

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XI
Literaturverzeichnis	XVII
1. Salzburger Baupolizeigesetz 1997	1
1.1. Einleitung und historische Entwicklung	1
1.2. Anwendungsbereich	4
1.3. Legaldefinitionen	5
1.4. Bebauungsgrundlagen	9
1.4.1. Bebauungsplan (§§ 50–64 ROG 2009)	9
1.4.1.1. Grundstufe (§ 51 ROG 2009)	11
1.4.1.2. Erweiterte Grundstufe (§ 52 ROG 2009)	12
1.4.1.3. Aufbaustufe (§ 53 ROG 2009)	12
1.4.2. Bauplatzerklärung (§§ 12–24a BGG)	13
1.4.3. Lage der Bauten am Bauplatz (§§ 25, 25a BGG)	16
1.5. Arten von Bauvorhaben	19
1.5.1. Bewilligungspflichtige bauliche Anlagen	20
1.5.2. Bewilligungsfreie bauliche Anlagen	21
1.5.3. Bewilligungsfreie Maßnahmen	23
1.5.4. Solar- und Windkraftanlagen	24
1.6. Baubewilligungsverfahren	25
1.6.1. Baubewilligungsansuchen	25
1.6.2. Parteien im Baubewilligungsverfahren	28
1.6.3. Das Ermittlungsverfahren	30
1.6.3.1. Vorprüfung	30
1.6.3.2. Mündliche Verhandlung	30
1.6.4. Der Nachbar im Baubewilligungsverfahren	32
1.6.4.1. Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte	32
1.6.4.2. Verlust der Nachbarparteistellung (Präklusion)	35
1.6.4.3. Übergangene Nachbarn	36
1.6.5. Baubewilligung	37
1.6.6. Besondere Verpflichtungen aus Anlass von Bau- führungen	39
1.6.6.1. Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder	39
1.6.6.2. Errichtung einer Lade- und Netzinfrastruktur	39
1.6.6.3. Errichtung von Kinderspielplätzen	40
1.6.7. Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	40
1.6.8. Mitteilungsverfahren	42

1.6.9.	Befristete Baubewilligung	43
1.6.10.	Baubeginn	44
1.6.11.	Bauausführung	44
1.6.12.	Fertigstellung	45
1.6.13.	Erlöschen der Baubewilligung	47
1.7.	Benutzung des Nachbargrundstücks	48
1.8.	Nachträgliche Vorschreibung von Auflagen	49
1.9.	Baupolizeiliche Auftragsverfahren	50
1.10.	Verwaltungsübertretungen	52
1.11.	Behörden	54
1.11.1.	Zuständigkeit	54
1.11.2.	Instanzenzug	54
1.12.	Gericht	56
1.13.	Kosten im Bauverfahren	57
1.13.1.	Gebühren nach dem Gebührengesetz 1957	57
1.13.2.	Landes- und Gemeindeverwaltungsabgaben und Kommissionsgebühren	58
1.13.3.	Barauslagen	60
2.	Salzburger Raumordnungsgesetz	61
2.1.	Einleitung und historische Kurzbetrachtung	61
2.2.	Grundlagen der Sbg Raumordnung	62
2.2.1.	Aufgabe und Geltungsbereich	62
2.2.2.	Planungsträger	63
2.2.3.	Planerischer Gestaltungsspielraum	65
2.2.3.1.	Raumordnungsziele und -grundsätze	65
2.2.3.2.	Interessenabwägung	69
2.2.3.3.	Grenzen des Planungsermessens	70
2.2.4.	Planerisches Ermittlungsverfahren	73
2.3.	Überörtliche Raumplanung	74
2.3.1.	Planungsinstrumente	75
2.3.1.1.	Landesentwicklungsprogramm	75
2.3.1.2.	Regionalprogramme und Regionale Entwicklungs- konzepte	77
2.3.1.3.	Standortverordnungen	79
2.3.1.4.	Einzelfallbezogene Raumverträglichkeitsprüfungen ...	82
2.3.1.5.	Sicherung überörtlicher Planungen	82
2.3.2.	Planverfahren	83
2.3.3.	Rechtswirkungen	85
2.3.3.1.	Bindungswirkung	85
2.3.3.2.	Bestandskraft überörtlicher Planungen	87
2.4.	Örtliche Raumplanung	88
2.4.1.	Planungsinstrumente	88

