

## 1.2. Anwendungsbereich

Das **BauPolG** regelt – wie der Name schon sagt – im Wesentlichen die Belange der „**Baupolizei**“. Darunter versteht man die zur Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung erforderlichen Beschränkungen der aus dem Besitz von Grund und Boden abzuleitenden Baufreiheit.<sup>32</sup> Unter den Begriff „**Baupolizei**“ fallen die Regelungen über die **Bewilligung**, die **Überwachung** und die **Untersagung** von baulichen Maßnahmen.<sup>33</sup>

Konkret **regelt** das BauPolG folgende Bauverfahren:

- das (reguläre und vereinfachte) **Baubewilligungsverfahren** samt Bauanzeige und Mitteilungsverfahren (§§ 2 ff, s Kap 1.6.),
- die Vorschreibung von **Vorkehrungen** bei der Bauausführung (§ 13, s Kap 1.6.11.),
- die Bewilligung der Duldung von **Vorarbeiten** und der Inanspruchnahme fremder Liegenschaften (§ 14, s Kap 1.7.),
- **Maßnahmen** gegen unzulässigen **Baulärm** (§ 15, s Kap 1.6.11.),
- die **Baueinstellung** und den **Beseitigungsauftrag** (§ 16, s Kap 1.9.),
- das **Überprüfungsverfahren** (Kollaudierung) (§ 17, s Kap 1.6.12.),
- die **Auftragsverfahren** zur bestimmungsgemäßen Nutzung, Gefahrenabwehr, Behebung von Baugebrechen (§§ 19 ff, s Kap 1.9.).

Zudem enthält das BauPolG auch **Verwaltungsstraftatbestände** (§ 23, s Kap 1.10.) und Regelungen über die **Zuständigkeiten** (§ 22, s Kap 1.11.).

Die Bauverfahren sind aber nicht abschließend im BauPolG geregelt. Auch die **weiteren** Salzburger Bauvorschriften regeln **wichtige Bauverfahren**. Zu erwähnen sind dabei

- das Verfahren über die Aufstellung der **Bebauungspläne** im 3. Abschnitt, 4. Teil, des **ROG 2009** (§§ 50 ff, s Kap 1.4.1., 2.4.1.3.),
- das **Bauplatzverfahren** (Neubewilligung und Änderung) in §§ 12 ff **BGG** (s Kap 1.4.2.),
- das Verfahren zur Bewilligung der **Unterschreitung** der gesetzlichen **Mindestabstände** von Bauten in § 25 Abs 8 **BGG** (s Kap 1.4.3.),
- die **Ausnahmeverfahren** nach dem **BauTG 2015**:
  - von den bautechnischen Anforderungen (§ 46),
  - von der Kanalanschlussverpflichtung (§ 47),
  - von der Verpflichtung zur Herstellung von Kinderspielplätzen (§ 48, s Kap 1.6.6.3.),
  - von der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (§ 49, s Kap 1.6.6.1.).

---

32 S FN 2.

33 S dazu näher *Giese*, Salzburger Baurecht<sup>2</sup> (2018), BauPolG § 1 Rz 1; *Tolar*, Baurecht, in *Pürgy* (Hrsg), Das Recht der Länder II/2 (2012) 786.

Zu erwähnen sind insb die in § 11 BauPolG definierten Begriffe:

- **Bauherr:** Der Inhaber der Baubewilligung (§ 11 Abs 1).<sup>45</sup>
- **Bauausführende:** Personen, die zur Ausführung von bestimmten baulichen Maßnahmen<sup>46</sup> nach gewerberechtlichen oder sonstigen Rechtsvorschriften<sup>47</sup> ausdrücklich befugt sind (§ 11 Abs 1).
- **Bauführer:** Eine vom Bauherrn für die Überwachung der Vornahme der näher angeführten baulichen Maßnahmen<sup>48</sup> bestellte Person, die entweder ein Bauausführender oder eine sonstige hiezu nach gewerberechtlichen oder sonstigen Rechtsvorschriften ausdrücklich befugte Person sein muss (§ 11 Abs 2).

Das **BauTG 2015** enthält in § 2 folgende Legaldefinitionen:

- **Aufenthaltsraum:** ein Raum, der zum länger dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt ist (zB Wohn- und Schlafräum, Wohnküche, Arbeitsraum, Unterrichtsraum).
- **Geschoß:** Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder lichter Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird. Gebäudeabschnitte, die zueinander bis einschließlich der halben Geschoßhöhe versetzt sind, gelten als ein Geschoß. Galerien innerhalb eines Raumes gelten nicht als eigenes Geschoß.
- **Oberirdisches Geschoß:**<sup>49</sup> Geschoß, dessen äußere Begrenzungsflächen in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegen. Nicht zu den oberirdischen Geschoßen zählen solche, in welchen sich keine Wohnungen, Betriebseinheiten oder Teile von solchen befinden (zB nicht ausgebaute Dachräume).
- **Wohnung:** Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Nicht als eigene Wohnungen gelten Zimmer oder Wohneinheiten in Heimen (zB Jugend-, Studenten- oder Seniorenwohnheime) und Beherbergungsbetrieben.<sup>50</sup>

Mit der **Baurechts-Novelle 2021**<sup>51</sup>, erfolgten in § 2 BauTG weitere, vor allem energietechnische Legaldefinitionen,<sup>52</sup> die im Wesentlichen von der Gebäude-

45 Dieser wird idR – muss aber nicht – auch der Veranlasser für die Ausführung der baulichen Maßnahme sein (vgl VwGH 28.3.1996, 95/06/0061).

