Standort

Kriterium 3.01 (Status als Wohngebäude)

Beim geplanten GEB- Standort muss es sich um ein Wohngebäude oder einen für Wohnzwecke genutzten Gebäudeteil handeln.¹²² Wohngebäude werden in der Bauordnung als Gebäude definiert, die „ganz oder überwiegend zum Wohnen genutzt“ werden.¹¹³

Kriterium 3.02 (Wohnnutzung in den letzten 10 Jahren)

Das Wohngebäude muss vor Festlegung des Zusatzes „Standort“ zumindest 10 Jahre hindurch ununterbrochen für Wohnzwecke nutzbar gewesen sein.¹²² Davon ist auszugehen, „wenn in diesem Zeitraum keine schweren, die Wohnnutzung hindernden Baumängel vorhanden waren“ und bezüglich der Wohnnutzung ein Mindeststandard vorliegt¹¹⁴ (fließendes Warm- und Kaltwasser, beheizbare Aufenthalts- und Sanitarräume, Küche etc.). Wenn ein Gebäude beispielsweise „wegen eines schadhaften Daches nicht für Wohnzwecke nutzbar“ war und ist, darf auch der Widmungszusatz „Standort“ nicht festgelegt werden.¹¹⁴ Auch sehr kleine Gebäude (z.B.: Jagdhütten, Fischerhaus), die lediglich als Unterstand dienen und offensichtlich nicht bewohnbar sind, können den Widmungszusatz „Standort“ nicht

¹³ Vgl. Interview PÜHRINGER, 20.1.2016

¹¹³ Vgl. §4 Z15 NÖ BO 2014 idgF

¹¹⁴ Vgl. PALLITSCH et al (2015) S.1259-1263 bzw. S.1270-1272

¹¹⁹ Vgl. §20 Abs.2 Z4 lit.b NÖ ROG 2014 idgF

¹²⁰ Vgl. §55 Abs.2 NÖ BO 2014 idgF

¹²¹ Vgl. §15 Abs.2 Z2 NÖ ROG 2014 idgF

¹²² Vgl. §20 Abs.2 Z4 lit.c NÖ ROG 2014 idgF

erhalten,¹³ da sie den zuvor beschriebenen Wohnmindeststandard¹¹⁴ nicht erfüllen. Eine etwaige „Beschränkung der Bruttogeschoßfläche^{123,124} unter die gesetzlich vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten und unter den Bestand ist ausdrücklich erlaubt¹²² und darf – wenn fachlich begründet – bei der Widmung vorgesehen werden“. Dabei müssen sämtliche Einschränkungen „durch die Ergebnisse der Grundlagenforschung gedeckt sein“.¹¹⁴

Kriterium 3.03 (Erfüllung der regulären Voraussetzungen für GEBs)

Um den Widmungszusatz „Standort“ festlegen zu können, müssen auch die regulären Voraussetzungen (Grund- und Standortvoraussetzungen¹²⁵) für GEBs erfüllt werden.¹¹⁴ Besteht bereits eine Widmung als erhaltenswertes Gebäude, ist nachzuweisen, dass diese Voraussetzungen bei der Festlegung des Zusatzes „Standort“ noch vorliegen.^{114,122}

4) Voraussetzungen für die bauliche Nutzung von GEBs

Kriterium 4.01 (Generelle Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen)

Um eine generelle bauliche Erweiterung bei einem GEB vornehmen zu können, muss diese „für die Nutzung des Gebäudes erforderlich“ sein und „gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in einem untergeordneten Verhältnis“ stehen.¹²⁶ Außerdem ist dabei zu prüfen, ob die geplante Erweiterung „nicht auch durch eine Änderung des Verwendungszwecks und eine Adaptierung bestehender Gebäudeteile“ (z.B.: Dachboden, Stallraum, Futterkammer, etc.) erreicht werden kann. Relevante „Bemessungsgrundlage für allen späteren baulichen Erweiterungen ist immer die Bausubstanz“ zum Zeitpunkt der GEB- Festlegung.¹²⁶ „Wurde das Höchstausmaß bereits ausgeschöpft, sind weitere Zubauten unzulässig“. Nebengebäude dürfen nur dann errichtet werden, „wenn der beabsichtigte Verwendungszweck nicht auch durch eine Adaptierung bestehender Nebengebäude erreicht werden kann“. Etwaige neue Nebengebäude müssen jedenfalls „in einem untergeordneten Verhältnis zur Grundrissfläche des Hauptgebäudes stehen“ und „im Nahbereich zum Hauptgebäude situiert werden“. „Die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude“ darf dabei „maximal 50m² umfassen“.¹²⁶

In der Praxis wird bezüglich des Kriteriums der Erforderlichkeit überprüft, ob beispielsweise eine angestrebte Wohnraumerweiterung tatsächlich für einen familieneigenen Wohnbedarf benötigt wird.¹³ Ein untergeordnetes Verhältnis gegenüber dem ursprünglichen Baubestand liegt in der praktischen Anwendung dann vor, wenn die beabsichtigte Erweiterung einer Fläche von unter 50% des ursprünglichen Baubestands entspricht.¹³ Dementsprechend kann eine als erhaltenswertes Gebäude gewidmete landwirtschaftliche Maschinenhalle mit einer Fläche von 1000m² um bis zu 499m² für einen gewerblichen Verwendungszweck erweitert werden. Das bestehende Limit von 400m² Bruttogeschoßfläche für als GEB gewidmete Wohngebäude darf durch allfällige Erweiterungen jedoch keinesfalls überschritten werden.¹³

¹³ Vgl. Interview PÜHRINGER, 20.1.2016

¹¹⁴ Vgl. PALLITSCH et al (2015) S.1259-1263 bzw. S.1270-1272

¹²² Vgl. §20 Abs.2 Z4 lit.c NÖ ROG 2014 idgF

¹²³ Vgl. §1 Abs.1 Z10 NÖ ROG 2014 idgF

¹²⁴ Vgl. Kap. 3.2.1.2. Kriterium 4.02 (Spezielle Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen von Wohngebäuden)

¹²⁵ Vgl. Kap. 3.2.1.2. Kriterien 1.01- 1.03 bzw. Kriterium 2.01

¹²⁶ Vgl. §20 Abs.5 Z1 NÖ ROG 2014 idgF

Alle beschriebenen Kriterien für etwaige bauliche Erweiterungen von GEBs werden in der Regel durch Bausachverständige überprüft, wobei gegebenenfalls auch Lokalausweise vorgenommen werden.¹³ Was die Regelungen bezüglich Nebengebäuden betrifft, geht es in der Praxis „zumeist um die Errichtung von Garagen“, wobei die zulässige Größe von maximal 50m² „einer großzügig dimensionierten Doppelgarage“ entspricht.¹¹⁴

Kriterium 4.02 (Spezielle Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen von Wohngebäuden)

Bauliche Erweiterungen von GEB- Wohngebäuden können nur „bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden“ vorgenommen werden.¹²⁷ Wohngebäude werden in der Bauordnung als Gebäude definiert, die „ganz oder überwiegend zum Wohnen genutzt“ werden.¹¹³ Gemäß der Bauordnung müssen Wohngebäude bzw. Wohnungen dabei einen Mindeststandard erfüllen.¹²⁸ Dazu zählen vor allem beheizbare¹²⁹ Aufenthalts-^{128,130} und Sanitärräume¹²⁸ sowie eine vorhandene Wasserversorgung bzw. -entsorgung.¹³¹

Ein weiteres Kriterium, das für eine Erweiterung von GEB- Wohngebäuden erfüllt werden muss, ist das Vorliegen eines „familieneigenen Wohnbedarfs des Gebäudeeigentümers“.¹²⁷ Ein solcher Wohnbedarf „ist dann gegeben, wenn im betroffenen Gebäude „etwa drei Generationen (z.B.: zur Betreuung pflegebedürftiger Familienangehöriger) gleichzeitig wohnen oder eine sehr kinderreiche Familie dort wohnhaft ist“.¹¹⁴ Bei Erfüllung aller Kriterien¹²⁷ können GEB- Wohngebäude insgesamt auf bis zu 400m² Bruttogeschoßfläche¹²³ erweitert werden, sofern keine Einschränkung der Gemeinde unter dieses Limit erfolgt ist.¹²⁷ Eine Unterteilung in mehrere Wohnungen gemäß der Bauordnung¹³² ist dabei zulässig.¹²⁷

Allfällige Erweiterungen von GEBs für Wohnzwecke sind außerdem unabhängig von der ursprünglichen Bestandsgröße durchführbar, wodurch der zuvor beschriebene Passus, dass mögliche Erweiterungen generell „gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in einem untergeordneten Verhältnis“ stehen müssen,¹²⁶ keine Anwendung findet. Wie bereits zuvor erwähnt, ist von einem „untergeordneten Verhältnis“ auszugehen, wenn die beabsichtigte Erweiterung einer Fläche von unter 50% des ursprünglichen Baubestands entspricht.¹³ Sofern keine Einschränkung der Gemeinde erfolgt ist, kann daher ein GEB-Wohngebäude mit einer Fläche von 100m² theoretisch auf bis zu 400m² Bruttogeschoßfläche¹²³ erweitert werden, wenn ein entsprechender familieneigener Wohnbedarf^{114,127} nachgewiesen wird.

Die Bruttogeschoßfläche wird als „Summe der Grundrissflächen der oberirdischen Geschoße eines Gebäudes oder Gebäudeteils“ definiert, wobei lediglich Garagenflächen nicht in die Berechnung einfließen.¹²³ Somit werden dabei auch jene Flächen, die nicht unmittelbar einer

¹³ Vgl. Interview PÜHRINGER, 20.1.2016

¹¹³ Vgl. §4 Z15 NÖ BO 2014 idgF

¹¹⁴ Vgl. PALLITSCH et al (2015) S.1259-1263 bzw. S.1270-1272

¹²³ Vgl. §1 Abs.1 Z10 NÖ ROG 2014 idgF

¹²⁶ Vgl. §20 Abs.5 Z1 NÖ ROG 2014 idgF

¹²⁷ Vgl. §20 Abs.5 Z2 NÖ ROG 2014 idgF

¹²⁸ Vgl. §47 Abs.1 NÖ BO 2014 idgF

¹²⁹ Vgl. §57 Abs.1 NÖ BO 2014 idgF

¹³⁰ Vgl. §4 Z2 NÖ BO 2014 idgF

¹³¹ Vgl. §45 NÖ BO 2014 idgF

¹³² Vgl. §47 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 1/2015

Wohnnutzung dienen (z.B.: Stiegenhaus, Wintergarten, Haustechnikräume, etc.), in die Ermittlung der Bruttogeschosßfläche miteinbezogen.¹¹⁴ Die Grundrissfläche von Nebengebäuden wird nicht in die Berechnung der Bruttogeschosßfläche eingerechnet.¹³

Wiedererrichtete GEBs mit dem Widmungszusatz „Standort“ können die beschriebene Erweiterungsmöglichkeit auf bis zu 400m² Bruttogeschosßfläche jedenfalls nicht in Anspruch nehmen.¹²⁷ Von dieser Obergrenze ausgenommen sind Verwendungszweckänderungen bestehender Gebäude für zukünftige Wohnzwecke.¹³³ Damit sind Bestandsgebäude gemeint, die mehr als 400m² Bruttogeschosßfläche aufweisen und zukünftig als Wohngebäude genutzt werden sollen. Bei großen, als GEB gewidmeten Bestandsgebäuden finden in der Praxis zwar keine baulichen Erweiterungen statt, sehr wohl aber etwaige Unterteilungen in mehrere Wohnungen.¹³ Ein konkretes Beispiel wäre dabei ein bestehender Vierkanthof mit rund 1500m² Bruttogeschosßfläche, der in mehrere Wohneinheiten unterteilt wird.¹³

Kriterium 4.03 (Voraussetzungen für eine Änderung des Verwendungszwecks von GEBs)

Der Verwendungszweck von GEBs darf nur geändert werden, wenn die vorgesehene Nutzung keine das ortsübliche Maß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen kann.¹³³ Zudem darf die vorgesehene Nutzung „keine wesentlichen Veränderungen oder Nutzungseinschränkungen der angrenzenden unbebauten Flächen“ bewirken. Die vorhandene Infrastruktur muss für den beabsichtigten Verwendungszweck ausreichend sein bzw. allenfalls ergänzt werden. Bei einer Verwendungszweckänderung von GEBs muss darüber hinaus „der ursprüngliche Baubestand in Substanz und äußerem Erscheinungsbild“ weitgehend erhalten bleiben.¹³³ Wie bereits erwähnt, wäre ein konkretes Beispiel für eine Verwendungszweckänderung von GEBs ein landwirtschaftliches Bestandsgebäude, das nun gänzlich als Wohngebäude genutzt werden soll.¹³ Auch eine Umwandlung ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebsgebäude in Gewerbebetriebe (z.B.: Schlosserei, Maschinenhalle, Kfz-Werkstätte) kommt in der Praxis immer wieder vor.¹³ Da bei GEBs in den letzten Jahren Mischformen (z.B.: Landwirtschaft und Gewerbe im selben Gebäude) zunehmen, sind oft auch dementsprechende gewerbliche Umbauten nötig, was über eine solche Verwendungszweckänderung ermöglicht wird.¹³

Kriterium 4.04 (Voraussetzungen für eine Wiedererrichtung bei Elementarereignissen)

GEBs die durch Elementarereignisse (z.B.: Brand, Blitzschlag, etc.) zerstört wurden, dürfen wiedererrichtet werden, wenn der Umfang der Wiedererrichtung dem Ursprungsbestand entspricht.¹³⁴ Bei der Wiedererrichtung dürfen auch allfällige, über den ursprünglichen Bestand hinausgehende Zubauten unter Beachtung der erwähnten Voraussetzungen^{126,127} vorgenommen werden. In der Praxis ist eine Zerstörung von GEBs durch Elementarereignisse sehr selten.¹³ Demnach ist den letzten 15 Jahren (Stand 2016) dabei lediglich zwei bis drei Objekten auszugehen, wobei jedes dieser Objekte durch einen Brand zerstört wurde.¹³

¹³ Vgl. Interview PÜHRINGER, 20.1.2016

¹¹⁴ Vgl. PALLITSCH et al (2015) S.1259-1263 bzw. S.1270-1272

¹²³ Vgl. §1 Abs.1 Z10 NÖ ROG 2014 idGF

¹²⁶ Vgl. §20 Abs.5 Z1 NÖ ROG 2014 idGF

¹²⁷ Vgl. §20 Abs.5 Z2 NÖ ROG 2014 idGF

¹³³ Vgl. §20 Abs.5 Z3 NÖ ROG 2014 idGF

¹³⁴ Vgl. §20 Abs.5 Z4 NÖ ROG 2014 idGF

Kriterium 4.05 (Voraussetzungen für etwaige Sanierungen bzw. Instandsetzungen)

Bei etwaigen Sanierungen bzw. Instandsetzungen von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland „darf jene Bausubstanz ausgetauscht werden, deren Erhaltung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich wäre“.¹³⁵ Eine Erneuerung „sämtlicher raumbildender Teile, die ein Gebäude ergeben“, ist gemäß der Rechtsprechung des VwGH allerdings als Neubau zu werten.¹³⁶ Daher sind solche Bauwerke „als konsenslose Neubauten zu betrachten“.¹³⁷

5) Voraussetzungen für die bauliche Nutzung von GEBs mit Widmungszusatz „Standort“

Kriterium 5.01 (Voraussetzungen für eine Wiedererrichtung von GEBs mit Zusatz „Standort“)

Erhaltenswerte Gebäude im Grünland mit dem Widmungszusatz „Standort“¹²² dürfen auf eine Bruttogeschoßfläche^{123,124} von bis zu 170m² wiedererrichtet werden, sofern dies dem Eigenbedarf des Grundeigentümers dient und keine Einschränkung der Gemeinde unter dieses Limit erfolgt ist.¹³⁸ Die Nutzung des jeweiligen Gebäudes muss auf Wohnnutzung eingeschränkt werden, wobei nur eine Wohnung im Sinn der Bauordnung¹³² pro Grundstück errichtet werden darf.¹³⁸ Außerdem muss das wiedererrichtete Gebäude den Grundriss des ehemaligen Bestands zumindest zu 50% überschneiden. Auch das Orts- und Landschaftsbild darf durch den geplanten Neubau nicht wesentlich beeinträchtigt werden, wobei diese Frage von einem Amtssachverständigen des Landes Niederösterreich zu beurteilen ist.¹³⁸

Eine Wiedererrichtung von erhaltenswerten Gebäuden mit dem Zusatz „Standort“ wurde vom Gesetzgeber speziell für jene Fälle vorgesehen, in denen bestehende Wohngebäude modernisiert werden sollen, ein Umbau des Bestands bau- oder energietechnisch jedoch nicht sinnvoll ist.¹³ Nachdem der Widmungszusatz „Standort“ im Jahr 2014 eingeführt wurde, gab es im Jahr 2016 lediglich etwa 10-20 erhaltenswerte Gebäude mit diesem Zusatz,¹³ was im Vergleich zur Gesamtanzahl von ca. 27 000 GEBs relativ gering ist.²⁷ Bei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland mit dem Widmungszusatz „Standort“ handelt es sich meistens um ältere Gebäude mit mittlerem bis schlechten Bauzustand.¹³ Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass der Widmungszusatz „Standort“ eher die Ausnahme bleiben wird, weil die damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten flächenmäßig so stark eingeschränkt sind.¹³

¹³ Vgl. Interview PÜHRINGER, 20.1.2016

²⁷ Vgl. Kap. 4.1.1. Räumliche Verteilung von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland

¹²² Vgl. §20 Abs.2 Z4 lit.c NÖ ROG 2014 idgF

¹²³ Vgl. §1 Abs.1 Z10 NÖ ROG 2014 idgF

¹²⁴ Vgl. Kap. 3.2.1.2. Kriterium 4.02 (Spezielle Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen von Wohngebäuden)

¹³² Vgl. §47 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 1/2015

¹³⁵ Vgl. §20 Abs.5 Z5 NÖ ROG 2014 idgF

¹³⁶ Vgl. Verwaltungsgerichtshof, Erkenntnis vom 7.3.2000 (96/05/0060)

¹³⁷ Vgl. Landesverwaltungsgericht Niederösterreich, Entscheidung vom 22.2.2017 (LVwG-AV-1050/001-2016)

¹³⁸ Vgl. §20 Abs.5 Z6 NÖ ROG 2014 idgF

3.2.1.3. Historische Entwicklung (Erhaltenswerte Gebäude)

NÖ ROG 1976:

In Niederösterreich wurden erhaltenswerte Gebäude im Grünland (GEB) erstmals im Raumordnungsgesetz 1976 eingeführt (als „im Grünland erhaltenswerte Bauten“).^{139,140} Schon damals waren GEBs eine Nutzungsart innerhalb des Grünlands und standen – wie im heutigen Raumordnungsgesetz¹¹² – in der Widmungshierarchie an derselben Stelle wie etwa Gärtnereien, land- und forstwirtschaftliche Betriebe oder Grüngürtel. Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland waren im Jahr 1976 weder spezifische Kriterien noch konkrete Nutzungsmöglichkeiten definiert. Generell durften Neubauten, sowie Zu- oder Umbauten bei den Nutzungsarten im Grünland nur vorgenommen werden, wenn sie „nach Maßgabe der örtlichen Gegebenheiten und Erfordernisse“ für deren Nutzung „erforderlich“ waren.¹⁴⁰

NÖ ROG Novelle 1995

In der Raumordnungsgesetznovelle 1995 wurden erhaltenswerte Gebäude und alle anderen Nutzungsarten im Grünland systematisch klar getrennt und innerhalb des §19 Abs.2 in 17 verschiedene Ziffern untergliedert. Zudem wurden erstmals konkrete Ausschlusskriterien für GEBs definiert.^{140,141} Erhaltenswerte Gebäude mussten demnach „baubehördlich bewilligte Gebäude“ sein, „deren Verwendungszweck nicht der im Flächenwidmungsplan festgelegten Nutzungsart entspricht“.¹⁴¹ Wie im heutigen Raumordnungsgesetz durfte das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden, es bestand jedoch noch der Zusatz, dass allenfalls auch das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden durfte, bzw. das erhaltenswerte Gebäude im Grünland außerdem der örtlichen Bautradition entsprechen musste.^{112,141}

Als weitere Voraussetzung mussten sich erhaltenswerte Gebäude „in einem bautechnisch unbedenklichen Zustand befinden“. Dieser Zustand lag dann vor, wenn keine Baugebrechen vorhanden waren, „durch welche die Standfestigkeit, der Brandschutz oder die Sicherheit von Personen und Sachen“ beeinträchtigt werden konnte.¹⁴¹ Gebäude, die sich auf Flächen befanden, die aufgrund der Standortgegebenheiten für eine Bebauung ungeeignet waren, durften ebenfalls nicht als GEB ausgewiesen werden. Dazu zählen insbesondere Flächen, die von Naturgefahren (Hochwasser, Steinschlag, etc.) betroffen sind oder Flächen mit einer ungenügenden Tragfähigkeit des Untergrunds.¹⁴² Das Verbot von GEBs für gefährdete oder ungeeignete Standorte hat sich bis heute nicht wesentlich verändert. Im Vergleich zu den heutigen Bestimmungen wurde jedoch eine für den Verwendungszweck ungenügende Verkehrserschließung zum damaligen Zeitpunkt bei GEBs noch toleriert.^{112,141}

Die Raumordnungsgesetznovelle 1995 definierte im neu geschaffenen §19 Abs.5 erstmals Voraussetzungen für die bauliche Nutzung von GEBs^{140,141} („Für erhaltenswerte Bauten im Grünland gilt:“). Bauliche Maßnahmen wie Zu- oder Umbauten durften demzufolge nur vorgenommen werden, wenn sie „für die Nutzung des Gebäudes erforderlich“ waren und

¹¹² Vgl. §20 Abs.2 Z4 bzw. Abs.5 NÖ ROG 2014 idgF

¹³⁹ Vgl. §14 Abs.2 NÖ ROG 1974 LGBl. Nr. 8000-0/1974

¹⁴⁰ Vgl. §19 Abs.2,4 NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-0/1977

¹⁴¹ Vgl. §19 Abs.2 Z4 bzw. Abs.5 NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-10/1995

¹⁴² Vgl. §15 Abs.3 NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-10/1995

„gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in einem untergeordneten Verhältnis“ standen. Außerdem musste es sich um eine bauliche Maßnahme handeln, die nicht auch „durch eine Änderung des Verwendungszwecks“ oder eine „Adaptierung bestehender Gebäudeteile“ (z.B.: Dachboden, Stallraum, etc.) erreicht werden konnte. Als Bemessungsgrundlage für alle späteren baulichen Erweiterungen wurde die Bausubstanz zum Zeitpunkt der Ausweisung als GEB festgelegt. War dabei das „Höchstmaß bereits ausgeschöpft“, so waren weitere Zubauten unzulässig.¹⁴¹ Dies entsprach im Wesentlichen der heutigen Regelung.^{112,141}

Neben den generellen Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen von GEBs (§19 Abs.5 Z1) wurden im Jahr 1995 auch erstmals spezielle Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung von GEB- Wohngebäuden definiert (§19 Abs.5 Z2).¹⁴¹ Diese bezogen sich – wie die heutigen Regelungen¹¹² – auf „nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbare Wohngebäude“. Schon damals waren Erweiterungen für Wohnzwecke unabhängig von der ursprünglichen Bestandsgröße durchführbar, wodurch der Passus, dass Erweiterungen „gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in einem untergeordneten Verhältnis“ stehen mussten¹⁴³ für Erweiterungen von GEB- Wohngebäuden keine Anwendung fand. Erweiterungen durften nach den damaligen Bestimmungen auf bis zu 130m² Wohnnutzfläche erfolgen.¹⁴¹ Wurde ein familieneigener Wohnbedarf gedeckt, konnte die Wohnnutzfläche einmalig um weitere 130m² erweitert werden. Auch die Unterteilung des geschaffenen Wohnraums in mehrere Wohnungen wurde erlaubt.¹⁴¹ Dies ähnelt den heutigen Bestimmungen, jedoch sind nach heutiger Gesetzeslage Erweiterungen für GEB-Wohngebäude nur für einen familieneigenen Wohnbedarf zulässig.^{112,141} Die Bezugseinheiten („Wohnnutzfläche“, „Bruttogeschoßfläche“) und das zulässige Ausmaß der Erweiterung haben sich freilich über die Jahre verändert.¹⁴⁴

Im Jahr 1995 wurden außerdem zum ersten Mal die Voraussetzungen für eine Änderung des Verwendungszwecks von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland festgelegt (§19 Abs.5 Z3). Demnach durfte die angestrebte Nutzung keine das ortsübliche Maß übersteigende Lärm- und Geruchsbelastung sowie keine „sonstigen schädlichen Einwirkungen auf die Umgebung“ verursachen.¹⁴¹ Außerdem durften durch eine allfällige Nutzungsänderung von GEBs keine „wesentlichen Veränderungen oder Nutzungseinschränkungen“ angrenzender unbebauter Flächen eintreten. Darüber hinaus musste auch der ursprüngliche Baubestand „in Substanz und äußerem Erscheinungsbild“ weitestgehend erhalten bleiben und die bereits vorhandene Infrastruktur musste für die angestrebte Nutzung ausreichend sein.¹⁴¹ Auch die damals formulierten Voraussetzungen von Verwendungszweckänderungen für erhaltenswerte Gebäude im Grünland kamen den heutigen Bestimmungen bereits sehr nahe.^{112,141}

Eine weitere Neuerung der Raumordnungsgesetznovelle des Jahres 1995 stellte die erstmals eingeführte Möglichkeit zur Wiedererrichtung von GEBs dar (§19 Abs.5 Z4). Eine solche Wiedererrichtung durfte jedoch nur dann vorgenommen werden, wenn das Gebäude durch Elementarereignisse (z.B.: Brand, Blitzschlag, etc.) vollständig zerstört wurde. Dabei musste der Umfang des wiedererrichteten Gebäudes dem ursprünglichen Bestand entsprechen.¹⁴¹ Im Rahmen der Wiedererrichtung durften auch allfällige, über den ursprünglichen Bestand hinausgehende Zubauten unter Beachtung der bereits zuvor erwähnten Bestimmungen für

¹¹² Vgl. §20 Abs.2 Z4 bzw. Abs.5 NÖ ROG 2014 idgF

¹⁴¹ Vgl. §19 Abs.2 Z4 bzw. Abs.5 NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-10/1995

¹⁴³ Vgl. §19 Abs.5 Z1 lit.b NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-10/1995

¹⁴⁴ Vgl. Kap. 3.2.1.3. Ergänzender Kommentar zur historischen Entwicklung (Erhaltenswerte Gebäude)

die bauliche Erweiterung von erhaltenswerten Gebäuden bzw. als erhaltenswertes Gebäude gewidmeten Wohngebäuden vorgenommen werden. Bezüglich allfälliger Sanierungen bzw. Instandsetzungen von GEBs wurde im Jahr 1995 festgelegt, dass dabei nur jene Bausubstanz ausgetauscht werden durfte, „deren Erhaltung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich wäre“ (ebenfalls in §19 Abs.5 Z4).¹⁴¹ Die Bestimmungen für allfällige Wiedererrichtungen bzw. Instandsetzungen von GEBs haben sich seit 1995 praktisch nicht verändert.^{112,141}

NÖ ROG Novelle 2002

In der Novelle von 2002 wurde der bisherige Oberbegriff der „Nutzungsarten“ im Grünland, denen auch erhaltenswerte Gebäude angehörten, in „Widmungsarten“ geändert. Auch der Widmungsname selbst wurde von „erhaltenswerte Bauten im Grünland“ in die bis heute gültige Bezeichnung „erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ umbenannt.¹⁴⁵ Seit dem Jahr 2002 dürfen nur noch Hauptgebäude als erhaltenswert gewidmet werden (statt wie bisher lediglich „Gebäude“).^{141,145} Hauptgebäude werden dabei – angelehnt an die Definition von Nebengebäuden in der Bauordnung¹¹³ – als „Gebäude mit einer Grundrissfläche ab 100m² und eigenständiger Funktion“ bezeichnet.¹¹⁴ Die Festlegungskriterien für die Widmung von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland wurden insofern überarbeitet, als das bisherige Kriterium des „bautechnisch unbedenklichen Zustands“ ohne vorhandene Baugebrechen (z.B.: mangelnder Brandschutz, ungenügende Standfestigkeit, etc.) gestrichen wurde.^{141,145}

Gebäude, die aufgrund der Standortgegebenheiten (z.B.: Naturgefahren) für eine Bebauung grundsätzlich ungeeignet waren,¹⁴² konnten weiterhin nicht als erhaltenswert gewidmet werden. Seit dem Jahr 2002 wurde darauf jedoch nicht mehr lediglich verwiesen, sondern dieses Verbot nunmehr direkt in die GEB- Bestimmungen implementiert.^{141,145} Dabei wurde der Passus bezüglich generellen Bauverbots im Grünland wortgleich aus der Bauordnung¹²⁰ übernommen.¹¹⁴ Gemäß diesen Bestimmungen durfte dabei „der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit des Gebäudes“ durch Naturgefahren oder ungünstige Standortverhältnisse nicht gefährdet sein. Zudem musste nun auch eine „für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung“ gewährleistet sein,¹²⁰ um ein GEB widmen zu können.¹⁴⁵ Erstmals wurde in der Novelle des Jahres 2002 auch festgelegt, dass Gemeinden den Verwendungszweck oder das Maß der baulichen Nutzbarkeit von einzelnen GEBs durch eine Zusatzbezeichnung im Flächenwidmungsplan einschränken konnten.^{141,145}

Bei den generellen Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen von GEBs (§19 Abs.5 Z1) wurde 2002 die Phrase „Zubau oder Umbau“ in die bis heute gültige Formulierung „bauliche Erweiterung“ geändert.^{112,145} Darüber hinaus wurde festgelegt, dass „im Nahverband zum erhaltenswerten Bau“ auch Bauwerke für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zulässig sind, wenn sie „nur der Ausübung einer nicht erwerbsorientierten Liebhaberei dienen“.¹⁴⁶

¹¹² Vgl. §20 Abs.2 Z4 bzw. Abs.5 NÖ ROG 2014 idgF

¹¹³ Vgl. §4 Z15 NÖ BO 2014 idgF

¹¹⁴ Vgl. PALLITSCH et al (2015) S.1259-1263 bzw. S.1270-1272

¹²⁰ Vgl. §55 Abs.2 NÖ BO 2014 idgF

¹⁴¹ Vgl. §19 Abs.2 Z4 bzw. Abs.5 NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-10/1995

¹⁴² Vgl. §15 Abs.3 NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-10/1995

¹⁴⁵ Vgl. §19 Abs.2 Z4 bzw. Abs.5 NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-14/2002

¹⁴⁶ Vgl. §19 Abs.5 Z1 letzter Satz NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-14/2002

Was die speziellen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung von als GEB gewidmeten Wohngebäuden (§19 Abs.5 Z2) betrifft, fand im Jahr 2002 insofern eine Klarstellung statt, als die dafür relevante Kenngröße der „Wohnnutzfläche“ nunmehr explizit auf die Definition der „Nutzfläche“ des Wohnungsförderungsgesetzes¹⁴⁷ bezogen wurde.^{141,145}

Bezüglich der Voraussetzungen für eine Verwendungszweckänderung von erhaltenswerten Gebäuden (§19 Abs.5 Z3) wurde in der Novelle 2002 festgelegt, dass die für die angestrebte Nutzung erforderliche Infrastruktur (z.B.: Abwasserbeseitigung, etc.) nicht immer bereits zur Gänze vorhanden sein muss, sondern auch noch ergänzt werden konnte.^{141,145} Außerdem wurde bestimmt, dass bei einer „Nutzungsänderung bestehender Gebäude für zukünftige Wohnzwecke“ die Obergrenzen für die bauliche Erweiterung von GEB-Wohngebäuden nicht galten. Diese waren damals mit 130m² Wohnnutzfläche bzw. einmalig weiteren 130m² für familieneigenen Wohnbedarf festgesetzt.¹⁴⁵ Die Voraussetzungen für eine Wiedererrichtung von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland bei einer Zerstörung durch Elementarereignisse (§19 Abs.5 Z4) blieben inhaltlich unverändert. Zugunsten einer systematischen Trennung wurden im Jahr 2002 die Bestimmungen für Instandsetzungen bzw. Sanierungen von erhaltenswerten Gebäuden in den damals neu geschaffenen §19 Abs.5 Z5 verschoben.^{141,145}

NÖ ROG Novelle 2004

In der Raumordnungsgesetznovelle von 2004 wurden erstmals Windkraftanlagen als Widmungsart im Grünland eingeführt. Der Mindestabstand von Windkraftanlagen zu gewidmetem Wohnbauland und Bauland- Sondergebiet mit erhöhtem Schutzanspruch wurde dabei mit 1200m festgelegt. Was den Mindestabstand zu Grünlandwidmungsarten wie erhaltenswerten Gebäuden im Grünland, landwirtschaftlichen Wohngebäuden, Kleingärten und Campingplätzen betrifft, musste dieser im Vergleich nur 750m betragen.¹⁴⁸

NÖ ROG Novelle 2007

In der Novelle 2007 wurde die im Jahr 2002 eingeführte Möglichkeit, dass im Nahverband zu erhaltenswerten Gebäuden auch Bauwerke für eine nicht erwerbsorientierte land- und forstwirtschaftliche Nutzung zulässig sind, gestrichen. Stattdessen wurden Kriterien für die Errichtung von Nebengebäuden definiert.^{146,149} Eine Errichtung von Nebengebäuden war demnach nur dann zulässig, wenn „der beabsichtigte Verwendungszweck nicht auch durch eine Adaptierung bestehender Nebengebäude erreicht werden kann“. Neue Nebengebäude mussten „in einem untergeordneten Verhältnis zur Grundrissfläche des Hauptgebäudes stehen“ bzw. in dessen Nahbereich situiert werden. Die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude durfte darüber hinaus maximal 50m² umfassen.¹⁴⁹ Die Regelungen bezüglich Nebengebäuden sind seit der Änderung im Jahr 2007 bis heute unverändert geblieben.^{112,149}

¹¹² Vgl. §20 Abs.2 Z4 bzw. Abs.5 NÖ ROG 2014 idgF

¹⁴¹ Vgl. §19 Abs.2 Z4 bzw. Abs.5 NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-10/1995

¹⁴⁵ Vgl. §19 Abs.2 Z4 bzw. Abs.5 NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-14/2002

¹⁴⁶ Vgl. §19 Abs.5 Z1 letzter Satz NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-14/2002

¹⁴⁷ Vgl. §3 Z8 NÖ WFG 1989 LGBl. Nr. 8304-8/2000

¹⁴⁸ Vgl. §19 Abs.2 Z1a, Z1b, Z4, Z7, Z10, Z19 bzw. Abs.3a Z2 NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-16/2004

¹⁴⁹ Vgl. §19 Abs.5 Z1 letzter und vorletzter Satz NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-23/2007

NÖ ROG Neufassung 2014

In der Neufassung des niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 2014 wurden die Bestimmungen zu Grünland (vormals §19) in den §20 verschoben.^{145,150} Erstmals wurde der Widmungszusatz „Standort“ (Sto) für erhaltenswerte Gebäude im Grünland eingeführt. Als dafür nötige Voraussetzungen musste es sich um „Wohngebäude bzw. für Wohnzwecke genutzte Gebäudeteile“ handeln, die „vor der Festlegung des Zusatzes zumindest 10 Jahre hindurch ununterbrochen für Wohnzwecke nutzbar waren“. Daneben mussten auch die regulären Kriterien für GEBs erfüllt werden. Auch bei bereits gewidmeten GEBs mussten bei der Anbringung des Widmungszusatzes diese Voraussetzungen noch vorliegen.^{114,150}

Die Neufassung des NÖ ROG im Jahr 2014 definierte außerdem im neu geschaffenen §20 Abs.5 Z6 Voraussetzungen bzw. Möglichkeiten für die bauliche Nutzung von erhaltenswerten Gebäuden mit dem Zusatz „Standort“.¹⁵⁰ Der Widmungszusatz ermöglichte demzufolge eine „Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland“ auf eine Bruttogeschoßfläche von bis zu 170m². Allenfalls konnte auch eine Beschränkung unter dieses Höchstausmaß erfolgen. Als Voraussetzungen für eine solche Wiedererrichtung musste diese dem „Eigenbedarf des Gebäudeeigentümers“ dienen und „die Nutzung des Gebäudes auf Wohnnutzung“ eingeschränkt werden.¹⁵⁰ Dabei durfte nur eine Wohnung im Sinn der Bauordnung¹³² pro Grundstück errichtet werden. Die Wiedererrichtung musste außerdem den Grundriss des ehemaligen Bestands zumindest zu 50% überschneiden. Als weitere Voraussetzung durfte der geplante Neubau das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen, wobei zur Beurteilung dieses Kriteriums jedenfalls ein Gutachten eines Amtssachverständigen des Landes Niederösterreich einzuholen war.¹⁵⁰

Bei den speziellen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung von als erhaltenswert gewidmeten Wohngebäuden (§20 Abs.5 Z2) wurde die Bezugseinheit von Wohnnutzfläche¹⁴⁷ auf Bruttogeschoßfläche^{123,124} geändert.^{145,150} Die potentielle Möglichkeit zur Erweiterung ohne familieneigenen Wohnbedarf, die zuvor auf bis zu 130m² Wohnnutzfläche möglich war, wurde gestrichen. Stattdessen waren Erweiterungen von GEB- Wohngebäuden ab dem Jahr 2014 ausschließlich für den familieneigenen Wohnbedarf möglich. Nachdem zuvor für einen solchen Wohnbedarf eine Erweiterung auf maximal 260m² (130m²+130m²) Wohnnutzfläche erfolgen durfte, wurde das Limit im Jahr 2014 auf 300m² Bruttogeschoßfläche erhöht.^{145,150} Eine Unterteilung der Wohngebäude in mehrere Wohnungen war weiterhin zulässig, zur Klarstellung wurde dies nun jedoch auf die Wohnungsdefinition im Sinn der Bauordnung¹³² bezogen.^{145,150} Für GEBs mit dem Zusatz „Standort“ wurde bestimmt, dass für diese eine solche Erweiterung (auf bis zu 300m² Bruttogeschoßfläche) jedenfalls nicht zulässig war.¹⁵⁰

¹¹⁴ Vgl. PALLITSCH et al (2015) S.1259-1263 bzw. S.1270-1272

¹²³ Vgl. §1 Abs.1 Z10 NÖ ROG 2014 idgF

¹²⁴ Vgl. Kap. 3.2.1.2. Kriterium 4.02 (Spezielle Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen von Wohngebäuden)

¹³² Vgl. §47 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 1/2015

¹⁴⁵ Vgl. §19 Abs.2 Z4 bzw. Abs.5 NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-14/2002

¹⁴⁷ Vgl. §3 Z8 NÖ WFG 1989 LGBl. Nr. 8304-8/2000

¹⁵⁰ Vgl. §20 Abs.2 Z4 bzw. Abs.5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 3/2015

NÖ ROG Novelle 2016

In der Raumordnungsgesetznovelle von 2016 wurde bei der Definition von erhaltenswerten Gebäuden (§20 Abs.2 Z4 lit.a) der Zusatz, dass diese allenfalls auch das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen durften bzw. der örtlichen Bautradition entsprechen mussten, gestrichen.^{150,151} Erhaltenswerte Gebäude werden folglich seit 2016 als „baubehördlich bewilligte Hauptgebäude, die das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen“ definiert.^{112,151}

Die Möglichkeit von Gemeinden, bei einzelnen erhaltenswerten Gebäuden allenfalls deren Verwendungszweck oder Erweiterungsmöglichkeiten durch eine Zusatzbezeichnung im Flächenwidmungsplan unter die in §20 Abs.5 Z1 und Z2 vorgesehenen Obergrenzen zu begrenzen, wurde konkretisiert. Eine solche Einschränkung konnte von Gemeinden speziell in jenen Fällen vorgenommen werden, wenn es „zur Umsetzung der Ziele des örtlichen Raumordnungsprogramms“, „zum Schutz des Ortsbilds“ oder „zur Vermeidung von Nutzungskonflikten“ erforderlich war.¹⁵¹ Auch eine „eingeschränkte Verkehrserschließung“ oder „Naturgefahren, die weder den Bestand noch die Benutzbarkeit des Gebäudes gefährden“, wurden als Gründe für eine mögliche Einschränkung definiert. Daneben ist es für Gemeinden seit dem Jahr 2016 auch möglich, gebündelte Einschränkungen für GEBs im „gesamten Gemeindegebiet oder in abgrenzbaren Teilbereichen davon“ festzulegen.^{150,151}

Darüber hinaus wurden in der Raumordnungsgesetznovelle im Jahr 2016 die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten von GEB- Wohngebäuden (§20 Abs.5 Z2) von 300m² auf 400m² Bruttogeschoßfläche^{123,124} erhöht. Zur Klarstellung wurde nun auch in diesem Passus explizit darauf verwiesen, dass eine solche Erweiterung nur zulässig war, sofern seitens der Gemeinde keine Einschränkung dieser Erweiterungsmöglichkeiten festgelegt wurde.^{150,151}

NÖ ROG Novelle 2017

Dies ist die aktuell gültige Fassung des niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes, auf die in dieser Arbeit vorrangig eingegangen werden soll. Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland hat sich seit der zuvor beschriebenen Novelle von 2016 nichts verändert.^{112,151}

¹¹² Vgl. §20 Abs.2 Z4 bzw. Abs.5 NÖ ROG 2014 idgF

¹²³ Vgl. §1 Abs.1 Z10 NÖ ROG 2014 idgF

¹²⁴ Vgl. Kap. 3.2.1.2. Kriterium 4.02 (Spezielle Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen von Wohngebäuden)

¹⁵⁰ Vgl. §20 Abs.2 Z4 bzw. Abs.5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 3/2015

¹⁵¹ Vgl. §20 Abs.2 Z4 bzw. Abs.5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016

Ergänzender Kommentar zur historischen Entwicklung (Erhaltenswerte Gebäude)

Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (GEB) wurden in Niederösterreich erstmals im Jahr 1976 als Nutzungsart im Grünland eingeführt.^{139,140} Der damalige Hintergrund war, dass es eine große Zahl von bestehenden Gebäuden im Grünland gab, die meistens ursprünglich landwirtschaftlich genutzt wurden, diese Nutzung jedoch im Laufe der Zeit aufgegeben wurde. Daher stellte sich für den Gesetzgeber die Frage, wie man mit Bestandsgebäuden im Grünland umgehen sollte, die zwar aus ihrer ursprünglichen Nutzung herausfielen, bei deren allfälliger Folgenutzung aber mitunter bauliche Veränderungen nötig werden konnten.¹³

Ein weiterer Hintergrund der Einführung von GEBs bestand darin, dass die Gemeinden die Kulturlandschaft im Gemeindegebiet so erhalten wollten, wie sie historisch gewachsen war. Bestehende bauliche Strukturen wie Siedlungen und einzelne Gehöfte sollten auch weiterhin bewohnt und zeitgemäß genutzt werden können, auch damit Bewohner in der Gemeinde gehalten werden konnten und nicht wegziehen mussten.¹³ Besonders in den ländlichen Gebieten waren diese Gedanken sehr stark präsent. Mit der Einführung von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland sollte dementsprechend sichergestellt werden, dass auch Besitzer von Bestandsobjekten im Grünland die Möglichkeit hatten, das Gebäude weiterzuentwickeln und an zeitgemäße Wohnanforderungen anzupassen. Darüber hinaus sollte die jeweilige Siedlungsform, in der erhaltenswerte Gebäude auftraten (z.B.: besonders häufig in historisch gewachsenen Streusiedlungen), rechtlich abgesichert werden, da in einzelnen Gemeinden signifikante Teile Bevölkerung (rund 30-40%) in solchen Lagen im Grünland wohnten.¹³

Die ursprünglichen Regelungen zu erhaltenswerten Gebäuden im Grünland aus dem Jahr 1976 wiesen aus Sicht des Autors den größten Spielraum aller Versionen der Bestimmung auf, weil für GEBs damals weder spezifische Kriterien noch Nutzungsmöglichkeiten definiert waren.¹⁴⁰ Deshalb konnten zur Beurteilung von erhaltenswerten Gebäuden lediglich die allgemeinen Bestimmungen zu Nutzungsarten im Grünland bzw. dessen baulicher Nutzung herangezogen werden. Beispielsweise mussten etwa Neu-, Zu- und Umbauten „nach Maßgabe der örtlichen Gegebenheiten und Erfordernisse“ für die Nutzung des Grünlands „erforderlich“ sein,¹⁴⁰ was relativ viel Interpretationsspielraum zugelassen haben könnte.

Die erste Einschränkung erfolgte mit der Raumordnungsgesetznovelle aus dem Jahr 1995, die erstmals konkrete Ausschlusskriterien und Nutzungsmöglichkeiten für erhaltenswerte Gebäude im Grünland definierte.^{140,141} Viele dieser Kriterien sind auch heute noch gültig (baubehördlicher Konsens, keine Beeinträchtigung des Ortsbilds, keine gefährdeten oder ungeeigneten Standorte). Auch die im Jahr 1995 definierten Voraussetzungen für die bauliche Nutzung von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland (Erweiterungsmöglichkeiten, Änderung des Verwendungszwecks, Wiedererrichtung im Fall einer Zerstörung durch Elementarereignisse, etc.) kamen den heutigen Bestimmungen schon relativ nahe.^{112,141}

¹³ Vgl. Interview PÜHRINGER, 20.1.2016

¹¹² Vgl. §20 Abs.2 Z4 bzw. Abs.5 NÖ ROG 2014 idgF

¹³⁹ Vgl. §14 Abs.2 NÖ ROG 1974 LGBl. Nr. 8000-0/1974

¹⁴⁰ Vgl. §19 Abs.2,4 NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-0/1977

¹⁴¹ Vgl. §19 Abs.2 Z4 bzw. Abs.5 NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-10/1995

In der Raumordnungsgesetznovelle 2002 wurden einige Klarstellungen und Verfeinerungen der Bestimmung vorgenommen. Zum Beispiel durften seither nur noch Hauptgebäude als erhaltenswert gewidmet werden (statt wie bisher lediglich „Gebäude“).^{141,145} Hauptgebäude werden dabei – angelehnt an die Definition von Nebengebäuden in der Bauordnung¹¹³ – als „Gebäude mit einer Grundrissfläche ab 100m² und eigenständiger Funktion“ bezeichnet.¹¹⁴ Dementsprechend stellte dieser Schritt eine Einschränkung dar, weil dadurch Gebäude, die kleiner als 100m² waren, nicht mehr als GEB ausgewiesen werden durften. Eine weitere Einschränkung der Novelle von 2002 war der Zusatz, dass zur Widmung eines GEBs nun auch eine „für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung“ gewährleistet sein musste. Im Fall einer allfälligen Änderung des Verwendungszwecks eines GEBs musste die für die angestrebte Nutzung erforderliche Infrastruktur (z.B.: Abwasserbeseitigung, etc.) jedoch seit 2002 nicht mehr bereits vorhanden sein, sondern konnte auch noch ergänzt werden.^{141,145} Bei letzterem Passus kann daher von einer Lockerung gesprochen werden.

Auch die Streichung des bis zum Jahr 2002 zu erfüllenden Kriteriums des „bautechnisch unbedenklichen Zustands“ von erhaltenswerten Gebäuden ohne vorhandene Baugebrechen (z.B.: mangelnder Brandschutz, ungenügende Standfestigkeit)^{141,145} stellte eine Lockerung der gesetzlichen Bestimmungen dar. Das Erfordernis „der bautechnischen Unbedenklichkeit eines Gebäudes“ hat sich allerdings gleichwohl „in vielen Fällen als nicht sachgerechtes Hindernis für die Rettung von erhaltenswerten Gebäuden herausgestellt bzw. den Druck zu konsenslosen Sanierungsmaßnahmen erhöht“.¹¹⁴ De facto sind diese Voraussetzungen nach heutigem Rechtsstand aber auch über die niederösterreichische Bauordnung zu erfüllen (z.B. Grundanforderungen an Bauwerke,¹⁵² Gewährleistung der Betretbarkeit von Gebäuden^{13,113}).

Eine weitere im Jahr 2002 erfolgte Lockerung war der Passus, dass „im Nahverband zum erhaltenswerten Bau“ auch Bauwerke für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zulässig sind, wenn sie „nur der Ausübung einer nicht erwerbsorientierten Liebhaberei dienen“.¹⁴⁶ Aus Sicht des Autors könnte diese Bestimmung eventuell ein gewisses Missbrauchspotential eröffnet haben, da sie über den Umweg eines „landwirtschaftlichen Hobbybetriebs“ Bauführungen im Grünland ermöglicht haben könnte, die später möglicherweise selbst wiederum zu neuen erhaltenswerten Gebäuden gewidmet werden konnten. Diese Bestimmung wurde bereits im Jahr 2007 wieder gestrichen.^{146,149} Aus planungsfachlicher Sicht sollten Bauführungen im Grünland, die „wegen fehlender Gewinnerzielungsabsicht“ einen „reinen Hobbycharakter“ aufweisen,¹⁵³ jedenfalls vermieden werden, da sie „auf diese Weise die für die Landwirtschaft bestimmten Grundflächen zersiedeln“.^{153,154} Daher kann die Novelle des Jahres 2007 als wichtige raumordnungsfachliche Einschränkung gesehen werden.

¹³ Vgl. Interview PÜHRINGER, 20.1.2016

¹¹³ Vgl. §4 Z15 NÖ BO 2014 idgF

¹¹⁴ Vgl. PALLITSCH et al (2015) S.1259-1263 bzw. S.1270-1272

¹⁴¹ Vgl. §19 Abs.2 Z4 bzw. Abs.5 NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-10/1995

¹⁴⁵ Vgl. §19 Abs.2 Z4 bzw. Abs.5 NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-14/2002

¹⁴⁶ Vgl. §19 Abs.5 Z1 letzter Satz NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-14/2002

¹⁴⁹ Vgl. §19 Abs.5 Z1 letzter und vorletzter Satz NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-23/2007

¹⁵² Vgl. §43 NÖ BO 2014 idgF

¹⁵³ Vgl. HASLINGER (2013) S.340-341

¹⁵⁴ Vgl. Verwaltungsgerichtshof, Erkenntnis vom 28.6.2005 (VwGH Gszl. 2003/05/0012)

Die ebenfalls im Jahr 2007 festgelegten Kriterien für die Errichtung von Nebengebäuden¹⁴⁹ enthielten unter anderem die Vorgabe, dass die Grundrissflächen aller Nebengebäude maximal 50m² umfassen durften und im „Nahbereich zum Hauptgebäude situiert werden“ mussten. Vor dem Jahr 2007 konnten de facto keine freistehenden Nebengebäude errichtet werden, weil dies lediglich „im Zuge eines Umbaus oder eines Zubaus“ zum bestehenden erhaltenswerten Gebäude im Grünland möglich war.¹¹⁴ Dies war in der Praxis jedoch in einigen Fällen „aufgrund des Geländes nicht oder nur mit störenden Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild möglich“. Die Raumordnungsgesetznovelle von 2007 bedeutete daher in erster Linie eine praxisgerechtere Formulierung der Regelungen für Nebengebäude.¹¹⁴

Der in der Neufassung des Raumordnungsgesetzes im Jahr 2014 erstmals eingeführte Widmungszusatz „Standort“¹⁵⁰ ermöglichte beim Vorliegen aller Voraussetzungen¹¹⁵ die Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes auf eine Bruttogeschoßfläche von bis zu 170m². Der Widmungszusatz wurde vom Gesetzgeber dabei für jene Fälle vorgesehen, wo bestehende Wohngebäude modernisiert bzw. umgebaut werden sollten, diese Maßnahmen jedoch aufgrund eines schlechten Bauzustands aus bau- oder energietechnischer Sicht nicht sinnvoll waren.¹³ Zur Anbringung des Zusatzes „Standort“ musste das dafür herangezogene Wohngebäude „zumindest 10 Jahre hindurch ununterbrochen für Wohnzwecke nutzbar“ gewesen sein. Bezüglich der Wohnnutzung wurde dabei ein Mindeststandard vorausgesetzt (fließendes Warm- und Kaltwasser, beheizbare Aufenthalts- und Sanitärräume, Küche, keine schweren Bauschäden, intaktes Dach, etc.). Damit sollte „die Spekulation mit Objekten, die schon lange keine Wohnfunktion mehr erfüllen können, verhindert werden“.¹¹⁴

Eine allfällige Wiedererrichtung von GEBs mit dem Zusatz „Standort“ durfte unter anderem nur dann vorgenommen werden, wenn sie für den Eigenbedarf des Gebäudeeigentümers erfolgt und dabei nur eine Wohnung errichtet wird. Damit sollte eine mögliche Vermietung „einer zusätzlichen Wohnung an hausfremde Personen“ ausgeschlossen werden, da dies eine „unzulässige Nutzungsänderung“ darstellen würde. Das im Fall einer Wiedererrichtung ebenfalls zu erfüllende Kriterium, dass die Neuerrichtung die Grundrissfläche des Bestands zumindest zu 50% überschneiden muss,¹⁵⁰ sollte darüber hinaus gewährleisten, „dass das Altgebäude nicht mehr als eigenes Objekt weiter bestehen bleibt“.¹¹⁴

Aus raumordnungsfachlicher Sicht ist der Widmungszusatz „Standort“ insgesamt als negativ zu sehen, da die Ermöglichung von Neubauten als erster Schritt gesehen werden kann, um eine aktive Siedlungstätigkeit im Grünland zu ermöglichen.¹³ Zudem stellte die Regelung gewissermaßen einen Bruch der bisherigen Bestimmungen zu GEBs dar, weil es zuvor immer um die Erhaltung bestehender Gebäude und nicht um die Ermöglichung von Neubauten ging.¹³ In Niederösterreich konnte ca. ein Jahr nach der Einführung des Widmungszusatzes „Standort“ im Jänner 2016 von ca. 10-20 GEBs mit diesem Zusatz ausgegangen werden.¹³ Diese relativ seltene Anwendung war dabei nicht zuletzt auf die sehr eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten von Standort GEBs (speziell die gesetzliche Begrenzung auf maximal

¹³ Vgl. Interview PÜHRINGER, 20.1.2016

¹¹⁴ Vgl. PALLITSCH et al (2015) S.1259-1263 bzw. S.1270-1272

¹¹⁵ Vgl. Kap. 3.2.1.1. Kriterien für die Festlegung und bauliche Nutzung (Erhaltenswerte Gebäude)

¹⁴⁹ Vgl. §19 Abs.5 Z1 letzter und vorletzter Satz NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-23/2007

¹⁵⁰ Vgl. §20 Abs.2 Z4 bzw. Abs.5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 3/2015

170m² Bruttogeschoßfläche) ursächlich zurückzuführen. Der weitere Ausblick bezüglich des Widmungszusatzes „Standort“ ist aus derzeitiger Sicht unklar.¹³

Eine weitere wichtige Neuerung im Jahr 2014 betraf die Änderung^{145,150} der Bezugseinheit für allfällige bauliche Erweiterungen von GEB- Wohngebäuden von Wohnnutzfläche¹⁴⁷ auf Bruttogeschoßfläche.¹²³ Als Wohnnutzfläche bzw. Nutzfläche galten demzufolge „die gesamte Bodenfläche abzüglich“ (..) „Keller- und Dachbodenräumen“, „Stiegen (..), Terrassen, Wintergärten“ und ähnlichem.¹⁴⁷ Die seit dem Jahr 2014 gültige Bruttogeschoßfläche wurde hingegen als „Summe der Grundrissflächen der oberirdischen Geschoße eines Gebäudes oder Gebäudeteils“ definiert, wobei hier lediglich Garagenflächen nicht in die Berechnung einfließen.¹²³ Zusammenfassend ist der Begriff der Wohnnutzfläche dabei als „Nettowert“ zu sehen, wohingegen die seit 2014 gültige Bruttogeschoßfläche einen „Bruttowert“ darstellt.¹³

Bei der im Jahr 2014 erfolgten Umstellung dieser Bezugseinheiten von maximal 260m² Wohnnutzfläche¹⁴⁷ auf maximal 300m² Bruttogeschoßfläche¹²³ wurden dementsprechend aufgrund der „Einbeziehung der Haustechnikräume“ in die Bruttogeschoßfläche 20m² zu den ursprünglichen 260m² dazugeschlagen. Da in die Berechnung der Bruttogeschoßfläche auch Flächen, die nicht unmittelbar einer Wohnnutzung dienen (z.B.: Stiegenhaus, Wintergarten, etc.), einfließen, wurden „pauschal weitere 20m² dazugerechnet“.¹¹⁴ Allerdings hatte diese Erhöhung von maximal 260m² Wohnnutzfläche auf 300m² Bruttogeschoßfläche praktisch keine Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme von erhaltenswerten Gebäuden, da sie diesbezüglich einem Nullsummenspiel gleichkam.¹³ Die Umstellung der Bezugseinheiten wurde dabei in erster Linie „aus Gründen der leichteren Vollziehbarkeit“ vorgenommen.¹¹⁴

Ein weiterer Hintergrund dieser Umstellung der Bezugseinheiten war, dass es in der Praxis immer wieder zu Umgehungsversuchen seitens findiger Bauherren kam, bei denen (von der Berechnung der Wohnnutzfläche ausgenommene) Nebenräumlichkeiten definiert wurden, die de facto jedoch versteckte Wohnnutzflächen waren.¹³ Dementsprechend kann bei der Umstellung der Bezugseinheiten auf Bruttogeschoßfläche von einer wichtigen Einschränkung gesprochen werden. Die hier genannten Maximalwerte für allfällige Erweiterungen von GEB- Wohngebäuden von 260m² bzw. 300m² konnten freilich stets nur beim Vorliegen eines „familieneigenen Wohnbedarfs“ voll ausgeschöpft werden. Wie bereits erwähnt, konnte von einem solchen Wohnbedarf beispielsweise dann ausgegangen werden, „wenn in einem Gebäude etwa drei Generationen“ oder „eine sehr kinderreiche Familie“ wohnten.¹¹⁴

In der Raumordnungsgesetznovelle 2016 wurde die maximale Erweiterungsmöglichkeit für GEB- Wohngebäude von 300m² auf 400m² Bruttogeschoßfläche erhöht. Der Hintergrund für diese Erhöhung war die Auffassung vieler Gemeinden, dass das bisherige Limit von 300m² zu streng bzw. einschränkend war.¹³ Generell zeigt sich, dass die Wohnnutzfläche tendenziell immer mehr ansteigt (speziell auch bei den vorherrschenden Einfamilienhäusern), weshalb

¹³ Vgl. Interview PÜHRINGER, 20.1.2016

¹¹⁴ Vgl. PALLITSCH et al (2015) S.1259-1263 bzw. S.1270-1272

¹²³ Vgl. §1 Abs.1 Z10 NÖ ROG 2014 idgF

¹⁴⁵ Vgl. §19 Abs.2 Z4 bzw. Abs.5 NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-14/2002

¹⁴⁷ Vgl. §3 Z8 NÖ WFG 1989 LGBl. Nr. 8304-8/2000

¹⁵⁰ Vgl. §20 Abs.2 Z4 bzw. Abs.5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 3/2015

sich der Gesetzgeber veranlasst sah, auch bei Bestandsgebäuden im Grünland auf diese veränderten Anforderungen zu reagieren.¹³ Aus Sicht des Autors ist diese Lockerung jedoch negativ zu sehen, da sie die quantitative Flächeninanspruchnahme¹⁵⁵ zumindest in einzelnen Fällen um bis zu 33% gegenüber dem bisherigen Rechtsstand erhöhen kann. Immerhin kann bei voller Ausschöpfung der 400m² Bruttogeschoßfläche^{123,151} – sofern von der Gemeinde im Flächenwidmungsplan keine Einschränkung darunter erfolgt ist – von den Dimensionen her mit einem zweistöckigen Einfamilienhaus mit 20m x 10m Außenmaßen gerechnet werden.

Diese Einschränkungsmöglichkeiten, die von Gemeinden seit dem Jahr 2002 vorgenommen werden können^{141,145} und seit 2016 auch gebündelt für alle GEBs im Gemeindegebiet oder abgrenzbaren Teilbereichen davon festgelegt werden können,¹⁵¹ stellen daher aus Sicht des Autors ein wichtiges Instrument für die Verminderung der Flächeninanspruchnahme von möglichen GEB- Erweiterungen dar. Gleichwohl sind solche Einschränkungen nicht rechtlich bindend und es liegt es im Planungsermessen der Gemeinden, diese vorzunehmen.¹³

¹³ Vgl. Interview PÜHRINGER, 20.1.2016

¹²³ Vgl. §1 Abs.1 Z10 NÖ ROG 2014 idgF

¹⁴¹ Vgl. §19 Abs.2 Z4 bzw. Abs.5 NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-10/1995

¹⁴⁵ Vgl. §19 Abs.2 Z4 bzw. Abs.5 NÖ ROG 1976 LGBl. Nr. 8000-14/2002

¹⁵¹ Vgl. §20 Abs.2 Z4 bzw. Abs.5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016

¹⁵⁵ Vgl. Kap. 1.4. Exkurs 1: Definition wichtiger Begrifflichkeiten im Zusammenhang mit Zersiedelung

3.2.2 Auffüllungsgebiete (Steiermark)

Bei Auffüllungsgebieten handelt es sich um eine Sondernutzung im Grünland (Freiland).¹⁵⁶ Um ein solches Gebiet festlegen zu können, müssen als Grundvoraussetzung mindestens drei Bestandswohnhäuser vorhanden sein, zwischen denen eine oder mehrere unbebaute Lücken vorhanden sind. Beim Vorliegen aller anderen Voraussetzungen¹⁵⁷ können der Bestand und die Lückenflächen dann als Ganzes als Auffüllungsgebiet gewidmet werden.¹⁵⁶ Auf diese Weise können innerhalb dieser Gebiete Neu- und Zubauten für Wohnnutzungen im Grünland realisiert werden.¹⁵⁶ Auffüllungsgebiete sind im §33 Abs. 3 Z2 bzw. Abs.5 Z1 lit.b des steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (StROG) 2010 in der aktuellen Fassung (LGBl. Nr. 61/2017) näher beschrieben.¹⁵⁶



Abbildung 6: Systematische Einordnung von Auffüllungsgebieten im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz
Quelle: §33 Abs.3 Z2 StROG 2010 idgF; eigene Darstellung

¹⁵⁶ Vgl. §33 Abs.3 Z2 bzw. Abs.5 Z1 lit.b StROG 2010 idgF

¹⁵⁷ Vgl. Kap. 3.2.2.1. Kriterien für die Festlegung und bauliche Nutzung (Auffüllungsgebiete)

3.2.2.1. Kriterien für die Festlegung und bauliche Nutzung (Auffüllungsgebiete)

1) Grundvoraussetzungen	
1.01	Das geplante Auffüllungsgebiet liegt im Freiland (außerhalb von Freihaltegebieten)
1.02	Es handelt sich um zusammenhängend bebaute Gebiete mit mindestens 3 Bestandswohngebäuden, die vor dem 1.7.2010 rechtmäßig errichtet wurden oder als rechtmäßig errichteter Bestand anzusehen sind
1.03	Zwischen den Bestandswohngebäuden sind eine oder mehrere unbebaute Lücken vorhanden, die eine Gesamtfläche von höchstens 3000m ² aufweisen und für eine Wohnbebauung vorgesehen sind
1.04	Das geplante Auffüllungsgebiet (Lücke und Bestand) ist kleiner als 10 000m ² und somit als kleinräumig zu sehen
1.05	Die zukünftige Lückenbebauung bildet zusammen mit dem Baubestand eine visuelle Gesamteinheit (erfordert Gutachten)
1.06	Durch das geplante Auffüllungsgebiet erfolgt keine Erweiterung außerhalb der umgebenden Bestandswohngebäude (ausgenommen Erweiterungen um eine Bauplatzbreite)
1.07	Am Standort bestehen weiler- oder zeilenförmige Bebauungsstrukturen
1.08	Für das Auffüllungsgebiet werden Bebauungsgrundlagen festgelegt, die insbesondere sicherstellen, dass die zukünftige Lückenbebauung zusammen mit dem Baubestand eine visuelle Gesamteinheit bildet

2) Standortvoraussetzungen	
2.01	Das geplante Auffüllungsgebiet erfüllt die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland a) Vorhandene Aufschließung, Abwasserbeseitigung und Abwasserreinigung b) Keine städtebaulichen oder hygienischen Mängel c) Keine Immissionsbelastungen i) Lärmbelastung (erfordert Gutachten im Anlassfall) ii) Geruchsbelästigung (erfordert Gutachten im Anlassfall) iii) Luftschadstoffe und Erschütterungen
2.02	Im geplanten Auffüllungsgebiet liegen keine Ausschlussgründe für eine Baulandnutzung vor a) Für Bebauung ungeeignete Bodenbeschaffenheit oder Grundwasserstand b) Gefährdeter Standort (Hochwasser, Steinschlag, Lawinen, etc.) c) Immissionsbeeinträchtigter Standort (Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen, Geruch) d) Wahrung des Orts- und Landschaftsbilds

3) Voraussetzungen für die bauliche Nutzung	
3.01	Der geplante Neu- oder Zubau betrifft Wohnnutzungen
3.02	Der geplante Neu- oder Zubau liegt außerhalb des Geruchsschwellenabstands von landwirtschaftlichen Betrieben

Tabelle 3: Kriterien für die Festlegung und bauliche Nutzung von Auffüllungsgebieten
 Quelle: §22 Abs.5 Z4, §28 Abs.2, §29 Abs.2, §33 Abs.2, Abs. 3 Z2, Abs.5 Z1 lit.b StROG 2010 idgF; AMT DER
 STMK LANDESREGIERUNG (2011) S.6-16; Verfassungsgerichtshof, Erkenntnis vom 14.12.2005 (Gszl. V74/05 ua)

3.2.2.2. Exkurs: Anwendung der Kriterien in der Praxis (Auffüllungsgebiete)

1) Grundvoraussetzungen

Kriterium 1.01 (Lage im Freiland außerhalb von Freihaltegebieten)

Das geplante Auffüllungsgebiet muss sich innerhalb des Freilands¹⁵⁸ befinden. Zudem dürfen Auffüllungsgebiete nicht in Freihaltegebieten¹⁵⁹ liegen. Freihaltegebiete sind Flächen, die im öffentlichen Interesse (z.B.: zum Schutz der Natur oder des Orts- und Landschaftsbilds, oder wegen natürlicher Verhältnisse wie Grundwasserstand, Bodenbeschaffenheit, Naturgefahren oder Immissionen) von einer Bebauung freizuhalten sind.¹⁵⁹ Freihaltegebiete werden auf Grundlage der im Entwicklungsplan definierten Freihaltezonen¹⁶⁰ im Flächenwidmungsplan festgelegt.¹⁶¹ Befindet sich ein geplantes Auffüllungsgebiet innerhalb eines Freihaltegebiets, „erübrigt sich aufgrund des Widerspruchs zum Flächenwidmungsplan“ daher jedenfalls eine weitergehende Prüfung der restlichen Festlegungskriterien.¹⁶¹

Kriterium 1.02 (Vorliegen von drei rechtmäßig errichteten Bestandswohngebäuden)

Um ein Auffüllungsgebiet ausweisen zu können, muss es sich um ein zusammenhängend bebautes Gebiet mit mindestens drei Bestandswohngebäuden handeln, die vor dem 1.7.2010 rechtmäßig errichtet wurden oder „als rechtmäßig errichteter Bestand“ anzusehen sind.¹⁶² Von einer zusammenhängenden Bebauung ist dabei dann auszugehen, wenn „alle umgebenden Wohnhäuser zum selben landschaftsprägenden Siedlungselement gehören“.¹⁶¹ Als Gebäude werden dabei in der steiermärkischen Bauordnung „überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke“ definiert.¹⁶³ Demgegenüber sind Bauwerke bauliche Anlagen, „die mit dem Boden in Verbindung stehen und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind“.¹⁶³ Als Wohngebäude sind Gebäude dann zu werten, wenn sie „aufgrund der Größe, Form, Einrichtung und Ausstattung als Unterkunft und zur Haushaltsführung von Menschen geeignet“ sind.¹⁶¹ Im Zweifelsfall „ist hinsichtlich der tatsächlichen Wohnnutzung eine Nachweisführung erforderlich“, die „bei Bedarf durch ein Feststellungsverfahren der Baubehörde erbracht“ wird. Eine Nutzungsänderung der Wohngebäude nach dem Stichtag (1.7.2010) darf dabei nicht erfolgt sein.¹⁶¹ Von einer Errichtung vor dem 1.7.2010 ist dann auszugehen, wenn die betroffenen Gebäude vor diesem Stichtag soweit fertiggestellt waren, „dass eine Teilbenützungsbewilligung hätte erteilt werden können“. Die Rechtmäßigkeit liegt vor, wenn die Gebäude „entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtmäßig errichtet wurden“.¹⁶¹ Wenn eine rechtmäßige Errichtung der bestehenden Wohngebäude zu diesem Stichtag nicht eindeutig gegeben ist, kann sie gegebenenfalls durch eine Nachweisführung (entsprechende Zeugenaussagen, Dokumente, etc.) überprüft werden.¹⁶¹ Seit der Raumordnungsgesetznovelle im Jahr 2011 genügt dabei jedoch allenfalls auch „die Vermutung der Rechtmäßigkeit (als „rechtmäßig anzusehen“)“.¹⁶⁴

¹⁵⁸ Vgl. §33 Abs.1 bzw. Abs.3 Z2 StROG 2010 idgF

¹⁵⁹ Vgl. §33 Abs.2 StROG 2010 idgF

¹⁶⁰ Vgl. §22 Abs.5 Z4 StROG 2010 idgF

¹⁶¹ Vgl. AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG (2011) S.9-16, S.26-28

¹⁶² Vgl. §33 Abs.3 Z2 lit.a StROG 2010 idgF

¹⁶³ Vgl. §4 Z13, Z29 Stmk. BauG 1995 idgF

¹⁶⁴ Vgl. TRIPPL et al (2013) S.1242-1249

Kriterium 1.03 (Vorliegen von Lückenflächen)

Zwischen den Bestandswohngebäuden müssen eine oder mehrere unbebaute Lücken vorhanden sein, die eine Gesamtfläche von höchstens 3000m² aufweisen und für eine Wohnbebauung vorgesehen sind.^{162,166} In die Berechnung der Lückenfläche dürfen nur Flächen miteinbezogen werden, die auch für eine Neubebauung nutzbar sind.¹⁶⁶ Deshalb bleiben nicht bebaubare Flächen wie etwa „Flächen zur Einhaltung der Mindestabstände“,¹⁶⁵ „geringfügige Restflächen von Grundstücken“ oder auch Erschließungsflächen bei der Flächenermittlung außer Betracht.^{162,166} Lückenflächen, die im Geruchsschwellenabstand landwirtschaftlicher Betriebe liegen und somit bis zur Behebung dieses Rechtsbestands nicht bebaut werden dürfen, werden aber in das Gesamtausmaß von 3000m² miteinbezogen.¹⁶⁴

Kriterium 1.04 (Kleinräumigkeit)

Als Auffüllungsgebiete können nur „kleinräumige“ Gebiete gewidmet werden.¹⁶² Von einer solchen „Kleinräumigkeit“ ist in jenen Fällen auszugehen, wenn sich eine „geringe Anzahl von Häusern“ innerhalb eines begrenzten Gebiets in räumlicher Nähe befinden.¹⁶¹ Gemäß der Rechtsprechung des VfGH ist bei Gebieten mit einer Größe von 10 000m² jedenfalls keine Kleinräumigkeit mehr gegeben.¹⁶⁷ Dementsprechend müssen Auffüllungsgebiete (Lückenflächen und Bestand) eine Fläche von weniger als 10 000m² umfassen, um als kleinräumig zu gelten. Eine mögliche Festlegung „mehrerer direkt aneinander grenzender Auffüllungsgebiete“ wäre ebenfalls nicht mit dem Kriterium der Kleinräumigkeit vereinbar, da auf diese Weise „größere dezentrale Siedlungsansätze“ entstehen würden.¹⁶¹

Kriterium 1.05 (Visuelle Gesamtheit)

Innerhalb eines Auffüllungsgebiets muss die zukünftige Lückenbebauung zusammen mit dem Baubestand eine visuelle Gesamtheit bilden. Dies ist insb. in den Bebauungsgrundlagen¹⁶⁸ sicherzustellen.¹⁶⁹ Das Kriterium „visuelle Gesamtheit“ ist „technisch nicht beschreibbar“ und kann im Einzelfall „nur vor Ort beurteilt werden“.¹⁶¹ Dabei müssen alle bestehenden und zukünftigen Objekte im Auffüllungsgebiet zur Beurteilung herangezogen werden.^{161,169} Folgende Kriterien sollten dabei besonders berücksichtigt werden.¹⁶¹

- a) Besondere Nahelage bestehender und zukünftiger Wohngebäude
- b) Geschlossenes Erscheinungsbild bzw. siedlungsstrukturelle Einheit
- c) Einheitliche Gestaltungselemente (z.B.: Dachform)
- d) Ähnliche Baumassenverteilung (z.B.: Kubatur) und Geschoßanzahl
- e) Gemeinsame Erschließung
- f) Ähnliche topographische Situation (z.B.: bzgl. Höhenunterschieden)
- g) Unterstützung der visuellen Einheit durch Vegetations- und Landschaftselemente

¹⁶¹ Vgl. AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG (2011) S.9-16, S.26-28

¹⁶² Vgl. §33 Abs.3 Z2 lit.a StROG 2010 idgF

¹⁶⁴ Vgl. TRIPPL et al (2013) S.1242-1249

¹⁶⁵ Vgl. §13 Stmk. BauG 1995 idgF

¹⁶⁶ Vgl. §33 Abs.3 Z2 lit.b StROG 2010 idgF

¹⁶⁷ Vgl. Verfassungsgerichtshof, Erkenntnis vom 14.12.2005 (VfGH Gszl. 74/05 ua)

¹⁶⁸ Vgl. Kap. 3.2.2.2. Kriterium 1.08 (Festlegung von Bebauungsgrundlagen)

¹⁶⁹ Vgl. §33 Abs.3 Z2 letzter und vorletzter Satz StROG 2010 idgF

Kriterium 1.06 (Keine Erweiterung nach außen)

Durch das geplante Auffüllungsgebiet darf keine Erweiterung nach außen¹⁷⁰ bzw. außerhalb der „Umrisslinie der bestehenden Wohngebäude“ erfolgen.¹⁶¹ Da schon die Begrifflichkeit der „Auffüllung“ eine Entwicklung nach innen impliziert, sind bauliche Entwicklungen nur „innerhalb der Umrisslinie der bestehenden Wohngebäude“ (Auffüllungs- bzw. Lückenfläche) unter Beachtung des Mindestgebäudeabstands¹⁶⁵ zulässig.¹⁶¹ Bei der Ermittlung dieser Umrisslinie werden dabei nur bestehende Wohngebäude berücksichtigt, bestehende Nebengebäude können somit auch außerhalb dieses Umrisses liegen.^{161,171} Die zulässige Positionierung von Neubauten ist nachfolgend auch grafisch dargestellt (siehe Abbildung 7).

Ausgenommen von dieser Regelung sind „Erweiterungen um eine Bauplatzbreite, wenn der Einheit des Auffüllungsgebiets aufgrund des Heranrückens an eindeutige naturräumliche Grenzen nichts entgegensteht“.¹⁷⁰ In der Praxis ist dabei nicht immer ganz klar, was konkret als „eindeutige naturräumliche Grenze“ zu interpretieren ist.^{12,164} Bei einem angrenzenden Wald bzw. einem Gewässer kann jedenfalls von einer solchen Grenze ausgegangen werden. Allerdings gibt es laut Experten in der praktischen Anwendung immer wieder Situationen, in denen eine aufsichtsbehördliche Beurteilung dieses Kriteriums schwierig ist (z.B.: etwa bei Böschungen, Streuobstwiesen, künstlich geschaffener Topografie, etc.).¹²

Zulässige Positionierung von Neubauten in Auffüllungsgebieten (bzgl. Innenentwicklung)

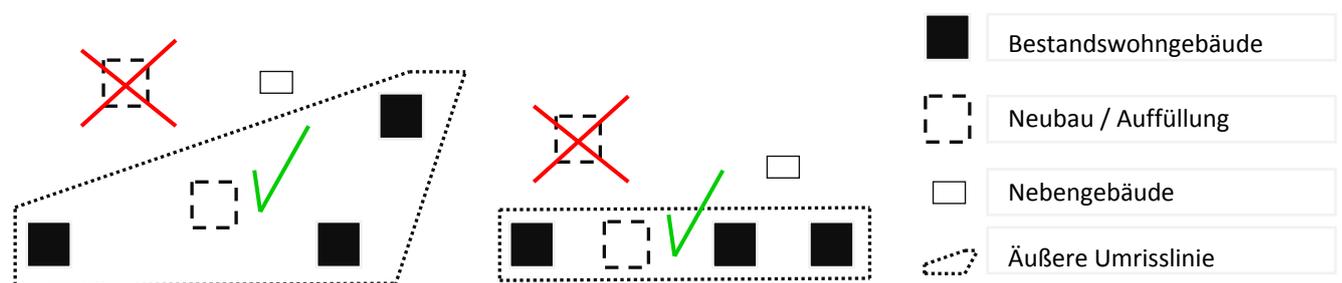


Abbildung 7: Zulässige Positionierung von Neubauten in Auffüllungsgebieten (bzgl. Innenentwicklung)

Quelle: LANDTAG STEIERMARK (2010) S.27-30; eigene Darstellung

¹² Vgl. Interview REDIK, 7.1.2016

¹⁶¹ Vgl. AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG (2011) S.9-16, S.26-28

¹⁶⁴ Vgl. TRIPPL et al (2013) S.1242-1249

¹⁶⁵ Vgl. §13 Stmk. BauG 1995 idgF

¹⁷⁰ Vgl. §33 Abs.3 Z2 lit.d StROG 2010 idgF

¹⁷¹ Vgl. LANDTAG STEIERMARK (2010) S.27-30

Kriterium 1.07 (Weiler- oder zeilenförmige Bebauungsstrukturen am Standort)

Auffüllungsgebiete können nur an Standorten festgelegt werden, die „weilerartige oder zeilenförmige Bebauungsstrukturen aufweisen“.¹⁶² Beide dieser Siedlungsformen sind in der Regel klar voneinander abgrenzbar.¹²

Kriterium 1.08 (Festlegung von Bebauungsgrundlagen)

Um ein Auffüllungsgebiet ausweisen zu können, müssen spezielle Bebauungsgrundlagen „im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan“ festgelegt werden. In diesen ist dabei „insbesondere sicherzustellen, dass die zukünftige Lückenbebauung“ zusammen mit dem Baubestand „eine visuelle Gesamtheit¹⁷² bildet“.¹⁶⁹ Bebauungsgrundlagen müssen dabei rechtsverbindlich verordnet werden^{12,161} und haben auch dazugehörige Erläuterungen zu enthalten.¹⁶¹

Insgesamt gewährleisten die Bebauungsgrundlagen „die Erreichung eines geschlossenen Erscheinungsbilds“ und sind, wie bereits erwähnt, im Wortlaut des Flächenwidmungsplans festzulegen.¹⁶¹ Warum dies im Wortlaut zu erfolgen hat, „ist unklar, denn gerade bestimmte Bebauungsgrundlagen“ nach dem Baugesetz¹⁷³ (z.B.: Bauflucht- und Baugrenzlinien) „lassen sich fast nur planlich darstellen“.¹⁶⁴ Die Fachabteilung 13B (Bau- und Raumordnung) der steiermärkischen Landesregierung empfiehlt die Festlegung der Bebauungsgrundlagen daher sowohl in textlicher als auch in planlicher Form.¹⁶¹

Bebauungsgrundlagen gelten innerhalb des gegenständlichen Auffüllungsgebiets sowohl für zukünftige Neuerrichtungen, als auch für Bestandsgebäude und deren allfällige bauliche Veränderungen (z.B.: Zubauten, Errichtung von Garagen, etc.). Dadurch können durch solche Bebauungsgrundlagen beispielsweise auch „Einschränkungen der Zubaumöglichkeiten oder bestimmte Gestaltungsvorgaben zu Bestandsgebäuden“ festgelegt werden, sofern sie auch ausreichend argumentierbar sind.¹⁶¹ Da der Begriff der „Bebauungsgrundlagen“ im StROG sonst nicht vorkommt, kann hilfsweise auf das Baugesetz¹⁷³ zurückgegriffen werden.¹⁶⁴ Demzufolge können solche Grundlagen zum Beispiel folgende Inhalte haben.^{161,173}

- a) Bauungsweise
- b) Straßenfluchtlinien
- c) Bauhöhen, Bauflucht- und Baugrenzlinien
- d) Firstrichtung und Dachform

¹² Vgl. Interview REDIK, 7.1.2016

¹⁶¹ Vgl. AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG (2011) S.9-16, S.26-28

¹⁶² Vgl. §33 Abs.3 Z2 lit.a StROG 2010 idgF

¹⁶⁴ Vgl. TRIPPL et al (2013) S.1242-1249

¹⁶⁹ Vgl. §33 Abs.3 Z2 letzter und vorletzter Satz StROG 2010 idgF

¹⁷² Vgl. Kap. 3.2.2.2. Kriterium 1.05 (Visuelle Gesamtheit)

¹⁷³ Vgl. §18 Stmk BauG. 1995 idgF

2) Standortvoraussetzungen

Kriterium 2.01 (Erfüllung der Voraussetzungen für vollwertiges Bauland)

Auffüllungsgebiete müssen die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland¹⁷⁴ erfüllen.¹⁷⁵ Dabei muss nicht nur die Lückenfläche, sondern das gesamte Auffüllungsgebiet diesen Kriterien entsprechen.¹⁶¹ Wenn „dazu Maßnahmen nötig sind“ (z.B.: Errichtung einer Schallschutzwand), ist dessen Realisierbarkeit vor der Festlegung des Auffüllungsgebiets nachzuweisen. Zum Zeitpunkt der Festlegung des Auffüllungsgebiets müssen derartige Maßnahmen jedenfalls zumindest „in Bau befindlich“ sein.¹⁶¹ Als vollwertiges Bauland können Flächen dann ausgewiesen werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen.

a) Vorhandene Aufschließung, Abwasserbeseitigung und Abwasserreinigung

Um ein Auffüllungsgebiet festlegen zu können, muss eine verkehrliche Aufschließung bzw. Zufahrt vorhanden sein. Eine Aufschließung bezüglich Wasser- und Energieversorgung muss ebenfalls bereits vorliegen. Außerdem wird eine „Abwasserbeseitigung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung“ vorausgesetzt. Eine Abwasserreinigung muss entweder vorhanden sein oder sich im Bau befinden.^{161,174}

b) Keine städtebaulichen oder hygienischen Mängel

Auffüllungsgebiete können nicht in Bereichen festgelegt werden, in denen „Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel“ erforderlich sind. Auch die Sicherheit und Gesundheit darf am gegenständlichen Standort nicht gefährdet sein.¹⁷⁴ Konkret wird von der Aufsichtsbehörde überprüft, ob Flächen aufgrund der natürlichen Voraussetzungen „von einer Bebauung freizuhalten sind“. Als Gründe hierfür gelten etwa eine ungeeignete Bodenbeschaffenheit bzw. Grundwasserstand, Naturgefahren (z.B.: Hochwasser, Lawinen, etc.) oder klimatische Gegebenheiten (z.B.: kleinklimatisch wichtige Kaltluftschneisen).^{161,176}

c) Keine Immissionsbelastungen

An immissionsbelasteten Standorten können ebenfalls keine Auffüllungsgebiete festgelegt werden.¹⁷⁴ Gemäß steiermärkischen Raumordnungsgesetz dürfen aufgrund von Immissionen keine Gesundheitsgefährdungen oder unzumutbaren Belästigungen zu erwarten sein.¹⁷⁶ Da in Auffüllungsgebieten eine Wohnnutzung vorgesehen ist und die Immissionsbelastung der beabsichtigten Nutzung nicht widersprechen darf,¹⁷⁴ wird bezüglich dieses Kriteriums ein strenger Maßstab angelegt. Die Überprüfung geht somit über die bloße Vermeidung von Gesundheitsgefährdungen oder unzumutbaren Belästigungen hinaus.¹⁶¹ Im steiermärkischen Raumordnungsgesetz werden folgende Immissionsbelastungen aufgeführt.¹⁷⁴

¹⁶¹ Vgl. AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG (2011) S.9-16, S.26-28

¹⁷⁴ Vgl. §29 Abs.2 Z1-Z3 StROG 2010 idgF

¹⁷⁵ Vgl. §33 Abs.3 Z2 lit.c StROG 2010 idgF

¹⁷⁶ Vgl. §28 Abs.2 Z1-Z3 StROG 2010 idgF

i) Lärmbelastung

Die Festlegung von Auffüllungsgebieten ist an lärmbelasteten Standorten nicht zulässig. Als Planungsrichtwert für Lärmbelastungen wird von der Aufsichtsbehörde die ÖNORM S 5021-1 herangezogen (Schalltechnische Grundlagen für die örtliche und überörtliche Raumplanung und -ordnung). Auffüllungsgebiete werden dabei in die Kategorie 3 eingeordnet (städtisches Wohngebiet, Gebiet für Bauten land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit Wohnungen).¹⁶¹ Der Lärmrichtwert für diese Kategorie beträgt 45-55dB.¹⁶¹ Dies führt in der Praxis dazu, dass Auffüllungsgebiete in der Regel etwa nicht in der Nähe von Landesstraßen festgelegt werden können.¹² Der Nachweis allfälliger Lärmbelastungen wird durch überschlägige Berechnung „im Rahmen einer Revision des Flächenwidmungsplans“ durchgeführt. Wenn im Anlassfall Zweifel an der Berechnung bestehen, ist ein entsprechendes Lärmgutachten einzuholen.¹⁶¹ Falls die Lärmbelastung über dem beschriebenen Ausmaß liegt, kann ein Auffüllungsgebiet nur festgelegt werden, wenn im Bauverfahren lärmreduzierende Maßnahmen durchgeführt werden können (z.B.: Errichtung eines abschirmenden Nebengebäudes, Schallschutzwand, etc.).¹⁶¹ Dies muss „auf eigenem Grund“ des Liegenschaftseigentümers bzw. Bauwerbers realisiert werden können. Wenn umfangreiche lärmreduzierende Maßnahmen erforderlich sind, auf die der Eigentümer „keinen Einfluss hat“ (z.B.: Errichtung einer Schallschutzwand auf fremden Grundstücken), ist die Festlegung eines Auffüllungsgebiets nicht möglich.¹⁶¹

ii) Geruchsbelästigung

Eine etwaige Geruchsbelästigung am gegenständlichen Standort macht die Festlegung eines Auffüllungsgebiets ebenfalls unmöglich. Davon ist etwa bei Flächen auszugehen, die sich in direkter Nahelage zu größeren Stallungen, Kläranlagen oder Biogasanlagen befinden.¹⁶¹ Bei geplanten Auffüllungsgebieten in der Nähe zu solchen Betrieben sind jedenfalls Gutachten zur Geruchsbelästigung vorzulegen.¹⁶¹ Dabei ist speziell der „Geruchsschwellenabstand“ von Bedeutung, der als jener Abstand definiert wird, „bei dem die minimale Konzentration von Gerüchen, die ein normal empfindender Mensch durch den Geruchssinn gerade noch wahrnehmen kann, eine Geruchsempfindung auslöst“.¹⁷⁷ Die Hälfte dieses Abstands wird als „Belästigungsbereich“ bezeichnet. Die beiden Bereiche sind im Flächenwidmungsplan rund um bestehende Tierhaltungsbetriebe ab einer Geruchszahl¹⁷⁷ von G=20 auszuweisen.¹⁷⁸ Für Auffüllungsgebiete müssen auch Betriebe mit einer Geruchszahl unter G=20 berücksichtigt werden, um mögliche „Konflikte mit rechtmäßigen landwirtschaftlichen Betrieben“, die auch unter diesem Richtwert auftreten können, hintanzuhalten.^{161,164} Auffüllungsgebiete dürfen sich zudem grundsätzlich nur auf Flächen befinden, die außerhalb des Belästigungsbereichs liegen. Für zukünftige Neubauten in Auffüllungsgebieten gilt ein strengerer Maßstab, denn diese müssen sich auch außerhalb des Geruchsschwellenabstands befinden (s. Abbildung 8). Auch Zubauten von Bestandsgebäuden „sind innerhalb des Geruchsschwellenabstands nicht zulässig“.¹⁶¹ Bei der Nutzbarkeit von Bestandsgebäuden ist deshalb von einer Einschränkung im Vergleich zu einer regulären Freilandwidmung (ohne Sondernutzung) auszugehen. Eine dementsprechende „Schlechterstellung“ der Bestandsgebäude „durch die Festlegung eines Auffüllungsgebiets“ ist daher seitens der Gemeinden „zu prüfen und zu begründen“.¹⁶¹

¹² Vgl. Interview REDIK, 7.1.2016

¹⁶¹ Vgl. AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG (2011) S.9-16, S.26-28

¹⁶⁴ Vgl. TRIPPL et al (2013) S.1242-1249

¹⁷⁷ Vgl. §2 Abs.1 Z14 bzw. Z15 StROG 2010 idgF

¹⁷⁸ Vgl. §27 Abs.1 bzw. Abs.5 Z1-Z2 StROG 2010 idgF

Zulässige Positionierung von Neubauten in Auffüllungsgebieten (bzgl. Geruchsimmissionen)

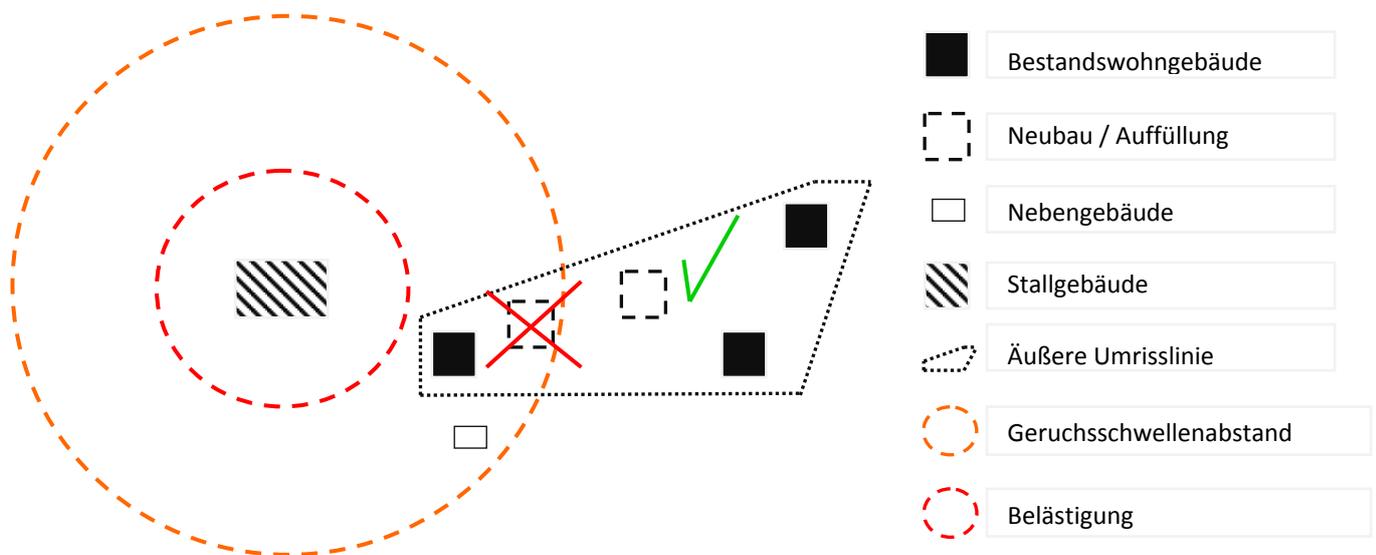


Abbildung 8: Zulässige Positionierung von Neubauten in Auffüllungsgebieten (bzgl. Geruchsimmissionen)
Quelle: AMT DER STMK LANDESREGIERUNG (2011) S.9-16; eigene Darstellung

iii) Luftschadstoffe und Erschütterungen

Auch Standorte, die durch Luftschadstoffe oder Erschütterungen belastet sind, können nicht als Auffüllungsgebiet festgelegt werden. Eine erhöhte Konzentration an Luftschadstoffen kann dabei insbesondere in „Nahelagen zu Autobahnen und Schnellstraßen“ durch eine mögliche Überschreitung der Grenzwerte für Feinstaub bzw. Stickoxide gegeben sein.¹⁶¹

Kriterium 2.02 (Ausschlussgründe für Baulandnutzung liegen nicht vor)

Die für Auffüllungsgebiete zu erfüllenden Voraussetzungen für vollwertiges Bauland¹⁷⁴ überschneiden sich inhaltlich mit den Ausschlussgründen¹⁷⁶ für eine Baulandnutzung.¹⁶¹ Abgesehen von „Ausschlussgründen aufgrund des Orts- und Landschaftsbilds“¹⁷⁶ oder beeinträchtigten Standorten, dessen Baulandvoraussetzungen auch mittels entsprechender Maßnahmen nicht hergestellt werden können, erübrigt sich in der Praxis deshalb „eine vertiefte Prüfung“ dieses Kriteriums.¹⁶¹ Bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds ist jedoch zu überprüfen, ob die betroffenen Flächen „aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds von einer Bebauung freizuhalten sind“.¹⁶¹ Da zur Festlegung eines Auffüllungsgebiets mindestens drei Bestandswohnhäuser vorhanden sein müssen, „ist eine Freihaltung sachlich zumeist schwer begründbar“. Sie wäre daher „allenfalls in einem Landschaftsschutzgebiet“, „bei extremer Kuppenlage“ oder ähnlichen Standorten vorstellbar.¹⁶¹

¹⁶¹ Vgl. AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG (2011) S.9-16, S.26-28

¹⁷⁴ Vgl. §29 Abs.2 Z1-Z3 StROG 2010 idgF

¹⁷⁶ Vgl. §28 Abs.2 Z1-Z3 StROG 2010 idgF

3) Voraussetzungen für die bauliche Nutzung

Kriterium 3.01 (Vorliegen einer Wohnnutzung)

In Auffüllungsgebieten dürfen Neu- und Zubauten nur für eine Wohnnutzung errichtet werden.¹⁷⁹ Bestehende landwirtschaftliche oder gewerbliche Betriebsbauten sind in Auffüllungsgebieten daher „in ihrer baulichen Entwicklung auf den rechtmäßigen Bestand beschränkt“. Etwaige Erweiterungen von betrieblichen Bestandsgebäuden sind somit unzulässig.¹⁶¹ Eine allfällige Änderung des Verwendungszwecks von ehemals betrieblicher Nutzung auf Wohnnutzung ist in Auffüllungsgebieten jedoch zulässig.¹⁶⁴

Kriterium 3.02 (Positionierung von Neubauten außerhalb des Geruchsschwellenabstands)

Wie bereits erwähnt, müssen Neubauten in Auffüllungsgebieten jedenfalls außerhalb des Geruchsschwellenabstands von landwirtschaftlichen Betrieben liegen.^{179,180} Auf diese Weise soll „sichergestellt werden, dass die Rechte von landwirtschaftlichen Betrieben durch Auffüllungsgebiete nicht beeinträchtigt werden“.¹⁶⁴

¹⁶¹ Vgl. AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG (2011) S.9-16, S.26-28

¹⁶⁴ Vgl. TRIPPL et al (2013) S.1242-1249

¹⁷⁹ Vgl. §33 Abs.5 Z1 lit.b StROG 2010 idgF

¹⁸⁰ Vgl. Kap. 3.2.2.2. Kriterium 2.01) c) (Keine Immissionsbelastungen)

3.2.2.3. Historische Entwicklung (Auffüllungsgebiete)

StROG Novelle 1986:

In der Steiermark wurden Auffüllungsgebiete erstmals in der Raumordnungsgesetznovelle 1986 eingeführt. Bei den damaligen Auffüllungsgebieten handelte es sich noch um eine Sonderkategorie des Baulands (neben Aufschließungs-, bzw. Sanierungsgebieten sowie vollwertigem Bauland).¹⁸¹ Sie wurden im Gesetz als „zusammenhängende verbaute Gebiete in Außenlagen“ (max. Bebauungsdichte von 0,2) definiert und ermöglichten die Ausweisung von Bauland in Lagen, die ex lege aus bestimmten Gründen nicht als vollwertiges Bauland gewidmet werden durften. So konnten etwa immissionsbelastete (Lärm, Luftschadstoffe, etc.) und hochwassergefährdete sowie bezüglich der Abwasserreinigung nicht mit dem Stand der Technik erschlossene Standorte zwar nicht als vollwertiges Bauland, sehr wohl aber als Auffüllungsgebiet gewidmet werden. In der von Bestandsbauten umschlossenen Lückenfläche des Auffüllungsgebiets war eine baulandgemäße Bebauung (Auffüllung) möglich, die eine Ergänzung zur bestehenden Siedlungsstruktur darstellen musste.¹⁸¹

StROG Novelle 1989:

Die Raumordnungsgesetznovelle 1989 formulierte das Instrument deutlich restriktiver, da Auffüllungsgebiete nun nicht mehr auf immissionsbelasteten oder hochwassergefährdeten Standorten möglich waren.¹⁸² Darüber hinaus wurde eine nicht dem Stand der Technik entsprechende Abwasserreinigung nur mehr als temporärer Mangel toleriert, denn die Anbindung an eine dementsprechende Anlage musste nun für zukünftige Bauungen der Lückenfläche im Widmungsbescheid vorgeschrieben werden. Außerdem wurde im Jahr 1989 erstmals das Kriterium der Kleinräumigkeit für Auffüllungsgebiete festgelegt. Ein weiteres neues Kriterium war die damals eingeführte Beschränkung auf Baulücken.¹⁸²

Eine geringfügige Ausweitung des Spielraums der Widmung fand im Bereich der maximalen Bebauungsdichte statt, die von 0,2 auf 0,3 angehoben wurde.¹⁸² Zudem wurden neben den bereits möglichen Auffüllungen auch noch Abrundungen in Auffüllungsgebieten eingeführt. Auffüllungen wurden weiterhin als eine Bebauung der von Bestandsbauten umschlossenen Lückenfläche definiert, wohingegen die nun eingeführten Abrundungen als eine Bebauung von Flächen zur Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur konzipiert wurden.¹⁸² Wie bereits erwähnt, mussten Auffüllungen der Novelle von 1986 ebenfalls das Kriterium einer Abrundung erfüllen,¹⁸¹ weshalb die im Jahr 1989 erfolgte Aufgliederung der erforderlichen Kriterien ebenfalls als geringfügige Ausweitung des Widmungsspielraums zu sehen ist.¹⁸²

StROG Novelle 1995

In der Raumordnungsgesetznovelle 1995 wurden Auffüllungsgebiete als Sonderkategorie des Baulands gestrichen und erstmals als Sonderwidmung innerhalb des Freilands definiert. Die Novelle sah für jede Gemeinde eine einmalige Ausweisung von Auffüllungsgebieten vor, die dabei innerhalb einer Revision des Flächenwidmungsplans festgelegt werden konnte.¹⁸³

¹⁸¹ Vgl. §23 Abs.1-2 StROG 1974 LGBl. Nr. 39/1986

¹⁸² Vgl. §23 Abs.1-2 StROG 1974 LGBl. Nr. 15/1989

¹⁸³ Vgl. §25 Abs.2 Z2, Abs.3 Z1 lit.c StROG 1974 LGBl. Nr. 59/1995

Die Differenzierung zwischen Auffüllung und Abrundung sowie die Limitierung der maximalen Bebauungsdichte wurden aufgegeben.^{182,183} Stattdessen wurden neue Kriterien eingeführt, wie beispielsweise die Begrenzung der unbebauten Lückenfläche auf höchstens 3000m². Außerdem mussten Auffüllungsgebiete nun die Kriterien einer Bauplatzeignung¹⁸⁴ erfüllen. Diese umfassen unter anderem für den Verwendungszweck ausreichende Wasser- und Energieversorgung, entsprechende verkehrliche Erschließung und Abwasserentsorgung sowie den Ausschluss von Gefährdungen (z.B.: Naturgefahren, kein tragfähiger Untergrund, etc.).¹⁸⁴ Eine dem Stand der Technik entsprechende Abwasserreinigung musste deshalb bereits bei der Ausweisung des Auffüllungsgebiets vorhanden sein und wurde nicht mehr als temporärer Mangel (bis eine Bebauung der Lückenfläche erfolgt) toleriert.^{182,183}

Weitere Neuerungen betreffen die im Jahr 1995 vorgenommenen Beschränkungen von Auffüllungsgebieten auf Flächen, die ausschließlich für Wohnbauten bestimmt sind, sowie die erstmals festgelegte Mindestanzahl von vier lückenbildenden Bestandswohnhäusern.¹⁸³ Erstmals wurde in der Novelle von 1995 auch die sogenannte „optische Einheit“ erwähnt, den der Bestand zusammen mit der zukünftigen Lückenbebauung bilden muss. Als weiteres neues Kriterium wurde außerdem die Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes durch die zukünftige Lückenbebauung festgelegt,¹⁸³ wobei aus fachlicher Sicht unklar ist, inwiefern eine Bebauung das Landschaftsbild verbessern kann.¹² Bei der Erfüllung aller dieser Kriterien konnte ein Auffüllungsgebiet ausgewiesen werden, was eine Errichtung von Neu- und Zubauten im Freiland ermöglichte.¹⁸³

StROG Neufassung 2010

In der Neufassung des steiermärkischen Raumordnungsgesetzes im Jahr 2010 wurde der Passus bezüglich der einmaligen Ausweisung von Auffüllungsgebieten entfernt, was die Bestimmung seither zu einer regulär verwendbaren Sonderwidmung machte.^{183,185} Der steiermärkische Landtag sah die Festlegung von Auffüllungsgebieten jedoch weiterhin als „eine Ausnahme in der baulich- räumlichen Entwicklung eines Gemeindegebiets“ für „lückenhafte Bebauungsstrukturen im Freiland“.¹⁷¹ Der weiterhin bestehende Vorrangstatus der Land- und Forstwirtschaft im Freiland wurde explizit betont.¹⁷¹

Die Mindestanzahl der lückenbildenden Bestandswohnhäuser wurde von vier auf drei reduziert. Das Kriterium des „Umgebenseins“ der unbebauten Lückenfläche von mindestens vier Wohnhäusern wurde gestrichen^{183,185} und durch das Vorhandensein einer weiler- oder zeilenförmigen Bebauungsstruktur ersetzt. Für die lückenbildenden Bestandswohnhäuser wurde im Jahr 2010 festgelegt, dass diese rechtmäßig vor dem 1.2.1995 errichtet sein mussten.¹⁸⁵ Weitere neue Kriterien waren die verpflichtende Erfüllung der Voraussetzungen für vollwertiges Bauland¹⁷⁴ sowie das Nichtvorliegen der Baulandausschlussgründe.¹⁷⁶

¹² Vgl. Interview REDIK, 7.1.2016

¹⁷¹ Vgl. LANDTAG STEIERMARK (2010) S.27-30

¹⁷⁴ Vgl. §29 Abs.2 Z1-Z3 StROG 2010 idgF

¹⁷⁶ Vgl. §28 Abs.2 Z1-Z3 StROG 2010 idgF

¹⁸² Vgl. §23 Abs.1-2 StROG 1974 LGBl. Nr. 15/1989

¹⁸³ Vgl. §25 Abs.2 Z2, Abs.3 Z1 lit.c StROG 1974 LGBl. Nr. 59/1995

¹⁸⁴ Vgl. §5 Abs.1 Z1-Z6 Stmk. BauG 1995 idgF

¹⁸⁵ Vgl. §33 Abs. 2, Abs.3 Z2, Abs.5 Z1 lit.b StROG 2010 LGBl. Nr. 49/2010

Die Neufassung des Raumordnungsgesetzes im Jahr 2010 sah außerdem erstmals vor, dass die Auffüllung bzw. Lückenbebauung keine „Erweiterung nach außen“ darstellen durfte und somit nur „nach innen“ zulässig ist, was bedeutet, dass die Lückenfläche zumindest an zwei Seiten an Wohngebäude angrenzen muss.¹⁷¹ Folglich muss die geplante Auffüllung innerhalb einer äußeren Umrisslinie liegen, die um die Bestandswohnhäuser gezogen wird.^{171,185}

Das Kriterium der „optischen“ bzw. „visuellen Einheit“ des Auffüllungsgebiets, den der Bestand zusammen mit der künftigen Bebauung bilden muss, wurde insofern geändert, als diese visuelle Einheit nun bereits vor der künftigen Bebauung gegeben sein musste.^{183,185} Diesbezüglich wurde die Bestimmung restriktiver formuliert, weil dadurch der Abstand zwischen den Bestandswohnhäusern nun deutlich kleiner sein musste.^{183,185} Die Beurteilung, ob eine visuelle Einheit vorliegt, blieb freilich schwer in technische Kriterien übertragbar und orientierte sich in erster Linie an der Entfernung der Bestandswohnhäuser untereinander sowie der örtlichen Topografie.¹² Zur Sicherstellung, dass auch nach der Bebauung der Lückenfläche eine „visuelle Gesamteinheit“ vorliegt, wurde erstmals vorgeschrieben, dass zu jedem Auffüllungsgebiet im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan Bauungsgrundlagen festzulegen sind.^{183,185} Deren Inhalt richtet sich nach dem steiermärkischen Baugesetz und umfasst unter anderem etwa Straßen- oder Baufluchtlinien, Bauungsweise, zulässige Gebäudehöhen oder Vorgaben zur Firstrichtung oder Dachform unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbilds.^{171,173} Diese Grundlagen betreffen auch Nebengebäude, sowie allfällige Änderungen der bestehenden Wohngebäude innerhalb des Auffüllungsgebiets.¹⁷¹

Die Verortung von Auffüllungsgebieten wurde 2010 von der ursprünglichen Formulierung „in Außenlagen“¹⁸² (bzw. seit dem Jahr 1995 „außerhalb des Baulandes“)¹⁸³ in „außerhalb von Freihaltegebieten“ geändert.¹⁸⁵ Freihaltegebiete wurden 2010 eingeführt und ermöglichten in begründeten Fällen eine Unterschutzstellung „natürlicher oder landschaftsspezifischer Gegebenheiten im öffentlichen Interesse“.¹⁷¹ Das Kriterium der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbilds durch die Bebauung des Auffüllungsgebiets wurde hingegen gestrichen.¹⁸⁵

Die Neufassung des steiermärkischen Raumordnungsgesetzes im Jahr 2010 sah zudem erstmals vor, dass Neu- und Zubauten in Auffüllungsgebieten nicht mehr innerhalb von „Geruchsschwellenabständen landwirtschaftlicher Tierhaltungsbetriebe“ errichtet werden durften.^{183,185} Zwar durften Auffüllungsgebiete ohnehin keine „der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissionsbelastungen“ aufweisen,¹⁷⁴ die „Koppelung der Bebaubarkeit des Auffüllungsgebiets an den Geruchsschwellenabstand“ von Tierhaltungsbetrieben¹⁷¹ bedeutete bzgl. Geruchsemissionen jedoch noch strengere Voraussetzungen (auf einer Stufe mit reinen Wohngebieten oder Erholungsgebieten).¹⁷⁸ Durch diesen Passus sollten etwaige Nutzungskonflikte zwischen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und zukünftigen Bewohnern von Auffüllungsgebieten vermieden und die erwähnte Vorrangstellung der Land- und Forstwirtschaft gegenüber Auffüllungsgebieten im Freiland untermauert werden.¹⁷¹

¹² Vgl. Interview REDIK, 7.1.2016

¹⁷¹ Vgl. LANDTAG STEIERMARK (2010) S.27-30

¹⁷³ Vgl. §18 Stmk BauG. 1995 idgF

¹⁷⁴ Vgl. §29 Abs.2 Z1-Z3 StROG 2010 idgF

¹⁷⁸ Vgl. §27 Abs.1 bzw. Abs.5 Z1-Z2 StROG 2010 idgF

¹⁸² Vgl. §23 Abs.1-2 StROG 1974 LGBl. Nr. 15/1989

¹⁸³ Vgl. §25 Abs.2 Z2, Abs.3 Z1 lit.c StROG 1974 LGBl. Nr. 59/1995

¹⁸⁵ Vgl. §33 Abs. 2, Abs.3 Z2, Abs.5 Z1 lit.b StROG 2010 LGBl. Nr. 49/2010

StROG Novelle 2011

In der Raumordnungsgesetznovelle von 2011 wurde der Stichtag für das Errichtungsdatum der Bestandswohnhäuser von 1.2.1995 auf 1.7.2010 verlegt.^{185,186} Zudem wurde nicht mehr ausschließlich „der Nachweis der Rechtmäßigkeit der Errichtung gefordert“, sondern es genügte allenfalls auch die Vermutung der Rechtmäßigkeit (als „rechtmäßig anzusehen“).¹⁶⁴ Das Kriterium der visuellen Einheit, die der Bestand bereits vor der künftigen Bebauung der Lückenfläche bilden musste, wurde gestrichen.^{185,186} Die visuelle Einheit des Bestands mit der künftigen Bebauung musste aber weiterhin über die festgelegten Bebauungsgrundlagen sichergestellt werden. Die Größe der unbebauten Lückenfläche blieb mit 3000m² gleich, es wurden jedoch Konkretisierungen für die Berechnung dieser Fläche formuliert. Demzufolge durften „nur nutzbare Flächen in die Berechnung einbezogen werden“, sämtliche nicht bebaubare Flächen wie beispielsweise „Flächen zur Einhaltung der Mindestabstände,¹⁶⁵ geringfügige Restflächen von Grundstücken, Erschließungsflächen“, etc. blieben nun bei der Flächenermittlung der Lückenfläche außer Betracht.^{185,186}

Außerdem wurde der Passus, dass die Auffüllung bzw. Lückenbebauung keine Erweiterung nach außen darstellen darf, insofern abgeändert, als dies nunmehr in Ausnahmefällen für Erweiterungen um eine Bauplatzbreite ermöglicht wurde.^{185,186} Die Bedingung hierfür war, dass in solchen Fällen „der Einheit des Auffüllungsgebiets auf Grund des Heranrückens an eindeutige naturräumliche Grenzen nichts entgegensteht“.¹⁸⁶

StROG Novelle 2017

Dies ist die aktuell gültige Fassung des steiermärkischen Raumordnungsgesetzes, auf die in dieser Arbeit vorrangig eingegangen werden soll. Für Auffüllungsgebiete hat sich seit der zuvor beschriebenen Novelle von 2011 nichts verändert.¹⁵⁶

¹⁵⁶ Vgl. §33 Abs.3 Z2 bzw. Abs.5 Z1 lit.b StROG 2010 idgF

¹⁶⁴ Vgl. TRIPPL et al (2013) S.1242-1249

¹⁶⁵ Vgl. §13 Stmk. BauG 1995 idgF

¹⁸⁵ Vgl. §33 Abs. 2, Abs.3 Z2, Abs.5 Z1 lit.b StROG 2010 LGBl. Nr. 49/2010

¹⁸⁶ Vgl. §33 Abs.3 Z2 StROG 2010 LGBl. Nr. 111/2011

Ergänzender Kommentar zur historischen Entwicklung (Auffüllungsgebiete)

Auffüllungsgebiete wurden im Jahr 1986 als Sondernutzung im Bauland eingeführt und seit 1995 als Sondernutzung im Freiland definiert.^{181,183} Der Grund für die Verschiebung der Bestimmung in das Freiland waren einzelne, von Raumplanern der Landesregierung negativ beurteilte Baulandausweisungen in steirischen Gemeinden.¹² Da es bei der ortsansässigen Bevölkerung immer wieder auf Unverständnis stieß, dass in teilweise bereits bebauten und zersiedelten Gebieten keine weitere Bebauung erlaubt wurde, wurde im Jahr 1995 ein dementsprechendes Ventil geschaffen, das die Bebauung von Baulücken im Freiland ermöglichen sollte und ursprünglich für eine einmalige Ausweisung vorgesehen war.^{12,183} Zudem gab es die Bestrebung, „vorhandene zersiedelte Bebauungsstrukturen durch eine Auffüllung in ihrer Wirkung auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu verbessern“.¹⁶¹ Die Verschiebung der Bestimmung von Bauland in Freiland ist dabei aus planungsfachlicher Sicht als negativ zu sehen, da somit Bauführungen im Freiland ermöglicht wurden, die kein funktionales Erfordernis⁴ zur Nutzung des gegenständlichen Bereichs aufweisen mussten.