2.4.1.1.	Räumliches Entwicklungskonzept (REK)	89
2.4.1.2.	Flächenwidmungsplan (FWP)	93
2.4.1.2.1.	Bauland	95
2.4.1.2.1.1.	Baulandgebote und -verbote	95
2.4.1.2.1.2.	Ausmaß und Befristung des unverbauten Baulandes ...	97
2.4.1.2.1.3.	Baulandkategorien	98
2.4.1.2.1.4.	Bauten und bauliche Anlagen	102
2.4.1.2.2.	Grünland	105
2.4.1.2.2.1.	Grünlandkategorien	105
2.4.1.2.2.2.	Bauten und bauliche Anlagen	107
2.4.1.2.2.3.	Land- und forstwirtschaftliche Bauten im Grünland ...	108
2.4.1.2.3.	Verkehrsflächen	110
2.4.1.2.4.	Kennzeichnungen	111
2.4.1.2.4.1.	Aufschließungskennzeichnungen	111
2.4.1.2.4.2.	Kennzeichnung betrieblicher Nutzungen	112
2.4.1.2.4.3.	Kennzeichnung von Stadt- bzw Ortskernen und Planfreistellungen	113
2.4.1.2.4.4.	Kennzeichnung von Flächen für Apartmenthäuser oder Apartmenthotels	114
2.4.1.2.4.5.	Kennzeichnung von Flächen für förderbare Miet- wohnungen/Wohnheime mit Handelsnutzungen	117
2.4.1.2.4.6.	Kennzeichnung von Flächen für freistehende Solar- anlagen	118
2.4.1.2.4.7.	Kennzeichnung von Zweitwohnung-Beschränkungs- gebieten	119
2.4.1.2.4.8.	Kennzeichnung von Vorbehaltsflächen	120
2.4.1.2.4.9.	Kennzeichnung von Lücken im Grünland	121
2.4.1.2.5.	Kennlichmachungen	122
2.4.1.3.	Bebauungsplanung	123
2.4.1.3.1.	Bebauungspläne	124
2.4.1.3.1.1.	Bebauungsplan der Grundstufe	124
2.4.1.3.1.2.	Erweiterter Bebauungsplan der Grundstufe	125
2.4.1.3.1.3.	Bebauungsplan der Aufbaustufe	126
2.4.1.3.2.	Bebauungsgrundlagen	127
2.4.1.4.	Unterstützende Instrumente	134
2.4.1.4.1.	Raumordnungsvereinbarungen	134
2.4.1.4.2.	Umlegungsvereinbarungen	136
2.4.1.4.3.	Sicherung örtlicher Planungen	137
2.4.1.4.4.	Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag	137
2.4.1.4.5.	Baulandsicherungsgesellschaft	140
2.4.2.	Planverfahren	140
2.4.2.1.	Verfahren auf Gemeindeebene	140

2.4.2.2.	Aufsichtsbehördliches Verfahren	145
2.4.2.3.	Planungskosten	146
2.4.3.	Rechtswirkungen	148
2.4.3.1.	Bindungswirkung	148
2.4.3.1.1.	Räumliches Entwicklungskonzept	148
2.4.3.1.2.	Flächenwidmungsplan	148
2.4.3.1.2.1.	Bewilligungen nach baurechtlichen Vorschriften des Landes	148
2.4.3.1.2.2.	Zweckentfremdung von Wohnungen	149
2.4.3.1.2.3.	Beschränkung von Zweitwohnnutzungen	152
2.4.3.1.2.4.	Ausnahme von den Wirkungen des Flächenwidmungsplanes	158
2.4.3.1.3.	Bebauungspläne	159
2.4.3.1.4.	Örtliche Bausperren	159
2.4.3.2.	Bestandskraft örtlicher Planungen	160
2.5.	Rechtsschutz	162
2.5.1.	Präventiver Rechtsschutz	162
2.5.2.	Rechtsschutz gegen Planungsverordnungen	163
2.5.2.1.	Individualantrag durch Grundeigentümer	164
2.5.2.2.	Individualantrag durch Nachbarn und Sonstige	166
2.5.2.3.	Individualantrag durch Gemeinden gegen überörtliche Planungsverordnungen	166
2.5.3.	Rechtsschutz gegen bescheidmäßige Erledigungen und Raumordnungsvereinbarungen	167
2.5.4.	Entschädigung und Grundstückseinlösung	167
2.5.4.1.	Entschädigung für Rückwidmungen	167
2.5.4.2.	Entschädigung für Verhinderung einer Bebauung durch Bebauungsplan	170
2.5.4.3.	Entschädigung für rechtswidrige Planungen	170
2.5.4.4.	Grundstückseinlösung	170
	Glossar zum ROG	171
	Salzburger Baupolizeigesetz	175
	Bebauungsgrundlagengesetz	221
	Bautechnikgesetz	237
	Salzburger Raumordnungsgesetz	273
	Stichwortverzeichnis	363