46 § 2 Abs 1 Z 1 bis 4, 6 und 8 BauPolG (Bauten, technische Einrichtungen), ausgenommen Traglufthallen, Zelte und Wohnwagen sowie Nebenanlagen mit einer überdachten Fläche bis maximal 20 m<sup>2</sup>.

47 In Betracht kommen in erster Linie die GewO 1994 und das Ziviltechnikergesetz 1993 (ZTG).

48 S FN 46.

49 Der Begriff „oberirdisches Geschoß“ in § 2 BauTG unterscheidet sich von der Definition in § 56 Abs 5 ROG 2009 (s FN 59).

50 Die Definition der Wohnung im erster Satz (Positivdefinition) entspricht wörtlich den OIB-Begriffsbestimmungen.

51 LGBl 2021/62.

52 „Gebäudetechnische Systeme“, „Gebäudeautomatisierung und –steuerung“, „Ladepunkt“ und „Leitungsinfrastruktur“.

der **Stellplätze** für Kraftfahrzeuge (zB Tiefgaragen) und von Fahrradstellmöglichkeiten,

- die Lage von **Spielplätzen** und **Gemeinschaftseinrichtungen**,
- die Erhaltung und Schaffung von **Grünbeständen** sowie **Geländegestaltungen**,
- die Errichtung und Gestaltung von **Einfriedungen**,
- die Standplätze für **Abfallbehälter** und **Altstoffcontainer**,
- **Immissionsschutzmaßnahmen**<sup>79</sup> und
- Maßnahmen zur Steigerung der **Endenergieeffizienz** von Bauten

getroffen.

Über das Erfordernis einer Aufbaustufe entscheidet die Gemeindevertretung in der Regel bereits im Bebauungsplan der Grundstufe. Das Erfordernis kann aber auch noch innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung einer konkreten Bauabsicht durch gesonderte Verordnung der Gemeindevertretung festgelegt werden.

In diesen Fällen ist bei Vorliegen einer durch ein entsprechendes Projekt belegten konkreten Bauabsicht binnen sechs Monaten der Entwurf aufzulegen bzw innerhalb eines Jahres der Bebauungsplan der Aufbaustufe kundzumachen.<sup>80</sup>

Die Aufstellung eines Bebauungsplans der Aufbaustufe hat zur Folge, dass gem § 8b BauPolG im Bauverfahren zur Errichtung oder erheblichen gestalterischen Änderung von oberirdischen Bauten der zuständige **Gestaltungsbeirat**<sup>81</sup> anstelle des bautechnischen Sachverständigen das Gutachten in gestalterischer Sicht zu erstellen hat.

### 1.4.2. Bauplatzerklärung (§§ 12–24a BGG)

Die **Feststellung der Eignung** einer Grundfläche<sup>82</sup> **zur Bebauung** erfolgt in der Bauplatzerklärung. Die Bauplatzerklärung ist ein von der Baubehörde auf **Antrag** des **Grundeigentümers**<sup>83</sup> erlassener **dinglicher Bescheid**, der einen Bauplatz oder mehrere Bauplätze (Parzellierung) zum Gegenstand haben kann.

79 ZB Vorschreibung von Lärmschutzwänden oder -wällen, Lärmschutzfenstern.

80 Nach Verstreichen dieser Fristen liegt trotz Fehlens des im Grundstufenplan für erforderlich erachteten Bebauungsplanes der Aufbaustufe kein Versagungsgrund für die Erteilung einer Bauplatzerklärung und Baubewilligung vor.

81 Gestaltungsbeiräte dienen der städtebaulichen Beratung der Gemeinden. Sie sind gem § 62 ROG 2009 bei jeder Bezirkshauptmannschaft einzurichten. Sie bestehen aus drei bis fünf Fachleuten aus dem Gebiet der Architektur, Orts-, Stadt- und Landschaftsbildpflege oder der Orts- und Stadtplanung. Sie können auch von Gemeindeverbänden und (bei Gemeinden mit mehr als 5.000 Einwohnern) von den Gemeindevertretungen eingerichtet werden.