Die Neufassung des steiermärkischen Raumordnungsgesetzes im Jahr 2010 bedeutete, abgesehen von der Reduzierung der mindestens erforderlichen Bestandswohnhäuser von vier auf drei sowie der Streichung der einmaligen Ausweisung, eine strengere Formulierung der Bestimmung.^{183,185} Auffüllungsgebiete mussten nämlich nun auch die Kriterien von vollwertigem Bauland erfüllen, es durfte keine Erweiterung nach außen erfolgen und die visuelle Einheit musste bereits vor der Auffüllung gegeben sein.^{183,185}

Die Raumordnungsgesetznovelle von 2011 stellte eine „wohl auch kritisch zu hinterfragende Lockerung der Voraussetzungen“ dar.¹⁶⁴ Der für die erforderlichen Bestandswohngebäude relevante Stichtag wurde dabei „um 15 Jahre verlegt“, was somit „auch neuere Gebiete zu Auffüllungsgebieten machen“ konnte.^{164,186} Außerdem wurde nicht mehr ausschließlich „der Nachweis der Rechtmäßigkeit der Errichtung gefordert“, sondern es genügte allenfalls auch „die Vermutung der Rechtmäßigkeit (als „rechtmäßig anzusehen“)“.^{164,186} Die visuelle Einheit musste seit 2011 erst nach der künftigen Bebauung gegeben sein.¹⁶⁴ Speziell die Abänderung bezüglich der visuellen Einheit stellte eine signifikante Lockerung dar, weil der Abstand zwischen den lückenbildenden Bestandswohnhäusern nun deutlich größer sein konnte als zuvor.¹² Auch die 2011 geänderten Regelungen zur Ermittlung der Lückenfläche stellten eine Ausweitung des Spielraums der Bestimmung dar. Auch wenn die Lückenfläche von maximal 3000m² dieselbe blieb, erhöhte sich „das Ausmaß der für die Berechnung maßgeblichen, zulässigen Lücken durch die neue Berechnungsmethode erheblich, zumal ja verschiedene Flächen“ (z.B.: Mindestgebäudeabstand) „bei der Berechnung ausgespart“ wurden.¹⁶⁴

Eine weitere Lockerung der Novelle von 2011 stellte die Abänderung der Bestimmungen für Erweiterungen nach außen dar.^{185,186} Während zunächst „eine Erweiterung nach außen

⁴ Vgl. Kap. 1.4. Definition bzw. Herleitung des Begriffs „Zersiedelung“

¹² Vgl. Interview REDIK, 7.1.2016

¹⁶¹ Vgl. AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG (2011) S.9-16, S.26-28

¹⁶⁴ Vgl. TRIPPL et al (2013) S.1242-1249

¹⁸¹ Vgl. §23 Abs.1-2 StROG 1974 LGBl. Nr. 39/1986

¹⁸³ Vgl. §25 Abs.2 Z2, Abs.3 Z1 lit.c StROG 1974 LGBl. Nr. 59/1995

¹⁸⁵ Vgl. §33 Abs. 2, Abs.3 Z2, Abs.5 Z1 lit.b StROG 2010 LGBl. Nr. 49/2010

¹⁸⁶ Vgl. §33 Abs.3 Z2 StROG 2010 LGBl. Nr. 111/2011

überhaupt nicht zulässig war (es ging ja bloß um die Füllung von – inneren – Lücken)“, war diese „nunmehr um eine Bauplatzbreite möglich“. ¹⁶⁴ Dies war jedoch nur dann zulässig, „wenn der Einheit des Auffüllungsgebiets auf Grund des Heranrückens an eindeutige naturräumliche Grenzen“ nichts entgegenstand. Diese Ausnahmeregelung konnte in der Praxis allerdings durchwegs unterschiedlich interpretiert werden und warf „letztendlich beträchtliche Unsicherheiten“ auf. ^{12,164} Die Novelle von 2011, die für Auffüllungsgebiete den aktuellen Stand darstellt, ¹⁵⁶ ist aufgrund der erwähnten Lockerungen der Voraussetzungen aus raumordnungsfachlicher Sicht dementsprechend insgesamt als Rückschritt zu sehen.

Wegen der zuvor beschriebenen, zum Teil sehr unterschiedlichen Rechtslagen bestehen heute auch unterschiedliche Typen von Auffüllungsgebieten. ¹² Die erste Generation von Auffüllungsgebieten waren jene, die ursprünglich als Sonderkategorie des Baulands zwischen 1986 und 1995 bestand. ^{181,183} Die zweite Generation betraf jene Auffüllungsgebiete, die im Zeitraum von 1995 bis 2010 als Sondernutzung im Freiland festgelegt werden konnten. ^{183,185} Aufgrund der bei der Neufassung des StROG im Jahr 2010 nochmals stark veränderten Kriterien sind Auffüllungsgebiete, die seit 2010 gewidmet wurden, der dritten Generation zuzuordnen. ^{156,185} Wegen der unterschiedlichen Rechtslagen und widmungshierarchischen Einordnungen ist ein Vergleich dieser drei Typen von Auffüllungsgebieten nicht möglich. ¹² Beispielsweise wurde bei der zweiten Generation lediglich die Auffüllungsfläche zwischen den damals benötigten vier Bestandswohnhäusern als Auffüllungsgebiet ausgewiesen. ¹² Bei der dritten Generation werden seit 2010 neben der Auffüllungsfläche auch die Grundflächen der aktuell drei benötigten Bestandswohnhäuser als Auffüllungsgebiet gewidmet. ¹²

¹² Vgl. Interview REDIK, 7.1.2016

¹⁵⁶ Vgl. §33 Abs.3 Z2 bzw. Abs.5 Z1 lit.b StROG 2010 idgF

¹⁶⁴ Vgl. TRIPPL et al (2013) S.1242-1249

¹⁸¹ Vgl. §23 Abs.1-2 StROG 1974 LGBl. Nr. 39/1986

¹⁸³ Vgl. §25 Abs.2 Z2, Abs.3 Z1 lit.c StROG 1974 LGBl. Nr. 59/1995

¹⁸⁵ Vgl. §33 Abs. 2, Abs.3 Z2, Abs.5 Z1 lit.b StROG 2010 LGBl. Nr. 49/2010

3.2.3. Einzelbewilligungen (Salzburg)

Einzelbewilligungen sind raumordnungsrechtliche Ausnahmegewilligungen mit dem rechtlichen Status eines Bescheids.¹⁰ Sie müssen vom Grundeigentümer beantragt werden und ermöglichen für ein „genau zu bezeichnendes Vorhaben“ eine ausnahmsweise Befreiung (Dispens) von den Wirkungen des Flächenwidmungsplans.^{14,187} Einzelbewilligungen sind dabei nicht nur auf Grünland zentriert, sondern können auch auf anderen Widmungsarten erfolgen.¹⁴ Der Schwerpunkt dieser Arbeit liegt jedoch auf Einzelbewilligungen im Grünland. Nachdem Einzelbewilligungen speziell bis 1992 ein breites Nutzungsspektrum im Grünland ermöglichten (u.a. Neuerrichtung von Wohnbauten), wurden die Nutzungsmöglichkeiten im Grünland in den Jahren danach immer mehr eingeschränkt.¹⁸⁸ Mittlerweile sind im Grünland - beim Vorliegen aller Voraussetzungen¹⁸⁹ - nur mehr Erweiterungen von Bestandsgebäuden infolge von Verwendungszweckänderungen oder Neuerrichtungen von untergeordneten Bauten, die in Zusammenhang mit bestehenden Bauten stehen und keinen Wohnzwecken dienen, zulässig.¹⁸⁷ Auch grünlandzentrierte Nutzungen (z.B.: land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Gärtnereien, Reithallen, etc.) und damit verbundene Bauführungen können mittels Einzelbewilligungen verwirklicht werden.¹⁸⁷ Die Verwaltung erfolgt seitens der Gemeinden in einem eigenen Akt (ähnlich Bauakt).¹⁴ In den Flächenwidmungsplänen selbst wird keinerlei Kennzeichnung vorgenommen, auch die Widmung verändert sich an dieser Stelle nicht.¹⁴ Einzelbewilligungen sind im §46 des Salzburger Raumordnungsgesetzes (ROG) 2009 in der aktuellen Fassung (LGBl. Nr. 9/2016) näher beschrieben.¹⁸⁷

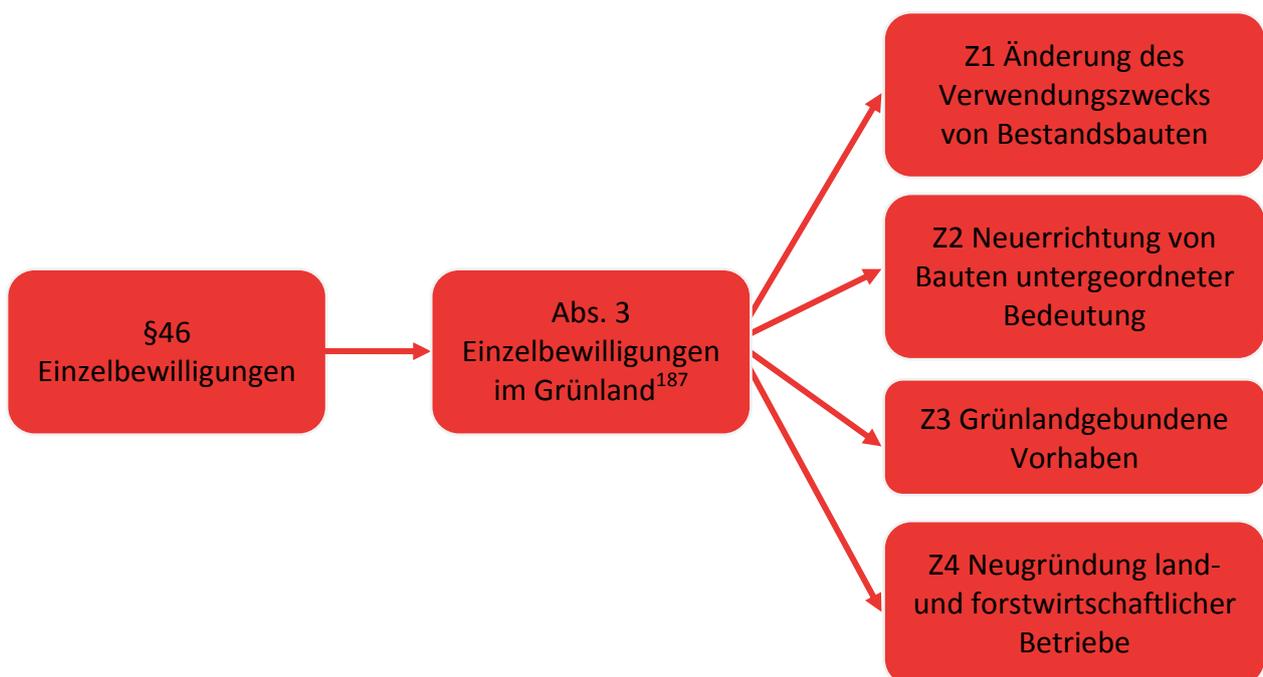


Abbildung 9: Systematische Einordnung von Einzelbewilligungen im Salzburger Raumordnungsgesetz
Quelle: §46 Abs.3 Z1-Z4 ROG 2009 idGF; eigene Darstellung

¹⁰ Vgl. GIESE (2013) S.225-230

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

¹⁸⁷ Vgl. §46 Abs.1-7 ROG 2009 idGF

¹⁸⁸ Vgl. Kap. 3.2.3.3. Historische Entwicklung (Einzelbewilligungen)

¹⁸⁹ Vgl. Kap. 3.2.3.1. Kriterien für die Festlegung und bauliche Nutzung (Einzelbewilligungen)

3.2.3.1. Kriterien für die Festlegung und bauliche Nutzung (Einzelbewilligungen)

1) Grundvoraussetzungen	
1.01	Es liegt ein besonderer Grund für die Einzelbewilligung vor
1.02	Die Einzelbewilligung steht dem REK oder der grundsätzlichen Planungsabsicht der Gemeinde nicht entgegen
1.03	Die Einzelbewilligung betrifft keine Zweitwohnungen, Handels- und Beherbergungsgroßbetriebe oder Seveso Betriebe
1.04	Das Verfahren zur Erteilung von Einzelbewilligungen (Kundmachung und Stellungnahmemöglichkeit) wird abgeschlossen
1.05	Die Versagungsgründe für eine aufsichtsbehördliche Kenntnisnahme liegen nicht vor a) Fehlende Übereinstimmung mit Entwicklungsprogrammen des Landes b) Fehlende Abstimmung mit Planungen der Nachbargemeinden c) Fehlende Bedachtnahme auf gegebene oder angestrebte Strukturverhältnisse d) Ungenügende Interessensabwägung e) Nichtbeachtung der Raumordnungsgrundsätze f) Verletzung von Verfahrensbestimmungen oder sonstiger (..) wesentlicher Bestimmungen dieses Gesetzes oder der Salzburger Gemeindeordnung 1994 bzw. des Salzburger Stadtrechts 1966

2) Standortvoraussetzungen	
2.01	Der vorgesehene Standort ist für das Vorhaben geeignet, es liegen keine Ausschlussgründe für eine Bauplatzerklärung vor a) Widerspruch zum Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan (Ausnahme: Einzelbewilligung) b) Gefährdeter oder ungeeigneter Standort (Hochwasser, Steinschlag, Lawinen, Muren, Bodenbeschaffenheit) c) Für Bebauung ungeeignete Grundfläche (aufgrund der Gestalt oder geringen Flächenausdehnung) d) Fehlende Verkehrserschließung e) Fehlende Abwasserbeseitigung und Trinkwasserversorgung f) Wirtschaftliche Erschließung nicht möglich (Verkehr, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserbeseitigung, etc.)

3) Voraussetzungen für die bauliche Nutzung im Grünland	
3.01	Die Einzelbewilligung betrifft entweder a) Verwendungszweckänderungen von Bestandsbauten und eine damit verbundene Vergrößerung auf höchstens 300m² Geschoßfläche b) Neuerrichtungen von Bauten untergeordneter Bedeutung, die nicht Wohnzwecken dienen und in Zusammenhang mit bestehenden Bauten oder Nutzungen erforderlich sind c) Bauvorhaben, die an die Grünlandnutzung gebunden sind (z.B. Erwerbsgärtnereien, Reithallen, etc.) d) Neugründungen von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben

Tabelle 4: Kriterien für die Festlegung und bauliche Nutzung von Einzelbewilligungen
 Quelle: §46 Abs. 2-3, §73, §75 Abs.1 ROG 2009 idgF, §14 Abs.1 lit.a-f BGG 1993 idgF, Salzburger Gemeindeordnung (GdO) 1994 idgF, Salzburger Stadtrecht 1966 idgF

3.2.3.2. Exkurs: Anwendung der Kriterien in der Praxis (Einzelbewilligungen)

1) Grundvoraussetzungen

Kriterium 1.01 (Vorliegen eines besonderen Grunds)

Um eine Einzelbewilligung erteilen zu können, muss ein besonderer Grund vorliegen.¹⁹⁰ Dies soll verdeutlichen, dass Einzelbewilligungen kein universell einsetzbares Instrument der Raumordnung sind, sondern einen Ausnahmecharakter besitzen und zu dessen Erteilung folglich hinreichende Gründe vorliegen müssen.¹⁴ Die Vorlage eines solchen „besonderen Grunds“ obliegt dabei dem Einschreiter.¹⁴ Ein konkretes Beispiel eines besonderen Grunds wäre dabei die Umnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäudes in eine Lagerhalle.^{14,191} Auch die Verwendungszweckänderung einer ehemaligen Gewerbehalle, die sich aufgrund besonders hoher Raumhöhen für eine Nutzung als Kletterhalle eignet, könnte einen besonderen Grund für eine Einzelbewilligung darstellen.¹⁴

Kriterium 1.02 (Widerspruchsfreiheit zur grundsätzlichen örtlichen Planungsabsicht)

Eine Einzelbewilligung kann nur erteilt werden, wenn das gegenständliche Vorhaben dem räumlichen Entwicklungskonzept oder „der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht der Gemeinde nicht entgegensteht“.¹⁹² Im Gegensatz zu anderen Widmungen benötigen Einzelbewilligungen somit keinen Einklang mit örtlichen Planungsabsichten, sondern nur eine dementsprechende Widerspruchsfreiheit.¹⁴ Diese Widerspruchsfreiheit ist von der Gemeinde mit einem dementsprechenden Gutachten zu belegen.¹⁹³

Kriterium 1.03 (Ausschluss bestimmter Nutzungen)

Einzelbewilligungen dürfen ex lege keine Handels-¹⁹⁴ und Beherbergungsgroßbetriebe,¹⁹⁵ Zweitwohnungen¹⁹⁶ oder Seveso Betriebe¹⁹⁷ betreffen.¹⁹⁸ Eine genaue Definition dieser Nutzungen befindet sich im Salzburger Raumordnungsgesetz.

Kriterium 1.04 (Abschluss des Verfahrens zur Erteilung von Einzelbewilligungen)

Das Verfahren zur Erteilung von Einzelbewilligungen muss abgeschlossen werden.¹⁹⁹ Demgemäß müssen Ansuchen um Einzelbewilligungen „vier Wochen lang ortsüblich“ kundgemacht werden.¹⁹⁹ Innerhalb dieser gesetzlichen Frist können dabei „von den Trägern öffentlicher Interessen und von Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, schriftliche

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

¹⁹⁰ Vgl. §46 Abs.2 Z1 ROG 2009 idgF

¹⁹¹ Vgl. Kap. 4.3.2.1. (a) Hallwang (Verwendungszweckänderung von ehem. landw. Wirtschaftsgebäude)

¹⁹² Vgl. §46 Abs.2 Z3 ROG 2009 idgF

¹⁹³ Vgl. §2 Z2 Verordnung (2010) über die Unterlagen zur Beurteilung von Vorhaben gemäß §46 ROG 2009 idgF

¹⁹⁴ Vgl. §32 Abs.1 ROG 2009 idgF

¹⁹⁵ Vgl. §33 Abs.1 ROG 2009 idgF

¹⁹⁶ Vgl. §31 Abs.2 ROG 2009 idgF

¹⁹⁷ Vgl. §1 Abs.4 ROG 2009 idgF

¹⁹⁸ Vgl. §46 Abs.2 Z4 ROG 2009 idgF

¹⁹⁹ Vgl. §73 Abs.1-5 ROG 2009 idgF

Stellungnahmen eingebracht werden“. Vor der Beschlussfassung der Einzelbewilligung sind zudem „die Anrainer zu hören“. In weiterer Folge wird die „Erledigung des Ansuchens“ von der Gemeindevertretung durch Bescheid beschlossen, wobei ein solcher Beschluss jedenfalls eine Auseinandersetzung „mit den eingebrachten Stellungnahmen und den Ergebnissen der Anrainerhörung“ voraussetzt.¹⁹⁹ Beschlossene Einzelbewilligungen sind „vor Ausfertigung des Bescheids unter Anschluss des gesamten Verwaltungsaktes der Aufsichtsbehörde vorzulegen“.¹⁹⁹ Aufsichtsbehörde ist dabei die Landesregierung für Einzelbewilligungen der Stadt Salzburg bzw. die „örtlich zuständige Bezirkshauptmannschaft“ für andere Gemeinden als der Stadt Salzburg.²⁰⁰ Das Verfahren zur Erteilung von Einzelbewilligungen zählt als Einparteienverfahren und ist dem Bauverfahren vorgelagert.¹⁴ Die Bauverhandlung ist in der Praxis für Nachbarn jedoch ein wichtigeres Instrument, um mögliche Einwände darzulegen.¹⁴

Einzelbewilligungen benötigen zu ihrer Rechtswirksamkeit einer aufsichtsbehördlichen Kenntnisnahme.²⁰⁰ Dabei dürfen die diesbezüglichen Versagungsgründe²⁰¹ nicht vorliegen. Neben dem etwaigen Vorliegen der Versagungsgründe überprüft die Aufsichtsbehörde auch die Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen, wobei auch ein Amtssachverständiger eine Beurteilung zum geplanten Vorhaben abgibt.¹⁴ Die konkret erforderlichen Unterlagen für eine aufsichtsbehördliche Beurteilung sind in der Unterlagenverordnung festgelegt.²⁰² Eine Entscheidung über die aufsichtsbehördliche Kenntnisnahme von Einzelbewilligungen hat dabei innerhalb von drei Monaten zu erfolgen.²⁰³ Wenn in dieser Frist keine Entscheidung zugeht, gilt „die Einzelbewilligung als aufsichtsbehördlich zur Kenntnis genommen“²⁰³ (Bewilligungsfiktion).¹⁴ Bei einer negativen Beurteilung kann die Aufsichtsbehörde auch die Kenntnisnahme verweigern. In diesem Fall steht es den Gemeinden offen, den Rechtsweg zu beschreiten und gegebenenfalls gegen den negativen Bescheid Beschwerde zu erheben.¹⁴

Wie bereits zuvor erwähnt, ist die rechtliche Wirkung einer Einzelbewilligung ein Dispens (Befreiung) von den Wirkungen des Flächenwidmungsplans mit dem rechtlichen Status eines Bescheids.¹⁴ Einzelbewilligungen werden unwirksam, „wenn nicht binnen dreier Jahre ab ihrer Rechtskraft die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderliche Baubewilligung erwirkt wird“ oder „wenn eine solche Baubewilligung nach den dafür geltenden Bestimmungen erlischt“.²⁰⁴ Rechtswirksame Einzelbewilligungen ermöglichen dem Antragsteller dabei die Realisierung eines Projekts, obwohl dies im Widerspruch zum Flächenwidmungsplan steht. Wie groß dieser Widerspruch in der Regel ist, lässt sich nicht abschätzen.¹⁴ Ein Beispiel für einen solchen Widerspruch wäre ein ehemaliges landwirtschaftliches Wohngebäude, das nun ausschließlich der Wohnnutzung dienen soll.²⁰⁵ Eine dementsprechende Änderung des Verwendungszwecks bedarf einer Einzelbewilligung, da die Widmung Grünland – Ländliches Gebiet für die „land- oder forstwirtschaftliche oder berufsgärtnerische Nutzung“ bestimmt ist und andere Nutzungen daher im Widerspruch zum Flächenwidmungsplan stehen.^{14,206}

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

¹⁹⁹ Vgl. §73 Abs.1-5 ROG 2009 idgF

²⁰⁰ Vgl. §74 Abs.1 Z2 lit.b bzw. Abs.3 ROG 2009 idgF

²⁰¹ Vgl. Kap. 3.2.3.2. Kriterium 1.05 (Versagungsgründe für aufsichtsbehördliche Kenntnisnahme liegen nicht vor)

²⁰² Vgl. §1-3 Verordnung (2010) über die Unterlagen zur Beurteilung von Vorhaben gemäß §46 ROG 2009 idgF

²⁰³ Vgl. §76 Abs.2 Z3 bzw. Abs.3 ROG 2009 idgF

²⁰⁴ Vgl. §46 Abs.6 Z1-Z2 ROG 2009 idgF

²⁰⁵ Vgl. Kap. 4.3.2.1. (b) Seekirchen (Verwendungszweckänderung von ehem. landw. Wohngebäude)

²⁰⁶ Vgl. §36 Abs.1 Z1 ROG 2009 idgF

Kriterium 1.05 (Versagungsgründe für aufsichtsbehördliche Kenntnisnahme liegen nicht vor)

Innerhalb des Verfahrens zur Erteilung von Einzelbewilligungen²⁰⁷ dürfen Versagungsgründe für eine aufsichtsbehördliche Kenntnisnahme nicht vorliegen. Im Salzburger ROG werden folgende Versagungsgründe für die aufsichtsbehördliche Kenntnisnahme definiert.²⁰⁸

- a) Fehlende Übereinstimmung mit Entwicklungsprogrammen des Landes
- b) Fehlende Abstimmung mit Planungen der Nachbargemeinden
- c) Fehlende Bedachtnahme auf gegebene oder angestrebte Strukturverhältnisse
- d) Ungenügende Interessensabwägung
- e) Nichtbeachtung der Raumordnungsgrundsätze
- f) Verletzung von Verfahrensbestimmungen oder sonstiger für die Rechtmäßigkeit des jeweiligen Planungsaktes wesentlicher Bestimmungen dieses Gesetzes oder der Salzburger Gemeindeordnung 1994 bzw. des Salzburger Stadtrechts 1966

2) Standortvoraussetzungen

Kriterium 2.01 (Ausschlussgründe für Bauplatzerklärung liegen nicht vor)

Die Erteilung einer Einzelbewilligung ist nur zulässig, wenn „der vorgesehene Standort für das Vorhaben geeignet ist“.²⁰⁹ Dies setzt jedenfalls voraus, dass am betroffenen Standort auch eine Bauplatzerklärung zulässig wäre.¹⁴ Die Ausschlussgründe für Bauplatzerklärungen im Salzburger Bebauungsgrundlagengesetz²¹⁰ ähneln dabei den Widmungsverboten für Bauland im Salzburger Raumordnungsgesetz²¹¹ und werden folgendermaßen definiert.

a) Widerspruch zum Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan

Eine Bauplatzerklärung ist jedenfalls zu versagen, wenn „die Bebauung der Grundfläche dem Flächenwidmungs- oder dem Bebauungsplan widersprechen würde.“²¹⁰ Einzelbewilligungen sind ex lege von den Wirkungen des Flächenwidmungsplans ausgeschlossen und stehen daher immer in dessen Widerspruch.¹⁴ Sie sind deshalb von diesem Passus ausgenommen. Auch das Fehlen eines Bebauungsplans ist für Einzelbewilligungen kein Versagungsgrund.²¹⁰

b) Gefährdeter oder ungeeigneter Standort

Ein gefährdeter oder ungeeigneter Standort ist dann gegeben, wenn die Grundfläche „im Gefährdungsbereich von Hochwasser, Lawinen, Murgängen, Steinschlag u. dgl.“ gelegen ist oder „infolge ihrer Bodenbeschaffenheit“ bzw. weil sie „als wesentlicher Hochwasserabfluss oder Rückhalteraum zu erhalten ist, eine Bebauung nicht zulässt“.²¹⁰ Diese Gründe stellen in jenen Fällen „keinen Versagungstatbestand dar, wenn sie durch wirtschaftlich vertretbare Maßnahmen nachweislich behebbbar sind und es sich um bereits weitgehend verbaute Gebiete handelt“.²¹⁰ Wenn hierbei eine entsprechende Gefährdungslage bzw. „ungünstige

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

²⁰⁷ Vgl. Kap. 3.2.3.2. Kriterium 1.04 (Abschluss des Verfahrens zur Erteilung von Einzelbewilligungen)

²⁰⁸ Vgl. §75 Abs.1 Z1-Z6 ROG 2009 idgF

²⁰⁹ Vgl. §46 Abs.2 Z2 ROG 2009 idgF

²¹⁰ Vgl. §14 Abs.1 lit.a-f BGG 1993 idgF

²¹¹ Vgl. §28 Abs.3 Z1-Z6 ROG 2009 idgF

natürliche Gegebenheiten vorherrschen“, ist von der Gemeinde für Einzelbewilligungen im Anlassfall ein Gutachten „über die Eignung des Grundstücks zur Bebauung“ vorzulegen.²¹²

c) Für Bebauung ungeeignete Grundfläche

Eine Grundfläche ist dann für eine Bebauung ungeeignet, wenn sie „infolge ihrer Gestalt oder geringen Flächenausdehnung unter Berücksichtigung der Vorschriften über die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke und über die Lage der Bauten im Bauplatz eine selbständige Bebauung nicht zulässt“.²¹⁰

d) Fehlende Verkehrserschließung

Eine Bauplatzerklärung ist zu versagen, wenn eine entsprechende Verkehrsverbindung der Grundfläche mit öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichergestellt ist. Verkehrsverbindungen müssen über öffentliche Verkehrsflächen bzw. „den Aufschließungsbestimmungen entsprechenden“ Verkehrsflächen dauerhaft und gesichert gewährleistet sein.²¹⁰

e) Fehlende Abwasserbeseitigung und Trinkwasserversorgung

Wenn eine „entsprechende Abwasserbeseitigung“ nicht sichergestellt ist, kann ebenfalls keine Bauplatzerklärung erteilt werden. Dasselbe gilt für jene Fälle, in denen die Versorgung mit „ausreichend einwandfreiem Trinkwasser“ nicht sichergestellt ist.²¹⁰

f) Wirtschaftliche Erschließung nicht möglich

Eine Bauplatzerklärung ist auch in solchen Fällen zu versagen, wenn für „die Erschließung der Grundfläche unwirtschaftliche Aufwendungen für öffentliche Einrichtungen“ erforderlich wären. Dies betrifft insbesondere Erschließungen bezüglich Verkehr, Abwasserbeseitigung, Wasser- und Energieversorgung, Entwässerung, Schulversorgung oder Erschließungen betreffend Polizei- und Feuerschutz oder sonstigen öffentlichen Aufgaben.²¹⁰

3) Voraussetzungen für die bauliche Nutzung im Grünland

Kriterium 3.01 (Gegenstand der Einzelbewilligung)

Einzelbewilligungen kommen im Grünland ex lege nur für folgende Nutzungen in Betracht.

a) Verwendungszweckänderung von Bestandsbauten

Eine Verwendungszweckänderung von Bestandsbauten (im Grünland) ist im Salzburger ROG ausschließlich Einzelbewilligungen vorbehalten.¹⁴ Im Rahmen einer Änderung des Verwendungszwecks sind dabei allfällige Vergrößerungen der Geschoßfläche auf bis zu 300m² zulässig.²¹³ In der Praxis kann aktuell davon ausgegangen werden, dass die meisten Einzelbewilligungen im Grünland für Verwendungszweckänderungen von Bestandsbauten

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

²¹⁰ Vgl. §14 Abs.1 lit.a-f BGG 1993 idgF

²¹² Vgl. §2 Z3 Verordnung (2010) über die Unterlagen zur Beurteilung von Vorhaben gemäß §46 ROG 2009 idgF

²¹³ Vgl. §46 Abs.3 Z1 ROG 2009 idgF

erteilt werden, wobei meistens stillgelegte landwirtschaftliche Betriebe betroffen sind.¹⁴ Ein Beispiel wäre ein ehemaliges landwirtschaftliches Wohngebäude, das nun ausschließlich der Wohnnutzung dienen soll.²⁰⁵ Die gewerbliche Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebs- bzw. Wirtschaftsgebäude kann ebenfalls als konkretes Beispiel erwähnt werden.¹⁹¹

Falls eine Verwendungszweckänderung land- und forstwirtschaftliche Betriebe betrifft, kommt diese „nach Neugründung des Betriebs erst nach Ablauf von zehn Jahren ab Aufnahme der Nutzung des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes in Betracht“.²¹⁴ Mit dieser „Karenzzeit“ soll es unmöglich gemacht werden, vorausschauend ein Gebäude zu bauen, das eigentlich einem anderen Zweck dienen soll.¹⁴ Das Ausmaß von zehn Jahren ist in der Praxis ausreichend, um ein „geplantes Umnutzen“ und damit verbundene Missbrauchstendenzen zu verhindern.¹⁴ Etwaige Vergrößerungen von Bestandsbauten, die ohne Änderung des Verwendungszwecks einhergehen, fallen dabei in die Kompetenz des §47 ROG 2009.²¹⁵

Exkurs 1: Definition von Bauten im Salzburger Baurecht

Als „Bau“ wird im Salzburger BauPolG ein „überdachtes oder überdecktes Bauwerk, das von Menschen betreten werden kann und wenigstens einen Raum zum Aufenthalt von Menschen oder zur Unterbringung von Sachen umfasst“, definiert.²¹⁶ Ein Aufenthaltsraum ist ein Raum, der zum längeren Aufenthalt von Personen bestimmt ist (z.B.: Wohn-, Schlafraum, etc.).²¹⁷ Ein Bauwerk ist eine bauliche Anlage, „die bei ordnungsgemäßer Errichtung mit dem Boden verbunden ist und zu deren Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind“. Das Vorliegen von Seitenwänden ist dabei „für einen Bau nicht wesentlich“.²¹⁶

Exkurs 2: Geschoßflächendefinition im Salzburger Raumordnungsgesetz

Die Geschoßfläche wird im Salzburger Raumordnungsgesetz als Summe der Flächen „der einzelnen oberirdischen Geschoße“ definiert, wobei das oberste bzw. unterste Geschoß in Ausnahmefällen nicht einberechnet wird.²¹⁸ Durch diese Ausnahmeregelungen reagiert die Geschoßfläche auf relativ viele Einflüsse (z.B.: Hochwasserkoten, Baualter, Gelände). Speziell in gebirgigen Lagen kann deshalb durch die Hangneigung relativ viel an Geschoßfläche „versteckt“ werden.¹⁴ Dazu trägt auch bei, dass ein Geschoß dann „als oberirdisch gilt“, wenn „mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als 1m über das angrenzende natürliche Gelände (..) hinausragt“.²¹⁸ Daher hat eine Begrenzung auf 300m² Geschoßfläche in alpinen Gebieten eine andere Wirkung als im Flachland.¹⁴

b) Neuerrichtung von Bauten untergeordneter Bedeutung

Auch Neuerrichtungen von Bauten untergeordneter Bedeutung, „die im Zusammenhang mit bestehenden Bauten oder Nutzungen erforderlich sind und nicht Wohnzwecken dienen“,

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

¹⁹¹ Vgl. Kap. 4.3.2.1. (a) Hallwang (Verwendungszweckänderung von ehem. landw. Wirtschaftsgebäude)

²⁰⁵ Vgl. Kap. 4.3.2.1. (b) Seekirchen (Verwendungszweckänderung von ehem. landw. Wohngebäude)

²¹⁴ Vgl. §46 Abs.4 ROG 2009 idgF

²¹⁵ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2012a) S.81-82

²¹⁶ Vgl. §1 erster bis dritter Satz BauPolG 1997 idgF

²¹⁷ Vgl. §2 Z1 BauTG 2015 idgF

²¹⁸ Vgl. §56 Abs.4 Z1-Z2 bzw. Abs.5 ROG 2009 idgF

können mittels Einzelbewilligung ermöglicht werden.²¹⁹ In der Praxis ist dann von einer „untergeordneten Bedeutung“ auszugehen, wenn das vorgesehene Gebäude in dessen Umgebung nicht dominant in Erscheinung tritt.¹⁴ Bei Nebengebäuden im Grünland (z.B.: Garagen, Remisen,²²⁰ etc.) neben einem bestehenden Hauptgebäude (z.B.: Wohnhaus) kann üblicherweise von einer untergeordneten Bedeutung ausgegangen werden. Ob Gebäude, die größer als Nebengebäude sind, auch eine untergeordnete Bedeutung aufweisen, ist dabei eine planungsfachliche Beurteilung und hängt maßgeblich von den Standortverhältnissen ab.¹⁴ Neben der untergeordneten Bedeutung werden von der Aufsichtsbehörde auch die Erforderlichkeit und die beabsichtigte Nutzung der Neuerrichtungen überprüft, wobei Wohnnutzungen jedenfalls nicht zulässig sind.¹⁴ Auch darf es durch die Neuerrichtungen von Bauten untergeordneter Bedeutung „nicht zur Begründung neuer Nutzungen“ kommen.²¹⁵ Demzufolge kann in eine Grundfläche kein Nutzungspotential gesetzt werden, wenn dieses nicht schon zuvor vorhanden war. Damit soll verhindert werden, dass das Begründen neuer Nutzungen zu weiteren Entwicklungen in diese Richtung führt.¹⁴

c) Grünlandgebundene Vorhaben

Die Ermöglichung von grünlandgebundenen Bauvorhaben (z.B.: Erwerbsgärtnereien, Fischzuchtanlagen oder Reithallen) ist ebenfalls mittels Einzelbewilligung möglich.²²¹ Ein Beispiel einer neuerrichteten Reithalle wird im Verlauf der Arbeit noch beleuchtet.²²²

d) Neugründung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben

Die Neugründung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe^{223,224} ist im Salzburger ROG ausschließlich über Einzelbewilligungen möglich.¹⁴ Dies kommt jedoch „nur in Betracht, wenn eine für einen lebens- und leistungsfähigen Betrieb ausreichende Flächenausstattung gegeben ist und durch ein Betriebskonzept belegt wird, dass maßgebliche Einnahmen aus der Land- und Forstwirtschaft erzielt werden können“. Der „Nachweis des Vorliegens dieser Voraussetzungen ist vom Antragsteller zu erbringen“.²²⁵ Von der „Erzielung maßgeblicher Einnahmen“ ist auszugehen, wenn „Einnahmen aus der Bewirtschaftung des Betriebs“ den Lebensunterhalt „entweder zur Gänze (..), vorwiegend (..) oder zu einem erheblichen Teil (..)“ decken.²¹⁵ Als erheblich „ist ein Anteil von 25% bis 30% am Durchschnittseinkommen einer österreichischen Familie anzusehen“.²¹⁵ Diese Einschränkung ist dabei insgesamt eine „notwendige Abgrenzung“ zu Betrieben bzw. Tätigkeiten, die aufgrund einer „fehlenden Gewinnerzielungsabsicht“ einen „reinen Hobbycharakter“ aufweisen.^{153,215}

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

¹⁵³ Vgl. HASLINGER (2013) S.340-341

²¹⁵ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2012a) S.81-82

²¹⁹ Vgl. §46 Abs.3 Z2 ROG 2009 idgF

²²⁰ Vgl. Kap. 4.3.2.2. Leogang (Neuerrichtung von Bauten untergeordneter Bedeutung)

²²¹ Vgl. §46 Abs.3 Z3 ROG 2009 idgF

²²² Vgl. Kap. 4.3.2.3. Schwarzach im Pongau (Grünlandgebundene Vorhaben)

²²³ Vgl. §46 Abs.3 Z4 ROG 2009 idgF

²²⁴ Vgl. Kap. 4.3.2.4. Großarl (Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebs)

²²⁵ Vgl. §46 Abs.5 ROG 2009 idgF

3.2.3.3. Historische Entwicklung (Einzelbewilligungen)

ROG 1956:

In Salzburg wurden Einzelbewilligungen bereits im Jahr 1956 im ersten österreichischen Raumordnungsgesetzes überhaupt¹⁴ (dem Salzburger ROG 1956) eingeführt.²²⁶ Schon damals war die Bestimmung als antragsbedürftige Ausnahmegewilligung formuliert, die von den Wirkungen des Flächenwidmungsplans befreit war. Die Widerspruchsfreiheit zu anderen Planungsinteressen („Interessen der Flächennutzung“) sowie die Anhörung von Anrainern¹⁹⁹ waren bereits zum damaligen Zeitpunkt als Kriterien verankert.^{187,226} Zudem wurde im Jahr 1956 für die Rechtswirksamkeit von Einzelbewilligungen ebenfalls eine aufsichtsbehördliche Kenntnisnahme (damals „Zustimmung“) benötigt, die - ebenso wie im aktuellen Salzburger Raumordnungsgesetz - vorlag, wenn nach dem Einlangen aller erforderlichen Unterlagen innerhalb einer festgelegten Frist keine Versagung erfolgte.^{203,226} Diese Frist betrug sechs Wochen und damit die Hälfte der heute gültigen Frist von drei Monaten.^{203,226}

ROG Novelle 1966, Durchführungsverordnung 1966

Mit der Raumordnungsgesetznovelle 1966 wurde festgelegt, dass die von der jeweiligen Einzelbewilligung betroffene Grundstücksfläche nicht größer als 1ha sein durfte.²²⁷ Die Versagungsgründe der aufsichtsbehördlichen Kenntnisnahme (damals „Genehmigung“) wurden präzisiert. Dementsprechend durften Einzelbewilligungen nicht gesetzeswidrig sein und auch keinen der Versagungsgründe für Flächenwidmungspläne erfüllen.²²⁷ Diese waren Widerspruch zu Landesplanungen oder Planungen benachbarter Gemeinden sowie fehlende Berücksichtigung der bestehenden Strukturverhältnisse bzw. der Sicherung zukünftiger wirtschaftlicher Entwicklungen.²²⁸ In der 1966 erschienenen Durchführungsverordnung wurde erstmals systematisch festgelegt, welche Unterlagen seitens der Antragsteller bzw. der Gemeinden zur Beurteilung von Einzelbewilligungen erforderlich waren.²²⁹

ROG Novellen 1972 und 1975

In der Novelle 1972 wurde die Frist, innerhalb derer eine aufsichtsbehördliche Versagung erfolgen konnte, auf den heutigen Stand von drei Monaten erhöht.^{227,230} Außerdem wurden Einzelbewilligungen für Apartmenthäuser, Feriendörfer oder auch Wochenendsiedlungen untersagt.²³¹ Im Jahr 1975 wurde auch die Errichtung von Einkaufszentren, die damals neu in das Raumordnungsgesetz implementiert wurden, mittels Einzelbewilligungen verboten.^{232,233}

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

¹⁸⁷ Vgl. §46 Abs.1-7 ROG 2009 idgF

¹⁹⁹ Vgl. §73 Abs.1-5 ROG 2009 idgF

²⁰³ Vgl. §76 Abs.2 Z3 bzw. Abs.3 ROG 2009 idgF

²²⁶ Vgl. §19 Abs.3 ROG 1956 LGBl. Nr. 19/1956

²²⁷ Vgl. §19 Abs.3 ROG 1959 LGBl. Nr. 5/1966

²²⁸ Vgl. §17 Abs.7 ROG 1959 LGBl. Nr. 5/1966

²²⁹ Vgl. §1-3 Verordnung (1966) zur Durchführung des §19 Abs.3 ROG 1959, LGBl. Nr. 49/1966

²³⁰ Vgl. §19 Abs.3 ROG 1968 LGBl. Nr. 34/1972

²³¹ Vgl. §19 Abs.3 ROG 1968 LGBl. Nr. 126/1972

²³² Vgl. §14 Abs.8 ROG 1968 LGBl. Nr. 77/1975

²³³ Vgl. §19 Abs.3 ROG 1968 LGBl. Nr. 77/1975

ROG Neufassung 1977

In der Neufassung des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977 wurde der bis dahin geltende Flächenbezug (max. 1ha) von Einzelbewilligungen aufgegeben und durch einen Projektbezug (im Gesetz als „Vorhaben“ bezeichnet) ersetzt.^{14,234} Die Widerspruchsfreiheit zu „Interessen der Flächennutzung“ wurde in die Widerspruchsfreiheit zur „erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht“ abgeändert. Seit dem Raumordnungsgesetz 1977 wurden zudem nur noch befristete Einzelbewilligungen erlaubt.²³⁴ Dementsprechend wurden diese unwirksam, wenn nicht binnen drei Jahren ab ihrer Rechtskraft eine zugehörige Baubewilligung erwirkt wurde. Die dreijährige Befristung stellt dabei auch den heutigen Rechtsstand dar.¹⁸⁷

ROG Novelle 1984, Unterlagenverordnung 1985

In der Novelle von 1984 wurde das bereits bestehende Kriterium der Widerspruchsfreiheit zur „erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht“ zusätzlich um die Widerspruchsfreiheit zum räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde ergänzt.^{234,235} Außerdem wurde die Geschoßfläche von Wohnbauten, die mittels Einzelbewilligung ermöglicht wurden (außer von jenen mit überwiegend landwirtschaftlichen Zwecken), auf maximal 200m² begrenzt.²³⁵

Ebenso wurde eine ortsübliche Kundmachung von geplanten Einzelbewilligungen eingeführt. Ähnlich wie bei der Kundmachung und Stellungnahme bei Flächenwidmungsplänen²³⁶ wurde nunmehr auch bei Einzelbewilligungen vor dessen Beschlussfassung eine sechswöchige Kundmachung vorgeschrieben.²³⁵ In dieser konnten zum Beispiel Dienststellen des Bundes oder Personen mit berechtigtem Interesse Anregungen vorbringen.²³⁶ Diese Anregungen mussten in die Entscheidung über die Erteilung der Einzelbewilligung einbezogen werden. Eine weitere Neuerung der Novelle von 1984 betraf den neu geschaffenen §19 Abs.4. Demzufolge konnte die Landesregierung auf Antrag der Gemeinde und zur „Unterstützung der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsichten der örtlichen Raumordnung“ ein temporäres Verbot von Einzelbewilligungen im Gemeindegebiet verordnen.²³⁵ Diese Möglichkeit bestand rund 19 Jahre und wurde 2003 wieder aus dem Gesetz gestrichen.²³⁷

Die 1966 erschienene Durchführungsverordnung, die erforderliche Unterlagen für die aufsichtsbehördliche Beurteilung von Einzelbewilligungen festlegte und vereinheitlichte, wurde 1985 überarbeitet und seitdem als Unterlagenverordnung bezeichnet.^{229,238} Sowohl die Antragsteller, als auch die Gemeinden müssen seitdem einen umfangreicheren Katalog an Unterlagen zur aufsichtsbehördlichen Beurteilung übermitteln. Beispielsweise muss seit 1985 etwa ein Gutachten vorgelegt werden, das die Widerspruchsfreiheit zur „erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht“ bzw. zum räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde bestätigt.²³⁸ Im Anlassfall (z.B.: bei einem potentiell gefährdeten Standort) war seitdem auch ein Gutachten über die Eignung des Grundstücks für eine Bebauung erforderlich.^{229,238}

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

¹⁸⁷ Vgl. §46 Abs.1-7 ROG 2009 idgF

²²⁹ Vgl. §1-3 Verordnung (1966) zur Durchführung des §19 Abs.3 ROG 1959, LGBl. Nr. 49/1966

²³⁴ Vgl. §19 Abs.3 ROG 1977 LGBl. Nr. 26/1977

²³⁵ Vgl. §19 Abs.3-4 ROG 1977 LGBl. Nr. 52/1984

²³⁶ Vgl. §16 Abs.1-2 ROG 1977 LGBl. Nr. 52/1984

²³⁷ Vgl. §24 Abs.4 ROG 1998 LGBl. Nr. 55/2003

²³⁸ Vgl. §1-3 Verordnung (1985) (...) zur Beurteilung von Vorhaben gem. §19 Abs.3 ROG 1977, LGBl. Nr. 19/1985

ROG Novelle 1987

In der Novelle von 1987 erfolgte eine Übertragung der aufsichtsbehördlichen Kompetenz für die Genehmigung von Einzelbewilligungen.²³⁹ Für Genehmigungen in der Stadt Salzburg war weiter die Landesregierung zuständig, wohingegen in allen anderen Bezirken Salzburgs nun die jeweiligen Bezirkshauptmannschaften zuständig waren.²³⁹ Genehmigungsbescheide der Bezirkshauptmannschaften waren jedoch mit den Planunterlagen auch der Landesregierung zuzustellen.²³⁹ An dieser Kompetenzverteilung hat sich bis heute nichts geändert.²⁰⁰ Zudem konnte seit 1987 das auf Gemeindeantrag von der Landesregierung verordnete, temporäre Verbot von Einzelbewilligungen nun auch für Gemeindeteile festgelegt werden.²³⁹

ROG Neufassung 1992, Unterlagenverordnung 1993

In der Raumordnungsgesetznovelle von 1992 wurden erstmals Einzelbewilligungen für „die Neuerrichtung von nicht landwirtschaftlichen Wohnbauten im Grünland“ verboten.²⁴⁰ Zudem wurde festgelegt, dass bereits bestehende, nicht landwirtschaftliche Wohnbauten im Grünland mittels Einzelbewilligung auf nicht mehr als 200m² Geschoßfläche erweitert werden durften.²⁴⁰ Die Neuerrichtung von anderen Bauten als Wohnbauten im Grünland wurde auf maximal 200m² Geschoßfläche begrenzt (Ausnahme: Neugründungen von land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben oder an die Grünlandnutzung gebundene Bauvorhaben für Erwerbsgärtnereien und Fischzuchtanlagen). Somit beinhaltete die Neufassung des Salzburger ROG 1992 wesentliche Restriktionen für Einzelbewilligungen im Grünland.²⁴⁰

Im §45 Abs.14 der Übergangsbestimmungen wurde jedoch festgelegt, dass Neuerrichtungen von anderen Bauten als Wohnbauten im Grünland weiterhin mehr als 200m² Geschoßfläche aufweisen durften, wenn diese „in einem betrieblichen und unmittelbaren räumlichen Zusammenhang“ mit nach dem §19 Abs.3 ROG 1977 einzelbewilligten Bauten standen.²⁴⁰ Der Ausnahmegrund wurde im Jahr 1998 auf die allgemeinere Formulierung „Sicherung bestehender Betriebe bzw. Betriebsstandorte“ geändert.²⁴¹ Diese Ausnahmeregel galt vorerst bis 31.12.1995, wurde aber schrittweise bis zur letzten Frist vom 31.12.2003 verlängert.^{240,241} Die Regelung stellte somit bis zu ihrem Auslaufen eine teilweise Lockerung für die Neuerrichtung von Betriebsbauten dar.^{240,241}

Als Einschränkung wurden 1992 Beherbergungsgroßbetriebe mittels Einzelbewilligungen untersagt. Die Kriterien, bei deren Vorliegen Flächenwidmungspläne aufsichtsbehördlich zu versagen, und die auch sinngemäß für Einzelbewilligungen anzuwenden waren, wurden erstmals explizit um den Grundsatz „des sparsamen Umgangs mit Bauland“ erweitert.²⁴⁰ Die Verordnung, die die erforderlichen Unterlagen zur aufsichtsbehördlichen Beurteilung von Einzelbewilligungen festlegte, sah seit 1993 im Anlassfall auch ein umwelttechnisches Gutachten vor.²⁴² Dieses sollte mögliche Auswirkungen der Einzelbewilligung auf die Umgebung (Immissionen, Fahrzeugverkehr, etc.) abschätzen. Die Unterlagenverordnung blieb seit dieser Änderung im Jahr 1993 bis heute inhaltlich praktisch unverändert.^{202,242}

²⁰⁰ Vgl. §74 Abs.1 Z2 lit.b bzw. Abs.3 ROG 2009 idgF

²⁰² Vgl. §1-3 Verordnung (2010) über die Unterlagen zur Beurteilung von Vorhaben gemäß §46 ROG 2009 idgF

²³⁹ Vgl. §19 Abs.3-4 ROG 1977 LGBl. Nr. 57/1987

²⁴⁰ Vgl. §22 Abs.2 lit.e, §24 Abs.3, §45 Abs.14 ROG 1992 LGBl. Nr. 98/1992

²⁴¹ Vgl. §45 Abs.11 ROG 1998 LGBl. Nr. 10/1999

²⁴² Vgl. §2 Z4 Verordnung (1993) (..) Beurteilung von Vorhaben gem. §24 Abs.3 ROG 1992, LGBl. Nr. 130/1993

ROG Novelle 1995

In der Novelle von 1995 wurde die mögliche Erweiterung von bereits bestehenden, nicht landwirtschaftlichen Wohnbauten im Grünland mittels Einzelbewilligung von maximal 200m² auf 250m² Geschoßfläche erhöht.²⁴³ Auch bei der Neuerrichtung von anderen Bauten als Wohnbauten im Grünland wurde die maximale Geschoßfläche von 200m² auf 250m² erhöht. Neben diesen Lockerungen wurde als Einschränkung auch die Erweiterung von bestehenden, anderen Bauten als Wohnbauten im Grünland auf maximal 250m² Geschoßfläche begrenzt. Daneben wurde eine Bestimmung eingeführt, die im aktuellen ROG²⁴⁴ als „widmungswidrige Bestandsbauten“ bekannt ist. Mit dieser konnten bauliche Änderungen oder Erweiterungen an rechtmäßig bestehenden, jedoch der festgelegten Widmung nicht entsprechenden Bestandsgebäuden vorgenommen werden.²⁴³ Auch hier galt eine Begrenzung von maximal 250m² Geschoßfläche für allfällige Erweiterungen von Bestandsbauten im Grünland.²⁴³

ROG Novelle 1997

Mit der Novelle von 1997 wurde die bisherige Möglichkeit von baulichen Änderungen oder Erweiterungen von Bestandsbauten mittels Einzelbewilligung zum Teil in den §24 Abs.8 (im aktuellen ROG als „widmungswidrige Bestandsbauten“ bezeichnet) delegiert.^{244,245} Demnach kam bei Erweiterungen, wo keine Verwendungszweckänderung stattfand, prioritär der §24 Abs.8 zur Anwendung; Einzelbewilligungen nur, falls dies gemäß §24 Abs.8 nicht möglich war.²⁴⁵ Bauliche Änderungen oder Erweiterungen infolge einer Verwendungszweckänderung fielen jedoch weiter in die Kompetenz der Einzelbewilligung.²⁴⁵ Die Dauer der Kundmachung von Einzelbewilligungen, innerhalb derer auch Anregungen vorgebracht werden konnten, wurde von sechs Wochen auf den heutigen Stand von vier Wochen reduziert.^{199,245}

ROG Novelle 2004

In der Novelle von 2004 wurde die mögliche Erweiterung von nicht landwirtschaftlichen Bestandswohnbauten im Grünland mittels Einzelbewilligung von maximal 250m² auf 300m² Geschoßfläche erhöht. Auch bei der Neuerrichtung bzw. Erweiterung von anderen Bauten als Wohnbauten im Grünland wurde die maximale Geschoßfläche von 250m² auf 300m² erhöht.^{246,247} Als grünlandgebundene Bauvorhaben bzw. Ausnahme dieser Beschränkung galten seit 2004 neben Erwerbsgärtnereien und Fischzuchtanlagen nun auch Reithallen.²⁴⁷ Im Jahr 2004 wurden erstmals auch Einzelbewilligungen für Verwendungszweckänderungen von land- und forstwirtschaftlichen Bauten verboten, wenn seit dessen Neugründung nicht mindestens zehn Jahre vergangen waren (Karenzzeit).^{14,247} Einzelbewilligungen bedurften zu ihrer Rechtskraft ab 2004 eine aufsichtsbehördliche Kenntnisnahme statt einer ebensolchen Genehmigung.^{246,247} Zwischen diesen Begriffen gab es jedoch kaum Unterschiede, lediglich jener, dass bei der Kenntnisnahme eine sogenannte „Bewilligungsfiktion“ bestand.¹⁴ Dementsprechend galt die Einzelbewilligung als „zur Kenntnis genommen“, wenn innerhalb

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

¹⁹⁹ Vgl. §73 Abs.1-5 ROG 2009 idgF

²⁴³ Vgl. §24 Abs.3,8 ROG 1992 LGBl. Nr. 13/1995

²⁴⁴ Vgl. §47 Abs.1-3 ROG 2009 idgF

²⁴⁵ Vgl. §24 Abs.3,8 ROG 1992 LGBl. Nr. 75/1997

²⁴⁶ Vgl. §24 Abs.3 ROG 1992 LGBl. Nr. 98/1992

²⁴⁷ Vgl. §22 Abs.2, §24 Abs.3,8 ROG 1998 LGBl. Nr. 13/2004

der weiterhin gültigen Frist von drei Monaten keine aufsichtsbehördliche Versagung erfolgte, was in dieser Form den bisherigen Regelungen sehr ähnlich war.^{246,247}

ROG Neufassung 2009

In der Neufassung des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 fand eine grundlegende Neustrukturierung der Einzelbewilligung statt. Dabei wurde das Instrument aus dem ursprünglichen §24 Abs.3 ROG 1998 in den eigens dafür geschaffenen §46 ROG 2009 verschoben und in sieben Absätze unterteilt.^{247,248} Neben der Widerspruchsfreiheit zu örtlichen und überörtlichen Planungen wurden 2009 auch das Vorliegen eines „besonderen Grunds für die Ausnahme“ und die Eignung des Standorts als zwei weitere grundsätzliche Kriterien für Einzelbewilligungen eingeführt.²⁴⁸ Die Antragslegitimation, die bisher auf den Grundeigentümer der betroffenen Fläche beschränkt war, wurde zusätzlich auf Personen ausgeweitet, die einen an der Fläche einverleibungsfähigen Rechtstitel besaßen.^{247,248} Die frühere Aufzählung von jedenfalls nicht zulässigen Vorhaben für Einzelbewilligungen im Grünland wurde in eine Auflistung zulässiger Vorhaben geändert.^{247,248} Dies wird juristisch auch als „positive Formulierung“ bezeichnet.^{14,248} Demgemäß waren bauliche Erweiterungen von Bestandsgebäuden im Grünland auf 300m² Geschoßfläche nur mehr dann zulässig, wenn auch eine Verwendungszweckänderung erfolgte.²⁴⁸ Die Kompetenz für Erweiterungen von Bestandsgebäuden ohne Verwendungszweckänderung wurde seit 2009 zur Gänze (und nicht mehr zum prioritären Teil) in den §47 (Widmungswidrige Bestandsbauten) verschoben.^{247,248}

Neuerrichtungen von anderen Bauten als Wohnbauten im Grünland waren weiterhin zulässig, diese mussten ab 2009 jedoch „von untergeordneter Bedeutung“ und für „bestehende Bauten oder Nutzungen erforderlich“ sein, was eine weitere Einschränkung darstellte. Die Neuerrichtung der schon bisher zulässigen Ausnahmen (an Grünlandnutzung gebundene Vorhaben, Neugründung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe) war auch weiterhin mittels Einzelbewilligung möglich.²⁴⁸ Für die Neugründung solcher Betriebe wurde erstmals festgelegt, dass dafür ein „lebens- und leistungsfähiger Betrieb“ mit ausreichend Flächenausstattung und einem Betriebskonzept vorliegen musste. Der Nachweis des Vorliegens dieser Voraussetzungen musste vom Antragsteller erbracht werden.²⁴⁸ Die Verfahrensvorschriften für Einzelbewilligungen wurden in den neu dafür geschaffenen §73 verschoben.²⁴⁸ Zuständige Aufsichtsbehörden für Genehmigungen und Kenntnisnahmen wurden nun in §74 geregelt.²⁴⁸ Die Versagungsgründe, die sowohl für Einzelbewilligungen als auch für Flächenwidmungspläne gültig waren, wurden in den §75 Abs.1 verschoben und neu strukturiert. Beispielsweise wurden die Nichtbeachtung der Raumordnungsgrundsätze oder eine mangelnde Interessensabwägung nun als eigene Ziffern im §75 Abs.1 formuliert.^{247,248}

ROG Novelle 2016

Dies ist die aktuell gültige Fassung des Salzburger Raumordnungsgesetzes, auf die in dieser Arbeit vorrangig eingegangen werden soll. Für Einzelbewilligungen hat sich seit der zuvor beschriebenen Neufassung von 2009 nichts verändert.¹⁸⁷

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

¹⁸⁷ Vgl. §46 Abs.1-7 ROG 2009 idGF

²⁴⁶ Vgl. §24 Abs.3 ROG 1992 LGBl. Nr. 98/1992

²⁴⁷ Vgl. §22 Abs.2, §24 Abs.3,8 ROG 1998 LGBl. Nr. 13/2004

²⁴⁸ Vgl. §46, §47, §73, §74 Abs.1,3, §75, §76 ROG 2009 LGBl. Nr. 30/2009

Ergänzender Kommentar zur historischen Entwicklung (Einzelbewilligungen)

Einzelbewilligungen wurden in Salzburg erstmals 1956 eingeführt.²²⁶ Das Instrument sollte ursprünglich als Ventil dienen, um hofweichende Kinder mit Wohnraum versorgen zu können und diesbezügliche Härtefälle zu vermeiden.¹⁴ Seit der Einführung hat sich das Instrument stark verändert und bei der näheren Untersuchung der historischen Entwicklung ist gut sichtbar, dass die Regelungen mit der Zeit immer restriktiver wurden. Die wichtigsten Stufen in dieser Entwicklung sind die ROG- Neufassungen der Jahre 1977, 1992 und 2009.¹⁴

Die ursprüngliche Einzelbewilligung aus dem Jahr 1956 wies den größten Spielraum aller Versionen der Bestimmung auf und erforderte lediglich Widerspruchsfreiheit zu anderen Planungen sowie eine Anhörung der Anrainer.²²⁶ Im Jahr 1966 wurde mit der Einführung des Flächenbezugs auf maximal 1ha sowie der Nichterfüllung der Versagungsgründe für Flächenwidmungspläne eine erste Restriktion vorgenommen.²²⁷ Auch die Novellen von 1972 und 1975 hatten mit dem Verbot von Zweitwohnsitzen bzw. Einkaufszentren einen einschränkenden Effekt.^{231,233} Ein erster großer Schritt im Prozess, der den Spielraum der Bestimmung immer weiter verkleinerte, war die ROG- Neufassung von 1977.²³⁴ Dabei wurde der bis dahin geltende Flächenbezug (max. 1ha) von Einzelbewilligungen aufgegeben und durch einen Projektbezug (im Gesetz als „Vorhaben“ bezeichnet) ersetzt. Weiters wurden seit 1977 nur noch auf drei Jahre befristete Einzelbewilligungen erlaubt.²³⁴ Nichtsdestotrotz eröffnete auch diese Bestimmung noch ein großes Potential an Möglichkeiten.^{14,234}

Als weiterer wichtiger Schritt bei der zunehmenden Einschränkung der Einzelbewilligung gilt die ROG- Neufassung von 1992.^{14,246} Ein Hintergrund für diese Verschärfungen war, dass speziell in den Jahren bis 1992 ein Teil des kommunalen Baugeschehens nicht im Bereich der Flächenwidmung, sondern im Bereich der einzelbewilligten Flächen abgewickelt wurde.¹⁴ Einzelbewilligungen wurden dabei oft in siedlungsfernen Lagen erteilt, da dort eine reguläre Flächenwidmung bzw. die Ausweisung von Bauland nach den geltenden Bestimmungen naturgemäß unzulässig waren.¹⁴ Es entstand sogar ein eigener „Bodenmarkt“ im Bereich der einzelbewilligten Flächen, wo manche der ursprünglich für hofweichende Kinder erteilten Einzelbewilligungen aus beruflichen oder privaten Gründen doch nicht benötigt wurden und später teilweise an Dritte weiterverkauft wurden. Ein weiterer Hintergrund war, dass speziell zwischen 1977 und 1992 besonders viele Einzelbewilligungen im Grünland beantragt wurden, was die Zersiedelung in Salzburg sehr stark begünstigte.¹⁴ Aus diesen Gründen sah sich der Gesetzgeber 1992 gezwungen, mit harschen Maßnahmen gegen diese Fehlentwicklungen vorzugehen.¹⁴ Speziell das Verbot von Einzelbewilligungen für Neuerrichtungen von Wohnbauten im Grünland konnte dabei zur Entschärfung der Lage beitragen und bewirkte insgesamt eine signifikante Reduktion von beantragten Ausnahmebewilligungen.^{14,246}

Die Schaffung von Wohnraum im Grünland ist seither nur mehr über Baulandumwidmungen möglich, was eine entsprechende Baulandgunst erfordert.¹⁴ Bei schlechterer Baulandgunst

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

²²⁶ Vgl. §19 Abs.3 ROG 1956 LGBl. Nr. 19/1956

²²⁷ Vgl. §19 Abs.3 ROG 1959 LGBl. Nr. 5/1966

²³¹ Vgl. §19 Abs.3 ROG 1968 LGBl. Nr. 126/1972

²³³ Vgl. §19 Abs.3 ROG 1968 LGBl. Nr. 77/1975

²³⁴ Vgl. §19 Abs.3 ROG 1977 LGBl. Nr. 26/1977

²⁴⁶ Vgl. §24 Abs.3 ROG 1992 LGBl. Nr. 98/1992

ist gemäß dem heutigen Gesetz nur eine Lückenkenzeichnung erlaubt, was zumindest drei nichtlandwirtschaftliche, eine räumliche Einheit bildende Bestandsgebäude erfordert.^{14,108} Gegenüber hofweichenden Kindern stellt das mitunter eine ungerechte Situation dar und sorgt auch heute noch für Diskussionen.¹⁴ Seit der Änderung im Jahr 1992 ist jedoch ein Bewusstsein bei betroffenen Personen entstanden, dass sie über Einzelbewilligungen nichts mehr zu erwarten haben.¹⁴ Um den gesetzlichen Auftrag der Raumplanung überhaupt erfüllen zu können, sind solche Situationen nicht immer restlos vermeidbar.¹⁴

Das Wegfallen des Instruments für Neuerrichtungen von Wohnbauten im Grünland führte dazu, dass in den Jahren nach 1992 bei ursprünglich durch Einzelbewilligungen entstandenen Siedlungssplittern in meist peripheren Lagen weder Bestandsarrondierungen, noch Schließungen bestehender Baulücken vorgenommen werden konnten.²⁴⁹ Außerdem traten immer wieder verfristete Einzelbewilligungen auf, wo Grundeigentümer für eine Wohnnutzung von bestehenden Baulücken im Grünland Einzelbewilligungen beantragt hatten, dazugehörige Baubewilligungen jedoch nicht innerhalb der bestehenden Frist von drei Jahren erwirkt wurden, was diese Einzelbewilligungen unwirksam machte.^{108,249} Um daraus resultierende Härtefälle zu vermeiden und ein Ventil zur Bebauung bestehender Lückenflächen im Grünland zu schaffen ohne im Anlassfall gleich zu Baulandausweisungen greifen zu müssen, wurde 1997 das Instrument der Lückenkenzeichnung eingeführt.^{108,249} Damit konnten bei Vorliegen der Kriterien in begrenztem Umfang wieder Wohnbauten im Grünland errichtet werden.^{108,249} Ursprünglich als Einmalaktion konzipiert, wurde die Lückenschließung ab 2004 zu einem regulären Instrument der Salzburger Raumordnung.¹⁰⁸

Neben der Kompetenz für Neuerrichtungen von Wohnbauten im Grünland, die zuerst gestrichen und später mit der Lückenkenzeichnung in ein eigenes Instrument delegiert wurde, wurde auch die Erweiterungsmöglichkeit von Bestandsbauten, die mit keiner Änderung des Verwendungszwecks einherging, schrittweise in ein eigenes Instrument verlagert.^{243,245,250} Dieses ist aktuell als „Widmungswidrige Bestandsbauten“²⁴⁴ bekannt und besteht seit 1995.²⁴³ Bauliche Änderungen oder Erweiterungen infolge einer Änderung des Verwendungszwecks fallen jedoch bis heute in die Kompetenz der Einzelbewilligung.²⁵¹ Auch Neuerrichtungen von „an eine gewerbliche Grünlandnutzung gebundene Vorhaben“, wie Erwerbsgärtnereien, Fischzuchtanlagen oder Reithallen,²⁴⁹ sind über Einzelbewilligungen bis heute durchführbar und von der Begrenzung der Geschoßfläche ausgenommen.²⁵¹ Ebenso blieb die Einzelbewilligung bis dato das einzige Instrument zur Neugründung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben in Salzburg.^{14,251} Die Kompetenz für die Ermöglichung von Sondervorhaben, die das 1992 festgelegte Limit von 200m² Geschoßfläche überschritten, wurde in die damals neu eingeführte Baulandkategorie „Sonderflächen“ verlegt.^{249,252} Damit sollte „gewährleistet werden, dass größere Vorhaben nur auf Grundflächen erfolgen, die (..) als Bauland, allenfalls mit der Widmungskategorie Sonderfläche, ausgewiesen sind“.²⁴⁹

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

¹⁰⁸ Vgl. Kap.3.2.4. Kennzeichnung von Lücken im Grünland (Salzburg)

²⁴³ Vgl. §24 Abs.3,8 ROG 1992 LGBl. Nr. 13/1995

²⁴⁴ Vgl. §47 Abs.1-3 ROG 2009 idGF

²⁴⁵ Vgl. §24 Abs.3,8 ROG 1992 LGBl. Nr. 75/1997

²⁴⁹ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2004) S.51-53, S.87-89

²⁵⁰ Vgl. §46 bzw. §47 ROG 2009 LGBl. Nr. 30/2009

²⁵¹ Vgl. §46 Abs.3 Z1-Z4 ROG 2009 idGF

²⁵² Vgl. §17 Abs.1 Z11 (lit.b) ROG 1992 LGBl. Nr. 98/1992

Eine weitere Nachwirkung der starken Einschränkung der Einzelbewilligung innerhalb der Neufassung des Salzburger ROG 1992 waren neben der zuvor beschriebenen Aufsplitterung der ursprünglichen Kompetenzen der Einzelbewilligung und dessen Delegation in andere Instrumente die in §45 Abs.14 formulierten Übergangsbestimmungen.²⁵³ Darin wurde festgelegt, dass Neuerrichtungen von anderen Bauten als Wohnbauten im Grünland weiterhin mehr als 200m² Geschoßfläche aufweisen durften, wenn diese „in betrieblichen und unmittelbaren räumlichen Zusammenhang“ mit nach dem ROG 1977 einzelbewilligten Bauten standen.^{234,253} Der Ausnahmegrund wurde in der ROG Novelle von 1999 auf die allgemeinere Formulierung „Sicherung bestehender Betriebe bzw. Betriebsstandorte“ geändert.²⁴¹ Diese Ausnahmeregel galt vorerst bis 31.12.1995, wurde aber schrittweise bis zur letztmaligen Frist vom 31.12.2003 verlängert.^{241,253}

Somit konnten - beim Vorliegen dieser Voraussetzung - bis Ende 2003 im Grünland weiterhin Betriebsbauten mittels Einzelbewilligungen errichtet werden, die eine Geschoßfläche von 300m² überschritten.²⁴¹ Diese Ausnahme wurde ab Ende 2003 jedoch nicht mehr verlängert, da es in der Praxis immer wieder vorkam, dass Einzelbewilligungen für Betriebsbauten im Grünland beantragt wurden und die so entstandenen Kristallisationszellen nachfolgend immer wieder über die Baulandkategorie „Sonderflächen“ für „bestehende einzelstehende Betriebe im Grünland“²⁵² erweitert wurden.¹⁴ Um zu verhindern, dass solche Keimzellen im Grünland entstehen konnten, musste auch diesbezüglich der Zugang zur Einzelbewilligung seitens des Gesetzgebers so weit wie möglich eingeschränkt werden.¹⁴ Der Ablauf der Ausnahmeregel,²⁴¹ durch den Betriebsbauten ab 2004 wieder von der Beschränkung der Geschoßfläche betroffen waren, war ein wichtiger Schritt in diese Richtung. Dadurch, dass in der Neufassung des Salzburger ROG im Jahr 2009 im Grünland nur noch Neuerrichtungen von Bauten von untergeordneter Bedeutung, die für bereits bestehende Bauten erforderlich sind, zulässig waren, wurde diese Umgehungspraxis endgültig unterbunden.²⁵⁴

Eine weitere wichtige Einschränkung von Einzelbewilligungen stellte die mit der Novelle 2004 eingeführte „Karenzzeit“ dar.^{14,255} Demzufolge waren ab dem Jahr 2004 erstmals Verwendungszweckänderungen von land- und forstwirtschaftlichen Bauten verboten, wenn seit dessen Neugründung nicht mindestens zehn Jahre vergangen waren.²⁵⁵ Damit sollte es unmöglich gemacht werden, vorausschauend ein Gebäude zu bauen, das später für einen anderen Verwendungszweck genutzt werden soll.¹⁴ In der Praxis hat sich gezeigt, dass der Zeitraum von zehn Jahren ausreichend ist, um ein derartiges „geplantes Umnutzen“ bzw. dementsprechende Umgehungstendenzen effektiv einzudämmen.¹⁴

Die schrittweise Erhöhung der maximal zulässigen Geschoßfläche für einzelbewilligte Neubauten und bauliche Erweiterungen im Grünland von den ursprünglich sehr restriktiven 200m² (1992)²⁴⁶ auf 250m² (1995)²⁵⁶ sowie auf den heutigen Stand von 300m² (2004)²⁵⁵

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

²³⁴ Vgl. §19 Abs.3 ROG 1977 LGBl. Nr. 26/1977

²⁴¹ Vgl. §45 Abs.11 ROG 1998 LGBl. Nr. 10/1999

²⁴⁶ Vgl. §24 Abs.3 ROG 1992 LGBl. Nr. 98/1992

²⁵² Vgl. §17 Abs.1 Z11 (lit.b) ROG 1992 LGBl. Nr. 98/1992

²⁵³ Vgl. §45 Abs.14 ROG 1992 LGBl. Nr. 98/1992

²⁵⁴ Vgl. §46 Abs.3 Z2 ROG 2009 LGBl. Nr. 30/2009

²⁵⁵ Vgl. §24 Abs.3 ROG 1998 LGBl. Nr. 13/2004

²⁵⁶ Vgl. §24 Abs.3 ROG 1992 LGBl. Nr. 13/1995

bedeutete entgegen der sonstigen Einschränkungstendenzen eine gewisse Lockerung. Der Hintergrund der Erhöhungen waren langjährige Forderungen der Salzburger Gemeinden.²⁴⁹ Dabei ist zu beobachten, dass sich etwa auch die Ansprüche an zeitgemäße Wohngebäude in den letzten Jahren hin zu größeren Gebäude- und Raumkubaturen verändert haben.¹³

Nach dem aktuellen Raumordnungsgesetz können diese 300m² mit einer Einzelbewilligung nur noch im Rahmen einer Verwendungszweckänderung und der damit erfolgenden baulichen Erweiterung konsumiert werden.²¹³ Die zuvor erwähnten ursprünglichen Kompetenzen der Einzelbewilligung (Baulückenschließung, Bestandserweiterung ohne Verwendungszweckänderung) erfuhren diese schrittweise Erhöhung auf den heutigen Stand von 300m² Geschoßfläche jedoch gleichermaßen.^{246,257,258} Die Auswirkungen dieser Erhöhung sind insgesamt schwer abzuschätzen, da die Geschoßfläche per definitionem sehr unterschiedlich auf raumstrukturelle Voraussetzungen reagiert.²¹⁸ Durch die verschiedenen Nutzungen, die an den jeweiligen Standorten realisiert werden, kann auch nicht pauschal gesagt werden, ob das Limit von 300m² immer gänzlich ausgeschöpft wird.¹⁴

Der bis dato letzte große Schritt in der Zurückdrängung der Einzelbewilligung wurde mit der ROG- Neufassung 2009 unternommen.²⁵⁹ Das Instrument wurde dabei neu strukturiert und in den eigens dafür geschaffenen §46 verschoben, wo es bis heute zu finden ist.^{187,259} Die neu eingeführten Kriterien des „besonderen Grunds für die Ausnahme“ und die Eignung des Standorts waren de facto Klarstellungen, da diese Kriterien bei der näheren Untersuchung der historischen Entwicklung schon immer immanent enthalten waren.^{14,259} Der „besondere Grund“ wurde eingeführt, um dem Normadressaten den Ausnahmecharakter und die dementsprechend erforderliche Begründung einer Einzelbewilligung zu verdeutlichen.^{14,259} Auch die Standorteignung war als solches schon lange als immanentes Kriterium enthalten.¹⁴

Wie bereits erwähnt, konnte die Genehmigung von Einzelbewilligungen ab dem Jahr 1966 aufsichtsbehördlich versagt werden, wenn die gesetzlich festgelegten Versagungsgründe von Flächenwidmungsplänen erfüllt wurden.²⁶⁰ Diese Versagungsgründe beinhalteten ab der ROG- Neufassung 1977 auch erstmals die Berücksichtigung „sonstiger zu beachtender Bestimmungen dieses Gesetzes“.²⁶¹ In den ebenfalls im Jahr 1977 erstmals definierten „Raumordnungsgrundsätzen und –zielen“ wurde festgeschrieben, dass Naturgefahren und sonstige Umweltbelastungen durch die „richtige Standortwahl“ hintanzuhalten sind.²⁶¹ Folglich soll die explizite Erwähnung der Standorteignung sowie des „besonderen Grunds“ in der ROG-Neufassung von 2009 lediglich dazu dienen, die schon lange immanenten Konturen der Regelung besser darzustellen.^{14,259,261} Auch die Erweiterung der Antragslegitimation auf Personen mit einem an der Fläche einverleibungsfähigem Rechtstitel stellt de facto nur eine

¹³ Vgl. Interview PÜHRINGER, 20.1.2016

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

¹⁸⁷ Vgl. §46 Abs.1-7 ROG 2009 idgF

²¹³ Vgl. §46 Abs.3 Z1 ROG 2009 idgF

²¹⁸ Vgl. §56 Abs.4 Z1-Z2 bzw. Abs.5 ROG 2009 idgF

²⁴⁶ Vgl. §24 Abs.3 ROG 1992 LGBl. Nr. 98/1992

²⁴⁹ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2004) S.51-53, S.87-89

²⁵⁷ Vgl. §24 Abs.3,8 ROG 1992 LGBl. Nr. 13/1995

²⁵⁸ Vgl. §24 Abs.3,8 §45 Abs.16 ROG 1998 LGBl. Nr. 13/2004

²⁵⁹ Vgl. §46 Abs.1-7 ROG 2009 LGBl. Nr. 30/2009

²⁶⁰ Vgl. §17 Abs.7 bzw. §19 Abs.3 ROG 1959 LGBl. Nr. 5/1966

²⁶¹ Vgl. §2 Z3, §17 Abs.3 lit.a bzw. §19 Abs.3 ROG 1977 LGBl. Nr. 26/1977

Vereinfachung und keine Antragserweiterung bzw. Lockerung der Bestimmungen dar.^{14,259} Sie soll Personen, die ein Grundstück bereits besitzen, jedoch noch nicht im Grundbuch eingetragen sind, einen früheren Zugang zu einer Einzelbewilligung ermöglichen.¹⁴

Wie zuvor erwähnt, wurde die juristisch auch als „positive Formulierung“ bezeichnete Auflistung von zulässigen Einzelbewilligungen im Grünland ebenfalls 2009 eingeführt.^{14,259} Zuvor war für Einzelbewilligungen im Grünland alles erlaubt, was nicht explizit verboten war.¹⁴ Die positive Formulierung sollte insofern zu einer Klarstellung dienen, als von nun an nur noch ausdrücklich erwähnte Nutzungen erlaubt waren. Damit sollte im Grünland für den Normadressaten ganz eindeutig erkennbar sein, wann man überhaupt Zugang zu einer Einzelbewilligung hat.¹⁴ Diese Positivformulierung ist eine der wichtigsten Änderungen der Neufassung des Salzburger ROG im Jahr 2009, weil dadurch die Gestaltungsmöglichkeiten mittels Einzelbewilligung im Grünland stark zurückgedrängt wurden.¹⁴

Auch die im Jahr 2009 neu eingeführten Kriterien für die Neugründung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben waren eine wichtige Restriktion. Durch die Festlegung, dass ein „lebens- und leistungsfähiger Betrieb“ mit ausreichend Flächenausstattung und einem Betriebskonzept vorliegen musste, sollten Einzelbewilligungen für „landwirtschaftliche Hobbybetriebe“¹⁵³ verunmöglicht werden.^{14,259} In der Praxis gab es bis zum Jahr 2009 immer wieder derartige Beispielfälle, die eine legistische Reaktion in diesem Bereich erforderlich machten.¹⁴ Die zuvor erwähnte weitere Einschränkung der Neuerrichtung anderer Bauten als Wohnbauten im Grünland, die seit 2009 von „untergeordneter Bedeutung“ und für bestehende Bauten erforderlich sein musste, bedeutete konkret, dass die Neuerrichtung in dessen Umgebung nicht dominant in Erscheinung treten und keine neuen Nutzungen an einem Standort begründen durfte.^{14,259} Dieser Schritt schränkte speziell die Neuerrichtung von Betriebsbauten im Grünland weiter ein und war daher auch eine wichtige Restriktion.²⁵⁹

Insgesamt ist zu beobachten, dass Einzelbewilligungen in Salzburg innerhalb der letzten Jahrzehnte immer weiter zurückgedrängt und eingeschränkt wurden.¹⁴ Die Bestimmung wurde prinzipiell aus gutem Grund eingeführt, hat sich aber im Laufe der Zeit in der Praxis als zu missbrauchsanfällig erwiesen, weshalb immer weitere legistische Einschränkungen notwendig wurden.¹⁴ Seit der ROG-Neufassung 2009 kann aus raumordnungsfachlicher Sicht davon ausgegangen werden, dass Einzelbewilligungen de facto fast zur Gänze aufgehoben und dessen Spielraum in jeglicher Hinsicht beschränkt wurde.^{14,259} Die in den letzten Jahren erfolgten Verschärfungen sind dabei Teil einer Entwicklung, die die Umstellung von der ursprünglich verbreiteten „vorratsorientierten Raumplanung“ auf eine „bedarfsorientierte Raumplanung“ vorsieht.¹⁴ Das 1992 eingeführte Instrument der Vertragsraumordnung ist ebenfalls Bestandteil dieser Entwicklung.¹⁴ Bei dieser Umorientierung soll in erster Linie der Flächenwidmungsplan als prioritäres Instrument der Raumplanung gestärkt werden.¹⁴ Eine Erteilung von Einzelbewilligungen, die die Wirkungen des Flächenwidmungsplans für ein genau zu bezeichnendes Vorhaben ausschließen können, soll in dieser Entwicklung die ausdrückliche Ausnahme bleiben.^{14,187} Begründet durch die lange historische Entwicklung der Einzelbewilligung und ihre unterschiedlichen Potentiale im Laufe der Zeit¹⁴ gibt es sehr viele einzelbewilligte Bestandsbauten, die in ihrer Gesamtheit schwer vergleichbar sind.

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

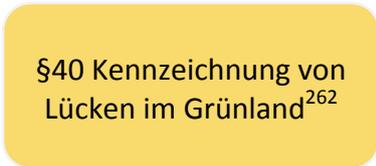
¹⁵³ Vgl. HASLINGER (2013) S.340-341

¹⁸⁷ Vgl. §46 Abs.1-7 ROG 2009 idgF

²⁵⁹ Vgl. §46 Abs.1-7 ROG 2009 LGBl. Nr. 30/2009

3.2.4. Kennzeichnung von Lücken im Grünland (Salzburg)

Bei der Kennzeichnung von Lücken im Grünland handelt es sich um Kennzeichnungen im Flächenwidmungsplan, wo die Lückenfläche mittels einer Ringelsignatur parzellenscharf dargestellt wird.^{15,262} Die Widmung selbst bleibt folglich weiterhin Grünland.¹⁵ Um eine solche Kennzeichnung vornehmen zu können, müssen als Grundvoraussetzung mindestens drei nichtlandwirtschaftliche Bauten vorhanden sein, die schon vor der Kennzeichnung eine räumliche Einheit bilden.²⁶² Beim Vorliegen aller anderen Voraussetzungen²⁶³ kann die Lückenfläche dann als Lücke im Grünland gekennzeichnet werden, was auf diesen Flächen die Erteilung von Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen für Wohnbauten im Grünland ermöglicht.²⁶² Das Instrument ist im §40 des Salzburger Raumordnungsgesetzes (ROG) 2009 in der aktuellen Fassung (LGBl. Nr. 9/2016) näher beschrieben.²⁶²



§40 Kennzeichnung von
Lücken im Grünland²⁶²

Abbildung 10: Systematische Einordnung von Lücken kennzeichnungen im Salzburger Raumordnungsgesetz
Quelle: §40 ROG 2009 idgF; eigene Darstellung

¹⁵ Vgl. Interview GINZINGER, 19.5.2016

²⁶² Vgl. §40 Abs.1-4 ROG 2009 idgF

²⁶³ Vgl. Kap. 3.2.4.1. Kriterien für die Festlegung und bauliche Nutzung (Lücken kennzeichnung)

3.2.4.1. Kriterien für die Festlegung und bauliche Nutzung (Lückenkennzeichnung)

1) Grundvoraussetzungen	
1.01	Die geplante Lückenkennzeichnung erfolgt im Grünland
1.02	Die geplante Lückenkennzeichnung betrifft kleinräumige Grundflächen (erfordert Gutachten)
1.03	Es liegen mindestens drei nicht landwirtschaftliche Bestandsbauten vor
1.04	Die vorliegenden Bestandsbauten bilden eine räumliche Einheit (erfordert Gutachten)
1.05	Die geplante Lückenschließung widerspricht weder Festlegungen in Entwicklungsprogrammen des Landes noch Festlegungen im räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde
1.06	Die geplante Lückenschließung führt zu keiner weiteren Beeinträchtigung des Landschaftsbilds

2) Standortvoraussetzungen	
2.01	Die Ausschlussgründe für eine Bauplatzerklärung liegen nicht vor a) Widerspruch zum Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan b) Gefährdeter oder ungeeigneter Standort (Hochwasser, Steinschlag, Lawinen, Muren, Bodenbeschaffenheit) c) Für Bebauung ungeeignete Grundfläche (aufgrund der Gestalt oder geringen Flächenausdehnung) d) Fehlende Verkehrserschließung e) Fehlende Abwasserbeseitigung und Trinkwasserversorgung f) Erschließung der Grundfläche würde unwirtschaftliche Aufwendungen für öffentliche Einrichtungen erforderlich machen (Verkehr, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserbeseitigung, etc.)
2.02	Die geplante Lückenschließung führt zu keiner gegenseitigen Beeinträchtigung oder Gefährdung a) Immissionsseitige Beeinträchtigung (Belichtung, Lärm- und Geruchsimmissionen, etc.) b) Emissionsseitige Beeinträchtigung (Betriebliche Aktivitäten und Potentiale)
2.03	Der gesamte für die Lückenschließung maßgebliche Bereich ist bereits mit allen dem Stand der Technik entsprechenden Infrastruktureinrichtungen erschlossen a) Verkehrserschließung b) Wasserversorgung c) Energieversorgung d) Abwasserentsorgung

3) Voraussetzungen für die bauliche Nutzung	
3.01	Die Bauplatzerklärung oder Baubewilligung auf der gekennzeichneten Lücke betrifft Wohnbauten
3.02	Die geplanten Wohnbauten haben eine Geschoßfläche von höchstens 300m²

Tabelle 5: Kriterien für die Festlegung und bauliche Nutzung von lückengekennzeichneten Flächen
Quelle: §40 Abs.1-4 ROG 2009 idGF, §14 Abs.1 lit.a-f BGG 1993 idGF; Interview GINZINGER, 19.5.2016; AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2012b) S.1-11

3.2.4.2. Exkurs: Anwendung der Kriterien in der Praxis (Lückenkennzeichnung)

1) Grundvoraussetzungen

Kriterium 1.01 (Lage im Grünland)

Die geplante Lückenkennzeichnung muss im Grünland²⁶⁴ erfolgen.²⁶⁵

Kriterium 1.02 (Kleinräumige Grundflächen)

Zudem muss die geplante Lückenkennzeichnung kleinräumige Grundflächen betreffen.²⁶⁵ Als kleinräumig sind jene Flächen zu sehen, die gegenüber dem lückenbildenden Baubestand in einem „untergeordneten Ausmaß“ stehen.²⁶⁶ Deshalb können beim Vorliegen von größeren Baubeständen auch größere Lückenflächen als „kleinräumig“ anzusehen sein. Lückenflächen sind jedoch dann nicht mehr als „kleinräumig“ zu betrachten, wenn „diese das Ausmaß von 2000m² überschreiten“.²⁶⁶ Die Beurteilung der Kleinräumigkeit einer Fläche richtet sich auch nach der Frage, ob diese nach gestaltpsychologischen Ansätzen als raumstrukturelle Einheit erlebbar ist und wird mittels Gutachten von einem Sachverständigen vorgenommen.¹⁵ In der Praxis weisen Lückenflächen in der Regel eine Größe von 700m² bis 900m² auf, nur wenige Ausnahmen kommen annähernd in den Bereich des Maximalwerts von 2000m².¹⁵ Außerdem ist eine Ausweisung von größeren Lückenflächen als 1000m² wenig praktikabel, da in jedem Fall nur Bauten mit maximal 300m² Geschoßfläche²¹⁸ darauf errichtet werden dürfen.¹⁵ Bevor eine Grundfläche als Lücke im Grünland gekennzeichnet wird, wird in der Praxis noch der baurechtliche Mindestabstand²⁶⁷ zu den vorhandenen Bestandsbauten miteinbezogen.¹⁵

Kriterium 1.03 (Vorliegen von drei nicht landwirtschaftlichen Bestandsbauten)

Um eine Lückenkennzeichnung im Grünland vornehmen zu können, müssen mindestens drei nicht landwirtschaftliche Bestandsbauten²¹⁶ vorliegen.²⁶⁵ Austraghäuser „gelten dabei als nicht landwirtschaftliche Bauten“,²⁶⁸ da sie eine reine Wohnfunktion aufweisen.¹⁵ Als landwirtschaftliche Gebäude²⁶⁹ zählen dabei solche, die einem landwirtschaftlichen Zweck dienen und sich widmungskonform innerhalb der Widmung Grünland- Ländliches Gebiet²⁶⁴ befinden.¹⁵ Das Vorliegen von mindestens drei nicht landwirtschaftlichen Bestandsbauten soll dabei sicherstellen, dass „Lückenschließungen nur dort stattfinden, wo bereits eine strukturfremde Bebauung in einem gewissen Mindestmaß vorzufinden ist“.²⁶⁶ Damit soll vermieden werden, „dass ausschließlich oder überwiegend noch agrarisch geprägte Weiler durch die Lückenschließung mit Wohnbauten erstmals durchsetzt werden“. Die festgelegte Mindestgröße von drei Bestandsgebäuden soll eine Vergrößerung von Siedlungssplittern, die aus nur ein oder zwei nichtlandwirtschaftlichen Bauten bestehen, verhindern.²⁶⁶

¹⁵ Vgl. Interview GINZINGER, 19.5.2016

²¹⁶ Vgl. §1 erster bis dritter Satz BauPolG 1997 idgF

²¹⁸ Vgl. §56 Abs.4 Z1-Z2 bzw. Abs.5 ROG 2009 idgF

²⁶⁴ Vgl. §36 Abs.1 ROG 2009 idgF

²⁶⁵ Vgl. §40 Abs.1 ROG 2009 idgF

²⁶⁶ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2012b) S.1-11

²⁶⁷ Vgl. §25 Abs.2-4 BGG 1993 idgF

²⁶⁸ Vgl. §40 Abs.2 ROG 2009 idgF

²⁶⁹ Vgl. §48 Abs.1 ROG 2009 idgF

Außerdem können zur Kennzeichnung von Lücken im Grünland nur nichtlandwirtschaftliche Bauten herangezogen werden, die bereits zum Zeitpunkt „der erstmaligen Lückenschließung in diesem Bereich bestanden haben“²⁶⁶ (Einfrieren des Baubestands).¹⁵ Die etwaige spätere Änderung des Verwendungszwecks von Bestandsbauten bzw. die Neuerrichtung von Bauten untergeordneter Bedeutung mittels Einzelbewilligung²⁵¹ kann dementsprechend nicht zu weiteren Lückenschließungen herangezogen werden.²⁶⁶ Dasselbe gilt für die Bebauung der gekennzeichneten Lückenfläche¹⁵ oder eine spätere Errichtung von Austraghäusern.^{249,270}

Kriterium 1.04 (Räumliche Einheit)

Die lückenbegründenden Bestandsbauten müssen bereits vor der Lückenschließung eine räumliche Einheit bilden.^{265,266} Naturräumliche oder infrastrukturelle Grenzen können dabei „trennend wirken und das räumliche Naheverhältnis der nicht landwirtschaftlichen Bauten auflösen“.²⁶⁶ Als solche Grenzen können beispielsweise Gewässer, Waldflächen oder Straßen auftreten. Die Lückenfläche muss dementsprechend in einem solchen Naheverhältnis zu den lückenbildenden Bestandsbauten stehen, dass sie somit als Teil dieser räumlichen Einheit wahrgenommen wird.²⁶⁶ Nach der Bebauung der als Lücke gekennzeichneten Fläche muss „ein nach innen verdichteter, kompakt (geschlossen) wirkender Siedlungsbestand das Ergebnis sein“. Die Beurteilung des Vorliegens einer räumlichen Einheit wird von einem Sachverständigen im Rahmen eines Ortsaugenscheins vorgenommen.²⁶⁶

Kriterium 1.05 (Widerspruchsfreiheit zu örtlichen und überörtlichen Planungen)

Die geplante Lückenzeichnung darf weder Festlegungen in Entwicklungsprogrammen des Landes noch Festlegungen im räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde (REK) widersprechen.²⁷¹ In der Praxis ist aufgrund „des hohen Abstraktionsgrads des Salzburger Landesentwicklungsprogramms (LEP) einerseits“ und des „hohen Detaillierungsgrads der Prüfkriterien zur Lückenschließung andererseits“ nicht anzunehmen, „dass eine konkrete Kennzeichnung mit einer Bestimmung des LEP in Widerspruch gerät“.²⁶⁶ Dies nicht zuletzt deshalb, weil Lückenschließungen „per Gesetz zu tolerierende Ausnahmen der allgemeinen angestrebten Siedlungsentwicklung sind“.²⁶⁶ Ein eher unwahrscheinlicher, aber prinzipiell denkbarer Fall wäre allerdings, dass eine konkrete Lückenzeichnung in Widerspruch zu anderen überörtlichen Plandokumenten (z.B.: Regionalprogramme) steht. Konkret könnten davon beispielsweise Lückenschließungen in überörtlich festgelegten Freihaltebereichen (z.B.: Gefährdungsbereich, ökologischer Vorrangbereich, etc.) betroffen sein.²⁶⁶ Auch zum räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde (REK) können sich Widersprüche ergeben. Falls beispielsweise ein REK nichtlandwirtschaftliche Bauführungen in „bäuerlichen Weilern bzw. in Streulage“ nicht erlaubt, bedeutet dies den prinzipiellen Verzicht auf die mögliche Kennzeichnung von Lücken. Allerdings sind auch standortspezifische Festlegungen für verschiedene Gemeindeteile in den räumlichen Entwicklungskonzepten denkbar.²⁶⁶

¹⁵ Vgl. Interview GINZINGER, 19.5.2016

²⁴⁹ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2004) S.51-53, S.87-89

²⁵¹ Vgl. §46 Abs.3 Z1-Z4 ROG 2009 idgF

²⁶⁵ Vgl. §40 Abs.1 ROG 2009 idgF

²⁶⁶ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2012b) S.1-11

²⁷⁰ Vgl. §48 Abs.2 Z2 ROG 2009 idgF

²⁷¹ Vgl. §40 Abs.3 Z1 ROG 2009 idgF

Kriterium 1.06 (Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds)

Die geplante Lückenschließung darf „keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbilds“ nach sich ziehen.²⁷² Mit dieser Formulierung wird davon ausgegangen, dass der bestehende Streusiedlungsansatz „bereits die Harmonie der Landschaft stört“.²⁶⁶ Die bereits vorhandene „Beeinträchtigung des Landschaftsbilds“ darf jedoch keinesfalls durch eine Lückenschließung „noch weiter verstärkt“ werden.²⁷³ Daraus ergibt sich das Ziel, die Güte des landschaftlichen Erscheinungsbilds jedenfalls zu erhalten und allenfalls durch einen Lückenschluss sogar zu verbessern.²⁶⁶ Aufsichtsbehördliche Versagungen aufgrund einer weiteren Beeinträchtigung des Landschaftsbilds kommen in der Praxis eher selten vor.¹⁵ Es liegt jedoch ein Fallbeispiel vor, bei dem eine Lückenkenzeichnung in einem sensiblen Landschaftsgebiet (im Bereich eines Seeufers) trotz unstrittiger Lückeneigenschaft aufsichtsbehördlich versagt wurde.²⁷³

Gemäß der Rechtsprechung des VwGH hat eine Prüfung der Landschaftsbildverträglichkeit „nicht anhand eines konkreten Vorhabens“, sondern in „allgemeiner Form“ zu erfolgen. Von der Aufsichtsbehörde ist dementsprechend – unabhängig von der tatsächlich beabsichtigten Lückenbebauung – jedenfalls eine Beurteilung der „raumordnungsrechtlich höchstzulässigen Bauführung von 300m² Geschoßfläche“ vorzunehmen.^{266,274} In diese Überprüfung sind auch „dazugehörige Nebenanlagen“ einzubeziehen.²⁶⁶ Gemäß der Rechtsprechung des VwGH hat die Beurteilung etwaiger Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds ferner anhand von dessen Wahrnehmung in „allen öffentlich zugänglichen Orten“ sowie „aus allen dort möglichen Perspektiven“ zu erfolgen. Falls die geplante Lückenschließung zu bestimmten Jahreszeiten (z.B.: durch Belaubung des Baum- und Strauchbestands) zu geringeren Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds führen würde, ist dies für die Beurteilung nicht relevant. Vielmehr „darf die verpönte Beeinträchtigung“ des Landschaftsbilds „zu keiner Jahreszeit eintreten“.²⁷³

2) Standortvoraussetzungen

Kriterium 2.01 (Ausschlussgründe für Bauplatzerklärung liegen nicht vor)

Die Kennzeichnung einer Lücke im Grünland kann nur an Standorten erfolgen, auf denen auch Bauplatzerklärungen zulässig sind, da zu einer späteren Bebauung der Lücke jedenfalls zwingend eine Bauplatzerklärung erforderlich ist.¹⁵ Die gesetzlichen Ausschlussgründe für Bauplatzerklärungen überschneiden sich zum Teil mit den später behandelten, weiteren Standortvoraussetzungen für Lückenkenzeichnungen.^{275,276} Sie wurden bereits im zuvor abgehandelten Kapitel zu Einzelbewilligungen näher beschrieben.²⁷⁷ Nachfolgend sollen die Ausschlussgründe für Bauplatzerklärungen nochmals überblicksmäßig aufgezählt werden.²¹⁰

¹⁵ Vgl. Interview GINZINGER, 19.5.2016

²¹⁰ Vgl. §14 Abs.1 lit.a-f BGG 1993 idgF

²⁶⁶ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2012b) S.1-11

²⁷² Vgl. §40 Abs.3 Z2 ROG 2009 idgF

²⁷³ Vgl. Verwaltungsgerichtshof, Erkenntnis vom 21.3.2014 (Gszl. 2011/06/0201)

²⁷⁴ Vgl. Verwaltungsgerichtshof, Erkenntnis vom 13.6.2012 (Gszl. 2010/06/0248)

²⁷⁵ Vgl. Kap. 3.2.4.2. Kriterium 2.02 (Keine gegenseitige Beeinträchtigung oder Gefährdung)

²⁷⁶ Vgl. Kap. 3.2.4.2. Kriterium 2.03 (Infrastrukturelle Erschließung)

²⁷⁷ Vgl. Kap. 3.2.3.2. Kriterium 2.01 (Ausschlussgründe für Bauplatzerklärung liegen nicht vor)

- a) Widerspruch zum Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan
- b) Gefährdeter oder ungeeigneter Standort (z.B.: Hochwasser, Muren, Bodenbeschaffenheit)
- c) Für Bebauung ungeeignete Grundfläche (z.B.: aufgrund geringer Flächenausdehnung)
- d) Fehlende Verkehrserschließung
- e) Fehlende Abwasserbeseitigung und Trinkwasserversorgung
- f) Erschließung der Grundfläche würde unwirtschaftliche Aufwendungen für öffentliche Einrichtungen erforderlich machen (z.B.: Verkehr, Wasser- und Energieversorgung, etc.)

Kriterium 2.02 (Keine gegenseitige Beeinträchtigung oder Gefährdung)

Lückenschließungen dürfen zu „keiner gegenseitigen Beeinträchtigung oder Gefährdung“ führen.²⁷⁸ Damit wird seitens des Gesetzgebers klargestellt, dass „die vorausschauende Vermeidung von Nutzungskonflikten“ als eines der Hauptziele der Raumordnung auch bei Lückenzeichnungen „nicht aus den Augen verloren werden darf“.²⁶⁶ Gerade in Streulagen können sich aufgrund der im Laufe der Zeit gebildeten „raumplanerischen Gemengelagen“ potentielle Nutzungskonflikte ergeben.²⁶⁶ Gegenseitige Beeinträchtigungen und Gefährdungen können sich dabei sowohl seitens der hinzukommenden Wohnnutzung (immissionsseitig), als auch von Seiten einer vorhandenen landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Nutzung (emissionsseitig) ergeben.²⁶⁶

a) Immissionsseitige Beeinträchtigung oder Gefährdung

Eine Lückenschließung ist nur dann zulässig, wenn für die hinzukommende Wohnnutzung durch Beachtung der baurechtlichen Mindestabstände²⁶⁷ „eine ausreichende Belichtung und Besonnung“ gewährleistet werden kann.²⁶⁶ Zudem führt die gesetzliche Klassifizierung von Austraghäusern als nicht landwirtschaftliche (bzw. potentiell lückenbegründete) Bauten eher dazu, dass Lücken in der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben gekennzeichnet werden.²⁶⁶ Dies ist darin begründet, dass Austraghäuser ex lege „im Bereich der Hofstelle“ eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs errichtet werden müssen²⁷⁰ und sich folglich immer in dessen räumlicher Nähe befinden. Daher sind bezüglich der hinzukommenden Wohnnutzung insbesondere „beeinträchtigende Einwirkungen“ bestehender landwirtschaftlicher Betriebe (z.B. Geruchs-, Lärmimmissionen) zu prüfen.²⁶⁶ Etwaige Immissionsbelastungen bestehender Gewerbebetriebe, die auch innerhalb der Baulandkategorien Dorfgebiet bzw. erweitertes Wohngebiet²⁷⁹ zulässig wären, gelten in diesem Kontext nicht als „Beeinträchtigung oder gar Gefährdung“ und sind deshalb von der hinzukommenden Wohnnutzung „zu dulden“.²⁶⁶ Konkret dürfen betriebliche Immissionsbelastungen in diesen beiden Baulandkategorien „keine erheblichen Geruchs- oder Lärmbeeinträchtigungen, sonstige Luftverunreinigungen oder Erschütterungen (..) und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen“.²⁷⁹

²⁶⁶ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2012b) S.1-11

²⁶⁷ Vgl. §25 Abs.2-4 BGG 1993 idgF

²⁷⁰ Vgl. §48 Abs.2 Z2 ROG 2009 idgF

²⁷⁸ Vgl. §40 Abs.3 Z3 ROG 2009 idgF

²⁷⁹ Vgl. §30 Abs.1 Z2 lit.b bzw. Z5 lit.b ROG 2009 idgF

b) Emissionsseitige Beeinträchtigung oder Gefährdung

Eine geplante Lückenschließung darf vorhandene landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen „in ihrer gegenwärtigen und zukünftigen Entfaltung nicht beeinträchtigen“.²⁶⁶ Denkbare Einschränkungen für bestehende Betriebe wären beispielsweise „die Behinderung der Zufahrt zu den Betriebsflächen“, zu Nutzbauten, Weide-, Lager- und Abstellflächen oder zum Straßen- und Wegenetz. Auch durch die Verkleinerung von Flächen, „die sich gut für bestimmte Betriebsabläufe eignen“ bzw. den Verlust von Flächen für künftige Erweiterungen oder Betriebsumstellungen kann eine Lückenschließung bestehende Betriebe erheblich in ihrer Entwicklung beeinträchtigen.²⁶⁶ Bei der geplanten Lückenschließung im Grünland ist dementsprechend zu überprüfen, inwieweit eine hinzukommende Wohnnutzung geeignet ist, bestehende und zukünftige Betriebsabläufe zu behindern.²⁶⁶

Kriterium 2.03 (Infrastrukturelle Erschließung)

Der gesamte, „für die Lückenzeichnung maßgebliche Bereich“ muss bereits mit allen dem Stand der Technik entsprechenden Infrastruktureinrichtungen erschlossen sein.²⁸⁰ Durch diese Formulierung soll klargestellt werden, dass die Anforderungen bezüglich technischen Infrastruktureinrichtungen „jenen im Bauland²⁸¹ gleichzusetzen sind“.²⁶⁶ Auch wird damit verdeutlicht, dass der öffentlichen Hand durch etwaige Lückenschließungen „keine Aufschließungskosten erwachsen dürfen“.²⁶⁶ Der „für die Lückenzeichnung maßgebliche Bereich“ bezieht sich dabei sowohl auf den Bereich der lückenbildenden Bestandsbauten, als auch jenen der darin befindlichen Lückenfläche. Dementsprechend muss der gesamte „relevante Beurteilungsbereich“ der Lückenschließung bereits mit den entsprechenden technischen Infrastruktureinrichtungen erschlossen sein.²⁶⁶ Dabei wird insbesondere eine Erschließung mit folgender Infrastruktur vorausgesetzt.²⁶⁶

a) Verkehrserschließung

Der gesamte Beurteilungsbereich der geplanten Lückenschließung muss „eine geeignete Zufahrtsmöglichkeit“ zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Verkehrsverbindungen müssen somit über öffentliche Verkehrsflächen bzw. „den Aufschließungsbestimmungen entsprechenden“ Verkehrsflächen dauerhaft und gesichert gewährleistet sein.²⁶⁶ Bei einer Einräumung von Straßennutzungsrechten durch Servitut ist dessen Umfang zu prüfen.²⁶⁶

b) Wasserversorgung

Der Bereich der geplanten Lückenschließung muss mit einer öffentlichen Wasserleitung aufgeschlossen sein, wobei die Lückenfläche selbst „im Zuge des Bauverfahrens an diese angeschlossen werden kann“. Alternativ kann dieser Voraussetzung auch durch „die autarke Versorgung des Lückenbereichs durch Quellen oder Brunnen“ in ausreichender Quantität bzw. Qualität entsprochen werden, sofern „für die Lücke selbst die Versorgung vertraglich sichergestellt“ ist „bzw. diese über einen eigenen Trinkwasserbrunnen verfügt“.²⁶⁶

²⁶⁶ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2012b) S.1-11

²⁸⁰ Vgl. §40 Abs.3 Z4 ROG 2009 idgF

²⁸¹ Vgl. §28 Abs.4 Z1 ROG 2009 idgF

c) Energieversorgung

Was die Energieversorgung betrifft, muss der für die Lückenzeichnung maßgebliche Bereich „unmittelbar am Stromnetz eines Versorgungsgebiets liegen“. Davon ist auszugehen, „wenn entweder die Stromleitung des Betreibers von Verteilernetzen an der Lücke bereits vorbeiführt“ oder „für die Stromversorgung der Lücke sogar schon ein Verteilerkasten installiert ist. Als Alternative ist auch eine Elektrizitätsversorgung durch „unabhängige Energieerzeuger auf kurzem Wege“ möglich, wenn dementsprechende Stromleitungen zumindest unmittelbar an der Lücke vorbeiführen.²⁶⁶

d) Abwasserentsorgung

Der Bereich der Lückenzeichnung muss eine entsprechende Abwasserentsorgung aufweisen. Eine solche „ist für jene Lückenbereiche gegeben, die an das öffentliche Abwasserkanalnetz angeschlossen sind“. Wenn für die Lücke selbst „nur mehr die Errichtung eines Hauskanals“ erforderlich ist, „um Abwässer der Lückenbebauung in die öffentliche Kanalisation einzuleiten“, ist dieser Voraussetzung entsprochen.²⁶⁶ Grundsätzlich müssen Grünlandbauten im Gegensatz zu Bauland²⁸¹ von der öffentlichen Hand nicht zwingend mit technischen Infrastrukturanlagen erschlossen werden.²⁶⁶ Sofern ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz im Bereich der Lückenschließung (noch) nicht gegeben ist, können daher auch dem Stand der Technik entsprechende Alternativen eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung sicherstellen. Als solche gelten etwa beispielsweise „dezentrale Abwasserreinigungsanlagen“ wie Pflanzenkläranlagen. Auch im Fall einer alternativen Versorgung muss diese zum Zeitpunkt der Lückenzeichnung bereits vorhanden sein.²⁶⁶

3) Voraussetzungen für die bauliche Nutzung

Kriterium 3.01 (Vorliegen einer Wohnnutzung)

Auf gekennzeichneten Lückenflächen sind Bauführungen für Wohnbauten²¹⁶ zulässig.²⁸² Daher können gekennzeichnete Lücken ausschließlich für Wohnzwecke genutzt werden.¹⁵

Kriterium 3.02 (Beschränkung der Geschoßfläche)

Die auf gekennzeichneten Lücken vorgesehenen Wohnbauten dürfen eine Geschoßfläche²⁸³ von höchstens 300m² aufweisen.²⁸² Dieses Flächenausmaß entspricht einem mittelgroßen zweistöckigen Einfamilienhaus mit 15m x 10m Außenmaßen.¹⁵ In der Bauplatzerklärung kann zwar eine geringere Geschoßfläche festgelegt werden, dies wird von Gemeinden in der Praxis jedoch kaum praktiziert.¹⁵ Auf gekennzeichneten Lückenflächen im Grünland ist außerdem die Errichtung zugehöriger Nebenanlagen zulässig.²⁸² Sofern die Nebenanlagen die diesbezüglichen Kriterien und Flächenbeschränkungen einhalten, sind sie nicht „in die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche“ der zugehörigen Wohnbauten einzurechnen.²⁸³

¹⁵ Vgl. Interview GINZINGER, 19.5.2016

²¹⁶ Vgl. §1 erster bis dritter Satz BauPolG 1997 idgF

²⁶⁶ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2012b) S.1-11

²⁸¹ Vgl. §28 Abs.4 Z1 ROG 2009 idgF

²⁸² Vgl. §40 Abs.4 ROG 2009 idgF

²⁸³ Vgl. §56 Abs.4 Z1-Z2, Abs.5 bzw. Abs.7 ROG 2009 idgF

3.2.4.3. Historische Entwicklung (Lückenkenzeichnung)

ROG Novelle 1997:

In Salzburg wurde die Lückenkenzeichnung erstmals in der Raumordnungsgesetznovelle 1997 eingeführt und war ursprünglich für eine einmalige und zeitlich begrenzte Ausweisung vorgesehen.^{15,284} Die damalige Bestimmung ermöglichte auf den speziell gekennzeichneten Flächen im Grünland eine Erteilung von Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen für Wohngebäude mit maximal 250m² Geschoßfläche.²⁸⁴ Als Lücken wurden „kleinräumige Grundflächen im Bereich von mindestens drei nicht landwirtschaftlichen, eine räumliche Einheit bildenden Bauten“ definiert.²⁸⁴ Austraghäuser konnten dabei aufgrund der reinen Wohnfunktion¹⁵ ebenfalls als nicht landwirtschaftliche Bauten einbezogen werden.²⁸⁴

Kriterien für die damalige Lückenkenzeichnung im Grünland waren Widerspruchsfreiheit zur überörtlichen Raumplanung und zum räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde.²⁸⁴ Außerdem durfte die zukünftige Lückenschließung das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, sowie zu keiner gegenseitigen Beeinträchtigung oder Gefährdung führen. Eine weitere Voraussetzung war die zum Zeitpunkt der Lückenkenzeichnung bereits bestehende Erschließung des betreffenden Standorts „mit allen dem Stand der Technik entsprechenden Infrastruktureinrichtungen“.²⁸⁴ Die Kennzeichnung von Lücken konnte entweder innerhalb der Anpassung des Flächenwidmungsplans an das ROG 1992 (gemäß §45 Abs.12) oder im Rahmen einer Teilabänderung bis spätestens 31.12.1999 erfolgen.^{15,284}

ROG Novelle 2004

Mit der Novelle des Salzburger Raumordnungsgesetzes im Jahr 2004 wurde die maximale Geschoßfläche der Lückenbebauung von 250m² auf 300m² erhöht.^{284,285} Die einmalig vorgesehene Ausweisung wurde gestrichen, was die Lückenkenzeichnung seit dem Jahr 2004 zu einer regulär anwendbaren Sonderbestimmung machte.^{284,285} Um zu verhindern, dass die Bebauung der erstmaligen Lückenschließung weitere potentiell bebaubare Lücken produzieren konnte, wurde der Passus des „Einfrierens des Baubestands“ eingeführt.^{15,285}

Dieser Passus legte demnach fest, dass bei der Beurteilung der Lückeneigenschaft nur jene Bauten herangezogen werden durften, die bereits zum „Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit der erstmaligen Lückenschließung“ bestanden.²⁸⁵ Zudem wurde beim Kriterium der bereits bestehenden Erschließung mit Infrastruktureinrichtungen der damit gemeinte Standort konkretisiert. Demzufolge wurde in der Novelle des Salzburger ROG im Jahr 2004 die zuvor verwendete Wortfolge „die Grundflächen“ durch die Wortfolge „der gesamte, für die Lückenschließung maßgebliche Bereich“ ersetzt.^{284,285}

¹⁵ Vgl. Interview GINZINGER, 19.5.2016

²⁸⁴ Vgl. §45 Abs.12 bzw. 17 ROG 1992 LGBl. Nr. 75/1997

²⁸⁵ Vgl. §45 Abs.16 ROG 1998 LGBl. Nr. 13/2004

ROG Neufassung 2009

In der Neufassung des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 wurde die Kennzeichnung von Lücken im Grünland von den Übergangsbestimmungen (§45 Abs.16 ROG 1998) in einen eigenen Paragraphen (§40 ROG 2009) verschoben.^{285,286} Außerdem wurde die Bestimmung zur Herstellung einer besseren Lesbarkeit neu strukturiert. Bei Lückenschließungen waren nun auch Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen für die den Wohnbauten zugehörigen Nebenanlagen zulässig.²⁸⁶ Beim Kriterium der Widerspruchsfreiheit von Lückenschließungen zur örtlichen und überörtlichen Raumplanung wurde „überörtliche Raumplanung“ in „Festlegungen in Entwicklungsprogrammen des Landes“ konkretisiert.^{285,286}

Dem Passus des „Einfrierens des Baubestands“ wurde die Wortfolge „in diesem Bereich“ hinzugefügt.^{285,286} Folglich waren bei der Beurteilung der Lückeneigenschaft nur jene Bauten zu berücksichtigen, die bereits zum Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit der erstmals in diesem Bereich erfolgten Lückenschließung als lückenbildende Bestandsbauten bestanden haben.²⁸⁶ Diese Klarstellung sollte dazu führen, dass es für Normadressaten erkennbar und räumlich eingrenzbar war, welche Bauten zur Lückenbegründung herangezogen werden konnten.¹⁵

ROG Novelle 2016

Dies ist die aktuell gültige Fassung des Salzburger Raumordnungsgesetzes, auf die in dieser Arbeit vorrangig eingegangen werden soll. Für die Kennzeichnung von Lücken im Grünland hat sich seit der zuvor beschriebenen Neufassung von 2009 nichts verändert.^{262,286}

¹⁵ Vgl. Interview GINZINGER, 19.5.2016

²⁶² Vgl. §40 Abs.1-4 ROG 2009 idgF

²⁸⁵ Vgl. §45 Abs.16 ROG 1998 LGBl. Nr. 13/2004

²⁸⁶ Vgl. §40 Abs.1-4 ROG 2009 LGBl. Nr. 30/2009

Ergänzender Kommentar zur historischen Entwicklung (Lückenkennzeichnung)

Die Lückenkennzeichnung im Grünland wurde in Salzburg erstmals 1997 eingeführt.²⁸⁴ Der damalige Hintergrund war das Wegfallen von Einzelbewilligungen für Wohnbauten im Grünland bei der ROG- Neufassung im Jahr 1992.¹⁵ Bei bisher durch Einzelbewilligungen¹⁰⁷ entstandenen Siedlungssplittern in meist peripheren Lagen konnten deshalb in den Jahren nach 1992 weder Bestandsarrondierungen noch eine Schließung bestehender Baulücken vorgenommen werden.²⁴⁹ Eine mögliche Widmung dieser Flächen als Bauland schied jedoch aus planungsfachlicher Sicht „mangels Baulandeignung der Standorte“ von vornherein aus, da vor allem die Ziele und Grundsätze⁹³ des Salzburger ROG entgegenstanden.²⁴⁹

Ein weiterer Hintergrund war, dass immer wieder verfristete Einzelbewilligungen auftraten, bei denen Grundeigentümer für eine künftige Wohnnutzung von bestehenden Baulücken im Grünland Einzelbewilligungen beantragt hatten, die dazugehörigen Baubewilligungen jedoch nicht innerhalb der gesetzlich definierten Frist²⁴⁶ von drei Jahren erwirkt wurden, wodurch diese Einzelbewilligungen unwirksam wurden.^{14,15,249} Um daraus resultierende Härtefälle zu vermeiden und ein Ventil zur Bebauung bestehender Lückenflächen im Grünland zu schaffen ohne im Anlassfall gleich zu Baulandausweisungen greifen zu müssen, wurde das Instrument – gewissermaßen als Kompromissmodell²⁴⁹ – im Jahr 1997 eingeführt.^{15,284}

Ursprünglich war die Lückenkennzeichnung für eine einmalige bzw. zeitlich begrenzte Ausweisung vorgesehen, was durch die Situierung innerhalb der Übergangsbestimmungen des ROG 1992 verdeutlicht wurde.²⁸⁴ Wie zuvor erwähnt, wurde diese einmalige Ausweisung in der Novelle des Salzburger ROG im Jahr 2004 gestrichen,^{284,285} was das Instrument der Lückenschließung seither zu einem regulären Instrument der Salzburger Raumordnung machte.²⁶² Der Hintergrund dafür war, dass die ursprünglich bis 31.12.1999 vorgesehene Lückenkennzeichnung²⁸⁴ von den Gemeinden sehr unterschiedlich gehandhabt wurde.^{15,249}

Demzufolge wurden viele Flächen, die eigentlich Lückeneigenschaft gehabt hätten, bis zu diesem Stichtag entweder nicht gekennzeichnet oder schlichtweg übersehen.^{15,249} Oftmals wurden auch von den Gemeinden nur Flächen von Grundeigentümern überprüft, die eine Lückenkennzeichnung anregten.^{15,249} Um bis zu diesem Stichtag nicht berücksichtigten Grundeigentümern nicht jede Möglichkeit zur Bebauung dieser Lückenflächen zu nehmen, wurde die Bestimmung seit dem Jahr 2004 dauerhaft im Salzburger ROG implementiert.²⁴⁹ Mit diesem Schritt wurde zwar „in gewissem Sinn der Charakter der Ausnahmeregelung aufgegeben“, jedoch erschien „die Wirkung gering“, da die potentiell lückenbegründenden Bestandsgebäude ex lege auf den Bestand zum Zeitpunkt der erstmaligen Lückenschließung eingefroren wurden und somit „keine neuen Standorte begründet werden“ konnten.^{249,285}

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

¹⁵ Vgl. Interview GINZINGER, 19.5.2016

⁹³ Vgl. §2 Abs.1-2 ROG 2009 idGF

¹⁰⁷ Vgl. Kap. 3.2.3. Einzelbewilligungen (Salzburg)

²⁴⁶ Vgl. §24 Abs.3 ROG 1992 LGBl. Nr. 98/1992

²⁴⁹ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2004) S.51-53, S.87-89

²⁶² Vgl. §40 Abs.1-4 ROG 2009 idGF

²⁸⁴ Vgl. §45 Abs.12 bzw. 17 ROG 1992 LGBl. Nr. 75/1997

²⁸⁵ Vgl. §45 Abs.16 ROG 1998 LGBl. Nr. 13/2004

Dieses seit der permanenten Implementierung der Bestimmung im Jahr 2004 eingeführte „Einfrieren des Baubestands“ zum Zeitpunkt der erstmaligen Lückenschließung²⁸⁵ sollte demzufolge verhindern, dass Bauführungen auf Lückenflächen weitere potentiell bebaubare Lücken begründen konnten.^{15,249} Eine mögliche Begründung weiterer Lücken wäre dabei etwa durch die bewusste Platzierung von Austraghäusern innerhalb eines Hofverbands²⁷⁰ vorstellbar.²⁴⁹ Darüber hinaus könnte auch eine Verwendungszweckänderung ehemaliger landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude oder die Neuerrichtung untergeordneter Bauten mittels Einzelbewilligung²⁵¹ zu weiteren potentiell bebaubaren Lücken führen.²⁴⁹

Um dementsprechend eine solche „Lückenplanung“ hintanzuhalten und weitergehende Bauführungen an den betroffenen Standorten, die in der Regel eine geringe Standortgunst bzw. ungenügende Baulandeignung aufweisen,²⁴⁹ zu vermeiden, wurde das „Einfrieren des Baubestands“ im Jahr 2004 als wichtige planungsfachliche Einschränkung festgelegt.^{15,249} Wie bereits erwähnt, erfolgte ebenfalls in diesem Jahr eine geringfügige Erhöhung²⁸⁵ der maximalen Geschoßfläche der Lückenbebauung von 250m² auf 300m². Ansonsten blieb die Bestimmung seit ihrer Einführung im Jahr 1997 bis auf einzelne systematische Trennungen und Vereinfachungen relativ unverändert.^{262,284}

¹⁵ Vgl. Interview GINZINGER, 19.5.2016

²⁴⁹ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2004) S.51-53, S.87-89

²⁵¹ Vgl. §46 Abs.3 Z1-Z4 ROG 2009 idgF

²⁶² Vgl. §40 Abs.1-4 ROG 2009 idgF

²⁷⁰ Vgl. §48 Abs.2 Z2 ROG 2009 idgF

²⁸⁴ Vgl. §45 Abs.12 bzw. 17 ROG 1992 LGBl. Nr. 75/1997

²⁸⁵ Vgl. §45 Abs.16 ROG 1998 LGBl. Nr. 13/2004

4 Anwendung der Bestimmungen in der Praxis

Das folgende Kapitel soll die Anwendung der vier Ausnahmebestimmungen in der Praxis erläutern. Dabei soll zuerst auf die räumliche Verteilung²⁸⁷ der Bestimmungen innerhalb der jeweiligen Bundesländer (Bezirks- und Gemeindeebene) eingegangen werden. Anschließend werden konkrete Praxisbeispiele näher untersucht, die aus raumordnungsfachlicher Sicht besonders positiv bzw. negativ zu sehen sind^{288,289} (Good Practice und Bad Practice Beispiele). Den Abschluss bildet jeweils ein Kapitel zu den erkennbaren Nutzungstypologien²⁹⁰ bzw. zu Vor- und Nachteilen²⁹¹ der Ausnahmebestimmung innerhalb der örtlichen Planungspraxis. In weiterer Folge werden erhaltenswerte Gebäude im Grünland,²⁹² Auffüllungsgebiete,²⁹³ Einzelbewilligungen²⁹⁴ und Lückenkennzeichnungen²⁹⁵ nacheinander abgehandelt.

²⁸⁷ Vgl. z.B.: Kap. 4.1.1. Räumliche Verteilung von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland

²⁸⁸ Vgl. z.B.: Kap. 4.1.2. Good Practice Beispiele (Erhaltenswerte Gebäude im Grünland)

²⁸⁹ Vgl. z.B.: Kap. 4.1.3. Bad Practice Beispiele (Erhaltenswerte Gebäude im Grünland)

²⁹⁰ Vgl. z.B.: Kap. 4.1.4. Nutzungstypologien (Erhaltenswerte Gebäude im Grünland)

²⁹¹ Vgl. z.B.: Kap. 4.1.5. Vor- und Nachteile (Erhaltenswerte Gebäude im Grünland)

²⁹² Vgl. Kap. 4.1. Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Niederösterreich)

²⁹³ Vgl. Kap. 4.2. Auffüllungsgebiete (Steiermark)

²⁹⁴ Vgl. Kap. 4.3. Einzelbewilligungen (Salzburg)

²⁹⁵ Vgl. Kap. 4.4. Kennzeichnung von Lücken im Grünland (Salzburg)

4.1. Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Niederösterreich)

4.1.1. Räumliche Verteilung von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland

Bezirksverteilung von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland in NÖ (seit 1976)

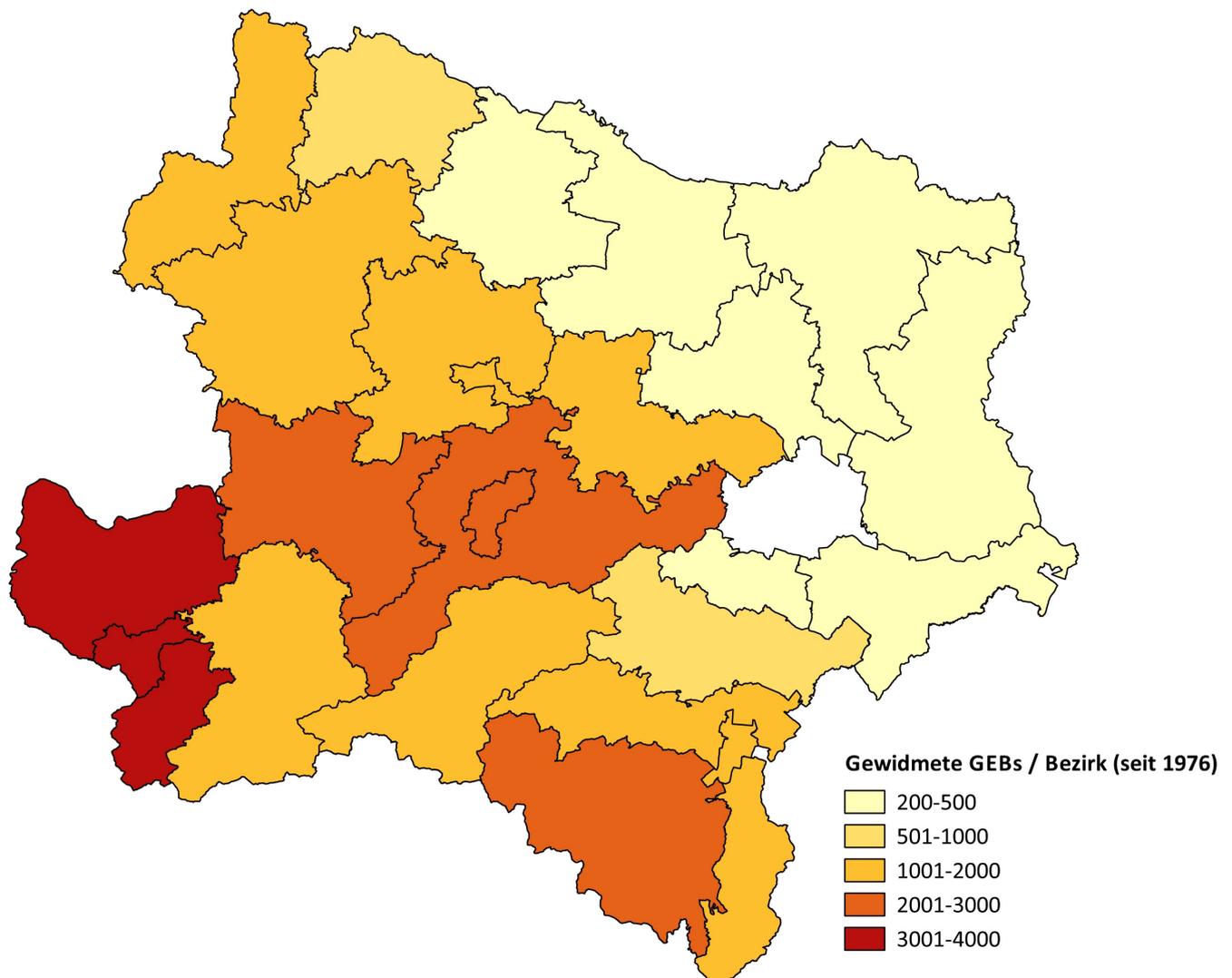


Abbildung 11: Bezirksverteilung von gewidmeten erhaltenswerten Gebäuden im Grünland in NÖ (seit 1976)
Datenquelle: Land NÖ (noe.gv.at (a)); eigene Darstellung; Datenstand: Jänner 2016; Methodik siehe Kap.1.3.

Die Abbildung zeigt die Bezirksverteilung von erhaltenswerten Gebäuden in Niederösterreich seit 1976. Die meisten GEBs (ca. 3500) finden sich demnach im Bezirk Amstetten (inklusive der Statutarstadt Waidhofen an der Ybbs). Auch in den Bezirken Neunkirchen, Melk und St. Pölten-Land (inklusive der Statutarstadt St.Pölten) finden sich jeweils rund 2500 GEBs. Am wenigsten GEBs gibt es im Weinviertel, im nördlichen Industrieviertel bzw. im nordöstlichen Waldviertel (Bezirk Horn).²⁸ Insgesamt wurden seit der Einführung der Bestimmung im Jahr 1976 rund 27 400 GEBs gewidmet (Stand Jänner 2017).²⁹

²⁸ Vgl. Land Niederösterreich (noe.gv.at (a))

²⁹ Vgl. Land Niederösterreich (noe.gv.at (b))

Gemeindeverteilung von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland in NÖ (seit 1976)

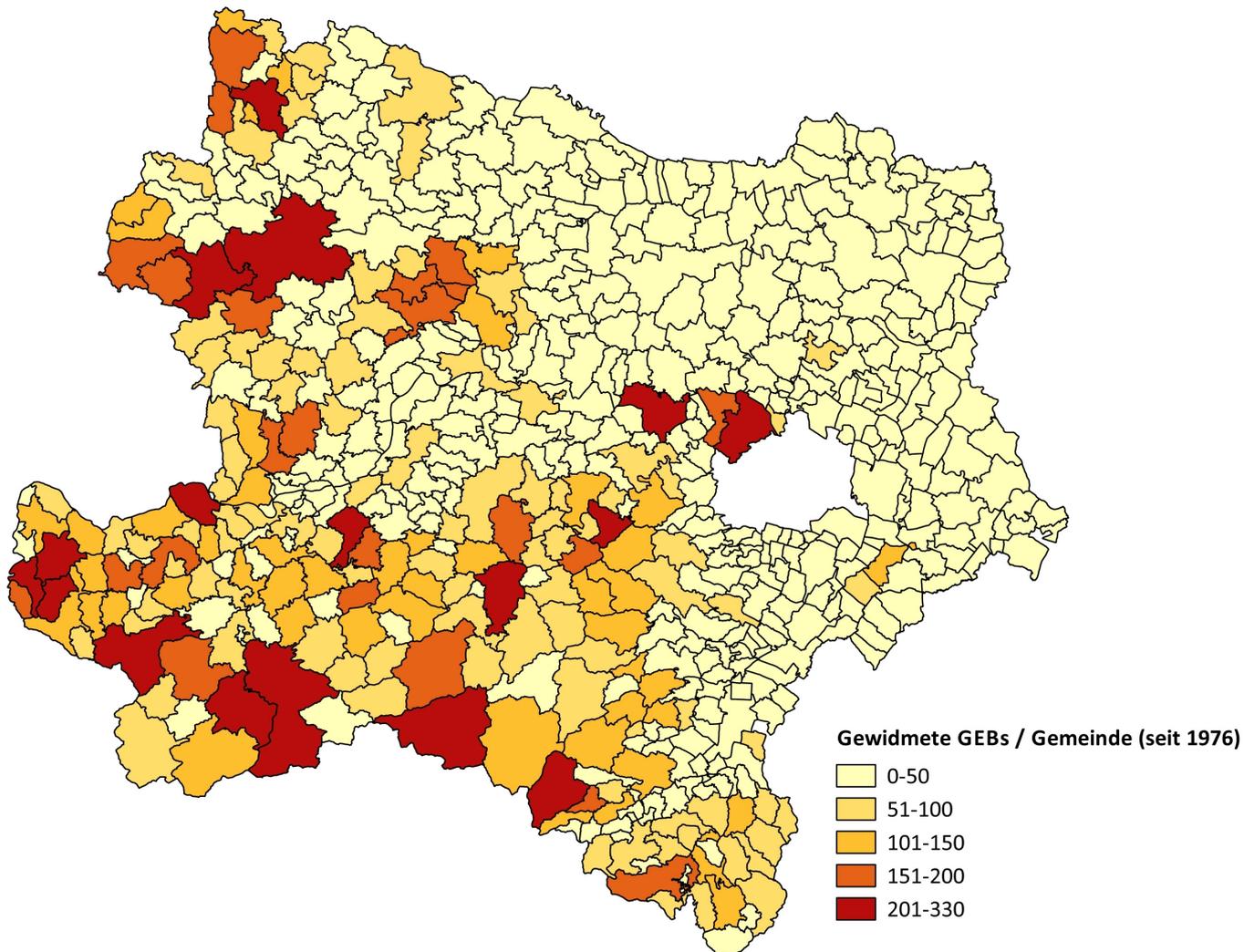


Abbildung 12: Gemeindeverteilung von gewidmeten erhaltenswerten Gebäuden im Grünland in NÖ (seit 1976)
Datenquelle: Land NÖ (noe.gv.at (a)); eigene Darstellung; Datenstand: Jänner 2016; Methodik siehe Kap.1.3.

Die vorliegende Abbildung zeigt die Gemeindeverteilung von erhaltenswerten Gebäuden in Niederösterreich seit 1976. Die meisten GEBS finden sich, wie schon zuvor ersichtlich, im Mostviertel bzw. in Teilen des Waldviertels. Auch im Wiener Umland bzw. im Süden des Industrieviertels gibt es einzelne Gemeinden mit besonders vielen GEBS.²⁸ Diese sind dabei in der Regel im Streusiedlungsbereich anzutreffen.¹³ In Regionen, die historisch bedingt von kompakten Siedlungsformen geprägt sind (z.B. Straßendörfer), gibt es deutlich weniger GEBS. In Niederösterreich sind dies vor allem das Weinviertel bzw. Teile des Industrieviertels.¹³ Wie schon zuvor erwähnt, wurden insgesamt dem Jahr 1976 rund 27 400 GEBS gewidmet (Stand Jänner 2017).²⁹ Im Zeitraum von Jänner 2016 bis Jänner 2017 hat sich die Anzahl der GEBS um rund 130 erhöht.^{28,29} Dementsprechend ist es aus Sicht des Autors vorstellbar, dass in Niederösterreich aktuell rund 120-150 weitere GEBS pro Jahr neu gewidmet werden.

¹³ Vgl. Interview PÜHRINGER, 20.1.2016

²⁸ Vgl. Land Niederösterreich (noe.gv.at (a))

²⁹ Vgl. Land Niederösterreich (noe.gv.at (b))

4.1.2. Good Practice Beispiele (Erhaltenswerte Gebäude im Grünland)

4.1.2.1. Bad Großpertholz (Nutzung einer denkmalgeschützten Schmiede für Wohnzwecke)

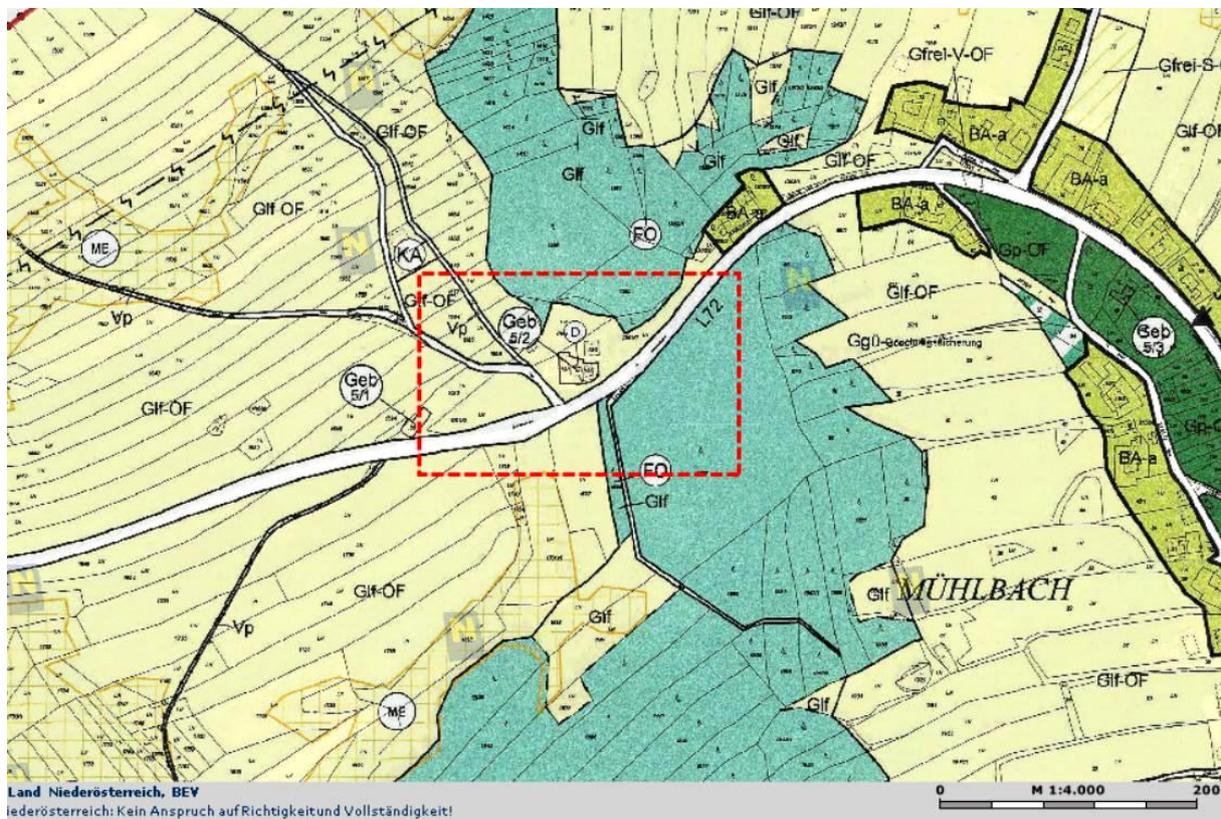


Abbildung 13: Aktueller FWP Bad Großpertholz (Orthofotoausschnitt rot markiert) (siehe unten)

Quelle: © Land Niederösterreich, NÖ Atlas; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:4000)

Das erhaltenswerte Gebäude liegt in der Gemeinde Bad Großpertholz (Bezirk Gmünd). Es befindet sich rund 3km nordöstlich des Gemeindezentrums von Bad Großpertholz bzw. rund 0,5km westlich des Ortskerns der Katastralgemeinde Mühlbach. Das Objekt liegt unmittelbar an der Landesstraße L72 und wird nördlich und südlich von einem Waldgebiet flankiert.³⁰ Bei dem Gebäude handelt es sich um eine ehemalige Schmiede, die vermutlich bereits vor dem Jahr 1900 errichtet wurde und nun augenscheinlich für Wohnzwecke genutzt wird.

Die Widmung als GEB ist insofern als positiv anzusehen, als sie ein altes Bestandsgebäude mit erhaltenswürdiger Bausubstanz betrifft, dessen ursprüngliche gewerbliche Nutzung im Laufe der Zeit aufgegeben wurde. Im gegenständlichen Fall handelt es sich um ein Objekt mit bauhistorisch hohem Wert, das dementsprechend sogar unter Denkmalschutz steht.³⁰ Die Ausweisung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland ermöglicht dabei eine zeitgemäße Nutzung des Objekts im Sinn einer Wohnnutzung. Bei etwaigen baulichen Änderungen oder Instandsetzungen muss jedoch auch das Denkmalschutzgesetz²⁹⁶ beachtet werden. Auch die Lage des Gebäudes, das verkehrlich unmittelbar erschlossen ist und sich nur rund 0,5km westlich der Katastralgemeinde Mühlbach befindet,³⁰ ist positiv hervorzuheben.

³⁰ Vgl. Land Niederösterreich (NÖ Atlas)

²⁹⁶ Vgl. §5 Abs.1-2 DMSG 1923 idgF



Abbildung 14: Orthofoto Bad Großpertholz (ca. 2014) (Erhaltenswertes Gebäude zentral)
 Quelle: © Land Niederösterreich, NÖ Atlas; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1000)



Abbildung 15: Erhebung Bad Großpertholz (August 2017) (Erhaltenswertes Gebäude zentral)
 Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

4.1.2.2. Hohenberg (Nutzung von entlegenen Bestandsgebäude im öffentlichen Interesse)

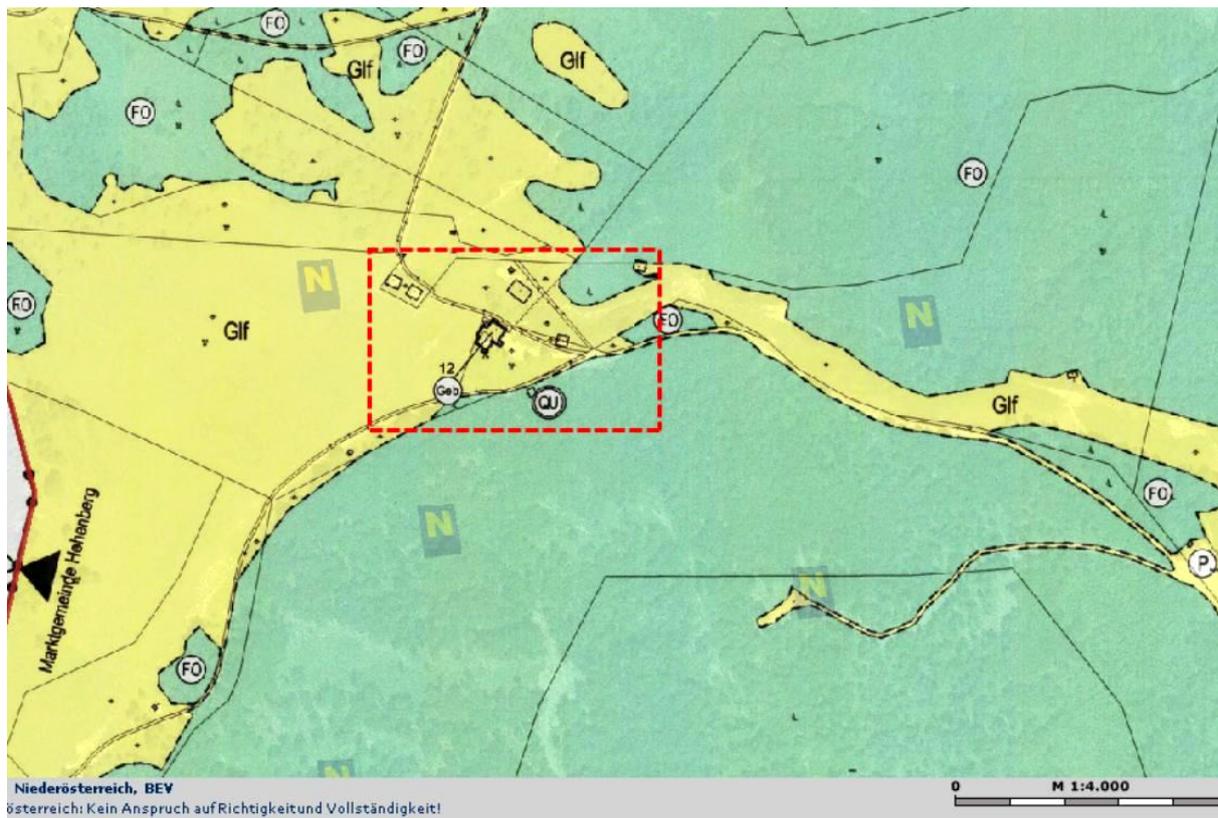


Abbildung 16: Aktueller FWP Hohenberg (Orthofotoausschnitt rot markiert) (siehe unten)
Quelle: © Land Niederösterreich, NÖ Atlas; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:4000)

Das erhaltenswerte Gebäude liegt in der Gemeinde Hohenberg (Bezirk Lilienfeld). Es befindet sich relativ entlegen ca. 4km südwestlich des Gemeindezentrums von Hohenberg bzw. ca. 3,5km westlich der Katastralgemeinde Hofamt. Das Objekt liegt im östlichen Bereich einer von Wald umgebenen Wiesenfläche auf rund 1100m Seehöhe.³⁰ Bei dem Gebäude handelt es sich um ein bewirtschaftetes Schutzhaus, das vermutlich bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet wurde und aktuell für einen touristischen Zweck genutzt wird.

Es handelt sich um ein Positivbeispiel, da die Widmung ein Bestandsgebäude betrifft, dessen weitere Erhaltung im öffentlichen Interesse gelegen ist. Von einem öffentlichen Interesse ist dabei auszugehen, da das Gebäude den Bedürfnissen des fußwegigen Tourismus dient und somit eine zweckmäßigere Nutzung der umgebenden Kulturlandschaft für Freizeit und Erholungszwecke ermöglicht. Die Ausweisung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland ermöglicht dabei beispielsweise die Durchführung von baulichen Änderungen oder Erweiterungen im untergeordneten Ausmaß.²⁹⁷ Im Vergleich zu anderen Schutzhäusern, die zum Beispiel als Grünland- Schutzhaus²⁹⁸ oder sogar als Bauland-Sondergebiet²⁹⁹ gewidmet sind, ist im gegenständlichen Fall daher von einem geringeren Spielraum für bauliche Erweiterungen auszugehen, was ebenfalls als positiv anzusehen ist.

³⁰ Vgl. Land Niederösterreich (NÖ Atlas)

²⁹⁷ Vgl. Kap. 3.2.1.2. Kriterium 4.01 (Generelle Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen)

²⁹⁸ Vgl. §20 Abs.2 Z3 NÖ ROG 2014 idGF

²⁹⁹ Vgl. §16 Abs.1 Z6 NÖ ROG 2014 idGF



Abbildung 17: Orthofoto Hohenberg (ca. 2014) (Erhaltenswertes Gebäude zentral)
Quelle: © Land Niederösterreich, NÖ Atlas; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1000)



Abbildung 18: Erhebung Hohenberg (August 2017) (Erhaltenswertes Gebäude zentral)
Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

4.1.2.3. Oberndorf an der Melk (Nutzung eines Vierkanter für Wohnzwecke)

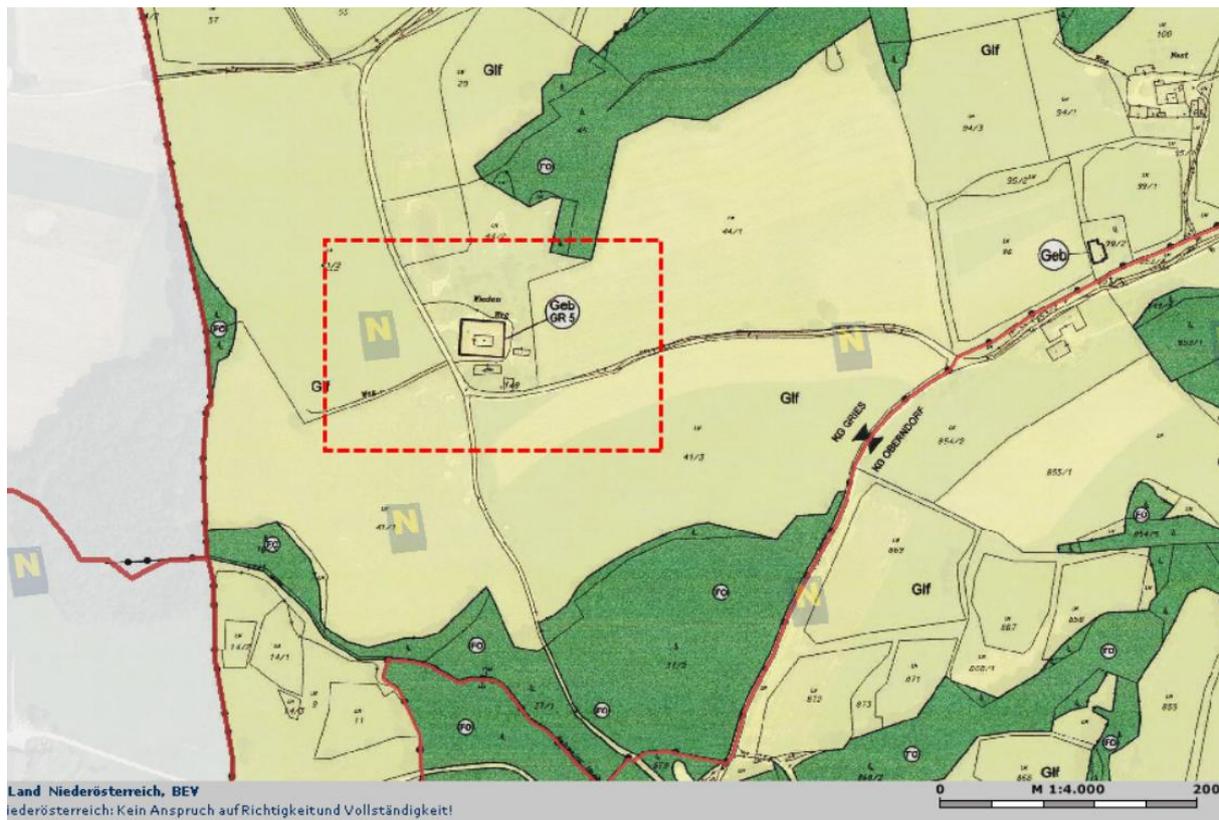


Abbildung 19: Aktueller FWP Oberndorf an der Melk (Orthofotoausschnitt rot markiert) (siehe unten)
Quelle: © Land Niederösterreich, NÖ Atlas; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:4000)

Das erhaltenswerte Gebäude liegt in der Gemeinde Oberndorf an der Melk (Bezirk Scheibbs). Es befindet sich ca. 3,5km südwestlich des Gemeindezentrums von Oberndorf an der Melk bzw. ca. 4km südöstlich des Gemeindezentrums von Purgstall an der Erlauf. Das Objekt liegt in einem stark von der Landwirtschaft geprägten Gebiet, in dem Einzelgehöfte und kleinere Weiler die vorherrschende Siedlungsform darstellen.³⁰ Bei dem Gebäude handelt es sich um einen ehemals landwirtschaftlich genutzten Vierkanter, der vermutlich zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet wurde und nun augenscheinlich für Wohnzwecke genutzt wird.

Es handelt sich um ein Positivbeispiel, da die Widmung ein altes Bestandsgebäude mit erhaltenswürdiger Bausubstanz betrifft, dessen ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung im Laufe der Zeit aufgegeben wurde. Allgemein ist der Trend zu beobachten, dass der Anteil von landwirtschaftlich genutzten Vierkantern jedoch immer weiter abnimmt und „alleinige Alternativnutzungen“ zunehmen.³⁰⁰ Ohne GEB- Widmung könnte das Gebäude nur für eine Wohnnutzung im Rahmen einer land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung verwendet werden.³⁰¹ Die Ausweisung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland ermöglicht dabei eine zeitgemäße Nutzung des Objekts im Sinn einer (reinen) Wohnnutzung. Die Widmung kann daher einen Beitrag dazu leisten, freiwerdende Nutzungspotentiale infolge von Leerständen zu nutzen und Vierkanter als prägendes Landschaftselement³⁰⁰ weiterhin zu erhalten.

³⁰ Vgl. Land Niederösterreich (NÖ Atlas)

³⁰⁰ Vgl. Gemeinde St. Peter in der Au (2015) S.1-6

³⁰¹ Vgl. §20 Abs.2 Z1a NÖ ROG 2014 idgF



Abbildung 20: Orthofoto Oberndorf an der Melk (ca. 2014) (Erhaltenswertes Gebäude zentral)
Quelle: © Land Niederösterreich, NÖ Atlas; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1000)



Abbildung 21: Erhebung Oberndorf an der Melk (August 2017) (Erhaltenswertes Gebäude zentral)
Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

4.1.2.4. Pressbaum (Verhinderung weiterer baulicher Entwicklungen am Seeufer)

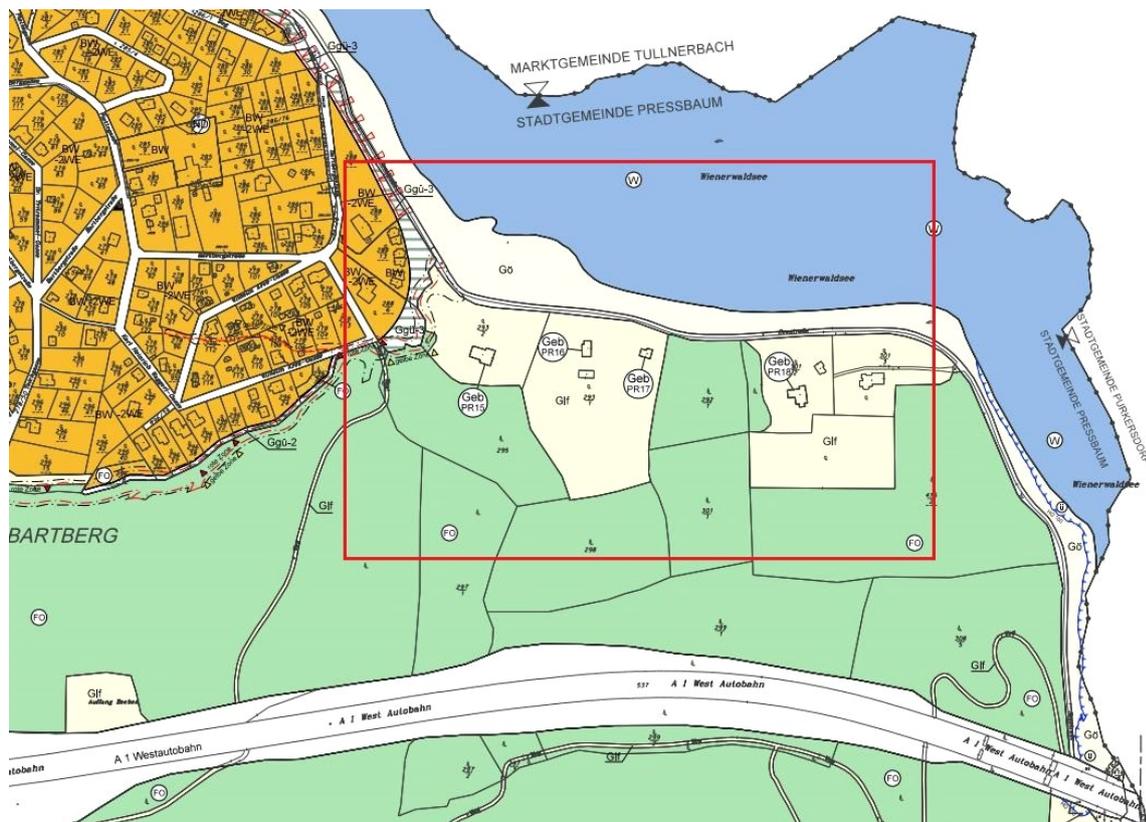


Abbildung 22: Aktueller FWP Pressbaum (Orthofotoausschnitt rot markiert) (siehe unten)
Quelle: © Gemeinde Pressbaum (2014); eigene Darstellung (Originalmaßstab ca. 1:5000)

Die erhaltenswerten Gebäude liegen in der Stadtgemeinde Pressbaum (Bezirk St.Pölten-Land). Sie befinden sich im Seeuferbereich des Wienerwaldsees und schließen westlich an einen kompakten Siedlungskörper an. Die ca. 0,3km südlich gelegene Westautobahn (A1) wird durch Waldflächen vom gegenständlichen Bereich abgegrenzt. Das Gebiet liegt zudem im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald.³⁰ Durch Baumbestände am Seeufer sind die vier GEBs (mit Ausnahme eines nicht gewidmeten Gebäudes im äußersten Osten des Gebiets) von der anderen Seite des Sees kaum sichtbar. Die vier erhaltenswerten Gebäude weisen ein unterschiedliches Baualter auf und werden augenscheinlich für Wohnzwecke genutzt.

Die gegenständliche Bebauung ist grundsätzlich als zersiedelnde Entwicklung zu sehen. Die aus raumordnungsfachlicher Sicht beste Lösung wäre somit das komplette Unterlassen einer Widmung in diesem Bereich (wie beim Gebäude im äußersten Osten). Die Widmung als GEB ist aber insofern als positiv anzusehen, als der vorhandene Baubestand in seiner Entwicklung eingefroren wird und weitere Entwicklungen nicht weiter ermöglicht werden. Einer etwaigen Baulandwidmung wird damit in diesem landschaftlich sensibleren Gebiet eine Absage erteilt. Durch die Widmung als GEB kann der Bestand in eingeschränktem Umfang baulich verändert oder instandgesetzt werden, was eine zeitgemäße Nutzung des Baubestands im Sinn einer Wohnnutzung weiterhin gewährleisten kann. Falls dies nicht ohnehin erfolgt ist, sollte von der Gemeinde allerdings eine Einschränkung der Gebäudenutzung auf Wohnnutzung und die weitmögliche Eingrenzung von dessen Erweiterungsmöglichkeiten vorgenommen werden.³⁰²

³⁰ Vgl. Land Niederösterreich (NÖ Atlas)

³⁰² Vgl. §20 Abs.2 Z4 letzter und vorletzter Satz NÖ ROG 2014 idgF



Abbildung 23: Orthofoto Pressbaum (ca. 2014) (Erhaltenswerte Gebäude zentral) (insgesamt 4 GEBs sichtbar)
 Quelle: © Land Niederösterreich, NÖ Atlas; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:2500)



Abbildung 24: Erhebung Pressbaum (Juli 2017) (Die Darstellung zeigt die vier am Seeufer gelegenen GEBs)
 (oben links: GEB PR18 / oben rechts: GEB PR17 / unten links: GEB PR16 / unten rechts: GEB PR15)
 Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

4.1.2.5. Klosterneuburg (Sakralgebäude am Siedlungsrand)

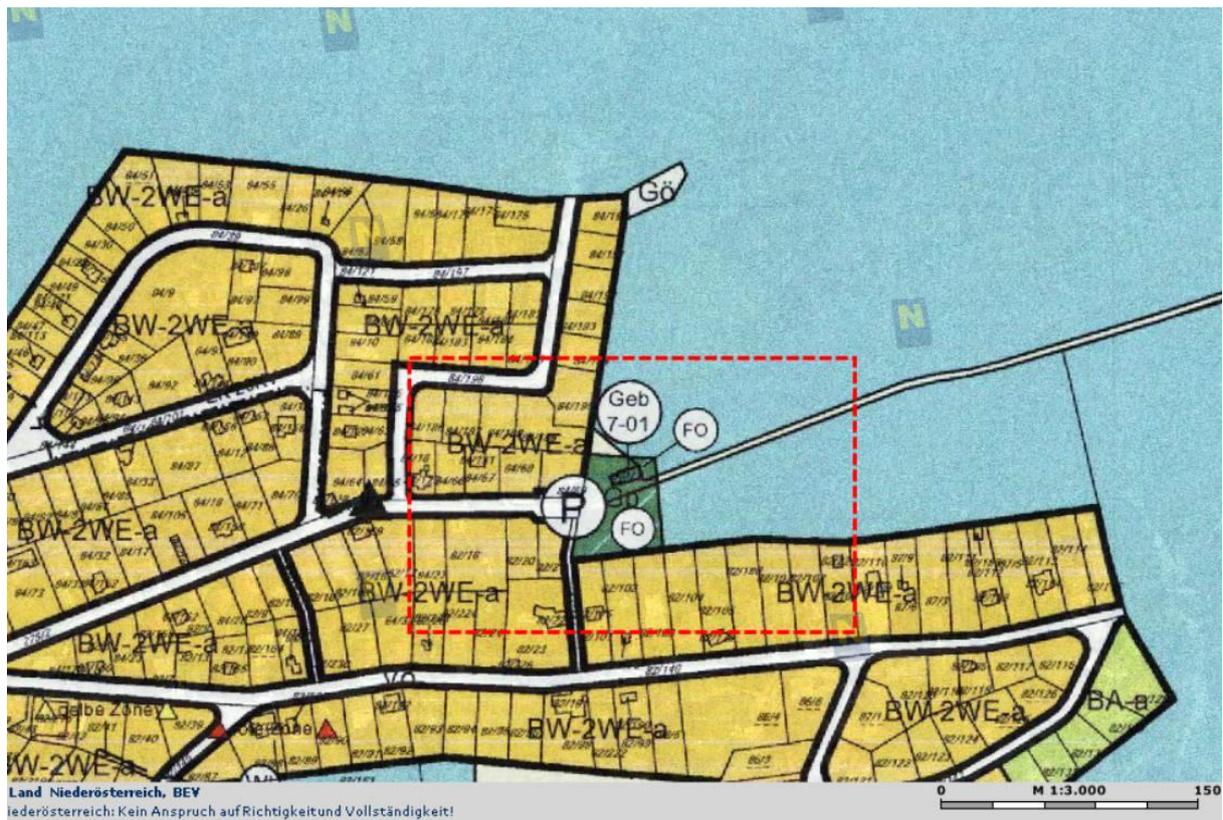


Abbildung 25: Aktueller FWP Klosterneuburg (1) (Orthofotoausschnitt rot markiert) (siehe unten)
Quelle: © Land Niederösterreich, NÖ Atlas; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:3000)

Das erhaltenswerte Gebäude liegt in der Stadtgemeinde Klosterneuburg (Bezirk Tulln). Es befindet sich im äußersten Südwesten des Stadtgebiets von Klosterneuburg bzw. rund 2km westlich der Katastralgemeinde Weidlingbach. Das vorliegende Gebäude grenzt an eine als Bauland- Wohngebiet gewidmete Siedlung an und ist ansonsten von Waldflächen umgeben. Das gegenständliche Gebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Wienerwald.³⁰ Bei dem Gebäude handelt es sich um einen kleineren Sakralbau (Kapelle), der im Jahr 1955 errichtet wurde und für den Gottesdienst bzw. als Andachtsräumlichkeit genutzt wird.³⁰³

Das gegenständliche Beispiel ist insofern als positiv zu werten, als die Widmung ein älteres Bestandsgebäude mit erhaltenswürdiger Bausubstanz bzw. kunsthistorischer Bedeutung¹¹⁴ betrifft. Andere Sakralbauten werden in der Regel als Bauland- Kerngebiet bzw. als Bauland- Sondergebiet ausgewiesen. Da das Objekt im Randbereich einer bestehenden Siedlung liegt, ist zumindest eine Widmung als Bauland- Kerngebiet³⁰⁴ nicht möglich. Als Alternative zu einer Widmung als Bauland- Sondergebiet ermöglicht die Ausweisung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland ebenfalls eine rechtliche Absicherung der gegenwärtigen Nutzung des Objekts. Die GEB- Widmung kann somit einen Beitrag dazu leisten, ein Gebäude, das eine prägende Bedeutung für das lokale Ortsbild hat, auch weiterhin zu erhalten.

³⁰ Vgl. Land Niederösterreich (NÖ Atlas)

¹¹⁴ Vgl. PALLITSCH et al (2015) S.1259-1263 bzw. S.1270-1272

³⁰³ Vgl. Gemeinde Klosterneuburg (2017)

³⁰⁴ Vgl. §16 Abs.1 Z2 NÖ ROG 2014 idgF



Abbildung 26: Orthofoto Klosterneuburg (1) (ca. 2014) (Erhaltenswertes Gebäude zentral)
 Quelle: © Land Niederösterreich, NÖ Atlas; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1000)



Abbildung 27: Erhebung Klosterneuburg (1) (Juli 2017) (Erhaltenswertes Gebäude zentral)
 Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

4.1.3. Bad Practice Beispiele (Erhaltenswerte Gebäude im Grünland)

4.1.3.1. Gloggnitz (Massenhafte Ausweisung am Siedlungsrand)

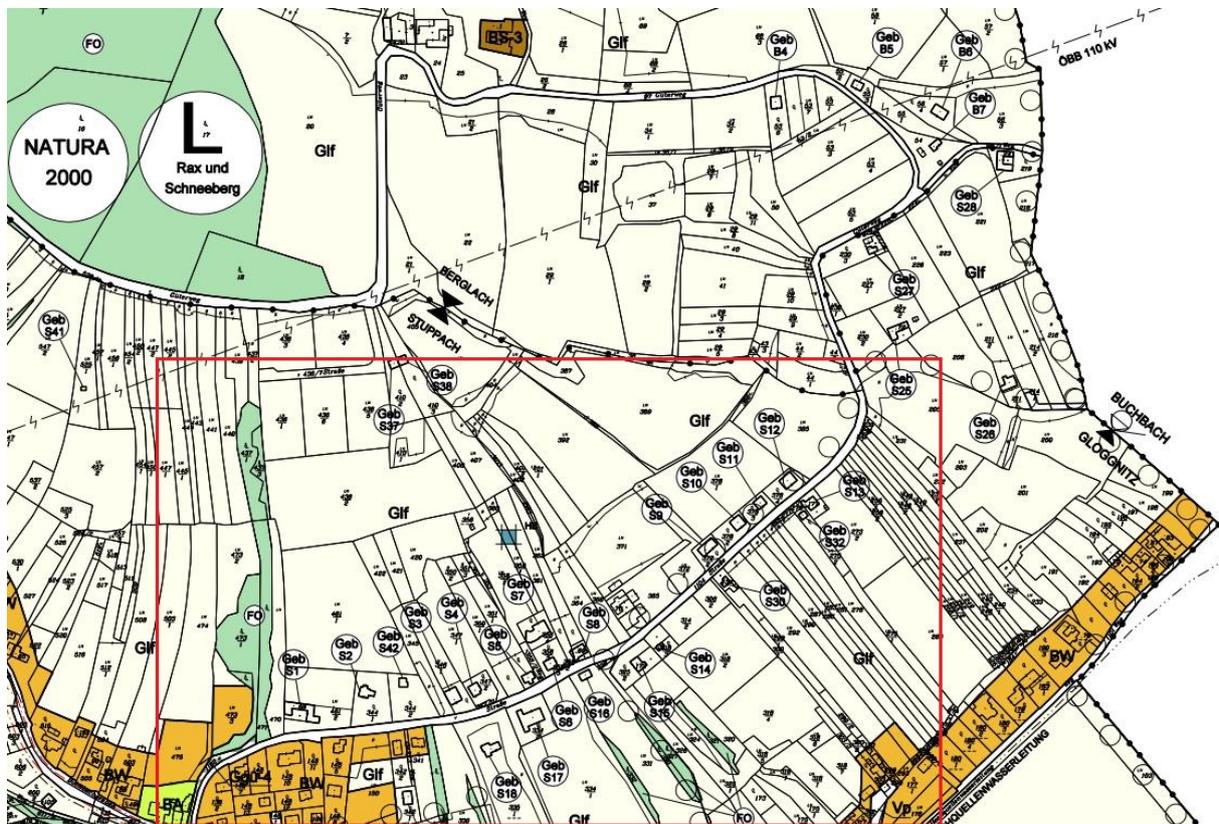


Abbildung 28: Aktueller FWP Gloggnitz (Orthofotoausschnitt rot markiert) (siehe unten) (insg. 31 GEBS sichtbar)
Quelle: © Gemeinde Gloggnitz (2013); eigene Darstellung (Originalmaßstab ca. 1:5000)

Die erhaltenswerten Gebäude liegen in der Stadtgemeinde Gloggnitz (Bezirk Neunkirchen). Sie befinden sich im Nordosten der Gloggnitzer Katastralgemeinde Stuppach und bilden die Fortsetzung eines als Bauland- Wohngebiet gewidmeten Bereichs. Rund 0,5km südlich liegt eine Eisenbahntrasse sowie daran angelagerte Industriegebiete und etwa 0,5km nördlich befinden sich größere Waldflächen.³⁰ Die unmittelbare Umgebung des gegenständlichen Bereichs ist landwirtschaftlich geprägt. Er liegt im Landschaftsschutzgebiet Rax- Schneeberg, wobei dessen nördlicher Teil (ca. ab der Bildmitte des Orthofotoausschnitts) bereits zum Europaschutzgebiet nordöstliche Randalpen gehört.³⁰ Die rund 20 GEBS weisen ein unterschiedliches Baualter auf und werden augenscheinlich für Wohnzwecke genutzt.

Grundsätzlich ist das Unterbleiben einer Baulandausweisung in diesem Bereich als positiv zu sehen. Das gegenständliche Beispiel ist jedoch insofern als negativ zu werten, als speziell eine massenhafte Ausweisung von GEBS im Bereich von Siedlungsändern zur Vertiefung von Zersiedelungstendenzen führen kann. Davon ist insbesondere dann auszugehen, wenn seitens der Gemeinden keine einschränkenden Maßnahmen³⁰² bezüglich Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten von erhaltenswerten Gebäuden vorgenommen werden. Da sich das Gebiet in einem sensiblen Landschafts- bzw. Naturschutzgebiet befindet, sind derartige Einschränkungen jedenfalls ausdrücklich zu empfehlen, falls dies nicht ohnehin erfolgt ist.

³⁰ Vgl. Land Niederösterreich (NÖ Atlas)

³⁰² Vgl. §20 Abs.2 Z4 letzter und vorletzter Satz NÖ ROG 2014 idgF

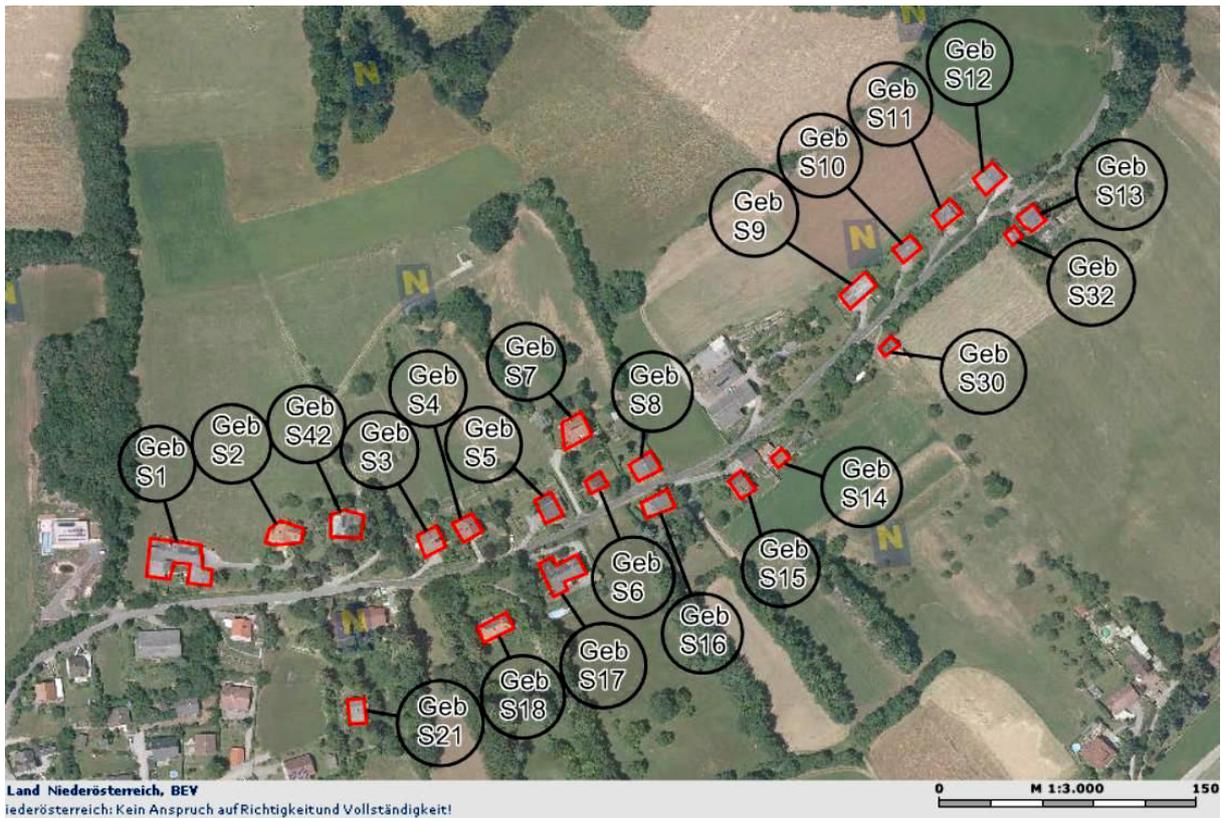


Abbildung 29: Orthofoto Gloggnitz (ca. 2014) (Erhaltenswerte Gebäude zentral) (insgesamt 22 GEBs sichtbar)
 Quelle: © Land Niederösterreich, NÖ Atlas; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:3000)



Abbildung 30: Erhebung Gloggnitz (1) (August 2017) (Südansicht des gegenständlichen Bereichs)
 (Die Darstellung reicht von Geb S21 (linker Bildrand) bis GEB S13 (rechter Bildrand), dabei sind aufgrund der Baum- und Strauchbestände im gegenständlichen Bereich nicht alle der erhaltenswerten Gebäude sichtbar)
 Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung



Abbildung 31: Erhebung Gloggnitz (2) (August 2017) (Auswahl von GEBs im Westen des Untersuchungsgebiets)
 (oben links: GEB S17 / oben rechts: GEB S14 und S15 / unten links: GEB S6 / unten rechts: GEB S4)
 Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung



Abbildung 32: Erhebung Gloggnitz (3) (August 2017) (Auswahl von GEBs im Osten des Untersuchungsgebiets)
 (oben links: GEB S11 und S12 / oben rechts: GEB S10 / unten links: GEB S13 / unten rechts: GEB S9)
 Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

4.1.3.2. Klosterneuburg (Extensive Auslegung bei der Erweiterung eines Wohngebäudes)

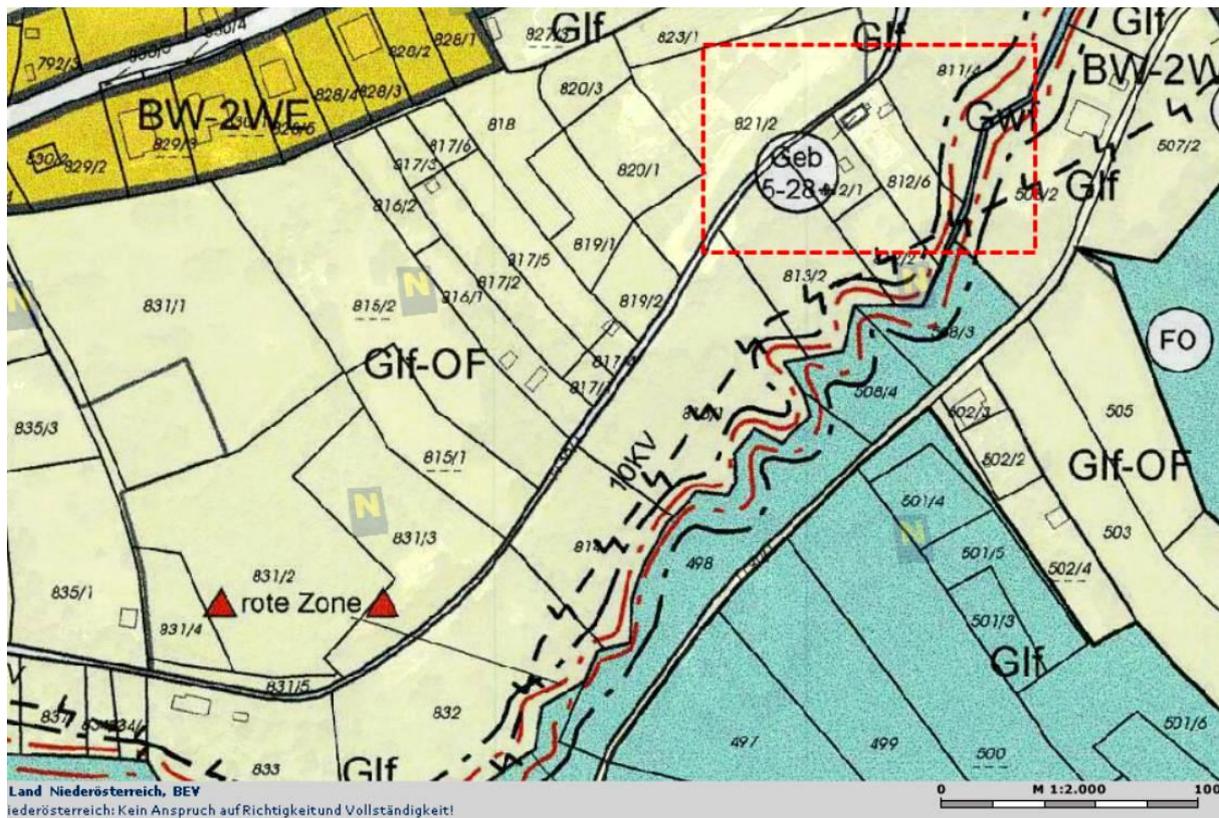


Abbildung 33: Aktueller FWP Klosterneuburg (2) (Orthofotoausschnitt rot markiert) (siehe unten)
Quelle: © Land Niederösterreich, NÖ Atlas; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:2000)

Das erhaltenswerte Gebäude befindet sich in der Stadtgemeinde Klosterneuburg (Bezirk Tulln). Es liegt ca. 1,5km nordwestlich des Ortskerns der Katastralgemeinde Kritzendorf und grenzt südlich an als Bauland-Wohngebiet gewidmete Flächen an. In der näheren Umgebung des gegenständlichen Bereichs liegen Wald- und Wiesen- sowie einzelne Weinbauflächen.³⁰ Als das gegenständliche, als GEB gewidmete Gebäude im Jahr 2008 noch einer Wohnnutzung diente, wurde bei einer Erweiterung (1) der Wohnnutzfläche ein zusätzliches Wohngebäude errichtet. Dieses wurde südlich des ursprünglichen Bestandsgebäudes platziert und mit einer überdachten Stiege mit diesem verbunden. Im Jahr 2012 erfolgte eine weitere Erweiterung (2) des mittlerweile als Garage genutzten, ursprünglichen Bestandsgebäudes, das auch nach wie vor als GEB gewidmet ist.³⁰⁵ Dieses Objekt wird nun augenscheinlich als Garage genutzt, wohingegen das im Jahr 2008 errichtete Gebäude augenscheinlich einer Wohnnutzung dient.

Das gegenständliche Beispiel ist insofern als negativ zu werten, als es eine extensive Auslegung der GEB-Bestimmung aufzeigt. Eine im Jahr 2008 erfolgte Erweiterung (1) stellte de facto keinen unmittelbaren Zubau, sondern die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes dar. Nachdem das ursprüngliche Bestandsgebäude ebenfalls erweitert wurde, ist dessen ehemaliges Erscheinungsbild faktisch nicht mehr erkennbar. All dies ist aus Sicht des Autors besonders vor jenem Hintergrund als negativ zu sehen, als das Ziel der GEB- Bestimmung stets die Erhaltung bestehender Gebäude und nicht die Ermöglichung von Neubauten war.¹³

¹³ Vgl. Interview PÜHRINGER, 20.1.2016

³⁰ Vgl. Land Niederösterreich (NÖ Atlas)

³⁰⁵ Vgl. Niederösterreichische Nachrichten (2013)



Abbildung 34: Orthofoto Klosterneuburg (2) (ca. 2003) (Erhaltenswertes Gebäude zentral, gut sichtbar ist der Umriss des ursprünglich als GEB gewidmeten Gebäudes, das 2008 und 2012 erweitert wurde)
 Quelle: © Land Niederösterreich, NÖ Atlas; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:500)



Abbildung 35: Orthofoto Klosterneuburg (3) (ca. 2014) (Erhaltenswertes Gebäude zentral, Umrisslinie schwarz) (Die im Jahr 2008 erfolgte Erweiterung 1 ist rot markiert, die 2012 durchgeführte Erweiterung 2 gelb)
 Quelle: © Land Niederösterreich, NÖ Atlas; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:500)



Abbildung 36: 3D Orthofoto Klosterneuburg (1) (Südansicht, ca. 2014-2017) (Erhaltenswertes Gebäude zentral)
Quelle: © Google Maps (Originalmaßstab ca. 1:250)



Abbildung 37: Erhebung Klosterneuburg (2) (Juli 2017) (Erhaltenswertes Gebäude zentral)
(Das Erscheinungsbild des ursprünglich als GEB gewidmeten Gebäudes ist faktisch nicht mehr erkennbar)
Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

4.1.3.3. (a) Mauerbach (Nutzung eines entlegenen Siedungssplitters für Wohnzwecke)

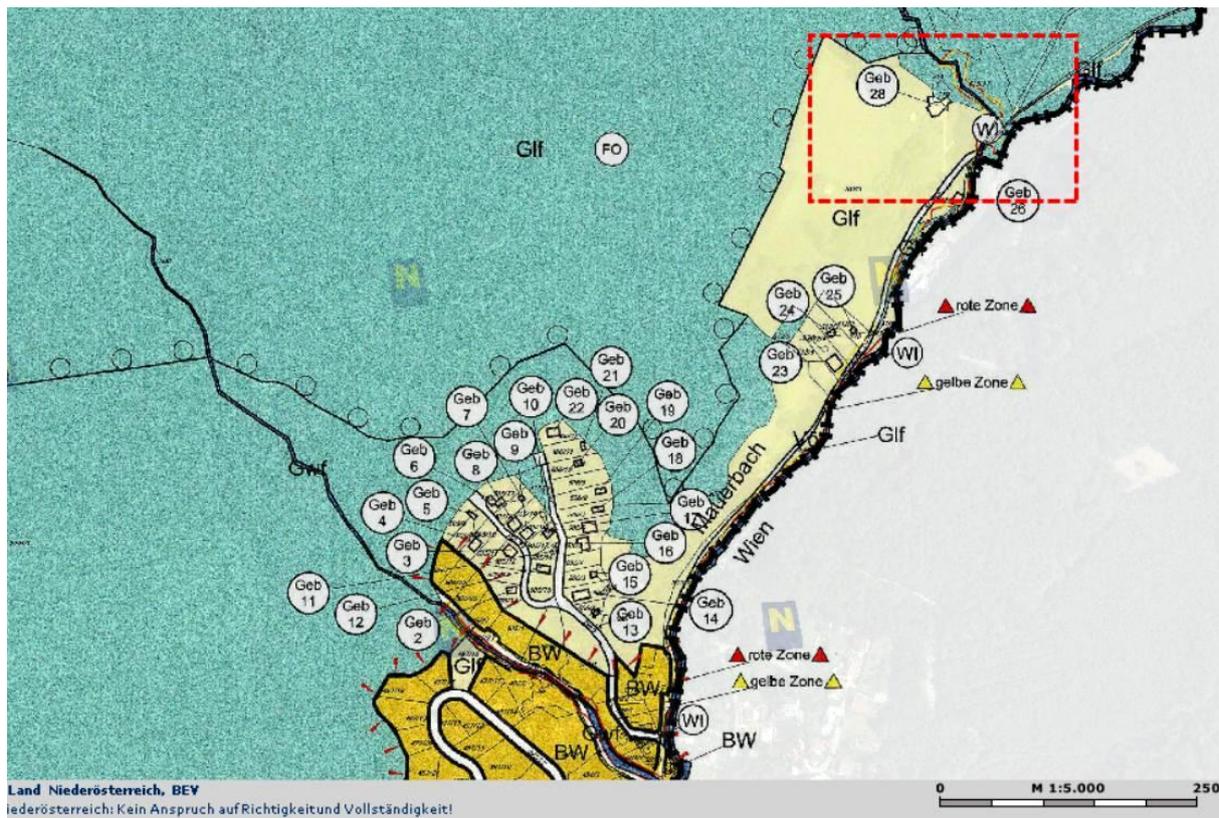


Abbildung 38: Aktueller FWP Mauerbach (Orthofotoausschnitt rot markiert) (s. unten) (insg. 26 GEBs sichtbar)
Quelle: © Land Niederösterreich, NÖ Atlas; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:5000)

Das erhaltenswerte Gebäude liegt in der Gemeinde Mauerbach (Bezirk St.Pölten-Land). Es befindet sich relativ entlegen in ca. 0,5km Entfernung zur nächsten Siedlung, die aus rund 20 weiteren GEBs besteht. Diese Siedlung bildet die Fortsetzung eines als Bauland- Wohngebiet gewidmeten Gebiets. Das gegenständliche GEB liegt am nördlichen Ende einer Wiesenfläche und ist ansonsten von Waldflächen umgeben. Es befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald bzw. in der Nähe des Naturschutzgebiets Mauerbach- Dombachgraben.³⁰ Das Gebäude hat ein unbekanntes Baualter und wird augenscheinlich für Wohnzwecke genutzt.

Das gegenständliche Beispiel ist insofern als negativ zu werten, als die Widmung einen entlegenen Siedlungssplitter betrifft, der sich in signifikantem Abstand zum bestehenden Baulandkorridor in diesem Bereich befindet. Besonders in abgelegenen Gebieten, in denen weitere bauliche Entwicklungen möglichst unterbleiben sollten, ist eine GEB- Widmung aufgrund der damit verbundenen Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten negativ zu sehen. Die augenscheinliche Wohnnutzung des Gebäudes steht in keinem funktionalen Erfordernis⁴ zur Nutzung des gegenständlichen Gebiets und ist daher als Zersiedelung zu sehen, die durch die Widmung als GEB weiter vertieft werden könnte. Auch die Lage des Objekts in einem Landschaftsschutzgebiet bzw. in der Nähe eines Naturschutzgebiets ist in diesem Zusammenhang negativ hervorzuheben. Falls dies nicht ohnehin erfolgt ist, sollte von der Gemeinde eine Einschränkung der Gebäudenutzung auf Wohnnutzung und die weitmögliche Eingrenzung von dessen Erweiterungsmöglichkeiten vorgenommen werden.

⁴ Vgl. Kap. 1.4. Definition bzw. Herleitung des Begriffs „Zersiedelung“

³⁰ Vgl. Land Niederösterreich (NÖ Atlas)



Abbildung 39: Orthofoto Mauerbach (ca. 2014) (Erhaltenswertes Gebäude zentral)
 Quelle: © Land Niederösterreich, NÖ Atlas; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1000)



Abbildung 40: Erhebung Mauerbach (Juli 2017) (Erhaltenswertes Gebäude zentral)
 Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

4.1.3.3. (b) Klosterneuburg (Erweiterungsmöglichkeit für entlegene Siedlung)

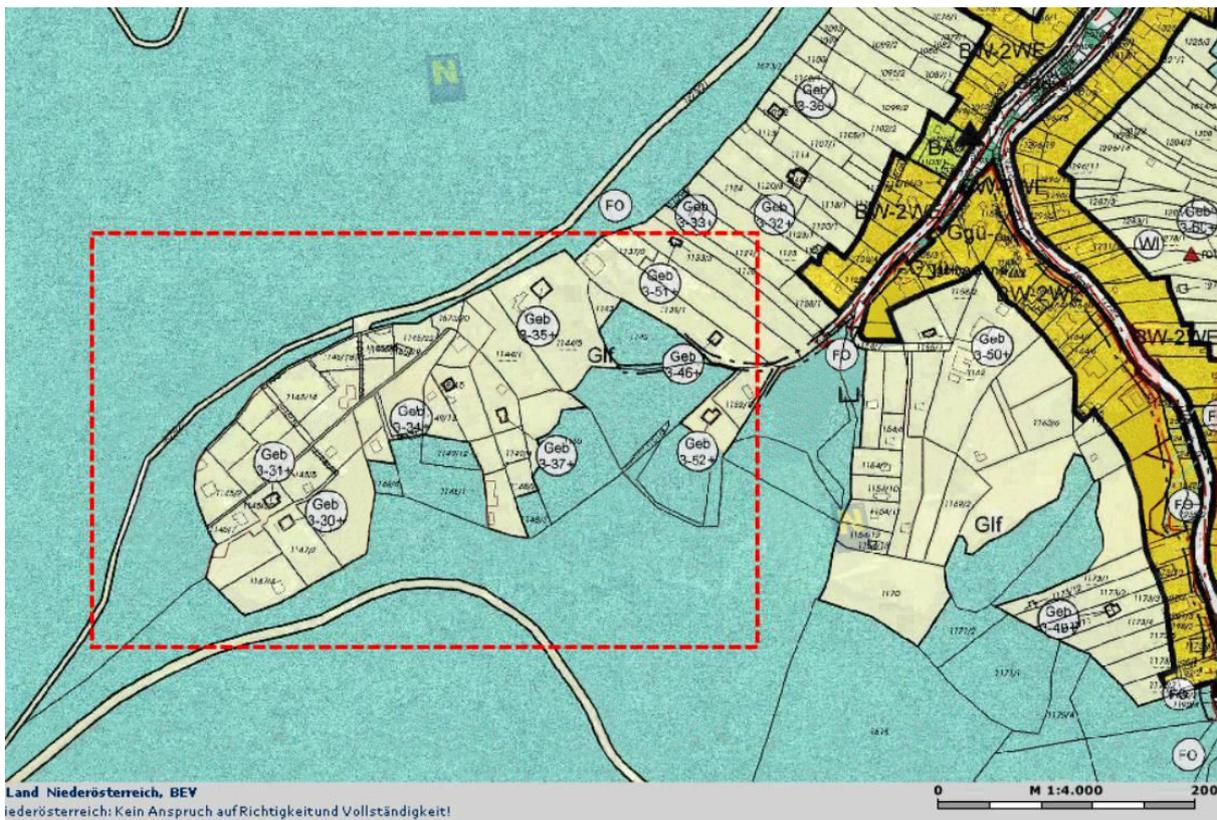


Abbildung 41: Aktueller FWP Klosterneuburg (3) (Orthofotoausschnitt rot) (siehe unten) (insg. 13 GEBs sichtbar)
Quelle: © Land Niederösterreich, NÖ Atlas; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:4000)

Die erhaltenswerten Gebäude liegen in der Stadtgemeinde Klosterneuburg (Bezirk Tulln). Sie befinden sich ca. 1km südwestlich des Ortskerns der Katastralgemeinde Kierling und grenzen südlich an eine als Bauland-Wohngebiet gewidmete Siedlungsachse an. Der gegenständliche Bereich bildet eine Fortsetzung dieser Siedlungsachse, ist nahezu gänzlich von Waldflächen umgeben und liegt wie die restliche Umgebung im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald. Im gegenständlichen Bereich befinden sich insgesamt rund 20 Gebäude bzw. Nebengebäude, wobei acht davon als GEB gewidmet sind.³⁰ Die erhaltenswerten Gebäude weisen ein unterschiedliches Baualter auf und werden augenscheinlich für Wohnzwecke genutzt.

Das gegenständliche Beispiel ist insofern als negativ zu werten, als die Widmung eine entlegene Siedlung betrifft, die sich zum Teil in deutlichem Abstand zum bestehenden Baulandkorridor in diesem Bereich befindet. Die Ausweisung von GEBs ist wegen der damit verbundenen Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten besonders in solchen dezentralen Gebieten als negativ zu sehen. Die augenscheinliche Wohnnutzung der Gebäude steht dabei in keinem funktionalen Erfordernis⁴ zur Nutzung des gegenständlichen Gebiets. Eine Widmung von mehreren GEBs kann Zersiedelungstendenzen in solchen Bereichen daher erheblich vertiefen. Auch die Lage innerhalb einer Waldschneise im Landschaftsschutzgebiet ist in diesem Zusammenhang negativ zu sehen. Falls dies nicht ohnehin bereits erfolgt ist, sollte von der Gemeinde eine Einschränkung der Gebäudenutzung auf Wohnnutzung und zudem die weitmögliche Eingrenzung der Erweiterungsmöglichkeiten vorgenommen werden.

⁴ Vgl. Kap. 1.4. Definition bzw. Herleitung des Begriffs „Zersiedelung“

³⁰ Vgl. Land Niederösterreich (NÖ Atlas)

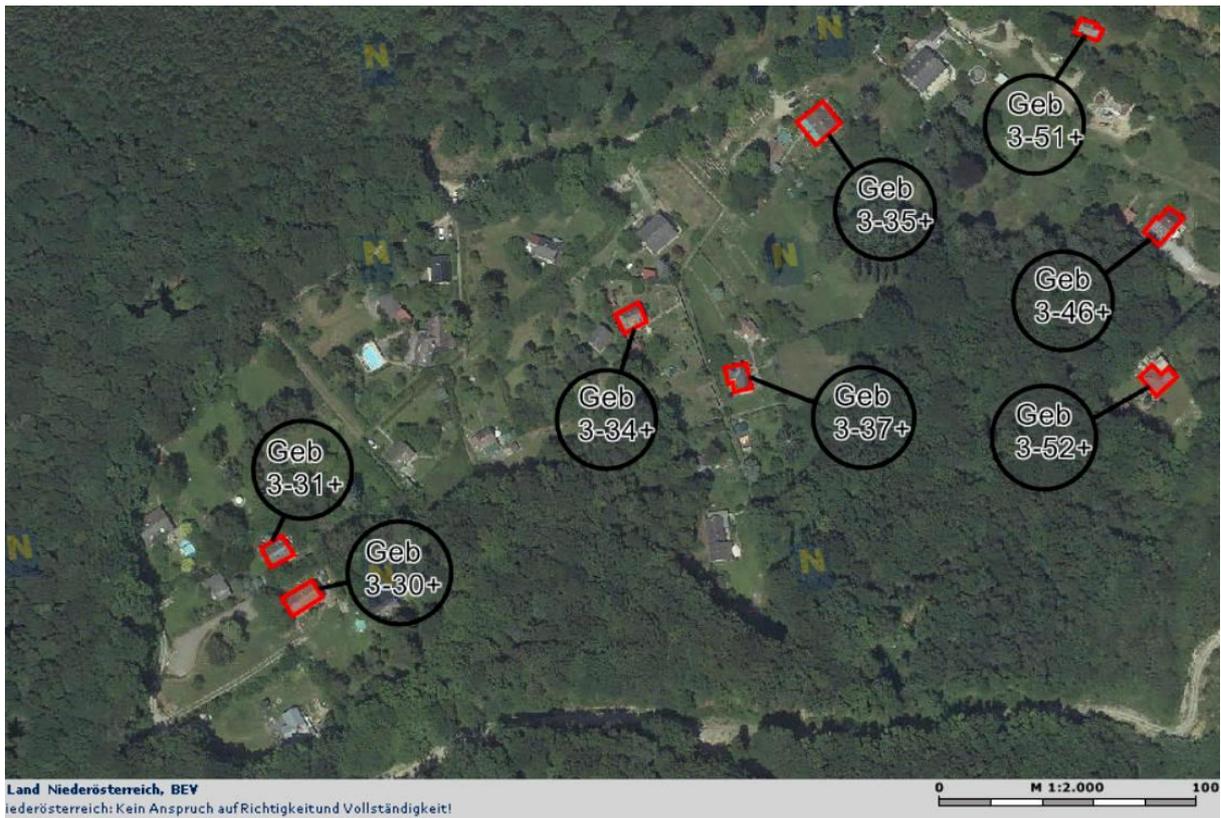


Abbildung 42: Orthofoto Klosterneuburg (4) (ca. 2014) (Erhaltenswerte Gebäude zentral) (insg. 8 GEBs sichtbar)
 Quelle: © Land Niederösterreich, NÖ Atlas; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:2000)



Abbildung 43: 3D Orthofoto Klosterneuburg (2) (Südansicht, ca. 2014-2017) (Erhaltenswerte Gebäude zentral)
 Quelle: © Google Maps (Originalmaßstab ca. 1:2000)

4.1.3.4. Neustadtl an der Donau (Exponierte Siedlung mit geringer Standortgunst)

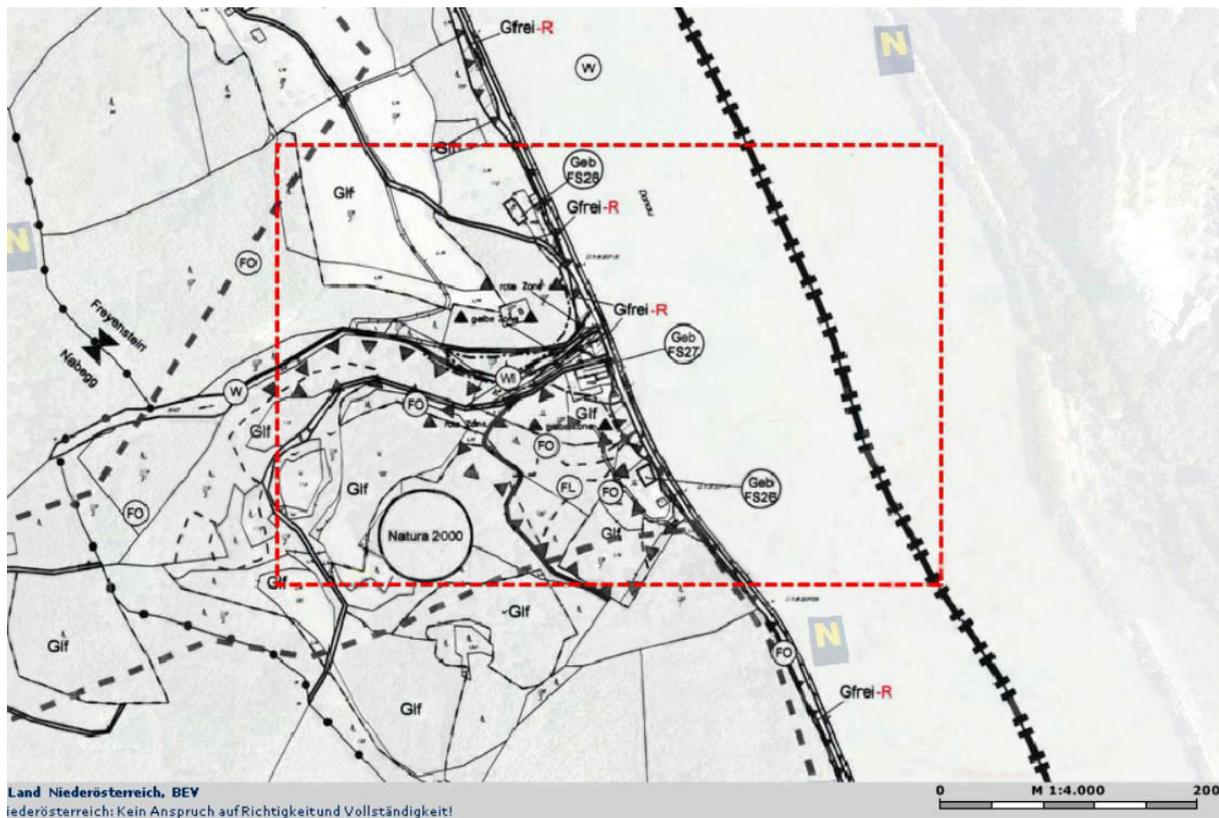


Abbildung 44: Aktueller FWP Neustadtl an der Donau (Orthofotoausschnitt rot) (siehe unten)
Quelle: © Land Niederösterreich, NÖ Atlas; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:4000)

Die erhaltenswerten Gebäude liegen in der Gemeinde Neustadtl /Donau (Bezirk Amstetten). Sie befinden sich relativ entlegen ca. 4km nordöstlich des Gemeindezentrums von Neustadtl bzw. ca. 3km östlich des Gemeindezentrums von Nöchling. Der gegenständliche Bereich liegt in unmittelbarer Nähe zur Donau und ist ansonsten von Wald- und einzelnen Wiesen- bzw. Ackerflächen geprägt. Er liegt im Landschaftsschutzgebiet Strudengau und Umgebung sowie im Europaschutzgebiet Strudengau- Nibelungengau.³⁰ Die drei gegenständlichen GEBs haben ein unterschiedliches Baualter und werden augenscheinlich für Wohnzwecke genutzt.

Es handelt sich insofern um ein Negativbeispiel, als die Widmung eine exponierte Siedlung betrifft, die sich in deutlichem Abstand zu bestehenden Baulandgebieten in diesem Bereich befindet. Dies ist auch auf die stark von der Landwirtschaft geprägte und von Einzelgehöften und kleineren Weilern dominierte Siedlungsstruktur zurückzuführen. Eine Ausweisung von GEBs ist speziell in dezentralen Gebieten aufgrund der damit verbundenen Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten als negativ zu sehen. Auch die Lage der drei Objekte in einem geschützten Natur- und Landschaftsraum ist negativ zu werten. Durch die unmittelbare Nähe zur Donau und die Lage der drei GEBs innerhalb der gelben Gefahrenzone ist deren ständige Benutzung für Siedlungszwecke „infolge dieser Gefährdung beeinträchtigt“.³⁰⁶ Dies ist auch vor jenem Hintergrund als negativ zu sehen, als Gebäude nicht als erhaltenswert gewidmet werden dürfen, wenn der Bestand oder die Benutzbarkeit hochwassergefährdet ist.³⁰⁷

³⁰ Vgl. Land Niederösterreich (NÖ Atlas)

³⁰⁶ Vgl. §6 lit.a-b Verordnung (1976) des Bundesministers (...) über die Gefahrenzonenpläne

³⁰⁷ Vgl. Kap.3.2.1.2. Kriterium 2.01 (Kein gefährdeter oder ungeeigneter Standort)

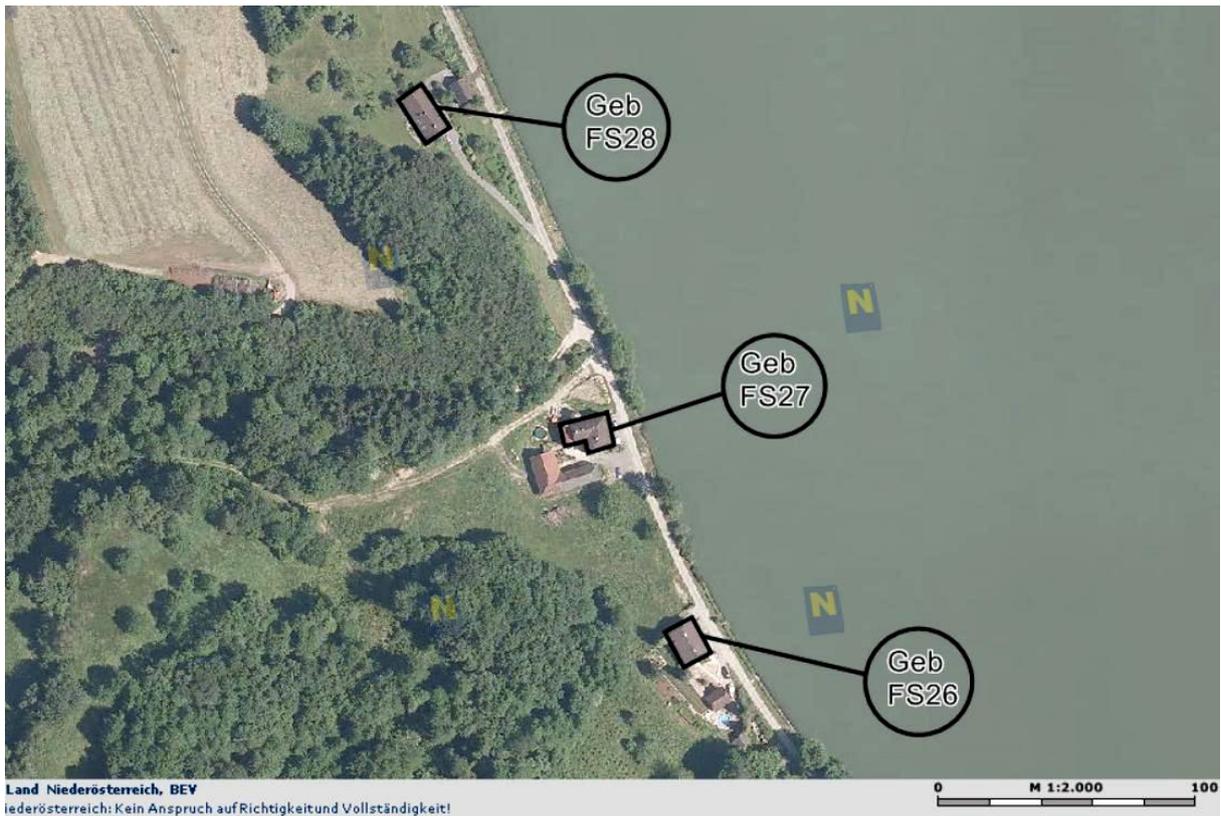


Abbildung 45: Orthofoto Neustadtl an der Donau (ca. 2014) (Erhaltenswerte Gebäude zentral)
 Quelle: © Land Niederösterreich, NÖ Atlas; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:2000)



Abbildung 46: Erhebung Neustadtl (August 2017) (Die Darstellung zeigt die drei am Donauufer gelegenen GEBs)
 (oben links: Gesamtansicht / oben rechts: GEB FS26 / unten links: GEB FS27 / unten rechts: GEB FS28)
 Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

4.1.3.5. Neulengbach (Mögliche Wiedererrichtung mit dem Widmungszusatz „Standort“)

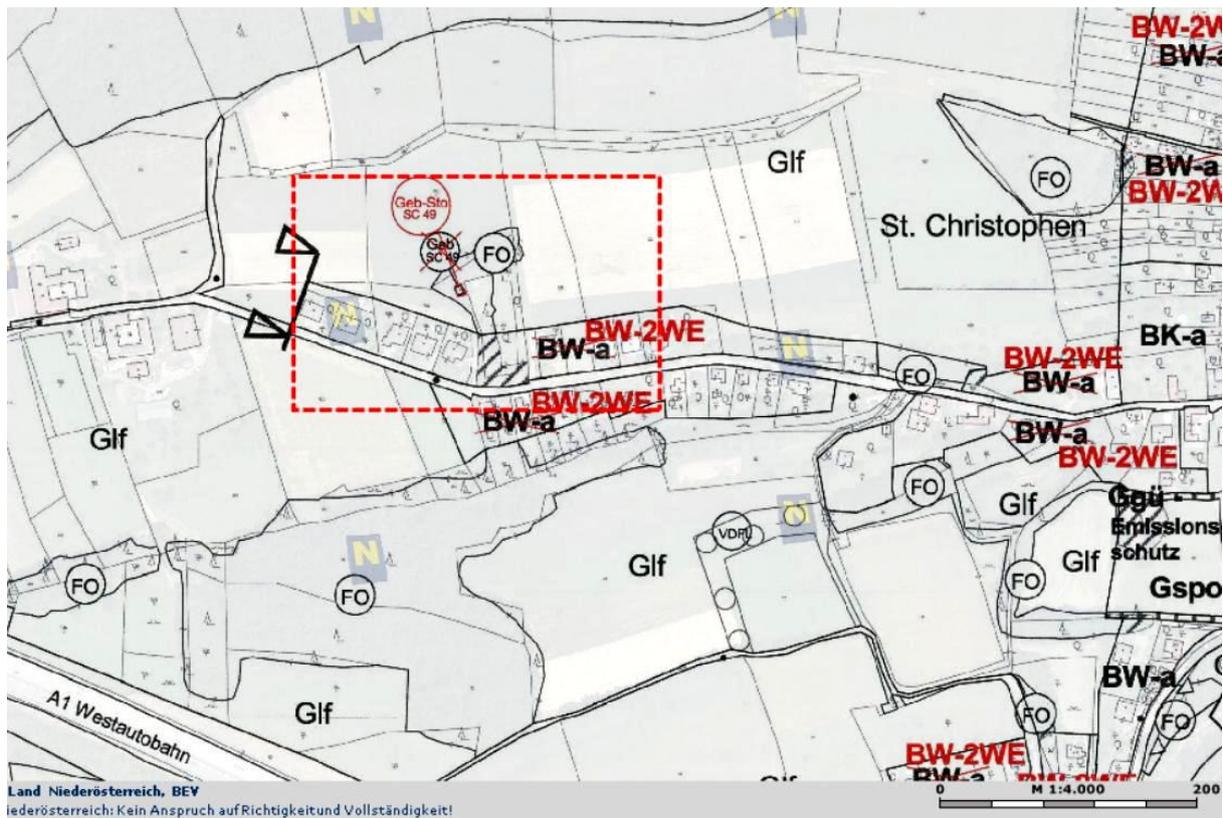


Abbildung 47: Aktueller FWP Neulengbach (Orthofotoausschnitt rot markiert) (siehe unten)
Quelle: © Land Niederösterreich, NÖ Atlas; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:4000)

Das erhaltenswerte Gebäude liegt in der Stadtgemeinde Neulengbach (Bezirk St.Pölten-Land). Es befindet sich ca. 1km westlich des Ortskerns der Katastralgemeinde St. Christophen und grenzt nördlich an eine als Bauland-Wohngebiet gewidmete Siedlungsachse an. Der gegenständliche Bereich liegt etwa 1km nördlich der Westautobahn (A1) und wird von Ackerflächen bzw. einzelnen Waldflächen geprägt.³⁰ Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Wohnhaus, das vor dem Jahr 1958 errichtet wurde. Es ist von einer bisherigen Nutzung als Ferien- bzw. Wochenendhaus auszugehen. Das Objekt war seit 2011 als GEB gewidmet und wurde im Jahr 2016 als GEB mit dem Widmungszusatz „Standort“ umgewidmet.³⁰⁸

Das gegenständliche Beispiel ist insofern als negativ zu werten, als es eine künftig mögliche Wiedererrichtung des gegenständlichen GEBs mit dem Widmungszusatz „Standort“ aufzeigt. Dieser Zusatz wurde im Jahr 2014 eingeführt und erlaubt die Wiedererrichtung eines GEBs auf maximal 170m² Bruttogeschoßfläche.¹¹⁵ Ungeachtet eines konkret realisierten Neubaus im vorliegenden Beispiel ist der Widmungszusatz „Standort“ generell als negativ zu sehen, da die Ermöglichung von Neubauten als erster Schritt gesehen werden kann, um eine aktive Siedlungstätigkeit im Grünland zu ermöglichen.¹³ Dies ist aus Sicht des Autors insbesondere vor jenem Hintergrund als negativ zu sehen, als das Ziel der GEB- Bestimmung stets die Erhaltung bestehender Gebäude und nicht die Ermöglichung von Neubauten war.¹³

¹³ Vgl. Interview PÜHRINGER, 20.1.2016

³⁰ Vgl. Land Niederösterreich (NÖ Atlas)

¹¹⁵ Vgl. Kap. 3.2.1.1. Kriterien für die Festlegung und bauliche Nutzung (Erhaltenswerte Gebäude)

³⁰⁸ Vgl. Gemeinde Neulengbach (2016)



Land Niederösterreich, BEV

Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:1.000 50

Abbildung 48: Orthofoto Neulengbach (ca. 2014) (Erhaltenswertes Gebäude zentral) (Die Umrissfläche des Bestandsgebäudes ist schwarz markiert, die geplante Umrissfläche der Wiedererrichtung rot; die im NÖ ROG 2014 idgF geforderte Überschneidung der beiden Grundrissflächen ist dabei nahezu vollständig gegeben) Quelle: © Land Niederösterreich, NÖ Atlas; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1000)



Abbildung 49: Bestandsgebäude Neulengbach (ca. 2016) (Der Widmungszusatz „Standort“ ermöglicht im vorliegenden Fall eine Wiedererrichtung des Gebäudes auf eine Bruttogeschoßfläche von bis zu 170m²) Quelle: © Gemeinde Neulengbach (2016); eigene Darstellung

4.1.4. Nutzungstypologien (Erhaltenswerte Gebäude im Grünland)

a) Herkunft der betroffenen Bestandsgebäude

Bei den meisten erhaltenswerten Gebäuden im Grünland handelt es sich um ehemalige landwirtschaftliche Wohn- oder Betriebsgebäude.¹³ Einige GEBs fungierten früher jedoch auch als Betriebsgebäude in anderen Bereichen (z.B.: Schmieden, Sägewerke, Mühlen).^{13,309} Viele dieser Betriebsgebäude aus anderen Bereichen haben dabei einen starken Bezug zu bestimmten Standorten (z.B.: Nähe zu Flussläufen wegen der Energiegewinnung).¹³ Einige erhaltenswerte Gebäude im Grünland haben auch einen forstwirtschaftlichen Hintergrund (z.B.: Forsthäuser, ehemalige Holzarbeitergebäude, etc.). Diese sind insgesamt eher selten anzutreffen und finden sich vor allem im südlichen Niederösterreich.¹³ Daneben gibt es auch einzelne Sakralbauten, die als erhaltenswerte Gebäude gewidmet sind.³¹⁰ Auch dauerhaft bewohnte Wohngebäude aus Zeiten vor der Raumordnungsgesetzgebung bzw. Ferien- und Wochenendhäuser wurden in der Vergangenheit immer wieder als GEB ausgewiesen.³⁰⁹

Vom Gebäudealter her gibt es bei erhaltenswerten Gebäuden sowohl neuere Gebäude als auch einzelne Gebäude, die bis zu 500 Jahre alt sind.¹³ Die Mehrzahl der erhaltenswerten Gebäude stammt aber vermutlich aus der Bauperiode zwischen 1950 und 1980. Es ist daher davon auszugehen, dass die meisten erhaltenswerten Gebäude zu einem Zeitpunkt errichtet wurden, als es noch kein Raumordnungsgesetz in Niederösterreich gab.¹³ Auch Gebäude, die zum Beispiel im Jahr 2017 zur Ausübung der Land- und Forstwirtschaft oder zur Ausübung des Buschenschanks errichtet werden,³¹¹ können zu einem späteren Zeitpunkt bei Erfüllung der Voraussetzungen¹¹⁵ als GEB gewidmet werden. Es ist nicht gesetzlich festgelegt, wie lange ein landwirtschaftlicher Betrieb bewirtschaftet werden muss, bis eine GEB- Widmung erfolgen kann.¹³ Jegliche Neuerrichtungen müssen aber für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erforderlich sein und eine „nachhaltige Bewirtschaftung“ erfolgen.³¹¹ Daher sind Neuerrichtungen für Betriebe, die aufgrund „fehlender Gewinnerzielungsabsicht“ einen „reinen Hobbycharakter“ aufweisen,¹⁵³ gemäß der Rechtsprechung des VwGH unzulässig.¹⁵⁴

b) Nutzungstypologien

b1) Wohnnutzungen

Dadurch, dass zahlreiche erhaltenswerte Gebäude im Grünland bereits zum Zeitpunkt ihrer Errichtung einer Wohnnutzung dienten, werden auch heute noch viele dieser Objekte als Wohngebäude genutzt.¹³ Oft bestehen auch enge Zusammenhänge mit landwirtschaftlichen Wohnnutzungen.¹³ Zugunsten einer besseren Vergleichbarkeit mit den anderen behandelten Ausnahmebestimmungen, die mit Ausnahme von Einzelbewilligungen ausschließlich für die Realisierung von Wohnnutzungen genutzt werden können, wurde bei den zuvor erläuterten Praxisbeispielen von GEBs ebenfalls das Hauptaugenmerk auf Wohnnutzungen gelegt.

¹³ Vgl. Interview PÜHRINGER, 20.1.2016

¹¹⁵ Vgl. Kap. 3.2.1.1. Kriterien für die Festlegung und bauliche Nutzung (Erhaltenswerte Gebäude)

¹⁵³ Vgl. HASLINGER (2013) S.340-341

¹⁵⁴ Vgl. Verwaltungsgerichtshof, Erkenntnis vom 28.6.2005 (VwGH Gszl. 2003/05/0012)

³⁰⁹ Vgl. AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG (2014) S.1-14

³¹⁰ Vgl. Kap. 4.1.2.5. Klosterneuburg (Sakralgebäude am Siedlungsrand)

³¹¹ Vgl. §20 Abs.2 Z1a, Z1b bzw. Abs.4 NÖ ROG 2014 idgF

b2) Weitere Nutzungen

Neben Wohnnutzungen sind bei GEBs in den letzten Jahren auch zunehmend Mischformen zu beobachten.¹³ Da viele landwirtschaftliche Betriebe für einen Haupterwerb nicht mehr ertragreich genug sind und für die Ausübung eines Zweitberufs oft bauliche Maßnahmen nötig sind, können diese mittels einer Widmung als GEB realisiert werden.¹³ Ein konkretes Beispiel wäre die Mischform Landwirtschaft und Gewerbe (z.B.: Autowerkstatt, Schlosserei), die mittels einer GEB-Widmung auch im selben Gebäude verwirklicht werden kann. Auch eine gewerbliche Nachnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden (z.B.: landwirtschaftliche Hallen) ist über eine GEB- Widmung möglich.¹³ Eine Umnutzung solcher Gebäude zu Wohngebäuden ist in der Praxis schwer vorstellbar, da aus bautechnischer Sicht solche Betriebsgebäude in der Regel nicht einfach zu Wohngebäuden umgebaut werden können ohne das ursprüngliche Objekt vollständig zu zerstören. Diesbezügliche Einzelfälle, wo etwa ein Stallgebäude zu einem Wohngebäude umgebaut wurde, sind aber vorstellbar.¹³

c) Nutzungskonflikte

In der Praxis treten Nutzungskonflikte (z.B.: durch Immissionen) bei GEBs eher selten auf.¹³ Dies liegt daran, dass erhaltenswerte Gebäude durch ihre Lage im Grünland nicht denselben gesetzlichen Schutzanspruch genießen, wie etwa Wohnbauland.¹³ Wohnbauland darf im Gegensatz zu GEBs zum Beispiel „nicht durch Störungseinflüsse beeinträchtigt werden“ (z.B.: Lärm- oder Geruchsmissionen).³¹² Auch Windkraftanlagen müssen beispielsweise einen Mindestabstand von 1200m zu gewidmetem Wohnbauland einhalten, während der Abstand zu erhaltenswerten Gebäuden im Grünland nur 750m betragen muss.³¹³ In der Praxis kann es außerdem vorkommen, dass neue Widmungsarten in unmittelbarer Nähe zu bestehenden erhaltenswerten Gebäuden gewidmet werden, wenn eine besondere Standorteignung für bestimmte Nutzungen (z.B.: Materialgewinnungsstätten)³¹⁴ vorliegt.¹³ Trotz des erwähnten raumordnungsrechtlich geringeren Schutzanspruchs müssen Anrainer von GEBs allerdings in anderen Gesetzesmaterien genauso als Nachbar berücksichtigt werden, wie Anrainer von Wohnbauland.¹³ Diesbezüglich können etwa gewerbliche Betriebsanlagengenehmigungen oder Umweltverträglichkeitsprüfungen als konkrete Beispiele erwähnt werden.^{315,316}

d) Nutzungseinschränkungen

Die Aufsichtsbehörde achtet in den letzten Jahren verstärkt darauf, dass die Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten von GEBs seitens der Gemeinden eingeschränkt werden.^{13,302} Speziell Wohnnutzungen in Bauten, die zuvor nie bewohnt wurden, sollen damit verhindert werden.¹³ Eine Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten ist vor allem in landschaftlich sensiblen Bereichen³¹⁷ in entlegener Lage sinnvoll.¹³ Einschränkungen sind allerdings nicht gesetzlich verpflichtend und Gemeinden können daher nicht zu diesen gezwungen werden.¹³

¹³ Vgl. Interview PÜHRINGER, 20.1.2016

³⁰² Vgl. §20 Abs.2 Z4 letzter und vorletzter Satz NÖ ROG 2014 idgF

³¹² Vgl. §14 Abs.2 Z6- Z10 NÖ ROG 2014 idgF

³¹³ Vgl. §20 Abs.3a Z2 NÖ ROG 2014 idgF

³¹⁴ Vgl. §20 Abs.2 Z5 NÖ ROG 2014 idgF

³¹⁵ Vgl. §74 Abs.1 bzw. Abs.2 Z2, §77 Abs.1-2 GewO 1994 idgF

³¹⁶ Vgl. §17 Abs.2 Z2 lit.a-c, §19 Abs.1 Z1 UVP-G 2000 idgF

³¹⁷ Vgl. §1 Abs.2 Z1 lit.f, Z3 lit.d, §14 Abs.2 Z13 NÖ ROG 2014 idgF

4.1.5. Vor- und Nachteile (Erhaltenswerte Gebäude im Grünland)

a) Kriterien im Vergleich zu regulären Baulandwidmungen

Wie bereits erwähnt, genießen erhaltenswerte Gebäude durch ihre Lage im Grünland nicht denselben gesetzlichen Schutzanspruch wie etwa Wohnbauland.¹³ Dementsprechend darf Wohnbauland im Gegensatz zu erhaltenswerten Gebäuden „nicht durch Störungseinflüsse beeinträchtigt werden“ (z.B. Lärm-, Geruchsimmissionen)³¹² und muss mindestens 1200m von Windkraftanlagen entfernt sein.³¹³ Bei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland beträgt dieser Abstand nur 750m.³¹³ Für eine Ausweisung von Wohnbauland muss außerdem eine „ordnungsgemäße Wasserversorgung“ bzw. Abwasserbeseitigung vorhanden sein.³¹² Bei erhaltenswerten Gebäuden muss diese nur bei „ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden“ im Rahmen einer baulichen Erweiterung¹²⁴ gegeben sein. Außerdem ist Wohnbauland im Gegensatz zu GEBs „an bestehendes Siedlungsgebiet so anzuschließen, dass geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche entstehen“.³¹² Für erhaltenswerte Gebäude muss zudem keine „ausreichende Vorsorge für Freizeit- und Erholungseinrichtungen“ getroffen werden.³¹² Daher ist insgesamt davon auszugehen, dass die Standortgunst bzw. Wohnqualität bei erhaltenswerten Gebäuden schlechter sein kann als bei Wohnbauland.

b) Vor- und Nachteile für Gemeinden

b1) Vorteile für Gemeinden:

Ein Vorteil für Gemeinden durch die Ausweisung von erhaltenswerten Gebäuden ist, dass bestehende bauliche Strukturen weiterhin erhalten werden können. Auch für den Fall, dass GEBs nur gelegentlich genutzt werden (z.B.: als Zweitwohnsitz), kommt es vielen Gemeinden trotzdem gelegen, weil die Gebäude auch dann bewahrt werden können und nicht mit der Zeit verfallen.¹³ Aus Sicht des Autors ist dies insbesondere bei alten Bestandsgebäuden mit erhaltenswürdiger Bausubstanz eine wichtige Maßnahme, die zu deren weiterer Bewahrung beitragen kann.^{318,319} Somit können Bestandsgebäude weiterhin genutzt und allenfalls auch für eine zeitgemäße Wohnnutzung baulich adaptiert werden. Wie zuvor erwähnt, kann dabei seitens der Gemeinde auch auf Baubestände zurückgegriffen werden, die eine schlechtere Standortgunst als Wohnbauland aufweisen und sich zum Teil auch außerhalb bestehender Siedlungsgebiete³¹² befinden. GEBs müssen im Gegensatz zu Bauland auch nicht in der kommunalen Baulandbilanz erfasst werden.³²⁰ Speziell in ländlichen Gemeinden kann das kommunale soziale Gefüge weiterbestehen, wenn die Bevölkerung möglichst an ihrem ursprünglichen Wohnort belassen wird.¹³ Zudem können aus Sicht des Autors bauliche Entwicklungen von Bestandsgebäuden an bestimmten Standorten eingefroren und weitere Entwicklungen auf diese Weise unterbunden werden.³²¹ Dies kann von Gemeinden speziell durch Einschränkungen der Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten gesteuert werden.³⁰²

¹³ Vgl. Interview PÜHRINGER, 20.1.2016

¹²⁴ Vgl. Kap. 3.2.1.2. Kriterium 4.02 (Spezielle Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen von Wohngebäuden)

³⁰² Vgl. §20 Abs.2 Z4 letzter und vorletzter Satz NÖ ROG 2014 idgF

³¹² Vgl. §14 Abs.2 Z6- Z10 NÖ ROG 2014 idgF

³¹³ Vgl. §20 Abs.3a Z2 NÖ ROG 2014 idgF

³¹⁸ Vgl. Kap. 4.1.2.1. Bad Großpertholz (Nutzung einer denkmalgeschützten Schmiede für Wohnzwecke)

³¹⁹ Vgl. Kap. 4.1.2.3. Oberndorf an der Melk (Nutzung eines Vierkanters für Wohnzwecke)

³²⁰ Vgl. §13 Abs.5 NÖ ROG 2014 idgF

³²¹ Vgl. Kap. 4.1.2.4. Pressbaum (Verhinderung weiterer baulicher Entwicklungen am Seeufer)

b2) Nachteile für Gemeinden:

Ein Nachteil für Gemeinden durch die Ausweisung von erhaltenswerten Gebäuden ist die damit verbundene Erhaltung der dazugehörigen Infrastruktur (z.B.: Wasserversorgung, Kanalisation, Schneeräumung).¹³ Besonders bei GEBs in entlegenen Gebieten können dabei aus Sicht des Autors dementsprechend höhere Erhaltungskosten anfallen. Teilweise werden in der Praxis auch infrastrukturelle Ansprüche von Bewohnern der erhaltenswerten Gebäude an Gemeinden gestellt,¹³ was kommunale Budgets ebenfalls belasten kann. Zudem führen peripher gelegene Siedlungskörper zu längeren Fahrzeiten sowie erhöhten Emissionen.^{5,6} Demnach ist vielen Gemeinden eine dauerhafte Wohnnutzung in Zentrumsnähe lieber.¹³

Die Ausweisung von entlegenen bzw. exponierten Bestandsgebäuden als GEB kann durch die damit verbundenen Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zur möglichen Fortführung unerwünschter Zersiedelungstendenzen führen, speziell wenn kein funktionales Erfordernis⁴ zur Nutzung des gegenständlichen Bereichs besteht.^{322,323,324} Insbesondere Gebiete mit schützenswerten Natur- und Landschaftsräumen können aus Sicht des Autors durch GEB-Widmungen an entlegenen Standorten beeinträchtigt werden.^{322,324,325} Darüber hinaus ist es vorstellbar, dass eine mögliche gewerbliche Nutzung von GEBs im Vergleich zu wohnlich genutzten GEBs eine zusätzliche Emissionsbelastung des Naturraums verursachen kann.³²⁶ Außerdem besteht die Gefahr, dass nichtlandwirtschaftliche Bauführungen im Grünland bestehende land- und forstwirtschaftliche Nutzungen stören bzw. einschränken können.³²⁶

⁴ Vgl. Kap. 1.4. Definition bzw. Herleitung des Begriffs „Zersiedelung“

⁵ Vgl. Kap. 1.5. Ursachen von Zersiedelung

⁶ Vgl. Kap. 1.6. Auswirkungen von Zersiedelung

¹³ Vgl. Interview PÜHRINGER, 20.1.2016

³²² Vgl. Kap. 4.1.3.3. (a) Mauerbach (Nutzung eines entlegenen Siedungssplitters für Wohnzwecke)

³²³ Vgl. Kap. 4.1.3.3. (b) Klosterneuburg (Erweiterungsmöglichkeit für entlegene Siedlung)

³²⁴ Vgl. Kap. 4.1.3.4. Neustadtl an der Donau (Exponierte Siedlung mit geringer Standortgunst)

³²⁵ Vgl. Kap. 4.1.3.1. Gloggnitz (Massenhafte Ausweisung am Siedlungsrand)

³²⁶ Vgl. KANONIER (1994) S.23-29

4.2. Auffüllungsgebiete (Steiermark)

4.2.1. Räumliche Verteilung von Auffüllungsgebieten

Bezirksverteilung von Auffüllungsgebieten in der Steiermark

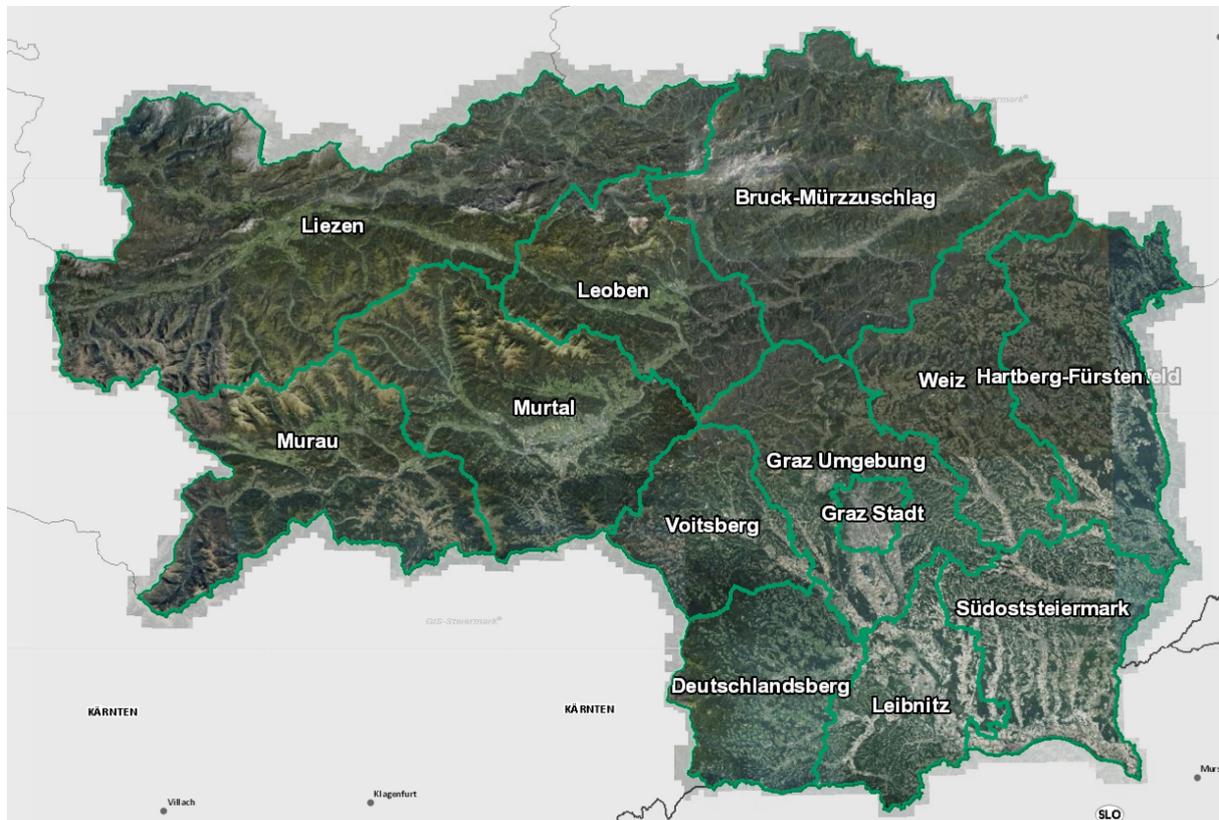


Abbildung 50: Politische Bezirke in der Steiermark (Orthofoto (ca. 2014) im Hintergrund)
Quelle: © GIS-Steiermark, 2017 (Originalmaßstab 1: 1 000 000)

Die Abbildung zeigt eine Karte der Steiermark mit einer Gliederung in die politischen Bezirke. Die meisten Auffüllungsgebiete finden sich laut Experten im Bezirk Südoststeiermark, der in vielen Bereichen zersiedelte Siedlungsstrukturen aufweist.¹² Auch in anderen zersiedelten Gebieten der Südsteiermark bzw. Südweststeiermark (z.B.: Bezirke Deutschlandsberg, Leibnitz, Voitsberg, Graz Umgebung) ist von einer vergleichsweise höheren Anzahl von Auffüllungsgebieten auszugehen. Am wenigsten Auffüllungsgebiete gibt es in Bezirken, die eher kompaktere Siedlungsstrukturen aufweisen (z.B.: Bezirke Leoben, Bruck – Mürzzuschlag, Murau, Murtal, Liezen). Insgesamt wurden seit dem Jahr 2010 rund 400 Auffüllungsgebiete gewidmet (Stand Oktober 2015).¹² Dementsprechend ist es aus Sicht des Autors vorstellbar, dass in der Steiermark aktuell rund 50-70 Auffüllungsgebiete pro Jahr ausgewiesen werden.

¹² Vgl. Interview REDIK, 7.1.2016

Gemeindeverteilung von Auffüllungsgebieten im Bezirk Südoststeiermark (seit 1995)

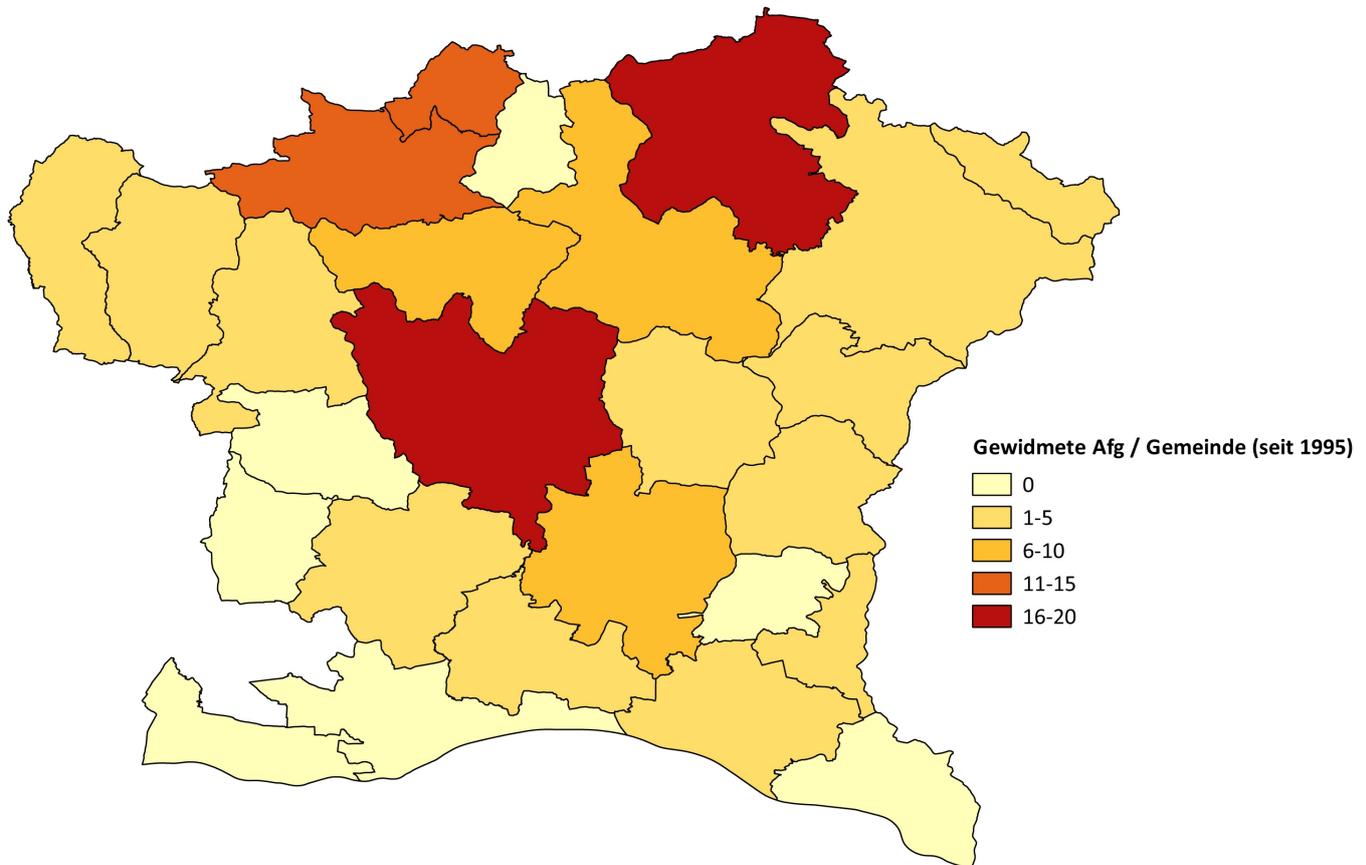


Abbildung 51: Gemeindeverteilung von gewidmeten Auffüllungsgebieten im Bezirk Südoststeiermark (seit 1995)
Datenquelle: Land Steiermark (GIS-Steiermark, 2017); eigene Erhebung von gewidmeten Auffüllungsgebieten im Bezirk Südoststeiermark; eigene Darstellung; Datenstand: April 2017; verwendete Methodik siehe Kap.1.3.

Die vorliegende Abbildung zeigt die Gemeindeverteilung von Auffüllungsgebieten im Bezirk Südoststeiermark seit 1995. Die Grundlage dafür bildete eine eigene Erhebung gewidmeter Auffüllungsgebiete in diesem Bezirk.³⁸ Erhoben wurden dabei folgende Widmungen:

AF (Auffüllungsgebiet)³¹

SF- AF (Sondernutzung Freiland Auffüllungsgebiet)³¹

AF-u, AF-b (Auffüllungsgebiet unbebaut (u) und bebaut (b))³¹

afg (Sondernutzung im Freiland für „Auffüllungsgebiet“)³¹

Am meisten Auffüllungsgebiete finden sich in den Gemeinden Riegersburg und Gnas (16-20) (rot dargestellt). Auch in Kirchberg an der Raab und Eichkögl gibt es jeweils über zehn Auffüllungsgebiete (orange dargestellt). In Straden, Feldbach und Paldau liegen jeweils über fünf Auffüllungsgebiete (dunkelgelb dargestellt). Die restlichen Gemeinden haben nur wenig (1-5) oder keine Auffüllungsgebiete gewidmet (hellgelb bzw. weiß dargestellt). Insgesamt wurden im Bezirk Südoststeiermark seit 1995 rund 100 Auffüllungsgebiete gewidmet.³⁸

³¹ Vgl. Land Steiermark (GIS-Steiermark, 2017)

³⁸ Vgl. Eigene Erhebung von gewidmeten Auffüllungsgebieten im Bezirk Südoststeiermark (seit 1995)

4.2.2. Good Practice Beispiele (Auffüllungsgebiete)

4.2.2.1. Riegersburg (Abrundung eines weilerartigen Siedlungskörpers)

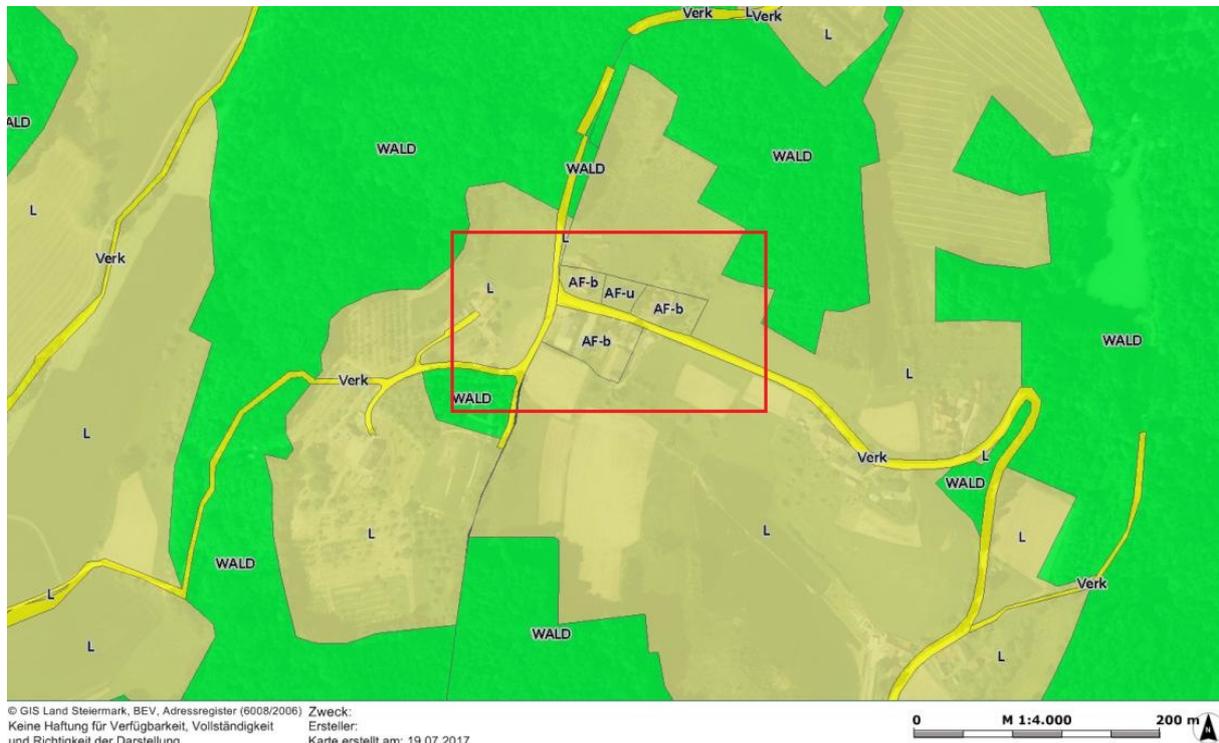


Abbildung 52: Aktueller FWP Riegersburg (Orthofotoausschnitt rot) (siehe unten)
Quelle: © GIS-Steiermark, 2017; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:4000)

Das Auffüllungsgebiet liegt in der Gemeinde Riegersburg (Bezirk Südoststeiermark). Es liegt rund 4km westlich des Gemeindezentrums von Riegersburg bzw. rund 5km nördlich des Stadtzentrums von Feldbach. Der gegenständliche Bereich liegt in einem landwirtschaftlich geprägten Gebiet, in dem vorwiegend Waldflächen sowie Ackerflächen zu finden sind. Das Auffüllungsgebiet besteht aus fünf Bestandsgebäuden mit unterschiedlichem Baualter und hat bei einer Größe von rund 7000m² eine Ausdehnung von rund 120m Länge und rund 80m Breite. Die im Flächenwidmungsplan gekennzeichnete Lückenfläche (AF-u) innerhalb der Umrisslinie der Bestandsgebäude beträgt ca. 800m² und war im Jahr 2014 noch unbebaut.³¹

Es handelt sich insofern um ein Positivbeispiel, als die Widmung einen weilerartigen Siedlungskörper betrifft, in dem eine bestehende Baulücke durch eine zukünftige Auffüllung geschlossen werden kann. Auf diese Weise kann der Siedlungskörper abgerundet³²⁷ werden, was durch kürzere Außengrenzen eine kompaktere Siedlungsstruktur ermöglicht. Die Größe der Lücke beträgt nur etwa ein Viertel der maximal zulässigen 3000m² und liegt innerhalb der Umrisslinie der Bestandsgebäude, was ebenfalls positiv zu sehen ist. Da die Baubestände im Bereich der Lücke rund 45m voneinander entfernt³¹ in einem topografisch einheitlichen Gebiet liegen, kann davon ausgegangen werden, dass eine visuelle Einheit bereits vor der Bebauung der Lückenfläche vorlag. Eine visuelle Einheit ist bei einem Gebäudeabstand von rund 60-70m bzw. topografischen Unterschieden jedenfalls kaum mehr gegeben.¹²

¹² Vgl. Interview REDIK, 7.1.2016

³¹ Vgl. Land Steiermark (GIS-Steiermark, 2017)

³²⁷ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2012c) S.3-5



© GIS Land Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006) Zweck:
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung. Ersteller:
Karte erstellt am: 19.07.2017

0 M 1:1.000 50 m

Abbildung 53: Orthofoto Riegersburg (ca. 2014) (Die zentral gelegene Lückenfläche war 2014 noch unbebaut)
Quelle: © GIS-Steiermark, 2017; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1000)



Abbildung 54: Erhebung Riegersburg (August 2017) (Gesamtansicht des gegenständlichen Auffüllungsgebiets)
(Gut sichtbar ist die auch im Jahr 2017 noch unbebaute Lückenfläche im zentralen Bereich der Darstellung)
Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

4.2.2.2. Eichkögl (Zeilenförmige Lückenschließung)



Abbildung 55: Aktueller FWP Eichkögl (Orthofotoausschnitt rot) (siehe unten)
Quelle: © GIS-Steiermark, 2017; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:4000)

Das Auffüllungsgebiet liegt in der Gemeinde Eichkögl (Bezirk Südoststeiermark). Es befindet sich rund 2km östlich des Gemeindezentrums von Eichkögl bzw. rund 3km südwestlich des Gemeindezentrums von Markt Hartmannsdorf. Der gegenständliche Bereich liegt in einem stark von der Landwirtschaft geprägten Gebiet, in dem kleinere Weiler die vorherrschende Siedlungsform darstellen. Bezüglich der naturräumlichen Gliederung sind in der Umgebung sowohl Acker- als auch Waldflächen vorzufinden. Das Auffüllungsgebiet besteht aus vier Bestandsgebäuden, die ein unterschiedliches Baualter aufweisen. Es hat bei einer Größe von rund 5000m² eine flächenmäßige Ausdehnung von rund 180m Länge und rund 30m Breite. Die Lückenfläche innerhalb der Umrisslinie der Bestandsgebäude beträgt etwa 1500m². Sie wurde ungefähr im Zeitraum zwischen 2009 und 2012 mit einem Wohngebäude bebaut.³¹

Es handelt sich insofern um ein Positivbeispiel, als die Widmung einen zeilenförmigen Siedlungskörper betrifft, in dem eine bestehende Baulücke durch eine zukünftige Auffüllung geschlossen werden kann. Zudem können im vorliegenden Auffüllungsgebiet ausschließlich bauliche Entwicklungen innerhalb der Umrisslinie der Bestandsgebäude realisiert werden. Die Lückengröße beträgt nur etwa die Hälfte der maximal zulässigen 3000m² und wurde nur mit einem einzelnen Gebäude bebaut, was ebenfalls positiv zu sehen ist. Allerdings ist unklar, ob die baulichen Bestände im Bereich der Lücke angesichts eines Abstands³¹ von rund 60m bereits zuvor eine visuelle Lücke bildeten. Laut Experten ist eine visuelle Einheit bei einem Gebäudeabstand von rund 60-70m in der Praxis jedenfalls kaum mehr gegeben.¹²

¹² Vgl. Interview REDIK, 7.1.2016

³¹ Vgl. Land Steiermark (GIS-Steiermark, 2017)



© GIS Land Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006) Zweck:
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung. Ersteller:
Karte erstellt am: 18.07.2017

0 M 1:1.000 50 m

Abbildung 56: Orthofoto Eichkögl (1) (ca. 2009) (Damals noch unbebaute Lückenfläche gelb markiert)
Quelle: © GIS-Steiermark, 2017; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1000)



© GIS Land Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006) Zweck:
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung. Ersteller:
Karte erstellt am: 18.07.2017

0 M 1:1.000 50 m

Abbildung 57: Orthofoto Eichkögl (2) (ca. 2014) (Mittlerweile bebaute Lückenfläche rot markiert)
Quelle: © GIS-Steiermark, 2017; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1000)



Abbildung 58: Erhebung Eichkögl (1) (August 2017) (Gesamtansicht des gegenständlichen Auffüllungsgebiets)
Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung



Abbildung 59: Erhebung Eichkögl (2) (August 2017) (Detailansicht der Lückenbebauung)
Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

4.2.2.3. Liezen (Zeilenförmige Lückenschließung, visuelle Einheit schon zuvor gegeben)

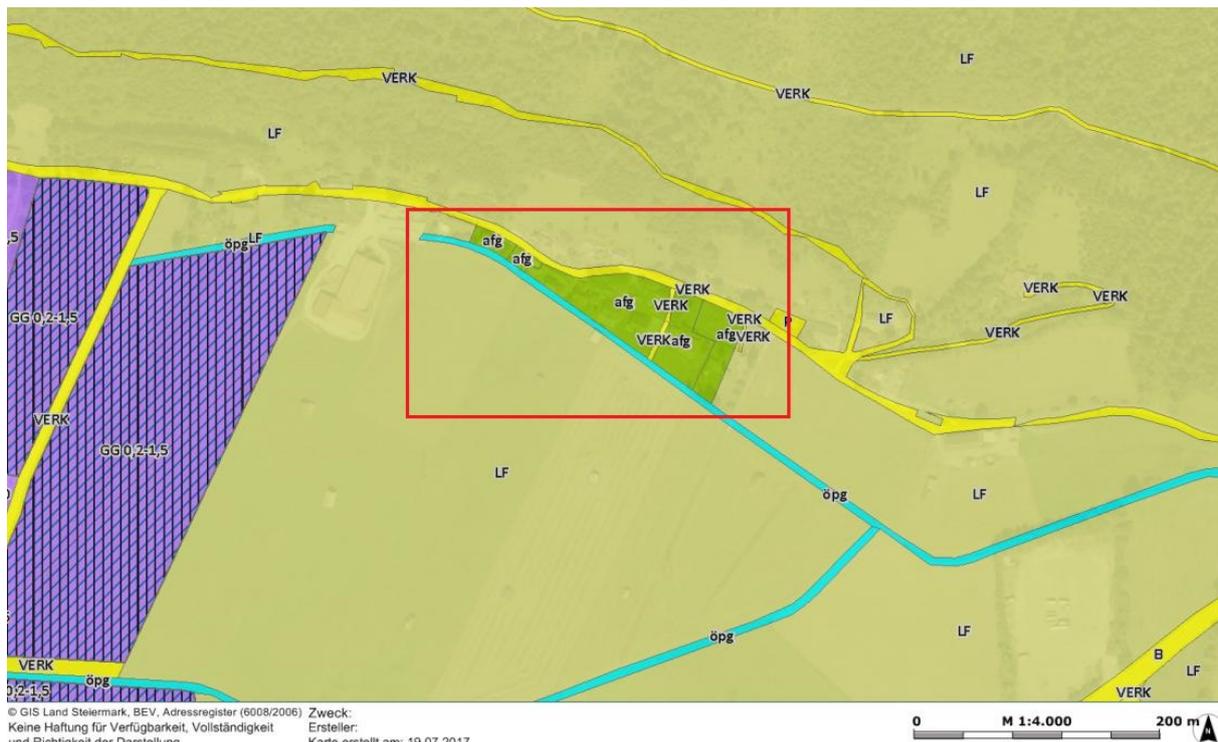


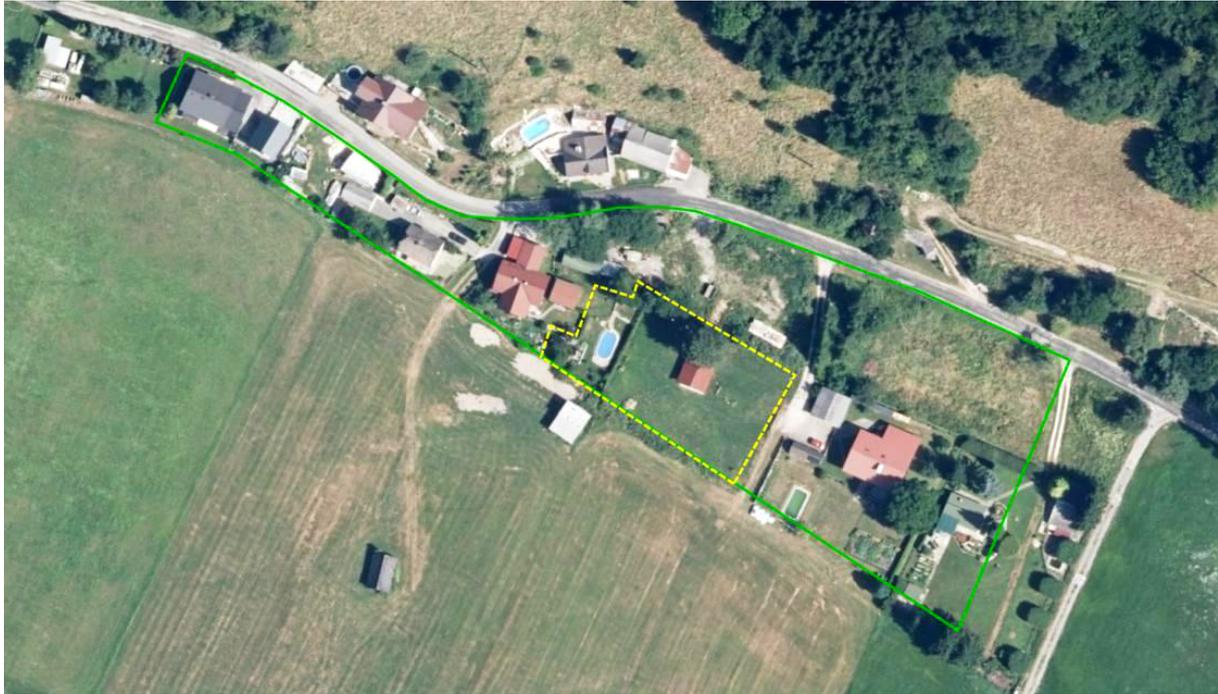
Abbildung 60: Aktueller FWP Liezen (Orthofotoausschnitt rot) (siehe unten)
Quelle: © GIS-Steiermark, 2017; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:4000)

Das Auffüllungsgebiet liegt in der Stadt Liezen (Bezirk Liezen). Es befindet sich rund 2km östlich des Stadtzentrums von Liezen am südlichen Fuß des Salberges. Der gegenständliche Bereich liegt etwa 1km östlich eines größeren Industriestandorts und ist ansonsten von landwirtschaftlichen Wiesenflächen am Talboden bzw. Waldflächen im Hangbereich geprägt. Bezüglich der Siedlungsstruktur kann die unmittelbare Umgebung vorwiegend durch Wohnhäuser bzw. vereinzelte landwirtschaftliche Betriebe charakterisiert werden.^{31,328} Das Auffüllungsgebiet besteht aus fünf Bestandsgebäuden, die ein unterschiedliches Baualter aufweisen. Es hat bei einer Größe von rund 10 000m² eine flächenmäßige Ausdehnung von rund 240m Länge und rund 70m Breite. Die im Flächenwidmungsplan gekennzeichnete Lückenfläche innerhalb der Umrisslinie der Bestandsgebäude beträgt rund 1300m². Sie wurde ungefähr im Zeitraum zwischen 2014 und 2017 mit zwei Wohngebäuden bebaut. Da das Gelände im nordöstlichen Nahbereich (jenseits der Verkehrsflächen) „relativ abrupt stark zu steigen beginnt“, wurden auch die zwischen Straße und Baubeständen liegenden Flächen in das Auffüllungsgebiet miteinbezogen. Diese Bereiche sind jedoch nicht als Lückenfläche ausgewiesen und daher nicht für zukünftige Auffüllungen vorgesehen.^{31,328}

Es handelt sich insofern um ein Positivbeispiel, als die Widmung einen zeilenförmigen Siedlungskörper betrifft, in dem eine bestehende Baulücke durch eine zukünftige Auffüllung geschlossen werden kann. Die Lückenfläche beträgt nur etwa die Hälfte der maximal zulässigen 3000m² und liegt innerhalb der Umrisslinie der Bestandsgebäude. Eine visuelle Einheit war durch das „weitgehend ebene“ Gelände und die Nahelage der Baubestände „bereits vor der Auffüllung gegeben“,³²⁸ was ebenfalls positiv hervorzuheben ist.

³¹ Vgl. Land Steiermark (GIS-Steiermark, 2017)

³²⁸ Vgl. Gemeinde Liezen (2014) S.64-70



© GIS Land Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006) Zweck:
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung. Ersteller:
Karte erstellt am: 19.07.2017

0 M 1:1.200 50 m

Abbildung 61: Orthofoto Liezen (1) (ca. 2014) (Die damals noch unbebaute Lückenfläche ist gelb markiert, 2014 bestand hier noch ein Nebengebäude, das im Zuge der Auffüllung abgerissen wurde; die Flächen zwischen Baubestand und Straße gehören zwar zum Auffüllungsgebiet, sind aber nicht als Lückenfläche ausgewiesen, weshalb im vorliegenden Beispiel nur Entwicklungen nach innen möglich sind; Erweiterungen nach außen sind zwar „um eine Bauplatzbreite“ erlaubt, wenn „der Einheit des Auffüllungsgebiets auf Grund des Heranrückens an eindeutige naturräumliche Grenzen nichts entgegensteht“, da jedoch schon der Begriff „Auffüllung“ eine Innenentwicklung impliziert, sind mögliche Erweiterungen nach außen grundsätzlich negativ zu sehen)
Quelle: © GIS-Steiermark, 2017; Gemeinde Liezen (2014); §33 Abs.3 Z2 lit.d StROG 2010 idgF; AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG (2011) S.9-16; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1200)



© GIS Land Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006) Zweck:
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung. Ersteller:
Karte erstellt am: 19.07.2017

0 M 1:1.200 50 m

Abbildung 62: Orthofoto Liezen (2) (ca. 2017) (Die mittlerweile bebaute Lückenfläche ist rot markiert)
Quelle: © GIS-Steiermark, 2017; Gemeinde Liezen (2014); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1200)



Abbildung 63: Erhebung Liezen (1) (August 2017) (Südansicht des gegenständlichen Auffüllungsgebiets)
 Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung



Abbildung 64: Erhebung Liezen (2) (August 2017) (Detailansichten des gegenständlichen Auffüllungsgebiets)
 (oben links: Bestandsgebäude im Westen des Auffüllungsgebiets / oben rechts: Lückenbebauung (Südansicht)
 unten links: Bestandsgebäude im Osten des Auffüllungsgebiets / unten rechts: Lückenbebauung (Nordansicht)
 Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

4.2.3. Bad Practice Beispiele (Auffüllungsgebiete)

4.2.3.1. Kirchberg an der Raab (Signifikante Bestandsvergrößerung, extensive Auslegung)

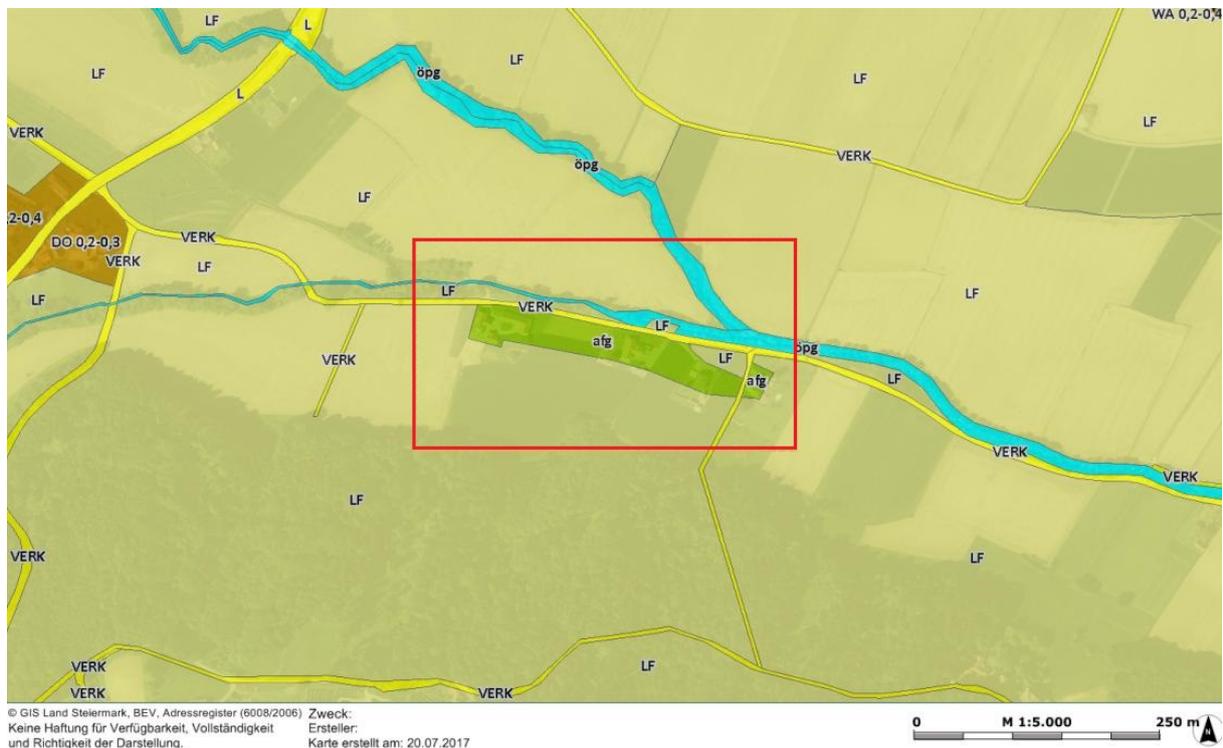


Abbildung 65: Aktueller FWP Kirchberg (Orthofotoausschnitt rot) (siehe unten)
Quelle: © GIS-Steiermark, 2017; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:5000)

Das Auffüllungsgebiet liegt in der Gemeinde Kirchberg an der Raab (Bezirk Südoststeiermark). Es befindet sich ca. 1km südlich des Gemeindezentrums von Kirchberg. Der gegenständliche Bereich liegt in einem landwirtschaftlich geprägten Gebiet, in dem vorwiegend Ackerflächen sowie Waldflächen zu finden sind. Das Auffüllungsgebiet besteht aus fünf Bestandsgebäuden und hat bei rund 10 000m² Größe eine flächenmäßige Ausdehnung von ca. 300m Länge und ca. 30m Breite. Die potentiell bebaubaren Lückenflächen (L1-L3) liegen dabei innerhalb der Umrisslinie der Bestandsgebäude, sind etwa 3000m² groß und waren 2014 noch unbebaut.³¹

Es handelt sich insofern um ein Negativbeispiel, als der gegenständliche Fall eine mögliche signifikante Bestandsvergrößerung durch die Widmung eines Auffüllungsgebiets aufzeigt. Da das vorliegende Auffüllungsgebiet mit 10 000m² Gesamtfläche bzw. 3000m² Lückengröße die maximal zulässigen Flächenbeschränkungen nahezu zur Gänze ausschöpft, ist außerdem von einer extensiven Auslegung der Bestimmung auszugehen. Bei einer üblicherweise benötigten Grundfläche von ca. 500-800m² für den Bau eines freistehenden Gebäudes³²⁹ wäre bei einer Lückenfläche von ca. 3000m² im vorliegenden Fall eine Errichtung von vier bis fünf weiteren Gebäuden vorstellbar. Somit könnte der Bestand nahezu verdoppelt werden. Da ab einem Gebäudeabstand von rund 60-70m eine visuelle Einheit jedenfalls kaum mehr gegeben ist,¹² ist auch in diesem Fall wegen des Gebäudeabstands³¹ von rund 100m im Bereich der ersten Lücke (L1) nicht mehr von dieser Einheit auszugehen, was ebenfalls negativ zu sehen ist.

¹² Vgl. Interview REDIK, 7.1.2016

³¹ Vgl. Land Steiermark (GIS-Steiermark, 2017)

³²⁹ Vgl. Bundeskanzleramt (2017)



© GIS Land Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006) Zweck:
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung. Ersteller:
Karte erstellt am: 20.07.2017

0 M 1:1.500 50 m



Abbildung 66: Orthofoto Kirchberg (ca. 2014) (Die gelb markierten Lückenflächen (L1-L3) waren 2014 noch unbebaut; im Bereich der ersten Lücke (L1) sind die Bestandsgebäude rund 100m voneinander entfernt; da ab einem Gebäudeabstand von rund 60-70m eine visuelle Einheit jedenfalls kaum mehr gegeben ist, kann auch hier nicht von einer visuellen Einheit vor der Auffüllung ausgegangen werden, was neben einer signifikanten Bestandserweiterung infolge einer möglichen Bebauung aller Lückenflächen ebenfalls negativ zu sehen ist) Quelle: © GIS-Steiermark, 2017; Interview REDIK, 7.1.2016; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1500)



Abbildung 67: Erhebung Kirchberg (August 2017) (Gesamtansicht des gegenständlichen Auffüllungsgebiets) Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

4.2.3.2. Gnas (Ermöglichung von zahlreichen Bauführungen in räumlicher Nähe)

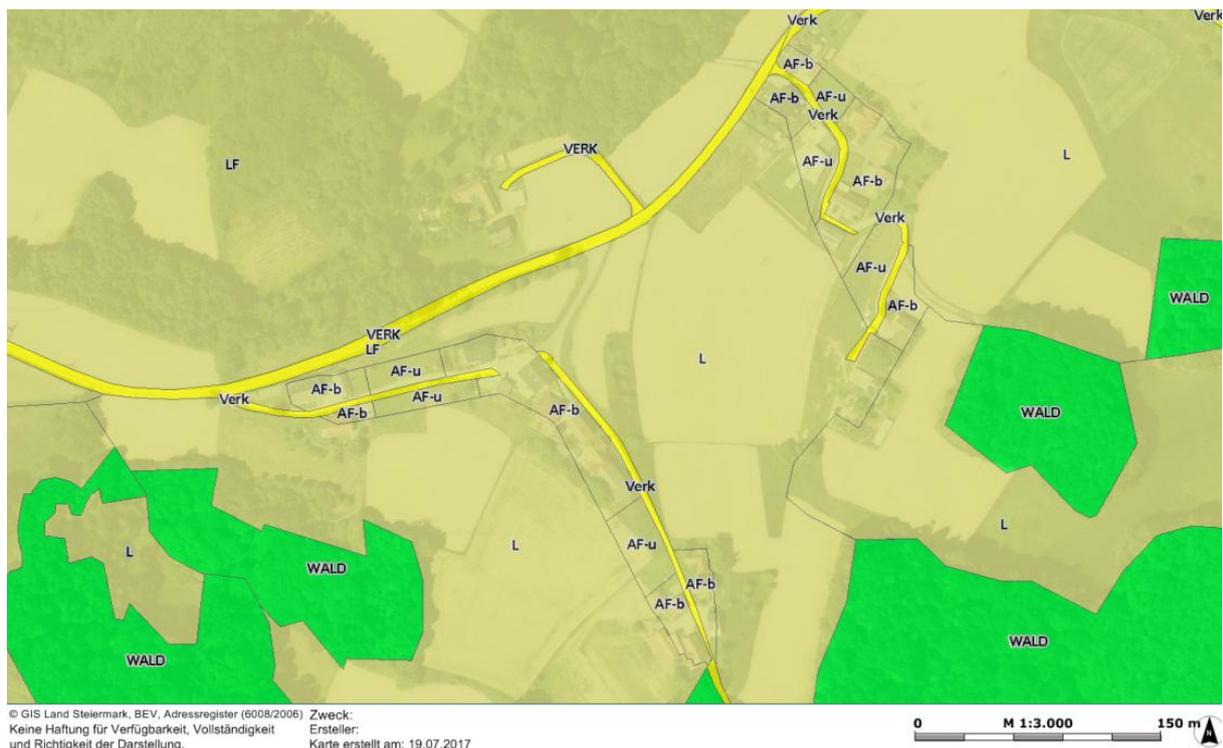


Abbildung 68: Aktueller FWP Gnas

Quelle: © GIS-Steiermark, 2017 (Originalmaßstab 1:3000)

Die zwei Auffüllungsgebiete liegen in der Gemeinde Gnas (Bezirk Südoststeiermark). Sie befinden sich im äußersten Nordwesten des Gemeindegebiets von Gnas bzw. rund 3km südwestlich des Gemeindezentrums von Paldau. Der gegenständliche Bereich liegt in einem landwirtschaftlich geprägten Gebiet, in dem vorwiegend Acker- und Waldflächen zu finden sind. Das westliche Auffüllungsgebiet (afg1) besteht aus zehn Bestandsgebäuden und hat bei einer Größe von etwa 10 000m² eine flächenmäßige Ausdehnung von rund 350m Länge und rund 30m Breite. Das östliche Auffüllungsgebiet (afg2) besteht aus sechs Bestandsgebäuden und hat bei einer Größe von rund 9000m² eine flächenmäßige Ausdehnung von rund 200m Länge und rund 70m Breite. Beide Auffüllungsgebiete haben im Flächenwidmungsplan jeweils drei gekennzeichnete Lückenflächen (AF-u), die in Summe rund 2900m² (afg1) sowie rund 2700m² (afg2) groß sind. Alle Lückenflächen liegen innerhalb der Umrisslinien des Baubestands und waren bis auf eine Lückenfläche (L5) im Jahr 2014 noch unbebaut.³¹

Das gegenständliche Beispiel ist insofern als negativ zu werten, als es eine signifikante Bestandsvergrößerung aufzeigt, die durch die Widmung von zwei Auffüllungsgebieten in räumlicher Nähe noch verstärkt werden kann. Die Auffüllungsgebiete schöpfen dabei mit ca. 10 000m² Gesamtfläche und jeweils ca. 2700-2900m² Lückengröße die maximal zulässigen Beschränkungen fast gänzlich aus. Falls jede der sechs Lückenflächen bebaut würde, könnte der Bestand somit um ca. ein Drittel von 16 auf 22 Gebäude erhöht werden. Die auf diese Weise ermöglichten Bauführungen für Wohnnutzungen würden in keinem funktionalen Erfordernis⁴ zur Nutzung des gegenständlichen Gebiets stehen und könnten deshalb bestehende Zersiedelungstendenzen in diesem Bereich verstärken, was negativ zu sehen ist.

⁴ Vgl. Kap. 1.4. Definition bzw. Herleitung des Begriffs „Zersiedelung“

³¹ Vgl. Land Steiermark (GIS-Steiermark, 2017)



© GIS Land Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006) Zweck:
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung. Ersteller:
Karte erstellt am: 19.07.2017

0 M 1:3.000 150 m

Abbildung 69: Orthofoto Gnas (1) (ca. 2009) (Das erste Auffüllungsgebiet (afg1) liegt im westlichen Bereich, das zweite Auffüllungsgebiet (afg2) im östlichen Bereich des Kartenausschnitts; die im Jahr 2009 noch unbebauten Lückenflächen (L1-L6) sind gelb markiert und sind jeweils rund 500-1300m² groß; im Bereich der ersten, dritten bzw. sechsten Lücke (L1, L3, L6) sind die Bestandsgebäude rund 70m bzw. 60m voneinander entfernt; da ab einem Gebäudeabstand von ca. 60-70m eine visuelle Einheit jedenfalls kaum mehr gegeben ist, kann demnach auch hier nicht von einer visuellen Einheit vor der Auffüllung ausgegangen werden, was neben einer möglichen signifikanten Bestandserweiterung infolge der Bebauung aller Lückenflächen ebenfalls negativ zu sehen ist)
Quelle: © GIS-Steiermark, 2017; Interview REDIK 7.1.2016; eigene Darstellung (Originalmaßstab ca. 1:3000)



© GIS Land Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006) Zweck:
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung. Ersteller:
Karte erstellt am: 19.07.2017

0 M 1:3.000 150 m

Abbildung 70: Orthofoto Gnas (2) (ca. 2014) (Mittlerweile bebaute Lückenfläche (L5) rot markiert)
Quelle: © GIS-Steiermark, 2017; eigene Darstellung (Originalmaßstab ca. 1:3000)



Abbildung 71: Erhebung Gnas (1) (August 2017) (Westansicht des ersten Auffüllungsgebiets (afg1)
(Die Lückenflächen des Auffüllungsgebiets (L1-L3) sind aufgrund der Vegetation nur teilweise sichtbar)
Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung



Abbildung 72: Erhebung Gnas (2) (August 2017) (Nordostansicht des ersten Auffüllungsgebiets (afg1)
Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung



Abbildung 73: Erhebung Gnas (3) (August 2017) (Westansicht des zweiten Auffüllungsgebiets (afg2)
(Die Lückenbebauung der fünften Lücke (L5) befindet sich im zentralen Bereich der Darstellung)
Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung



Abbildung 74: Erhebung Gnas (4) (August 2017) (Nordostansicht des zweiten Auffüllungsgebiets (afg2)
Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

4.2.3.3. Thal bei Graz (Erweiterung nach außen)

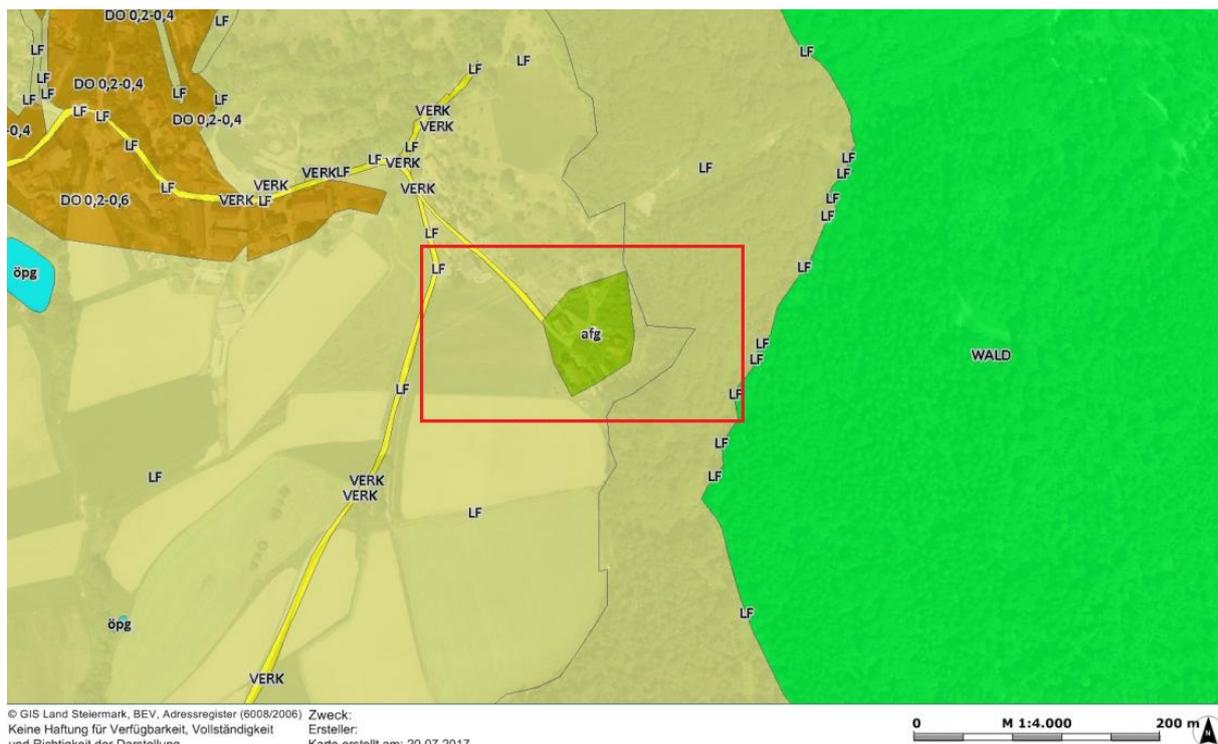


Abbildung 75: Aktueller FWP Thal (Orthofotoausschnitt rot) (siehe unten)
Quelle: © GIS-Steiermark, 2017; eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:4000)

Das Auffüllungsgebiet liegt in der Gemeinde Thal (Bezirk Graz-Umgebung). Es befindet sich rund 2km nordöstlich des Gemeindezentrums von Thal und grenzt an eine als Dorfgebiet gewidmete Siedlung an. Im Süden und Westen bestehen einige Ackerflächen, während in der nördlichen und östlichen Umgebung vorwiegend größere Waldflächen zu finden sind. Der gegenständliche Bereich liegt zudem im Landschaftsschutzgebiet Westliches Berg- und Hügelland von Graz.³¹ Das vorliegende Auffüllungsgebiet besteht aus vier Bestandsgebäuden und hat bei einer Größe von ca. 4000m² eine flächenmäßige Ausdehnung von ca. 70m Länge und ca. 70m Breite. Die im Flächenwidmungsplan gekennzeichneten Lückenflächen sind insgesamt ca. 1300m² groß und waren 2014 noch unbebaut. Die erste Lückenfläche (L1) liegt dabei innerhalb der Umrisslinie der Bestandsgebäude, wohingegen die zweite Lückenfläche (L2) außerhalb dieser Linie liegt und somit eine Erweiterung nach außen darstellt.^{31,330}

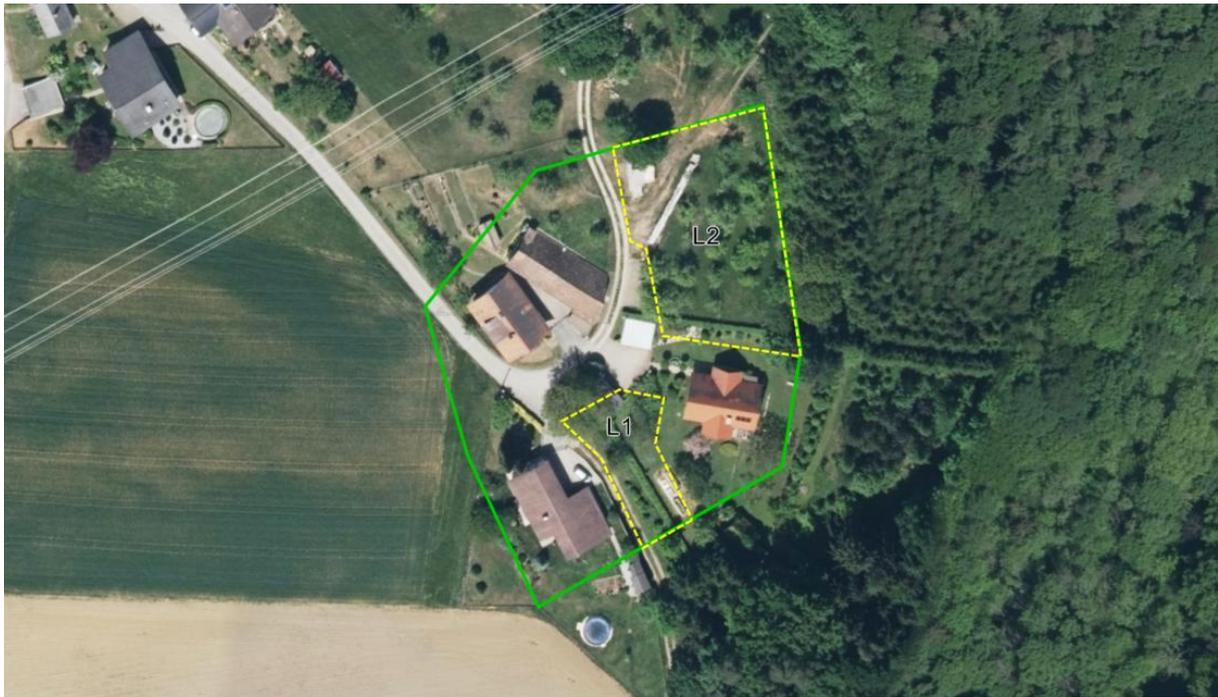
Es handelt sich insofern um ein Negativbeispiel, als der vorliegende Fall eine Erweiterung nach außen aufzeigt, die durch eine mögliche Bebauung der zweiten Lückenfläche (L2) vorgenommen werden könnte. Solche Erweiterungen sind zwar „um eine Bauplatzbreite“ erlaubt, wenn „der Einheit des Auffüllungsgebiets auf Grund des Heranrückens an eindeutige naturräumliche Grenzen nichts entgegensteht“,¹⁷⁰ da jedoch schon der Begriff „Auffüllung“ eine Innenentwicklung impliziert, sind mögliche Erweiterungen nach außen grundsätzlich negativ zu sehen.¹⁶¹ Auch die Lage des Auffüllungsgebiets in einem Landschaftsschutzgebiet und in unmittelbarer Nähe einer Waldfläche ist in diesem Zusammenhang negativ zu werten.

³¹ Vgl. Land Steiermark (GIS-Steiermark, 2017)

¹⁶¹ Vgl. AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG (2011) S.9-16, S.26-28

¹⁷⁰ Vgl. §33 Abs.3 Z2 lit.d StROG 2010 idgF

³³⁰ Vgl. Gemeinde Thal bei Graz (2016) S. 38-40, Anhang 13.4



© GIS Land Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006) Zweck:
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung. Ersteller:
Karte erstellt am: 23.07.2017

0 M 1:1.000 50 m

Abbildung 76: Orthofoto Thal (ca. 2014) (Die gelb markierten Lückenflächen (L1, L2) waren im Jahr 2014 noch unbebaut und sind insgesamt ca. 1300m² groß; die zentral bzw. südlich gelegene erste Lückenfläche (L1) befindet sich innerhalb der Umrisslinie der Bestandsgebäude, wohingegen sich die nördlich gelegene zweite Lückenfläche (L2) außerhalb dieser Linie befindet und dementsprechend eine Erweiterung nach außen darstellt)
Quelle: © GIS-Steiermark, 2017; Gemeinde Thal (2016); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1000)

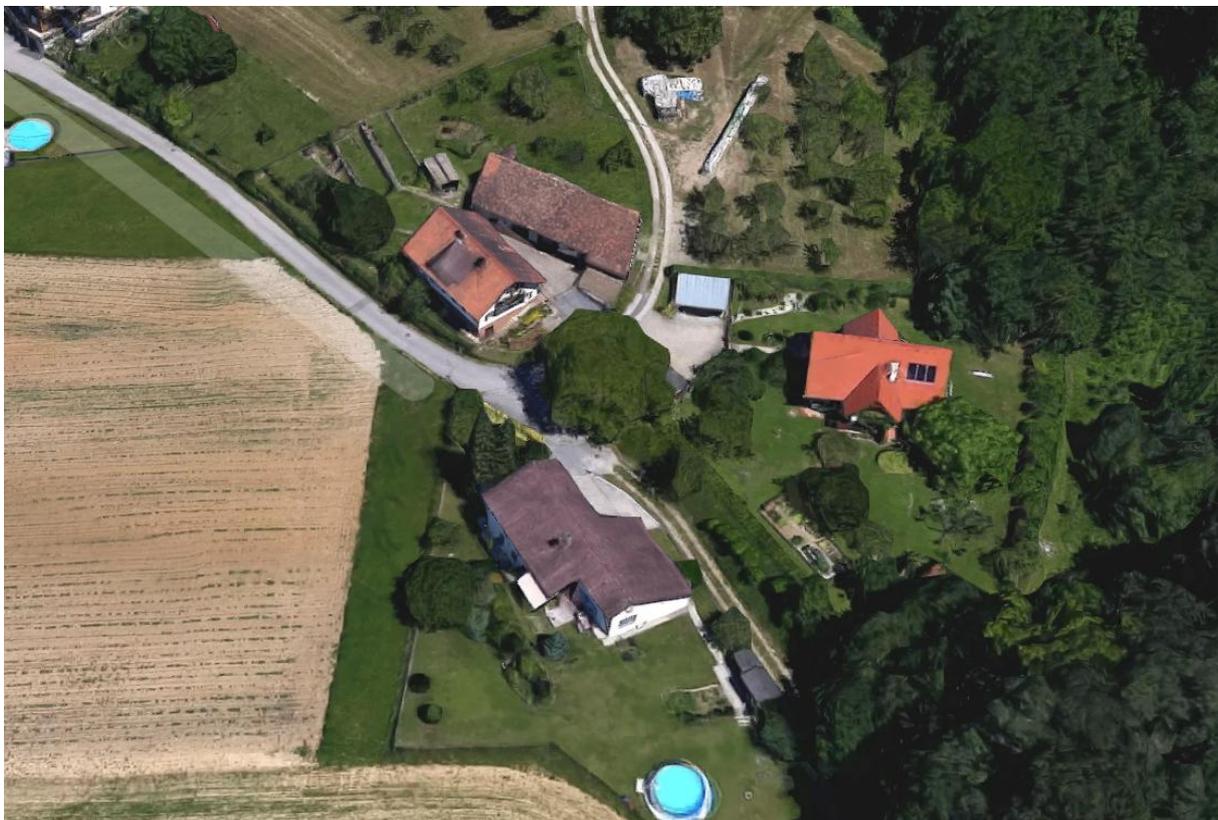


Abbildung 77: 3D Orthofoto Thal (Südansicht, ca. 2014-2017) (Auffüllungsgebiet zentral)
Quelle: © Google Maps (Originalmaßstab ca. 1:500)

4.2.4. Nutzungstypologien (Auffüllungsgebiete)

a) Herkunft der betroffenen Bestandsgebäude

Auffüllungsgebiete können nur festgelegt werden, wenn am betroffenen Standort bereits bauliche Bestände vorhanden sind. Bei Bestandsgebäuden, die für die Begründung eines Auffüllungsgebiets herangezogen werden, muss es sich dabei gemäß StROG jedenfalls um Wohngebäude handeln.¹⁶² Es ist allerdings auch vorstellbar, dass es sich bei den Gebäuden um frühere landwirtschaftliche Betriebsgebäude handelt, deren Verwendungszweck auf eine Wohnnutzung geändert wurde.³³¹ Vom Gebäudealter her müssen diese Gebäude jedenfalls „vor dem 1.7.2010 rechtmäßig errichtet oder als rechtmäßiger Bestand“ anzusehen sein.¹⁶² Seit dem ersten StROG von 1974 ist die Errichtung von Gebäuden im Freiland nur zulässig, wenn sie für die jeweilige Freilandnutzung erforderlich ist.³³² Auch im Jahr 1974 wurde im steiermärkischen ROG „der Land- und Forstwirtschaft oder sonstigen Freihaltezwecken“ ein allgemeiner Nutzungsvorrang¹⁰ im Freiland eingeräumt.³³² Deshalb ist es denkmöglich, dass es sich bei den Baubeständen, die für die zukünftige Begründung von Auffüllungsgebieten herangezogen werden, zu einem überwiegenden Teil um landwirtschaftliche Wohngebäude handelt. Auch ist es vorstellbar, dass einige im Freiland befindliche Bestandswohngebäude, die vor der steiermärkischen Raumordnungsgesetzgebung bzw. vor dem Jahr 1974 errichtet wurden, für die zukünftige Begründung von Auffüllungsgebieten herangezogen werden.

Nach derzeitiger Gesetzeslage dürfen Wohngebäude im Freiland – ohne das bisherige Vorhandensein von Baubeständen – nur im Rahmen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung errichtet werden. Bei der Neugründung von Betrieben ist dabei „ein positiver Deckungsbeitrag mittels Betriebskonzept nachzuweisen“.³³³ Daher sind Neuerrichtungen für Betriebe, die aufgrund „fehlender Gewinnerzielungsabsicht reinen Hobbycharakter“ aufweisen,¹⁵³ unzulässig, was auch in der Rechtsprechung des VwGH festgehalten wird.¹⁵⁴ Neben landwirtschaftlichen Wohngebäuden ist auch die Errichtung von Wohngebäuden vorstellbar, die für eine freilandbezogene Nutzung (z.B.: Erwerbsgärtnereien) erforderlich sind.³³⁴ Wie bereits erwähnt, können für die Begründung eines Auffüllungsgebiets aber jedenfalls nur Gebäude herangezogen werden, die „vor dem 1.7.2010 rechtmäßig errichtet oder als rechtmäßiger Bestand“ anzusehen sind.¹⁶² Gebäude, die nach diesem Stichtag errichtet wurden, bleiben somit bei der Begründung eines Auffüllungsgebiets außer Betracht.

b) Nutzungstypologien

b1) Wohnnutzungen

In Auffüllungsgebieten dürfen Neu- und Zubauten nur für eine Wohnnutzung errichtet werden.¹⁷⁹ Auch die Lückenflächen von Auffüllungsgebieten dürfen dabei ausschließlich mit

¹⁰ Vgl. GIESE (2013) S.225-230

¹⁵³ Vgl. HASLINGER (2013) S.340-341

¹⁵⁴ Vgl. Verwaltungsgerichtshof, Erkenntnis vom 28.6.2005 (VwGH Gszl. 2003/05/0012)

¹⁶² Vgl. §33 Abs.3 Z2 lit.a StROG 2010 idgF

¹⁷⁹ Vgl. §33 Abs.5 Z1 lit.b StROG 2010 idgF

³³¹ Vgl. §33 Abs.5 Z4 StROG 2010 idgF

³³² Vgl. §25 Abs.2-3 StROG 1974 LGBl. Nr. 127/1974

³³³ Vgl. §33 Abs.4 Z2-Z4 StROG 2010 idgF

³³⁴ Vgl. §33 Abs.3 Z1, Abs.5 Z1 lit.a StROG 2010 idgF

Wohngebäuden bebaut werden.¹⁷⁹ In der Praxis werden die Lückenflächen in der Regel mit Einfamilienhäusern bebaut.¹² Sowohl Bestandsgebäude als auch Lückenbebauung müssen keine Hauptwohnsitze sein, weshalb auch eine Nutzung als Zweitwohnsitz vorstellbar ist.¹²

b2) Weitere Nutzungen

Da Auffüllungsgebiete ausschließlich für Wohnnutzungen vorgesehen sind, sind bestehende landwirtschaftliche oder gewerbliche Betriebsbauten daher „in ihrer baulichen Entwicklung auf den (..) Bestand beschränkt“.¹⁶¹ Etwaige Erweiterungen betrieblicher Bestandsgebäude sind somit unzulässig.¹⁶¹ Eine allfällige Änderung des Verwendungszwecks von ehemals betrieblicher Nutzung auf Wohnnutzung ist in Auffüllungsgebieten jedoch zulässig.¹⁶⁴

c) Nutzungskonflikte

In der Praxis gab es bei Auffüllungsgebieten insbesondere in jenen Fällen Nutzungskonflikte (z.B.: durch Immissionen), wenn Wohngebäude im Nahbereich von landwirtschaftlichen Hofstellen geschaffen wurden.¹² Dadurch, dass in Auffüllungsgebieten errichtete Neubauten außerhalb des Geruchsschwellenabstands landwirtschaftlicher Betriebe liegen müssen,¹⁷⁹ soll zwar „sichergestellt werden, dass die Rechte von landwirtschaftlichen Betrieben durch Auffüllungsgebiete nicht beeinträchtigt werden“.¹⁶⁴ Da sich Auffüllungsgebiete allerdings auch beschränkend auf das zukünftige Nutzungspotential betrieblicher Bestandsgebäude auswirken und diese in deren weiterer Entwicklung stark einschränken,¹⁶¹ ist auch in dieser Hinsicht von potentiellen Nutzungskonflikten auszugehen. Zum Beispiel gab es in der Praxis immer wieder Fälle, in denen es Einwendungen von Landwirten gab, die das zukünftige Erweiterungspotential ihres Betriebs durch eine geplante, nahegelegene Ausweisung eines Auffüllungsgebiets gefährdet sahen.¹² Gemeinden müssen daher „sehr gut abwägen“, ob sie etwa „angrenzend an eine aufrechte Landwirtschaft ein Auffüllungsgebiet festlegen“.¹⁶¹

d) Nutzungseinschränkungen

Etwaige Nutzungseinschränkungen betreffend baulicher Nutzung der Bestandsgebäude bzw. der zukünftigen Neuerrichtungen können über die Bebauungsgrundlagen¹⁶⁸ vorgenommen werden. Diese müssen gemäß steiermärkischem ROG verpflichtend festgelegt werden und sollen dabei insbesondere „die Erreichung eines geschlossenen Erscheinungsbilds“¹⁶¹ sowie einer „visuellen Gesamtheit“ sicherstellen.¹⁶⁹ Daneben können in Bebauungsgrundlagen aber auch „Einschränkungen der Zubaumöglichkeiten oder bestimmte Gestaltungsvorgaben zu Bestandsgebäuden“ festgelegt werden, sofern sie ausreichend argumentierbar sind.¹⁶¹

¹² Vgl. Interview REDIK, 7.1.2016

¹⁶¹ Vgl. AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG (2011) S.9-16, S.26-28

¹⁶⁴ Vgl. TRIPPL et al (2013) S.1242-1249

¹⁶⁸ Vgl. Kap. 3.2.2.2. Kriterium 1.08 (Festlegung von Bebauungsgrundlagen)

¹⁶⁹ Vgl. §33 Abs.3 Z2 letzter und vorletzter Satz StROG 2010 idgF

¹⁷⁹ Vgl. §33 Abs.5 Z1 lit.b StROG 2010 idgF

4.2.5. Vor- und Nachteile (Auffüllungsgebiete)

a) Kriterien im Vergleich zu regulären Baulandwidmungen

Wie bereits erwähnt, müssen Auffüllungsgebiete die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland erfüllen.³³⁵ Dabei muss nicht nur die Lücke, sondern das gesamte Auffüllungsgebiet diesen Kriterien entsprechen.¹⁶¹ Bezüglich der Lärmbelastung sind Auffüllungsgebiete gegenüber reinen Wohngebieten geringfügig schlechter gestellt, da für Auffüllungsgebiete derselbe Lärmrichtwert wie für allgemeine Wohngebiete (45-55dB) erfüllt werden muss.^{12,336} Demgegenüber beträgt der Lärmrichtwert für reine Wohngebiete 40-50dB.¹² Neben der Erfüllung der Kriterien für vollwertiges Bauland dürfen auch die Ausschlussgründe für eine Baulandnutzung nicht vorliegen.³³⁵ Für Auffüllungsgebiete als Sondernutzung im Freiland müssen im Gegensatz zu „zusammenhängenden Bauland mit mehr als 1000 Einwohnern“ auch keine öffentlichen Kinderspielplätze bzw. Sportanlagen „in zumutbarer Entfernung“ geschaffen werden.³³⁷ Daher ist insgesamt damit zu rechnen, dass die Wohnqualität bei Auffüllungsgebieten geringfügig schlechter sein kann, als etwa bei reinen Wohngebieten.

b) Vor- und Nachteile für Gemeinden

b1) Vorteile für Gemeinden

Ein Vorteil durch die Festlegung von Auffüllungsgebieten ist, dass bestehende und bereits vollständig erschlossene Baulücken im Freiland durch zukünftige Auffüllungen geschlossen werden können.^{338,339,340} Somit kann eine Abrundung von Siedlungskörpern³²⁷ erreicht werden, was durch kürzere Außengrenzen eine kompaktere Siedlungsstruktur ermöglicht. Ein weiterer Vorteil durch die Festlegung von Auffüllungsgebieten ist, dass durch diese Sondernutzungen „keine Auswirkung auf die Baulandbilanz der Gemeinde gegeben“ sind.¹⁶⁴ Dadurch ist der Gemeinde „ein größerer Spielraum in der Ortsplanung“ bezüglich der Ausweisung von neuem Bauland eingeräumt.¹⁶⁴ Außerdem muss für die Festlegung von Auffüllungsgebieten im Vergleich zu Bauland kein Nachweis des Wohnbaulandbedarfs³⁴¹ erbracht werden.¹² Aus Sicht des Autors können Auffüllungsgebiete speziell für Gemeinden mit vielen Baulandreserven (gewidmetes, aber unbebautes Bauland) daher eine Möglichkeit darstellen, um im geringen Maß weitere Bauführungen für Wohnnutzungen zu ermöglichen.

Ob Auffüllungsgebiete die Abwanderung der örtlichen Bevölkerung (z.B.: von hofweichenden Kindern) verhindern können, ist laut Experten unklar.¹² Dieses Argument wird dabei von Gemeinden immer wieder als Beweggrund für die Festlegung von Auffüllungsgebieten genannt.¹² In einer Studie konnte jedoch nachgewiesen werden, dass Baulandwidmungen

¹² Vgl. Interview REDIK, 7.1.2016

¹⁶¹ Vgl. AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG (2011) S.9-16, S.26-28

¹⁶⁴ Vgl. TRIPPL et al (2013) S.1242-1249

³²⁷ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2012c) S.3-5

³³⁵ Vgl. Kap.3.2.2.2. Kriterium 2.01- 2.02

³³⁶ Vgl. §30 Abs.1 Z1-Z2 StROG 2010 idgF

³³⁷ Vgl. §26 Abs.5 StROG 2010 idgF

³³⁸ Vgl. Kap. 4.2.2.1. Riegersburg (Abrundung eines weilerartigen Siedlungskörpers)

³³⁹ Vgl. Kap. 4.2.2.2. Eichkögl (Zeilenförmige Lückenschließung)

³⁴⁰ Vgl. Kap. 4.2.2.3. Liezen (Zeilenförmige Lückenschließung, visuelle Einheit schon zuvor gegeben)

³⁴¹ Vgl. §2 Z37, §26 Abs.1 letzter und vorletzter Satz StROG 2010 idgF

nicht „als allgemein sinnvolle Gegenmaßnahme zur Vermeidung von Abwanderung gesehen werden“ können.¹⁰³ In Einzelfällen kann „die Möglichkeit an einem bestimmten Standort zu bauen (z.B.: in Auffüllungsgebieten neben dem Elternhaus) zwar die Wohnortentscheidung beeinflussen“, in der Regel spielen aber „vielmehr Aspekte hinsichtlich der Attraktivität der Gemeinde“ (z.B.: Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Versorgungsqualität, etc.) eine Rolle.¹⁰³

b2) Nachteile für Gemeinden

Aus Sicht des Autors kann sich die Widmung von Auffüllungsgebieten insofern speziell in schlecht erreichbaren Gebieten als nachteilig erweisen, als die dazugehörige Infrastruktur von Gemeinden weiterhin erhalten werden muss. Als weiterer Nachteil der Ausweisung von Auffüllungsgebieten ist eine mögliche einschränkende Wirkung auf das Nutzungspotential von Bestandsgebäuden zu sehen. Da Auffüllungsgebiete ausschließlich für Wohnnutzungen vorgesehen sind, sind bestehende landwirtschaftliche oder gewerbliche Betriebsbauten „in ihrer baulichen Entwicklung auf den rechtmäßigen Bestand beschränkt“.¹⁶¹ Erweiterungen von betrieblichen Bestandsgebäuden sind somit unzulässig. Dadurch begründet, dass Auffüllungsgebiete Sondernutzungen im Freiland sind, gelten beispielsweise auch „sonstige Freilandbestimmungen nicht (z.B.: Verdoppelung)“.¹⁶¹

Durch diese einschränkende Wirkung auf das Nutzungspotential bestehender Gebäude müssen Gemeinden dementsprechend „sehr gut abwägen“, ob sie zum Beispiel „angrenzend an eine aufrechte Landwirtschaft ein Auffüllungsgebiet festlegen“ oder diese sogar darin integrieren.¹⁶¹ Eine etwaige Weiterentwicklung „eines Betriebs ist damit jedenfalls sehr stark eingeschränkt“ und „die Errichtung landwirtschaftlicher baulicher Anlagen ist nicht mehr zulässig“.¹⁶¹ Auch mögliche Nutzungskonflikte zwischen bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen und durch Auffüllungsgebiete hinzukommende Wohnnutzungen können sich für Gemeinden als nachteilig erweisen.¹² Ein weiterer Nachteil besteht darin, dass im Freiland keine baulandmobilisierenden Maßnahmen³⁴² möglich sind.¹² Gemeinden haben daher keinen Einfluss auf die zukünftige Bebauung der Lückenflächen von Auffüllungsgebieten.

Eine Festlegung von Auffüllungsgebieten kann sich speziell auch dann als nachteilig erweisen, wenn bestehende Zersiedelungstendenzen durch die Ermöglichung von Neubauten verstärkt werden. Dies ist insbesondere dann vorstellbar, wenn es durch eine extensive Auslegung der Bestimmung bzw. deren Flächenbeschränkungen zu einer signifikanten Vergrößerung des Bestands bzw. der Ermöglichung zahlreicher Bauführungen in räumlicher Nähe kommt. Bei einer größtmöglichen Ausschöpfung der Lückengröße wäre dabei die Errichtung von drei bis fünf weiteren Gebäuden in einem Auffüllungsgebiet vorstellbar.^{343,344} In der Praxis kommt es allerdings selten vor, dass in einem Auffüllungsgebiet mehr als drei Bauplätze geschaffen werden.¹² Erweiterungen nach außen bzw. Bauführungen außerhalb der Umrisslinie der Bestandsgebäude können speziell in naturräumlich sensiblen Gebieten zur Verstärkung von Zersiedelungstendenzen bzw. zu einer Beeinträchtigung des Naturraums führen.³⁴⁵

¹² Vgl. Interview REDIK, 7.1.2016

¹⁰³ Vgl. DALLHAMMER et al (2009) S.8-9

¹⁶¹ Vgl. AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG (2011) S.9-16, S.26-28

³⁴² Vgl. §2 Z3, §25 Abs.3 Z2 StROG 2010 idgF

³⁴³ Vgl. Kap. 4.2.3.1. Kirchberg an der Raab (Signifikante Bestandsvergrößerung, extensive Auslegung)

³⁴⁴ Vgl. Kap. 4.2.3.2. Gnas (Ermöglichung von zahlreichen Bauführungen in räumlicher Nähe)

³⁴⁵ Vgl. Kap. 4.2.3.3. Thal bei Graz (Erweiterung nach außen)

4.3. Einzelbewilligungen (Salzburg)

4.3.1. Räumliche Verteilung von Einzelbewilligungen

Bezirksverteilung von Einzelbewilligungen in Salzburg (seit 1977)

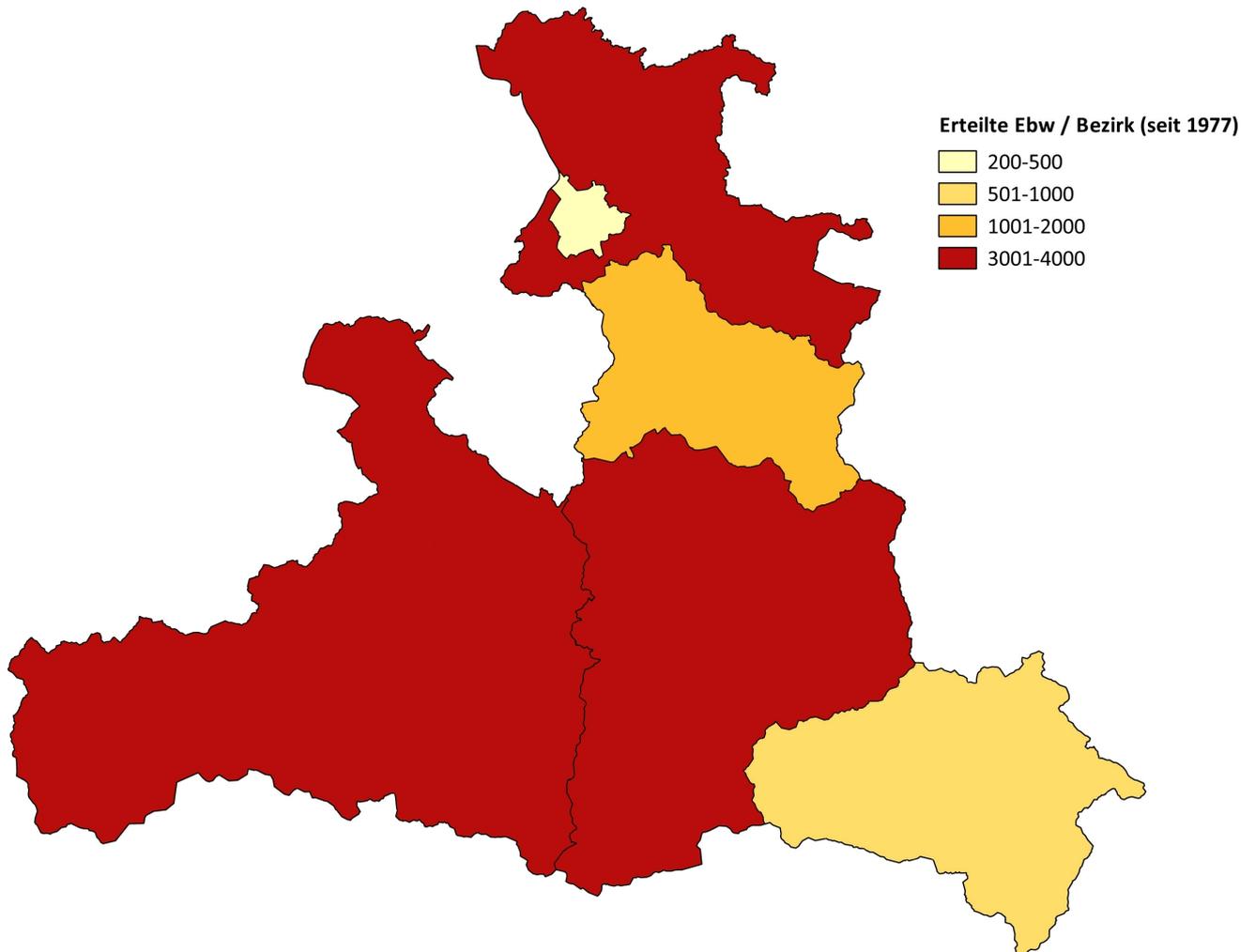


Abbildung 78: Bezirksverteilung von erteilten Einzelbewilligungen in Salzburg (seit 1977)

Datenquelle: Land Salzburg (SAGIS); eigene Erhebung von erteilten Einzelbewilligungen in Salzburg; eigene Darstellung; Erhebungszeitpunkt bzw. Datenstand: April 2017; verwendete Methodik siehe Kap.1.3.

Die Abbildung zeigt die Bezirksverteilung von erteilten Einzelbewilligungen in Salzburg seit dem Jahr 1977. Die meisten Einzelbewilligungen (jeweils rund 3500) finden sich demnach in den Bezirken Salzburg-Umgebung, St. Johann im Pongau und Zell am See. Auch im Bezirk Hallein wurden seit dem Jahr 1977 etwa 1500 Einzelbewilligungen erteilt. Am wenigsten Einzelbewilligungen finden sich im Bezirk Tamsweg (rund 700) und in der Stadt Salzburg (rund 300). Insgesamt wurden seit dem Jahr 1977 etwa 12 800 Einzelbewilligungen erteilt (Stand April 2017).³⁴⁶ Bei dieser Zahl sind allerdings auch Einzelbewilligungen enthalten, die zwar gekennzeichnet, aber nachfolgend nicht konsumiert wurden und daher verfristet sind. Zudem sind auch einige historisch ältere Einzelbewilligungen nicht in diesen Daten erfasst.¹⁵

¹⁵ Vgl. Interview GINZINGER, 19.5.2016

³⁴⁶ Vgl. Eigene Erhebung von erteilten Einzelbewilligungen in Salzburg (seit 1977)

Gemeindeverteilung von Einzelbewilligungen in Salzburg (seit 1977)

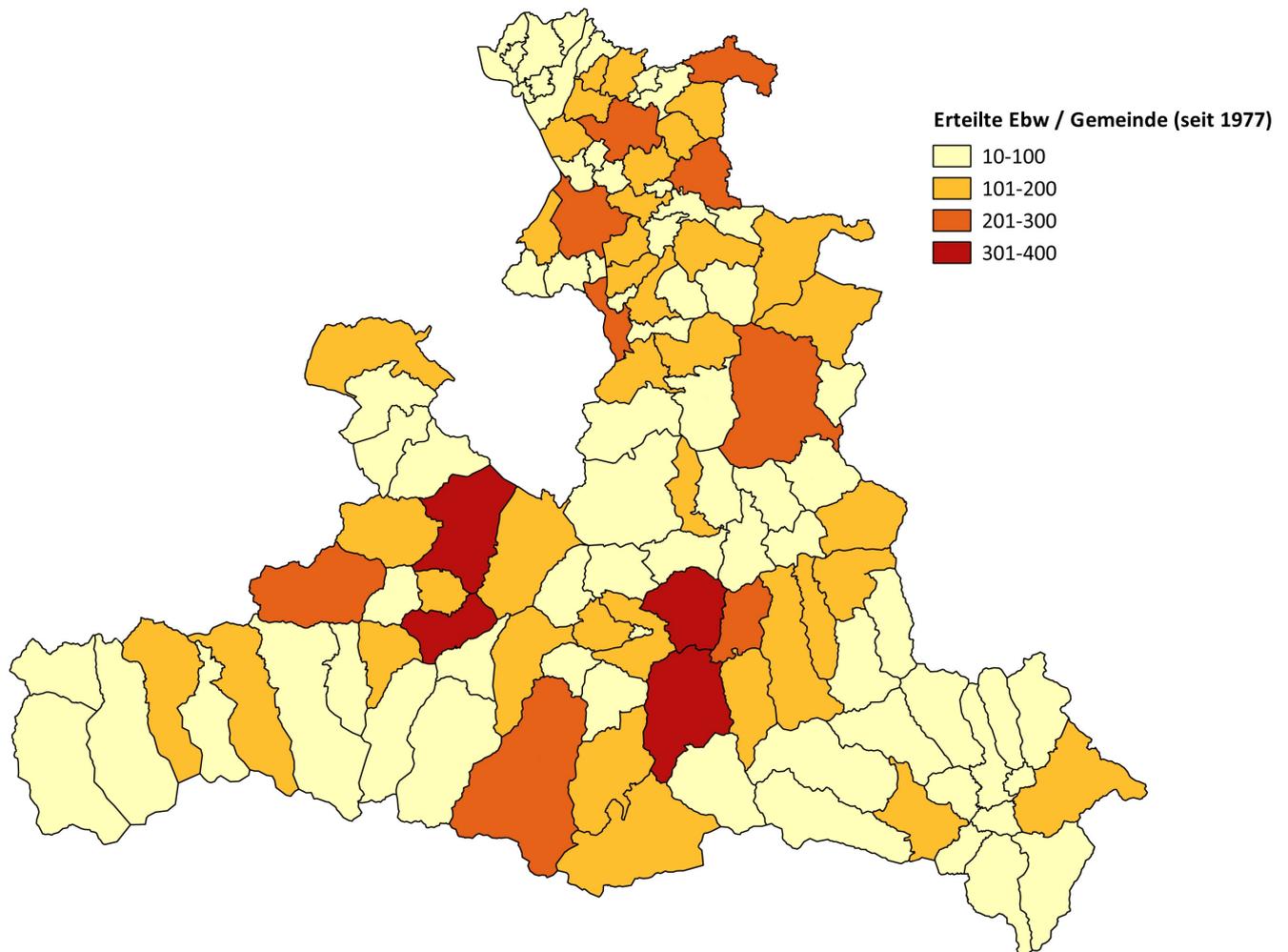


Abbildung 79: Gemeindeverteilung von erteilten Einzelbewilligungen in Salzburg (seit 1977)

Datenquelle: Land Salzburg (SAGIS); eigene Erhebung von erteilten Einzelbewilligungen in Salzburg; eigene Darstellung; Erhebungszeitpunkt bzw. Datenstand: April 2017; verwendete Methodik siehe Kap.1.3.

Die Abbildung zeigt die Gemeindeverteilung von erteilten Einzelbewilligungen in Salzburg seit 1977. Wie schon zuvor ersichtlich, zeigt sich auch in der historischen Betrachtung auf Gemeindeebene eine praktisch flächendeckende Anwendung der Bestimmung in Salzburg. Demnach haben rund 40% der Salzburger Gemeinden von 1977 bis 2017 zumindest 100 Einzelbewilligungen erteilt. In einzelnen Gemeinden finden sich in diesem Zeitraum sogar über 300 Einzelbewilligungen.³⁴⁶ Solche Schwerpunkte in der historischen Betrachtung sind dabei besonders die Siedlungszentren des Pongaus bzw. Pinzgaus (St. Johann, Zell am See, Saalfelden). Auch im nordöstlichen Flachgau (Straßwalchen, Seekirchen, Thalgau) wurden zwischen 1977 und 2017 verhältnismäßig viele Einzelbewilligungen erteilt.³⁴⁶ Wie zuvor erwähnt, sind bei den verfügbaren Daten auch einige historisch ältere Einzelbewilligungen nicht erfasst bzw. jene enthalten, die zwar erteilt, aber nicht konsumiert wurden und daher verfristet sind. Außerdem ist unklar, wie viele dieser Einzelbewilligungen im Grünland erteilt wurden und wie viele davon die Errichtung von Neubauten betrafen.¹⁵

¹⁵ Vgl. Interview GINZINGER, 19.5.2016

³⁴⁶ Vgl. Eigene Erhebung von erteilten Einzelbewilligungen in Salzburg (seit 1977)

Bezirksverteilung von Einzelbewilligungen in Salzburg (seit 2009)

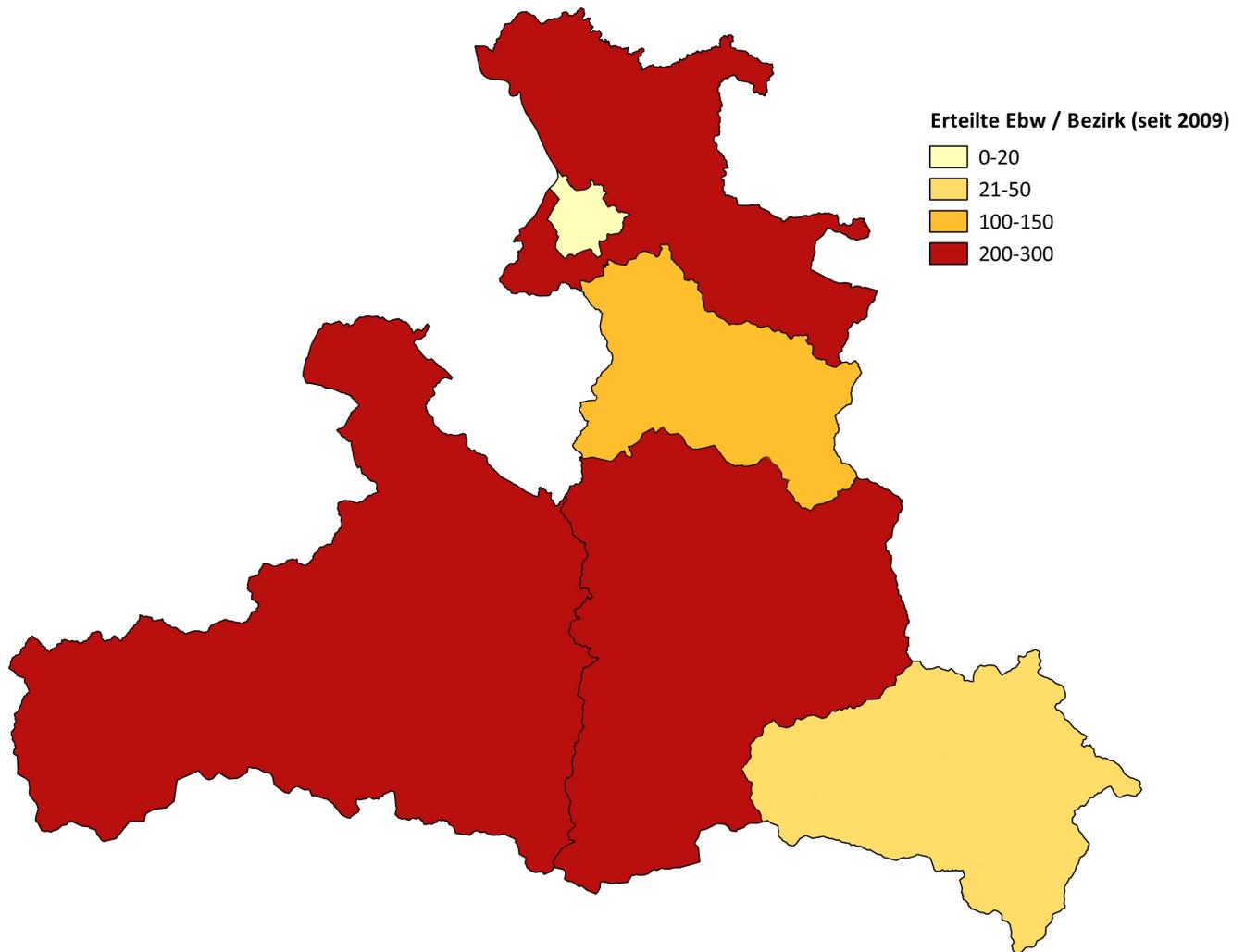


Abbildung 80: Bezirksverteilung von erteilten Einzelbewilligungen in Salzburg (seit 2009)
Datenquelle: Land Salzburg (SAGIS); eigene Erhebung von erteilten Einzelbewilligungen in Salzburg; eigene Darstellung; Erhebungszeitpunkt bzw. Datenstand: April 2017; verwendete Methodik siehe Kap.1.3.

Die Abbildung zeigt die Bezirksverteilung von erteilten Einzelbewilligungen in Salzburg seit dem Jahr 2009. Wie schon in der historischen Betrachtung seit 1977 finden sich auch seit dem Jahr 2009 die meisten Einzelbewilligungen (jeweils rund 200-300) in den Bezirken Zell am See, St. Johann und Salzburg-Umgebung. Deutlich weniger Einzelbewilligungen gab es in dabei in den Bezirken Hallein (rund 100) und Tamsweg bzw. der Stadt Salzburg (unter 50). Insgesamt wurden zwischen 2009 und 2017 rund 900 Einzelbewilligungen erteilt (Stand April 2017),³³ was dabei einem Mittelwert von rund 100 Einzelbewilligungen pro Jahr entspricht. Demgegenüber wurden zwischen 1977 und 2009 etwa 12 000 Einzelbewilligungen erteilt, weshalb in diesem Zeitraum von durchschnittlich etwa 400 Einzelbewilligungen pro Jahr ausgegangen werden kann.³³ Es ist vorstellbar, dass dieser starke Rückgang der jährlichen Zuwachsraten um rund 75% mit der im Laufe der historischen Entwicklung immer stärkeren Einschränkung der Bestimmung in ursächlichen Zusammenhang steht.¹⁸⁸

³³ Vgl. Eigene Erhebung von erteilten Einzelbewilligungen in Salzburg (seit 1977 bzw. 2009)

¹⁸⁸ Vgl. Kap. 3.2.3.3. Historische Entwicklung (Einzelbewilligungen)

Gemeindeverteilung von Einzelbewilligungen in Salzburg (seit 2009)

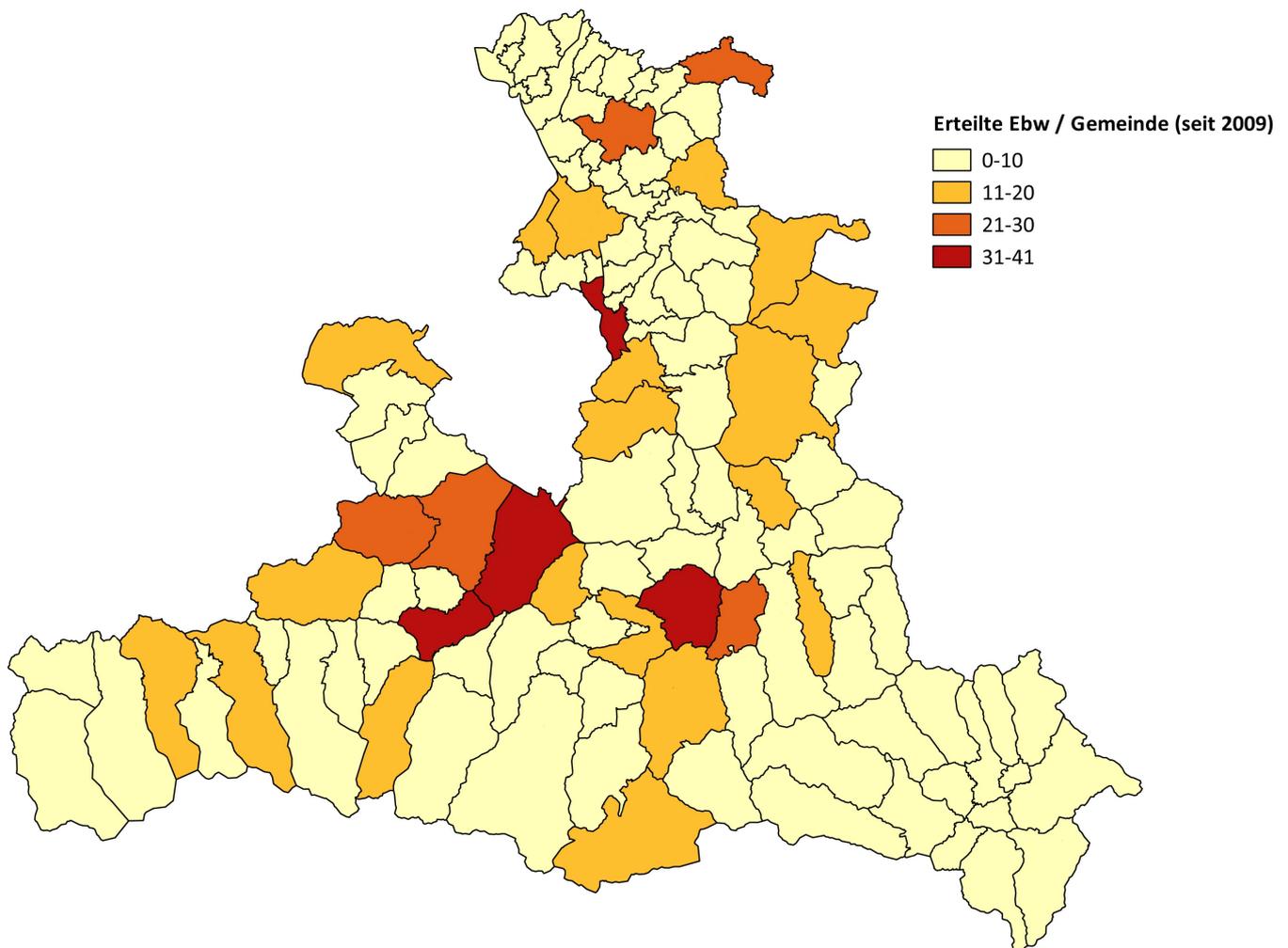


Abbildung 81: Gemeindeverteilung von erteilten Einzelbewilligungen in Salzburg (seit 2009)
Datenquelle: Land Salzburg (SAGIS); eigene Erhebung von erteilten Einzelbewilligungen in Salzburg; eigene Darstellung; Erhebungszeitpunkt bzw. Datenstand: April 2017; verwendete Methodik siehe Kap.1.3.

Die Abbildung zeigt die Gemeindeverteilung von erteilten Einzelbewilligungen in Salzburg seit 2009. Im Vergleich zur historischen Betrachtung seit 1977 ist eine größere Anzahl von Einzelbewilligungen demnach seit 2009 nicht mehr in einem signifikanten Teil der Salzburger Gemeinden vorhanden. Vielmehr ist den letzten zehn Jahren bei der räumlichen Verteilung von einer Verlagerung auf einige Schwerpunktgemeinden auszugehen. Grundsätzlich haben seit 2009 nur mehr etwa 20% aller Salzburger Gemeinden mehr als zehn Einzelbewilligungen erteilt. Zu den Gemeinden, die seit 2009 am meisten ausgewiesen haben, zählen tendenziell eher jene, bei denen auch schon seit 1977 die größte diesbezügliche Ausweisungspraxis festgestellt werden konnte. Konkret haben dabei die Gemeinden Hallein, St. Johann, Zell am See und Maria Alm mit etwa 31-41 die meisten Einzelbewilligungen erteilt.³³ Die Zahl der Einzelbewilligungen im Grünland ist zwar unklar, fest steht aber, dass der größte Teil davon nicht Neubauten, sondern Verwendungszweckänderungen von Bestandsbauten betrifft.¹⁴

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

³³ Vgl. Eigene Erhebung von erteilten Einzelbewilligungen in Salzburg (seit 1977 bzw. 2009)

4.3.2. Good Practice Beispiele (Einzelbewilligungen)

4.3.2.1. (a) Hallwang (Verwendungszweckänderung von ehem. landw. Wirtschaftsgebäude)

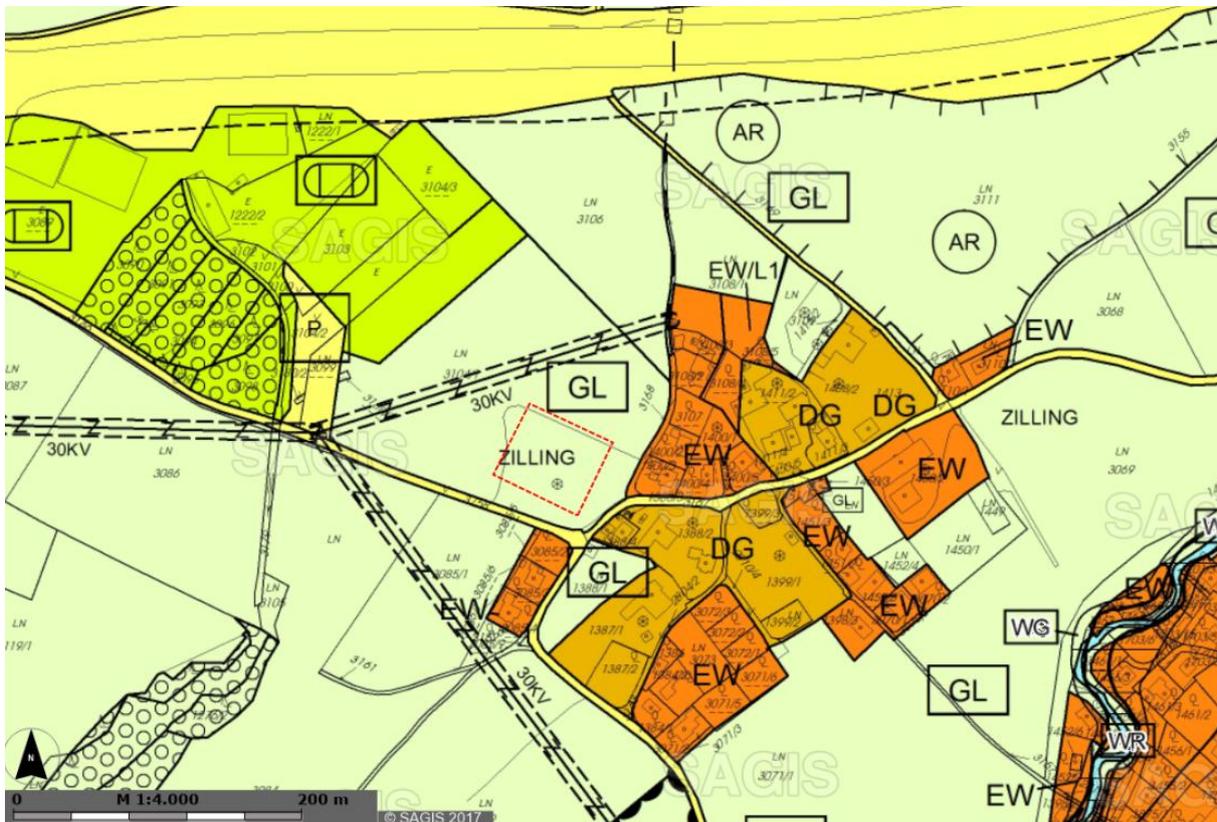


Abbildung 82: Aktueller FWP Hallwang (Bereich des ehemaligen landw. Wirtschaftsgebäudes rot markiert, gut sichtbar ist dessen Lage am nordwestlichen Rand des Siedlungskörpers bzw. die Westautobahn (A1) im Norden)
Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:4000)

Die Einzelbewilligung wurde in der Gemeinde Hallwang (Bezirk Salzburg-Umgebung) erteilt. Der betreffende Standort liegt ca. 1km südöstlich des Gemeindezentrums von Hallwang und grenzt an eine als Dorfgebiet bzw. erweitertes Wohngebiet gewidmete Siedlung an. Der gegenständliche Bereich befindet sich rund 0,3km südlich der Westautobahn (A1) bzw. in der Nähe eines Sportplatzes und wird dabei naturräumlich von Ackerflächen sowie einzelnen Waldflächen geprägt.³² Die Einzelbewilligung wurde 2016 erteilt und betrifft ein ehemaliges landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude, das nun als Lagerhalle verwendet werden soll.³⁴⁷

Es handelt sich insofern um ein Positivbeispiel, als die Einzelbewilligung einen Bestandsbau im Grünland betrifft, der auf diese Weise einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Diese Möglichkeit ist im Salzburger ROG ausschließlich Einzelbewilligungen vorbehalten und ist derzeit im Grünland die häufigste Nutzungstypologie. Ohne Einzelbewilligung könnte das Gebäude widmungskonform nur landwirtschaftlich genutzt werden.¹⁴ Die Einzelbewilligung ermöglicht dabei eine Änderung des Verwendungszwecks bzw. die gewerbliche Nachnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes und kann daher einen Beitrag dazu leisten, freiwerdende Nutzungspotentiale zu nutzen und Leerstände zu vermeiden.

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

³² Vgl. Land Salzburg (SAGIS)

³⁴⁷ Vgl. Gemeinde Hallwang (2016)



Abbildung 83: Orthofoto Hallwang (2014) (Bereich des ehemaligen landw. Wirtschaftsgebäudes rot markiert)
 Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1000)



Abbildung 84: Erhebung Hallwang (August 2017) (Ehemaliges landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude zentral)
 Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

4.3.2.1. (b) Seekirchen (Verwendungszweckänderung von ehem. landw. Wohngebäude)

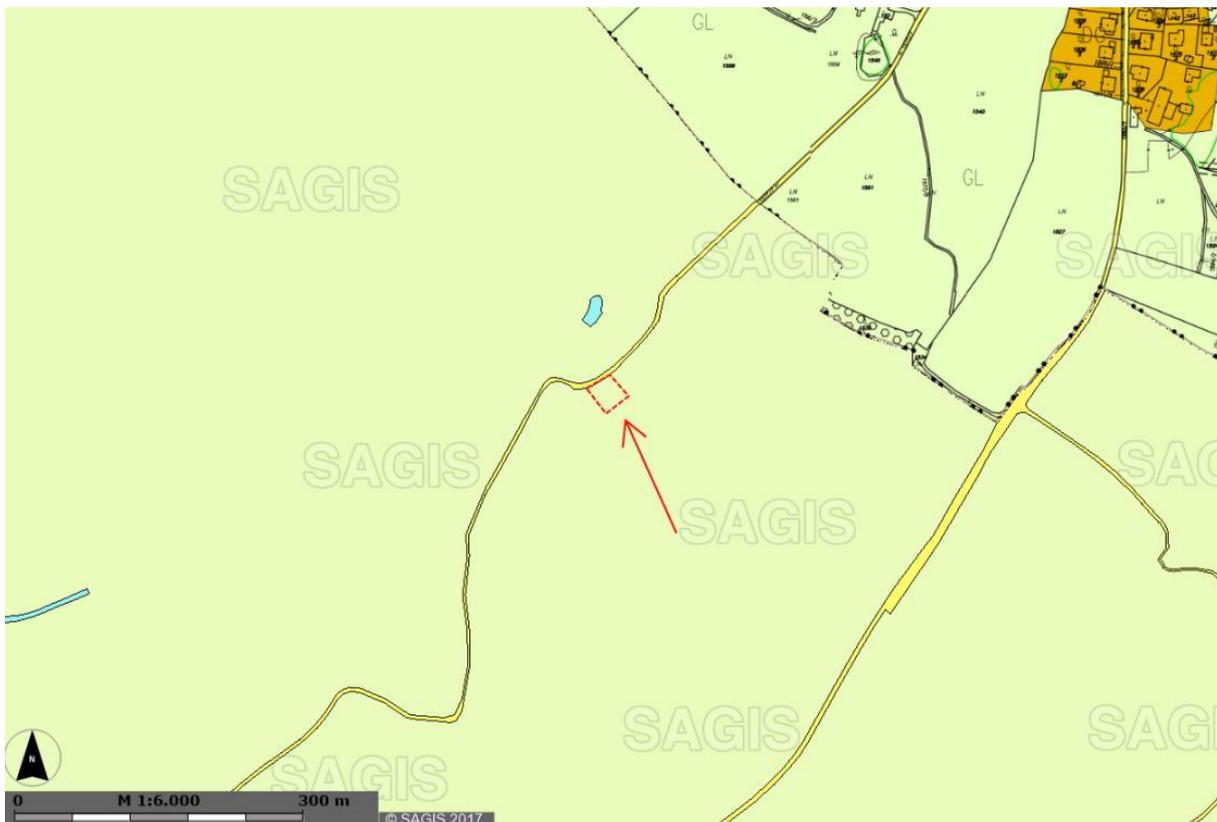


Abbildung 85: Aktueller FWP Seekirchen (Lage des ehemaligen landw. Wohngebäudes mit rotem Pfeil markiert)
Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:6000)

Die vorliegende Einzelbewilligung wurde in der Stadtgemeinde Seekirchen am Wallersee (Bezirk Salzburg-Umgebung) erteilt. Der betreffende Standort liegt rund 5km nordwestlich des Stadtzentrums von Seekirchen bzw. rund 3km südwestlich des Gemeindezentrums von Obertrum. Der gegenständliche Bereich liegt in einem stark landwirtschaftlich geprägten Gebiet, in dem kleinere Weiler die vorherrschende Siedlungsform darstellen. Naturräumlich wird das Gebiet vorwiegend durch Ackerflächen und einzelne Waldflächen charakterisiert.³² Die Einzelbewilligung wurde 2009 erteilt und betrifft ein ehemaliges landwirtschaftliches Wohngebäude, das nun einer nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzung dienen soll.³⁴⁸

Es handelt sich insofern um ein Positivbeispiel, als die Einzelbewilligung einen Bestandsbau im Grünland betrifft, der auf diese Weise einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Wie bereits erwähnt, ist dies im Salzburger ROG ausschließlich über Einzelbewilligungen möglich und derzeit im Grünland der häufigste Nutzungstyp.¹⁴ Ohne Einzelbewilligung wäre nur eine landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudes zulässig.^{14,206} Auch bedingen landwirtschaftliche Wohnnutzungen diverse Beschränkungen (z.B.: bzgl. Grundverkehr).¹⁴ Die Einzelbewilligung ermöglicht dabei eine Änderung des Verwendungszwecks bzw. die nichtlandwirtschaftliche Wohnnutzung eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes und kann daher einen Beitrag dazu leisten, freiwerdende Nutzungspotentiale zu nutzen und Leerstände zu vermeiden.

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

³² Vgl. Land Salzburg (SAGIS)

²⁰⁶ Vgl. §36 Abs.1 Z1 ROG 2009 idgF

³⁴⁸ Vgl. Gemeinde Seekirchen (2009)



Abbildung 86: Orthofoto Seekirchen (2014) (Bereich des ehemaligen landw. Wohngebäudes rot markiert)
 Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1000)



Abbildung 87: Erhebung Seekirchen (August 2017) (Ehemaliges landwirtschaftliches Wohngebäude zentral)
 Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

4.3.2.2. Leogang (Neuerrichtung von Bauten untergeordneter Bedeutung)

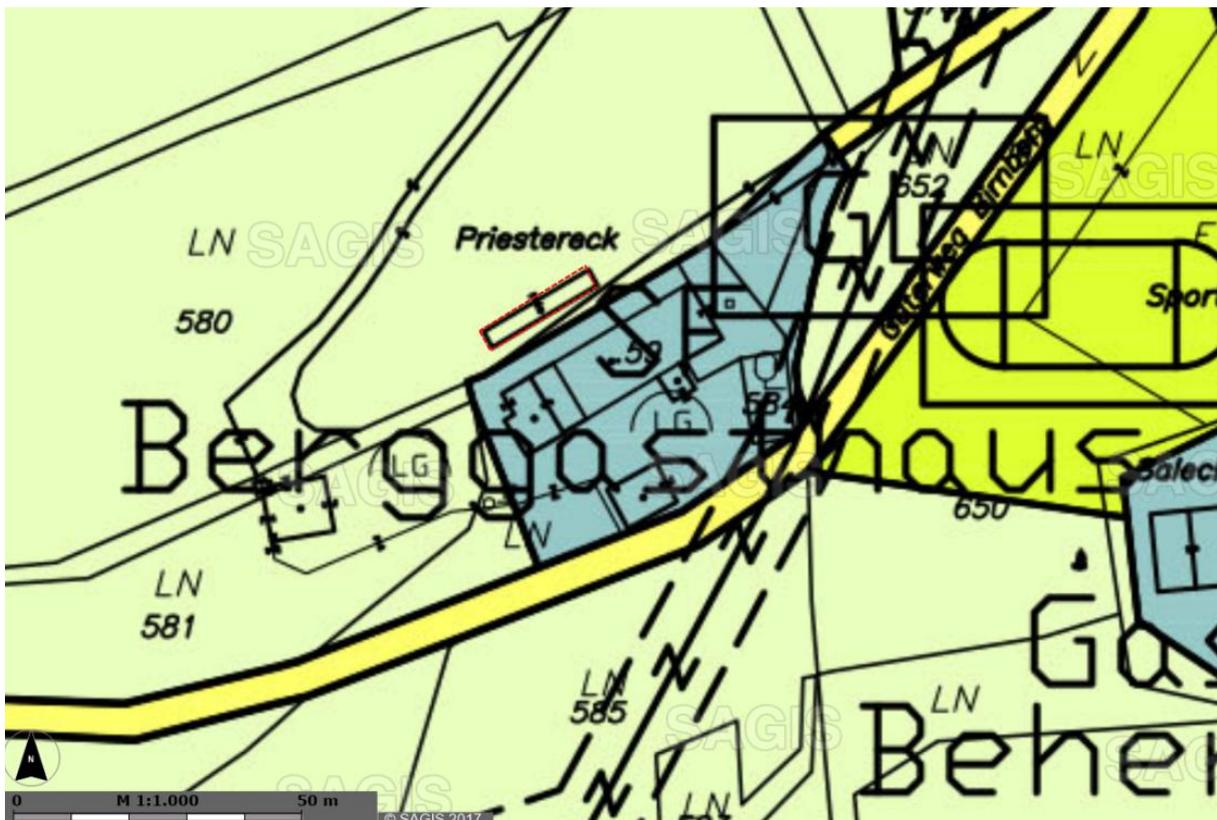


Abbildung 88: Aktueller FWP Leogang (Umrissfläche des neuerrichteten Nebengebäudes rot markiert)
Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1000)

Die vorliegende Einzelbewilligung wurde in der Gemeinde Leogang (Bezirk Zell am See) erteilt. Der betreffende Standort liegt rund 1km nordwestlich des Gemeindezentrums von Leogang und befindet sich in einem touristisch geprägten Gebiet, in dem vorwiegend Beherbergungsbetriebe, Zweitwohnungsgebiete und kleinere Wohngebiete zu finden sind. Naturräumlich wird das Gebiet, das sich in Hanglage des Birnbergs befindet, überwiegend durch Wald- und Wiesenflächen charakterisiert.³² Die Einzelbewilligung wurde 2011 erteilt und betrifft die Neuerrichtung eines Nebengebäudes, das als Remise vorgesehen ist.³⁴⁹

Es handelt sich insofern um ein Positivbeispiel, als die Einzelbewilligung die Neuerrichtung eines Baues von untergeordneter Bedeutung im Grünland betrifft, der in Zusammenhang mit einer bestehenden touristischen Nutzung (Berggasthaus) erforderlich ist. Da das vorliegende Nebengebäude in unmittelbarer Nähe zu einem bestehenden Hauptgebäude liegt und es in der Umgebung nicht dominant in Erscheinung tritt, ist von einer solchen untergeordneten Bedeutung auszugehen.¹⁴ Bei einer Grundrissfläche von rund 70m² ist zudem eine geringe Auswirkung auf die Flächeninanspruchnahme gegeben.³² Ohne Einzelbewilligung könnte das angrenzende Grünland widmungskonform nur landwirtschaftlich genutzt werden.^{32,206} Die Einzelbewilligung ermöglicht dabei die Errichtung eines Nebengebäudes und somit eine zweckmäßigere Nutzung der bestehenden touristischen Infrastruktur in diesem Bereich.

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

³² Vgl. Land Salzburg (SAGIS)

²⁰⁶ Vgl. §36 Abs.1 Z1 ROG 2009 idgF

³⁴⁹ Vgl. Gemeinde Leogang (2011)



Abbildung 89: Orthofoto Leogang (2015) (Umrissfläche des neuerrichteten Nebengebäudes rot markiert)
 Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1000)



Abbildung 90: Erhebung Leogang (Juli 2017) (Neuerrichtetes Nebengebäude zentral)
 Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

4.3.2.3. Schwarzach im Pongau (Grünlandgebundene Vorhaben)

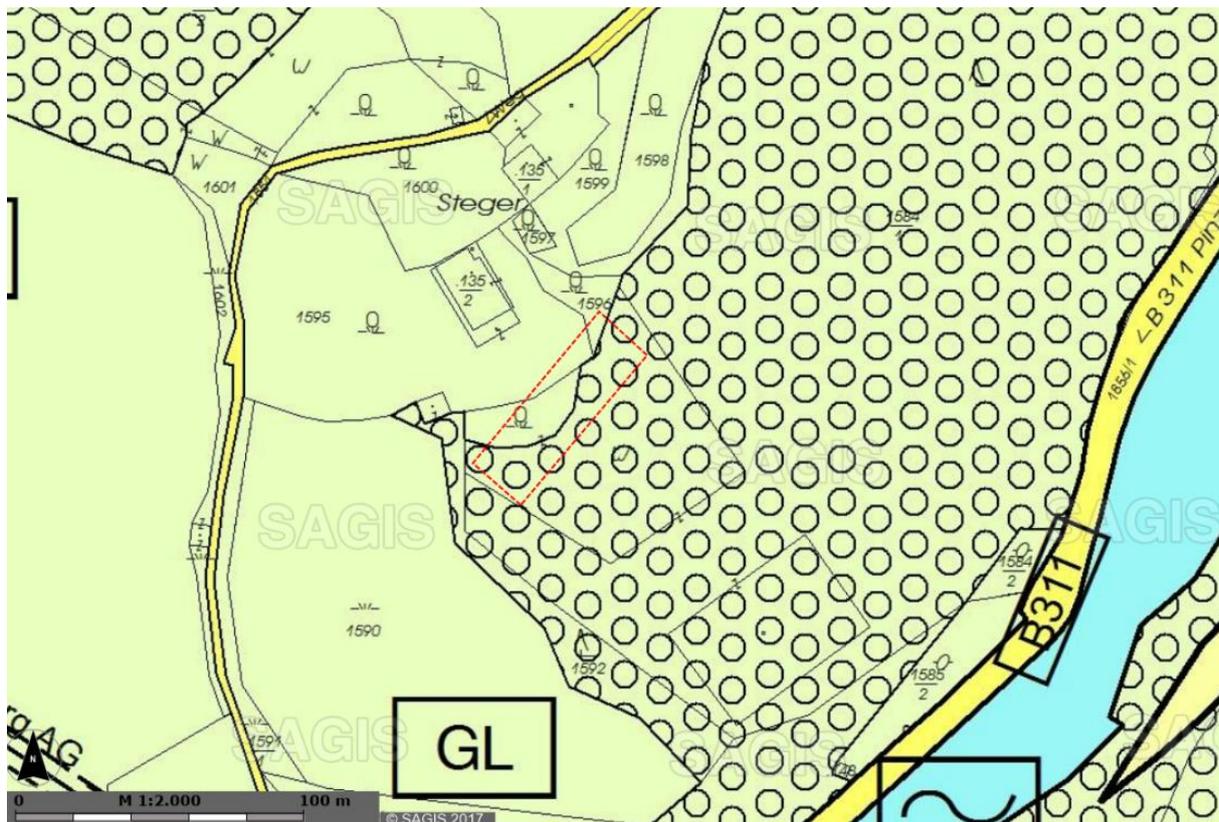


Abbildung 91: Aktueller FWP Schwarzach (Umrissfläche der neuerrichteten Reithalle rot markiert)
Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:2000)

Die vorliegende Einzelbewilligung wurde in der Gemeinde Schwarzach (Bezirk St. Johann) erteilt. Der betreffende Standort liegt rund 2km südwestlich des Gemeindezentrums von Schwarzach und befindet sich in einem landwirtschaftlich geprägten Gebiet, in dem kleinere Weiler die vorherrschende Siedlungsform darstellen. Naturräumlich wird das Gebiet, das durch einen bewaldeten Hang von der nahegelegenen Landesstraße B311 sowie der Salzach getrennt wird, vor allem durch Wald- und Wiesenflächen charakterisiert. Die vorliegende Einzelbewilligung wurde im Jahr 2014 erteilt und betrifft die Errichtung einer Reithalle.³²

Das gegenständliche Beispiel ist insofern als positiv zu werten, als die Einzelbewilligung ein grünlandgebundenes Bauvorhaben (Reithalle) betrifft, das für die Nutzung des Grünlands in diesem Bereich erforderlich ist. Im Vergleich zu Änderungen des Verwendungszwecks von Bestandsbauten, die in der Praxis die häufigste Nutzungstypologie von Einzelbewilligungen im Grünland darstellen, sind komplette Neubauten wie im vorliegenden Fall relativ selten.¹⁴ Ohne einer Einzelbewilligung könnte das gegenständliche Gebiet widmungskonform nur landwirtschaftlich genutzt werden.²⁰⁶ Die Einzelbewilligung ermöglicht dabei die Errichtung einer Reithalle und somit eine zweckmäßigere Nutzung des Grünlands in diesem Bereich. Da für grünlandgebundene Vorhaben wie Reithallen ein funktionales Erfordernis⁴ besteht, kann im vorliegenden Fall auch nicht von einer zersiedelnden Entwicklung ausgegangen werden.

⁴ Vgl. Kap. 1.4. Definition bzw. Herleitung des Begriffs „Zersiedelung“

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

³² Vgl. Land Salzburg (SAGIS)

²⁰⁶ Vgl. §36 Abs.1 Z1 ROG 2009 idgF



Abbildung 92: Orthofoto Schwarzach (2015) (Umrissfläche der neuerrichteten Reithalle rot markiert)
 Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:2000)



Abbildung 93: Erhebung Schwarzach (Juli 2017) (Neuerrichtete Reithalle zentral)
 Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

4.3.2.4. Großarl (Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebs)

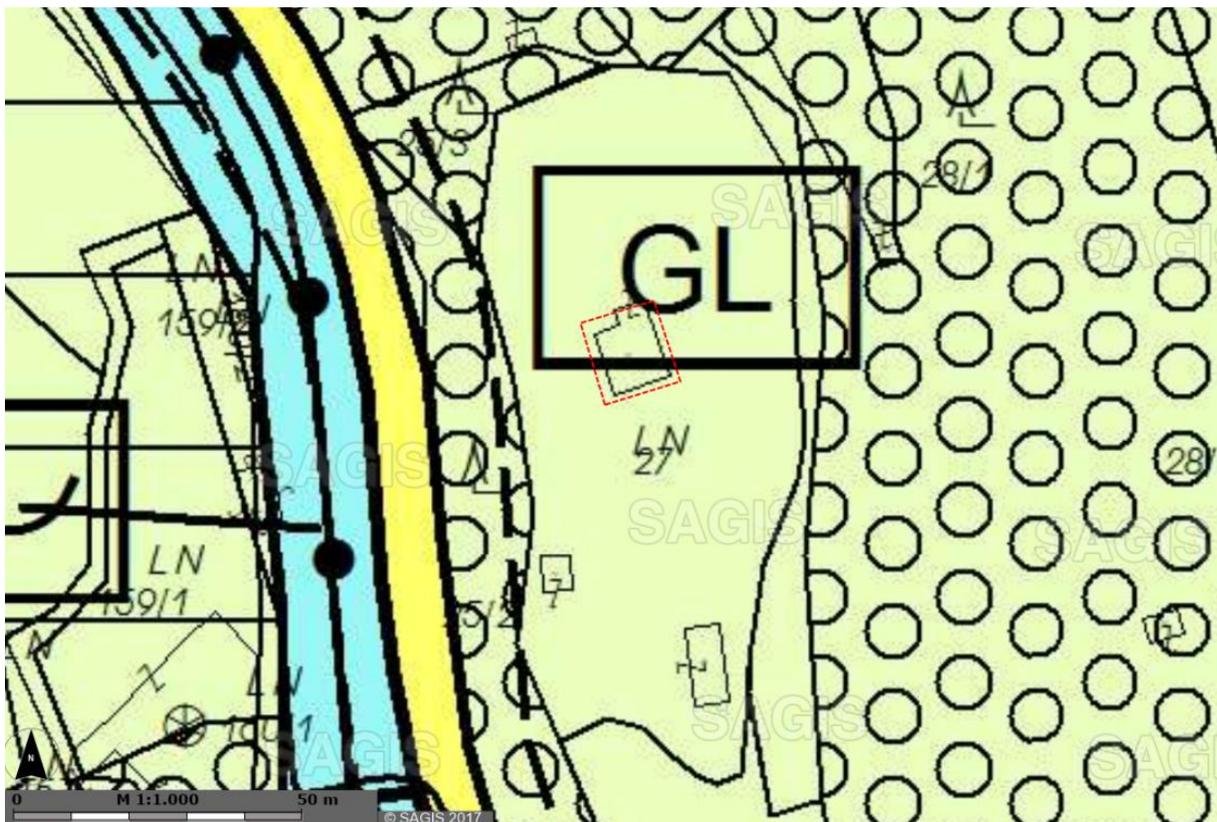


Abbildung 94: Aktueller FWP Großarl (1) (Umrissfläche des neugegründeten Betriebs rot markiert)
Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1000)

Die vorliegende Einzelbewilligung wurde in der Gemeinde Großarl (Bezirk St. Johann) erteilt. Der betreffende Standort liegt rund 1km nördlich des Gemeindezentrums von Großarl und befindet sich in einem landwirtschaftlich geprägten Gebiet, in dem auch einzelne Siedlungen vorzufinden sind. Naturräumlich wird das Gebiet, das sich in der Nähe zur Landesstraße L109 sowie der Großarler Ache befindet, vorwiegend durch Ackerflächen in den Tallagen und Waldflächen in den Hanglagen charakterisiert. Die vorliegende Einzelbewilligung wurde im Jahr 2012 erteilt und betrifft die Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebs.³²

Das gegenständliche Beispiel ist insofern als positiv zu werten, als die Einzelbewilligung die Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebs betrifft, der für eine widmungskonforme²⁰⁶ Nutzung des Grünlands in diesem Bereich erforderlich ist. Positiv hervorzuheben ist auch die Lage des neugegründeten Betriebs, der verkehrlich unmittelbar erschlossen ist und sich nur rund 1km nördlich des Ortskerns von Großarl bzw. in der Nähe bestehender Siedlungskörper befindet.³² Die Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebs ist im Salzburger ROG ausschließlich über Einzelbewilligungen möglich.¹⁴ Zudem kann beim vorliegenden Beispiel per definitionem von keiner zersiedelnden Entwicklung ausgegangen werden. Da für den Neubau von landwirtschaftlichen Wohn- und Zweckgebäuden im Grünland ein funktionales Erfordernis⁴ besteht, kann der vorliegende Fall auch nicht als Zersiedelung gesehen werden.

⁴ Vgl. Kap. 1.4. Definition bzw. Herleitung des Begriffs „Zersiedelung“

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

³² Vgl. Land Salzburg (SAGIS)

²⁰⁶ Vgl. §36 Abs.1 Z1 ROG 2009 idgF

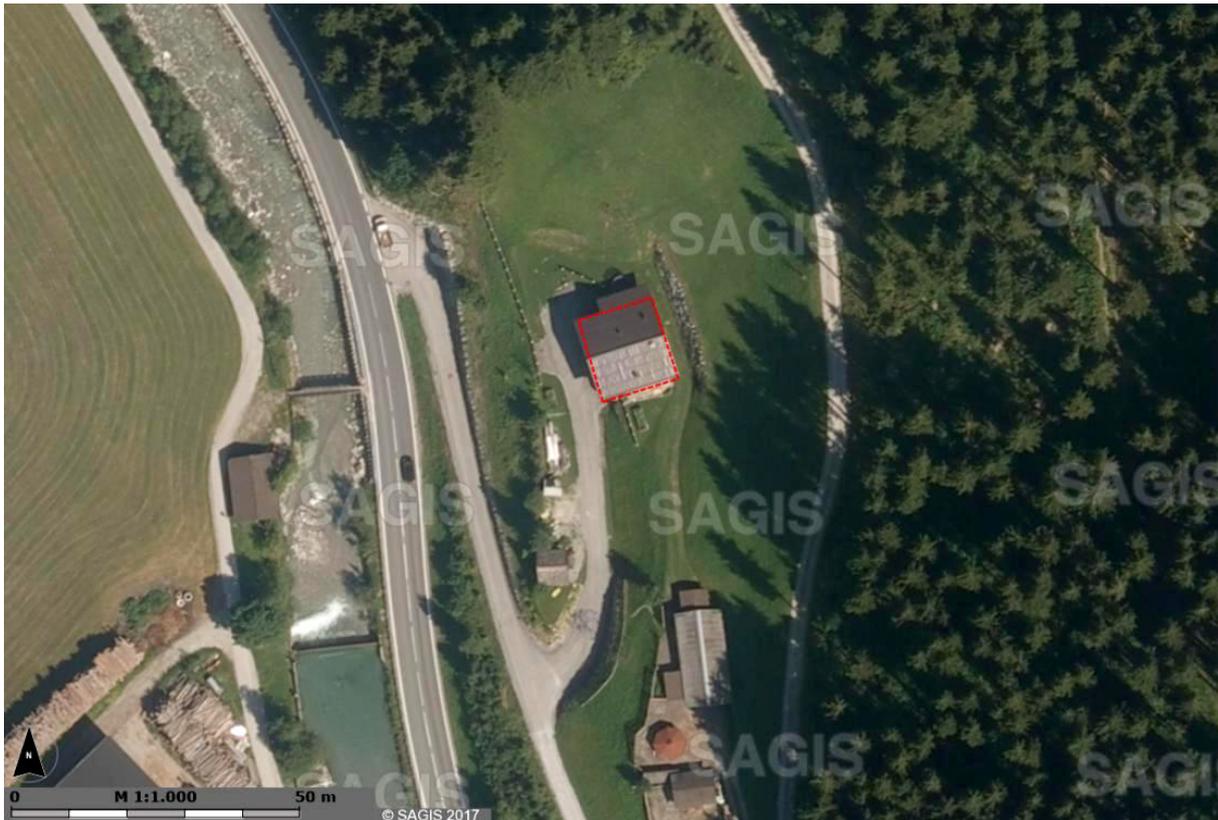


Abbildung 95: Orthofoto Großarl (1) (2015) (Umrissfläche des neugegründeten Betriebs rot markiert)
 Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1000)



Abbildung 96: Erhebung Großarl (1) (Juli 2017) (Neugegründeter Betrieb zentral)
 Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

4.3.3. Bad Practice Beispiele (Einzelbewilligungen)

4.3.3.1. Adnet (Historisches zersiedelungsförderndes Potential der Einzelbewilligung)

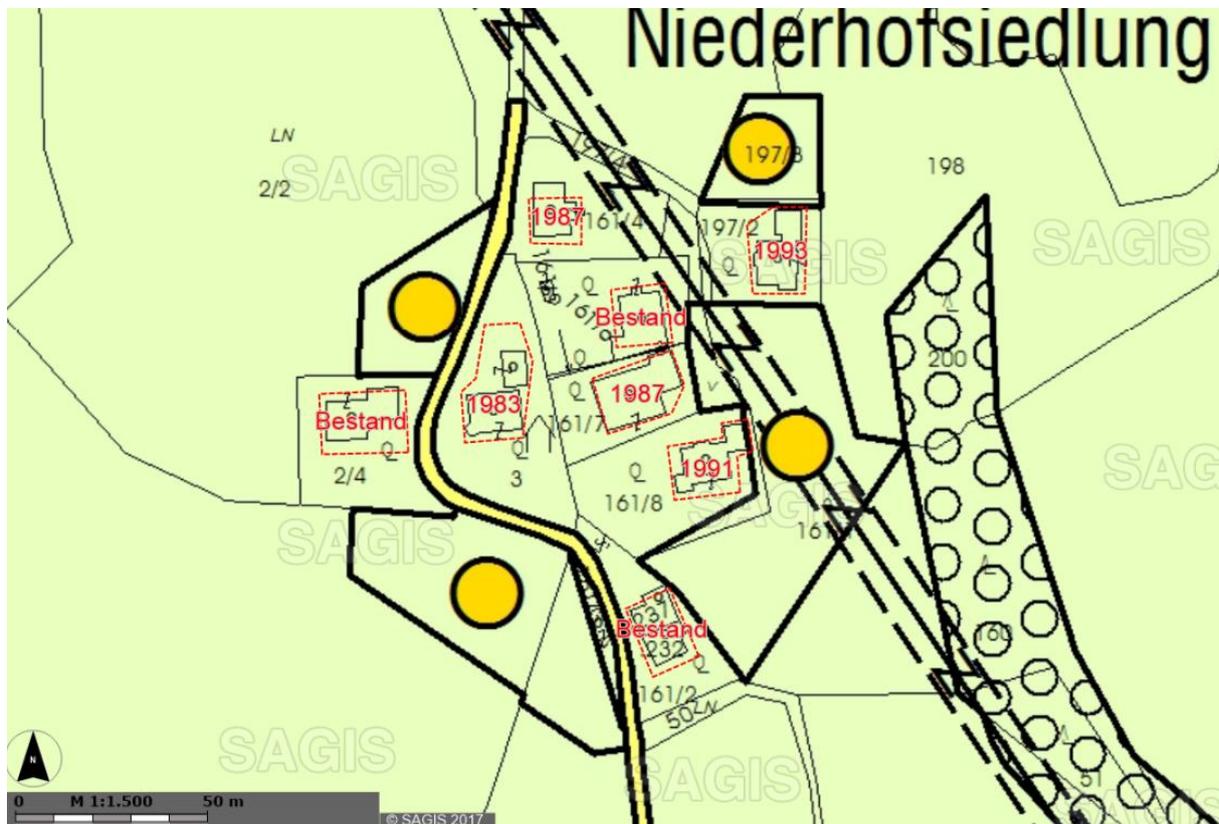


Abbildung 97: Aktueller FWP Adnet (Umrissflächen von Bestandsgebäuden sind rot markiert, wobei jeweils das Jahr vermerkt ist, in dem eine Einzelbewilligung an dieser Stelle erteilt wurde; für die als Bestand bezeichneten Gebäude ist vorstellbar, dass diese in den Jahren von 1960-1980 mittels Einzelbewilligung errichtet wurden) Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1500)

Die vorliegenden Einzelbewilligungen wurden in der Gemeinde Adnet (Bezirk Hallein) erteilt. Der betreffende Standort liegt rund 2km östlich des Gemeindezentrums von Adnet und befindet sich in einem landwirtschaftlich geprägten Gebiet, in dem vorwiegend Wald- und Wiesenflächen zu finden sind. Die Einzelbewilligungen wurden in den 1980er und 1990er Jahren erteilt³² und betrafen vermutlich die Neuerrichtung von Wohnbauten im Grünland.

Das gegenständliche Beispiel ist insofern als negativ zu werten, als es das historische zersiedelungsfördernde Potential der Einzelbewilligung aufzeigt. Nachdem der betreffende Bereich Anfang der 1950er Jahre noch gänzlich unbebaut war, wurde vermutlich mittels Einzelbewilligung in den 1960er und 1970er Jahren eine Keimzelle von drei Gebäuden im Grünland geschaffen, die in den 1980er Jahren durch Einzelbewilligungen um drei weitere Gebäude ergänzt wurde. Anfang der 1990er Jahre wurden auf diese Weise abermals zwei Gebäude im Osten der Siedlung errichtet.³² Da es sich bei den Gebäuden augenscheinlich um Wohngebäude handelt, die vermutlich größtenteils bereits ohne funktionales Erfordernis als solche errichtet wurden, kann dementsprechend von einer zersiedelnden Entwicklung⁴ ausgegangen werden, die im vorliegenden Fall durch Einzelbewilligungen ermöglicht wurde.

⁴ Vgl. Kap. 1.4. Definition bzw. Herleitung des Begriffs „Zersiedelung“

³² Vgl. Land Salzburg (SAGIS)

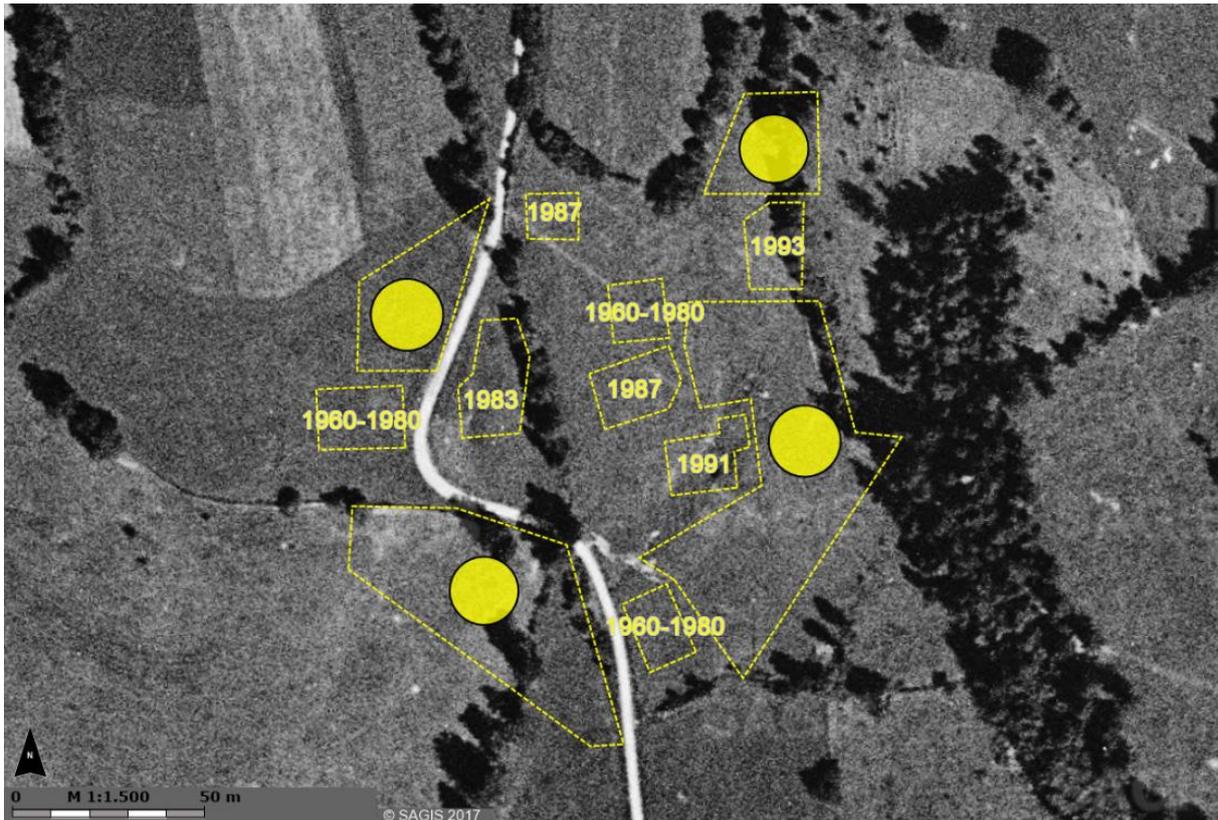


Abbildung 98: Orthofoto Adnet (1) (ca.1953) (Die Umrissflächen der später einzelbewilligten Gebäude sind gelb markiert, die Flächen der später als „Bestand“ bezeichneten Gebäude sind mit dem vermuteten Errichtungsjahr von 1960-1980 dargestellt; die vier als Lücke gekennzeichneten Flächen haben eine gelbe Kreissignatur) Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1500)

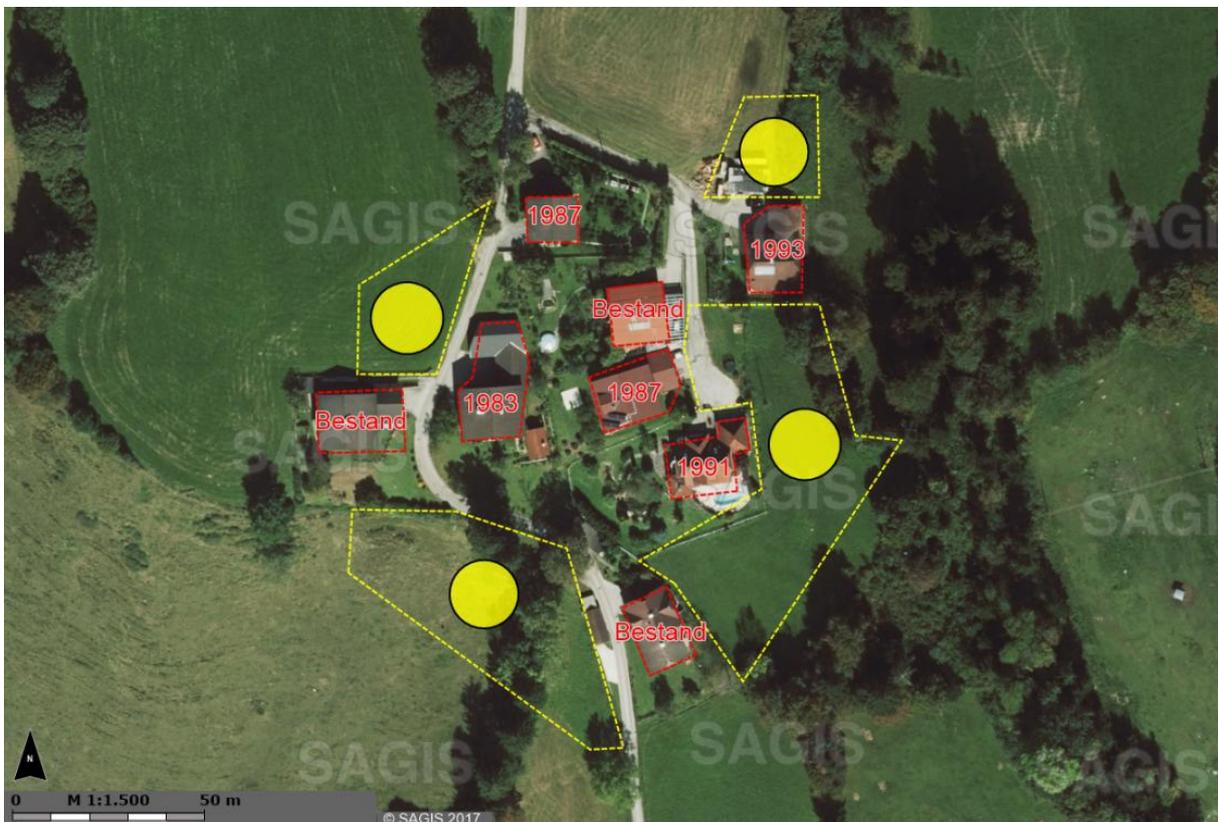


Abbildung 99: Orthofoto Adnet (2) (2014) (Der 2014 vorhandene Baubestand ist rot markiert, die vier als Lücke gekennzeichneten Flächen (gelbe Kreissignatur) zeigen das zukünftige Erweiterungspotential der Siedlung auf) Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1500)



Abbildung 100: Erhebung Adnet (1) (Juli 2017) (Südansicht der vorliegenden Siedlung, Standpunkt Süd) (Gut sichtbar ist eines der drei Bestandsgebäude (zentral) und eines der beiden 1987 einzelbewilligten Gebäude (zentral, im Hintergrund) sowie das 1991 einzelbewilligte Gebäude (rechts, im Hintergrund)
Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung



Abbildung 101: Erhebung Adnet (2) (Juli 2017) (Südwestansicht der vorliegenden Siedlung, Standpunkt zentral) (Gut sichtbar sind zwei der in den 1980er Jahren einzelbewilligten Gebäude, sowie eines der Bestandsgebäude)
Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

4.3.3.2. Mittersill (Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebs in entlegener Lage)



Abbildung 102: Aktueller FWP Mittersill (Bereich des neugegründeten landw. Betriebs rot markiert)
Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:2000)

Die vorliegende Einzelbewilligung wurde in der Stadtgemeinde Mittersill (Bezirk Zell am See) erteilt. Der betreffende Standort befindet sich relativ entlegen ca. 4km nordwestlich des Stadtzentrums von Mittersill und liegt in einem von der Almwirtschaft geprägten Gebiet, in dem auch einzelne kleinere landwirtschaftliche Weiler vorzufinden sind. Naturräumlich wird das Gebiet, das sich etwa 1km nördlich der Landesstraße B161 (Pass Thurn Straße) sowie rund 0,3km südöstlich des Ramsar-Gebiets Moore am Pass Thurn befindet, vorwiegend durch Almwiesen und Waldflächen charakterisiert. Die vorliegende Einzelbewilligung wurde im Jahr 2013 erteilt und betrifft die Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebs.³²

Das gegenständliche Beispiel ist insofern als negativ zu werten, als die Einzelbewilligung die Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebs in entlegener Lage betrifft und sich zudem in einem naturräumlich sensiblen Bereich befindet (Nähe zu Ramsar-Gebiet). Auch die in diesem Zusammenhang neu errichtete Zufahrtsstraße mit einer Länge von rund 400m ist aufgrund des damit verbundenen Flächenverbrauchs negativ hervorzuheben.³² Wie bereits erwähnt, ist es aus raumordnungsfachlicher Sicht zwar sinnvoll, Bauführungen für land- und forstwirtschaftliche Wohn- und Zweckgebäude zu ermöglichen, da diese Bauten für die widmungskonforme Nutzung²⁰⁶ des Grünlands erforderlich sind. Dennoch sollten aus Sicht des Autors in entlegenen bzw. naturräumlich sensiblen Gebieten bauliche Entwicklungen wie im vorliegenden Beispiel möglichst unterbleiben, da auch widmungskonforme Bauführungen den Naturhaushalt stören bzw. das Landschaftsbild beeinträchtigen können.

³² Vgl. Land Salzburg (SAGIS)

²⁰⁶ Vgl. §36 Abs.1 Z1 ROG 2009 idgF



Abbildung 103: Orthofoto Mittersill (1) (2012) (Zukünftiger Bereich des neugegründeten Betriebs rot markiert)
 Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:2000)



Abbildung 104: Orthofoto Mittersill (2) (2015) (Bereich des neugegründeten landw. Betriebs rot markiert, gut sichtbar ist die im Zuge der Neugründung des Betriebs errichtete Zufahrtsstraße, die rund 400m lang ist)
 Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:2000)



Abbildung 105: Erhebung Mittersill (1) (Juli 2017) (Südansicht des gegenständlichen Bereichs)
Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung



Abbildung 106: Erhebung Mittersill (2) (Juli 2017) (Neugegründeter Betrieb zentral)
Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

4.3.3.3. Seeham (Nachträgliche Bewilligung für bestehendes Nebengebäude im Grünland)



Abbildung 107: Aktueller FWP Seeham (Lage des neuerrichteten Nebengebäudes mit rotem Pfeil markiert)
Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:3000)

Die vorliegende Einzelbewilligung wurde in der Gemeinde Seeham (Bezirk Salzburg-Umgebung) erteilt. Der betreffende Standort befindet sich rund 1km südwestlich des Gemeindezentrums von Seeham und liegt am südlichen Rand einer als erweitertes Wohngebiet gewidmeten Siedlung. Naturräumlich wird das Gebiet, das sich in der Nähe der Landesstraße L102 und im Landschaftsschutzgebiet Trumer Seen befindet, vorwiegend von Wiesen- und Ackerflächen sowie durch den nahegelegenen Obertrumersee geprägt.³² Die vorliegende Einzelbewilligung wurde im Jahr 2015 erteilt³² und betrifft ein bereits davor errichtetes Nebengebäude, das als Besprechungs- bzw. Aufenthaltsraum genutzt wird.³⁵⁰

Das gegenständliche Beispiel ist insofern als negativ zu werten, als die Einzelbewilligung die Neuerrichtung eines Baues von untergeordneter Bedeutung im Grünland betrifft, der nicht für die widmungskonforme Nutzung²⁰⁶ des Grünlandes in diesem Bereich erforderlich ist. Da dementsprechend kein funktionales Erfordernis⁴ für die Errichtung des Nebengebäudes besteht, ist daher per definitionem von einer zersiedelnden Wirkung durch die betreffende Einzelbewilligung auszugehen, auch wenn das Gebäude unmittelbar an Bauland angrenzt und nur eine geringe Grundrissfläche von etwa 20m² betroffen ist.³² Negativ hervorzuheben sind auch die Lage des Nebengebäudes in einem Landschaftsschutzgebiet³² sowie dessen vorerst konsenslos bzw. widmungswidrig vorgenommene Errichtung.³⁵⁰

⁴ Vgl. Kap. 1.4. Definition bzw. Herleitung des Begriffs „Zersiedelung“

³² Vgl. Land Salzburg (SAGIS)

²⁰⁶ Vgl. §36 Abs.1 Z1 ROG 2009 idgF

³⁵⁰ Vgl. Gemeinde Seeham (2014)



Abbildung 108: Orthofoto Seeham (2014) (Umrissfläche des neuerrichteten Nebengebäudes rot markiert)
 Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:500)

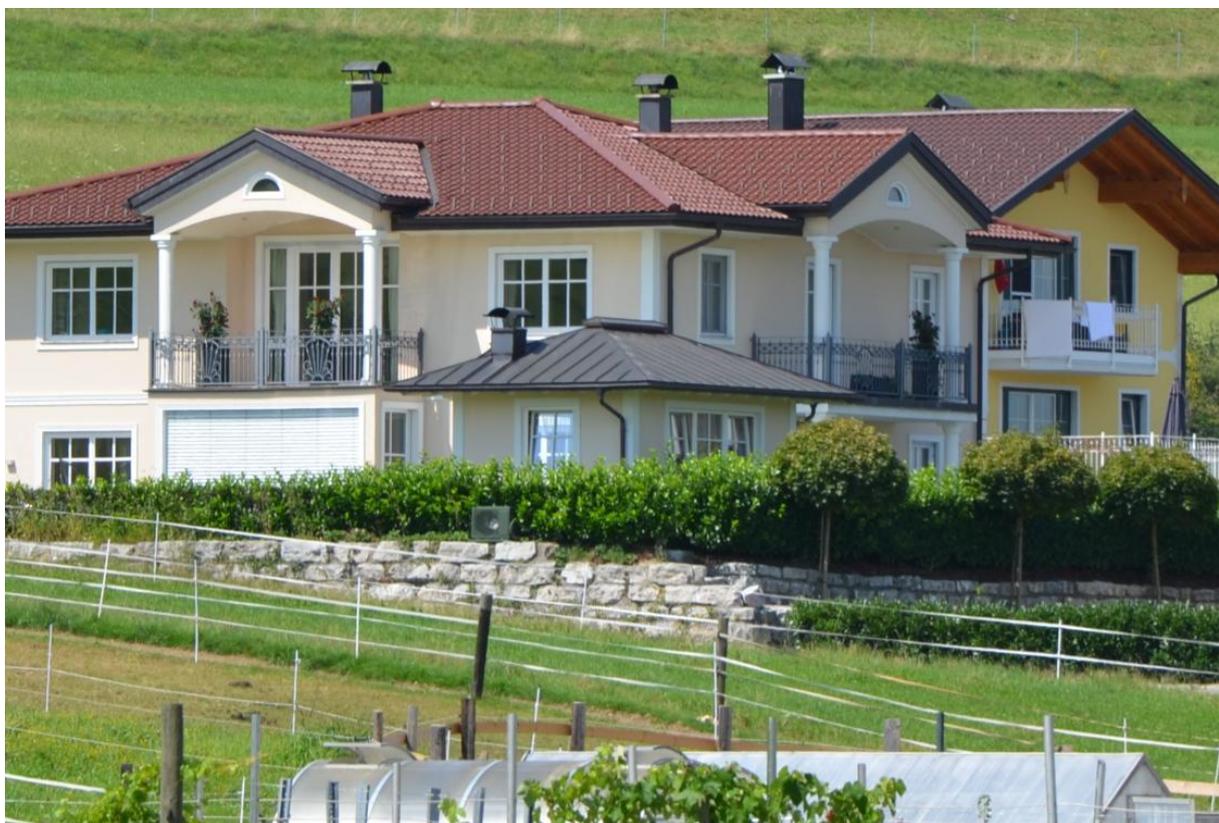


Abbildung 109: Erhebung Seeham (August 2017) (Neuerrichtetes Nebengebäude zentral)
 Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

4.3.4. Nutzungstypologien (Einzelbewilligungen)

a) Herkunft der betroffenen Bestandsgebäude

Wie schon zuvor erwähnt, kommen Einzelbewilligungen im Grünland im Salzburger ROG nur in vier verschiedenen Fällen in Betracht. Drei davon sind mit der Errichtung von Neubauten verbunden (Neugründung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Bauten untergeordneter Bedeutung, grünlandgebundene Vorhaben). Dementsprechend sind Bestandsgebäude im Grünland nur von Einzelbewilligungen betroffen, wenn bei diesen eine allfällige Änderung des Verwendungszwecks durchgeführt wird.²⁵¹ In der Praxis handelt es sich dabei meistens um Bestandsbauten mit einem ehemals landwirtschaftlichen Hintergrund.¹⁴ Als konkrete Beispiele können etwa ehemalige landwirtschaftliche Wohn-²⁰⁵ oder Betriebsgebäude¹⁹¹ erwähnt werden. Vom Gebäudealter her handelt es sich bei den von Einzelbewilligungen im Grünland betroffenen Bestandsbauten in der Praxis zumeist um ältere Gebäude.¹⁴

b) Nutzungstypologien

b1) Wohnnutzungen

Einzelbewilligungen können im Grünland nur zu einer Wohnnutzung führen, falls sie die Änderung des Verwendungszwecks von Bestandsbauten betreffen.²⁰⁵ Auch im Zuge der Neugründung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe²²⁴ kann mittels einer Einzelbewilligung eine dafür erforderliche (betriebliche) Wohnnutzung realisiert werden. Bezüglich der im Salzburger Raumordnungsgesetz vorgesehenen Neuerrichtung von Bauten untergeordneter Bedeutung mittels Einzelbewilligung ist eine Wohnnutzung jedenfalls explizit untersagt.²⁵¹

b2) Weitere Nutzungen

Einzelbewilligungen können auch zu einer gewerblichen Umnutzung von Bestandsgebäuden im Grünland verwendet werden (z.B.: Nutzung als Lagerhalle¹⁹¹). Daneben sind zudem auch grünlandgebundene Nutzungen (z.B.: Erwerbsgärtnereien, Reithallen²²²) vorstellbar. Darüber hinaus können auch Bauführungen für land- und forstwirtschaftliche Betriebsgebäude über Einzelbewilligungen realisiert werden. Was die Neuerrichtung von Bauten untergeordneter Bedeutung betrifft, sind – solange diese keinen Wohnzwecken dienen – grundsätzlich viele Nutzungsmöglichkeiten vorstellbar (z.B.: Garagen,¹⁴ Remisen,²²⁰ Besprechungsräume,³⁵¹ etc.).

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

¹⁹¹ Vgl. Kap. 4.3.2.1. (a) Hallwang (Verwendungszweckänderung von ehem. landw. Wirtschaftsgebäude)

²⁰⁵ Vgl. Kap. 4.3.2.1. (b) Seekirchen (Verwendungszweckänderung von ehem. landw. Wohngebäude)

²²⁰ Vgl. Kap. 4.3.2.2. Leogang (Neuerrichtung von Bauten untergeordneter Bedeutung)

²²² Vgl. Kap. 4.3.2.3. Schwarzach im Pongau (Grünlandgebundene Vorhaben)

²²⁴ Vgl. Kap. 4.3.2.4. Großarl (Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebs)

²⁵¹ Vgl. §46 Abs.3 Z1-Z4 ROG 2009 idgF

³⁵¹ Vgl. Kap. 4.3.3.3. Seeham (Nachträgliche Bewilligung für bestehendes Nebengebäude im Grünland)

c) Nutzungskonflikte

In der Praxis treten Nutzungskonflikte durch einzelbewilligte Vorhaben nicht häufiger auf, als bei anderen Widmungen.¹⁴ Ein konkretes Beispiel für einen möglichen Nutzungskonflikt wäre etwa die Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebs über eine Einzelbewilligung und damit verbundene Emissionen. Da in den Raumordnungszielen und –grundsätzen die Vermeidung von Nutzungskonflikten vorgesehen ist,³⁵² muss dies naturgemäß auch bei Einzelbewilligungen beachtet werden.¹⁴ Beispielsweise sind vor der Beschlussfassung von Einzelbewilligungen die Anrainer zu hören.¹⁹⁹ Außerdem können in der Kundmachungfrist „von den Trägern öffentlicher Interessen und von Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, schriftliche Stellungnahmen eingebracht werden“. Die Gemeinde muss sich in ihren Beratungen mit den Ergebnissen der Anrainerhörung und den schriftlichen Stellungnahmen auseinandersetzen.¹⁹⁹ Das „Fehlen einer ausreichenden Interessensabwägung“ kann gemäß Salzburger ROG zu einer Versagung der aufsichtsbehördlichen Kenntnisnahme führen.²⁰⁸

d) Nutzungseinschränkungen

Im Salzburger ROG sind die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten von Einzelbewilligungen im Grünland explizit dargelegt, wobei ex lege zum Teil auch Einschränkungen für die jeweiligen Nutzungen formuliert sind. Demnach dürfen Neuerrichtungen von Bauten untergeordneter Bedeutung keinen Wohnzwecken dienen und bauliche Erweiterungen infolge der Änderung des Verwendungszwecks von Bestandsbauten im Grünland sind auf 300m² Geschoßfläche begrenzt.²⁵¹ Falls eine Verwendungszweckänderung land- und forstwirtschaftliche Betriebe betrifft, kommt diese „nach Neugründung des Betriebs erst nach Ablauf von zehn Jahren ab Aufnahme der Nutzung des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes in Betracht“.²¹⁴ Zusätzliche Nutzungseinschränkungen, die zum Beispiel wie bei erhaltenen Gebäuden im Grünland von Gemeinden individuell festgelegt werden können,³⁰² sind für einzelbewilligte Vorhaben im Salzburger ROG nicht explizit vorgesehen. Da Einzelbewilligungen allerdings ex lege bereits ein sehr konkretes, „genau zu bezeichnendes Vorhaben“ zu beinhalten haben,³⁵³ sind deren Nutzungsmöglichkeiten jedoch schon von Beginn an sehr konkret vorgegeben bzw. schon zu einem frühen Zeitpunkt der Beurteilung der Gemeinden zugänglich.

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

¹⁹⁹ Vgl. §73 Abs.1-5 ROG 2009 idgF

²⁰⁸ Vgl. §75 Abs.1 Z1-Z6 ROG 2009 idgF

²¹⁴ Vgl. §46 Abs.4 ROG 2009 idgF

²⁵¹ Vgl. §46 Abs.3 Z1-Z4 ROG 2009 idgF

³⁰² Vgl. §20 Abs.2 Z4 letzter und vorletzter Satz NÖ ROG 2014 idgF

³⁵² Vgl. §2 Abs.1 Z1, Z4, Z6-Z8, Abs.2 Z4 ROG 2009 idgF

³⁵³ Vgl. §46 Abs.1 ROG 2009 idgF

4.3.5. Vor- und Nachteile (Einzelbewilligungen)

a) Kriterien im Vergleich zu regulären Baulandwidmungen

Die Erteilung einer Einzelbewilligung ist nur zulässig, wenn „der vorgesehene Standort für das Vorhaben geeignet ist“.²⁰⁹ Dies setzt jedenfalls voraus, dass am betroffenen Standort auch eine Bauplatzerklärung zulässig wäre.¹⁴ Die Ausschlussgründe für Bauplatzerklärungen im Salzburger BGG ähneln dabei den Widmungsverboten für Bauland im Salzburger ROG.²⁷⁷ Aus Sicht des Autors erscheint es allerdings auch realistisch, dass die Standortgunst³⁵⁴ (z.B.: ausreichende Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln) bei einzelbewilligten Vorhaben gegebenenfalls auch schlechter sein kann als bei regulärem Bauland. Beispielsweise ist etwa bei einem ehemaligen landwirtschaftlichen Wohnhaus, dessen Verwendungszweck auf eine nichtlandwirtschaftliche Wohnnutzung geändert wurde, aufgrund von dessen peripherer Lage eine ausreichende Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln fraglich.²⁰⁵ Auch bei grünlandgebundenen Vorhaben oder der Neugründung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben ist eine mitunter schlechtere Erreichbarkeit der betroffenen Standorte im Vergleich zu Standorten, die als reguläres Bauland ausgewiesen werden, vorstellbar.

b) Vor- und Nachteile für Gemeinden

b1) Vorteile für Gemeinden

Ein Vorteil der Erteilung von Einzelbewilligungen ist, dass auf diese Weise ganz spezielle Nutzungen ermöglicht werden können.¹⁴ Wie erwähnt, sind die Nutzungsmöglichkeiten von Einzelbewilligungen schon von Beginn an stark auf ein konkretes Projekt zentriert, da es sich dabei ex lege um ein „genau zu bezeichnendes Vorhaben“ handeln muss.³⁵³ Für den Fall, dass es erforderlich sein sollte, ein Projekt im Detail zu kennen, um darüber entscheiden zu können, können Einzelbewilligungen dementsprechend ein Vorteil für Gemeinden sein.¹⁴

Aus Sicht des Autors ist es ein weiterer Vorteil von Einzelbewilligungen, dass bei dessen Erteilung kein Bauland ausgewiesen werden muss. Somit benötigen Einzelbewilligungen auch keinen Baulandbedarfsnachweis und können daher unabhängig von der kommunalen Flächenbilanz eingesetzt werden.³⁵⁵ Auch erscheint eine Baulandausweisung für bestimmte Nutzungen nicht in jedem Fall raumordnungsfachlich sinnvoll. In der Praxis würde etwa für eine Reithalle von durchschnittlicher Größe üblicherweise kein Bauland gewidmet werden.¹⁴ Auch bezüglich der Neuerrichtung von Bauten untergeordneter Bedeutung im Grünland, die zwar nicht unmittelbar für dessen widmungskonforme Nutzung, allerdings sehr wohl „in Zusammenhang mit bestehenden Bauten oder Nutzungen erforderlich sind“,²¹⁹ erscheint eine Einzelbewilligung im Vergleich zu einer Baulandausweisung bzw. dem allfälligen Einsatz von Sonderwidmungen in bestimmten Fällen als zweckmäßigeres Instrument.²²⁰

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

²⁰⁵ Vgl. Kap. 4.3.2.1. (b) Seekirchen (Verwendungszweckänderung von ehem. landw. Wohngebäude)

²⁰⁹ Vgl. §46 Abs.2 Z2 ROG 2009 idgF

²¹⁹ Vgl. §46 Abs.3 Z2 ROG 2009 idgF

²²⁰ Vgl. Kap. 4.3.2.2. Leogang (Neuerrichtung von Bauten untergeordneter Bedeutung)

²⁷⁷ Vgl. Kap. 3.2.3.2. Kriterium 2.01 (Ausschlussgründe für Bauplatzerklärung liegen nicht vor)

³⁵³ Vgl. §46 Abs.1 ROG 2009 idgF

³⁵⁴ Vgl. §28 Abs.4 Z1-Z3 ROG 2009 idgF

³⁵⁵ Vgl. §29 Abs.2 ROG 2009 idgF

Außerdem können Einzelbewilligungen aus Sicht des Autors eine sinnvolle Ergänzung zur bestehenden Widmungssystematik im Salzburger ROG darstellen. Einzelbewilligungen sind in Salzburg etwa das einzige Instrument zur Neugründung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben.¹⁴ Auch erscheint für bestimmte grünlandgebundene Vorhaben, die über die in der Grünlandsystematik vorgesehene Nutzung hinausgehen (z.B.: Reithallen, etc.), eine Erteilung von Einzelbewilligungen aus Sicht des Autors zweckmäßiger als beispielsweise die Ausweisung von Bauland oder eine allfällige Vorgangsweise mit Sonderwidmungen.

Ähnlich wie bei GEBs in Niederösterreich kann es bei Bestandsgebäuden im Grünland für Gemeinden vorteilhaft sein, bestehende bauliche Strukturen weiterhin zu erhalten und die Bevölkerung an ihrem ursprünglichen Wohnort zu belassen. Dies ist bei Einzelbewilligungen über die Verwendungszweckänderung von Bestandsbauten im Grünland realisierbar,²¹³ womit der Verwendungszweck etwa auf eine reine Wohnnutzung²⁰⁵ geändert werden kann. Die Gebäude können somit für eine zeitgemäße Wohnnutzung baulich adaptiert bzw. auf bis zu 300m² Geschoßfläche erweitert werden.²¹³ Speziell bei Gebäuden mit erhaltenswürdiger Bausubstanz können Einzelbewilligungen aus Sicht des Autors daher dazu beitragen, dass diese weiterhin bewohnt und erhalten werden. Auch gewerbliche Nachnutzungen von Bestandsbauten im Grünland können in manchen Fällen – falls diese sich nicht in entlegener oder naturräumlich sensibler Lage befinden – zu positiven Effekten wie etwa der Nutzung freiwerdender Nutzungspotentiale oder der Vermeidung von Leerständen führen.¹⁹¹

b2) Nachteile für Gemeinden:

Ein möglicher Nachteil von Einzelbewilligungen können für Gemeinden aus Sicht des Autors etwaige Nutzungskonflikte zwischen einzelbewilligten Nutzungen und bestehenden Nutzungen sein. Als Beispiel können etwa Emissionen von landwirtschaftlichen Betrieben erwähnt werden. Falls Einzelbewilligungen für die Änderung des Verwendungszwecks von Bestandsbauten im Grünland eingesetzt werden, kann sich auch die weitere Erhaltung der dazugehörigen Infrastruktur (z.B.: Wasserversorgung) als nachteilig für Gemeinden erweisen.

Auch ist es vorstellbar, dass eine gewerbliche Nachnutzung von Bestandsbauten im Grünland eine bestehende land- und forstwirtschaftliche Nutzung einschränken kann. Aus Sicht des Autors können die Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten infolge einer Änderung des Verwendungszwecks²¹³ auch zur Vertiefung unerwünschter Zersiedelungstendenzen führen, wenn kein funktionales Erfordernis⁴ zur Nutzung des jeweiligen Bereichs besteht. Zudem ist es denkwürdig, dass die Ermöglichung von Bauten untergeordneter Bedeutung im Grünland mit Einzelbewilligung - falls kein funktionales Erfordernis vorliegt - Zersiedelungstendenzen in bestimmten Fällen (in geringem Maß) verstärken kann.^{219,351} Aus Sicht des Autors sind solche Entwicklungen speziell in entlegenen und naturräumlich bzw. landschaftlich sensiblen Gebieten als negativ zu sehen. Auch die Neugründung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben ist in solchen Bereichen aus raumordnungsfachlicher Sicht zu hinterfragen.³⁵⁶

⁴ Vgl. Kap. 1.4. Definition bzw. Herleitung des Begriffs „Zersiedelung“

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

¹⁹¹ Vgl. Kap. 4.3.2.1. (a) Hallwang (Verwendungszweckänderung von ehem. landw. Wirtschaftsgebäude)

²⁰⁵ Vgl. Kap. 4.3.2.1. (b) Seekirchen (Verwendungszweckänderung von ehem. landw. Wohngebäude)

²¹³ Vgl. §46 Abs.3 Z1 ROG 2009 idgF

²¹⁹ Vgl. §46 Abs.3 Z2 ROG 2009 idgF

³⁵¹ Vgl. Kap. 4.3.3.3. Seeham (Nachträgliche Bewilligung für bestehendes Nebengebäude im Grünland)

³⁵⁶ Vgl. Kap. 4.3.3.2. Mittersill (Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebs in entlegener Lage)

4.4. Kennzeichnung von Lücken im Grünland (Salzburg)

4.4.1. Räumliche Verteilung von Lücken kennzeichnungen

Bezirksverteilung von Lücken kennzeichnungen in Salzburg (seit 1997)

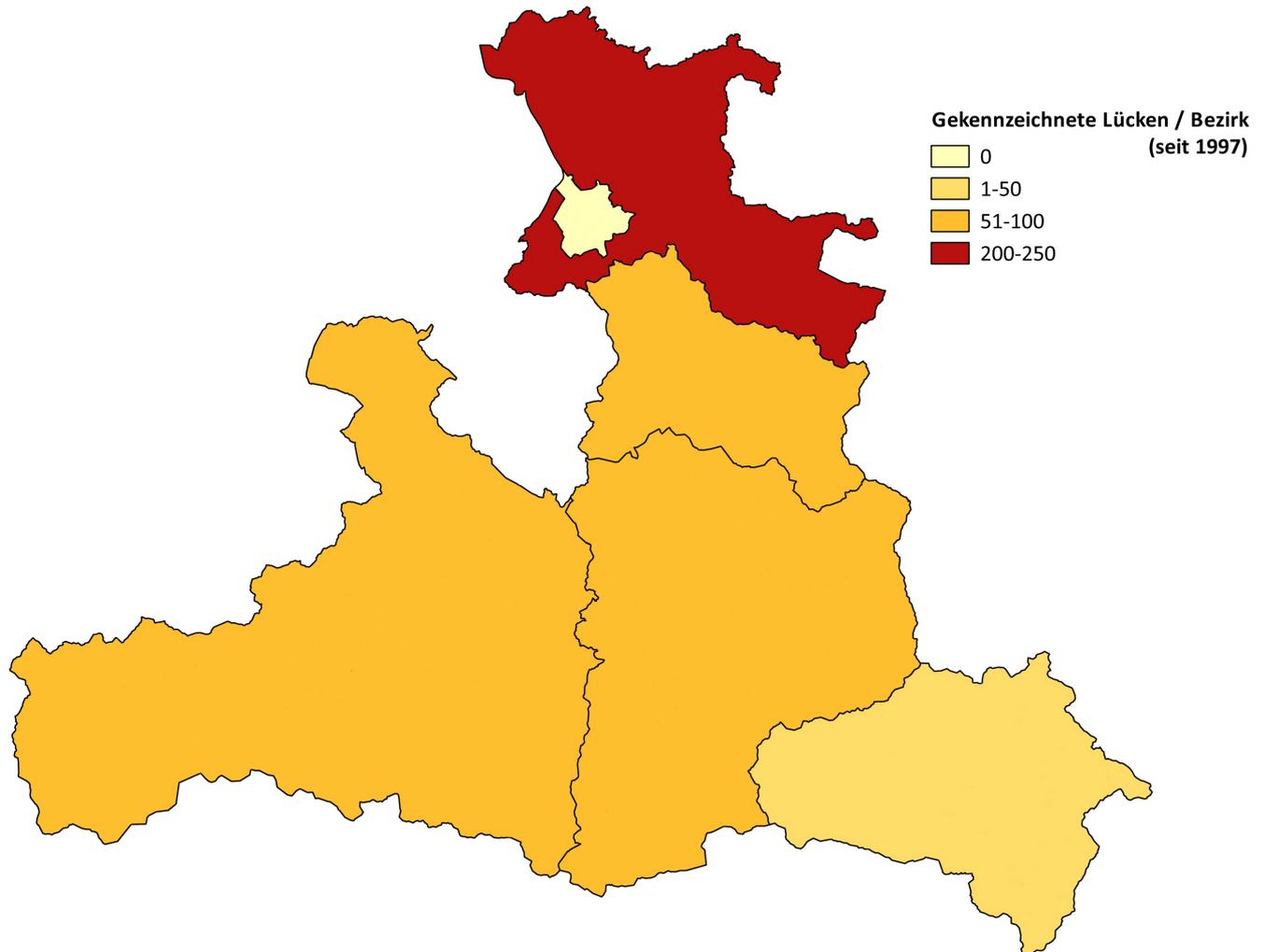


Abbildung 110: Bezirksverteilung von gekennzeichneten Lücken in Salzburg (seit 1997)

Datenquelle: Land Salzburg (SAGIS); eigene Erhebung von gekennzeichneten Lücken in Salzburg; eigene Darstellung; Erhebungszeitpunkt bzw. Datenstand: April 2017; verwendete Methodik siehe Kap.1.3.

Die Abbildung zeigt die Bezirksverteilung von gekennzeichneten Lücken in Salzburg seit 1997. Die meisten Lücken (rund 200) finden sich demnach im Bezirk Salzburg-Umgebung. Auch in den Bezirken Hallein, St. Johann und Zell am See wurden seit 1997 jeweils rund 80 Lücken gekennzeichnet. Die wenigsten Lücken bestehen im Bezirk Tamsweg (rund 20) sowie in der Stadt Salzburg (0). Insgesamt wurden seit 1997 ca. 480 Lücken gekennzeichnet (Stand April 2017).³⁵ Da das Instrument ursprünglich für eine zeitlich begrenzte Ausweisung vorgesehen war, wurde ein Großteil dieser Lücken bereits in den Jahren nach 1997 gekennzeichnet.¹⁵ Ausgehend von einer Anzahl von sechs beantragten Lücken in den ersten fünf Monaten des Jahres 2016¹⁵ ist es aber vorstellbar, dass aktuell etwa 10- 15 Lücken pro Jahr hinzukommen.

¹⁵ Vgl. Interview GINZINGER, 19.5.2016

³⁵ Vgl. Eigene Erhebung von gekennzeichneten Lücken in Salzburg (seit 1997)

Gemeindeverteilung von Lückenzeichnungen in Salzburg (seit 1997)

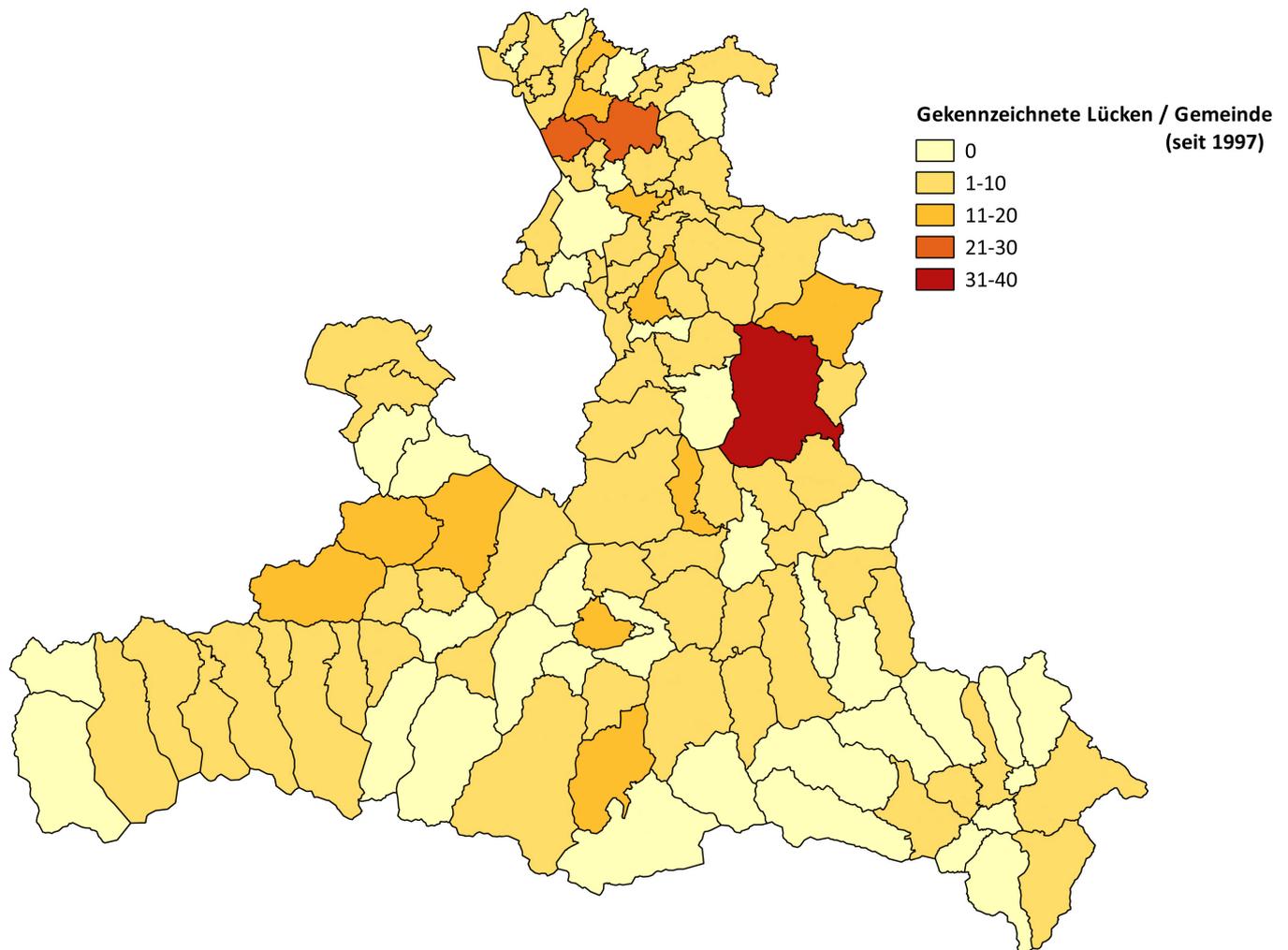


Abbildung 111: Gemeindeverteilung von gekennzeichneten Lücken in Salzburg (seit 1997)
Datenquelle: Land Salzburg (SAGIS); eigene Erhebung von gekennzeichneten Lücken in Salzburg; eigene Darstellung; Erhebungszeitpunkt bzw. Datenstand: April 2017; verwendete Methodik siehe Kap.1.3.

Die Abbildung zeigt die Gemeindeverteilung von gekennzeichneten Lücken in Salzburg seit dem Jahr 1997. Dabei wird ersichtlich, dass etwa zwei Drittel der Salzburger Gemeinden seither zumindest eine Lücke gekennzeichnet haben. Die meisten Lückenzeichnungen in einer einzelnen Gemeinde (rund 40) wurden in diesem Zeitraum in Abtenau vorgenommen. Ein weiterer Schwerpunkt liegt im nördlichen Flachgau, wo die drei Gemeinden Anthering, Seekirchen und Obertrum in Summe etwa 70 Lücken im Grünland gekennzeichnet haben.³⁵ Auch im nördlichen Pinzgau befindet sich in den Gemeinden Leogang, Saalbach-Hinterglemm und Saalfelden mit einer Anzahl von insgesamt rund 30 eine signifikante Menge an Lücken. Etwa ein Drittel der Salzburger Gemeinden hat seit dem Jahr 1997 bislang noch keine Lücken im Grünland gekennzeichnet.³⁵ Die Verteilung der Lücken auf die jeweiligen Gemeinden hängt dabei insgesamt vor allem von deren historisch gewachsener Siedlungsstruktur bzw. dem Vorhandensein von lückenbildenden Bestandsbauten im Grünland ab.¹⁵

¹⁵ Vgl. Interview GINZINGER, 19.5.2016

³⁵ Vgl. Eigene Erhebung von gekennzeichneten Lücken in Salzburg (seit 1997)



Abbildung 113: Orthofoto Hallein (2014) (Gekennzeichnete, 2014 noch unbebaute Lücke gelb markiert)
 Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1000)



Abbildung 114: 3D Orthofoto Hallein (Südansicht, ca. 2014-2017) (Gekennzeichnete Lücke zentral)
 Quelle: © Google Maps (Originalmaßstab ca. 1:1000)

4.4.2.2. Saalfelden (Abrundung eines weilerartigen Siedlungskörpers)

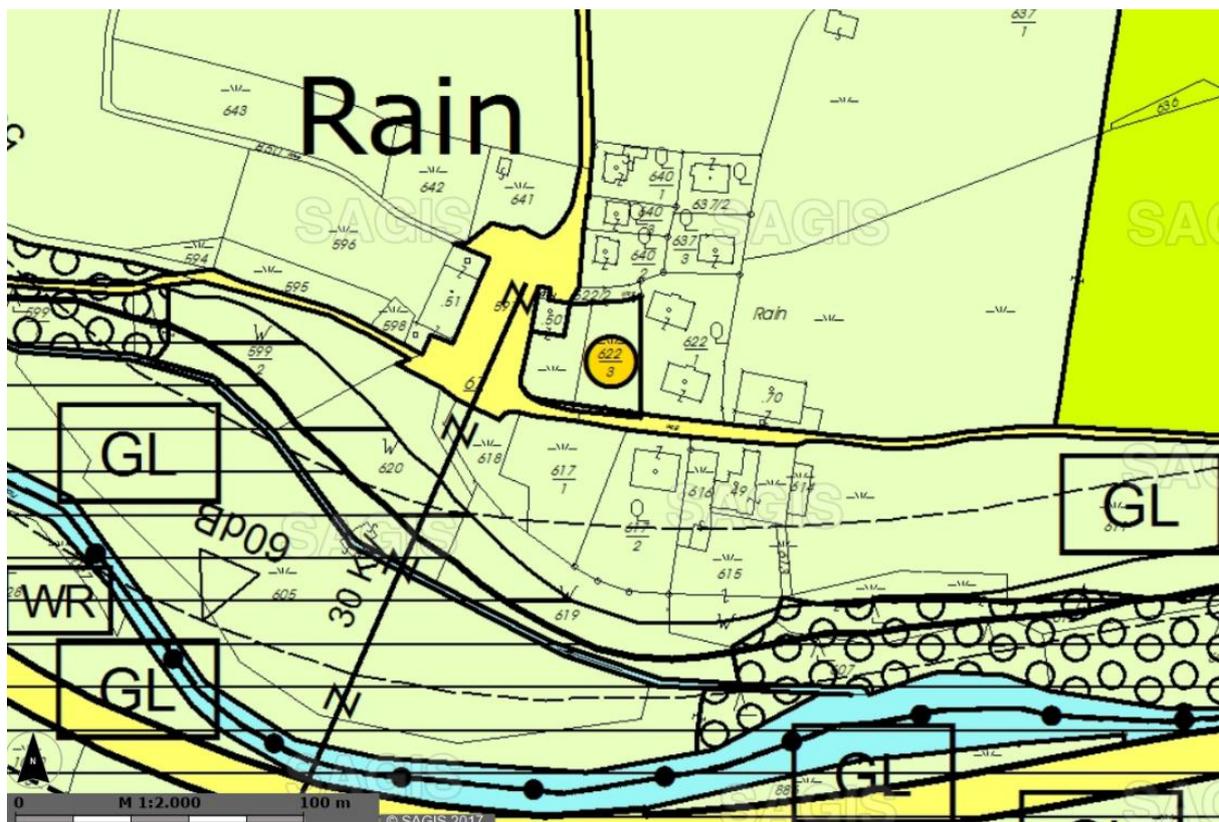


Abbildung 115: Aktueller FWP Saalfelden (Die gekennzeichnete Lücke befindet sich zentral)
Quelle: © Land Salzburg (SAGIS) (Originalmaßstab 1:2000)

Die vorliegende Lückenkennzeichnung wurde in der Stadtgemeinde Saalfelden (Bezirk Zell am See) vorgenommen. Der betreffende Standort befindet sich rund 3km südöstlich des Stadtzentrums von Saalfelden und liegt in einem landwirtschaftlich geprägten Gebiet, in dem vorwiegend weilerartige Siedlungsstrukturen zu finden sind. Naturräumlich wird der Bereich, der sich in der Nähe eines Golfplatzes sowie des Urslaubaches und der Landesstraße B164 befindet, vor allem durch Wiesen- und Ackerflächen charakterisiert. Die vorliegende Lücke liegt innerhalb eines weilerartigen Siedlungskörpers und war im Jahr 2015 noch unbebaut.³²

Das gegenständliche Beispiel ist insofern als positiv zu werten, als die gekennzeichnete Lücke einen weilerartigen Siedlungskörper betrifft, in dem eine bestehende Baulücke durch eine zukünftige Bebauung geschlossen werden kann. Auf diese Weise kann „ein durch Bebauung angerissener“ Siedlungsbereich im Grünland „zum Abschluss gebracht“²⁶⁶ bzw. abgerundet werden, was durch kürzere Außengrenzen eine kompaktere Siedlungsstruktur ermöglicht.³²⁷ Gleichzeitig kann in dem Bereich, der begründet durch die abgelegene Lage³² eine geringe Baulandeignung aufweist, eine entsprechende Baulandwidmung hintangehalten werden. Da die Lücke innerhalb der Umrisslinie der lückenbildenden Bestandsbauten situiert ist, können bauliche Entwicklungen nur nach innen vorgenommen werden, was ebenso als positiv zu werten ist. Dass im gegenständlichen Bereich durch die Ausweisung einer einzelnen Lücke lediglich eine geringe Bautätigkeit ermöglicht wird, ist ebenfalls positiv hervorzuheben.³²

³² Vgl. Land Salzburg (SAGIS)

²⁶⁶ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2012b) S.1-11

³²⁷ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2012c) S.3-5



Abbildung 116: Orthofoto Saalfelden (2015) (Gekennzeichnete, 2015 noch unbebaute Lücke gelb markiert)
 Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1000)



Abbildung 117: 3D Orthofoto Saalfelden (Südansicht, ca. 2014-2017) (Gekennzeichnete Lücke zentral)
 Quelle: © Google Maps (Originalmaßstab ca. 1:500)

4.4.2.3. Großarl (Abrundung nahe Kerngebiet, um Baulandausweisung zu vermeiden)

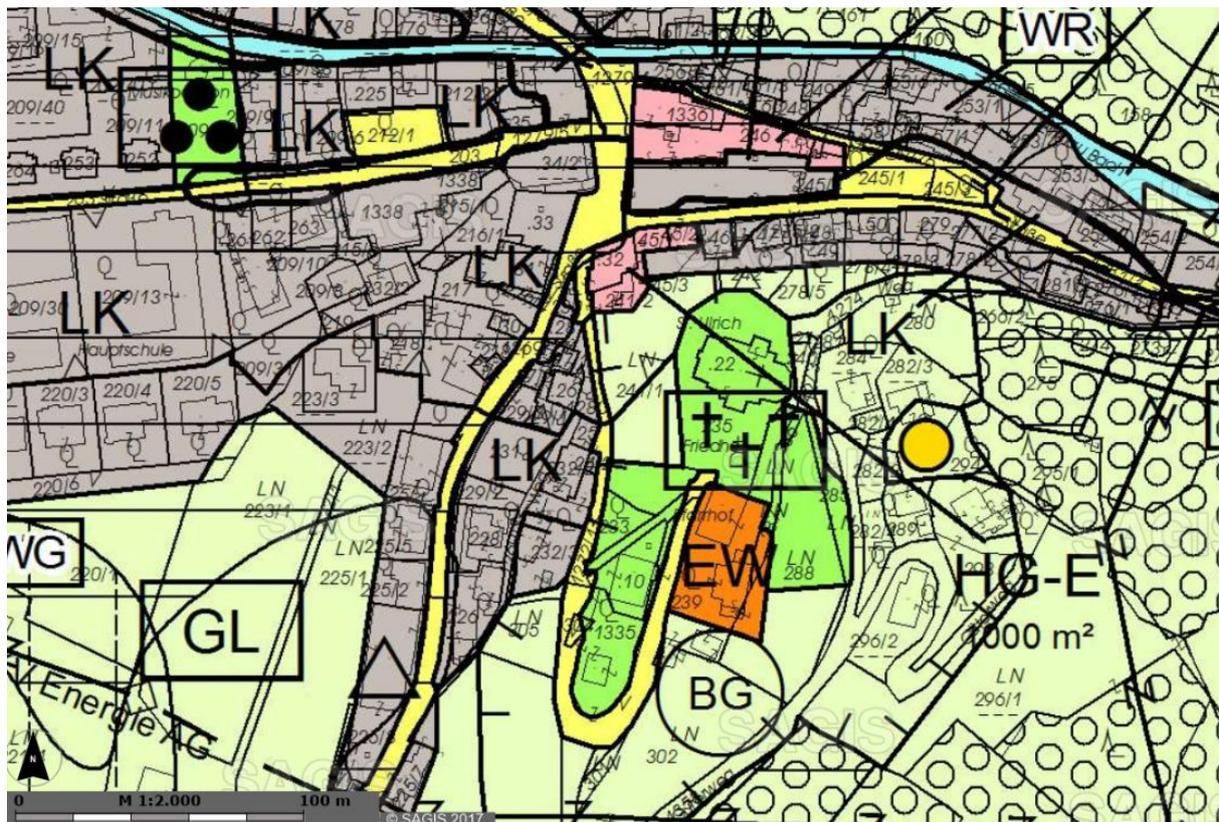


Abbildung 118: Aktueller FWP Großarl (2) (Die gekennzeichnete Lücke befindet sich östlich)
Quelle: © Land Salzburg (SAGIS) (Originalmaßstab 1:2000)

Die vorliegende Lücke wurde in der Gemeinde Großarl (Bezirk St. Johann) gekennzeichnet. Der betreffende Standort befindet sich innerhalb einer kleineren Siedlung, die unmittelbar an das Ortsgebiet von Großarl bzw. die Pfarrkirche anschließt. Der gegenständliche Bereich liegt am Übergang zwischen dem relativ dicht bebauten Ortskern und den angrenzenden Waldflächen³² und wird topografisch von einer Hanglage geprägt.³⁵⁷ Die vorliegende Lücke liegt innerhalb eines weilerartigen Siedlungskörpers und war im Jahr 2017 noch unbebaut.³⁵⁷

Das gegenständliche Beispiel ist insofern als positiv zu werten, als die gekennzeichnete Lücke einen weilerartigen Siedlungskörper betrifft, in dem eine bestehende Baulücke durch eine zukünftige Bebauung geschlossen werden kann. Auf diese Weise kann „ein durch Bebauung angerissener“ Siedlungsbereich im Grünland „zum Abschluss gebracht“²⁶⁶ bzw. abgerundet werden, was durch kürzere Außengrenzen eine kompaktere Siedlungsstruktur ermöglicht.³²⁷ Gleichzeitig können damit in einem Bereich, der durch die topografische Situation³⁵⁷ bereits stark von den umgebenden Siedlungsbereichen getrennt ist, zukünftige Baulandwidmungen hintangehalten werden. Da sich die Lücke innerhalb der Umrisslinie der lückenbildenden Bestandsbauten befindet, können bauliche Entwicklungen nur nach innen vorgenommen werden. Positiv hervorzuheben ist ebenfalls, dass im gegenständlichen Bereich durch die Ausweisung einer einzelnen Lücke lediglich eine geringe Bautätigkeit ermöglicht wird.³²

³² Vgl. Land Salzburg (SAGIS)

²⁶⁶ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2012b) S.1-11

³²⁷ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2012c) S.3-5

³⁵⁷ Vgl. Abbildung 120

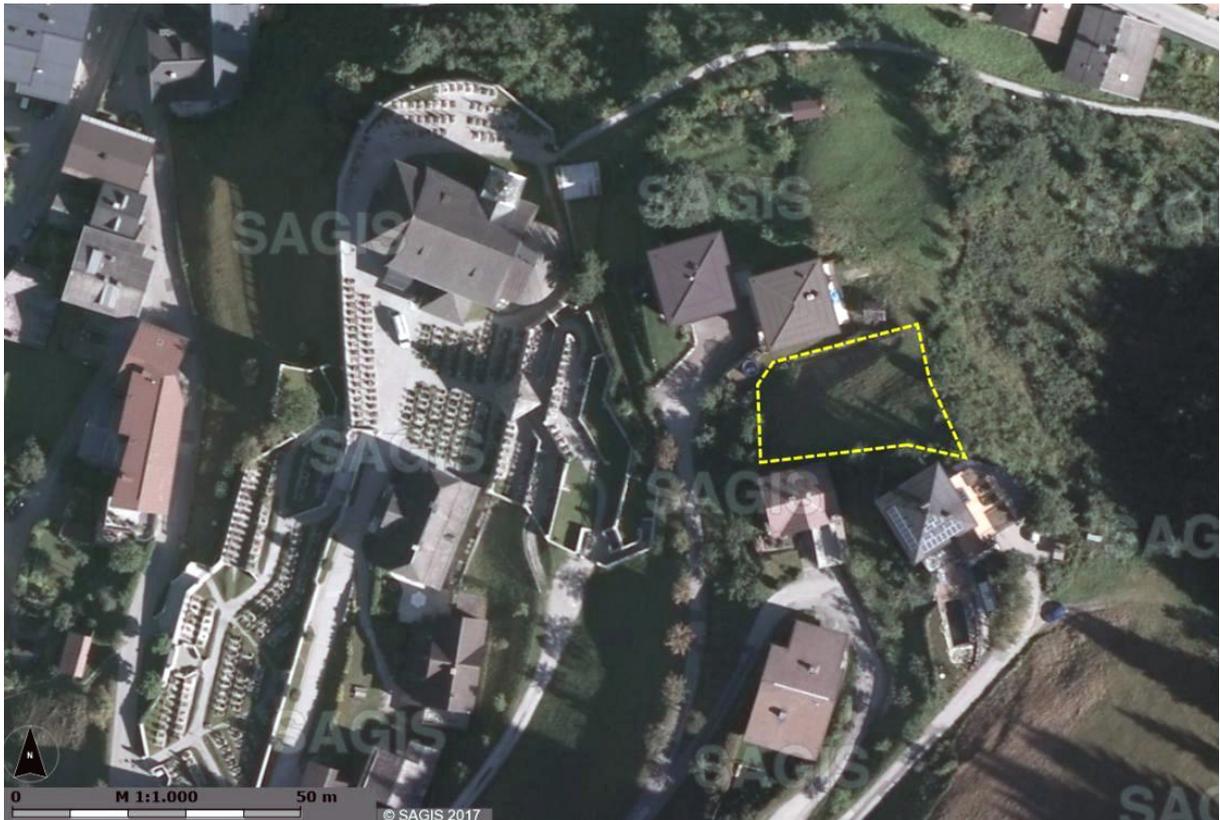


Abbildung 119: Orthofoto Großarl (2) (2015) (Gekennzeichneter, 2017 noch unbebaute Lücke gelb markiert)
 Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1000)



Abbildung 120: Erhebung Großarl (2) (Juli 2017) (Gekennzeichneter, 2017 noch unbebaute Lücke zentral)
 Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

4.4.3. Bad Practice Beispiele (Lückenkennzeichnung)

4.4.3.1. Maria Alm (Signifikante Vergrößerung des Bestands, exponierter Standort)

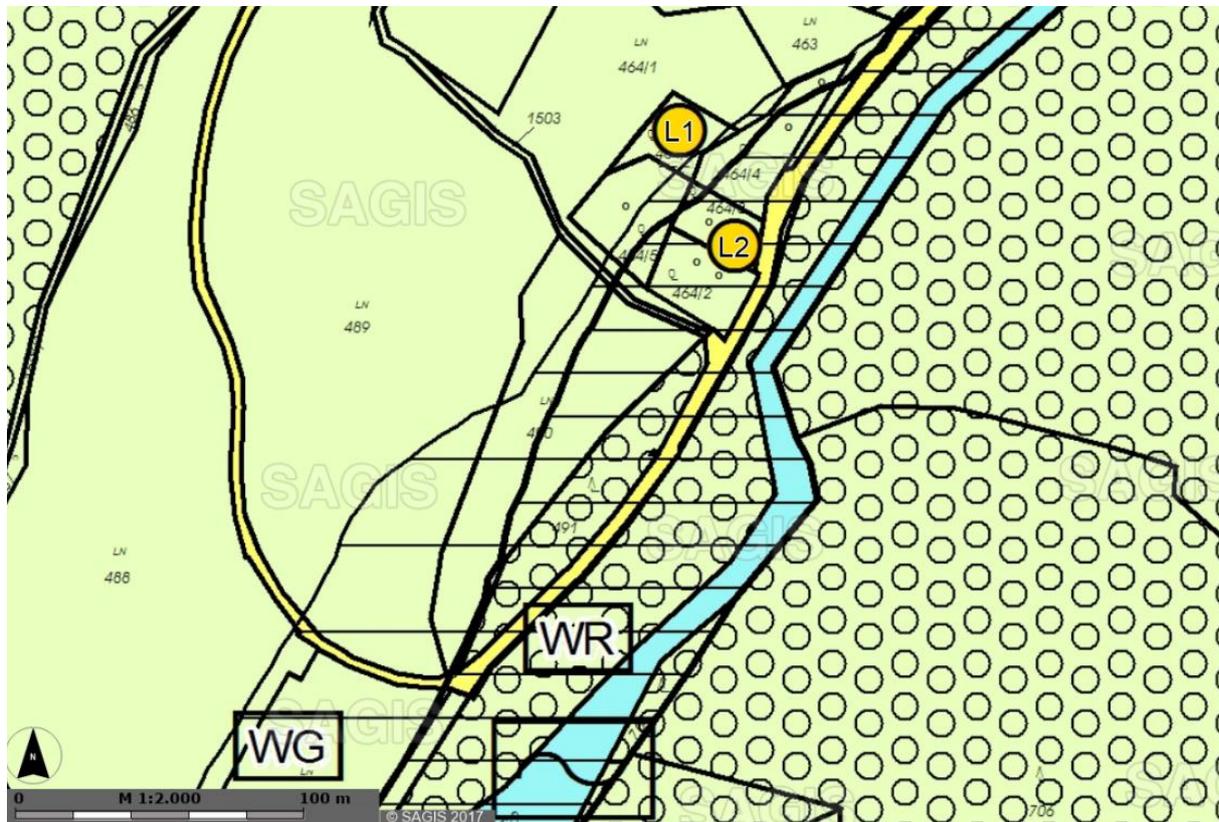




Abbildung 122: Orthofoto Maria Alm (1) (ca. 2008) (Damals noch unbebaute Lücken (L1, L2) gelb markiert)
 Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1000)



Abbildung 123: Orthofoto Maria Alm (2) (2015) (Mittlerweile bebaute Lücken (L1, L2) rot markiert)
 Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1000)



Abbildung 124: Erhebung Maria Alm (1) (Juli 2017) (Nordansicht der vorliegenden Siedlung, Standpunkt Nord) (Gut sichtbar ist eine bebaute Lücke (L1, rechts) sowie ein Bestandsgebäude (Bestand 1, zentral im Hintergrund)
Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung



Abbildung 125: Erhebung Maria Alm (2) (Juli 2017) (Südansicht der vorliegenden Siedlung, Standpunkt Süd) (Gut sichtbar sind zwei der lückenbildenden Bestandsgebäude (in der Darstellung links und rechts), die erste bebaute Lückenfläche (L1, links bzw. im Hintergrund) sowie die zweite bebaute Lückenfläche (L2, zentral)
Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

4.4.3.2. Straßwalchen (Ermöglichung weiterer Entwicklungen in entlegener Lage)

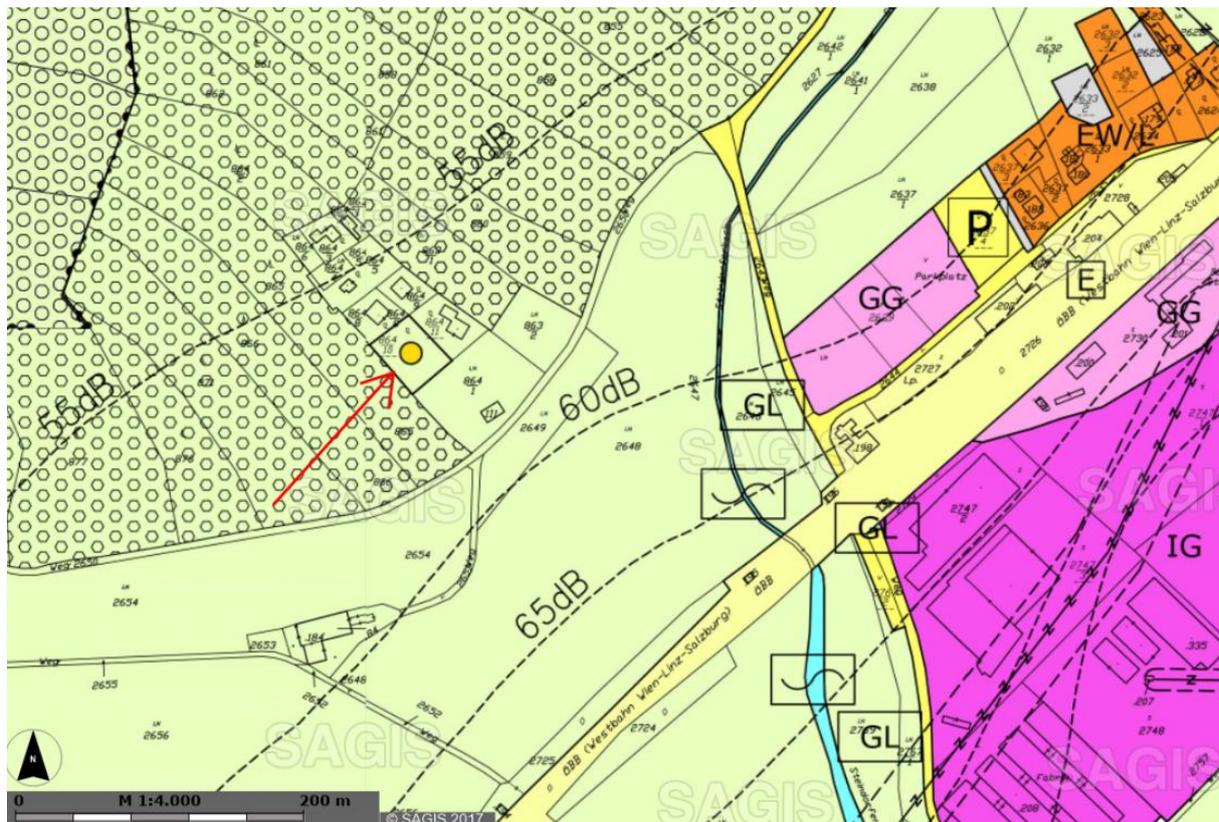


Abbildung 126: Aktueller FWP Straßwalchen (Die gekennzeichnete Lücke befindet sich westlich)
Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:4000)

Die vorliegende Lücke wurde in der Gemeinde Straßwalchen (Bezirk Salzburg-Umgebung) gekennzeichnet. Der betreffende Standort befindet sich rund 2km südwestlich des Zentrums von Straßwalchen und liegt in einem Gebiet, das sowohl von landwirtschaftlicher als auch von betrieblicher Nutzung geprägt ist. Der gegenständliche Siedlungsbereich befindet sich dabei in etwa 0,3km Entfernung zur nahegelegenen Westbahn und ist nahezu komplett von Waldflächen umgeben. Dadurch, dass die verkehrliche Erschließung des betreffenden Standorts nur durch eine im Wald verlaufende Zufahrtsstraße im Norden gegeben ist, ist dieser zudem relativ schlecht erreichbar. Die vorliegende Lücke liegt dabei innerhalb eines weilerartigen Siedlungskörpers und wurde etwa zwischen 2012 und 2014 bebaut.³²

Es handelt sich insofern um ein Negativbeispiel, als die gekennzeichnete Lücke zu weiteren baulichen Entwicklungen in entlegener bzw. schlecht erreichbarer Lage führt. Die auf diese Weise ermöglichte Bauführung für eine Wohnnutzung steht dabei in keinem funktionalen Erfordernis⁴ zur Nutzung des vorliegenden Gebiets und bewirkt somit eine Verstärkung bestehender Zersiedelungstendenzen, was jedenfalls als negativ zu beurteilen ist. Daneben weist der gegenständliche Standort durch die schlechte Erreichbarkeit sowie die erhöhte Lärmbelastung (ca. 55dB)³² nur eine geringe Standortgunst³⁵⁴ auf. Die Ermöglichung weiterer Bauführungen durch die Kennzeichnung einer Lücke in diesem Bereich ist somit auch in diesem Zusammenhang aus raumordnungsfachlicher Sicht als negativ zu beurteilen.

⁴ Vgl. Kap. 1.4. Definition bzw. Herleitung des Begriffs „Zersiedelung“

³² Vgl. Land Salzburg (SAGIS)

³⁵⁴ Vgl. §28 Abs.4 Z1-Z3 ROG 2009 idgF



Abbildung 127: Orthofoto Straßwalchen (1) (2012) (Damals noch unbebaute Lücke gelb markiert)
 Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1500)



Abbildung 128: Orthofoto Straßwalchen (2) (2014) (Mittlerweile bebaute Lücke rot markiert)
 Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1500)



Abbildung 129: Erhebung Straßwalchen (1) (August 2017) (Südansicht der gegenständlichen Siedlung)
(Gut sichtbar sind der rund 300m entfernte Gleiskörper der Westbahn bzw. die umgebenden Waldflächen
im Gebiet; die gegenständliche Siedlung befindet sich dabei im Hintergrund der Darstellung)
Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung



Abbildung 130: Erhebung Straßwalchen (2) (August 2017) (Lückenbebauung zentral)
Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

4.4.3.3. Puch bei Hallein (Erweiterung nach außen)

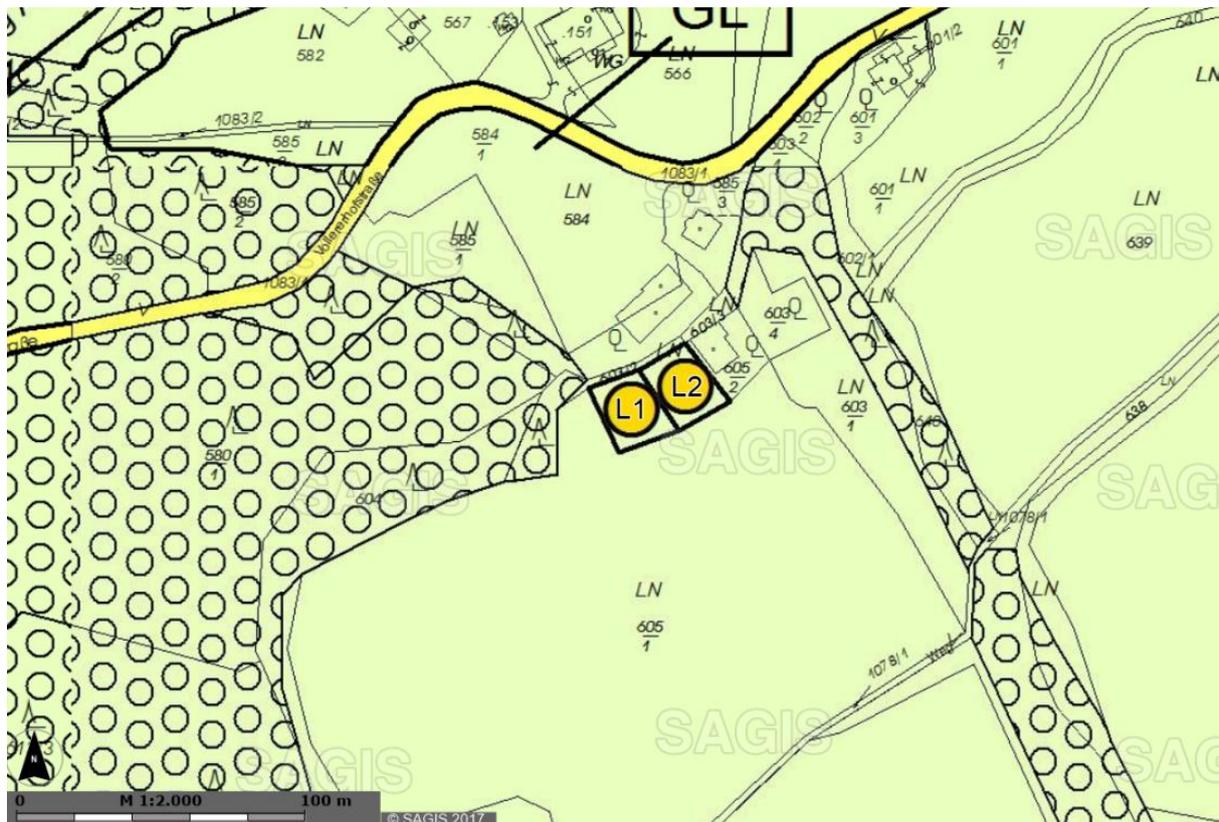


Abbildung 131: Aktueller FWP Puch (Die gekennzeichneten Lücken (L1, L2) befinden sich zentral)
Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:2000)

Die vorliegenden Lücken wurden in der Gemeinde Puch (Bezirk Hallein) gekennzeichnet. Der betreffende Standort befindet sich rund 1km nordöstlich des Gemeindezentrums von Puch und liegt in einem von der Landwirtschaft geprägten Gebiet, in dem vorwiegend weilerartige Siedlungsstrukturen vorzufinden sind. Der gegenständliche Siedlungsbereich befindet sich rund 0,5km östlich der Tauern Autobahn (A10), grenzt im Westen an ein Waldgebiet an und ist ansonsten von Wiesen- und Ackerflächen umgeben. Die zwei vorliegenden Lücken liegen im Bereich eines weilerartigen Siedlungskörpers und waren im Jahr 2014 noch unbebaut.³²

Es handelt sich insofern um ein Negativbeispiel, als der gegenständliche Fall eine mögliche Erweiterung nach außen aufzeigt, die durch eine zukünftige Bebauung der ersten und zweiten Lücke (L1, L2) vorgenommen werden könnte. Ein wichtiges Ziel der Kennzeichnung von Lücken ist die damit verbundene Schaffung eines „nach innen verdichteten, kompakt (geschlossen) wirkenden Siedlungsbestands“.²⁶⁶ Da sich die im gegenständlichen Beispiel gekennzeichneten Lücken zum überwiegenden Teil (mehr als 50%) nicht innerhalb der Umrisslinie der umgebenden Bestandsgebäude bzw. der Verbindungslinie von deren Häuserkanten²⁶⁶ befinden, ist folglich von einer Erweiterung nach außen auszugehen, was als negativ zu sehen ist. Auch die mit einer zukünftigen Bebauung beider Lückenflächen verbundene signifikante Bestandsvergrößerung ist in diesem Zusammenhang negativ zu werten, da somit der Gebäudebestand von vier auf sechs Gebäude erhöht werden könnte.

³² Vgl. Land Salzburg (SAGIS)

²⁶⁶ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2012b) S.1-11

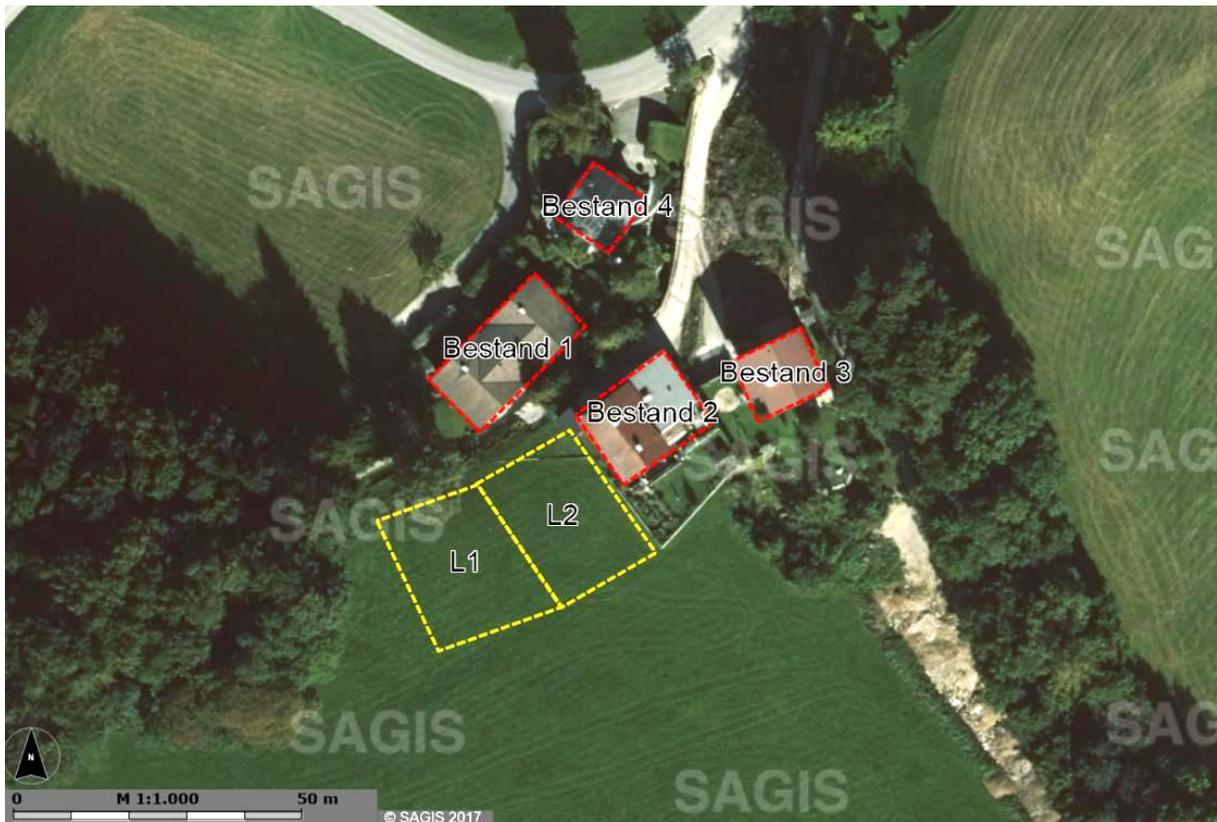


Abbildung 132: Orthofoto Puch (2014) (Gekennzeichnete, 2014 noch unbebaute Lücken (L1, L2) gelb markiert)
 Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1500)



Abbildung 133: 3D Orthofoto Puch (Südansicht, ca. 2014-2017) (Gekennzeichnete Lücken südwestlich)
 Quelle: © Google Maps (Originalmaßstab ca. 1:1000)

4.4.3.4. Strobl (Multiple Ausweisung in Landschaftsschutzgebiet)

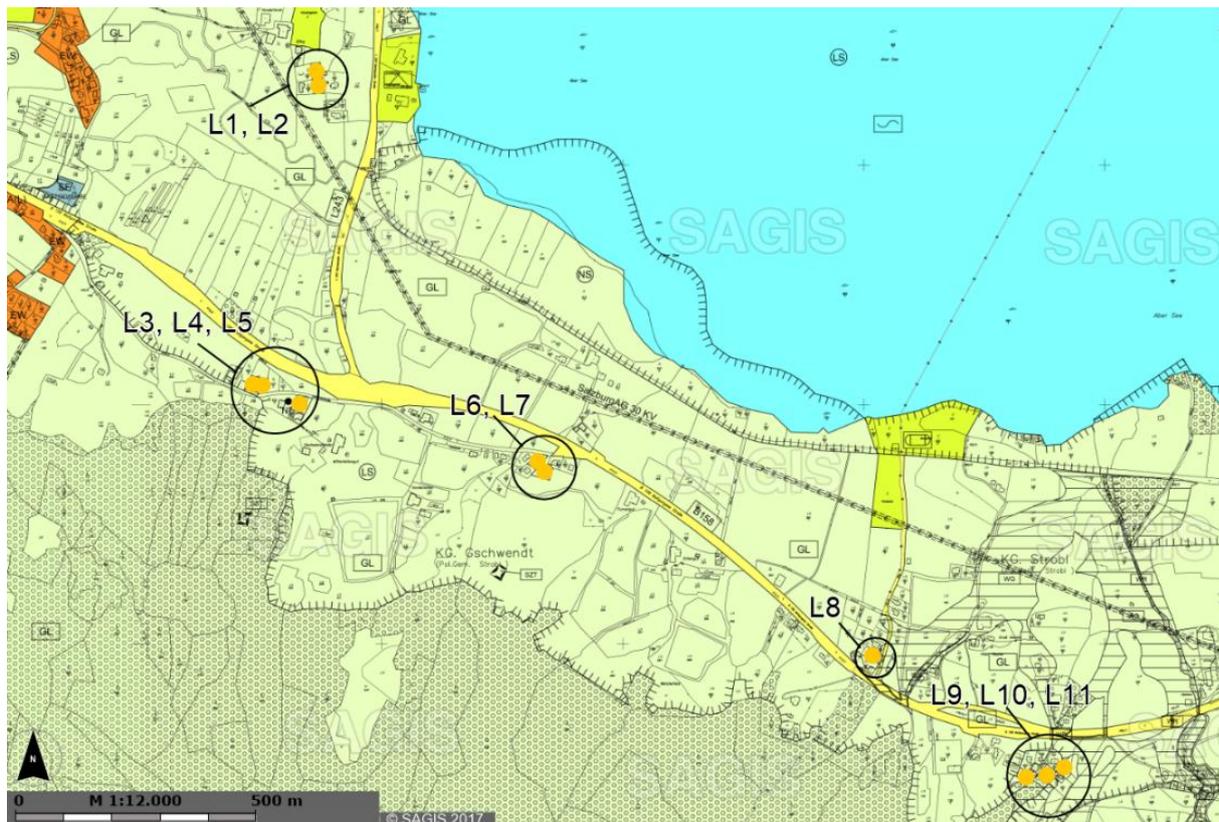


Abbildung 134: Aktueller FWP Strobl (1) (Die elf gekennzeichneten Lücken (L1-L11) befinden sich größtenteils in der Nähe der Wolfgangsee Straße (B158) bzw. im erweiterten Einzugsbereich des Seeufers des Wolfgangsees)
Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:12 000)

Die vorliegenden Lückenkennzeichnungen wurden in der Gemeinde Strobl (Bezirk Salzburg-Umgebung) vorgenommen. Die betreffenden Standorte befinden sich dabei rund 2-3km westlich des Gemeindezentrums von Strobl und liegen in einem Gebiet, das sowohl von landwirtschaftlicher als auch von touristischer Nutzung geprägt ist. Naturräumlich wird der Bereich, der im erweiterten Einzugsbereich des Seeufers des Wolfgangsees liegt, vorwiegend durch Wiesen- und Ackerflächen sowie Waldflächen geprägt. Die elf vorliegenden Lücken liegen mit Ausnahme der neunten und zehnten Lücke (L9, L10) im Landschaftsschutzgebiet Schafberg-Salzkammergutseen und befinden sich hauptsächlich innerhalb von weilerartigen Siedlungen. Bis zum Jahr 2015 wurden zwei der elf Lücken bebaut.³² Nachfolgend sollen zwei der fünf betroffenen Standorte (L1, L2 bzw. L9, L10 und L11) näher untersucht werden.

Es handelt sich insofern um ein Negativbeispiel, als die Kennzeichnung von elf Lücken zahlreiche Bauführungen in einem sensiblen Landschaftsgebiet ermöglicht. Die auf diese Weise ermöglichten Bauführungen für Wohnnutzungen würden in keinem funktionalen Erfordernis⁴ zur Nutzung des vorliegenden Gebiets stehen und könnten daher bestehende Zersiedlungstendenzen in diesem Bereich verstärken, was als negativ zu sehen ist. In diesem Zusammenhang ist speziell auch die multiple Ausweisung von Lücken negativ hervorzuheben. Auch die Lage der Siedlung im Bereich der neunten, zehnten und elften Lücke (L9, L10 und L11), die sich zum Teil in der gelben Gefahrenzone der WLVB befindet,³² ist negativ zu werten.

⁴ Vgl. Kap. 1.4. Definition bzw. Herleitung des Begriffs „Zersiedelung“

³² Vgl. Land Salzburg (SAGIS)



Abbildung 135: Aktueller FWP Strobl (2) (Ausschnitt L1, L2) (Die gekennzeichneten Lücken (L1, L2) befinden sich rund 200m westlich des Seeufers des Wolfgangsees und liegen in der Nähe eines bestehenden Campingplatzes)
 Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:2000)



Abbildung 136: Aktueller FWP Strobl (3) (Ausschnitt L9, L10, L11) (Die gekennzeichneten Lücken (L9-L11) liegen nahe der Wolfgangsee Straße, wobei sich die zehnte Lücke (L10) in der gelben Zone (WG) der WLW befindet)
 Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:3000)

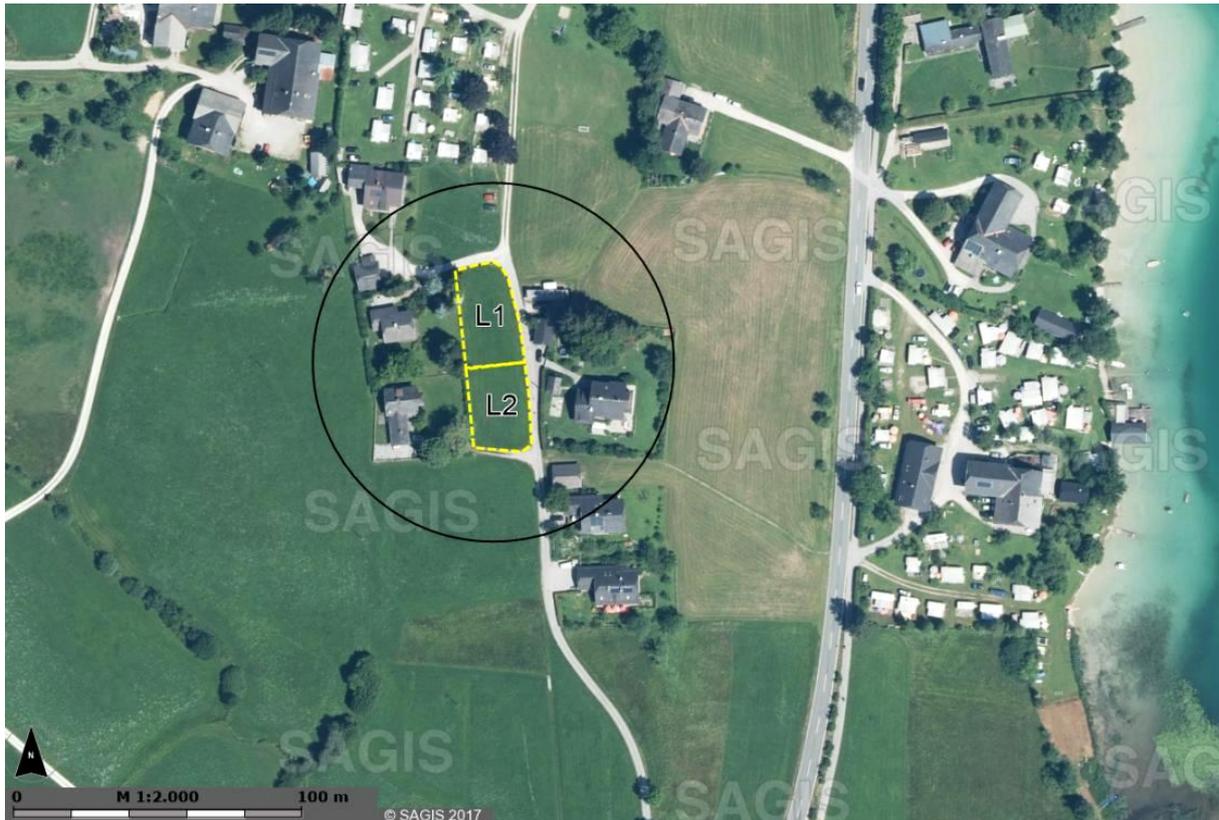


Abbildung 137: Orthofoto Strobl (1) (2015) (Ausschnitt L1, L2)
 (Gekennzeichnete, 2015 noch unbebaute Lücken (L1, L2) gelb markiert)
 Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:2000)



Abbildung 138: Erhebung Strobl (1) (August 2017) (Gut sichtbar sind die beiden im Jahr 2017 noch unbebauten Lücken (L1 und L2, zentral) sowie der restliche Gebäudebestand im gegenständlichen Bereich)
 Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

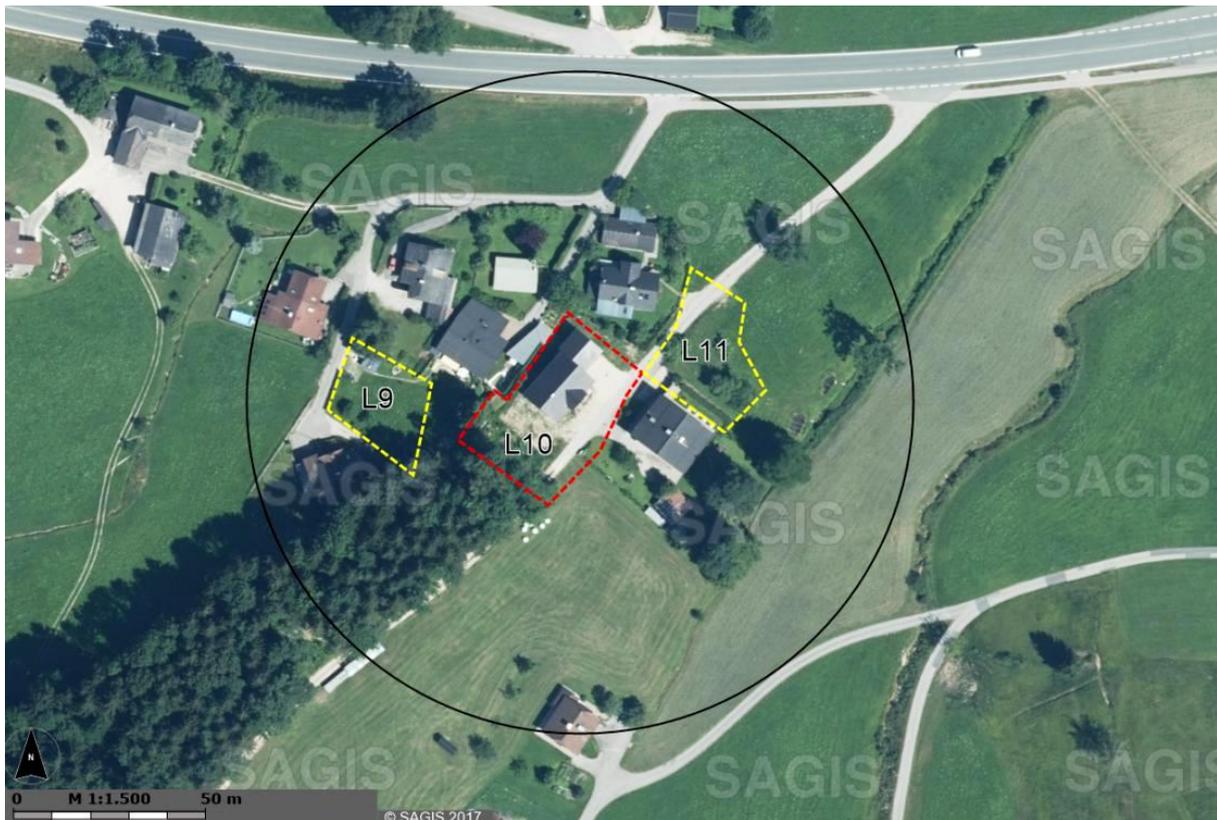


Abbildung 139: Orthofoto Strobl (2) (2015) (Ausschnitt L9, L10, L11) (Gekennzeichneter, 2015 noch unbebaute Lücken (L9, L11) gelb markiert, die Bebauung der rot markierten Lücke (L10) erfolgte dabei ca. 2012-2015) Quelle: © Land Salzburg (SAGIS); eigene Darstellung (Originalmaßstab 1:1500)



Abbildung 140: Erhebung Strobl (2) (August 2017) (Gut sichtbar sind eine bebaute Lücke (L10, zentral), eine der unbebauten Lücken (L11, Wiesenfläche vor dem linken Bestandsgebäude) und der restliche Gebäudebestand) Quelle: Eigene Erhebung, eigene Darstellung

4.4.4. Nutzungstypologien (Lückenkennzeichnung)

a) Herkunft der betroffenen Bestandsgebäude

Die Kennzeichnung von Lücken im Grünland ist nur möglich, wenn am betroffenen Standort bereits bauliche Bestände vorhanden sind. Bei Bestandsgebäuden, die für die Begründung von Lücken herangezogen werden, muss es sich dabei gemäß Salzburger ROG um nicht landwirtschaftliche Gebäude handeln.²⁶⁵ Als landwirtschaftliche Gebäude³⁵⁸ zählen demnach solche, die einem landwirtschaftlichen Zweck dienen und sich widmungskonform innerhalb der Widmung Grünland- Ländliches Gebiet befinden.^{15,206} Austraghäuser „gelten dabei als nicht landwirtschaftliche Bauten“,²⁶⁸ da sie eine reine Wohnfunktion aufweisen.¹⁵ Es können nur nichtlandwirtschaftliche Bauten zur Lückenschließung herangezogen werden, die bereits zum Zeitpunkt „der erstmaligen Lückenschließung in diesem Bereich bestanden haben“²⁶⁶ (Einfrieren des Baubestands).¹⁵ Daher kann eine spätere Verwendungszweckänderung von Bestandsbauten oder die Neuerrichtung von Bauten untergeordneter Bedeutung²⁵¹ mittels Einzelbewilligung nicht zu weiteren Lückenschließungen herangezogen werden.²⁶⁶ Dasselbe gilt für die Lückenbebauung selbst¹⁵ oder die spätere Errichtung von Austraghäusern.^{249,358}

Bezogen auf die Nutzung haben viele der für die Lückenkennzeichnung herangezogenen Bestandsbauten „in sehr hohem Maße landwirtschaftliche Wurzeln“. Die davon betroffenen Siedlungssplitter bildeten sich dabei historisch vielfach „durch Hofteilungen bzw. durch das agrarstrukturell gebotene Zusammenfassen mehrerer Hofstellen an einem dislozierten Standort“.²⁶⁶ Eine Erweiterung „dieser ursprünglich rein agrarisch geprägten Siedlungen“ wurde dabei mit Einzelbewilligungen vorgenommen,²⁶⁶ die bis 1992 noch die Neuerrichtung von Wohnbauten im Grünland ermöglichten.¹⁸⁸ Demnach konnten neben Wohnbauten für hofweichende Kinder auch „Wohnsiedlungsbauten familienfremder Personen durch Verkauf abparzellierter Grundstücke“ errichtet werden. Daher sind viele Streusiedlungen in Salzburg durch eine Nutzungsmischung von landwirtschaftlichen sowie nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzungen einerseits, bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung andererseits geprägt.²⁶⁶

Daneben kommt es in der Praxis auch vor, dass die von Lückenkennzeichnungen betroffenen Bestandsgebäude sowohl für Gewerbe- als auch für Wohnzwecke genutzt werden.²⁶⁶ Auch in solchen Fällen ist davon auszugehen, dass Einzelbewilligungen eine entscheidende Rolle bei der Entstehung dieser Siedlungsansätze eingenommen haben.^{188,266} Insgesamt kann jedoch damit gerechnet werden, dass es sich bei den für die Lückenkennzeichnung herangezogenen Bestandsbauten in der Regel um Wohngebäude handelt.¹⁵ Da Einzelbewilligungen, wie schon zuvor erwähnt, bis zum Jahr 1992 noch die Neuerrichtung von Wohnbauten im Grünland ermöglichten¹⁸⁸ und vorstellbar ist, dass viele der lückenbegründenden Bestandsbauten auf diese Weise entstanden sind, ist dementsprechend – bei Berücksichtigung aller Fristen – davon auszugehen, dass diese Bauten vorwiegend vor den 1990er Jahren errichtet wurden.¹⁵

¹⁵ Vgl. Interview GINZINGER, 19.5.2016

¹⁸⁸ Vgl. Kap. 3.2.3.3. Historische Entwicklung (Einzelbewilligungen)

²⁰⁶ Vgl. §36 Abs.1 Z1 ROG 2009 idgF

²⁴⁹ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2004) S.51-53, S.87-89

²⁵¹ Vgl. §46 Abs.3 Z1-Z4 ROG 2009 idgF

²⁶⁵ Vgl. §40 Abs.1 ROG 2009 idgF

²⁶⁶ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2012b) S.1-11

²⁶⁸ Vgl. §40 Abs.2 ROG 2009 idgF

³⁵⁸ Vgl. §48 Abs.1 bzw. Abs.2 Z2 ROG 2009 idgF

b) Nutzungstypologien

b1) Wohnnutzungen

Auf Flächen, die als Lücke im Grünland gekennzeichnet sind, dürfen nur Wohnbauten und dazugehörige Nebenanlagen errichtet werden.²⁸² In der Praxis werden die Lückenflächen üblicherweise mit Einfamilienhäusern bebaut.¹⁵ Eine Nutzung der Lückenbebauung als Zweitwohnsitz ist aufgrund des umfassenden Verwendungsverbots ausgeschlossen.^{15,359}

b2) Weitere Nutzungen

Da auf gekennzeichneten Lücken nur die Errichtung von Wohnbauten zulässig ist, kann aus Sicht des Autors davon ausgegangen werden, dass diese Gebäude in der Regel ausschließlich für Wohnzwecke genutzt werden. Allerdings ist es vorstellbar, dass der Verwendungszweck von Wohnbauten, die auf gekennzeichneten Lücken errichtet werden, zu einem späteren Zeitpunkt mit Einzelbewilligung geändert wird.²¹³ Wie zuvor erwähnt, ist es auch vorstellbar, dass die lückenbegründenden Bestandsbauten zum Teil gewerblich genutzt werden.²⁶⁶

c) Nutzungskonflikte

Bezüglich etwaiger Nutzungskonflikte darf die Kennzeichnung von Lücken im Grünland zu „keiner gegenseitigen Beeinträchtigung oder Gefährdung“ führen.²⁷⁸ Damit wird seitens des Gesetzgebers klargestellt, dass „die vorausschauende Vermeidung von Nutzungskonflikten“ als eines der Hauptziele der Raumordnung auch bei Lückenkennzeichnungen „nicht aus den Augen verloren werden darf“. Gerade in Streulagen können sich aufgrund der im Laufe der Zeit gebildeten „raumplanerischen Gemengelagen“ potentielle Nutzungskonflikte ergeben. Gegenseitige Beeinträchtigungen und Gefährdungen können sich dabei sowohl seitens der hinzukommenden Wohnnutzung (immissionsseitig) als auch von Seiten der vorhandenen landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Nutzung (emissionsseitig) ergeben.^{266,275}

d) Nutzungseinschränkungen

Auf Flächen, die als Lücken im Grünland gekennzeichnet sind, dürfen nur Wohnbauten mit höchstens 300m² Geschoßfläche und dazugehörige Nebenanlagen errichtet werden.²⁸² Obwohl dieses Limit seitens der Gemeinden theoretisch auch unter den Wert von 300m² Geschoßfläche gesenkt werden kann, ist in der Praxis kaum von solchen Einschränkungen auszugehen.¹⁵ Darüber hinausgehende Nutzungseinschränkungen, die beispielsweise wie bei GEBs in Niederösterreich von Gemeinden individuell festgelegt werden können,³⁰² sind für lückengekennzeichnete Flächen im Salzburger ROG jedenfalls nicht explizit vorgesehen.

¹⁵ Vgl. Interview GINZINGER, 19.5.2016

²¹³ Vgl. §46 Abs.3 Z1 ROG 2009 idgF

²⁶⁶ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2012b) S.1-11

²⁷⁵ Vgl. Kap. 3.2.4.2. Kriterium 2.02 (Keine gegenseitige Beeinträchtigung oder Gefährdung)

²⁷⁸ Vgl. §40 Abs.3 Z3 ROG 2009 idgF

²⁸² Vgl. §40 Abs.4 ROG 2009 idgF

³⁰² Vgl. §20 Abs.2 Z4 letzter und vorletzter Satz NÖ ROG 2014 idgF

³⁵⁹ Vgl. §31 Abs.1-3 ROG 2009 idgF

4.4.5. Vor- und Nachteile (Lückenkenzeichnung)

a) Kriterien im Vergleich zu regulären Baulandwidmungen

Die Kennzeichnung von Lücken im Grünland kann nur an Standorten erfolgen, auf denen auch Bauplatzerklärungen zulässig sind, da zu einer späteren Bebauung der Lücke jedenfalls zwingend eine Bauplatzerklärung erforderlich ist.¹⁵ Die gesetzlichen Ausschlussgründe für Bauplatzerklärungen im Salzburger BGG ähneln dabei den Widmungsverboten für Bauland im Salzburger ROG.³⁶⁰ Zudem überschneiden sich diese Ausschlussgründe zum Teil mit den zusätzlich zu erfüllenden, weiteren Standortvoraussetzungen für die Kennzeichnung von Lücken.³⁶⁰ Die Standortgunst³⁵⁴ (z.B.: Erreichbarkeit, Besonnung, Klima, Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, etc.) kann jedoch bei lückengekennzeichneten Flächen im Vergleich zu regulären Baulandwidmungen gegebenenfalls auch schlechter sein.¹⁵

b) Vor- und Nachteile für Gemeinden

b1) Vorteile für Gemeinden

Ein Vorteil durch die Lückenkenzeichnung ist, dass bestehende und bereits vollständig erschlossene Baulücken durch eine zukünftige Bebauung geschlossen werden können. Somit können „durch Bebauung angerissene“ Siedlungsbereiche im Grünland „zum Abschluss gebracht“²⁶⁶ bzw. abgerundet werden, was durch kürzere Außengrenzen eine kompaktere Siedlungsstruktur ermöglicht.³²⁷ Auch die Schaffung von „nach innen verdichteten, kompakt (..) wirkenden Siedlungsbeständen“ ist ein wichtiges Ziel der Lückenkenzeichnung.²⁶⁶ Speziell bei einer sparsamen Anwendung (z.B.: Kennzeichnung einer einzelnen Lücke) kann das Instrument in diesem Zusammenhang vorteilhaft für Gemeinden sein.^{361,362,363} Zudem kann die Lückenkenzeichnung zukünftige Baulandausweisungen, die zu einer Einleitung oder Fortsetzung von Zersiedelung führen könnten, an bestimmten Standorten vermeiden bzw. verzögern.^{362,363} Durch die Möglichkeit zur Bebauung einzelner Standorte können somit mögliche Baulandausweisungen für die folgenden Jahrzehnte hintangehalten werden.¹⁵

Ein weiterer Vorteil durch die Lückenkenzeichnung ist, dass diese nicht in die Baulandbilanz der Gemeinden eingerechnet werden. Im Vergleich zur Neuwidmung von Bauland ist daher auch kein Baulandbedarfsnachweis notwendig.³⁵⁵ Ähnlich wie bei Auffüllungsgebieten in der Steiermark kann daher von „einem größeren Spielraum in der Ortsplanung“ bezüglich der Ausweisung von neuem Bauland¹⁶⁴ ausgegangen werden, der den Gemeinden durch die Möglichkeit der Lückenkenzeichnung eingeräumt wird. Aus Sicht des Autors kann das Instrument daher speziell für Gemeinden mit vielen Baulandreserven eine Möglichkeit sein, um im geringfügigen Ausmaß weitere Bauführungen für Wohnnutzungen zu ermöglichen.

¹⁵ Vgl. Interview GINZINGER, 19.5.2016

¹⁶⁴ Vgl. TRIPPL et al (2013) S.1242-1249

²⁶⁶ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2012b) S.1-11

³²⁷ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2012c) S.3-5

³⁵⁴ Vgl. §28 Abs.4 Z1-Z3 ROG 2009 idgF

³⁵⁵ Vgl. §29 Abs.2 ROG 2009 idgF

³⁶⁰ Vgl. Kap. 3.2.4.2. Kriterium 2.01-2.03

³⁶¹ Vgl. Kap. 4.4.2.1. Hallein (Zeilenförmige Lückenschließung)

³⁶² Vgl. Kap. 4.4.2.2. Saalfelden (Abrundung eines weilerartigen Siedlungskörpers)

³⁶³ Vgl. Kap. 4.4.2.3. Großarl (Abrundung nahe Kerngebiet, um Baulandausweisung zu vermeiden)

b2) Nachteile für Gemeinden

Für die Ermöglichung von Bauführungen für Wohnbauten besteht – ausgenommen für Wohnbauten im Zusammenhang mit grünlandgebundenen Nutzungen – kein funktionales Erfordernis⁴ zur Nutzung des Grünlands. Dementsprechend kann sich eine Kennzeichnung von Lücken im Grünland für Gemeinden dann als nachteilig erweisen, wenn bestehende Zersiedelungstendenzen durch die Ermöglichung von Wohnbauten im Grünland verstärkt werden. Dies ist insbesondere dann vorstellbar, wenn es durch eine multiple Ausweisung von Lücken zu signifikanten Bestandsvergrößerungen bzw. der Ermöglichung zahlreicher Bauführungen in räumlicher Nähe kommt. Wie einige Praxisbeispiele verdeutlichen, kann es dabei in Einzelfällen zu einer Vergrößerung des Bestands um rund 50% kommen.^{364,365,366} Aus Sicht des Autors ist eine solche Widmungspraxis besonders an Standorten mit geringer Standortgunst,³⁶⁷ an exponierten Standorten^{365,368} und in sensiblen Landschaftsräumen³⁶⁹ als negativ zu sehen. Falls Lücken Kennzeichnungen zu Erweiterungen nach außen führen,³⁶⁶ kann dies ebenfalls als Nachteil für Gemeinden gesehen werden, da eine solche Entwicklung einer zentralen Zielsetzung des Instruments, nämlich der Schaffung eines „nach innen verdichteten, kompakt (...) wirkenden Siedlungsbestands“,²⁶⁶ diametral entgegensteht.

Daneben kann sich – ähnlich wie bei GEBs in Niederösterreich – auch die Erhaltung bzw. der Ausbau der betroffenen Infrastruktur (z.B.: Wasserversorgung, Schneeräumung, etc.) als nachteilig für Gemeinden erweisen. Durch die weitere Nutzung bzw. den Ausbau von zum Teil entlegenen Siedlungssplittern ist darüber hinaus mit längeren Fahrzeiten und erhöhten Emissionen zu rechnen.^{5,6} Da Flächen, die als Lücke gekennzeichnet sind, im Gegensatz zu neu gewidmetem Bauland³⁷⁰ innerhalb eines unbefristeten Zeitraums bebaut werden dürfen, haben Gemeinden dementsprechend auch keinen Einfluss auf die zukünftige Bebauung der Lückenflächen, was ebenfalls als Nachteil zu sehen ist. Im Vergleich zu Bauland ist allerdings laut Experten wegen der eingeschränkten Nutzbarkeit der gekennzeichneten Lückenflächen weniger mit einer Hortung, wie im Fall von unbebaut gebliebenem Bauland zu rechnen.¹⁵

Ein weiterer Nachteil für Gemeinden durch die Lücken Kennzeichnung sind mögliche Nutzungskonflikte, die sich zwischen bestehenden Nutzungen und der hinzukommenden Wohnnutzung ergeben können. Etwaige Nutzungskonflikte können sich wegen der im Laufe der Zeit gebildeten „raumplanerischen Gemengelagen“ gerade in Streulagen ergeben.²⁶⁶ Gegenseitige Beeinträchtigungen und Gefährdungen sind dabei von Gemeinden sowohl seitens der hinzukommenden Wohnnutzung (immissionsseitig) als auch von Seiten der vorhandenen landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Nutzung (emissionsseitig) zu prüfen.²⁷⁵

⁴ Vgl. Kap. 1.4. Definition bzw. Herleitung des Begriffs „Zersiedelung“

⁵ Vgl. Kap. 1.5. Ursachen von Zersiedelung

⁶ Vgl. Kap. 1.6. Auswirkungen von Zersiedelung

¹⁵ Vgl. Interview GINZINGER, 19.5.2016

²⁶⁶ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2012b) S.1-11

²⁷⁵ Vgl. Kap. 3.2.4.2. Kriterium 2.02 (Keine gegenseitige Beeinträchtigung oder Gefährdung)

³⁶⁴ Vgl. Kap. 4.3.3.1. Adnet (Historisches zersiedelungsförderndes Potential der Einzelbewilligung)

³⁶⁵ Vgl. Kap. 4.4.3.1. Maria Alm (Signifikante Vergrößerung des Bestands, exponierter Standort)

³⁶⁶ Vgl. Kap. 4.4.3.3. Puch bei Hallein (Erweiterung nach außen)

³⁶⁷ Vgl. Kap. 4.4.3.2. Straßwalchen (Ermöglichung weiterer Entwicklungen in entlegener Lage)

³⁶⁸ Vgl. Kap. 4.4.3.4. Strobl (Multiple Ausweisung in Landschaftsschutzgebiet) (FWP-Ausschnitt L9, L10, L11)

³⁶⁹ Vgl. Kap. 4.4.3.4. Strobl (Multiple Ausweisung in Landschaftsschutzgebiet)

³⁷⁰ Vgl. §29 Abs.1 bzw. Abs.3 ROG 2009 idgF

5 Raumplanerische Bewertung

Im nachfolgenden Kapitel wird eine raumplanerische Bewertung der zuvor besprochenen Ausnahmebestimmungen vorgenommen. Dabei soll zuerst auf die zersiedlungsfördernde Wirkung der einzelnen Ausnahmebestimmungen eingegangen werden, wobei sowohl deren Effekte auf die quantitative Flächeninanspruchnahme, als auch die Auswirkungen auf die qualitative Zersiedelung näher untersucht werden sollen.^{155,371} Im darauffolgenden Kapitel werden konkrete Handlungsempfehlungen formuliert, die sowohl für Gemeinden als auch für den Gesetzgeber mögliches Verbesserungspotential für die Zukunft aufzeigen.³⁷² Den Abschluss bildet eine zusammenfassende Bewertung, in der die wichtigsten Erkenntnisse dieser Arbeit noch einmal zusammengefasst bzw. in Relation gesetzt werden sollen.³⁷³

¹⁵⁵ Vgl. Kap. 1.4. Exkurs 1: Definition wichtiger Begrifflichkeiten im Zusammenhang mit Zersiedelung

³⁷¹ Vgl. Kap. 5.1. Zersiedlungsfördernde Wirkung der einzelnen Bestimmungen

³⁷² Vgl. Kap. 5.2. Konkrete Verbesserungsvorschläge der einzelnen Bestimmungen

³⁷³ Vgl. Kap. 5.3. Zusammenfassende Bewertung und Fazit

5.1. Zersiedlungsfördernde Wirkung der einzelnen Bestimmungen

5.1.1. Zersiedlungsfördernde Wirkung (Erhaltenswerte Gebäude im Grünland)

Auswirkungen auf die quantitative Flächeninanspruchnahme

Da ausschließlich Bestandsgebäude als erhaltenswerte Gebäude im Grünland gewidmet werden können, kann die Widmung nur bei baulichen Erweiterungen dieses Bestands zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme³⁷⁴ führen. GEBs können dabei insbesondere neue Flächen beanspruchen, wenn Erweiterungen von Wohngebäuden (z.B.: durch Zubauten) vorgenommen werden. Daneben ist es auch vorstellbar, dass bauliche Erweiterungen von GEBs, die keine Wohngebäude betreffen, zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme führen.³⁷⁵ Da die meisten GEBs jedoch als Wohngebäude genutzt werden,¹³ und solche Erweiterungen im Vergleich zu wohnlichen Erweiterungen „gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in einem untergeordneten Verhältnis“ stehen müssen,³⁷⁵ ist diesbezüglich nur mit einer geringen Flächeninanspruchnahme zu rechnen. Auch der Widmungszusatz GEB-Standort hat aus Sicht des Autors kaum Auswirkungen auf die Inanspruchnahme neuer Flächen, da er flächenmäßig stark eingeschränkt ist und sich das neuerrichtete Gebäude mit dem Grundriss des ehemaligen Bestands zumindest zu 50% überschneiden muss.³⁷⁵

Dementsprechend ist bei GEBs insbesondere dann von der Inanspruchnahme neuer Flächen auszugehen, wenn bauliche Erweiterungen von GEB-Wohngebäuden vorgenommen werden. In der Praxis entsteht bei solchen Baumaßnahmen häufig ein zweites Wohnhaus.³⁰⁹ Da für solche Erweiterungen jedoch bereits ein Bestandsgebäude vorhanden sein muss,³⁷⁵ ist im Vergleich zu einem neuerrichteten, freistehenden Einfamilienhaus allerdings mit einer geringeren Flächeninanspruchnahme zu rechnen. Aus Sicht des Autors ist in diesem Zusammenhang ein grober Richtwert von ca. 50% der beanspruchten Nettobaulandfläche³⁷⁴ eines neuerrichteten Einfamilienhauses vorstellbar. Da letzteres üblicherweise rund 1000m² Nettobaulandfläche in Anspruch nimmt,³⁷⁴ ist für Erweiterungen von GEB- Wohngebäuden folglich ein Richtwert von etwa 500m² beanspruchter Nettobaulandfläche denkbar.

Zwischen Jänner 2016 und Jänner 2017 wurden in Niederösterreich rund 130 erhaltenswerte Gebäude im Grünland neu gewidmet.³⁷⁶ Im hypothetischen Fall, dass bei allen dieser neu gewidmeten GEBs auch wohnliche Erweiterungen durchgeführt würden, könnte daher mit einem Maximalwert von ca. 6,5 ha zusätzlicher Flächeninanspruchnahme gerechnet werden. Da in Niederösterreich im Jahr 2016 eine Flächeninanspruchnahme von rund 10km² (1000ha) gemessen wurde,³⁷⁷ würde dieser Maximalwert damit einem Anteil von rund 0,65% der jährlichen Flächeninanspruchnahme im Bundesland entsprechen. Aus Sicht des Autors ist in der Praxis allerdings damit zu rechnen, dass nur ein Teil der neu ausgewiesenen GEBs auch für Wohnzwecke erweitert wird und der oben beschriebene Maximalwert daher deutlich geringer ausfällt. Dementsprechend kann bei der Neuwidmung von GEBs nur von einer geringen Auswirkung auf die quantitative Flächeninanspruchnahme ausgegangen werden.

¹³ Vgl. Interview PÜHRINGER, 20.1.2016

³⁰⁹ Vgl. AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG (2014) S.1-14

³⁷⁴ Vgl. ÖROK (2017) S.7-9 bzw. Kap. 1.4. Exkurs 1: Definition wichtiger Begrifflichkeiten

³⁷⁵ Vgl. §20 Abs.2 Z4 lit.c bzw. Abs.5 Z1-Z2, Z6 NÖ ROG 2014 idgF

³⁷⁶ Vgl. Land Niederösterreich (noe.gv.at (a,b)

³⁷⁷ Vgl. Umweltbundesamt (2015, 2016b)

Auswirkungen auf die qualitative Zersiedelung

Anschließend sollen die Auswirkungen von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland auf die qualitative Zersiedelung¹⁵⁵ näher betrachtet werden. Bei der Analyse von Fallbeispielen zeigt sich, dass GEBs durch die damit verbundenen Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten speziell bei einer multiplen Ausweisung bestehende Zersiedelungstendenzen vertiefen können. Dies ist aus planungsfachlicher Sicht insbesondere in Gebieten mit sensiblen Natur- und Landschaftsräumen als negativ zu sehen.^{322,325} Auch die Ausweisung entlegener und schlecht erreichbarer^{322,323} bzw. exponierter³²⁴ Siedlungssplitter als erhaltenswerte Gebäude kann zur Vertiefung bestehender Zersiedelungstendenzen führen, da für eine Wohnnutzung – ausgenommen jene im Zusammenhang mit grünlandgebundenen Nutzungen – in diesen Bereichen kein funktionales Erfordernis⁴ besteht. Darüber hinaus besitzen solche entlegenen oder exponierten Standorte keine Standortgunst, weshalb aus raumordnungsfachlicher Sicht weitere Entwicklungen in diesen Bereichen möglichst vermieden werden sollten.

Bezüglich der baulichen Nutzung von erhaltenswerten Gebäuden sind bei einer extensiven Auslegung des niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes in Einzelfällen Zubauten infolge von Erweiterungen für einen familieneigenen Wohnbedarf denkbar, bei denen es sich de facto um die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes handelt.³⁷⁸ Dies kommt laut Experten in der Praxis immer wieder vor, da bezüglich der Definition von Zubauten aus rechtlicher Sicht ein gewisser Interpretationsspielraum besteht,¹³ der dabei eine solche Widmungspraxis aktuell zulässt. Aus Sicht des Autors haben solche Erweiterungen für GEB-Wohngebäude momentan das größte zersiedelungsfördernde Potential der Bestimmung.

Wie bereits erwähnt, kann der im Jahr 2014 eingeführte³⁷⁹ Widmungszusatz GEB- Standort aus quantitativer Sicht zwar nur eine geringe Flächeninanspruchnahme bewirken. Aus einer qualitativen Perspektive werden auf diese Weise aber Entwicklungen an Standorten forciert, die zum Teil nur eine geringe Standortgunst besitzen.³⁸⁰ Darüber hinaus kann die potentielle Ermöglichung von Neubauten laut Experten als erster Schritt zur Ermöglichung einer aktiven Siedlungstätigkeit im Grünland gesehen werden.¹³ Dies ist aus Sicht des Autors besonders vor jenem Hintergrund als negativ zu sehen, als das Ziel der GEB- Bestimmung stets die Erhaltung bestehender Gebäude und nicht die Ermöglichung von Neubauten war.¹³

⁴ Vgl. Kap. 1.4. Definition bzw. Herleitung des Begriffs „Zersiedelung“

¹³ Vgl. Interview PÜHRINGER, 20.1.2016

¹⁵⁵ Vgl. Kap. 1.4. Exkurs 1: Definition wichtiger Begrifflichkeiten im Zusammenhang mit Zersiedelung

³²² Vgl. Kap. 4.1.3.3. (a) Mauerbach (Nutzung eines entlegenen Siedungssplitters für Wohnzwecke)

³²³ Vgl. Kap. 4.1.3.3. (b) Klosterneuburg (Erweiterungsmöglichkeit für entlegene Siedlung)

³²⁴ Vgl. Kap. 4.1.3.4. Neustadt an der Donau (Exponierte Siedlung mit geringer Standortgunst)

³²⁵ Vgl. Kap. 4.1.3.1. Gloggnitz (Massenhafte Ausweisung am Siedlungsrand)

³⁷⁸ Vgl. Kap. 4.1.3.2. Klosterneuburg (Extensive Auslegung bei der Erweiterung eines Wohngebäudes)

³⁷⁹ Vgl. Kap. 3.2.1.3. Historische Entwicklung (Erhaltenswerte Gebäude)

³⁸⁰ Vgl. Kap. 4.1.3.5. Neulengbach (Mögliche Wiedererrichtung mit dem Widmungszusatz „Standort“)

5.1.2. Zersiedlungsfördernde Wirkung (Auffüllungsgebiete)

Auswirkungen auf die quantitative Flächeninanspruchnahme

In weiterer Folge sollen die Auswirkungen von Auffüllungsgebieten auf die quantitative Flächeninanspruchnahme³⁷⁴ näher untersucht werden. Die Widmung kann in diesem Zusammenhang insbesondere zur Inanspruchnahme neuer Flächen führen, wenn die lückenbildenden Bestandsgebäude im Rahmen einer Wohnnutzung baulich erweitert werden. Die größten Auswirkungen auf die quantitative Flächeninanspruchnahme sind allerdings durch die Errichtung von Wohngebäuden auf den Lückenflächen¹⁵⁶ zu erwarten.

Bei der Analyse von Fallbeispielen zeigt sich, dass die Lückenflächen in Auffüllungsgebieten der Regel mit Einfamilienhäusern bebaut werden.^{339,340,344} Daher ist aus Sicht des Autors in diesem Zusammenhang davon auszugehen, dass eine einzelne Lückenbebauung eine ähnliche Nettobaulandfläche³⁷⁴ wie ein freistehendes Einfamilienhaus beansprucht. Da letzteres üblicherweise rund 1000m² Nettobaulandfläche in Anspruch nimmt,³⁷⁴ kann somit auch bei der Bebauung einer einzelnen Lückenfläche mit diesem Wert gerechnet werden. Die Lückenflächen sind in einem Auffüllungsgebiet dabei insgesamt auf maximal 3000m² Gesamtfläche limitiert.¹⁵⁶ Dementsprechend ist auch die quantitative Inanspruchnahme von Flächen auf diesen Maximalwert begrenzt, wobei bei einer solchen höchstmöglichen Ausnützung der Lückengröße in der Regel maximal drei Bauplätze geschaffen werden.¹²

Im Zeitraum zwischen 2010 und 2015 wurden in der Steiermark rund 400 Auffüllungsgebiete gewidmet (Stand Oktober 2015).¹² Dementsprechend ist es aus Sicht des Autors vorstellbar, dass in der Steiermark aktuell rund 60 Auffüllungsgebiete pro Jahr ausgewiesen werden. Im hypothetischen Fall, dass bei allen dieser neu gewidmeten Auffüllungsgebiete die maximal zulässige Lückenfläche¹⁵⁶ von 3000m² voll ausgeschöpft würde, könnte daher mit einem Maximalwert von rund 18ha zusätzlicher Flächeninanspruchnahme gerechnet werden.

Da in der Steiermark im Jahr 2016 eine Flächeninanspruchnahme von rund 9km² (900ha) gemessen wurde,³⁷⁷ würde dieser Maximalwert damit einem Anteil von rund 2% der jährlichen Flächeninanspruchnahme im Bundesland entsprechen. Aus Sicht des Autors ist allerdings damit zu rechnen, dass die maximal zulässige Lückenfläche nur bei einem Teil der Auffüllungsgebiete voll ausgeschöpft bzw. nur teilweise zu einem späteren Zeitpunkt mit drei Einfamilienhäusern bebaut wird. Insgesamt kann daher von einer geringen Auswirkung von Auffüllungsgebieten auf die quantitative Flächeninanspruchnahme ausgegangen werden.

¹² Vgl. Interview REDIK, 7.1.2016

¹⁵⁶ Vgl. §33 Abs.3 Z2 bzw. Abs.5 Z1 lit.b StROG 2010 idgF

³³⁹ Vgl. Kap. 4.2.2.2. Eichkögl (Zeilenförmige Lückenschließung)

³⁴⁰ Vgl. Kap. 4.2.2.3. Liezen (Zeilenförmige Lückenschließung, visuelle Einheit schon zuvor gegeben)

³⁴⁴ Vgl. Kap. 4.2.3.2. Gnas (Ermöglichung von zahlreichen Bauführungen in räumlicher Nähe)

³⁷⁴ Vgl. ÖROK (2017) S.7-9 bzw. Kap. 1.4. Exkurs 1: Definition wichtiger Begrifflichkeiten

³⁷⁷ Vgl. Umweltbundesamt (2015, 2016b)

Auswirkungen auf die qualitative Zersiedelung

Anschließend sollen die Effekte von Auffüllungsgebieten auf die qualitative Zersiedelung¹⁵⁵ näher betrachtet werden. Bei der Analyse von Fallbeispielen zeigt sich, dass die Widmung speziell bei einer extensiven Auslegung der maximal zulässigen Flächenbeschränkungen¹⁵⁶ zu erheblichen Bestandsvergrößerungen führen kann. Bei einer größtmöglichen Ausschöpfung der Lückengröße¹⁵⁶ wäre etwa die Errichtung von drei bis fünf weiteren Gebäuden in einem Auffüllungsgebiet vorstellbar.³⁴³ In der Regel werden bei einer solchen höchstmöglichen Ausschöpfung der Lückengröße jedoch maximal drei Bauplätze geschaffen.¹² Wenn es zu einer Ausweisung von mehreren Auffüllungsgebieten in räumlicher Nähe kommt, kann der vorhandene Gebäudebestand zusätzlich in signifikantem Ausmaß vergrößert werden.³⁴⁴

Da für eine Neuerrichtung von Wohngebäuden – ausgenommen jene in Zusammenhang mit grünlandgebundenen Nutzungen – kein funktionales Erfordernis⁴ für die Nutzung des Grünlands in diesen Bereichen besteht, ist dementsprechend von einer Verstärkung von Zersiedelungstendenzen durch die Widmung von Auffüllungsgebieten auszugehen. Anhand der Fallbeispiele^{381,382} wird außerdem ersichtlich, dass durch Auffüllungsgebiete meistens Bauführungen in Bereichen ermöglicht werden, die lediglich eine geringe Standortgunst aufweisen (z.B.: schlechte Erreichbarkeit). Dementsprechend sollten aus planungsfachlicher Sicht weitere bauliche Entwicklungen in diesen Bereichen möglichst vermieden werden.

Darüber hinaus können Zersiedelungstendenzen durch mögliche Erweiterungen nach außen, die in Auffüllungsgebieten ex lege „um eine Bauplatzbreite“ erlaubt sind, wenn „der Einheit des Auffüllungsgebiets auf Grund des Heranrückens an eindeutige naturräumliche Grenzen nichts entgegensteht“,¹⁵⁶ zusätzlich verstärkt werden. Da auf diese Weise die Neuerrichtung von Wohngebäuden im Außenbereich von Siedlungskörpern ermöglicht wird, können Auffüllungsgebiete insbesondere in sensiblen Natur- oder Landschaftsräumen zu weiteren Beeinträchtigungen führen.³⁴⁵ Aus planungsfachlicher Sicht negativ zu sehen ist auch, dass mögliche Erweiterungen nach außen der ursprünglichen Intention von Auffüllungsgebieten zuwiderlaufen, da diese nicht mehr die Bebauung von inneren Baulücken,¹⁶¹ sondern den erstmaligen Anriss von Gebieten im Außenbereich von Siedlungen ermöglichen.

⁴ Vgl. Kap. 1.4. Definition bzw. Herleitung des Begriffs „Zersiedelung“

¹² Vgl. Interview REDIK, 7.1.2016

¹⁵⁵ Vgl. Kap. 1.4. Exkurs 1: Definition wichtiger Begrifflichkeiten im Zusammenhang mit Zersiedelung

¹⁵⁶ Vgl. §33 Abs.3 Z2 bzw. Abs.5 Z1 lit.b StROG 2010 idgF

¹⁶¹ Vgl. AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG (2011) S.9-16, S.26-28

³⁴³ Vgl. Kap. 4.2.3.1. Kirchberg an der Raab (Signifikante Bestandsvergrößerung, extensive Auslegung)

³⁴⁴ Vgl. Kap. 4.2.3.2. Gnas (Ermöglichung von zahlreichen Bauführungen in räumlicher Nähe)

³⁴⁵ Vgl. Kap. 4.2.3.3. Thal bei Graz (Erweiterung nach außen)

³⁸¹ Vgl. Kap. 4.2.2. Good Practice Beispiele (Auffüllungsgebiete)

³⁸² Vgl. Kap. 4.2.3. Bad Practice Beispiele (Auffüllungsgebiete)

5.1.3. Zersiedlungsfördernde Wirkung (Einzelbewilligungen)

Auswirkungen auf die quantitative Flächeninanspruchnahme

Bei der Analyse von Fallbeispielen wird ersichtlich, dass Einzelbewilligungen im Grünland speziell dann zu einer quantitativen Flächeninanspruchnahme¹⁵⁵ führen können, wenn sie grünlandgebundene Bauvorhaben²²² oder die Neugründung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe²²⁴ betreffen. Auch die Errichtung von Bauten untergeordneter Bedeutung mittels Einzelbewilligung kann zur Inanspruchnahme neuer Flächen führen, wenn auch in einem eher geringen Ausmaß.^{220,351} Die wenigsten Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme sind aus Sicht des Autors durch die Änderung des Verwendungszwecks von Bestandsbauten im Grünland^{191,205} mittels Einzelbewilligung zu erwarten, da hierfür ex lege bereits ein Gebäudebestand vorhanden sein muss.²⁵¹ Deshalb kann es in diesen Fällen nur zu einer geringen Inanspruchnahme neuer Flächen durch etwaige bauliche Erweiterungen kommen.

Im Zeitraum zwischen 2009 und 2017 wurden in Salzburg rund 900 Einzelbewilligungen erteilt (Stand April 2017).³⁸³ Daher ist es aus Sicht des Autors vorstellbar, dass in Salzburg aktuell rund 100 Einzelbewilligungen pro Jahr erteilt werden. Da Einzelbewilligungen nicht nur auf Grünland zentriert sind, sondern auch andere Widmungsarten betreffen können,¹⁴ ist davon auszugehen, dass nur ein Teil dieser 100 Ausnahmegewilligungen im Grünland erteilt wurde. Die meisten dieser im Grünland erteilten Einzelbewilligungen betreffen aktuell die Verwendungszweckänderung von Bestandsbauten,¹⁴ für die – wie schon zuvor erwähnt – bereits ein Gebäudebestand vorhanden sein muss.²⁵¹ Daher ist im Großteil der Fälle nur mit einer geringen Flächeninanspruchnahme durch etwaige bauliche Erweiterungen zu rechnen.

Folglich kann davon ausgegangen werden, dass nur noch ein geringer Teil der verbleibenden Einzelbewilligungen im Grünland³⁸³ auf die restlichen beschriebenen Nutzungsmöglichkeiten entfällt. Die Errichtung von Bauten von untergeordneter Bedeutung im Grünland mittels Einzelbewilligung ist aus Sicht des Autors nur mit einer geringen Flächeninanspruchnahme verbunden, da diese ex lege von „untergeordneter Bedeutung“ sein müssen²⁵¹ und daher in dessen Umgebung nicht dominant in Erscheinung treten dürfen.¹⁴ Was die Ermöglichung von grünlandgebundenen Bauvorhaben²²² bzw. die Neugründung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe²²⁴ mittels Einzelbewilligung betrifft, ist nur von wenigen diesbezüglichen Vorhaben im Jahr auszugehen. Deshalb kann auch in diesen Fällen lediglich mit einer geringfügigen Flächeninanspruchnahme gerechnet werden. Aufgrund der zuvor beschriebenen Sachlage kann dementsprechend auch insgesamt nur von geringen Effekten von Einzelbewilligungen im Grünland auf die quantitative Inanspruchnahme neuer Flächen¹⁵⁵ ausgegangen werden. Daneben wird auch von einem Experten bestätigt, dass Einzelbewilligungen aus quantitativer Sicht bzw. bezüglich der Flächenbilanz in ihrer Bedeutung gering bis nicht vorhanden sind.¹⁴

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

¹⁵⁵ Vgl. Kap. 1.4. Exkurs 1: Definition wichtiger Begrifflichkeiten im Zusammenhang mit Zersiedelung

¹⁹¹ Vgl. Kap. 4.3.2.1. (a) Hallwang (Verwendungszweckänderung von ehem. landw. Wirtschaftsgebäude)

²⁰⁵ Vgl. Kap. 4.3.2.1. (b) Seekirchen (Verwendungszweckänderung von ehem. landw. Wohngebäude)

²²⁰ Vgl. Kap. 4.3.2.2. Leogang (Neuerrichtung von Bauten untergeordneter Bedeutung)

²²² Vgl. Kap. 4.3.2.3. Schwarzach im Pongau (Grünlandgebundene Vorhaben)

²²⁴ Vgl. Kap. 4.3.2.4. Großarl (Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebs)

²⁵¹ Vgl. §46 Abs.3 Z1-Z4 ROG 2009 idGF

³⁵¹ Vgl. Kap. 4.3.3.3. Seeham (Nachträgliche Bewilligung für bestehendes Nebengebäude im Grünland)

³⁸³ Vgl. Eigene Erhebung von erteilten Einzelbewilligungen in Salzburg (seit 2009)

Auswirkungen auf die qualitative Zersiedelung

Anschließend sollen die Effekte von Einzelbewilligungen auf die qualitative Zersiedelung¹⁵⁵ näher untersucht werden. Wie bereits erwähnt, sind im Salzburger ROG vier verschiedene Nutzungsmöglichkeiten für Einzelbewilligungen im Grünland vorgesehen.²⁵¹ Bei zwei davon, nämlich der Ermöglichung grünlandgebundener Bauvorhaben und der Neugründung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, ist allerdings per definitionem nicht von einer damit verbundenen zersiedelnden Entwicklung⁴ auszugehen. Dies kann damit begründet werden, dass für Bauführungen wie etwa der Errichtung von land- und forstwirtschaftlichen Wohn- und Zweckgebäuden ein funktionales Erfordernis⁴ für die widmungskonforme Nutzung des Grünlands²⁰⁶ in diesen Bereichen besteht. Trotzdem sind aus Sicht des Autors einzelne dieser Bauvorhaben (z.B.: in entlegenen oder naturräumlich bzw. landschaftlich sensiblen Gebieten) aus planungsfachlicher Sicht zu hinterfragen, da auch widmungskonforme bzw. erforderliche Bauführungen den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können.³⁵⁶

Die mittels Einzelbewilligung ermöglichte Errichtung von Bauten untergeordneter Bedeutung im Grünland kann in Einzelfällen zu einer zersiedelnden Entwicklung im geringen Ausmaß führen,³⁵¹ wenn für solche Bauführungen kein funktionales Erfordernis⁴ besteht. Dies ist aus planungsfachlicher Sicht insbesondere in sensiblen Natur- und Landschaftsräumen als negativ zu sehen.³⁵¹ Da solche Bauvorhaben ex lege von „untergeordneter Bedeutung“ sein müssen²⁵¹ und daher in dessen Umgebung nicht dominant in Erscheinung treten dürfen,¹⁴ ist aus Sicht des Autors allerdings weder aus einer quantitativen, noch aus einer qualitativen Perspektive mit nennenswerten Auswirkungen auf Zersiedelungstendenzen zu rechnen.

Bei der vierten Nutzungsmöglichkeit von Einzelbewilligungen im Grünland handelt es sich um die Verwendungszweckänderung von Bestandsbauten, die auch eine „damit verbundene Vergrößerung auf höchstens 300m² Geschoßfläche“ ermöglichen.²⁵¹ Da hierfür bereits ein Gebäudebestand vorausgesetzt wird, kann aus Sicht des Autors nur bei etwaigen baulichen Erweiterungen mit geringfügigen weiteren Effekten auf Zersiedelungstendenzen gerechnet werden. Wenn solche Verwendungszweckänderungen ohne eine Vergrößerung des Bestands vorgenommen werden, ist allerdings lediglich von einer „Umpolung“ von Zersiedelung auszugehen.¹⁴ Aufgrund der zuvor erläuterten Sachlage kann dementsprechend auch insgesamt nur mit geringen Effekten von Einzelbewilligungen im Grünland auf die qualitative Zersiedelung¹⁵⁵ gerechnet werden. Daneben wird auch von einem Experten bestätigt, dass Einzelbewilligungen bei der qualitativen Zersiedelung lediglich eine geringe Rolle spielen.¹⁴

⁴ Vgl. Kap. 1.4. Definition bzw. Herleitung des Begriffs „Zersiedelung“

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

¹⁵⁵ Vgl. Kap. 1.4. Exkurs 1: Definition wichtiger Begrifflichkeiten im Zusammenhang mit Zersiedelung

²⁰⁶ Vgl. §36 Abs.1 Z1 ROG 2009 idgF

²⁵¹ Vgl. §46 Abs.3 Z1-Z4 ROG 2009 idgF

³⁵¹ Vgl. Kap. 4.3.3.3. Seeham (Nachträgliche Bewilligung für bestehendes Nebengebäude im Grünland)

³⁵⁶ Vgl. Kap. 4.3.3.2. Mittersill (Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebs in entlegener Lage)

5.1.4. Zersiedlungsfördernde Wirkung (Lückenkennzeichnung)

Auswirkungen auf die quantitative Flächeninanspruchnahme

Nachfolgend sollen die Effekte der Lückenkennzeichnung im Grünland auf die quantitative Flächeninanspruchnahme³⁷⁴ näher untersucht werden. Die Kennzeichnung von Lücken im Grünland kann in diesem Zusammenhang insbesondere zur Inanspruchnahme neuer Flächen führen, wenn es auf den Lückenflächen zur Neuerrichtung von Wohngebäuden²⁸² kommt.

Bei der Analyse von Fallbeispielen zeigt sich, dass die gekennzeichneten Lückenflächen in der Regel mit Einfamilienhäusern bebaut werden.^{365,367,369} Daher ist aus Sicht des Autors davon auszugehen, dass eine einzelne Lückenbebauung eine ähnliche Nettobaulandfläche³⁷⁴ wie ein freistehendes Einfamilienhaus beansprucht. Da ein solches üblicherweise rund 1000m² Nettobaulandfläche in Anspruch nimmt,³⁷⁴ kann dementsprechend auch bei der Bebauung einer einzelnen Lückenfläche mit diesem Wert gerechnet werden. In der Praxis weisen die Lückenflächen dabei eine durchschnittliche Größe von rund 700m² bis 900m² auf, wobei nur einige wenige Ausnahmen über diesem Wert liegen.¹⁵ Darüber hinaus ist eine Ausweisung von größeren Lückenflächen als 1000m² wenig praktikabel, da in jedem Fall nur Wohnbauten mit maximal 300m² Geschoßfläche darauf errichtet werden dürfen.¹⁵ Dementsprechend ist bezüglich der Flächeninanspruchnahme auch in diesem Zusammenhang ein Richtwert von rund 1000m² Nettobaulandfläche für eine einzelne gekennzeichnete Lückenfläche realistisch.

Im Zeitraum zwischen Jänner und Mai 2016 wurden bei der Salzburger Landesregierung sechs Lückenkennzeichnungen beantragt.¹⁵ Dementsprechend ist es aus Sicht des Autors vorstellbar, dass aktuell rund 15 Lücken pro Jahr gekennzeichnet werden. Ausgehend vom zuvor ermittelten Richtwert von rund 1000m² Nettobaulandfläche pro gekennzeichneter Lücke könnte daher mit einem Wert von rund 1,5ha zusätzlicher Flächeninanspruchnahme gerechnet werden. Da in Salzburg im Jahr 2016 eine Flächeninanspruchnahme von rund 3km² (300ha) gemessen wurde,³⁷⁷ würde dieser Wert damit einem Anteil von rund 0,5% der jährlichen Flächeninanspruchnahme im Bundesland entsprechen. Insgesamt kann aus Sicht des Autors daher von geringen Auswirkungen auf die quantitative Flächeninanspruchnahme ausgegangen werden, die durch eine Lückenkennzeichnung im Grünland bewirkt werden.

¹⁵ Vgl. Interview GINZINGER, 19.5.2016

²⁸² Vgl. §40 Abs.4 ROG 2009 idgF

³⁶⁵ Vgl. Kap. 4.4.3.1. Maria Alm (Signifikante Vergrößerung des Bestands, exponierter Standort)

³⁶⁷ Vgl. Kap. 4.4.3.2. Straßwalchen (Ermöglichung weiterer Entwicklungen in entlegener Lage)

³⁶⁹ Vgl. Kap. 4.4.3.4. Strobl (Multiple Ausweisung in Landschaftsschutzgebiet)

³⁷⁴ Vgl. ÖROK (2017) S.7-9 bzw. Kap. 1.4. Exkurs 1: Definition wichtiger Begrifflichkeiten

³⁷⁷ Vgl. Umweltbundesamt (2015, 2016b)

Auswirkungen auf die qualitative Zersiedelung

Anschließend sollen die Auswirkungen der Kennzeichnung von Lücken im Grünland auf die qualitative Zersiedelung¹⁵⁵ näher betrachtet werden. Bei der Analyse von Fallbeispielen zeigt sich dabei, dass insbesondere eine Kennzeichnung mehrerer Lücken in räumlicher Nähe zu signifikanten Vergrößerungen des Bestands führen kann. In Einzelfällen kann es demnach zu einer Bestandsvergrößerung um rund 50% kommen.^{364,365,366} Da für eine Neuerrichtung von Wohngebäuden – außer jenen in Zusammenhang mit grünlandgebundenen Nutzungen – kein funktionales Erfordernis⁴ für die Nutzung des Grünlands in diesen Bereichen besteht, ist daher davon auszugehen, dass Lückenkennzeichnungen Zersiedelung verstärken können.

Aufgrund der Fallbeispiele^{384,385} wird außerdem ersichtlich, dass durch die Kennzeichnung von Lücken im Grünland in der Regel Bauführungen in Bereichen ermöglicht werden, die nur eine geringe Standortgunst³⁵⁴ aufweisen. Als Beispiel hierfür können insbesondere schlecht erreichbare,^{365,367} lärmbelastete³⁶⁷ oder exponierte Standorte^{365,368} erwähnt werden. Daher sollten aus planungsfachlicher Sicht weitere bauliche Entwicklungen in diesen Bereichen möglichst unterbleiben. Auch in sensiblen Landschaftsräumen sollte insbesondere eine multiple Kennzeichnung von Lücken im Grünland nach Möglichkeit vermieden werden.³⁶⁹

Darüber hinaus können Lückenkennzeichnungen in Einzelfällen zu möglichen Erweiterungen nach außen führen, die Zersiedelungstendenzen zusätzlich verstärken können.³⁶⁶ Von einer solchen Erweiterung ist dann auszugehen, wenn eine Kennzeichnung von Lücken außerhalb der Umrisslinie der umgebenden Bestandsgebäude bzw. der Verbindungslinie von deren Häuserkanten²⁶⁶ vorgenommen wird. Solche Erweiterungen nach außen sind dabei aus raumordnungsfachlicher Sicht als negativ anzusehen, da sie der ursprünglichen Intention der Lückenkennzeichnung im Grünland, nämlich der Schaffung eines „nach innen verdichteten, kompakt (geschlossen) wirkenden Siedlungsbestands“²⁶⁶, diametral entgegenstehen und den erstmaligen Anriss von Gebieten im Außenbereich von Siedlungen ermöglichen können.

⁴ Vgl. Kap. 1.4. Definition bzw. Herleitung des Begriffs „Zersiedelung“

¹⁵⁵ Vgl. Kap. 1.4. Exkurs 1: Definition wichtiger Begrifflichkeiten im Zusammenhang mit Zersiedelung

²⁶⁶ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2012b) S.1-11

³⁵⁴ Vgl. §28 Abs.4 Z1-Z3 ROG 2009 idgF

³⁶⁴ Vgl. Kap. 4.3.3.1. Adnet (Historisches zersiedelungsförderndes Potential der Einzelbewilligung)

³⁶⁵ Vgl. Kap. 4.4.3.1. Maria Alm (Signifikante Vergrößerung des Bestands, exponierter Standort)

³⁶⁶ Vgl. Kap. 4.4.3.3. Puch bei Hallein (Erweiterung nach außen)

³⁶⁷ Vgl. Kap. 4.4.3.2. Straßwalchen (Ermöglichung weiterer Entwicklungen in entlegener Lage)

³⁶⁸ Vgl. Kap. 4.4.3.4. Strobl (Multiple Ausweisung in Landschaftsschutzgebiet) (FWP-Ausschnitt L9, L10, L11)

³⁶⁹ Vgl. Kap. 4.4.3.4. Strobl (Multiple Ausweisung in Landschaftsschutzgebiet)

³⁸⁴ Vgl. Kap. 4.4.2. Good Practice Beispiele (Lückenkennzeichnung)

³⁸⁵ Vgl. Kap. 4.4.3. Bad Practice Beispiele (Lückenkennzeichnung)

5.2. Konkrete Verbesserungsvorschläge der einzelnen Bestimmungen

5.2.1. Verbesserungsvorschläge (Erhaltenswerte Gebäude im Grünland)

Vorschlag 1: Restriktive Widmungspraxis

Gemäß der Rechtsprechung des VwGH ist für Bauvorhaben im Grünland grundsätzlich ein strenger Maßstab anzulegen, wodurch vorausgesetzt wird, dass solche Bauführungen „nach objektiven Maßstäben erforderlich und spezifisch sein“ müssen.³⁸⁶ Daneben empfiehlt die ÖROK eine weitgehende Vermeidung von Ausnahmebestimmungen für Bauvorhaben im Grünland, „die nicht zwingend standort- oder nutzungsgebunden sind“.³⁸⁷ Deshalb sind aus Sicht des Autors auch die Widmung von erhaltenswerten Gebäuden und damit verbundene Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten seitens der Gemeinden restriktiv zu behandeln.

Dementsprechend sollte aus planungsfachlicher Sicht eine sparsame Ausweisung von GEBs verfolgt werden, damit Wohnnutzungen im Grünland nicht weiter zunehmen.¹³ Wie sich bei der Analyse von Fallbeispielen zeigt, sollte speziell an den Siedlungsrändern eine zahlreiche Widmung von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland vermieden werden.^{323,325} Auch bei entlegenen Siedlungssplittern sollte auf eine GEB- Widmung möglichst verzichtet werden, insbesondere wenn diese in sensiblen Natur- und Landschaftsräumen gelegen sind.^{322,324} Auch exponierte Baubestände dürften keinesfalls als erhaltenswerte Gebäude ausgewiesen werden.³²⁴ Die Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten von bestehenden GEBs sollten insbesondere in Bereichen mit geringer Standortgunst weitgehend eingeschränkt³⁰² werden.

Eine solche Widmungspraxis ist aus Sicht des Autors auch deshalb zu forcieren, da durch die Ausweisung von erhaltenswerten Gebäuden Zersiedlungstendenzen⁴ – durch das Fehlen eines funktionalen Erfordernisses der damit ermöglichten Wohnnutzungen – weiter vertieft werden können. Zudem erwachsen Gemeinden durch GEB-Widmungen weitere Nachteile³⁸⁸ wie beispielsweise die Erhaltung der dazugehörigen Infrastruktur (z.B.: Wasserversorgung, Kanalisation, Schneeräumung, etc.),¹³ was eine restriktivere Widmungspraxis bezüglich erhaltenswerten Gebäuden im Grünland ebenfalls sinnvoll erscheinen lässt. Gleichzeitig kann die Erhaltung der Kulturlandschaft¹³ bzw. von charakteristischen³¹⁹ oder bauhistorisch wertvollen Bauwerken³¹⁸ nur funktionieren, wenn diese auch bewohnt und genutzt werden.

⁴ Vgl. Kap. 1.4. Definition bzw. Herleitung des Begriffs „Zersiedelung“

¹³ Vgl. Interview PÜHRINGER, 20.1.2016

³⁰² Vgl. §20 Abs.2 Z4 letzter und vorletzter Satz NÖ ROG 2014 idgF

³¹⁸ Vgl. Kap. 4.1.2.1. Bad Großpertholz (Nutzung einer denkmalgeschützten Schmiede für Wohnzwecke)

³¹⁹ Vgl. Kap. 4.1.2.3. Oberndorf an der Melk (Nutzung eines Vierkanters für Wohnzwecke)

³²² Vgl. Kap. 4.1.3.3. (a) Mauerbach (Nutzung eines entlegenen Siedungssplitters für Wohnzwecke)

³²³ Vgl. Kap. 4.1.3.3. (b) Klosterneuburg (Erweiterungsmöglichkeit für entlegene Siedlung)

³²⁴ Vgl. Kap. 4.1.3.4. Neustadt an der Donau (Exponierte Siedlung mit geringer Standortgunst)

³²⁵ Vgl. Kap. 4.1.3.1. Gloggnitz (Massenhafte Ausweisung am Siedlungsrand)

³⁸⁶ Vgl. Verwaltungsgerichtshof, Erkenntnis vom 19.3.2015 (VwGH Gszl. 2013/06/0192)

³⁸⁷ Vgl. ÖROK (2017) S. 16-17

³⁸⁸ Vgl. Kap. 4.1.5. b2) Nachteile für Gemeinden (Erhaltenswerte Gebäude)

Vorschlag 2: Rechtliche Nachschärfungen

Aus legistischer Sicht sollten die Bestimmungen bezüglich erhaltenswerten Gebäuden im Grünland insofern nachgeschärft werden, um mögliche extensive Anwendungen seitens der Gemeinden schon von Beginn an zu unterbinden. Als eine solche extensive Widmungspraxis konnte die bauliche Erweiterung von GEB-Wohngebäuden¹²⁷ identifiziert werden, bei der es sich häufig um die Errichtung eines zweiten Wohnhauses handelt.³⁰⁹ (siehe auch folgendes Beispiel³⁷⁸) Dabei ist aus Sicht des Autors festzustellen, dass diese Erweiterungen momentan das größte zersiedelungsfördernde Potential der GEB-Bestimmung aufweisen. Um solchen Entwicklungen zukünftig vorzubeugen, wird empfohlen im Raumordnungsgesetz bzw. in der Bauordnung genauer zu definieren, was als Zubau zu verstehen ist. Dabei ist darauf zu achten, dass Zubauten nicht nur pro forma (z.B.: Garage,¹³ überdachter Gang,¹³ überdachte Stiege³⁷⁸) sondern direkt und überwiegend mit dem ursprünglichen Gebäude verbunden sind. Zudem könnten die Erweiterungsmöglichkeiten für GEB- Wohngebäude, die aktuell für einen familieneigenen Wohnbedarf auf maximal 400m² Bruttogeschoßfläche erweitert¹²⁷ werden dürfen, zumindest auf den früheren Wert von 300m² Bruttogeschoßfläche gesenkt werden.

Bezüglich des Widmungszusatzes GEB „Standort“ wird eine Streichung empfohlen. Dieser ist aus planungsfachlicher Sicht insbesondere deshalb als negativ zu sehen, da die Ermöglichung von Neubauten als erster Schritt gesehen werden kann, um eine aktive Siedlungstätigkeit im Grünland zu ermöglichen.¹³ Außerdem stellt die Regelung gewissermaßen einen Bruch der bisherigen Bestimmungen zu GEBs dar, weil es zuvor immer um die Erhaltung bestehender Gebäude und nicht um die Ermöglichung von Neubauten ging.¹³ Falls keine vollständige Streichung des Zusatzes vorgenommen wird, sollte aus Sicht des Autors zumindest eine klare legistische Abgrenzung von erhaltenswerten Gebäuden mit bzw. ohne dem Widmungszusatz „Standort“³⁸⁹ erfolgen. Nach derzeitiger Rechtslage scheint es nämlich nicht ausgeschlossen, dass wiedererrichtete GEBs mit dem Zusatz „Standort“ später als reguläre GEBs gewidmet und somit theoretisch auf bis zu 400m² Bruttogeschoßfläche erweitert¹²⁷ werden könnten.

Außerdem könnten die gesetzlichen Regelungen für erhaltenswerte Gebäude im Grünland noch dahingehend verbessert werden, als klarer definiert werden könnte, welche Gebäude als GEBs gewidmet werden dürfen.¹³ Aktuell ist bezüglich GEBs lediglich festgelegt, dass es sich um Hauptgebäude³⁸⁹ handeln muss. Aus Sicht des Autors wäre diesbezüglich eine klare gesetzliche Definition von Hauptgebäuden zu empfehlen, da der Umkehrschluss, dass solche Gebäude jedenfalls keine Nebengebäude sind,³⁹⁰ einen gewissen Interpretationsspielraum aufwirft. Darüber hinaus könnten auch die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten von GEBs genauer definiert werden.¹³ Zum Beispiel könnte festgelegt werden, dass nur Gebäude, die schon vor der Ausweisung als GEB eine Wohnnutzung erfüllt haben, auch weiterhin wohnlich genützt werden dürfen.¹³ Gleichzeitig könnte etwa für landwirtschaftliche Betriebsgebäude bestimmt werden, dass diese auch in Zukunft ausschließlich einer betrieblichen Nutzung vorbehalten sind. Das Ziel dieser Empfehlung wäre es insgesamt, die aktuell sehr vielfältig vorhandenen Umnutzungsmöglichkeiten bei erhaltenswerten Gebäuden einzuschränken.¹³

¹³ Vgl. Interview PÜHRINGER, 20.1.2016

¹²⁷ Vgl. §20 Abs.5 Z2 NÖ ROG 2014 idGF

³⁰⁹ Vgl. AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG (2014) S.1-14

³⁷⁸ Vgl. Kap. 4.1.3.2. Klosterneuburg (Extensive Auslegung bei der Erweiterung eines Wohngebäudes)

³⁸⁹ Vgl. §20 Abs.2 Z4 lit.a-c NÖ ROG 2014 idGF

³⁹⁰ Vgl. Kap. 3.2.1.2. Kriterium 1.02 (Status als baubehördlich bewilligtes Hauptgebäude)

5.2.2. Verbesserungsvorschläge (Auffüllungsgebiete)

Vorschlag 1: Restriktive Widmungspraxis

Gemäß der Rechtsprechung des VwGH ist für Bauvorhaben im Grünland grundsätzlich ein strenger Maßstab anzulegen, wodurch vorausgesetzt wird, dass solche Bauführungen „nach objektiven Maßstäben erforderlich und spezifisch sein“ müssen.³⁸⁶ Daneben empfiehlt die ÖROK eine weitgehende Vermeidung von Ausnahmebestimmungen für Bauvorhaben im Grünland, „die nicht zwingend standort- oder nutzungsgebunden sind“.³⁸⁷ Ähnlich wie für erhaltenswerte Gebäude im Grünland in Niederösterreich wird daher empfohlen, auch eine allfällige Widmung von Auffüllungsgebieten seitens der Gemeinden restriktiv zu behandeln.

Wie die Analyse von Fallbeispielen^{381,382} verdeutlicht, können Auffüllungsgebiete bestehende Zersiedelungstendenzen – durch das Fehlen eines funktionalen Erfordernisses⁴ der damit ermöglichten Neuerrichtungen von Wohngebäuden – weiter verstärken. Daher sollte eine Ausweisung von Auffüllungsgebieten seitens der Gemeinden möglichst sparsam und nur in Ausnahmefällen erfolgen. Im Vordergrund sollte dabei aus Sicht des Autors die Schließung kleinräumiger Baulücken im Grünland stehen, wobei die lückenbildenden Bestandsgebäude bereits vor der zukünftigen Bebauung der Lückenfläche eine visuelle Gesamteinheit¹⁷² bilden sollten. Die Schließung der Lückenflächen sollte sich durch die Errichtung von einem bzw. maximal zwei Wohngebäuden erreichen lassen (siehe auch folgendes Beispiel³⁴⁰). Daneben sollte es möglichst vermieden werden, mehrere Auffüllungsgebiete in räumlicher Nähe zu widmen, da der vorhandene Gebäudebestand auf diese Weise erheblich vergrößert und somit Zersiedelungstendenzen zusätzlich verstärkt werden können.³⁴⁴ Darüber hinaus sollten Erweiterungen nach außen nach Möglichkeit unterbleiben, da sie einen erstmaligen Anriss von Gebieten im Außenbereich von Siedlungen ermöglichen und insbesondere in sensiblen Natur- oder Landschaftsräumen zu weiteren Beeinträchtigungen führen können.³⁴⁵

Eine restriktive Widmungspraxis ist aus Sicht des Autors auch deshalb zu forcieren, da sich Auffüllungsgebiete – wie die Fallbeispiele^{381,382} verdeutlichen – in der Regel in Bereichen befinden, die nur eine geringe Standortgunst aufweisen (z.B.: schlechte Erreichbarkeit). Dementsprechend sollten aus planungsfachlicher Sicht weitere bauliche Entwicklungen in diesen Bereichen möglichst vermieden werden. Zudem erwachsen Gemeinden durch die Ausweisung von Auffüllungsgebieten weitere Nachteile,³⁹¹ wie beispielsweise die Erhaltung der dazugehörigen Infrastruktur oder mögliche Nutzungskonflikte zwischen bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen und hinzukommenden Wohnnutzungen, was eine restriktive Widmungspraxis bezüglich Auffüllungsgebieten ebenfalls als sinnvoll erscheinen lässt.

⁴ Vgl. Kap. 1.4. Definition bzw. Herleitung des Begriffs „Zersiedelung“

¹⁷² Vgl. Kap. 3.2.2.2. Kriterium 1.05 (Visuelle Gesamteinheit)

³⁴⁰ Vgl. Kap. 4.2.2.3. Liezen (Zeilenförmige Lückenschließung, visuelle Einheit schon zuvor gegeben)

³⁴⁴ Vgl. Kap. 4.2.3.2. Gnas (Ermöglichung von zahlreichen Bauführungen in räumlicher Nähe)

³⁴⁵ Vgl. Kap. 4.2.3.3. Thal bei Graz (Erweiterung nach außen)

³⁸¹ Vgl. Kap. 4.2.2. Good Practice Beispiele (Auffüllungsgebiete)

³⁸² Vgl. Kap. 4.2.3. Bad Practice Beispiele (Auffüllungsgebiete)

³⁸⁶ Vgl. Verwaltungsgerichtshof, Erkenntnis vom 19.3.2015 (VwGH Gszl. 2013/06/0192)

³⁸⁷ Vgl. ÖROK (2017) S. 16-17

³⁹¹ Vgl. Kap. 4.2.5. b2) Nachteile für Gemeinden (Auffüllungsgebiete)

Vorschlag 2: Rechtliche Nachschärfungen

Da die zersiedelungsfördernde Wirkung von Auffüllungsgebieten laut Experten evident und auch durch Fallbeispiele³⁹² dargelegt ist, wäre eine komplette Streichung der Bestimmung aus dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz anzudenken.¹² Alternativ könnten aus Sicht des Autors zumindest einige legislative Nachschärfungen vorgenommen werden, um die derzeitigen Möglichkeiten der Bestimmung einzuschränken, den Zugang zu erschweren und somit insgesamt weniger Bereiche für die Widmung von Auffüllungsgebieten zu qualifizieren.

Da die StROG Novelle von 2011 eine „wohl auch kritisch zu hinterfragende Lockerung der Voraussetzungen“ darstellte,¹⁶⁴ wird daher empfohlen, zur restriktiveren Formulierung der Bestimmung der StROG Neufassung aus dem Jahr 2010 zurückzukehren. Diese sah unter anderem vor, dass die lückenbildenden Bestandsgebäude bereits vor der Bebauung der Lückenflächen eine visuelle Einheit bilden mussten.³⁹ Wie bereits im Jahr 2010 könnte die rechtmäßige Errichtung dieses Bestands nicht nur vermutet (als „rechtmäßig anzusehen“), sondern wieder nachgewiesen werden müssen.¹⁶⁴ Zudem könnte die Mindestanzahl der lückenbildenden Bestandsgebäude – wie schon im Jahr 1995 – von drei auf vier Gebäude erhöht werden.³⁹ Insgesamt würden diese Maßnahmen weniger Bereiche für die Widmung von Auffüllungsgebieten qualifizieren, was deren Neuausweisung deutlich reduzieren könnte.

Außerdem könnten die Bestimmungen bezüglich Auffüllungsgebieten insofern nachgeschärft werden, als mögliche extensive Anwendungen seitens der Gemeinden schon von Beginn an unterbunden werden könnten. Als eine solche extensive Widmungspraxis kann insbesondere die größtmögliche Ausschöpfung der Flächenbeschränkungen¹⁵⁶ gesehen werden. Bei einer maximalen Ausschöpfung der Lückengröße wäre die Errichtung von drei bis fünf weiteren Gebäuden in einem Auffüllungsgebiet vorstellbar, was den vorhandenen Gebäudebestand erheblich vergrößern und Zersiedelungstendenzen zusätzlich verstärken kann.^{343,344} Um solchen Entwicklungen künftig vorzubeugen, wird empfohlen, die zulässigen Bauführungen in Auffüllungsgebieten gesetzlich auf ein bzw. maximal zwei Wohngebäude zu begrenzen.

Ferner wird empfohlen, Erweiterungen nach außen – die in Auffüllungsgebieten schon vor dem Jahr 2011 nicht zulässig waren – wieder explizit zu untersagen. Solche Erweiterungen sind aktuell „um eine Bauplatzbreite“ erlaubt, wenn „der Einheit des Auffüllungsgebiets auf Grund des Heranrückens an eindeutige naturräumliche Grenzen nichts entgegensteht“.¹⁵⁶ Da somit die Errichtung von Wohngebäuden im Außenbereich von Siedlungen ermöglicht wird, können Auffüllungsgebiete speziell in sensiblen Natur- oder Landschaftsräumen zu weiteren Beeinträchtigungen führen.³⁴⁵ Aus planungsfachlicher Sicht negativ zu sehen ist auch, dass mögliche Erweiterungen nach außen der ursprünglichen Intention von Auffüllungsgebieten zuwiderlaufen, da diese nicht mehr die Bebauung von inneren Baulücken,¹⁶¹ sondern den erstmaligen baulichen Anriss von Gebieten im Außenbereich von Siedlungen ermöglichen.

¹² Vgl. Interview REDIK, 7.1.2016

³⁹ Vgl. Kap. 3.2.2.3. Historische Entwicklung (Auffüllungsgebiete)

¹⁵⁶ Vgl. §33 Abs.3 Z2 bzw. Abs.5 Z1 lit.b StROG 2010 idgF

¹⁶¹ Vgl. AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG (2011) S.9-16, S.26-28

¹⁶⁴ Vgl. TRIPPL et al (2013) S.1242-1249

³⁴³ Vgl. Kap. 4.2.3.1. Kirchberg an der Raab (Signifikante Bestandsvergrößerung, extensive Auslegung)

³⁴⁴ Vgl. Kap. 4.2.3.2. Gnas (Ermöglichung von zahlreichen Bauführungen in räumlicher Nähe)

³⁴⁵ Vgl. Kap. 4.2.3.3. Thal bei Graz (Erweiterung nach außen)

³⁹² Vgl. Kap. 4.2.2. bzw. Kap. 4.2.3. Good Practice bzw. Bad Practice Beispiele (Auffüllungsgebiete)

5.2.3. Verbesserungsvorschläge (Einzelbewilligungen)

Vorschlag 1: Restriktive Widmungspraxis

Gemäß der Rechtsprechung des VwGH ist für Bauvorhaben im Grünland grundsätzlich ein strenger Maßstab anzulegen, wodurch vorausgesetzt wird, dass solche Bauführungen „nach objektiven Maßstäben erforderlich und spezifisch sein“ müssen.³⁸⁶ Daneben empfiehlt die ÖROK eine weitgehende Vermeidung von Ausnahmebestimmungen für Bauvorhaben im Grünland, „die nicht zwingend standort- oder nutzungsgebunden sind“.³⁸⁷ Ähnlich wie für erhaltenswerte Gebäude in Niederösterreich und Auffüllungsgebiete in der Steiermark wird daher auch für Einzelbewilligungen im Grünland eine restriktive Widmungspraxis empfohlen.

Wie sich bei der Analyse von Fallbeispielen³⁹³ zeigt, können Einzelbewilligungen im Grünland bestehende Zersiedelungstendenzen nur geringfügig verstärken. Dies ist aus Sicht des Autors dann vorstellbar, wenn Einzelbewilligungen zur Errichtung von Bauten von untergeordneter Bedeutung³⁹⁴ erteilt werden und für diese kein funktionales Erfordernis⁴ besteht. Dabei wird speziell in sensiblen Natur- und Landschaftsräumen empfohlen, solche Bauführungen zu vermeiden, sofern diese „nicht zwingend standort- oder nutzungsgebunden sind“.³⁸⁷ Auch eine nachträgliche Bewilligung konsenslos oder konsenswidrig errichteter Nebengebäude³⁵¹ sollte aus Sicht des Autors möglichst unterlassen werden, da dies das Bewusstsein der Bevölkerung für die Ziele und Grundsätze der Raumordnung³⁹⁴ konterkarieren könnte.

Bei Einzelbewilligungen für die Neugründung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe³⁹⁴ oder für grünlandgebundene Bauvorhaben³⁹⁴ ist zwar per definitionem nicht von einer damit verbundenen zersiedelnden Entwicklung⁴ auszugehen, da für Bauführungen dieser Art ein funktionales Erfordernis für die widmungskonforme Grünlandnutzung³⁹⁴ in diesen Bereichen besteht. Allerdings sollten aus Sicht des Autors einzelne dieser Bauvorhaben – speziell wenn diese in entlegenen oder naturräumlich bzw. landschaftlich sensiblen Gebieten liegen – seitens der Gemeinden vermieden werden, da auch widmungskonforme bzw. erforderliche Bauführungen den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können.³⁵⁶

Einzelbewilligungen für die Verwendungszweckänderung von Bestandsbauten im Grünland können zwar – dadurch, dass bereits ein Gebäudebestand vorausgesetzt wird³⁹⁴ – zu keiner nennenswerten weiteren Zersiedelung führen. Allerdings ist ähnlich wie bei erhaltenswerten Gebäuden in Niederösterreich zu erwarten, dass die Ermöglichung von Wohnnutzungen im Grünland und die damit verbundene bauliche Erweiterungsmöglichkeit auf maximal 300m² Bruttogeschoßfläche³⁹⁴ bestehende Zersiedelungstendenzen weiter vertiefen kann. Aus Sicht des Autors sollten solche Verwendungszweckänderungen daher insbesondere in entlegenen Bereichen mit geringer Standortgunst³⁹⁴ vermieden werden, da für Gemeinden durch eine solche Widmungspraxis auch Nachteile³⁹⁵ (z.B.: Erhaltung der Infrastruktur) verbunden sind.

⁴ Vgl. Kap. 1.4. Definition bzw. Herleitung des Begriffs „Zersiedelung“

³⁵¹ Vgl. Kap. 4.3.3.3. Seeham (Nachträgliche Bewilligung für bestehendes Nebengebäude im Grünland)

³⁵⁶ Vgl. Kap. 4.3.3.2. Mittersill (Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebs in entlegener Lage)

³⁸⁶ Vgl. Verwaltungsgerichtshof, Erkenntnis vom 19.3.2015 (VwGH Gszl. 2013/06/0192)

³⁸⁷ Vgl. ÖROK (2017) S. 16-17

³⁹³ Vgl. Kap. 4.3.2. bzw. 4.3.3. Good Practice bzw. Bad Practice Beispiele (Einzelbewilligungen)

³⁹⁴ Vgl. §2 Abs.1-2, §28 Abs.4 Z1-Z3, §36 Abs.1 Z1 bzw. §46 Abs.3 Z1-Z4 ROG 2009 idgF

³⁹⁵ Vgl. Kap. 4.3.5. b2) Nachteile für Gemeinden (Einzelbewilligungen)

Vorschlag 2: Rechtliche Nachschärfungen

Aus legistischer Sicht gibt es bei Einzelbewilligungen nur wenig Verbesserungspotential, da die Bestimmung im Verlauf der historischen Entwicklung immer weiter zurückgedrängt und eingeschränkt wurde.¹⁸⁸ Da die Regelungen für Einzelbewilligungen mittlerweile de facto fast gänzlich aufgehoben wurden, sind laut Experten lediglich geringe Verbesserungen denkbar.¹⁴

Aus Sicht des Autors wären dabei – ähnlich wie bei GEBs in Niederösterreich³⁹⁶ – rechtliche Nachschärfungen bezüglich der Änderung des Verwendungszwecks von Bestandsbauten im Grünland denkbar. Insofern könnte klar definiert werden, welche Gebäude für Änderungen des Verwendungszwecks in Frage kommen und wie diese in Zukunft genützt werden dürfen. Zum Beispiel könnte festgelegt werden, dass nur Gebäude, die schon vor der Erteilung der Einzelbewilligung bereits eine Wohnnutzung erfüllt haben, auch weiterhin wohnlich genützt werden dürfen. Gleichzeitig könnte etwa für landwirtschaftliche Betriebsgebäude bestimmt werden, dass diese auch in Zukunft ausschließlich einer betrieblichen Nutzung vorbehalten sind. Das Ziel dieser Empfehlung wäre es aus Sicht des Autors, die aktuell vorhandenen Umnutzungsmöglichkeiten²¹³ von Einzelbewilligungen im Grünland einzuschränken.

Als allgemeine Verbesserung im Salzburger Raumordnungsgesetz könnte außerdem eine Änderung der Kenngröße der Geschoßfläche auf „oberirdisch umbauter Raum“ (Baumasse) vorgenommen werden, da diese laut Experten neutraler ist und auch gleichmäßiger auf verschiedene Standorte reagiert.¹⁴ Der Hintergrund dieser Empfehlung ist dabei, dass die raumstrukturellen Voraussetzungen in Österreich durchwegs unterschiedlich sind und die Geschoßfläche daher mitunter eine relativ ungeeignete Kenngröße darstellt.¹⁴ Da diese durch verschiedene Ausnahmeregelungen bezüglich der Einbeziehung des obersten und untersten Geschoßes²¹⁸ auf relativ viele Einflüsse reagiert (z.B.: Hochwasserkoten, Baulalter, Gelände) kann deren bauliche Ausnützbarkeit unter Umständen stark erhöht werden.¹⁴ Laut Experten kann dabei speziell in gebirgigen Lagen durch die Hangneigung relativ viel an Geschoßfläche „versteckt“ werden.¹⁴ Dazu trägt aus Sicht des Autors auch bei, dass ein Geschoß dann „als oberirdisch gilt“, wenn „mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als 1m über das angrenzende natürliche Gelände (..) hinausragt“.²¹⁸ Daher hat eine Begrenzung auf 300m² Geschoßfläche in alpinen Gebieten eine andere Wirkung als im Flachland.¹⁴ Der Vorschlag, die Kenngröße der Geschoßfläche zu ändern, wäre nicht nur eine mögliche Verbesserung für Einzelbewilligungen, sondern für alle Bauführungen im Grünland, sofern diese nicht für landwirtschaftliche oder sonstige Grünlandnutzungen erforderlich sind.¹⁴

Darüber hinaus ist zu diskutieren, ob Einzelbewilligungen – als Ausnahmbewilligungen mit konkretem Projektbezug – nicht teilweise bzw. gänzlich in das Salzburger Baurecht delegiert werden sollten. Laut Experten stellt sich dabei vor allem die Frage, wo die Bewilligung eines konkreten Projekts sinnvoller ist, als eine abstrakte Widmung.¹⁴ Allerdings ist anzumerken, dass auch die derzeitige raumordnungsrechtliche Einzelbewilligung ihre Daseinsberechtigung besitzt, da es in manchen Fällen durchwegs ein Vorteil für Gemeinden sein kann, ein konkretes Projekt für eine raumordnungsrechtliche Folgenanalyse im Detail zu kennen.¹⁴

¹⁴ Vgl. Interview GINZINGER, 6.4.2016

¹⁸⁸ Vgl. Kap. 3.2.3.3. Historische Entwicklung (Einzelbewilligungen)

²¹³ Vgl. §46 Abs.3 Z1 ROG 2009 idgF

²¹⁸ Vgl. §56 Abs.4 Z1-Z2 bzw. Abs.5 ROG 2009 idgF

³⁹⁶ Vgl. Kap. 5.2.1. Verbesserungsvorschläge (Erhaltenswerte Gebäude im Grünland)

5.2.4. Verbesserungsvorschläge (Lückenkennzeichnung)

Vorschlag 1: Restriktive Widmungspraxis

Gemäß der Rechtsprechung des VwGH ist für Bauvorhaben im Grünland grundsätzlich ein strenger Maßstab anzulegen, wodurch vorausgesetzt wird, dass solche Bauführungen „nach objektiven Maßstäben erforderlich und spezifisch sein“ müssen.³⁸⁶ Daneben empfiehlt die ÖROK eine weitgehende Vermeidung von Ausnahmebestimmungen für Bauvorhaben im Grünland, „die nicht zwingend standort- oder nutzungsgebunden sind“.³⁸⁷ Ähnlich wie für die anderen drei Ausnahmebestimmungen wird daher empfohlen, auch eine allfällige Kennzeichnung von Lücken im Grünland seitens der Gemeinden restriktiv zu behandeln.

Wie die Analyse von Fallbeispielen³⁹⁷ zeigt, kann die Lückenkennzeichnung im Grünland bestehende Zersiedelungstendenzen – durch das Fehlen eines funktionalen Erfordernisses⁴ der damit ermöglichten Neuerrichtungen von Wohngebäuden – weiter verstärken. Daher sollte eine Kennzeichnung von Lücken seitens der Gemeinden möglichst sparsam und nur in Ausnahmefällen erfolgen. Im Vordergrund sollte dabei aus Sicht des Autors die Schließung kleinräumiger Baulücken im Grünland stehen, wobei sich deren Schließung durch eine Kennzeichnung von einer bzw. maximal zwei Lücken erreichen lassen sollte (siehe auch folgendes Beispiel³⁶¹). Daneben sollte es möglichst vermieden werden, mehrere Lücken in räumlicher Nähe zu kennzeichnen,³⁶⁴ da der vorhandene Gebäudebestand auf diese Weise erheblich vergrößert und somit Zersiedelungstendenzen zusätzlich verstärkt werden können. Außerdem sollten Erweiterungen nach außen nach Möglichkeit unterbleiben, da sie einen erstmaligen Anriss von Gebieten im Außenbereich von Siedlungen ermöglichen können.³⁶⁶

Eine restriktive Widmungspraxis ist aus Sicht des Autors auch deshalb zu forcieren, da sich gekennzeichnete Lücken – wie die Fallbeispiele³⁹⁷ verdeutlichen – in der Regel in Bereichen befinden, die nur eine geringe Standortgunst³⁵⁴ aufweisen. Dementsprechend sollten aus planungsfachlicher Sicht weitere bauliche Entwicklungen in diesen Bereichen möglichst vermieden werden. Als Beispiel hierfür können insbesondere schlecht erreichbare^{365,367} oder lärmbelastete³⁶⁷ Standorte erwähnt werden. In exponierten Bereichen^{365,368} dürften dabei keinesfalls weitere Bauführungen durch die Kennzeichnung von Lücken ermöglicht werden. Was sensible Landschaftsräume betrifft, sollte insbesondere eine multiple Kennzeichnung von Lücken nach Möglichkeit vermieden werden.³⁶⁹ Eine restriktive Widmungspraxis ist für Gemeinden auch aus diesem Grund zu empfehlen, da mit Lückenkennzeichnungen auch Nachteile,³⁹⁸ wie zum Beispiel die Erhaltung der dazugehörigen Infrastruktur, verbunden sind.

⁴ Vgl. Kap. 1.4. Definition bzw. Herleitung des Begriffs „Zersiedelung“

³⁵⁴ Vgl. §28 Abs.4 Z1-Z3 ROG 2009 idgF

³⁶¹ Vgl. Kap. 4.4.2.1. Hallein (Zeilenförmige Lückenschließung)

³⁶⁴ Vgl. Kap. 4.3.3.1. Adnet (Historisches zersiedelungsförderndes Potential der Einzelbewilligung)

³⁶⁵ Vgl. Kap. 4.4.3.1. Maria Alm (Signifikante Vergrößerung des Bestands, exponierter Standort)

³⁶⁶ Vgl. Kap. 4.4.3.3. Puch bei Hallein (Erweiterung nach außen)

³⁶⁷ Vgl. Kap. 4.4.3.2. Straßwalchen (Ermöglichung weiterer Entwicklungen in entlegener Lage)

³⁶⁸ Vgl. Kap. 4.4.3.4. Strobl (Multiple Ausweisung in Landschaftsschutzgebiet) (FWP-Ausschnitt L9, L10, L11)

³⁶⁹ Vgl. Kap. 4.4.3.4. Strobl (Multiple Ausweisung in Landschaftsschutzgebiet)

³⁸⁶ Vgl. Verwaltungsgerichtshof, Erkenntnis vom 19.3.2015 (VwGH Gszl. 2013/06/0192)

³⁸⁷ Vgl. ÖROK (2017) S. 16-17

³⁹⁷ Vgl. Kap. 4.4.2. bzw. 4.4.3. Good Practice bzw. Bad Practice Beispiele (Lückenkennzeichnung)

³⁹⁸ Vgl. Kap. 4.4.5. b2) Nachteile für Gemeinden (Lückenkennzeichnung)

Vorschlag 2: Rechtliche Nachschärfungen:

Da die zersiedelungsfördernde Wirkung der Kennzeichnung von Lücken im Grünland aus Sicht des Autors evident bzw. durch Fallbeispiele³⁹⁷ dargelegt ist, wäre eine komplette Streichung der Bestimmung aus dem Salzburger Raumordnungsgesetz zu überlegen, zumal das Instrument bei dessen Einführung für eine einmalige Ausweisung vorgesehen war.³⁶ Als Alternative könnten auch einige legislative Nachschärfungen vorgenommen werden, um die Möglichkeiten der Bestimmung einzuschränken, den Zugang zu erschweren und somit insgesamt weniger Bereiche für eine Lückenkennzeichnung im Grünland zu qualifizieren.

In diesem Zusammenhang würde eine Erhöhung der Mindestanzahl³⁹⁹ der lückenbildenden Bestandsgebäude von derzeit drei auf vier Gebäude bewirken, dass Lückenkennzeichnungen an deutlich weniger Standorten vorgenommen werden könnten. Um die Möglichkeiten der Bestimmung einzuschränken, könnte aus Sicht des Autors auch festgelegt werden, dass ein Bestandsgebäude nur einmalig für eine einzelne Lückenkennzeichnung herangezogen werden darf. Eine solche Maßnahme würde dabei mögliche extensive Anwendungen der Gemeinden schon von Beginn an unterbinden, da ein Baubestand durch die Kennzeichnung von Lücken nur noch um maximal 33% vergrößert werden könnte. Dementsprechend könnte signifikanten Bestandsvergrößerungen vorgebeugt werden, die aktuell in Einzelfällen um rund 50% möglich sind.^{364,365,366} Als weitere Einschränkung könnte festgelegt werden, dass im „gesamten, für die Lückenschließung maßgeblichen Bereich“³⁹⁹ nur eine bzw. maximal zwei Kennzeichnungen von Lücken im Grünland möglich sind. Auf diese Weise könnte auch eine etwaige Kennzeichnung von drei oder mehr Lücken in einem kleinräumigen Bereich – wie in einzelnen Fallbeispielen^{364,368,400} dargelegt – nicht mehr vorgenommen werden.

Darüber hinaus wird – ähnlich wie bei Auffüllungsgebieten in der Steiermark⁴⁰¹ – auch für die Kennzeichnung von Lücken im Grünland empfohlen, Erweiterungen nach außen³⁶⁶ explizit zu untersagen. Solche Erweiterungen nach außen sind dabei aus raumordnungsfachlicher Sicht insbesondere deshalb als negativ anzusehen, da sie der ursprünglichen Zielsetzung der Lückenkennzeichnung im Grünland, nämlich der Schaffung eines „nach innen verdichteten, kompakt (geschlossen) wirkenden Siedlungsbestands“²⁶⁶ diametral entgegenstehen und den erstmaligen Anriss von Gebieten im Außenbereich von Siedlungen ermöglichen können.³⁶⁶

³⁶ Vgl. Kap. 3.2.4.3. Historische Entwicklung (Lückenkennzeichnung)

²⁶⁶ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2012b) S.1-11

³⁶⁴ Vgl. Kap. 4.3.3.1. Adnet (Historisches zersiedelungsförderndes Potential der Einzelbewilligung)

³⁶⁵ Vgl. Kap. 4.4.3.1. Maria Alm (Signifikante Vergrößerung des Bestands, exponierter Standort)

³⁶⁶ Vgl. Kap. 4.4.3.3. Puch bei Hallein (Erweiterung nach außen)

³⁶⁸ Vgl. Kap. 4.4.3.4. Strobl (Multiple Ausweisung in Landschaftsschutzgebiet) (FWP-Ausschnitt L9, L10, L11)

³⁹⁷ Vgl. Kap. 4.4.2. bzw. 4.4.3. Good Practice bzw. Bad Practice Beispiele (Lückenkennzeichnung)

³⁹⁹ Vgl. §40 Abs.1 bzw. Abs.3 ROG 2009 idGF

⁴⁰⁰ Vgl. Kap. 4.4.3.4. Strobl (Multiple Ausweisung in Landschaftsschutzgebiet) (Lücken L3, L4, L5)

⁴⁰¹ Vgl. Kap. 5.2.2. Verbesserungsvorschläge (Auffüllungsgebiete)

5.3. Zusammenfassende Bewertung und Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Anzahl und Vielfalt von Sonderwidmungen bzw. Ausnahmebestimmungen in den österreichischen Raumordnungsgesetzen „in den letzten Jahrzehnten in auffälliger Weise zugenommen“ haben.¹⁰ Auch die in der vorliegenden Arbeit untersuchten Ausnahmebestimmungen sind bezüglich ihrer Funktionsweise und den damit ermöglichten Nutzungsmöglichkeiten als durchwegs unterschiedlich zu charakterisieren. Als Gemeinsamkeit kann allerdings die Ermöglichung nichtlandwirtschaftlicher Wohnnutzungen im Grünland identifiziert werden.¹⁶ Da für solche Wohnnutzungen – ausgenommen jene im Zusammenhang mit grünlandgebundenen Nutzungen – kein funktionales Erfordernis⁴ für die widmungskonforme Nutzung des Grünlands in diesen Bereichen besteht, ist daher von einem zersiedelungsfördernden Einfluss der Ausnahmebestimmungen auszugehen.

Bei der Analyse von Fallbeispielen¹⁷ zeigt sich dabei, dass dieser Einfluss unterschiedliche Ausprägungen annehmen kann. Zum Beispiel können etwa erhaltenswerte Gebäude im Grünland¹⁷ durch die damit verbundenen Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden bestehende Zersiedelungstendenzen vertiefen. Auch Einzelbewilligungen für die Änderung des Verwendungszwecks von Bestandsgebäuden im Grünland können sich diesbezüglich vertiefend auswirken. Allerdings ist bei Einzelbewilligungen im Grünland nur von geringen zersiedelungsfördernden Effekten auszugehen, da deren Potential im Verlauf der historischen Entwicklung bereits stark eingeschränkt wurde.^{16,17} Auffüllungsgebiete¹⁷ und Lückenkenzeichnungen¹⁷ können Zersiedelungstendenzen hingegen verstärken, da beide Bestimmungen – vorausgesetzt am gegenständlichen Standort liegen bereits bauliche Bestände vor – die Neuerrichtung von Wohngebäuden im Grünland ermöglichen können.¹⁶

Der Einfluss der Ausnahmebestimmungen auf die quantitative Flächeninanspruchnahme⁴ ist mit rund 0,5%- 2% der jeweiligen bundeslandweiten Flächeninanspruchnahme im Jahr als gering einzustufen.³⁷¹ Allerdings wird bei der Analyse von Fallbeispielen deutlich, dass diese Ausnahmebestimmungen an einzelnen Standorten sehr wohl einen signifikanten Einfluss auf die qualitative Zersiedelung⁴ haben können.³⁷¹ Davon kann speziell bei Neuwidmungen an entlegenen oder exponierten Standorten bzw. in sensiblen Natur- und Landschaftsräumen ausgegangen werden.³⁷¹ Um die Auswirkungen der Ausnahmeregelungen aus qualitativer und quantitativer Sicht zu verringern, werden dabei eine restriktive Widmungspraxis von Gemeinden und legislative Nachschärfungen seitens des Gesetzgebers empfohlen.³⁷²

Bei der historischen Entwicklung der Ausnahmebestimmungen wird sichtbar, dass diese aus durchwegs unterschiedlichen Beweggründen eingeführt wurden.¹⁶ Als Beispiel können etwa die Wohnraumversorgung für hofweichende Kinder, die Schließung bestehender Baulücken im Grünland oder die Nachnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Bestandsgebäuden erwähnt werden.¹⁶ Bei der historischen Entwicklung der vier Bestimmungen wurden sowohl einschränkende, als auch lockernde Gesetzesnovellen vorgenommen, wobei insgesamt der Trend zu beobachten ist, dass die Regelungen – mit Ausnahme von Einzelbewilligungen in

⁴ Vgl. Kap. 1.4. Definition bzw. Herleitung des Begriffs „Zersiedelung“

¹⁰ Vgl. GIESE (2013) S.225-230

¹⁶ Vgl. Kap. 3 Raumordnungsrechtliche Ausnahmebestimmungen

¹⁷ Vgl. Kap. 4 Anwendung der Bestimmungen in der Praxis

³⁷¹ Vgl. Kap. 5.1. Zersiedelungsfördernde Wirkung der einzelnen Bestimmungen

³⁷² Vgl. Kap. 5.2. Konkrete Verbesserungsvorschläge der einzelnen Bestimmungen

Salzburg – im Laufe der Jahre eher lockerer wurden.¹⁶ Auch die dauerhafte Implementierung von ursprünglich für eine einmalige bzw. zeitlich begrenzte Ausweisung vorgesehenen „Kompromisslösungen“, wie im Fall von Auffüllungsgebieten und der Kennzeichnung von Lücken im Grünland,¹⁶ ist in diesem Zusammenhang als Lockerung zu interpretieren.

Aufgrund der Erhebungen wird ersichtlich, dass sich etwa die Widmung von GEBs oder die Verwendungszweckänderung von Bestandsbauten mit Einzelbewilligung zum Teil vorteilhaft auf die Erhaltung von Grünlandbauten mit erhaltenswürdiger Bausubstanz auswirken kann.¹⁷ Auf diese Weise können Bestandsgebäude weiter genutzt und allenfalls für eine zeitgemäße Wohnnutzung baulich adaptiert werden. Auch die Schließung bestehender bzw. vollständig erschlossener Baulücken im Grünland durch Auffüllungsgebiete oder die Kennzeichnung von Lücken ist – falls damit nur geringe Bautätigkeiten ermöglicht werden – positiv zu sehen.¹⁷

Bei den Erhebungen¹⁷ zeigt sich jedoch auch, dass durch die vier Ausnahmebestimmungen in der Regel Bauführungen in Bereichen ermöglicht werden, die nur eine geringe Standortgunst aufweisen (z.B. schlechte Erreichbarkeit). Daher sind Ausnahmebestimmungen insbesondere bei einer multiplen Ausweisung und den damit ermöglichten zahlreichen Bauführungen in räumlicher Nähe bzw. bei einer Anwendung in entlegenen Gebieten als negativ zu werten.¹⁷ Auch Erweiterungen nach außen sind – da sie einen erstmaligen Anriss von Gebieten im Außenbereich von Siedlungen ermöglichen können – als negativ zu beurteilen.¹⁷ Zudem kommt es durch Ausnahmebestimmungen in vielen Fällen¹⁷ zu einer Unterstützung von zersiedelten Siedlungsstrukturen, die sowohl von einer ineffizienten Flächennutzung als auch von einer hohen Flächeninanspruchnahme gekennzeichnet sind.⁴⁰² Als Beispiele können insb. „Siedlungssplitter in der freien Landschaft“, „Wohngebäude in Einzellagen“ oder ausufernde Siedlungen an den Rändern erwähnt werden.⁴⁰² Da die vorliegenden Bestimmungen solche Siedlungsstrukturen fördern können,³⁷¹ sind diese in „Anbetracht der Ziele und Grundsätze der Raumordnung“ letztlich als raumordnungsfachliche Inkonsequenzen einzustufen.⁴⁰³

Außerdem sind widersprüchliche Ausnahmeregelungen⁴⁰³ dazu geeignet, das Bewusstsein der Bevölkerung für Raumordnung zu konterkarieren. Wie alle Bauvorhaben im Grünland sollte daher auch die Anwendung von Ausnahmebestimmungen möglichst restriktiv gehandhabt werden, wodurch jedenfalls vorausgesetzt wird, dass solche Bauführungen „nach objektiven Maßstäben erforderlich und spezifisch sein“ müssen.³⁸⁶ Darüber hinaus empfiehlt die ÖROK eine weitgehende Vermeidung von Ausnahmebestimmungen für Bauvorhaben im Grünland, „die nicht zwingend standort- oder nutzungsgebunden sind“.⁴⁰² Aus Sicht des Autors ist dementsprechend ein Diskussionsprozess über die Sinnhaftigkeit von Wohnnutzungen im Grünland anzustoßen, der insbesondere auch die damit verbundenen Nachteile für Gemeinden und Bevölkerung (z.B.: Erhaltung der dazugehörigen Infrastruktur, lange Fahrzeiten, etc.) thematisiert. Die gegenständliche Arbeit kann dabei einen Beitrag zur Orientierung über die aktuelle Widmungspraxis und mögliche Auswirkungen von solchen Ausnahmebestimmungen leisten und zeigt gleichzeitig sowohl für die Gemeinden als auch für den Gesetzgeber mögliches Verbesserungspotential für die Zukunft auf.

¹⁶ Vgl. Kap. 3 Raumordnungsrechtliche Ausnahmebestimmungen

¹⁷ Vgl. Kap. 4 Anwendung der Bestimmungen in der Praxis

³⁷¹ Vgl. Kap. 5.1. Zersiedelungsfördernde Wirkung der einzelnen Bestimmungen

³⁸⁶ Vgl. Verwaltungsgerichtshof, Erkenntnis vom 19.3.2015 (VwGH Gszl. 2013/06/0192)

⁴⁰² Vgl. ÖROK (2017) S.7-9 bzw. S.16-17

⁴⁰³ Vgl. AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (1997) S.8-9

Quellenverzeichnis:

Gesetze, Verordnungen, Judikatur

Europäische Gesetze

Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.6.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-RL) idgF ABl. L 2001/42/EG

Bundesgesetze

Bundes-Verfassungsgesetz 1930 (B-VG) idgF BGBl. I Nr. 138/2017

Denkmalschutzgesetz 1923 (DMSG) idgF BGBl. I Nr. 92/2013

Gewerbeordnung 1994 (GewO) idgF BGBl. I Nr. 120/2016

Staatsgrundgesetz 1867 (StGG) idgF BGBl. Nr. 684/1988

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-G) idgF BGBl. I Nr. 58/2017

Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft (1976) über die Gefahrenzonenpläne, idgF BGBl. Nr. 436/1976

Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft, Familie und Jugend über die Angabe und Definition der Benützungsarten und Nutzungen im Grenzkataster (Benützungsarten-Nutzungen-Verordnung) (BANU-V) idgF BGBl. II Nr. 242/2010

Landesgesetze (Niederösterreich)

Niederösterreichische Bauordnung 2014 (NÖ BO) LGBl. Nr. 1/2015

Niederösterreichische Bauordnung 2014 (NÖ BO) idgF LGBl. Nr. 106/2016

Niederösterreichisches Naturschutzgesetz 2000 (NÖ NSchG) idgF LGBl. Nr. 38/2016

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 1974 (NÖ ROG) LGBl. Nr. 8000-0/1974

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 1976 (NÖ ROG) LGBl. Nr. 8000-0/1977

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 1976 (NÖ ROG) LGBl. Nr. 8000-10/1995

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 1976 (NÖ ROG) LGBl. Nr. 8000-14/2002

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 1976 (NÖ ROG) LGBl. Nr. 8000-16/2004

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 1976 (NÖ ROG) LGBl. Nr. 8000-23/2007

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG) LGBl. Nr. 3/2015

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG) LGBl. Nr. 63/2016

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG) idgF LGBl. Nr. 65/2017

Niederösterreichisches Wohnungsförderungsgesetz 1989 (NÖ WFG) LGBl. Nr. 8304-8/2000

Niederösterreichische Planzeichenverordnung (2002) idgF LGBl. Nr. 8000/2-0

Landesgesetze (Salzburg)

Salzburger Baupolizeigesetz 1997 (BauPolG) idgF LGBl. Nr. 1/2016

Salzburger Bautechnikgesetz 2015 (BauTG) idgF LGBl. Nr. 1/2016

Salzburger Bebauungsgrundlagengesetz 1993 (BGG) idgF LGBl. Nr. 1/2016

Salzburger Gemeindeordnung 1994 (GdO) idGF LGBl. Nr. 19/2016

Salzburger Naturschutzgesetz 1999 (NSchG) idGF LGBl. Nr. 56/2017

Salzburger Raumordnungsgesetz 1956 (ROG) LGBl. Nr. 19/1956
Salzburger Raumordnungsgesetz 1959 (ROG) LGBl. Nr. 5/1966
Salzburger Raumordnungsgesetz 1968 (ROG) LGBl. Nr. 34/1972
Salzburger Raumordnungsgesetz 1968 (ROG) LGBl. Nr. 126/1972
Salzburger Raumordnungsgesetz 1968 (ROG) LGBl. Nr. 77/1975
Salzburger Raumordnungsgesetz 1977 (ROG) LGBl. Nr. 26/1977
Salzburger Raumordnungsgesetz 1977 (ROG) LGBl. Nr. 52/1984
Salzburger Raumordnungsgesetz 1977 (ROG) LGBl. Nr. 57/1987
Salzburger Raumordnungsgesetz 1992 (ROG) LGBl. Nr. 98/1992
Salzburger Raumordnungsgesetz 1992 (ROG) LGBl. Nr. 13/1995
Salzburger Raumordnungsgesetz 1992 (ROG) LGBl. Nr. 75/1997
Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 (ROG) LGBl. Nr. 10/1999
Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 (ROG) LGBl. Nr. 55/2003
Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 (ROG) LGBl. Nr. 13/2004
Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (ROG) LGBl. Nr. 30/2009
Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (ROG) idGF LGBl. Nr. 9/2016

Salzburger Stadtrecht 1966 idGF LGBl. Nr. 19/2016

Verordnung der Salzburger Landesregierung (1966) zur Durchführung des §19 Abs.3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1959, LGBl. Nr. 49/1966

Verordnung der Salzburger Landesregierung (1985) über die Unterlagen zur Beurteilung von Vorhaben gemäß §19 Abs.3 Raumordnungsgesetz 1977, LGBl. Nr. 19/1985

Verordnung der Salzburger Landesregierung (1993) über die Unterlagen zur Beurteilung von Vorhaben gemäß §24 Abs.3 Raumordnungsgesetz 1992, LGBl. Nr. 130/1993

Verordnung der Salzburger Landesregierung (2010) über die Unterlagen zur Beurteilung von Vorhaben gemäß §46 ROG 2009 idGF LGBl. Nr. 39/2010

Landesgesetze (Steiermark)

Steiermärkisches Baugesetz (Stmk. BauG 1995) idGF LGBl. Nr. 117/2016

Steiermärkisches Naturschutzgesetz 2017 (StNSchG) idGF LGBl. Nr. 71/2017

Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 (StROG) LGBl. Nr. 127/1974
Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 (StROG) LGBl. Nr. 39/1986
Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 (StROG) LGBl. Nr. 15/1989
Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 (StROG) LGBl. Nr. 59/1995
Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 (StROG) LGBl. Nr. 49/2010
Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 (StROG) LGBl. Nr. 111/2011
Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 (StROG) idGF LGBl. Nr. 61/2017

Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung (2016) mit der die Form, der Maßstab und die Verwendung von Planzeichen für die zeichnerische Darstellung von Plänen der örtlichen Raumplanung geregelt werden (Planzeichenverordnung 2016) idGF LGBl. Nr. 80/2016

Höchstgerichtserkenntnisse

Verfassungsgerichtshof, Erkenntnis vom 23.06.1954 (VfGH Gszl. 2674/1954)
Verfassungsgerichtshof, Erkenntnis vom 13.03.1978 (VfGH Gszl. 8280/1978)
Verfassungsgerichtshof, Erkenntnis vom 14.12.2005 (VfGH Gszl. V74/05 ua)

Verwaltungsgerichtshof, Erkenntnis vom 07.03.2000 (VwGH Gszl. 96/05/0060)
Verwaltungsgerichtshof, Erkenntnis vom 28.06.2005 (VwGH Gszl. 2003/05/0012)
Verwaltungsgerichtshof, Erkenntnis vom 22.11.2005 (VwGH Gszl. 2004/05/0171)
Verwaltungsgerichtshof, Erkenntnis vom 02.10.2007 (VwGH Gszl. 2006/10/0147)
Verwaltungsgerichtshof, Erkenntnis vom 25.11.2008 (VwGH Gszl. 2007/06/0078)
Verwaltungsgerichtshof, Erkenntnis vom 13.06.2012 (VwGH Gszl. 2010/06/0248)
Verwaltungsgerichtshof, Erkenntnis vom 21.03.2014 (VwGH Gszl. 2011/06/0201)
Verwaltungsgerichtshof, Erkenntnis vom 19.03.2015 (VwGH Gszl. 2013/06/0192)

Landesverwaltungsgericht Niederösterreich, Entscheidung vom 22.2.2017 (LVwG-AV-1050/001-2016)

Literaturquellen:

AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG, Fachabteilung 13B – Bau- und Raumordnung (2011):
Planungsleitfaden Auffüllungsgebiete, Graz (S.6-16, S.26-28)

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG, Abteilung 7 – Raumplanung (2012a): Handbuch Raumordnung
Salzburg (Teil 3, Kapitel 3.1) 12.Ausgabe 2012, Salzburg (S.81-82)

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG, Abteilung 7 – Raumplanung (2012b): Handbuch Raumordnung
Salzburg (Teil 7, Kapitel 7.10) 12.Ausgabe 2012, Salzburg (S.1-11)

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG, Abteilung 7 – Raumplanung (2012c): Handbuch Raumordnung
Salzburg (Teil 7, Kapitel 7.8) 12.Ausgabe 2012, Salzburg (S.3-5)

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG, Abteilung 7 – Raumplanung (2004): Handbuch Raumplanung
Salzburg, Teil 3 Kapitel 3.1. (Raumordnungsgesetz 1998 mit Erläuterungen), 9. Ausgabe 2004, Salzburg (S.51-53,
S.87-89)

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG, Abteilung 7 – Raumplanung (1997): Stellungnahme der Abteilung 7
zu Entschließungs- und Abänderungsanträgen (Entwurf) – Fassung vom 7.3.1997, Salzburg (S.8-9)

ASSENMACHER, Walter (1998): Deskriptive Statistik, Zweite verbesserte Auflage, Springer Verlag, Berlin
Heidelberg (S.2-4, S.13-27)

AUER, Martin (1998): Die Änderung des Flächenwidmungsplans: Rückwidmung – Rechtsschutz – Entschädigung,
Springers Rechtswissenschaftliche Dissertationen, Springer Verlag Wien (S.14, S.17-20 bzw. S.33-35)

DALLHAMMER, Erich / FASCHING, Ulrike / MOLLAY Ursula / STANZER, Gregori (2009): Baulandangebotseffekte
in peripheren Gemeinden (Kurzfassung) – Die Wirkung von Baulandausweisung auf Zuwanderung und/oder das
Halten von EinwohnerInnen in peripheren Gemeinden. Fachliche Einschätzung einer kommunalen Maßnahme
als Beitrag zur Gemeindeentwicklung. Österreichisches Institut für Raumplanung (ÖIR), Wien (S. 8-9)

DOLLINGER, Franz (2014): Zersiedelung – Ein immer noch ungelöstes Problem?
– In: Natur aktiv. Nr.4/2014, Naturschutzbund Salzburg (S.7-10)

GIESE, Karim (2013): Sonderwidmungen im Raumordnungsrecht. In: Baurechtliche Blätter 16/2013, Verlag
Österreich, Wien (S.225-230)

HAFNER, Robert (1992): Statistik für Sozial- und Wirtschaftswissenschaftler, Springer Verlag Wien New York
(S.3-8)

HASLINGER, Markus (2013): Umgehungsphänomene im Spiegel der Judikatur der österreichischen Gerichtshöfe
öffentlichen Rechts, Verlag Holzhausen, Wien (S.340-341)

HAUER, Andreas (2006): Planungsrechtliche Grundbegriffe und verfassungsrechtliche Vorgaben. In: Hauer/
Nußbaumer (Hrsg.) Österreichisches Raum- und Fachplanungsrecht (2006), Pro Libris Verlag, Linz (S.8-17)

KANONIER, Arthur (2009): Quantitativer Bodenschutz. In: Institut für Umweltrecht der JKU Linz/ Österreichischer Wasser- und Abfallwirtschaftsverband (Hrsg.) Jahrbuch des österreichischen und europäischen Umweltrechts 2009, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien (S.106-107, S.122)

KANONIER, Arthur (1994): Grünlandschutz im Planungsrecht – Baubeschränkungen im Grünland durch das nominelle und funktionelle Raumordnungsrecht. Schriften aus Technik und Recht, Technik und Gesellschaft, Band 10, Orac Verlag, Wien (S.23-29, S.58-69 bzw. S.99-118)

LEINER, Bernd (2004): Einführung in die Statistik, Neunte unwesentlich veränderte Auflage, R. Oldenbourg Verlag München Wien (S.2-10)

LEITL, Barbara (2006): Überörtliche und örtliche Raumplanung. In: Hauer/Nußbaumer (Hrsg.) Österreichisches Raum- und Fachplanungsrecht (2006), Pro Libris Verlag, Linz (S.106-125)

Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) (2009): Räumliche Entwicklungen in österreichischen Stadtregionen: Handlungsbedarf und Steuerungsmöglichkeiten, TU Wien – Department für Raumentwicklung, Infrastruktur und Umweltplanung; Geschäftsstelle der österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), Wien (S.115-120)

Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) (2017): ÖROK Empfehlung Nr. 56: „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“ – Ausgangslage, Empfehlungen & Beispiele; Geschäftsstelle der österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), Wien (S.7-9, S.16-17)

PALLITSCH, Wolfgang / PALLITSCH, Philipp / KLEWEIN, Wolfgang (2015): Niederösterreichisches Baurecht (Kommentar), 9. Auflage (Stand 1.5.2015), Linde Verlag, Wien (S.1259-1263, S.1270-1272)

TRIPPL, Paul / SCHWARZBECK, Heinz / FREIBERGER, Christian (2013): Steiermärkisches Baurecht (Kommentar), 5. Auflage (Stand 1.4.2013), Linde Verlag, Wien (S.1242-1249)

Internetquellen:

Bundeskanzleramt (2017): Grundstückseigenschaften – Größe des Grundstücks
<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/20/Seite.200020.html#Groesse>
Letzter Aufruf: November 2017

Gemeinde Gloggnitz (2013): Aktueller Flächenwidmungsplan, Blatt 2
https://www.gloggnitz.at/fileadmin/user_upload/Gloggnitz/Gemeinde/Flaechenwidmungsplan_Blatt_2.pdf
Letzter Aufruf: November 2017

Gemeinde Hallwang (2016): Kundmachung vom 3.8.2016 für ein Ansuchen um eine Einzelbewilligung
<http://www.hallwang.salzburg.at/system/web/GetDocument.ashx?fileid=992471>
Letzter Aufruf: November 2017

Gemeinde Klosterneuburg (2017): Geschichte der Katastralgemeinde Weidlingbach
<http://klosterneuburg.riskommunal.net/system/web/zusatzseite.aspx?detailonr=220503976>
Letzter Aufruf: November 2017

Gemeinde Leogang (2011): Beschluss vom 5.9.2011 bzgl. einer raumordnungsmäßigen Einzelbewilligung (S.21)
www.leogang.at/system/web/GetDocument.ashx?fileurl=%2fgemeindeamt%2fdownload%2f222476864_1.pdf
Letzter Aufruf: November 2017

Gemeinde Liezen (2014): Flächenwidmungsplan 5.00 (Wortlaut) (S.64-70)
https://www.liezen.at/de/infos-von-a-z/flaechenwidmungsplan-der-stadt-liezen-teil-2-wortlaut_6142.html
Letzter Aufruf: Mai 2017

Gemeinde Neulengbach (2016): Entwurf zur 11. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (S.44-47)
<http://www.neulengbach.gv.at/system/web/GetDocument.ashx?fileid=1012594>
Letzter Aufruf: November 2017

Gemeinde Pressbaum (2014): Aktueller Flächenwidmungsplan, Blatt 4
<http://www.pressbaum.at/system/web/GetDocument.ashx?fileid=925343>
Letzter Aufruf: November 2017

Gemeinde Seeham (2014): Sitzungsprotokoll vom 25.9.2014 bzgl. eines Ansuchens um eine Einzelbewilligung
www.seeham.at/system/web/GetDocument.ashx?fileid=913199 (Letzter Aufruf: November 2017)

Gemeinde Seekirchen (2009): Amtsbericht vom 27.5.2009 bzgl. eines Ansuchens um eine Einzelbewilligung
http://www.sessionnet.at/50339/vo0050.asp?__kvonr=220 (Letzter Aufruf: November 2017)

Gemeinde St.Peter in der Au (2015): Vierkanter – landschaftsprägende Häuser im Mostviertel; Teil 2: Die Vierkanthöfe in der Marktgemeinde St. Peter in der Au, St. Peterer Geschichte(n) – Nr.46, St. Peter / Au (S.1-6)
<http://www.stpeterau.at/files/File/pdfs/Geschichtsbeilagen/%23%2046%20Vierkanter-2.pdf>
Letzter Aufruf: November 2017

Gemeinde Thal bei Graz (2016): Flächenwidmungsplan 5.0 (Wortlaut) (S.38-40, Anhang 13.4)
<http://www.thal.steiermark.at/system/web/GetDocument.ashx?fileid=876924>
Letzter Aufruf: November 2017

Land Niederösterreich (NÖ Atlas)
[http://atlas.noel.gv.at/webgisatlas/\(S\(vf02u335wq5gei4ar2dyjy1i\)\)/init.aspx?karte=atlas_gst](http://atlas.noel.gv.at/webgisatlas/(S(vf02u335wq5gei4ar2dyjy1i))/init.aspx?karte=atlas_gst)
Letzter Aufruf: November 2017

Land Salzburg – Planzeichen für Flächenwidmungspläne
https://www.salzburg.gv.at/sagisdaten_download/SAGIS_Daten/Legende_FWP.pdf
Letzter Aufruf: November 2017

Land Salzburg – Salzburger Geographisches Informationssystem (SAGIS)
[https://www.salzburg.gv.at/sagisonline/\(S\(vchodxzrp2itpwhtx4p0rvzo\)\)/init.aspx?karte=default&geojuhusche ma=Adressen/Namensgut&defaultlogo=sagis](https://www.salzburg.gv.at/sagisonline/(S(vchodxzrp2itpwhtx4p0rvzo))/init.aspx?karte=default&geojuhusche ma=Adressen/Namensgut&defaultlogo=sagis)
Letzter Aufruf: November 2017

Land Steiermark (GIS-Steiermark, 2017)
[http://gis2.stmk.gv.at/atlas/\(S\(wdvonr0vaelxhcjxkzcmmp\)\)/init.aspx?Karte=basis_gdi&cms=da](http://gis2.stmk.gv.at/atlas/(S(wdvonr0vaelxhcjxkzcmmp))/init.aspx?Karte=basis_gdi&cms=da)
Letzter Aufruf: November 2017

Landtag Steiermark (2010): Erläuterungen zum StROG 2010 (LGBl. Nr.49/2010) (S.27-30)
http://www.raumplanung.steiermark.at/cms/dokumente/11297457_241551/9500ce64/StROG%202010_EB_L T-Beschluss_23.03.2010.pdf
Letzter Aufruf: November 2017

Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik (ÖGUT) (2011): Ermittlung der „Support Measures“ für den Wohnbau – Zusammenhänge zur Zersiedelung in Österreich, Empfehlungen zur „Ökologisierung“
http://www.oegut.at/downloads/pdf/e_zersiedelt_ap3_eb.pdf
Letzter Aufruf: November 2017

Stadt Wien (1997): Bebauungsformen für die Stadtentwicklung – Städtebauliche Kennwerte von Wohnhausprojekten der Jahre 1991-1996 (In: Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung und Stadtgestaltung; Band 61; Hrsg.: Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung) (S.6)
<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b007088.pdf> (Letzter Aufruf: November 2017)

Statistik Austria (2017): Definition des Begriffs „Dauersiedlungsraum“
https://www.statistik.at/web_de/klassifikationen/regionale_gliederungen/dauersiedlungsraum/index.html
Letzter Aufruf: November 2017

Umweltbundesamt (2015): Flächeninanspruchnahme in Österreich (2015):
http://umweltbundesamt.at/fileadmin/site/umweltthemen/raumplanung/Pdfs/Flaecheninanspr_2015.pdf
Letzter Aufruf: November 2017

Umweltbundesamt (2016a): Umweltsituation in Österreich. Elfter Umweltkontrollbericht des Umweltministers an den Nationalrat. Umweltbundesamt, Wien. (Kapitel 6 - Bodenschutz und Flächenmanagement)
<http://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/REP0600.pdf>
Letzter Aufruf: November 2017

Umweltbundesamt (2016b): Flächeninanspruchnahme in Österreich (2016):
http://umweltbundesamt.at/fileadmin/site/umweltthemen/raumplanung/Pdfs/Flaecheninanspr_2016.pdf
Letzter Aufruf: November 2017

Umweltbundesamt (2017a):
Daten zur Flächeninanspruchnahme 2013-2016;
Diagramm „Neue Flächeninanspruchnahme in ha/Tag nach Detailkategorien“
http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung/rp_flaecheninanspruchnahme/
Letzter Aufruf: November 2017

Umweltbundesamt (2017b):
Die wichtigsten Grundbegriffe zur Flächeninanspruchnahme
http://umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung/rp_flaecheninanspruchnahme/rp_definitionen/
Letzter Aufruf: November 2017

Umweltbundesamt (2017c):
Ursachen von Flächeninanspruchnahme bzw. Zersiedelung
http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung/rp_ursachen/
Letzter Aufruf: November 2017

Umweltbundesamt (2017d):
Quantitative Flächeninanspruchnahme nach Nutzungsarten – Datenproblematik
www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung/rp_flaecheninanspruchnahme/datenproblematik/
Letzter Aufruf: November 2017

Interviews:

Thema Auffüllungsgebiete: (Steiermark)

Interview mit DI Michael REDIK am 7.1.2016, Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung, Referat Bau- und Raumordnung der Steiermärkischen Landesregierung, Stempfergasse 7, 8010 Graz

Thema Erhaltenswerte Gebäude im Grünland: (Niederösterreich)

Interview mit DI. Friedrich PÜHRINGER am 20.1.2016, Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik der Niederösterreichischen Landesregierung, Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten

Thema Einzelbewilligung: (Salzburg)

Interview mit Dr. Winfried GINZINGER am 6.4.2016, Abteilung 10 Wohnen und Raumplanung der Salzburger Landesregierung, Fanny-v.-Lehnert-Straße 1, 5020 Salzburg

Thema Lückenkennzeichnung im Grünland: (Salzburg)

Interview mit Dr. Winfried GINZINGER am 19.5.2016, Abteilung 10 Wohnen und Raumplanung der Salzburger Landesregierung, Fanny-v.-Lehnert-Straße 1, 5020 Salzburg

Datenquellen:

Land Niederösterreich:

Amtliche Erfassung von gewidmeten erhaltenswerten Gebäuden im Grünland in NÖ: (noe.gv.at(a)
http://www.noe.gv.at/noe/OGD_Detailseite.html?id=952d2231-6615-47b1-8796-6694e9dec460
(nach Gemeinden, seit 1976; Datenstand: Jänner 2016)
Letzter Aufruf: Mai 2017

Amtliche Erfassung von gewidmeten erhaltenswerten Gebäuden im Grünland in NÖ: (noe.gv.at(b)
http://www.noe.gv.at/noe/OGD_Detailseite.html?id=a98530d1-ac64-44c0-92aa-b213e7d261a0
(nach Gemeinden, seit 1976; Datenstand: Jänner 2017)
Letzter Aufruf: November 2017

Land Salzburg:

Eigene Erhebung von erteilten Einzelbewilligungen in Salzburg:
[https://www.salzburg.gv.at/sagisonline/\(S\(1xnmsikligxahikmcnwybvrn\)\)/init.aspx?karte=default&geojuhusche=ma=Adressen/Namensgut&defaultlogo=sagis](https://www.salzburg.gv.at/sagisonline/(S(1xnmsikligxahikmcnwybvrn))/init.aspx?karte=default&geojuhusche=ma=Adressen/Namensgut&defaultlogo=sagis) (SAGIS)
(nach Bezirken bzw. Gemeinden, seit 1977 bzw. seit 2009; Erhebungszeitpunkt bzw. Datenstand: April 2017)
Letzter Aufruf: November 2017

Eigene Erhebung von gekennzeichneten Lücken in Salzburg:
[https://www.salzburg.gv.at/sagisonline/\(S\(1xnmsikligxahikmcnwybvrn\)\)/init.aspx?karte=default&geojuhusche=ma=Adressen/Namensgut&defaultlogo=sagis](https://www.salzburg.gv.at/sagisonline/(S(1xnmsikligxahikmcnwybvrn))/init.aspx?karte=default&geojuhusche=ma=Adressen/Namensgut&defaultlogo=sagis) (SAGIS)
(nach Bezirken bzw. Gemeinden, seit 1997; Erhebungszeitpunkt bzw. Datenstand: April 2017)
Letzter Aufruf: November 2017

Land Steiermark:

Eigene Erhebung von gewidmeten Auffüllungsgebieten im Bezirk Südoststeiermark:
[http://gis2.stmk.gv.at/atlas/\(S\(pqqsp5ucq3ualynhepcfuc\)\)/init.aspx?karte=adr&ks=das&cms=da&massstab=800000](http://gis2.stmk.gv.at/atlas/(S(pqqsp5ucq3ualynhepcfuc))/init.aspx?karte=adr&ks=das&cms=da&massstab=800000) (GIS-Steiermark)
(nach Gemeinden, seit 1995; Erhebungszeitpunkt bzw. Datenstand: April 2017)
Letzter Aufruf: November 2017

Umweltbundesamt

Eigene Erhebung der täglichen Flächeninanspruchnahme nach Bundesländern
(nach Bundesland, 2014-2016; Erhebungszeitpunkt bzw. Datenstand Juni 2017)
Letzter Aufruf: November 2017

Flächeninanspruchnahme in Österreich (2013): (Ausgangswert für 2014)
www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/umweltthemen/raumplanung/Pdfs/Flaecheninanspr_2013.pdf

Flächeninanspruchnahme in Österreich (2014):
www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/umweltthemen/raumplanung/Pdfs/Flaecheninanspr_2014.pdf

Flächeninanspruchnahme in Österreich (2015):
www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/umweltthemen/raumplanung/Pdfs/Flaecheninanspr_2015.pdf

Flächeninanspruchnahme in Österreich (2016):
www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/umweltthemen/raumplanung/Pdfs/Flaecheninanspr_2016.pdf

Sonstige Quellen:

Zeitungsartikel:

Niederösterreichische Nachrichten (NÖN) (2013): Werkstatt im Grünen, Artikel vom 23.1.2013,
Niederösterreichisches Pressehaus, St. Pölten

Präsentationen:

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr (2014):
Präsentation zu erhaltenswerten im Grünland (GEB Präsentation) (S.1-14) St. Pölten

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der täglichen Flächeninanspruchnahme in Österreich (2001-2015).....	13
Abbildung 2: Tägliche Flächeninanspruchnahme in Österreich nach Detailkategorien (2013-2016).....	14
Abbildung 3: Tägliche Flächeninanspruchnahme in Österreich nach Bundesländern (2014-2016)	15
Abbildung 4: Einordnung der bespr. Ausnahmebestimmungen in die Sonderwidmungssystematik.....	33
Abbildung 5: Systematische Einordnung von GEBs und Widmungszusatz „Standort“ im NÖ ROG.....	34
Abbildung 6: Systematische Einordnung von Auffüllungsgebieten im Steiermärkischen ROG	54
Abbildung 7: Zulässige Positionierung von Neubauten in Auffüllungsgebieten (bzgl. Innenentwicklung).....	58
Abbildung 8: Zulässige Positionierung von Neubauten in Auffüllungsgebieten (bzgl. Geruchsmissionen).....	62
Abbildung 9: Systematische Einordnung von Einzelbewilligungen im Salzburger ROG.....	70
Abbildung 10: Systematische Einordnung von Lückenkennzeichnungen im Salzburger ROG	88
Abbildung 11: Bezirksverteilung von gewidmeten GEBs in Niederösterreich (seit 1976)	102
Abbildung 12: Gemeindeverteilung von gewidmeten GEBs in Niederösterreich (seit 1976)	103
Abbildung 13: Aktueller FWP Bad Großpertholz.....	104
Abbildung 14: Orthofoto Bad Großpertholz (ca. 2014).....	105
Abbildung 15: Erhebung Bad Großpertholz (August 2017).....	105
Abbildung 16: Aktueller FWP Hohenberg	106
Abbildung 17: Orthofoto Hohenberg (ca. 2014)	107
Abbildung 18: Erhebung Hohenberg (August 2017)	107
Abbildung 19: Aktueller FWP Oberndorf an der Melk	108
Abbildung 20: Orthofoto Oberndorf an der Melk (ca. 2014).....	109
Abbildung 21: Erhebung Oberndorf an der Melk (August 2017)	109
Abbildung 22: Aktueller FWP Pressbaum	110
Abbildung 23: Orthofoto Pressbaum (ca. 2014)	111
Abbildung 24: Erhebung Pressbaum (Juli 2017).....	111
Abbildung 25: Aktueller FWP Klosterneuburg (1)	112
Abbildung 26: Orthofoto Klosterneuburg (1) (ca. 2014).....	113
Abbildung 27: Erhebung Klosterneuburg (1) (Juli 2017)	113
Abbildung 28: Aktueller FWP Gloggnitz	114
Abbildung 29: Orthofoto Gloggnitz (ca. 2014)	115
Abbildung 30: Erhebung Gloggnitz (1) (August 2017).....	115
Abbildung 31: Erhebung Gloggnitz (2) (August 2017).....	116
Abbildung 32: Erhebung Gloggnitz (3) (August 2017).....	116
Abbildung 33: Aktueller FWP Klosterneuburg (2)	117
Abbildung 34: Orthofoto Klosterneuburg (2) (ca. 2003).....	118
Abbildung 35: Orthofoto Klosterneuburg (3) (ca. 2014).....	118
Abbildung 36: 3D Orthofoto Klosterneuburg (1) (ca. 2014-2017)	119

Abbildung 37: Erhebung Klosterneuburg (2) (Juli 2017)	119
Abbildung 38: Aktueller FWP Mauerbach.....	120
Abbildung 39: Orthofoto Mauerbach (ca. 2014).....	121
Abbildung 40: Erhebung Mauerbach (Juli 2017).....	121
Abbildung 41: Aktueller FWP Klosterneuburg (3)	122
Abbildung 42: Orthofoto Klosterneuburg (4) (ca. 2014)	123
Abbildung 43: 3D Orthofoto Klosterneuburg (2) (ca. 2014-2017)	123
Abbildung 44: Aktueller FWP Neustadtl an der Donau.....	124
Abbildung 45: Orthofoto Neustadtl an der Donau (ca. 2014).....	125
Abbildung 46: Erhebung Neustadtl an der Donau (August 2017).....	125
Abbildung 47: Aktueller FWP Neulengbach.....	126
Abbildung 48: Orthofoto Neulengbach (ca. 2014)	127
Abbildung 49: Bestandsgebäude Neulengbach (ca. 2016).....	127
Abbildung 50: Politische Bezirke in der Steiermark (Orthofoto (ca. 2014) im Hintergrund)	132
Abbildung 51: Gemeindeverteilung von gewidmeten Auffüllungsgebieten im Bezirk Südoststeiermark.....	133
Abbildung 52: Aktueller FWP Riegersburg	134
Abbildung 53: Orthofoto Riegersburg (ca. 2014)	135
Abbildung 54: Erhebung Riegersburg (August 2017)	135
Abbildung 55: Aktueller FWP Eichkögl.....	136
Abbildung 56: Orthofoto Eichkögl (1) (ca. 2009).....	137
Abbildung 57: Orthofoto Eichkögl (2) (ca. 2014).....	137
Abbildung 58: Erhebung Eichkögl (1) (August 2017).....	138
Abbildung 59: Erhebung Eichkögl (2) (August 2017).....	138
Abbildung 60: Aktueller FWP Liezen	139
Abbildung 61: Orthofoto Liezen (1) (ca. 2014).....	140
Abbildung 62: Orthofoto Liezen (2) (ca. 2017).....	140
Abbildung 63: Erhebung Liezen (1) (August 2017).....	141
Abbildung 64: Erhebung Liezen (2) (August 2017).....	141
Abbildung 65: Aktueller FWP Kirchberg.....	142
Abbildung 66: Orthofoto Kirchberg (ca. 2014).....	143
Abbildung 67: Erhebung Kirchberg (August 2017)	143
Abbildung 68: Aktueller FWP Gnas	144
Abbildung 69: Orthofoto Gnas (1) (ca. 2009).....	145
Abbildung 70: Orthofoto Gnas (2) (ca. 2014).....	145
Abbildung 71: Erhebung Gnas (1) (August 2017).....	146
Abbildung 72: Erhebung Gnas (2) (August 2017)	146
Abbildung 73: Erhebung Gnas (3) (August 2017).....	147

Abbildung 74: Erhebung Gnas (4) (August 2017).....	147
Abbildung 75: Aktueller FWP Thal	148
Abbildung 76: Orthofoto Thal (ca. 2014)	149
Abbildung 77: 3D Orthofoto Thal (ca. 2014-2017).....	149
Abbildung 78: Bezirksverteilung von erteilten Einzelbewilligungen in Salzburg (seit 1977).....	154
Abbildung 79: Gemeindeverteilung von erteilten Einzelbewilligungen in Salzburg (seit 1977)	155
Abbildung 80: Bezirksverteilung von erteilten Einzelbewilligungen in Salzburg (seit 2009).....	156
Abbildung 81: Gemeindeverteilung von erteilten Einzelbewilligungen in Salzburg (seit 2009)	157
Abbildung 82: Aktueller FWP Hallwang	158
Abbildung 83: Orthofoto Hallwang (2014).....	159
Abbildung 84: Erhebung Hallwang (August 2017)	159
Abbildung 85: Aktueller FWP Seekirchen.....	160
Abbildung 86: Orthofoto Seekirchen (2014).....	161
Abbildung 87: Erhebung Seekirchen (August 2017).....	161
Abbildung 88: Aktueller FWP Leogang.....	162
Abbildung 89: Orthofoto Leogang (2015)	163
Abbildung 90: Erhebung Leogang (Juli 2017).....	163
Abbildung 91: Aktueller FWP Schwarzach	164
Abbildung 92: Orthofoto Schwarzach (2015).....	165
Abbildung 93: Erhebung Schwarzach (Juli 2017)	165
Abbildung 94: Aktueller FWP Großarl (1).....	166
Abbildung 95: Orthofoto Großarl (1) (2015)	167
Abbildung 96: Erhebung Großarl (1) (Juli 2017).....	167
Abbildung 97: Aktueller FWP Adnet	168
Abbildung 98: Orthofoto Adnet (1) (ca. 1953).....	169
Abbildung 99: Orthofoto Adnet (2) (2014).....	169
Abbildung 100: Erhebung Adnet (1) (Juli 2017)	170
Abbildung 101: Erhebung Adnet (2) (Juli 2017)	170
Abbildung 102: Aktueller FWP Mittersill	171
Abbildung 103: Orthofoto Mittersill (1) (2012).....	172
Abbildung 104: Orthofoto Mittersill (2) (2015).....	172
Abbildung 105: Erhebung Mittersill (1) (Juli 2017)	173
Abbildung 106: Erhebung Mittersill (2) (Juli 2017)	173
Abbildung 107: Aktueller FWP Seeham	174
Abbildung 108: Orthofoto Seeham (2014).....	175
Abbildung 109: Erhebung Seeham (August 2017)	175
Abbildung 110: Bezirksverteilung von gekennzeichneten Lücken in Salzburg (seit 1997).....	180

Abbildung 111: Gemeindeverteilung von gekennzeichneten Lücken in Salzburg (seit 1997)	181
Abbildung 112: Aktueller FWP Hallein	182
Abbildung 113: Orthofoto Hallein (2014)	183
Abbildung 114: 3D Orthofoto Hallein (ca. 2014-2017)	183
Abbildung 115: Aktueller FWP Saalfelden	184
Abbildung 116: Orthofoto Saalfelden (2015)	185
Abbildung 117: 3D Orthofoto Saalfelden (ca. 2014-2017)	185
Abbildung 118: Aktueller FWP Großarl (2)	186
Abbildung 119: Orthofoto Großarl (2) (2015)	187
Abbildung 120: Erhebung Großarl (2) (Juli 2017)	187
Abbildung 121: Aktueller FWP Maria Alm	188
Abbildung 122: Orthofoto Maria Alm (1) (ca. 2008)	189
Abbildung 123: Orthofoto Maria Alm (2) (2015)	189
Abbildung 124: Erhebung Maria Alm (1) (Juli 2017)	190
Abbildung 125: Erhebung Maria Alm (2) (Juli 2017)	190
Abbildung 126: Aktueller FWP Straßwalchen	191
Abbildung 127: Orthofoto Straßwalchen (1) (2012)	192
Abbildung 128: Orthofoto Straßwalchen (2) (2014)	192
Abbildung 129: Erhebung Straßwalchen (1) (August 2017)	193
Abbildung 130: Erhebung Straßwalchen (2) (August 2017)	193
Abbildung 131: Aktueller FWP Puch	194
Abbildung 132: Orthofoto Puch (2014)	195
Abbildung 133: 3D Orthofoto Puch (ca. 2014-2017)	195
Abbildung 134: Aktueller FWP Strobl (1)	196
Abbildung 135: Aktueller FWP Strobl (2)	197
Abbildung 136: Aktueller FWP Strobl (3)	197
Abbildung 137: Orthofoto Strobl (1) (2015)	198
Abbildung 138: Erhebung Strobl (1) (August 2017)	198
Abbildung 139: Orthofoto Strobl (2) (2015)	199
Abbildung 140: Erhebung Strobl (2) (August 2017)	199

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kriterien für die Festlegung von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland (GEB)	35
Tabelle 2: Kriterien für die bauliche Nutzung von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland (GEB)	36
Tabelle 3: Kriterien für die Festlegung und bauliche Nutzung von Auffüllungsgebieten	55
Tabelle 4: Kriterien für die Festlegung und bauliche Nutzung von Einzelbewilligungen	71
Tabelle 5: Kriterien für die Festlegung und bauliche Nutzung von lückengekennzeichneten Flächen	89

Abkürzungsverzeichnis

ABl.	Amtsblatt der Europäischen Union
Abs.	Absatz
AVG	Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
BANU-V	Benützungsarten-Nutzungen-Verordnung
BauPolG	Salzburger Baupolizeigesetz
BauTG	Salzburger Bautechnikgesetz
bespr.	besprochen
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BO	Bauordnung
BGG	Salzburger Bebauungsgrundlagengesetz
Bgld	Burgenland
BWV	Bundeswasserbauverwaltung
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa („ungefähr“)
dB	Dezibel
DKM	Digitale Katastralmappe
DMSG	Denkmalschutzgesetz
ehem.	ehemalig
EKZ	Einkaufszentrum
et al.	et alii („und andere“)
etc.	et cetera („und so weiter“)
FWP	Flächenwidmungsplan
GEB	Erhaltenswertes Gebäude im Grünland
gem.	gemäß
GdO	Salzburger Gemeindeordnung
GewO	Gewerbeordnung

GIS	Geoinformationssystem
Gszl.	Geschäftszahl
ha	Hektar
Hrsg.	Herausgeber
idgF	in der geltenden Fassung
insb.	insbesondere
insg.	Insgesamt
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
km	Kilometer
km ²	Quadratkilometer
Ktn	Kärnten
L	legislatio („Gesetzgebung“)
landw.	landwirtschaftlich
LEP	Landesentwicklungsprogramm
LGBl.	Landesgesetzblatt
lit.	Littera („Buchstabe“)
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
NÖ	Niederösterreichisches
NÖ NSchG	Niederösterreichisches Naturschutzgesetz
NÖ ROG	Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz
NÖ WFG	Niederösterreichisches Wohnungsförderungsgesetz
Nr.	Nummer
NSchG	Salzburger Naturschutzgesetz
OÖ	Oberösterreich
o.	oder
ÖGUT	Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik

ÖROK	Österreichische Raumordnungskonferenz
Pkw	Personenkraftwagen
REK	Räumliches Entwicklungskonzept
RL	Richtlinie
ROG	Raumordnungsgesetz
S.	Seite bzw. siehe
SAGIS	Salzburger Geographisches Informationssystem
Sbg	Salzburger
StGG	Staatsgrundgesetz
Stmk	Steiermärkisches
Stmk. BauG	Steiermärkisches Baugesetz
StNSchG	Steiermärkisches Naturschutzgesetz
StROG	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz
SUP	Strategische Umweltprüfung
T	Tag bzw. Tirol
tgl.	täglich
u.	und
u.a.	unter anderem
u.dgl.	und dergleichen
usw.	und so weiter
UVP-G	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz
Vbg	Vorarlberg
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
W	Wien
WLV	Wildbach- und Lawinenverbauung
Z	Ziffer
z.B.:	zum Beispiel

Anhang:

Anhang 1 (Aktuelle und historische Gesetzestexte zu den vier Ausnahmebestimmungen)

A.1.1. Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Niederösterreich)

A.1.1.1. Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 1976 (NÖ ROG) LGBl. Nr. 8000-0/1977

§ 19 (Grünland)

Abs.1: Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland.

Abs.2: Nach Maßgabe der örtlichen Gegebenheiten und Erfordernisse sind für Flächen, die für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, für familieneigene Wohnbedürfnisse der Inhaber land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, für Grüngürtel, für Schutzhäuser, für im Grünland erhaltenswerte Bauten, für Materialgewinnungsstätten und dazugehörige Deponien, für Gärtnereien und Kleingärten, für Sportstätten, für Friedhöfe und Parkanlagen, für Campingplätze, für Müllablagerungsplätze und Lagerplätze aller Art bestimmt sind, die entsprechenden Grünlandnutzungsarten auszuweisen. Alle Flächen des Grünlandes, die nicht der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, nicht familieneigenen Wohnbedürfnissen der Inhaber land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dienen und nicht Ödland sind, müssen im Flächenwidmungsplan unter Angabe der besonderen Nutzung ausgewiesen werden.

Abs.4: Im Grünland dürfen Neu-, Zu- und Umbauten nur vorgesehen werden, wenn sie für die Nutzung nach Abs.2 erforderlich sind.

A.1.1.2. Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 1976 (NÖ ROG) LGBl. Nr. 8000-10/1995

§19 (Grünland)

Abs.1: Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland.

Abs.2: Das Grünland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in folgende Nutzungsarten zu gliedern: (..)

Z4 Erhaltenswerte Bauten im Grünland

a) Solche sind baubehördlich bewilligte Gebäude, deren Verwendungszweck nicht der im Flächenwidmungsplan festgelegten Nutzungsart entspricht, die sich aber in einem bautechnisch unbedenklichen Zustand befinden (ein solcher liegt vor, wenn keine Baugebrechen vorhanden sind, durch welche die Standfestigkeit, der Brandschutz oder die Sicherheit von Personen und Sachen beeinträchtigt werden können) und die das Orts- und/oder Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen bzw. der Bautradition des Umlandes entsprechen.

b) Gebäude dürfen dann nicht als erhaltenswerte Bauten gewidmet werden, wenn sie entweder der lit.a nicht entsprechen oder auf einer Fläche gemäß §15 Abs.3 Z1 bis Z3 und Z6 situiert sind. Für erhaltenswerte Bauten im Grünland gelten die Bestimmungen des Abs.5

Abs.5: Für erhaltenswerte Bauten im Grünland gilt:

Z1 Ein Zubau oder Umbau von „erhaltenswerten Bauten im Grünland“ darf nur dann bewilligt werden, wenn die bauliche Maßnahme

- a) für die Nutzung des Gebäudes erforderlich ist und
- b) gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in einem untergeordneten Verhältnis steht und
- c) nicht auch durch eine Änderung des Verwendungszweckes und eine Adaptierung bestehender Gebäudeteile (z.B. Dachboden, Stallraum, Futterkammer u.dgl.) erreicht werden kann.

Bemessungsgrundlagen für alle späteren baulichen Erweiterungen ist immer die Bausubstanz zum Zeitpunkt der Festlegung als „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“. Wurde das Höchstausmaß bereits ausgeschöpft, sind weitere Zubauten unzulässig.

Z2 Bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden ist unabhängig von der Bestandsgröße abweichend von Z1 lit.b eine Erweiterung der Wohnnutzfläche bis auf 130m² zulässig. Wenn ein familieneigener Wohnbedarf gedeckt wird, darf darüber hinaus die Wohnnutzfläche um höchstens 130m² einmalig erweitert werden. Die Unterteilung der gewidmeten Wohnnutzfläche in Wohneinheiten ist zulässig.

Z3 Eine Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden darf nur dann bewilligt werden, wenn

- a) die angestrebte Nutzung des Gebäudes keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen kann und
- b) der ursprüngliche Baubestand in Substanz und äußerem Erscheinungsbild weitestgehend erhalten bleibt und
- c) mit der vorhandenen Infrastruktur das Auslangen gefunden wird und
- d) keine wesentlichen Veränderungen oder Nutzungseinschränkungen der angrenzenden unbebauten Flächen eintreten.

Z4 Durch Elementarereignisse (Brand, Blitzschlag, u.dgl.) vollständig zerstörte Gebäude dürfen wiedererrichtet werden. Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf jedoch nur dann erteilt werden, wenn der Umfang dem ursprünglichen Bestand entspricht, wobei Zubauten in dem unter Z1 u. Z2 vorgesehenen Umfang zulässig sind. Zur Sanierung darf jene Bausubstanz ausgetauscht werden, deren Erhaltung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich wäre.

A.1.1.3. Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 1976 (NÖ ROG) LGBl. Nr. 8000-14/2002

§19 (Grünland)

Abs.2: Das Grünland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern: (..)

Z4 Erhaltenswerte Gebäude im Grünland

a) Solche sind baubehördlich bewilligte Hauptgebäude, die das Orts- und/oder Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen bzw. der Bautradition des Umlandes entsprechen.

b) Gebäude dürfen dann nicht als erhaltenswert gewidmet werden, wenn sie entweder der lit.a nicht entsprechen oder wenn der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit des Gebäudes durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere Auswirkung natürlicher Gegebenheiten gefährdet oder die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung nicht gewährleistet ist. Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gelten die Bestimmungen des Abs.5

Die Gemeinde kann erforderlichenfalls die Nutzung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland durch eine Zusatzbezeichnung im Flächenwidmungsplan einschränken bzw. dessen Kubatur und/oder bebaute Fläche beschränken.

Abs.5: Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gilt:

Z1 Eine bauliche Erweiterung von „erhaltenswerten Gebäuden im Grünland“ darf nur dann bewilligt werden, wenn die bauliche Maßnahme

a) für die Nutzung des Gebäudes erforderlich ist und

b) gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in einem untergeordneten Verhältnis steht und

c) nicht auch durch eine Änderung des Verwendungszweckes und eine Adaptierung bestehender Gebäudeteile (z.B. Dachboden, Stallraum, Futterkammer u.dgl.) erreicht werden kann

Bemessungsgrundlage für alle späteren baulichen Erweiterungen ist immer die Bausubstanz zum Zeitpunkt der Festlegung als „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“. Wurde das Höchstausmaß bereits ausgeschöpft, sind weitere Zubauten unzulässig. Bauwerke für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sind auch zulässig, wenn sie nur der Ausübung einer nicht erwerbsorientierten Liebhaberei dienen und im Nahverband zum erhaltenswerten Bau stehen.

Z2 Bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden ist unabhängig von der Bestandsgröße abweichend von Z1 lit.b eine Erweiterung der Wohnnutzfläche gemäß §3 Z8 NÖ Wohnungsförderungsgesetz LGBl. 8304-8, bis auf 130m² zulässig. Wenn ein familieneigener Wohnbedarf gedeckt wird, darf darüber hinaus die Wohnnutzfläche um höchstens 130m² einmalig erweitert werden. Die Unterteilung der gewidmeten Wohnnutzfläche in Wohneinheiten ist zulässig.

Z3 Eine Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden darf nur dann bewilligt werden, wenn

a) die angestrebte Nutzung des Gebäudes keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen kann und

b) der ursprüngliche Baubestand in Substanz und äußerem Erscheinungsbild weitestgehend erhalten bleibt und

c) mit der vorhandenen Infrastruktur das Auslangen gefunden oder die erforderliche Infrastruktur (Abwasserbeseitigung u.dgl.) ergänzt wird und

d) keine wesentlichen Veränderungen oder Nutzungseinschränkungen der angrenzenden unbebauten Flächen eintreten.

Bei der Nutzungsänderung bestehender Gebäude für zukünftige Wohnzwecke gelten die in Z2 erster und zweiter Satz festgelegten Obergrenzen nicht.

Z4 Durch Elementarereignisse (Brand, Blitzschlag u.dgl.) vollständig zerstörte Gebäude dürfen wiedererrichtet werden. Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf jedoch nur dann erteilt werden, wenn der Umfang dem ursprünglichen Bestand entspricht, wobei Zubauten in dem unter Z1 u. Z2 vorgesehenen Umfang zulässig sind.

Z5 Zur Sanierung darf jene Bausubstanz ausgetauscht werden, deren Erhaltung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich wäre.

A.1.1.4. Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG) idgF LGBl. Nr. 35/2017

§20 (Grünland)

Abs.1: Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland.

Abs.2: Das Grünland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern: (..)

Z4 Erhaltenswerte Gebäude im Grünland

a) Solche sind baubehördlich bewilligte Hauptgebäude, die das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

b) Gebäude dürfen dann nicht als erhaltenswert gewidmet werden, wenn sie entweder der lit.a nicht entsprechen oder wenn der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit des Gebäudes durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere Auswirkung natürlicher Gegebenheiten gefährdet oder die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung nicht gewährleistet ist. Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gelten die Bestimmungen des Abs.5.

c) Wohngebäude bzw. für Wohnzwecke genutzte Gebäudeteile können mit dem Zusatz „Standort“ (Sto) versehen werden, wenn sie vor der Festlegung des Zusatzes zumindest 10 Jahre hindurch ununterbrochen für Wohnzwecke nutzbar waren. Bei bereits gewidmeten Geb müssen die Voraussetzungen der lit. a und b zum Zeitpunkt der Anbringung des Widmungszusatzes noch vorliegen. Dabei ist auch eine Beschränkung der Bruttogeschoßfläche unter das Höchstausmaß des Abs.5 Z6 und das Ausmaß des Bestandsgebäudes bzw. des auszuweisenden Gebäudeteils zulässig.

Sofern es insbesondere zur Umsetzung der Ziele des örtlichen Raumordnungsprogramms, zum Schutz des Ortsbilds, auf Grund einer eingeschränkten Verkehrserschließung, zur Vermeidung von Nutzungskonflikten oder auf Grund von Naturgefahren, die weder den Bestand noch die Benützbarkeit des Gebäudes gefährden, erforderlich ist, kann die Gemeinde die Nutzung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland durch eine Zusatzbezeichnung im Flächenwidmungsplan einschränken bzw. dessen Erweiterungsmöglichkeiten unter die in Abs.5 Z1 und 2 vorgesehenen Obergrenzen eingrenzen.

Eine solche Einschränkung kann auch generell für erhaltenswerte Gebäude im Grünland im gesamten Gemeindegebiet oder in abgrenzbaren Teilbereichen davon festgelegt werden.

Abs.3a: Bei der Widmung einer Fläche für Windkraftanlagen müssen: (..)

Z2 folgende Mindestabstände eingehalten werden: (..)

- 750 m zu landwirtschaftlichen Wohngebäuden und erhaltenswerten Gebäuden im Grünland (Geb), Grünland Kleingärten und Grünland Campingplätzen

Abs.4: Im Grünland ist ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben gemäß der NÖ Bauordnung 2014 in der geltenden Fassung, nur dann und nur in jenem Umfang zulässig, als dies für eine Nutzung gemäß Abs.2 erforderlich ist und in den Fällen des Abs.2 Z 1a und 1b eine nachhaltige Bewirtschaftung erfolgt. Bei der Erforderlichkeitsprüfung ist darauf Bedacht zu nehmen, ob für das beabsichtigte Bauvorhaben geeignete Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zur Verfügung stehen.

Abs.5: Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gilt:

Z1 Eine bauliche Erweiterung von „erhaltenswerten Gebäuden im Grünland“ darf nur dann bewilligt werden, wenn die bauliche Maßnahme

- a) für die Nutzung des Gebäudes erforderlich ist und
- b) gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in einem untergeordneten Verhältnis steht und
- c) nicht auch durch eine Änderung des Verwendungszweckes und eine Adaptierung bestehender Gebäudeteile (z.B. Dachboden, Stallraum, Futterkammer u. dgl.) erreicht werden kann.

Bemessungsgrundlage für alle späteren baulichen Erweiterungen ist immer die Bausubstanz zum Zeitpunkt der Festlegung als „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“. Wurde das Höchstausmaß bereits ausgeschöpft, sind weitere Zubauten unzulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist nur dann zulässig, wenn der beabsichtigte Verwendungszweck nicht auch durch eine Adaptierung bestehender Nebengebäude erreicht werden kann. Neue Nebengebäude müssen in einem untergeordneten Verhältnis zur Grundrissfläche des Hauptgebäudes stehen (dabei darf die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude maximal 50m² umfassen) und müssen im Nahbereich zum Hauptgebäude situiert werden.

Z2 Bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden – ausgenommen solche nach Z6 –

ist unabhängig von der Bestandsgröße abweichend von Z1 lit.b für den familieneigenen Wohnbedarf des Gebäudeeigentümers eine Erweiterung der Bruttogeschoßfläche auf höchstens 400m² zulässig, sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des §20 Abs.2 Z4 vorletzter Satz erfolgt ist. Die Unterteilung in mehrere Wohnungen gemäß §47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, ist zulässig.

Z3 Eine Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden darf nur dann bewilligt werden, wenn

- a) die angestrebte Nutzung des Gebäudes keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen kann und
- b) der ursprüngliche Baubestand in Substanz und äußerem Erscheinungsbild weitestgehend erhalten bleibt und
- c) mit der vorhandenen Infrastruktur das Auslangen gefunden oder die erforderliche Infrastruktur (Abwasserbeseitigung u.dgl.) ergänzt wird und
- d) keine wesentlichen Veränderungen oder Nutzungseinschränkungen der angrenzenden unbebauten Flächen eintreten.

Bei der Nutzungsänderung bestehender Gebäude für zukünftige Wohnzwecke gelten die in Z2 erster und zweiter Satz festgelegten Obergrenzen nicht.

Z4 Durch Elementarereignisse (Brand, Blitzschlag u.dgl.) vollständig zerstörte Gebäude

dürfen wiedererrichtet werden. Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf jedoch nur dann erteilt werden, wenn der Umfang dem ursprünglichen Bestand entspricht, wobei Zubauten in dem unter Z1 und Z2 vorgesehenen Umfang zulässig sind.

Z5 Zur Instandsetzung darf jene Bausubstanz ausgetauscht werden,

deren Erhaltung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich wäre.

Z6 Die Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland ist

für den Eigenbedarf des Gebäudeeigentümers bis zu einer Bruttogeschoßfläche von 170m² zulässig (sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des Abs.2 Z4 vorletzter Satz erfolgt ist), wenn die Gemeinde dies mit dem Widmungszusatz „Standort“ festgelegt hat und die Nutzung des Gebäudes auf Wohnnutzung eingeschränkt wurde. Dabei darf nur eine Wohnung im Sinne des §47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, pro Grundstück errichtet werden.

Bei der Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland muss die Überschneidung mit dem Grundriss des Bestandes zu 50% gegeben sein.

Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf nur dann erteilt werden, wenn der geplante Neubau das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt. Über diese Frage hat die Baubehörde ein Gutachten eines Amtssachverständigen des Landes Niederösterreich einzuholen.

A.1.2. Auffüllungsgebiete (Steiermark)

A.1.2.1. Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 (StROG) LGBl. Nr. 39/1986

§ 23 (Bauland)

Abs.1: Als vollwertes Bauland dürfen, soweit nicht Ausnahmen gemäß Abs.2 vorgesehen werden, nur Grundflächen festgelegt werden, die dem voraussichtlichen Baulandbedarf für die zu erwartende Siedlungsentwicklung in der Gemeinde entsprechen und

Z1 auf Grund der natürlichen Voraussetzungen (Bodenbeschaffenheit, Grundwasserstand, Hochwassergefahr, Klima, Steinschlag, Lawinengefahr u.dgl.) nicht von einer Verbauung ausgeschlossen sind;

Z2 eine Aufschließung einschließlich Abwasserbeseitigung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung aufweisen oder diese sich im Bau befindet;

Z3 deren Aufschließung keine unwirtschaftlichen öffentlichen Aufwendungen insbesondere für die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung oder Verkehrsverbindungen, hygienische und kulturelle Versorgung sowie den Hochwasserschutz erforderlich machen würden;

Z4 sie aus Gründen der Wahrung des Orts- u. Landschaftsbildes nicht von einer Bebauung freizuhalten sind und

Z5 sie keiner der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissionsbelastung (Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen u.dgl.) unterliegen

Im Bauland sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit gesondert auszuweisen: Auffüllungsgebiete, Aufschließungsgebiete, Sanierungsgebiete und vollwertiges Bauland mit den erforderlichen Baugebieten.

Abs.2: Die Ausweisung von Grundflächen als Bauland kann ausnahmsweise auch bei Nichtvorliegen der Voraussetzungen gemäß Abs.1 Z5 sowie bei Hochwassergefahr oder mangelhafter, nicht dem Stand der Technik entsprechender Abwasserreinigung erfolgen, wenn es sich dabei um bestehende Siedlungskerne oder zusammenhängende verbaute Gebiete in Außenlagen (Auffüllungsgebiete) handelt. Solche Gebiete sind bis zu einer maximalen Bebauungsdichte von 0,2 im Flächenwidmungsplan auszuweisen. Mängel, deren Behebung in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist, sind im Wortlaut anzuführen. Bei diesen Siedlungsbeständen ist nur eine Auffüllung zulässig. Die Auffüllung ist die Verbauung einer überwiegend von bebauten Grundstücken umschlossenen, kleineren unbebauten Grundfläche, die eine Ergänzung zur bestehenden Siedlungsstruktur darstellt.

A.1.2.2. Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 (StROG) LGBl. Nr. 59/1995

§ 25 (Freiland)

Abs.1: Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen festgelegten Grundflächen gehören zum Freiland.

Abs.2: Im Freiland können Flächen als Sondernutzung festgelegt werden, soweit nicht eine Ersichtlichmachung auf Grund der überörtlichen Raumordnung (§6) zu erfolgen hat.

Als Sondernutzungen gelten insbesondere:

Z1 Flächen für Erwerbsgärtnereien, Kur-, Erholungs-, Spiel- und Sportzwecke, öffentliche Parkanlagen, Kleingartenanlagen, Ablagerungsplätze (für Müll, Altmaterial und deren Behandlung), Aufschüttungsgebiete, Bodenentnahmeflächen, Schießstätten, Schieß- und Sprengmittellager und ihre Gefährdungsbereiche, Energieerzeugungs- und -versorgungsanlagen, Hochwasserrückhalteanlagen, Wasserversorgungsanlagen und Abwasserbeseitigungs- und -reinigungsanlagen

Z2 Auffüllungsgebiete, das sind kleinräumige, zusammenhängend bebaute Gebiete außerhalb des Baulandes mit einer unbebauten Fläche von höchstens 3000m². Die Festlegung von Auffüllungsgebieten ist nur zulässig, wenn

- diese Fläche als Bauplatz geeignet und eine dem Stand der Technik entsprechende Abwasserreinigung gesichert ist,
- diese Fläche ausschließlich für Wohnbauten bestimmt und von mindestens vier Wohnhäusern, die mit den künftigen Bauten eine optische Einheit bilden müssen, umgeben ist und
- durch die weitere Bebauung eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes erzielt werden kann.

Auffüllungsgebiete dürfen für das gesamte Gemeindegebiet nur einmalig und anlässlich einer Revision festgelegt werden.

Abs.3: Im Freiland dürfen:

Z1 nur Neu- und Zubauten errichtet werden

- a) die für eine bestimmungsgemäße Nutzung gemäß Abs.2 Z1 oder
- b) für einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb erforderlich sind oder
- c) wenn ein Auffüllungsgebiet festgelegt ist

A.1.2.3. Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 (StROG) LGBl. Nr. 49/2010

§ 33 (Freiland)

Abs.1: Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen festgelegten Grundflächen gehören zum Freiland. Sofern im Freiland keine baulichen Nutzungen außerhalb der Land- und/oder Forstwirtschaft nach Maßgabe der Abs.3, 5 und 6 zulässig sind, dienen die Flächen des Freilandes der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung oder stellen Ödland dar.

Abs.2: Als Freihaltegebiete können solche Flächen festgelegt werden, die im öffentlichen Interesse, insbesondere zum Schutz der Natur oder des Orts- und Landschaftsbildes oder wegen der natürlichen Verhältnisse wie Grundwasserstand, Bodenbeschaffenheit, Lawinen-, Hochwasser-, Vermurungs-, Steinschlag- und Rutschgefahr sowie Immissionen usw. von einer Bebauung freizuhalten sind.

Abs.3: Im Freiland können folgende Flächen bzw. Gebiete als Sondernutzung festgelegt werden:

Z1 Flächen, wenn aufgrund der besonderen Standortgunst die flächenhafte Nutzung im Vordergrund steht und diese nicht typischerweise einem Baulandgebiet zuzuordnen ist. Als solche gelten insbesondere Flächen für Erwerbsgärtnerereien, Erholungs-, Spiel- u. Sportzwecke, öffentliche Parkanlagen, Kleingartenanlagen, Friedhöfe, Abfallbehandlungsanlagen und Lager für Abfälle, Geländeauffüllungen, Bodenentnahmeflächen, Schießstätten, Schieß- und Sprengmittellager und ihre Gefährdungsbereiche, Energieerzeugungs- und –versorgungsanlagen, Hochwasser- und Geschieberückhalteanlagen, Wasserversorgungsanlagen, Abwasserbeseitigungs- und –reinigungsanlagen. Erforderlichenfalls kann die Errichtung von baulichen Anlagen ausgeschlossen werden.

Z2 Auffüllungsgebiete, wenn

- a) es sich um kleinräumige, zusammenhängend mit mindestens drei vor dem 1. Februar 1995 rechtmäßig errichteten Wohngebäuden bebaute Gebiete außerhalb von Freihaltegebieten gemäß Abs.2 handelt, die weilerartige oder zeilenförmige Bebauungsstrukturen, die eine visuelle Einheit darstellen, aufweisen, wobei zwischen den bestehenden Wohngebäuden eine oder mehrere unbebaute Lücken vorhanden sind,
- b) diese unbebauten Lücken eine Gesamtfläche von insgesamt höchstens 3000m² aufweisen und für eine Wohnbebauung vorgesehen sind,
- c) die Ausschlussgründe gemäß §28 Abs.2 nicht vorliegen sowie die Voraussetzungen gem. §29 Abs.2 Z1 bis Z3 erfüllt sind und
- d) keine Erweiterung nach außen erfolgt.

Im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan sind für das Auffüllungsgebiet Bebauungsgrundlagen festzulegen. In diesen ist insbesondere sicherzustellen, dass die zukünftige Lückenbebauung zusammen mit den baulichen Beständen eine visuelle Gesamteinheit bildet.

Abs.5: Außerhalb der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung dürfen im Freiland:

Z1 Neu- und Zubauten errichtet werden,

- a) die für eine Sondernutzung gemäß Abs.3 Z1 erforderlich sind, oder
- b) für eine Wohnnutzung, wenn eine Sondernutzung gemäß Abs.3 Z2 (Auffüllungsgebiet) festgelegt ist und der Neu- bzw. Zubau nicht innerhalb des Geruchsschwellenabstandes eines landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebes errichtet wird.

A.1.2.4. Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 (StROG) idgF LGBl. Nr. 61/2017

§ 28 (Bauland)

Abs.1: Flächen, die als Bauland geeignet sind, sind in Baulandarten und darüber hinaus entsprechend den örtlichen Erfordernissen in Baugebiete einzuteilen.

Abs.2: Als Bauland sind Flächen nicht geeignet, wenn

Z1 sie aufgrund der natürlichen Voraussetzungen (Bodenbeschaffenheit, Grundwasserstand, Hochwassergefahr, Klima, Steinschlag, Lawinengefahr und dergleichen) von einer Verbauung freizuhalten sind oder

Z2 aufgrund von Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen, Geruchsbelästigung und dergleichen) eine Gesundheitsgefährdung oder unzumutbare Belästigung zu erwarten ist und diese Baulandvoraussetzung nicht über Aufschließungsmaßnahmen herstellbar ist oder

Z3 sie aus Gründen der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes von einer Bebauung freizuhalten sind.

§ 29 (Baulandart)

Abs.1: Im Bauland sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit auszuweisen:

Z1 vollwertiges Bauland (Abs.2),
Z2 Aufschließungsgebiete (Abs.3),
Z3 Sanierungsgebiete (Abs.4).

Abs.2: Als vollwertiges Bauland dürfen Flächen festgelegt werden,

Z1 die eine Aufschließung einschließlich Abwasserbeseitigung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung aufweisen oder sich diese im Bau befindet,

Z2 die keiner der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissionsbelastung (Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen, Geruchsbelästigung und dergleichen) unterliegen, wobei einschlägige Normen und Richtlinien heranzuziehen sind, und

Z3 in denen keine Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich sind.

§ 33 (Freiland)

Abs.1: Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen festgelegten Grundflächen gehören zum Freiland. Sofern im Freiland keine baulichen Nutzungen außerhalb der Land- und/oder Forstwirtschaft nach Maßgabe der Abs.3, 5 und 6 zulässig sind, dienen die Flächen des Freilandes der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung oder stellen Ödland dar.

Abs.2: Als Freihaltegebiete können solche Flächen festgelegt werden, die im öffentlichen Interesse, insbesondere zum Schutz der Natur oder des Orts- und Landschaftsbildes oder wegen der natürlichen Verhältnisse wie Grundwasserstand, Bodenbeschaffenheit, Lawinen-, Hochwasser-, Vermurungs-, Steinschlag- und Rutschgefahr sowie Immissionen usw. von einer Bebauung freizuhalten sind.

Abs.3: Im Freiland können folgende Flächen bzw. Gebiete als Sondernutzung festgelegt werden:

Z1 Flächen, wenn aufgrund der besonderen Standortgunst die flächenhafte Nutzung im Vordergrund steht und diese nicht typischerweise einem Baulandgebiet zuzuordnen ist. Als solche gelten insbesondere Flächen für Erwerbsgärtnereien, Erholungs-, Spiel- u. Sportzwecke, öffentliche Parkanlagen, Kleingartenanlagen, Friedhöfe, Abfallbehandlungsanlagen und Lager für Abfälle, Geländeauffüllungen, Bodenentnahmeflächen, Schießstätten, Schieß- und Sprengmittellager und ihre Gefährdungsbereiche, Energieerzeugungs- und –versorgungsanlagen, Hochwasser- und Geschieberückhalteanlagen, Wasserversorgungsanlagen, Abwasserbeseitigungs- und –reinigungsanlagen sowie Tierhaltungsbetriebe gemäß §27 Abs.6. Erforderlichenfalls kann die Errichtung von baulichen Anlagen ausgeschlossen werden.

Z2 Auffüllungsgebiete, wenn

- a) es sich um kleinräumige, zusammenhängend mit mindestens drei vor dem 1. Juli 2010 rechtmäßig errichteten oder als rechtmäßig errichteten Bestand anzusehenden Wohngebäuden bebaute Gebiete außerhalb von Freihaltegebieten gemäß Abs.2 handelt, die weilerartige oder zeilenförmige Bebauungsstrukturen aufweisen, wobei zwischen den bestehenden Wohngebäuden eine oder mehrere unbebaute Lücken vorhanden sind,
- b) diese unbebauten Lücken eine Gesamtfläche von insgesamt höchstens 3000m² aufweisen und für eine Wohnbebauung vorgesehen sind, wobei nur nutzbare Flächen in die Berechnung einbezogen werden dürfen. Für eine Neubebauung nicht nutzbare Teilflächen sind sämtliche nicht bebaubaren Flächen, z.B. Flächen zur Einhaltung der Mindestabstände gemäß §13 Stmk. BauG, geringfügige Restflächen von Grundstücken, Erschließungsflächen u.dgl. Diese bleiben bei der Flächenermittlung außer Betracht.
- c) die Ausschlussgründe gemäß §28 Abs.2 nicht vorliegen sowie die Voraussetzungen gem. §29 Abs.2 Z1 bis Z3 erfüllt sind und
- d) keine Erweiterung nach außen erfolgt, ausgenommen Erweiterungen um eine Bauplatzbreite, wenn der Einheit des Auffüllungsgebietes auf Grund des Heranrückens an eindeutige naturräumliche Grenzen nichts entgegensteht.

Im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan sind für das Auffüllungsgebiet Bebauungsgrundlagen festzulegen. In diesen ist insbesondere sicherzustellen, dass die zukünftige Lückenbebauung zusammen mit den baulichen Beständen eine visuelle Gesamteinheit bildet.

Abs.5: Außerhalb der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung dürfen im Freiland:

Z1 Neu- und Zubauten errichtet werden,

- a) die für eine Sondernutzung gemäß Abs.3 Z1 erforderlich sind, oder
- b) für eine Wohnnutzung, wenn eine Sondernutzung gemäß Abs.3 Z2 (Auffüllungsgebiet) festgelegt ist und der Neu- bzw. Zubau nicht innerhalb des Geruchsschwellenabstandes eines landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebes errichtet wird.

A.1.3. Einzelbewilligungen (Salzburg)

A.1.3.1. Salzburger Raumordnungsgesetz 1956 (ROG) LGBl. Nr. 19/1956

§ 19 (Wirkung des Flächenwidmungsplanes)

Abs.1: Vom Zeitpunkt der Genehmigung des Flächenwidmungsplanes an kann

a) die Genehmigung der Abteilung eines Grundes auf Bauplätze und dieser gleichzuhaltende Genehmigungen gemäß den einschlägigen jeweiligen Bestimmungen der Salzburger Landbauordnung und die Genehmigung der Widmung eines Grundstückes als Bauplatz gemäß den einschlägigen jeweiligen Bestimmungen der Bauordnung für die Landeshauptstadt Salzburg und

b) die Bewilligung von Hochbauten, anderen baulichen Anlagen und Herstellungen und sonstigen sich auf den Raum auswirkenden Maßnahmen, auf welche die Vorschriften der im Lande Salzburg geltenden Bauordnungen oder sonstiger landesgesetzlicher Vorschriften anzuwenden sind, nur innerhalb des Baulandes (§14) und nur wenn solche Maßnahmen der Widmung entsprechen, erteilt werden,

Abs.2: Unter die Bestimmungen des Absatzes 1 fallen nicht Baumaßnahmen im Grünland (§16), wenn sie landwirtschaftlichen Betriebsinteressen dienen.

Abs.3: Ausnahmen von den Bestimmungen des Absatzes 1 können von der Gemeindevertretung (in der Landeshauptstadt Salzburg vom Gemeinderat) über Ansuchen des Grundstückseigentümers und nach Anhörung der Anrainer bewilligt werden, wenn Interessen der Flächennutzung nicht entgegenstehen. Der Beschluss der Gemeindevertretung (des Gemeinderates) bedarf der Zustimmung der Landesregierung; diese Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen sechs Wochen nach Einlangen der Verständigung von dem Beschluss der Gemeindevertretung (des Gemeinderates) bei der Landesregierung von dieser versagt wird.

A.1.3.2. Salzburger Raumordnungsgesetz 1959 (ROG) LGBl. Nr. 5/1966

§ 17 (Aufstellung des Flächenwidmungsplanes)

Abs.7: Die Landesregierung hat die Genehmigung

- a) bei Fehlen der Übereinstimmung des Flächenwidmungsplanes mit dem verbindlich erklärten Entwicklungsplan;
- b) bei Fehlen der Übereinstimmung des Flächenwidmungsplanes mit Planungen der angrenzenden Gemeinden;
- c) bei Fehlen der Bedachtnahme auf die gegebenen Strukturverhältnisse oder auf die Sicherung der künftigen wirtschaftlichen Entwicklungen zu versagen

§ 19 (Wirkung des Flächenwidmungsplanes)

Abs.1: Vom Zeitpunkt der Genehmigung des Flächenwidmungsplanes an kann

- a) Die Genehmigung der Abteilung eines Grundes auf Bauplätze und dieser gleichzuhaltende Genehmigungen gemäß den einschlägigen jeweiligen Bestimmungen der Salzburger Landbauordnung und die Genehmigung der Widmung eines Grundstückes als Bauplatz gemäß den einschlägigen jeweiligen Bestimmungen der Bauordnung für die Landeshauptstadt Salzburg und
- b) Die Bewilligung von Hochbauten, anderen baulichen Anlagen und Herstellungen und sonstigen sich auf den Raum auswirkenden Maßnahmen, auf welche die Vorschriften der im Lande Salzburg geltenden Bauordnungen oder sonstiger landesgesetzlicher Vorschriften anzuwenden sind, nur innerhalb des Baulandes (§14) und nur wenn solche Maßnahmen der Widmung entsprechen, erteilt werden. (..)

Abs.2: Unter die Beschränkungen des Absatzes 1 fallen nicht Baumaßnahmen im Grünland (§16), welche für die der Flächenwidmung entsprechende Nutzung notwendig sind. (LGBl. Nr. 103/1959).

Abs.3: Ausnahmen von den Bestimmungen des Absatzes 1 können von der Gemeindevertretung (in der Landeshauptstadt Salzburg vom Gemeinderat) über Ansuchen des Grundstückseigentümers und nach Anhörung der Anrainer bewilligt werden, wenn im Einzelfall die Fläche des Grundstückes, auf das sich das Ansuchen bezieht, 1 Hektar nicht übersteigt und wenn Interessen der Flächennutzung nicht entgegenstehen. Die Bewilligung bedarf der Genehmigung der Landesregierung; die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen sechs Wochen nach Einlangen des Beschlusses der Gemeindevertretung (des Gemeinderates) bei der Landesregierung von dieser versagt wird. Die Genehmigung darf von der Landesregierung nur versagt werden, wenn die Ausnahme gesetzwidrig ist oder einen Tatbestand des §17 Abs.7 bewirken würde.

A.1.3.3. Salzburger Raumordnungsgesetz 1977 (ROG) LGBl. Nr. 26/1977

§ 17 (Genehmigung des Flächenwidmungsplanes)

Abs.3: Die Landesregierung hat die Genehmigung zu versagen:

- a) bei Fehlen der Bedachtnahme auf die gegebenen oder angestrebten Strukturverhältnisse oder die sonstigen bei der Aufstellung des Flächenwidmungsplanes zu beachtenden Bestimmungen dieses Gesetzes;
 - b) bei Fehlen der Übereinstimmung des Flächenwidmungsplanes mit Entwicklungsprogrammen;
 - c) bei Fehlen der Übereinstimmung des Flächenwidmungsplanes mit Planungen der angrenzenden Gemeinden.
- (..)

§19 (Wirkung des Flächenwidmungsplanes)

Abs.1: Maßnahmen, die sich auf den Raum auswirken und die auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften einer Bewilligung, Genehmigung oder dgl. der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich bedürfen, können vom Zeitpunkt der Wirksamkeit des Flächenwidmungsplanes an nur in Übereinstimmung mit der Flächenwidmung, insbesondere Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen nur innerhalb des Baulandes (§12) und entsprechend der festgelegten Nutzungsart bewilligt, genehmigt oder sonst zugelassen werden. (..) Der Nachweis, dass ein Vorhaben der betreffenden Widmung entspricht, vor allem gegebenenfalls der Nachweis, dass es sich nicht um die Errichtung von Apartmenthäusern, Feriendörfern oder Wochenendsiedlungen oder von Einkaufszentren handelt, obliegt dem Bewerber. Die Landesregierung hat unbeschadet der nach baurechtlichen Bestimmungen gegebenen diesbezüglichen Anforderungen durch Verordnung jene Unterlagen zu bestimmen, die zur genauen Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind.

Abs.2: Unter die Beschränkungen des Abs.1 fallen nicht Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen im Grünland, welche für die der Widmung entsprechende Nutzung notwendig sind sowie Verkehrsbauten. Als notwendig gelten bei der Widmung gemäß §14 Z1 nur die entsprechend der Agrarstruktur für bestehende land- und forstwirtschaftliche Betriebe erforderlichen Bauten.

Abs.3: Ausnahmen von den Bestimmungen des Abs.1 können, wenn es sich nicht um Apartmenthäuser, Feriendörfer oder Wochenendsiedlungen oder um Einkaufszentren handelt, von der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg vom Gemeinderat) über Ansuchen des Grundstückseigentümers und nach Anhörung der Anrainer durch Bescheid bewilligt werden, wenn das Vorhaben der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht nicht entgegensteht. Die Bewilligung bedarf der Genehmigung der Landesregierung; die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Einlangen des Beschlusses der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg des Gemeinderates) bei der Landesregierung von dieser versagt wird. Die Genehmigung darf von der Landesregierung nur versagt werden, wenn die Ausnahme gesetzwidrig ist oder einen Tatbestand des §17 Abs.3 bewirken würde. Wird ein die Genehmigung der Landesregierung versagender Bescheid auf Grund eines hiegegen eingebrachten Rechtsmittels aufgehoben, so beginnt mit der Zustellung des betreffenden Erkenntnisses die dreimonatige Frist neu zu laufen. Abs.1 letzter Satz gilt für Ausnahmeansuchen sinngemäß. Eine erteilte Ausnahme kann bekanntgemacht werden; sie wird unwirksam, wenn nicht binnen drei Jahren ab Rechtskraft die Bewilligung, Genehmigung oder dgl. erwirkt wird, auf die sie abgestellt ist, oder wenn deren Wirksamkeit entsprechend den hiefür geltenden Bestimmungen erlischt.

A.1.3.4. Salzburger Raumordnungsgesetz 1992 (ROG) LGBl. Nr. 98/1992

§22 (Genehmigung des Flächenwidmungsplanes)

Abs.2: Die Landesregierung hat die Genehmigung zu versagen:

- a) bei Fehlen der Übereinstimmung des Flächenwidmungsplanes mit Entwicklungsprogrammen des Landes;
- b) bei Fehlen der Abstimmung des Flächenwidmungsplanes mit Planungen der angrenzenden Gemeinden;
- c) bei Fehlen der Bedachtnahme auf die gegebenen oder angestrebten Strukturverhältnisse;

d) bei Fehlen oder unzulänglicher Umsetzung der nach §14 verpflichtend vorgesehenen Maßnahmen zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele, insbesondere hinsichtlich der Vorsorge für Wohnungen und Betriebsflächen. (...) oder

e) bei Nichtbeachtung der sonstigen für die Aufstellung des Flächenwidmungsplanes geltenden Bestimmungen dieses Gesetzes, insbesondere des Grundsatzes des sparsamen Umganges mit Bauland. (...)

§ 24 (Wirkung des Flächenwidmungsplanes)

Abs.3: Die Wirkungen des Flächenwidmungsplanes gemäß Abs.1 können für bestimmte Grundflächen von der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg vom Gemeinderat) auf Ansuchen des Grundeigentümers durch Bescheid ausgeschlossen und ein genau bezeichnetes Vorhaben raumordnungsmäßig bewilligt werden, wenn dieses dem räumlichen Entwicklungskonzept bzw. der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht nicht entgegensteht. Eine solche Einzelbewilligung kommt jedenfalls nicht in Betracht, wenn es sich bei dem Vorhaben handelt um

1. Apartmenthäuser oder Feriensiedlungen;
2. Einkaufszentren;
3. Beherbergungsgroßbetriebe;
4. die Neuerrichtung von nicht landwirtschaftlichen Wohnbauten im Grünland und, wenn hiedurch die Geschoßfläche des gesamten Baues 200m² überschreitet, die durch Auf- oder Zubauten erfolgende Erweiterung von solchen Bauten;
5. die Neuerrichtung von anderen Bauten als Wohnbauten im Grünland, wenn die Geschoßfläche des gesamten Baues 200m² überschreitet, es sei denn, es handelt sich um ein an die Grünlandnutzung gebundenes Bauvorhaben für Erwerbsgärtnereien oder Fischzuchtanlagen oder um die Neugründung land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe.

Vor dieser im behördlichen Ermessen gelegenen Bewilligung sind die Anrainer zu hören; das Ansuchen ist sechs Wochen lang ortsüblich kundzumachen. Die im §21 Abs.1 genannten Personen und Einrichtungen sind berechtigt, Anregungen vorzubringen. Anregungen und sonstige Vorbringen zum Ansuchen sind in die Beratungen zur bescheidmäßigen Erledigung einzubeziehen. Die Bewilligung bedarf der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft, in der Stadt Salzburg der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung ist unter sinngemäßer Anwendung des §22 Abs.2 zu versagen. Über die Erteilung der Genehmigung ist binnen drei Monaten zu entscheiden. Genehmigungsbescheide der Bezirkshauptmannschaft sind auch der Landesregierung unter Anschluss der Planunterlagen unverzüglich zuzustellen; sie leiden, wenn sie entgegen den vorstehenden Bestimmungen erlassen wurden, an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler (§68 Abs.4 Z4 AVG). Eine Nichtigkeitsklärung ist nur innerhalb von drei Monaten nach Zustellung an die Landesregierung zulässig. Wird ein die Genehmigung versagender oder die Nichtigkeit aussprechender Bescheid auf Grund eines hiegegen eingebrachten Rechtsmittels aufgehoben, beginnt mit der Zustellung des betreffenden Bescheides oder Erkenntnisses die dreimonatige Frist neu zu laufen. Eine erteilte Bewilligung kann bekanntgemacht werden. Sie wird unwirksam, wenn nicht binnen drei Jahren ab Rechtskraft die Bewilligung, Genehmigung o.dgl. für das Vorhaben erwirkt wird, für das sie erteilt worden ist, oder wenn deren Wirksamkeit entsprechend den hiefür geltenden Bestimmungen erlischt.

§ 45 (Übergangsbestimmungen)

Abs.14: §24 Abs.3 zweiter Satz Z5 findet bis längstens 31. Dezember 1995 keine Anwendung auf Vorhaben, wenn diese in einem betrieblichen und unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit Bauten stehen, die auf Grund einer Bewilligung gemäß §19 Abs.3 ROG 1977 errichtet worden sind.

A.1.3.5. Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (ROG) idgF LGBl. Nr. 9/2016

§46 (Einzelbewilligung)

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

Abs.2: Die Erteilung einer Einzelbewilligung liegt im Planungsermessen der Gemeinde u. ist nur zulässig, wenn

Z1 ein besonderer Grund für die Ausnahme vorliegt;

Z2 der vorgesehene Standort für das Vorhaben geeignet ist;

Z3 dem Vorhaben das Räumliche Entwicklungskonzept bzw. die erkennbare grundsätzliche Planungsabsicht der Gemeinde nicht entgegensteht und

Z4 das Vorhaben keine Zweitwohnungen, Handelsgroßbetriebe, Beherbergungsgroßbetriebe oder Seveso-Betriebe betrifft.

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

Abs.3: Eine Einzelbewilligung kommt im Grünland nur in Betracht:

Z1 für Änderungen der Art des Verwendungszwecks von bestehenden Bauten und eine damit verbundene Vergrößerung auf höchstens 300m² Geschoßfläche;

Z2 für die Neuerrichtung von Bauten von untergeordneter Bedeutung, die im Zusammenhang mit bestehenden Bauten oder Nutzungen erforderlich sind und nicht Wohnzwecken dienen;

Z3 für an die Grünlandnutzung gebundene Bauvorhaben für Erwerbsgärtnereien, Fischzuchtanlagen oder Reithallen;

Z4 für die Neugründung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.

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

Abs.5: Die Erteilung einer Einzelbewilligung gemäß Abs.3 Z4 kommt nur in Betracht, wenn eine für einen lebens- und leistungsfähigen Betrieb ausreichende Flächenausstattung gegeben ist und durch ein Betriebskonzept belegt wird, dass maßgebliche Einnahmen aus der Land- und Forstwirtschaft erzielt werden können. Der Nachweis des Vorliegens dieser Voraussetzungen ist vom Antragsteller zu erbringen.

Abs.6: Einzelbewilligungen werden unwirksam:

Z1 wenn nicht binnen dreier Jahre ab ihrer Rechtskraft die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderliche Baubewilligung erwirkt wird oder

Z2 wenn eine solche Baubewilligung nach den dafür geltenden Bestimmungen erlischt.

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

§73 (Verfahren zur Erteilung von Einzelbewilligungen)

Abs.1: Das Ansuchen um Einzelbewilligung ist vier Wochen lang ortsüblich kundzumachen. Die Kundmachung hat den Hinweis auf die Stellungnahmemöglichkeit gemäß Abs.2 zu enthalten.

Abs.2: Innerhalb der Kundmachungsfrist können von den Trägern öffentlicher Interessen und von Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, schriftliche Stellungnahmen eingebracht werden.

Abs.3: Vor Beschlussfassung der Einzelbewilligung sind die Anrainer zu hören.

Abs.4: Die Gemeindevertretung beschließt die Erledigung des Ansuchens durch Bescheid. Sie hat sich in den Beratungen mit den eingebrachten Stellungnahmen und den Ergebnissen der Anrainerhörung auseinander zu setzen.

Abs.5: Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat die beschlossene Einzelbewilligung vor Ausfertigung des Bescheides unter Anschluss des gesamten Verwaltungsaktes der Aufsichtsbehörde vorzulegen.

§74 (Aufgabe und Zuständigkeit)

Abs.1: Folgende Planungsakte der Gemeinden bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit:

Z1 der aufsichtsbehördlichen Genehmigung:

- a) die Aufstellung und die Änderungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts;
- b) Die Neuaufstellung des Flächenwidmungsplans;

Z2 der aufsichtsbehördlichen Kenntnisnahme:

- a) die Änderungen des Flächenwidmungsplans betreffend (..)
- b) Einzelbewilligungen.

(..)

Abs.3: Aufsichtsbehörde ist:

Z1 die Landesregierung für alle Planungsakte gemäß Abs.1 Z1 und Z2 lit.a und für Einzelbewilligungen der Stadt Salzburg;

Z2 die örtlich zuständige Bezirkshauptmannschaft für Einzelbewilligungen anderer Gemeinden als der Stadt Salzburg.

§75 (Entscheidung der Aufsichtsbehörde)

Abs.1: Für die aufsichtsbehördliche Genehmigung und Kenntnisnahme gemäß §74 Abs.1 gelten folgende Versagungsgründe:

- Z1 Fehlen der Übereinstimmung mit Entwicklungsprogrammen des Landes;
- Z2 Fehlen der Abstimmung mit Planungen der Nachbargemeinden;
- Z3 Fehlen der Bedachtnahme auf die gegebenen oder angestrebten Strukturverhältnisse;
- Z4 Fehlen einer ausreichenden Interessenabwägung;
- Z5 Nichtbeachtung der Raumordnungsgrundsätze;
- Z6 Verletzung von Verfahrensbestimmungen oder sonstiger für die Rechtmäßigkeit des jeweiligen Planungsaktes wesentlicher Bestimmungen dieses Gesetzes oder der Salzburger Gemeindeordnung 1994 bzw. des Salzburger Stadtrechts 1966.

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

A.1.3.6. Verordnung der Salzburger Landesregierung (2010) über die Unterlagen zur Beurteilung von Vorhaben gemäß §46 ROG 2009 idgF LGBl. Nr. 39/2010

§1

Abs.1: Dem Ansuchen um raumordnungsmäßige Bewilligung eines mit dem Flächenwidmungsplan nicht übereinstimmenden Vorhabens sind alle jene Unterlagen anzuschließen, die zur Beurteilung, ob das Vorhaben dem räumlichen Entwicklungskonzept bzw. der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht nicht entgegensteht und die im §46 Abs.3 Z1 ROG 2009 festgelegte Beschränkung der Gesamtgeschoßfläche nicht überschreitet, erforderlich sind. Es sind dies insbesondere:

- a) der Nachweis des Eigentums an dem vom Ansuchen betroffenen Grundstück bzw. eines für dessen grundbücherliche Einverleibung geeigneten Rechtstitels;
- b) Angaben über das Vorhaben und die geplante Art des Verwendungszweckes;
- c) ein Übersichtsplan im Maßstab 1:2.880 oder 1:5.000 mit Eintragung des Vorhabens sowie des umgebenden Baubestandes und der umgebenden Nutzungsverhältnisse;
- d) ein Lageplan im Maßstab 1:500 mit Eintragung des Vorhabens und der geplanten Bauplatzgrenzen;
- e) kotierte Darstellungen des Vorhabens, aus denen das beabsichtigte Ausmaß der Baumasse, insbesondere der Gesamtgeschoßfläche des Vorhabens und bei Zu-, Auf- und Umbauten auch des bereits bestehenden Baues, entnommen werden kann, sowie die Berechnung der Gesamtgeschoßfläche;
- f) Unterlagen darüber, dass die Aufschließung des betreffenden Grundstückes durch Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung sowie durch einen funktionsgerechten Anschluss an die bestehenden Verkehrsflächen sichergestellt ist.

Die in lit. c, d und e genannten Unterlagen sind in dreifacher Ausfertigung vorzulegen.

Abs.2: Die Behörde kann die Vorlage bestimmter weiterer Unterlagen verlangen, wenn dies nach den Umständen des Falles zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich ist. Dies gilt insbesondere zur Beurteilung der zu erwartenden Emissionen oder des künftigen Fahrzeugverkehrs und bei Ansuchen um die Bewilligung von Bauführungen dafür, dass es sich um kein Zweitwohnungsvorhaben, keinen Handelsgroßbetrieb oder keinen Beherbergungsgroßbetrieb handelt, für deren Zulässigkeit die Widmung als Zweitwohnungsgebiet, als Gebiet für Handelsgroßbetriebe oder als Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe Voraussetzung ist.

§2

Bei Einholung der aufsichtsbehördlichen Kenntnisnahme gemäß §74 Abs.1 ROG 2009 hat die Gemeinde dem maßgeblichen Beschluss der Gemeindevertretung (des Gemeinderates der Stadt Salzburg) den gesamten Verwaltungsakt mit den zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen anzuschließen. Dies sind insbesondere:

- Z1 die im §1 festgelegten Unterlagen;
- Z2 ein Gutachten hinsichtlich der Übereinstimmung des Vorhabens mit dem räumlichen Entwicklungskonzept bzw. der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht;
- Z3 Gutachten über die Eignung des Grundstückes zur Bebauung, wenn dieses im Gefährdungsbereich von Hochwasser, Lawinen, Murgängen, Steinschlag u.dgl. liegt oder sonstige ungünstige natürliche Gegebenheiten vorherrschen;
- Z4 ein umwelttechnisches Gutachten, wenn dies zur Beurteilung der zur erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung durch Emissionen, Fahrzeugverkehr u.dgl. erforderlich ist;
- Z5 Unterlagen über die Vereinbarkeit des Vorhabens mit öffentlichen Interessen, wenn das Grundstück in einem gemäß §43 ROG 2009 kenntlich zu machenden Bereich liegt;
- Z6 die Stellungnahme der Anrainer zum Ansuchen;
- Z7 der Nachweis über die ortsübliche Kundmachung des Ansuchens und
- Z8 die hiezu vorgebrachten Anregungen und sonstigen Vorbringen.

A.1.4. Kennzeichnung von Lücken im Grünland (Salzburg)

A.1.4.1. Salzburger Raumordnungsgesetz 1992 (ROG) LGBl. Nr. 75/1997

§ 45 (Übergangsbestimmungen)

Abs.12: Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehende Flächenwidmungspläne, die den Bestimmungen dieses Gesetzes – sei es auch nur hinsichtlich ihrer Widmungsbezeichnungen – nicht entsprechen, sind längstens bis zum 31. Dezember 1999 anzupassen. (..)

Abs.17: Die Nutzungsart Grünland steht der Erteilung von Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen bzw. der Kenntnisnahme von Bauanzeigen für Wohnbauten mit insgesamt höchstens 250m² Geschoßfläche auf Grundflächen nicht entgegen, die im Flächenwidmungsplan zur Schließung von Lücken besonders gekennzeichnet sind. Lücken im Sinn dieser Bestimmung sind kleinräumige Grundflächen im Bereich von mindestens drei nicht landwirtschaftlichen, eine räumliche Einheit bildenden Bauten, ausgenommen Austraghäuser. Eine solche Kennzeichnung hat zur Voraussetzung:

Z1 Die Schließung von Lücken im Grünland darf der überörtlichen Raumplanung und dem räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde nicht widersprechen.

Z2 Die Lückenschließung darf keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nach sich ziehen.

Z3 Die Lückenschließung darf zu keiner gegenseitigen Beeinträchtigung oder Gefährdung führen.

Z4 Die Grundflächen müssen bereits mit allen dem Stand der Technik entsprechenden Infrastruktureinrichtungen erschlossen sein.

Z5 Die Kennzeichnung zur Lückenschließung kann im Rahmen der Anpassung des Flächenwidmungsplanes gemäß Abs.12 oder, wenn die Anpassung bereits erfolgt ist, im Rahmen einer Teiländerung bis spätestens 31. Dezember 1999 erfolgen.

Die Bauplatzerklärung von so gekennzeichneten Grundflächen setzt keinen Bebauungsplan voraus.

A.1.4.2. Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 (ROG) LGBl. Nr. 13/2004

§ 45 (Übergangsbestimmungen)

Abs.12: Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehende Flächenwidmungspläne, die den Bestimmungen dieses Gesetzes – sei es auch nur hinsichtlich ihrer Widmungsbezeichnungen – nicht entsprechen, sind längstens bis zum 31. Dezember 1999 anzupassen. (..)

Abs.16: Die Nutzungsart Grünland steht der Erteilung von Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen bzw. der Kenntnisnahme von Bauanzeigen für Wohnbauten mit insgesamt höchstens 300m² Geschoßfläche auf Grundflächen nicht entgegen, die im Flächenwidmungsplan zur Schließung von Lücken besonders gekennzeichnet sind. Lücken im Sinn dieser Bestimmung sind kleinräumige Grundflächen im Bereich von mindestens drei nicht landwirtschaftlichen, eine räumliche Einheit bildenden Bauten, ausgenommen Austraghäuser. Eine solche Kennzeichnung hat zur Voraussetzung:

Z1 Die Schließung von Lücken im Grünland darf der überörtlichen Raumplanung und dem räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde nicht widersprechen.

Z2 Die Lückenschließung darf keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nach sich ziehen.

Z3 Die Lückenschließung darf zu keiner gegenseitigen Beeinträchtigung oder Gefährdung führen.

Z4 Der gesamte, für die Lückenschließung maßgebliche Bereich muss bereits mit allen dem Stand der Technik entsprechenden Infrastruktureinrichtungen erschlossen sein.

Z5 Die Kennzeichnung als Lückenschließung kann erstmals nur im Rahmen der Anpassung nach Abs.12 vorgenommen werden. Bei späteren Kennzeichnungen dürfen zur Beurteilung des Vorliegens einer Lücke nur solche Bauten herangezogen werden, die bereits im Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit der erstmaligen Lückenschließung, spätestens aber am 31. Dezember 2002 bestanden haben und bereits zu diesem Zeitpunkt keine landwirtschaftlichen Bauten, ausgenommen Austraghäuser, waren.

A.1.4.3. Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (ROG) idgF LGBl. Nr. 9/2016

§ 40 (Kennzeichnung von Lücken im Grünland)

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

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

Abs.3: Eine Kennzeichnung gemäß Abs.1 setzt jedenfalls voraus, dass

Z1 die geplante Lückenschließung den Festlegungen in Entwicklungsprogrammen des Landes oder im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde nicht widerspricht;

Z2 die geplante Lückenschließung keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nach sich zieht;

Z3 die geplante Lückenschließung zu keiner gegenseitigen Beeinträchtigung oder Gefährdung führt;

Z4 der gesamte, für die Lückenschließung maßgebliche Bereich bereits mit allen dem Stand der Technik entsprechenden Infrastruktureinrichtungen erschlossen ist.

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

Anhang 2 (Legenden zu verwendeten Flächenwidmungsplänen)

A.2.1. Niederösterreich (vgl. NÖ Planzeichenverordnung 2002 idgF, Anlage 3, S.1-12)

Anlage 3: Abbildungsmuster

Abbildung 1:

BW-a	Bauland Wohngebiete Wohndichteklasse a <small>Farbnummer 1</small>
BW-b	Bauland Wohngebiete Wohndichteklasse b
BW-c	Bauland Wohngebiete Wohndichteklasse c
BW-210	Bauland Wohngebiete Wohndichte 210
BW-a-A1	Bauland Wohngebiete, Wohndichteklasse a, Aufschließungszone 1, in der Legende Freigabeklausel:
BW-a-F1	Bauland Wohngebiete, Wohndichteklasse a, Frist 1, in der Legende Ablauftag der Frist
BK-a-A1	Bauland Kerngebiete (Wohndichteklasse, Aufschließungszone, Frist wie bei BW) <small>Farbnummer 2</small>
BB-A1	Bauland Betriebsgebiete (Aufschließungszone, Frist wie bei BW) <small>Farbnummer 3</small>
BI-A2	Bauland Industriegebiete (Aufschließungszone, Frist wie bei BW) <small>Farbnummer 4</small>
BA-a	Bauland Agrargebiete (Wohndichteklasse, Aufschließungszone, Frist wie bei BW) <small>Farbnummer 5</small>
BS-Schule	Bauland Sondergebiete mit Angabe der bes. Nutzung (Aufschließungszone wie bei BW) <small>Farbnummer 6</small>
BS-V-KIGA	Bauland Sondergebiete Vorbehaltsfläche für die Errichtung eines Kindergartens <small>Farbnummer 6</small>

Abbildung 2:

B-EZ-5000	Bauland Gebiete für Einkaufs-/Fachmarktzentren mit Angabe der max. zulässigen Bruttogeschossfläche (Aufschließungszone wie bei BW) Farbnummer 7
B-FM-5000	
BO	Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen Farbnummer 8
Glf	Grünland Land- und Forstwirtschaft Farbnummer 9
Glf-LV	Grünland Land- und Forstwirtschaft, landwirtschaftliche Vorrangfläche
Gho	Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstellen Farbnummer 17
Ggü- Lärmschutz	Grünland Grüngürtel mit Funktionsfestlegung Zebrastrifen senk/ oder waagrecht oder schräg Farbnummer 10
Ggü- Lärmschutz	
Ggü- Lärmschutz	
Gsh	Grünland Schutzhäuser Farbnummer 18
Gmg (Gö)	Grünland Materialgewinnungsstätten mit Festlegung der Folgewidmungsart: z.B.: Gö Farbnummer 13
Gg	Grünland Gärtnereien Farbnummer 10
Gkg	Grünland Kleingärten Farbnummer 10

Gspo	Grünland Sportstätten Farbnummer 10
Gspi	Grünland Spielplätze Farbnummer 10
Gc	Grünland Campingplätze Farbnummer 10
G++	Grünland Friedhöfe Farbnummer 10
Gp	Grünland Parkanlagen Farbnummer 10
Ga- Kompostieranlage	Grünland Abfallbehandlungsanlagen mit Angabe der Art der Verwertung z.B. Kompostieranlage Farbnummer 12
Gd	Grünland Aushubdeponie Farbnummer 13
Glp	Grünland Lagerplätze Farbnummer 13
Gö	Grünland Ödland/Ökofläche Farbnummer 16
Gwf	Grünland Wasserflächen Farbnummer 11
Gfrei	Grünland Freihalteflächen Farbnummer 9, schwache Schraffur in Farbnummer 6
Gwka-95	Grünland Windkraftanlagen mit Angabe des höchst zulässigen dBA-Wertes Farbnummer 12

Abbildung 3:



Abbildung 4:

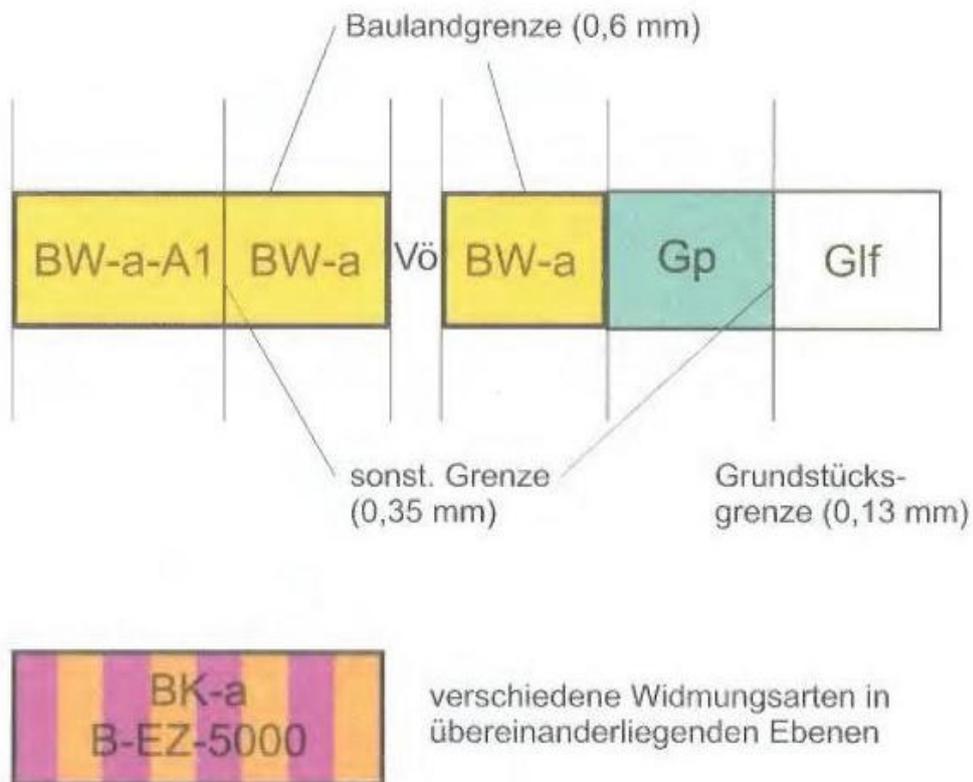
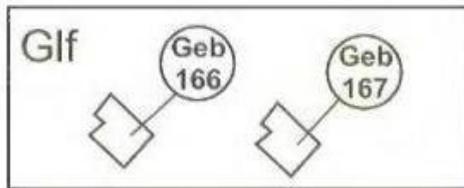
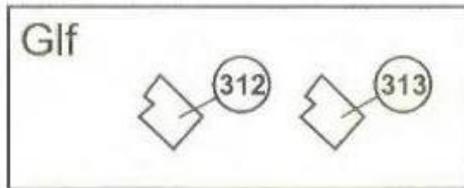


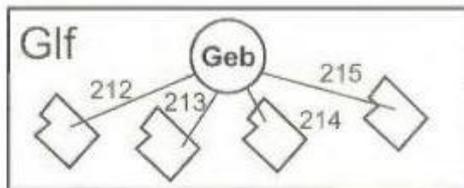
Abbildung 5:



Grünland-erhaltenswerte
Gebäude
Signatur: Geb und Nummer
im Kreis
(wahlweise: weißer Kreis)

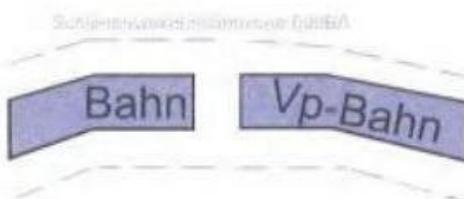


Grünland-erhaltenswerte
Gebäude
Signatur: Nummer im Kreis



Grünland-erhaltenswerte
Gebäude
Signatur: Geb im Kreis für
mehrere Gebäude zusammen-
gefaßt, Nummer dem Gebäude
zugeordnet

Abbildung 6:



öffentliche Eisenbahn bzw.
private Eisenbahn
mit Eintragung der Schienen-
verkehrszone

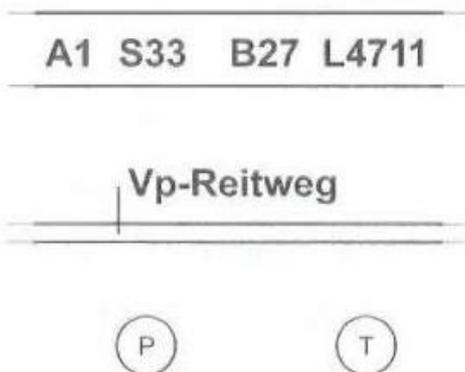
auf den Bauverbots- und den Gefährdungsbereich
ist in der Legende hinzuweisen

Abbildung 7:



öffentlicher Flugplatz
mit Eintragung der
Fluglärmschutzzone und der
Sicherheitszone

Abbildung 8:



Autobahn, Bundesschnellstraße
Bundesstraße, Landesstraße
auf die Schutzzone ist in der Legende hinzuweisen

Verkehrsfläche privat -
Reitweg

Parkplatz, Tankstelle

Abbildung 9:

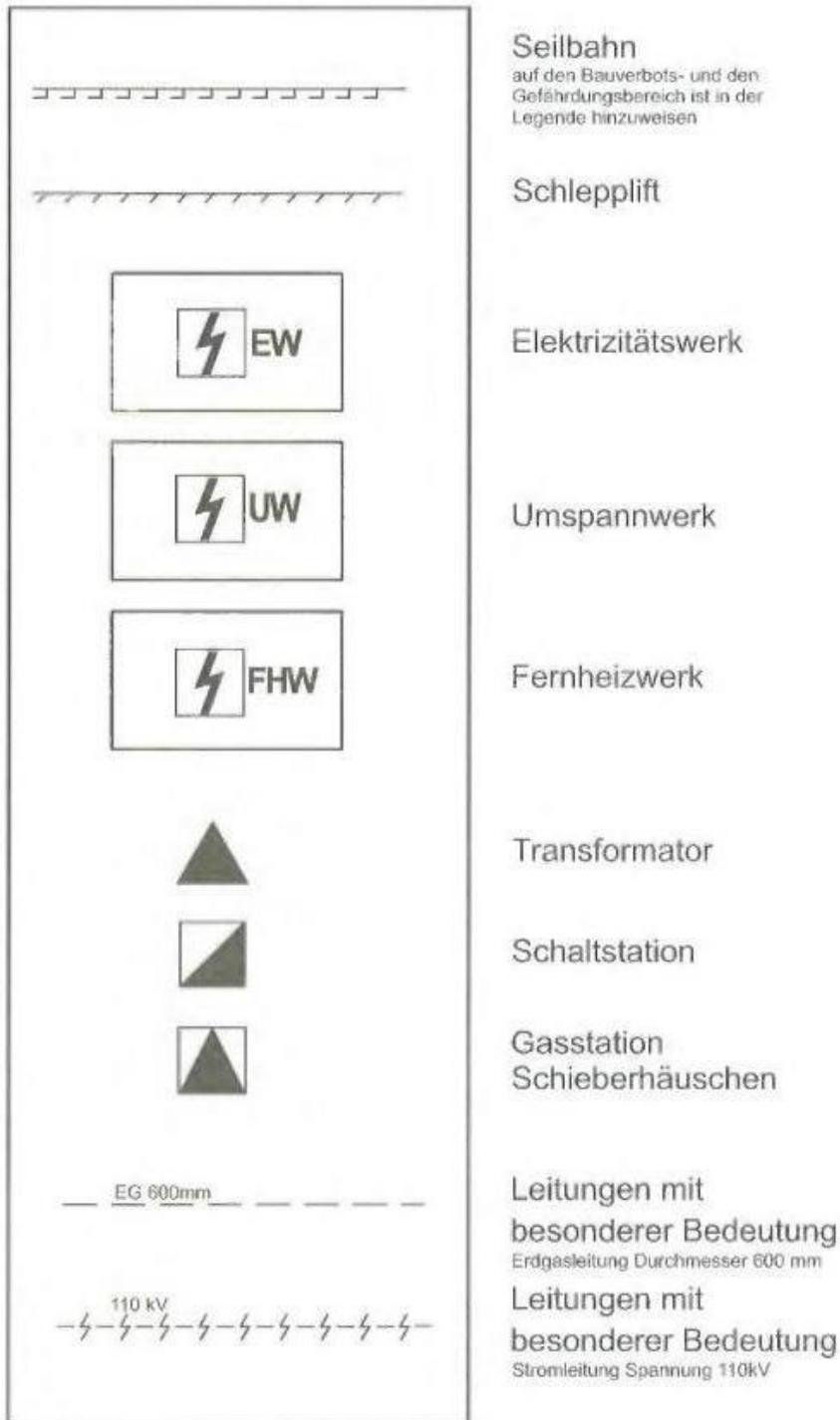


Abbildung 10:

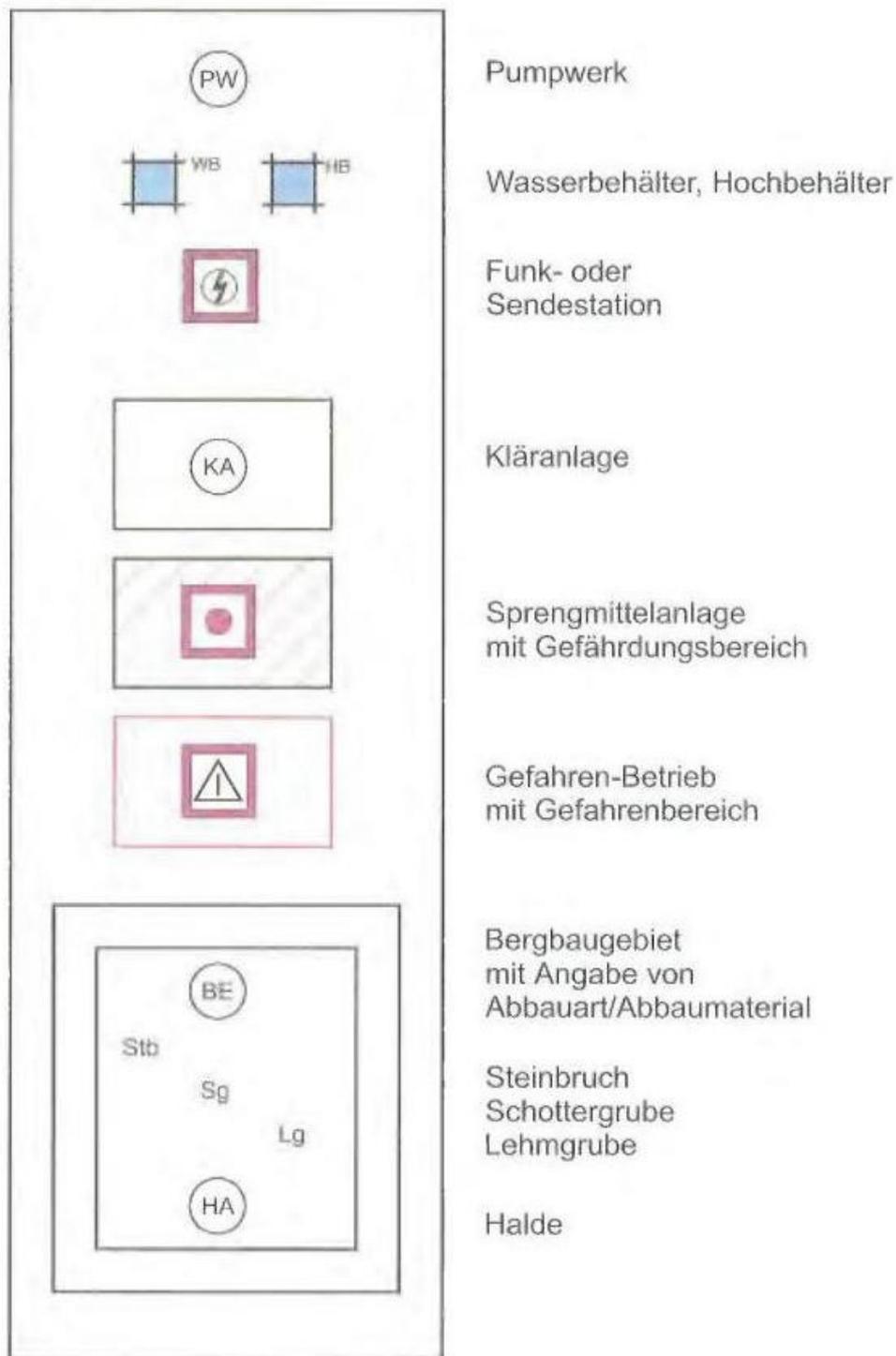
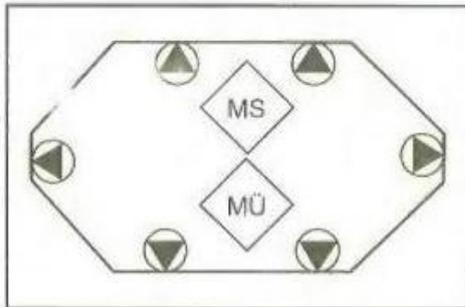


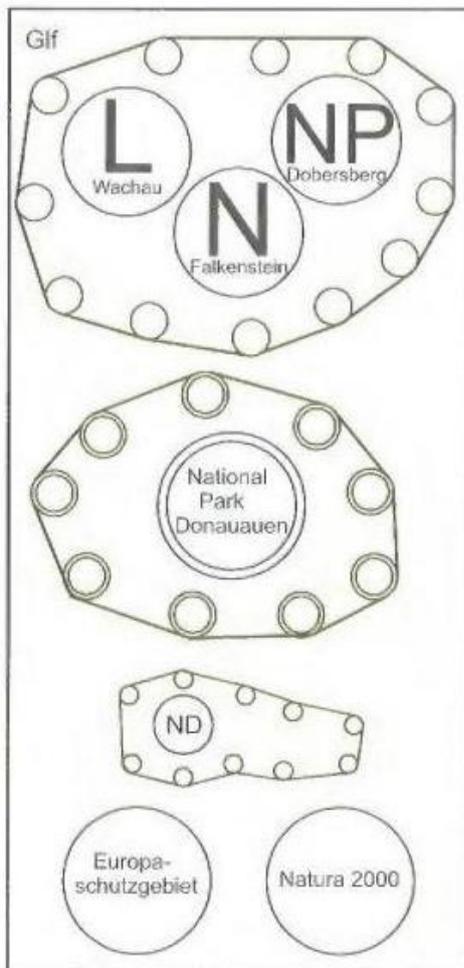
Abbildung 11:



militärisches Sperrgebiet

militärischer Übungsplatz

Abbildung 12:



Landschaftsschutzgebiet,
Naturpark,
Naturschutzgebiet
(die Kreise liegen zur Gänze
innerhalb des Gebietes)

Nationalpark
(die Kreise liegen zur Gänze
innerhalb des Gebietes)

Naturdenkmal
(die Kreise liegen zur Gänze
innerhalb des Gebietes)

Europaschutzgebiet,
gemeldetes Gebiet
(Natura 2000 Gebiet)

Abbildung 13:

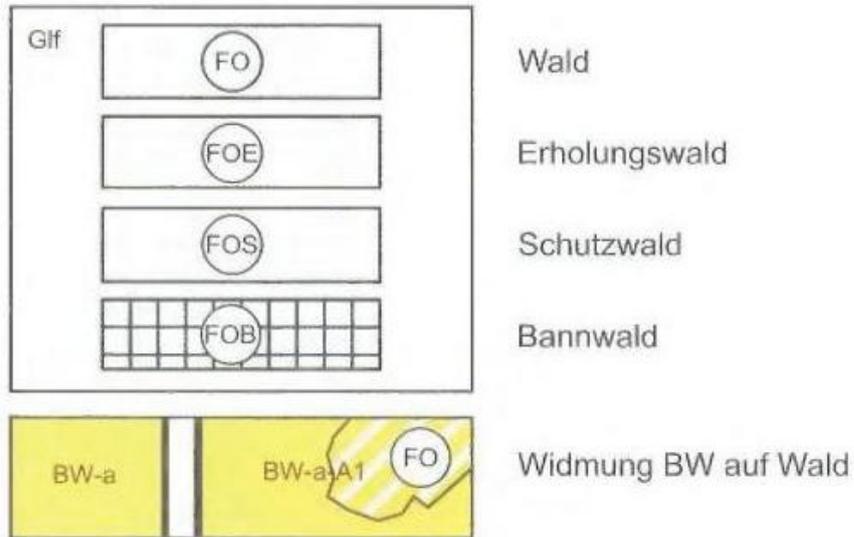


Abbildung 14:

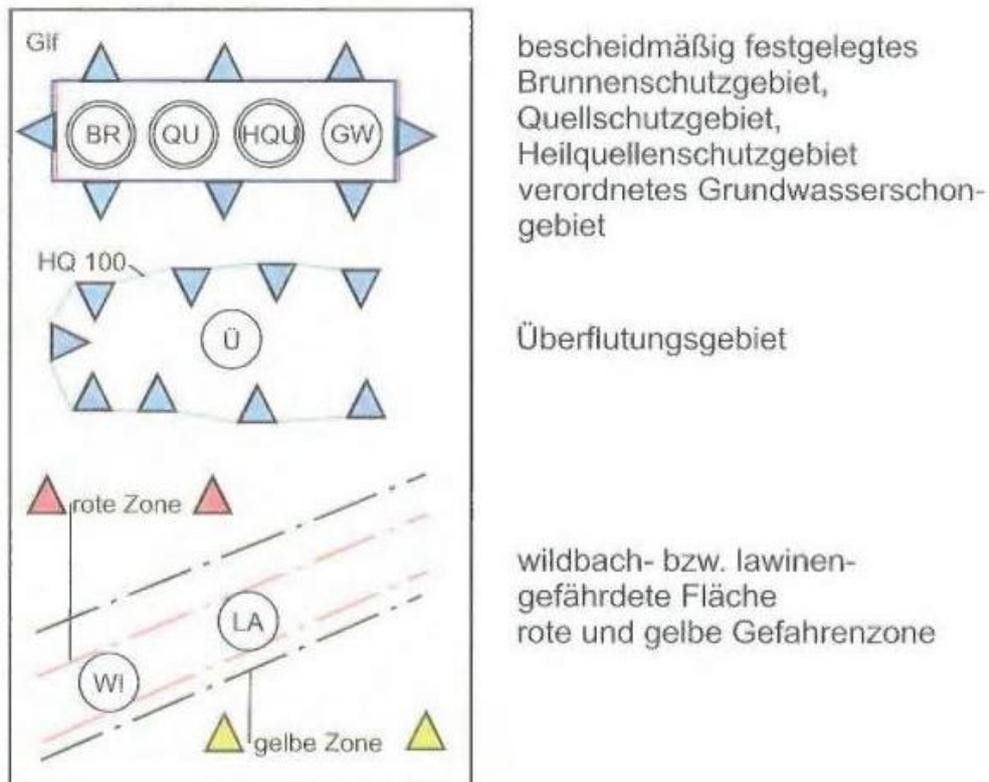
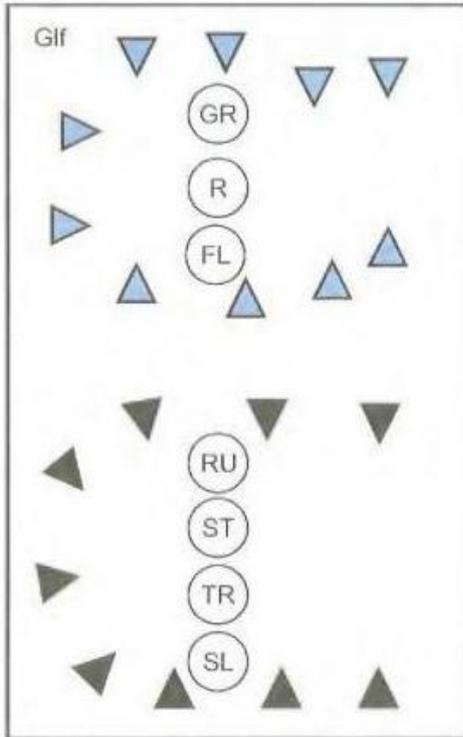


Abbildung 15:



Fläche mit zu hohem Grundwasserhöchststand
 Fläche mit zu hohem Grundwasserspiegel

Retentionsgebiet

Fläche in extremer Feuchtlage

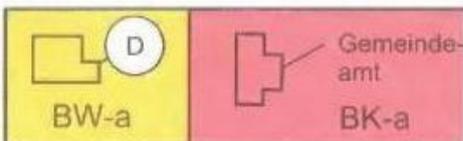
rutschgefährdete Fläche

steinschlaggefährdete Fläche

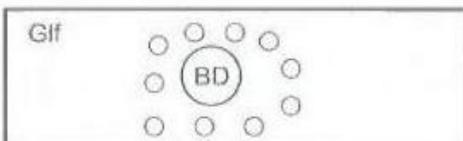
Fläche mit ungenügender Tragfähigkeit

Fläche in extremer Schattenlage

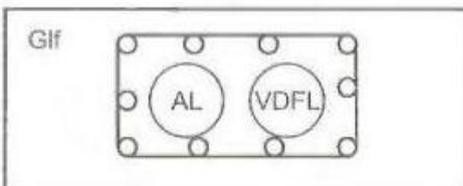
Abbildung 16



Baulichkeit unter Denkmalschutz, öffentliches Gebäude



Bodendenkmal
 (die Kreise liegen zur Gänze innerhalb des Gebietes)



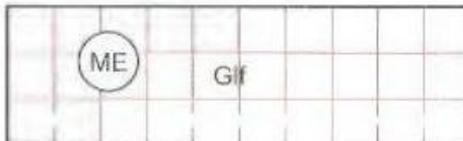
Altlast, Verdachtsflächen

Abbildung 17



Gewässer, Schongewässer

Abbildung 18

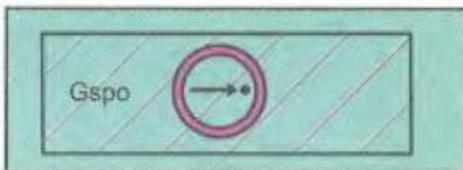


Meliorationsgebiet
Bodenschutzanlage

Abbildung 19:

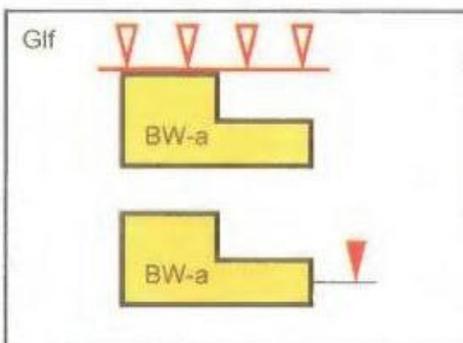


gemeindeeigene Liegenschaft



Schießplatz

Abbildung 20:



Siedlungsgrenze
entlang einzelner Bereiche

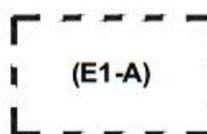
Siedlungsgrenze,
die bestehendes Siedlungsge-
biet zur Gänze umschließt

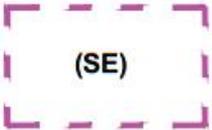
GRAFISCHE DARSTELLUNG

I. Vom Gemeinderat festzulegende NUTZUNGSARTEN

I. A. BAULAND

I. A. (I) VOLLWERTIGES BAULAND

Grafik - Darstellung mit RGB-Farbwert	Grafik - Beschreibung mit ACI-Farbwert in ()	Schnittstellenbeschreibung		BEDEUTUNG
		Ebenen-Nr.	Widmung	
a)  255 - 191 - 0	Vollflächig ohne Randlinie, Dunkelgelb (40), Text mittig in Fläche, [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]	1 35	WR	REINE WOHNGBIETE
b)  255 - 127 - 0	Vollflächig ohne Randlinie, Zinnoberrot (30), Text mittig in Fläche, [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]	1 35	WA	ALLGEMEINE WOHNGBIETE
c)  255 - 0 - 0	Vollflächig ohne Randlinie, Echtrot (10), Text mittig in Fläche, [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]	1 35	KG	KERNGBIETE
d) 	Randlinie schwarz strichliert 0,7 und Text mittig	2	(EA)	EINKAUFSZENTREN - AUSSCHLUSSBEREICHE in Kerngebieten
e) 	Randlinie schwarz strichliert 0,7 und Text mittig	2	(E1-A)	EINKAUFSZENTREN 1 - AUSSCHLUSSBEREICHE in Kerngebieten
f) 	Randlinie schwarz strichliert 0,7 und Text mittig	2	(E2-A)	EINKAUFSZENTREN 2 - AUSSCHLUSSBEREICHE in Kerngebieten
g)  255 - 127 - 255	Vollflächig ohne Randlinie, Hellviolett (211), Text mittig in Fläche, [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]	1 35	GG	GEWERBEGBIETE
h) 	Randlinie schwarz strichliert 0,7 mm, und Text mittig	2	(HA)	HANDELSBETRIEBE AUSSCHLUSSBEREICHE

Grafik - Darstellung mit RGB-Farbwert	Grafik - Beschreibung mit ACI-Farbwert in ()	Schnittstellenbeschreibung		BEDEUTUNG
		Ebenen-Nr.	Widmung	
i)  191 - 127 - 255	Vollflächig ohne Randlinie, Mittelviolett (191), Text mittig in Fläche, [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]	1 35	I1	INDUSTRIEGEBIET 1
j)  127 - 127 - 255	Vollflächig ohne Randlinie, Dunkelviolett (171), Text mittig in Fläche, [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]	1 35	I2	INDUSTRIEGEBIET 2
k)  255 - 0 - 255	Randlinie magenta (6) strichliert 0,7, Text mittig	2	(SE)	SEVESO - Eignungszonen im I2
l)  204 - 153 - 0	Vollflächig ohne Randlinie, Ocker (42), Text mittig in Fläche, (strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf)	1 35	DO	DORFGEBIETE
m)  255 - 191 - 127	Vollflächig ohne Randlinie (31), Text mittig in Fläche, (strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf)	1 35	KU	KURGEBIETE
n)  255 - 159 - 127	Vollflächig ohne Randlinie (21), Text mittig in Fläche, (strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf)	1 35	EH	ERHOLUNGSGEBIETE
o)  0 - 255 - 0	Randlinie grün (3), strichliert 0,7, Text mittig	2	(NB)	NICHT BEBAUBARE FLÄCHEN in Erholungsgebieten

Grafik - Darstellung mit RGB-Farbwert	Grafik - Beschreibung mit ACI-Farbwert in ()	Schnittstellenbeschreibung		BEDEUTUNG
		Ebenen-Nr.	Widmung	
<p>p)</p>  <p>255 - 0 - 0</p>	<p>Vollflächig ohne Randlinie, Echtrot (10), Text mittig in Fläche, [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]</p>	<p>1 35</p>	<p>E1</p>	<p>Gebiete für EINKAUFSZENTREN 1</p>
<p>q)</p>  <p>255 - 0 - 0</p>	<p>Vollflächig ohne Randlinie, Echtrot (10), Text mittig in Fläche, [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]</p>	<p>1 35</p>	<p>E2</p>	<p>Gebiete für EINKAUFSZENTREN 2</p>
<p>r)</p> 	<p>Randlinie schwarz strichliert 0,7 mm, und ZSW mittig</p>	<p>2</p>	<p>(EV) + (3000/1000) (-/1000) (3000/-) ...</p>	<p>EINKAUFSZENTREN HERABSETZUNG DER VERKAUFSFLÄCHE als Zusatzwidmung erster Wert (z.B. 3000) = Herabsetzung der Verkaufsfläche, zweiter Wert (z.B. 1000) = Beschränkung der max. zulässigen Verkaufsfläche für Lebensmittel</p>
<p>s)</p>  <p>255 - 127 - 127</p>	<p>Vollflächig ohne Randlinie, dunkel rosa (11), Text mittig in Fläche, [strichlierte Begrenzung 0,25 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]</p>	<p>1 35</p>	<p>FW</p>	<p>FERIENWOHNGBIETE</p>

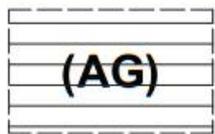
I. A. (2) AUF SCHLI ESSUNGS GEBIETE

Grafik - Darstellung	Grafik - Beschreibung	Schnittstellenbeschreibung		BEDEUTUNG
		Ebenen-Nr.	Widmung + Zusatz	
 <p>Beispiel WA: 255 - 178 - 102</p>	<p>Randlinie 0,4 schwarz-strichliert, in 2mm Abstand von der Randlinie Flächenfüllung mit abgestufter Baulandfarbe der jeweiligen Baulandkategorie = 40% Transparenz bzw. folgende RGB Werte: WA 255 - 178 - 102 KG 255 - 102 - 102 GG 255 - 178 - 255 I1 217 - 178 - 255 I2 178 - 178 - 255 DO 225 - 194 - 102 KU 255 - 217 - 178 EH 255 - 198 - 178 E1 u. E2 255 - 102 - 102 FW 255 - 178 - 178</p>	2	<p>(AS) + (1) (1a) (2b) ...</p>	<p>AUF SCHLI ESSUNGS GEBIETE mit fortlaufender Nummer (1,2,3..) und (a, b, c..) bei Zonierung als Zusatzwidmung</p>

I. A. (3) SANIERUNGS GEBIETE

Grafik - Darstellung	Grafik - Beschreibung	Schnittstellenbeschreibung		BEDEUTUNG
		Ebenen-Nr.	Widmung + Zusatz	
	<p>Randlinie 0,18 schwarz strichliert, Schraffur (eng) horizontal 0,18 schwarz strichliert, Zusatzwidmung als Text mittig</p>	2	<p>(SA) + (NG) (IM) (AW) (SO)</p>	<p>SANIERUNGS GEBIETE mit Mängelangaben NG = Naturgefahren (Hochwasser, Rutschung, Lawinen etc.), IM = Immissionen (Luft, Lärm), AW = Abwasser, SO = Sonstige als Zusatzwidmung</p>

I. A. (4) AU FFÜ LLUNGS GEBIET - ALT

Grafik - Darstellung	Grafik - Beschreibung	Schnittstellenbeschreibung		BEDEUTUNG
		Ebenen-Nr.	Widmung	
	<p>Randlinie 0,18 schwarz strichliert, Schraffur (eng) horizontal 0,18 schwarz durchgehend, Text mittig</p>	2	(AG)	<p>AU FFÜ LLUNGS GEBIETE im Bauland nach alter Rechtslage vor 1995</p>

I. A. (5) Gebiete mit erhaltenswertem ORTS- und STRASSEN BILD

Grafik - Darstellung	Grafik - Beschreibung	Schnittstellenbeschreibung		BEDEUTUNG
		Ebenen-Nr.	Widmung	
	<p>Randlinie 0,5 schwarz mit aufgesetzten offenen schwarzen Halbkreisen 0,25, Text "EO" im Kreis als Symbol mittig bis gebietsfüllend mehrfach, Gebäudegruppen als Rechteck + Text "EG"</p>	2	<p>EO EG</p>	<p>ERHALTENSWERTES ORTS- und STRASSEN BILD (EO) bzw. GEBÄUDEGRUPPEN (EG)</p>

I. A. (6) BEBAUUNGSDICHTEN und Bauwerkshöhen

- a) 0.2-2.5 Mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichte je Baugebiet
- b) ...m Höchste zulässige Bauwerksstelle in Meter (max. dreistellige ganze Zahl)
- c) [0.5-1.0] Zeitlich folgende Bebauungsdichte in Verbindung mit zeitlicher Folgenutzung

I. A. (7) IMMISSIONSSCHUTZZONEN

Grafik - Darstellung mit RGB-Farbwert	Grafik - Beschreibung mit ACI-Farbwert in ()	Schnittstellenbeschreibung		BEDEUTUNG
		Ebenen-Nr.	Widmung	
 <p>(IZ)</p> <p>204 - 153 - 0</p>	Randlinie ocker (42) strichliert 0,7, Text mittig	2	(IZ)	IMMISSIONSSCHUTZZONE

I. A. (8) BEBAUUNGSFRISTEN

Grafik - Darstellung	Grafik - Beschreibung	Schnittstellenbeschreibung		BEDEUTUNG
		Ebenen-Nr.	Widmung	
 <p>(BF)</p>	Randlinie 0,18 schwarz-strichliert, Schraffur (eng) schräg (45°) 0,18 schwarz strichliert, Text mittig	2	(BF)	Baulandbereiche mit festgelegten BEBAUUNGSFRISTEN

I. A. (9) ZEITLICH FOLGENDE und ÜBEREINANDER liegende Nutzungen im Bauland

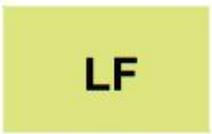
Grafik - Darstellung	Grafik - Beschreibung	Schnittstellenbeschreibung		BEDEUTUNG
		Ebenen-Nr.	Widmung	
<p>a)</p>  <p>[WA(5a)]</p>	Border 3,0 in Farbe der Folgenutzung, Text in Klammer mittig, [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]	2 35	[WA(5a)]	Baulandbereiche mit ZEITLICH FOLGENDER NUTZUNG Eintrittsvoraussetzungen der Folgenutzung lt. Wortlaut Beispiel: [WA] als Folgenutzung oder Aufschließungsgebiet [WA (5a)]
<p>b)</p>  <p>KG+WA</p>	3 bis 5 mm breite Streifen, abwechselnd in den Farben der Baulandwidmung schräg (45°) flächenfüllend, Text mittig, [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]	1 35	KG+WA	Baulandbereiche mit GESCHOSSWEISE ÜBEREINANDERLIEGENDER NUTZUNG Beispiel: KG im Erdgeschoss, WA im Obergeschoss
<p>c)</p>  <p>P+KG</p>	3 bis 5 mm breite Streifen, abwechselnd in den Farben der Widmung schräg (45°) flächenfüllend, Text mittig, [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]	1 35	P+KG	VERKEHRSFLÄCHE mit BAULANDÜBERLAGERUNG Beispiel: Parkplatz und KG
<p>d)</p>  <p>ewg+WA</p>	3 bis 5 mm breite Streifen, abwechselnd in den Farben der Widmung schräg (45°) flächenfüllend, Text mittig, [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]	1 35	ewg+WA	SONDERNUTZUNG IM FREILAND mit BAULANDÜBERLAGERUNG Beispiel: Erwerbsgärtnerei und WA

I. B. VERKEHRSFLÄCHEN

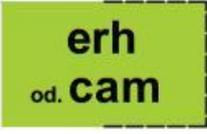
Grafik - Darstellung mit RGB-Farbwert	Grafik - Beschreibung mit ACI-Farbwert in ()	Schnittstellenbeschreibung		BEDEUTUNG
		Ebenen-Nr.	Widmung + Zusatz	
a)  255 - 255 - 0	Vollflächig ohne Randlinie, gelb (50), [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]	1 35	VERK	VERKEHRSFLÄCHEN für den FLIESENDE VERKEHR Gemeindestraßen, Güterwege, Interessentenwege und Privatwege
b)  255 - 255 - 0	Vollflächig ohne Randlinie, gelb (50), Text mittig in Fläche, [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]	1 35	P	VERKEHRSFLÄCHEN für den RUHENDEN VERKEHR
c)  255 - 255 - 0 / 153 - 204 - 0	3 bis 5 mm breite gelbe (50) / olivgrüne (62) Streifen schräg (45°) flächen- füllend, Widmung und Zusatzwidmung als Text, [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]	1 35	U + öpa erh spi spo ...	FLÄCHEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR UNTER FREILAND- SONDERNUTZUNG U = unterirdische Parkplätze bzw. Tiefgarage mit Angabe der Freilandsondernutzungsart (siehe I.C.(2)) als Zusatzwidmung

I. C. FREILAND

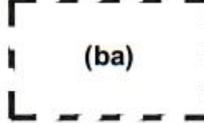
I. C. (1) LAND- und FORSTWIRTSCHAFTLICHES Freiland sowie ÖDLAND

Grafik - Darstellung mit RGB-Farbwert	Grafik - Beschreibung mit ACI-Farbwert in ()	Schnittstellenbeschreibung		BEDEUTUNG
		Ebenen-Nr.	Widmung	
a)  223 - 255 - 127	Vollflächig ohne Randlinie hellgrün (61), Text mittig bis mehrfach gebietsfüllend (optional)	1	LF	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE Nutzung im Freiland
b)  165 - 165 - 82	Vollflächig ohne Randlinie graugrün (53), Text mittig bis mehrfach gebietsfüllend	1	OEF	ÖDLAND im Freiland

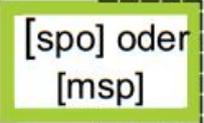
I. C. (2) SONDERNUTZUNGEN im Freiland

Grafik - Darstellung mit RGB-Farbwert	Grafik - Beschreibung mit ACI-Farbwert in ()	Schnittstellenbeschreibung		BEDEUTUNG
		Ebenen-Nr.	Widmung / Zusatz	
<p>a)</p>  <p>153 - 204 - 0</p>	<p>Vollflächig ohne Randlinie, olivgrün (62), Text mittig in Fläche, [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]</p>	<p>1</p> <p>35</p>	<p>ewg</p>	<p>Sondernutzung im Freiland für ERWERBSGÄRTNEREI</p>
<p>b)</p>  <p>153 - 204 - 0</p>	<p>Vollflächig ohne Randlinie, olivgrün (62), Text entweder nur "erh" wenn keine spezifische Nutzung oder nur Zusatzwidmung [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]</p>	<p>1</p> <p>35</p>	<p>erh + alp cam fzp lpf ppa wig zoo wrz -</p>	<p>Sondernutzung im Freiland für ERHOLUNGSZWECKE mit spezifischer Nutzung als Zusatzwidmung alp = Alpengarten, cam = Camping, fzp = Freizeitpark/Freizeitzentrum, lpf = Lehrpfad, ppa = private Parkanlage, wig= Wildgehege, zoo = Zoo, wrz = Waldrandzone - = sonstige Nutzung</p>
<p>c)</p>  <p>153 - 204 - 0</p>	<p>Vollflächig ohne Randlinie, olivgrün (62), Text mittig in Fläche, [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]</p>	<p>1</p> <p>35</p>	<p>spi</p>	<p>Sondernutzung im Freiland für SPIELZWECKE</p>
<p>d)</p>  <p>153 - 204 - 0</p>	<p>Vollflächig ohne Randlinie, Olivgrün (62), Text entweder nur "spo" wenn keine spezifische Nutzung oder nur Zusatzwidmung [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]</p>	<p>1</p> <p>35</p>	<p>spo + bad bsp esp glf hap mfp mfp pil rsp ssp ztr -</p>	<p>Sondernutzung im Freiland für SPORTZWECKE mit spezifischer Nutzung als Zusatzwidmung bad = Badeanlage, bsp = Ballsport, esp = Eissport, glf = Golfplatz, hap = Hundeabrichteplatz, mfp = Modell- flugplatz, msp = Motorsportanlage, pil = Piste alpin/Loipe nordisch, rsp = Reitsport, ssp = Stocksport, ztr = Sportzentrum, - = sonstige Nutzung</p>
<p>e)</p>  <p>153 - 204 - 0</p>	<p>Vollflächig ohne Randlinie, olivgrün (62), Text mittig in Fläche, [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]</p>	<p>1</p> <p>35</p>	<p>öpa</p>	<p>Sondernutzung im Freiland für ÖFFENTLICHE PARKANLAGE</p>
<p>f)</p>  <p>153 - 204 - 0</p>	<p>Vollflächig ohne Randlinie, olivgrün (62), Text mittig in Fläche, [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]</p>	<p>1</p> <p>35</p>	<p>frh</p>	<p>Sondernutzung im Freiland für FRIEDHOF</p>
<p>g)</p>  <p>153 - 204 - 0</p>	<p>Vollflächig ohne Randlinie, olivgrün (62), Text mittig in Fläche, [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]</p>	<p>1</p> <p>35</p>	<p>klg</p>	<p>Sondernutzung im Freiland für KLEINGARTENANLAGEN</p>

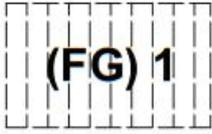
Grafik - Darstellung mit RGB-Farbwert	Grafik - Beschreibung mit ACI-Farbwert in ()	Schnittstellenbeschreibung		BEDEUTUNG
		Ebenen-Nr.	Widmung + Zusatz	
h) 153 - 0 - 0	Vollflächig ohne Randlinie, braun (14), Text entweder nur "aba" wenn keine spezifische Nutzung oder nur Zusatzwidmung [strichlierte Begrenzung 0,25 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]	1 35	aba + asz bhd kpa mad rsd brd isd sta -	Sondernutzung im Freiland für ABFALLBEHANDLUNGSANLAGEN asz = Abfallwirtschafts- /Sammelzentrum bhd = Bodenaushubdeponie kpa = Kompostieranlage mad = Massenabfalldeponie rsd = Reststoffdeponie brd = Baurestmassendeponie isd = Inertstoffdeponie sta = Sortieranlage - = sonstige Nutzung
i) 153 - 0 - 0	Vollflächig ohne Randlinie, braun (14), Text mittig in Fläche, [strichlierte Begrenzung 0,25 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]	1 35	gaf	Sondernutzung im Freiland für GELÄNDEAUFFÜLLUNGEN
j) 153 - 0 - 0	Vollflächig ohne Rand, braun (14), Text mittig in Fläche, (strichlierte Begrenzung 0,25 schwarz nur bei Unterscheidungs-Bedarf)	1 35	bef + abb	Sondernutzung im Freiland für BODENENTNAHMEFLÄCHEN abb = Abbaugebiet gem. MinROG
k) 153 - 204 - 0	Vollflächig ohne Randlinie, olivgrün (62), Text mittig in Fläche, [strichlierte Begrenzung 0,25 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]	1 35	sst	Sondernutzung im Freiland für SCHIESSSTÄTTEN
l) 153 - 204 - 0	Vollflächig ohne Randlinie, olivgrün (62), Text mittig in Fläche, [strichlierte Begrenzung 0,25 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]	1 35	sml	Sondernutzung im Freiland für SCHIESS- UND SPRENGMITTELLAGER und ihre Gefährdungsbereiche
m) 153 - 0 - 0	Vollflächig ohne Randlinie, braun (14), Text entweder nur "eva" wenn keine spezifische Nutzung oder nur Zusatzwidmung [strichlierte Begrenzung 0,25 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]	1 35	eva + bga bmh gta wak wka pva -	Sondernutzung im Freiland für ENERGIEERZEUGUNGS- UND VERSORGUNGSANLAGE bga = Biogasanlage, bmh = Biomasse- heizanlage, gta = Geothermieanlage wak = Wasserkraftanlage wka = Windkraftanlage, pva = Photovoltaikanlage - = keine spezifische Nutzung bzw. sonstige
n) 153 - 204 - 0	Vollflächig ohne Randlinie, olivgrün (62), Text mittig in Fläche, [strichlierte Begrenzung 0,25 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]	1 35	hwr	Sondernutzung im Freiland für HOCHWASSER- und GESCHIEBERÜCKHALTEANLAGEN
o) 153 - 0 - 0	Vollflächig ohne Randlinie, braun (14), Text mittig in Fläche, [strichlierte Begrenzung 0,25 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]	1 35	wva	Sondernutzung im Freiland für WASSERVERSORGUNGSANLAGE

Grafik - Darstellung mit RGB-Farbwert	Grafik - Beschreibung mit ACI-Farbwert in ()	Schnittstellenbeschreibung		BEDEUTUNG
		Ebenen-Nr.	Widmung	
<p>p)</p>  <p>153 - 0 - 0</p>	<p>Vollflächig ohne Randlinie, braun (14), Text mittig in Fläche, [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]</p>	<p>1 35</p>	<p>ara</p>	<p>Sondernutzung im Freiland für ABWASSERBESEITIGUNGS- U. REINIGUNGSANLAGEN</p>
<p>q)</p>  <p>63 - 255 - 0</p>	<p>Vollflächig ohne Randlinie, grün leuchtend (80), Text mittig in Fläche, [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]</p>	<p>1 35</p>	<p>afg</p>	<p>Sondernutzung im Freiland für AUFFÜLLUNGSGEBIETE</p>
<p>r)</p>  <p>153 - 0 - 0</p>	<p>Vollflächig ohne Randlinie, braun (14), Text mittig in Fläche, [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]</p>	<p>1 35</p>	<p>lgp</p>	<p>Sondernutzung im Freiland für LAGERPLATZ</p>
<p>s)</p>  <p>153 - 0 - 0</p>	<p>Vollflächig ohne Randlinie, braun (14), Text mittig in Fläche, [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]</p>	<p>1 35</p>	<p>thb</p>	<p>Sondernutzung im Freiland für TIERHALTUNGSBETRIEB</p>
<p>t)</p> 	<p>Randlinie schwarz strichliert 0,7 und Text mittig</p>	<p>2</p>	<p>(ba)</p>	<p>AUSSCHLUSS BAULICHE ANLAGEN in Sondernutzungen im Freiland</p>

I. C. (3) ZEITLICH FOLGENDE NUTZUNGEN im Freiland

Grafik - Darstellung mit RGB-Farbwert	Grafik - Beschreibung	Schnittstellenbeschreibung		BEDEUTUNG
		Ebenen-Nr.	Widmung	
	<p>Border 2,0 in Farbe der Folgenutzung, Text mittig, [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]</p>	<p>2 35</p>	<p>Beispiel: [spo] als Widmung und [msp] als Zusatzwidmung</p>	<p>ZEITLICH - FOLGENDE SONDERNUTZUNG IM FREILAND Eintrittsvoraussetzungen der Folgenutzung im Wortlaut</p>

I. C. (4) FREIHALTEGEBIETE im Freiland

Grafik - Darstellung	Grafik - Beschreibung	Schnittstellenbeschreibung		BEDEUTUNG
		Ebenen-Nr.	Widmung + Zusatz	
	<p>Randlinie 0,18 schwarz strichliert, Schraffur senkrecht 0,18 schwarz strichliert, Widmung und Zusatzwidmung als Text mittig</p>		<p>(FG) + 1 2 3 4 5 1/2 ...</p>	<p>FREIHALTEGEBIETE Hochwasser = 1 Rutschung = 2 Kleinklima = 3 Sichtbeziehung = 4 Landschaftsbild = 5 bzw. Sonstige (z.B. 6) oder Kombination (1/2)</p>

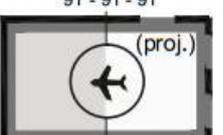
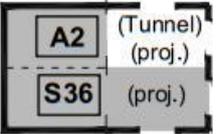
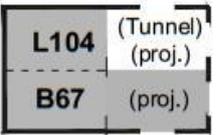
I. D. VORBEHALTSFLÄCHEN auf Bauland, Verkehrsflächen oder Freiland

Grafik - Darstellung mit RGB-Farbwert	Grafik - Beschreibung mit ACI-Farbwert in ()	Schnittstellenbeschreibung		BEDEUTUNG
		Ebenen-Nr.	Widmung + Zusatz	
 <p>255 - 0 - 255</p>	<p>Border 2,0 magenta (6), künftige Widmung als Flächenfarbe gemäß Vorbehaltsfestlegung bzw. Baulandwidmung, Text mittig [strichlierte Begrenzung 0,4 schwarz nur bei Unterscheidungsbedarf]</p>	<p>2 35</p>	<p>VF + (KIG) (VSCH) (GA) (LKH) (U) (FRH) (SPO) (BAD) (ARA) (ABA) (HWR) (FWB1) ...</p>	<p>VORBEHALTSFLÄCHE Vorbehaltsfestlegung als Zusatzwidmung z.B.: KIG = Kindergarten VSCH = Volksschule GA = Gemeindeamt LKH = Landeskrankenhaus U = Unterirdische Parkfläche FRH = Friedhof SPO = Sportplatz BAD = Freibad ARA = Abwasserreinigungsanlage ABA = Abfallbehandlungsanlage HWR = Hochwasserrückhaltebecken FWB1 = Förderbarer Wohnbau ... = sonstige Nutzung</p>

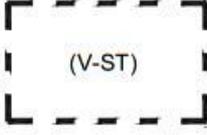
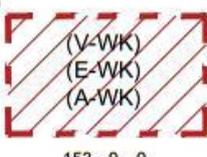
II. ERSICHTLICHMACHUNGEN

II. A. FLÄCHEN, die durch RECHTSWIRKSAME ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN für eine BESONDERE NUTZUNG bestimmt sind sowie PROJEKTE dieser Art

II. A. (1) VERKEHRSANLAGEN von überörtlicher Bedeutung

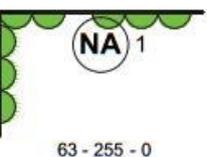
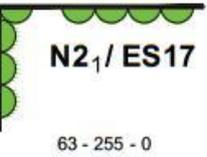
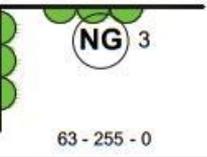
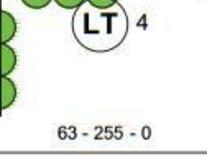
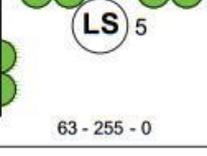
Grafik - Darstellung mit RGB-Farbwert	Grafik - Beschreibung mit ACI-Farbwert in ()	Schnittstellenbeschreibung Widmung + Zusatz		BEDEUTUNG
		Ebenen-Nr.		
 <p>0 - 63 - 255</p>	<p>Randlinie durchgehend schwarz 0,8, bei Projekt 0,5 strichliert, 45° Schraffur 2 mm Abstand 2 mm, 0,8 blau (160), bei Projekt Randlinie und Schraffur strichliert 0,5 mit Text *(proj.)*</p>	3	<p>BAHN BAHNPROJ</p>	<p>EISENBAHN bestehend/projektiert im Umfang der Bahnbetriebsflächen bzw. -grundstücke (Haupt- und Nebenbahn, Anschluß- oder Materialbahn als optionaler Infotext)</p>
 <p>0 - 63 - 255</p>	<p>Randlinie schwarz 0,8 strichliert, bei Projekt Randlinie 0,5 strichliert, 45° Schraffur 2 mm Abstand 2 mm, 0,8 blau (160), bei Projekt als Border 3,0 Strichstärke 0,5 mit Text *(proj.)*</p>	3	<p>BAHNT BAHNTPROJ</p>	<p>EISENBAHN-/TUNNELTRASSE bestehend/projektiert im Umfang der Bahnbetriebsfläche bzw. -grundstück (Haupt- und Nebenbahn, Anschluß- oder Materialbahn als optionaler Infotext)</p>
 <p>51 - 51 - 51</p>	<p>Randlinie schwarz strichliert 0,5 und Text linienbegleitend innenseitig</p>	4	TVBAHN	<p>TRASSENVERORDNUNGEN für Eisenbahn-(hochleistungs-)strecken im Umfang der Bahnbetriebsfläche bzw. - grundstück</p>
 <p>91 - 91 - 91</p>	<p>Border 2,0 dunkelgrau (251), Fläche hellgrau (254) bzw. (255), schwarze Kreis-signatur mit Flugzeugsymbol, bei Projekt Rand schwarz 0,8 durchgehend bzw. strichliert und Text *(proj.)</p>	3	<p>FLUG + FGH HUB MIL MOT SGL FLUGPROJ + FGH HUB MIL MOT SGL</p>	<p>FLUGPLATZ bestehend/projektiert FGH = Flughafen, HUB = Hubschrauberlandeplatz, MIL = Militärflugplatz, MOT = Motorflugplatz SGL = Segelflugplatz, als Zusatzwidmung</p>
 <p>137 - 137 - 137 / 183 - 183 - 183</p>	<p>Randlinie durchgehend schwarz 0,8, Fläche grau (254), Widmung und Zusatz im Rechteck, bei Projekt Randlinie strichliert 0,8, Fläche hellgrau (255) und Text *(proj.)*, bei Tunnel nur Randlinie durchgehend 0,8 und Text *(Tunnel)*, bei Tunnel projektiert nur Randlinie strichliert 0,8 und Text (proj)</p>	3	<p>A S + + Nr. Nr. APROJ SPROJ + + Nr. Nr.</p>	<p>BUNDESSTRASSEN (-Tunnel) bestehend/projektiert A = Bundesautobahn und S = Bundesschnellstraße mit Straßennummer als Zusatzwidmung</p>
 <p>183 - 183 - 183 / 179 - 179 - 179</p>	<p>Randlinie durchgehend schwarz 0,5, Fläche mittelgrau (253), Widmung und Zusatz ohne Rechteck, bei Projekt Randlinie strichliert 0,8, Fläche hellgrau (255) und Text *(proj.)* bei Tunnel nur Randlinie durchgehend 0,8 und Text *(Tunnel)*, bei Tunnel projektiert nur Randlinie strichliert 0,8 und Text (proj)</p>	3	<p>L B + + Nr. Nr. LPROJ BPROJ + + Nr. Nr.</p>	<p>LANDESSTRASSEN (-Tunnel) bestehend/projektiert L = Landesstraße L B = Landesstraße B mit mit jeweiliger Straßennummer als Zusatzwidmung</p>

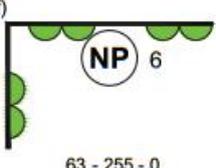
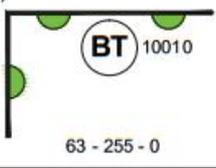
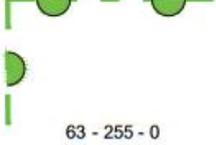
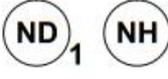
II. A. (6) Überörtliche Festlegungen aus Sachprogrammen des Landes

Grafik - Darstellung mit RGB-Farbwert	Grafik - Beschreibung	Schnittstellenbeschreibung		BEDEUTUNG
		Ebenen-Nr.	Widmung	
a) 	Schwarze Randlinie strichliert 0,7 Text mittig	39	(V-ST)	EINKAUFSZENTREN- EINZELSTANDORTVERORDNUNG
b) 	Braune (14) Randlinie strichliert 0,7 Text mittig (+ Schraffur)	39	(V-WK) (E-WK) (A-WK)	VORRANGZONE EIGNUNGSZONE AUSSCHLUSSZONE WINDKRAFTANLAGE (Entwicklungsprogramm für den Sachbereich Windenergie)

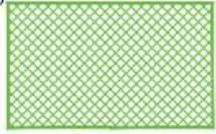
II. B. FLÄCHEN und OBJEKTE, für die aufgrund von Bundes- od. Landesgesetzen NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN bestehen

II. B. (1) NATUR- und LANDSCHAFTSSCHUTZ

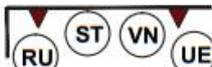
Grafik - Darstellung mit RGB-Farbwert	Grafik - Beschreibung mit ACI-Farbwert in ()	Schnittstellenbeschreibung		BEDEUTUNG + Bezug
		Ebenen-Nr.	Widmung + Zusatz	
a) 	Schwarze Hauptlinie 0,5, jeweils 5 in Abständen ins Innere des Gebietes gerichtete Halbkreise 0,13 mit Farbfüllung mittelgrün (80), schwarze Kreissignatur innenseitig mit Widmung und Zusatzwidmung als Text	12	NA + Nr. (z.B. 1)	NATIONALPARK mit Angabe der Schutzgebiets-Nr. (z.B. Nr. 1 lt. Verordnung bzw. Natur- schutzbuch) als Zusatzwidmung
b) 	Schwarze Hauptlinie 0,5, jeweils 4 in Abständen ins Innere des Gebietes gerichtete Halbkreise 0,13 mit Farbfüllung mittelgrün (80), Text (N2 oder ES) innenseitig+ Zusatzwidmung (Nr.)	12	N2 ES + + Nr Nr	NATURA-2000-Gebiet (N2) bzw. EUROPASCHUTZGEBIET (ES) Verordnetes Natura-2000-Gebiet mit Schutzgebiets-Nr. (z.B. Nr. 17, lt. Verordnung bzw. Naturschutzbuch) als Zusatzwidmung
c) 	Schwarze Hauptlinie 0,5, jeweils 3 in Abständen ins Innere des Gebietes gerichtete Halbkreise 0,13 mit Farbfüllung mittelgrün (80), schwarze Kreissignatur mit Text innenseitig + Zusatzwidmung (Nr.)	12	NG + Nr. (z.B. 3)	NATURSCHUTZGEBIET mit Schutzgebiets-Nr. (z.B. Nr. 3 lt. Verordnung bzw. Naturschutzbuch) als Zusatzwidmung
d) 	Schwarze Hauptlinie 0,5, jeweils 3 in Abständen ins Innere des Gebietes gerichtete Halbkreise mit Farbfüllung mittelgrün (80), schwarze Kreissignatur mit Text innenseitig + Zusatzwidmung (Nr.)	12	LT + Nr. (z.B. 4)	GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSTEIL mit Schutzgebiets-Nr. (z.B. Nr. 4 lt. Verordnung bzw. Naturschutzbuch) als Zusatzwidmung
e) 	Schwarze Hauptlinie 0,5, jeweils 2 in Abständen ins Innere des Gebietes gerichtete Halbkreise 0,13 mit Farbfüllung mittelgrün (80), schwarze Kreissignatur mit Text innenseitig + Zusatzwidmung (Nr.)	12	LS + Nr. (z.B. 5)	LANDSCHAFTSCHUTZGEBIET mit Schutzgebiets-Nr. (z.B. Nr. 5 lt. Verordnung bzw. Naturschutzbuch) als Zusatzwidmung

Grafik - Darstellung mit RGB-Farbwert	Grafik - Beschreibung mit ACI-Farbwert in ()	Schnittstellenbeschreibung		BEDEUTUNG + Bezug
		Ebenen-Nr.	Widmung + Zusatz	
f)  63 - 255 - 0	Schwarze Hauptlinie 0,5, jeweils 2 in Abständen ins Innere des Gebietes gerichtete Halbkreise 0,13 mit Farbfüllung mittelgrün (80), schwarze Kreissignatur mit Text innenseitig + Zusatzwidmung (Nr.)	12	NP + Nr. (z.B. 6)	NATURPARK mit Schutzgebiets-Nr. (z.B. Nr. 6 lt. Verordnung bzw. Naturschutzbuch) als Zusatzwidmung
g)  63 - 255 - 0	Schwarze Hauptlinie 0,5, jeweils 2 in Abständen ins Innere des Gebietes gerichtete Halbkreise 0,13 mit Farbfüllung mittelgrün (80), schwarze Kreissignatur mit Text innenseitig + Zusatzwidmung (Nr.)	12	BT + Nr. (z.B. 10010)	BIOTOP mit Angabe der Biotop-Nummer lt. digitalem Atlas Steiermark (z.B. Nr. 10010) als Zusatzwidmung
h)  63 - 255 - 0	Umrandung strichliert 0,5 mittelgrün (80), jeweils 1 in Abständen ins Innere des Gebietes gerichteter schwarzer Halbkreis 0,13 mit Farbfüllung mittelgrün (80)	12	PBT	PUFFERZONE zu BIOTOPEN (lt. digitalem Atlas Steiermark)
i) 	Schwarze Kreissignatur mit zentralem Bezugspunkt und Bezeichnung (ND/NH) mit Zusatzwidmung (Nr.)	13	ND + Nr. NH	NATURDENKMAL (lt. Verordnung/Naturschutzbuch mit Nr. als Zusatzwidmung) NATURHÖHLE (lt. Verordnung/Naturschutzbuch)

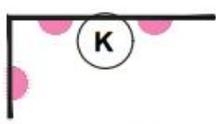
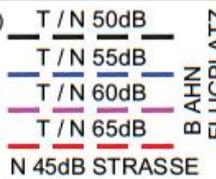
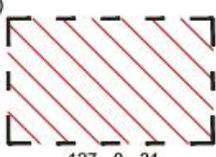
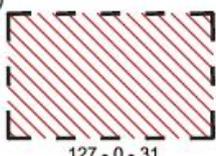
II. B. (2) WÄLDER lt. Forstgesetz

Grafik - Darstellung mit RGB-Farbwert	Grafik - Beschreibung mit ACI-Farbwert in ()	Schnittstellenbeschreibung		BEDEUTUNG
		Ebenen-Nr.	Widmung + Zusatz	
a)  56 - 168 - 0	1 mm breite flächenfüllende Kreuzschraffur weit 0,18 dunkelgrün (100), Randlinie 0,18 dunkelgrün umlaufend	14	WALD	WALDFLÄCHEN lt. Forstgesetz als Überlager- ung des jeweiligen Layers "nutz"
b)  56 - 168 - 0	1 mm breite flächenfüllende Kreuzschraffur eng 0,18 dunkelgrün (100), Randlinie 0,18 dunkelgrün,	14	WALDBES	WALDFLÄCHEN mit erhöhter öffentlicher Wirkung

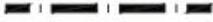
II. C. GEFAHRENZONEN, Vorbehalts- und Hinweisbereiche nach den (WLF-) Gefahrenzonenplänen des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft

Grafik - Darstellung mit RGB-Farbwert	Grafik - Beschreibung mit ACI-Farbwert in ()	Schnittstellenbeschreibung		BEDEUTUNG
		Ebenen-Nr.	Widmung + Zusatz	
<p>a)</p>  <p>255 - 0 - 0</p>	<p>Schwarze Randlinie 0,25, 3 mm große innengerichtete Dreiecke + schwarze Umrandung + rote (10) Flächenfarbe, schwarze Kreissignatur mit Text "RW" oder "RL"</p>	20	<p>RT + RW RL</p>	<p>ROTE GEFAHRENZONE RW = Wildbach RL = Lawinen</p>
<p>b)</p>  <p>255 - 255 - 0</p>	<p>Schwarze Randlinie (0,25), 3 mm große innengerichtete Dreiecke + schwarze Umrandung + gelbe (2) Flächenfarbe, schwarze Kreissignatur mit Text "GW" oder "GL"</p>	20	<p>GE + GW GL</p>	<p>GELBE GEFAHRENZONE GW = Wildbach GL = Lawinen</p>
<p>c)</p>  <p>0 - 63 - 255</p>	<p>schwarze Randlinie 0,25, Schraffur linksgeneigt (160/0), blau (18) 0,25, schwarze Kreissignatur mit Zusatzwidmung als Text</p>	20	<p>BL + TM FM SS SV</p>	<p>BLAUER VORBEHALTSBEREICH TM = Technische Maßnahmen FM = Forstlich-biologische Maßnahmen, SS = Sicherstellung der Schutzfunktionen, SV = Sicherstellung des Verbauungserfolges</p>
<p>d)</p>  <p>76 - 0 - 0</p>	<p>Schwarze Randlinie (0,25), 3 mm großen innengerichtete Dreiecke + schwarzer Umrandung + braune (18) Flächenfarbe, schwarze Kreissignatur mit Zusatzwidmung als Text</p>	20	<p>BR + RU ST VN UE</p>	<p>BRAUNER HINWEISBEREICH RU = Rutschung ST = Steinschlag VN = Vernässung Ü = Überflutungen, Oberflächenwässer (ohne Wildbachcharakter)</p>
<p>e)</p>  <p>191 - 0 - 255</p>	<p>Schwarze Randlinie (0,25), violette (18) Schraffur (200/0) flächig geneigt 45 Grad 0,25, schwarze Kreissignatur mit Zusatzwidmung als Text</p>	20	<p>VI + BB BG</p>	<p>VIOLETER HINWEISBEREICH BB = Beschaffenheit des Bodens BG = Beschaffenheit des Geländes</p>

II. G. NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG durch IMMISSIONEN

Grafik - Darstellung mit RGB-Farbwert	Grafik - Beschreibung mit ACI-Farbwert in ()	Schnittstellenbeschreibung		BEDEUTUNG
		Ebenen-Nr.	Widmung + Zusatz	
a)  255 - 127 - 191	Schwarze Randlinie 0,5 mit schwarzen Einzelhalbkreisen rosa gefüllt (231), Kreissignatur mit Text innenseitig bzw. linienbegleitend	24	K	KURBEZIRK Abgrenzung nach Bescheid für rechtmäßig anerkannte Heilvorkommen
b)  127 - 0 - 31	Schwarz/blau/magenta/rot/ grau strichlierte Linien 0,5, Text "T" oder "N" in je 5 Arten (45/50/55/60/65 dB) und Zusatzwidmung	24	NXXDB TXXCB + BAHN FLUGPLATZ STRASSE	ISOPHONEN Linien gleicher Lärmbelastung für Tag (T) oder für Nacht (N) mit Angabe der Emissionsquelle Bahn, Flugplatz oder Straße als Zusatzwidmung
c)  127 - 0 - 31	Randlinie schwarz strichliert (0,35), Schraffur 0,25 mm braun (246) linksgeneigt Abstand 4 mm	25	GER	GERUCHSSCHWELLENABSTAND
d)  127 - 0 - 31	Randlinie schwarz strichliert (0,35), Schraffur 0,25 mm braun (246) linksgeneigt Abstand 2 mm	25	BEL	BELÄSTIGUNGSBEREICH
e) 	Symboldarstellung Aussenkreis schwarz 0,13 mm, Punkt schwarz mittig	26	TIERH	TIERHALTUNGSBETRIEB unter G=20

III. GRENZEN

Grafik - Darstellung mit RGB-Farbwert	Grafik - Beschreibung mit ACI-Farbwert in ()	Schnittstellenbeschreibung		BEDEUTUNG
		Ebenen - Nr.	Widmung	
a) 	Schwarze strichpunktierte 1,2 mm-Linie	32	SG	STAATSGRENZE
b) 	Schwarze strichlierte 1,0 mm-Linie	32	LG	LANDESGRENZE
c) 	Schwarze Linie 0,8 mm mit 3 gefüllten schwarzen Kreisen Ø 3 mm in max. 0,5/5,0 cm Abstand	32	BG	BEZIRKSGRENZE
d) 	Schwarze Linie 0,5 mm mit 2 schwarzen gefüllten Kreisen Ø 3 mm in max. 1,0/5,0 cm Abstand	32	PG	GEMEINDEGRENZE (Grenze der politischen Gemeinde = PG)
e) 	Schwarze Linie 0,5 mm mit schwarz gefüllten Einzelkreisen Ø 3 mm in max. 5,0 cm Abstand	32	KGG	KATASTRALGEMEINDEGRENZE

A.2.3. Salzburg (vgl. Land Salzburg – Planzeichen für Flächenwidmungspläne, S.1-2)

Planzeichen für Flächenwidmungspläne

1. Darstellung der Flächenwidmungen

1.1 Bauland

RW	reine Wohngebiete (§ 30 Abs 1 Z 1)
EW	erweiterte Wohngebiete (§ 30 Abs 1 Z 2)
KG	Kerngebiete (§ 30 Abs 1 Z 3)
LK	Ländliche Kerngebiete (§ 30 Abs 1 Z 4)
DG	Dorfgebiete (§ 30 Abs 1 Z 5)
BE	Betriebsgebiete (§ 30 Abs 1 Z 7)
GG	Gewerbegebiete (§ 30 Abs 1 Z 7)
IG	Industriegebiete (§ 30 Abs 1 Z 8)
ZG	Zweitwohnungsgebiete (§ 30 Abs 1 Z 9)
HG- <small>750m², 1.12.2010</small>	Gebiete für Handelsgroßbetriebe (§§ 30 Abs 1 Z 10 und 32 Abs 3, 4 und 6) C= C&C-Märkte F= Fachmärkte B= Bau- Möbel- & Gartenmärkte E= Einkaufszentren
BG	Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe (§ 30 Abs 1 Z 11, § 33 Abs 2)
SF	Sonderflächen (§§ 30 Abs 1 Z 12, 34 Abs 2)

1.2 Verkehrsflächen

B 98	Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde (§ 35 Abs 1 & 2)
P	Verkehrsfläche – Parkplätze (§ 35 Abs 3)
E	Eisenbahnen und deren Betriebsanlagen
	Flugplatz (§ 35 Abs 2)

1.3 Grünland

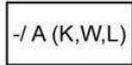
GL	Ländliche Gebiete – GLG (§ 36 Z 1)
	Kleingartengebiete – GK (§ 36 Z 2)
	Erholungsgebiete – GEG (§ 36 Z 3)
	Campingplätze – GCP (§ 36 Z 4)
	Gebiete für Sportanlagen, Spielplätze, Freibäder – GSP (§ 36 Z 5)
	Schipisten – GSK (§ 36 Z 6)
SAND	Materialgewinnungsstätten und dazugehörige Materiallagerstätten – GMA (§ 36 Z 7)
	Friedhöfe – GFH (§ 36 Z 8)
	Größere Gewässer – GGW (§ 36 Z 9)
	Ödland – GOL (§ 36 Z 10)
	Immissionsschutzstreifen – GIS (§ 36 Z 11)
AF	Abstandsflächen – GAF (§ 36 Z 12)
LA	Lagerplätze – GLP (§ 36 Z 13)
AL	Ablagerungsplätze – GAP (§ 36 Z 14)
	Sonstige nicht als Bauland oder Verkehrsfläche ausgewiesene Flächen – GSO (§ 36 Z 15)

1.4 Festlegungen für übereinanderliegende Ebenen

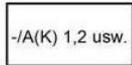


Unterschiedliche Nutzungsarten und Widmungen für übereinander liegende Ebenen (Schichtenwidmung) (§ 27 Abs 6)

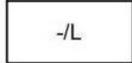
1.5 Besondere Kennzeichnungen



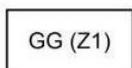
Aufschließungsgebiete (§ 37 Abs 1)
Aufschließungsvoraussetzungen zB
(K)= Abwasserentsorgung
(W)= Wasserversorgung
(V)= Verkehrserschließung
(L)= Lärmschutz
(E)= Energieversorgung



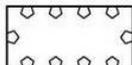
Aufschließungszonen mit zeitlicher Reihenfolge



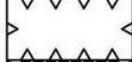
Aufschließungskennzeichnung bei weitgehend bebauten Flächen (§37 Abs 2) zB
(L)= Lärmbelastete Flächen
(N)= Naturgefahren
(O)= Oberflächenentwässerung



Zonierung im Gewerbegebiet (§ 38 Z 1 bis 5) zB
(Z1)= Ausschluss von Wohnnutzungen
(Z2)= Ausschluss von Freizeit- und Erholungsnutzungen
(Z3)= Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen
(Z4)= Ausschluss von Betrieben, die im erweiterten Wohngebiet zulässig sind
(Z5)= Ausschluss von Tankstellen und Betriebstankstellen



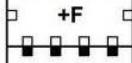
Seveso II Auswirkungsbereich (§ 15 Abs 4)



Stadt- und Ortskernbereich (§ 39 Abs 1)



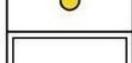
Abgrenzung eines Stadt- oder Ortskernes



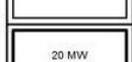
Flächen für Feriendörfer und Appartementshäuser zur touristischen Nutzung (§ 39 Abs 2)



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



Lücken im Grünland (§ 40 Abs 1)



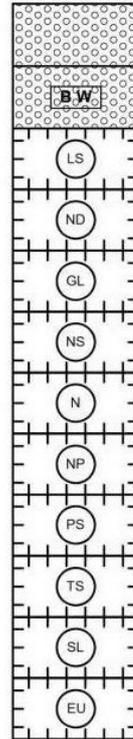
Vorbehaltsflächen für kommunale Zwecke (§ 41 Abs 1)



Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau

2. Kenntlichmachungen

2.1 Flächen mit Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Bundes- oder Landesgesetzen



Wald

Bannwälder

Landschaftsschutzgebiete

Naturdenkmäler

geschützte Landschaftsteile

Naturschutzgebiete

Nationalparks

Naturparks

Pflanzenschutzgebiete

Tierschutzgebiete

Schutz von Lebensräumen / flächige Biotope

Natura 2000 Schutzgebiete



Schutz von Lebensräumen / lineare Biotope



Naturdenkmale (Kleinobjekt) / punktuelle Biotope



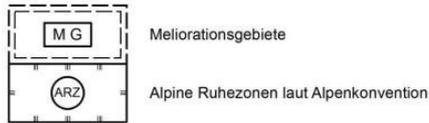
Schutz von Lebensräumen / punktuelle Biotope

Planzeichen für Flächenwidmungspläne

	Schutzgebiete nach dem Altstadterhaltungsgesetz		Militärische Sperrgebiete
	Ortsbildschutzgebiete		Militärische Anlagen
	Denkmalschutzgebiete		Engerer Gefährdungsbereich (Schieß u. Sprengvors.)
	Bauten unter Denkmalschutz		Weiterer Gefährdungsbereich (Schieß u. Sprengvors.)
	Schutzgebiete für Trinkwasserversorgungsanlagen		Wildbachgefahrenzonen rot
	Schongebiete für Trinkwasserversorgungsanlagen		Lawinengefahrenzonen rot
	Grundwasserschutzgebiete		Wildbachgefahrenzonen gelb
	Grundwasserschongebiete		Lawinengefahrenzonen gelb
	Schutzgebiete für Heilquellen		Wildbachverbauung - Vorbehaltsbereich blau
	Schongebiete für Heilquellen		Brauner Hinweisbereich
	Kurbezirke		Violetter Hinweisbereich
	Gewinnungs, Abbaugelände lt. Mineralrohstoffgesetz		Flussbau Gefahrenzonen rot
	Begrenzung für Bauverbotsbereiche (Straß., Eisenb.), Gefährdungsbereiche für Hochspannungsleitungen, Sicherheitszonen für Flugplätze		Flussbau Gefahrenzonen gelb
	Straßenplanungsgebiete		Flussbau Gefahrenzonen gelbrot (wesentliche Hochwasserabfluss- oder -rückhalteräume)
	Kraftwerksanlage, Umspannwerk, Funk- oder Sendestationen		Hochwasserabflussgebiete (HQ30)
	Allfällige Baubeschränkungen bei Kraftwerksanlagen, Umspannwerke, Funk- oder Sendestationen		Hochwasserabflussgebiete (HQ100)
	Erdölleitungen		
	Erdgasleitungen		
	Seilbahnen und Lifтанlagen		
	Hochspannungsleitungen (Freileitung) z.B. 30 KV		
	Hochspannungsleitungen (Verkabelung) z.B. 30 KV		



2.2 Bestehende und durch überörtliche und örtliche Planungen für besondere Zwecke vorgesehene Flächen



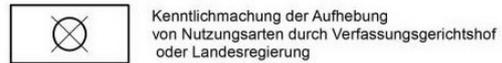
2.3 Ver- und Entsorgungsanlagen mit überörtlicher Bedeutung



2.4 Der Gemeinde besonders wichtig erscheinende Flächen



2.5 Aufhebung von Nutzungsarten im Flächenwidmungsplan



2.6 Flächen, die aufgrund eines Beschlusses der Gemeindevertretung keiner Regelung der städtebaulichen Ordnung bedürfen



3. Grenzen