82 Der Begriff „Grundfläche“ im BGG deckt sich nicht mit dem in § 7a Vermessungsgesetz (VermG) definierten Begriff „Grundstück“ als jener Teil einer Katastralgemeinde, der im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster als solcher mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist. Eine Bauplatzerklärung kann daher sowohl mehrere Grundstücke als auch nur Teile eines Grundstückes umfassen (vgl VwGH 7.9.2017, 2017/06/0150).

83 Weist die beantragte Bauplatzfläche mehrere Grundstückseigentümer auf, so ist der Antrag – bei sonstiger Zurückweisung – von sämtlichen Eigentümern zu stellen (VwGH 12.8.2014, 2013/06/0011).

### 1.5.1. Bewilligungspflichtige bauliche Anlagen

Gem § 2 Abs 1 BauPolG unterliegen der baubehördlichen Bewilligungspflicht:

- die Errichtung von oberirdischen und unterirdischen **Bauten**, einschließlich Zu- und Aufbauten<sup>124</sup> (Z 1),
- die Errichtung von **technischen Einrichtungen** von Bauten (Heizungs-, Hebe-, Klima-, Lüftungsanlagen udgl), die geeignet sind, die Festigkeit oder Brand-sicherheit zu beeinflussen oder sonstige Belange des § 3 Abs 1 BauTG 2015<sup>125</sup> erheblich zu beeinträchtigen,<sup>126</sup> sowie von **Hauskanälen**<sup>127</sup> zu einer Kanalisations-anlage (Z 2),
- die **Änderung** oberirdischer Bauten, die sich erheblich auf ihre **äußere Gestalt** oder ihr **Ansehen** auswirkt, insb auch die Anbringung von Werbeanlagen<sup>128</sup> (Z 3),
- die **sonstige Änderung** von Bauten und technischen Einrichtungen, die geeignet ist die Festigkeit und Brandsicherheit des Baues zu beeinflussen oder sonstige Belange des § 3 Abs 1 BauTG 2015<sup>129</sup> erheblich zu beeinträchtigen, sowie der Austausch von Heizkesseln von Zentralheizungsanlagen gegen solche mit fossilen Brennstoffen (Z 4),
- die **Änderung** der Art des **Verwendungszweckes**: als solche gilt bei Garagen auch deren Verwendung zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, für die die Garage nicht zugelassen ist (Z 5),
- der **Abbruch** von Bauten über 500 m<sup>3</sup> umbauten Raum (Z 6),
- die Errichtung oder erhebliche Änderung von **Ein- und Ausfahrten** zu bzw von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen oder Garagen **von bzw in Straßen mit öffentlichem Verkehr**, wenn nicht die Zustimmung des Straßenerhalters oder bei Landesstraßen oder Gemeindestraßen ein Bescheid gem § 26 Abs 2 bzw § 28 Abs 3 des Landesstraßengesetzes 1972 vorliegt<sup>130</sup> (Z 6a),
- die Errichtung oder erhebliche Änderung von **Zu- und Abfahrten zu bzw von Kraftfahrzeug-Stellplätzen** und von dazu gehörigen Wendepunkten (Z 6b),

---

124 Unter einem Zubau ist die Vergrößerung eines Baues (Gebäudes) der Länge oder Breite nach, während unter einem Aufbau die Vergrößerung der Höhe nach (zB die Errichtung einer Dachgaube) zu verstehen ist (VwGH 2.7.1998, 97/06/0063).

125 Das sind Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Schallschutz, Energieeinsparung und Wärmeschutz, sowie die nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen.

126 Für bestimmte technische Einrichtungen (zB Luftwärmepumpen) ist anstelle des regulären Baubewilligungsverfahrens ein vereinfachtes Mitteilungsverfahren mit Genehmigungsfiktion vorgesehen (s Kap 1.6.8.).

127 Ein Hauskanal ist eine selbstständig bewilligungsfähige sonstige bauliche Anlage, die weder das Bestehen eines Bauwerkes noch eine Baubewilligung eines vorhandenen Gebäudes voraussetzt (LVwG Sbg 18.7.2022, 405-3/965/1/7-2022).

128 Das Aufstellen einer Werbeanlage ohne Verbindung mit einem Bau ist dagegen nicht baubewilligungspflichtig, unterliegt aber dem OSchG.

129 S FN 125.

130 Bei Zustimmung des Straßenerhalters bzw Vorliegen eines Bescheids der Straßenrechtsbehörde entfällt die baubehördliche Bewilligungspflicht.

Die Vollendung der baulichen Maßnahme (bei Bauten die Aufnahme ihrer Benutzung) ist vom Bauherrn gem § 17 Abs 1 BauPolG der Baubehörde schriftlich anzuzeigen (**Bauvollendungsanzeige**).

### Praxistipp

Auch für die Bauvollendungsanzeige empfiehlt sich, die von den Baubehörden zur Verfügung gestellten Formulare zu verwenden.

Der Bauvollendungsanzeige sind gem § 17 Abs 2 BauPolG anzuschließen:

- Die **Bauführer-** bzw **Bauausführendenbestätigung** über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen (Z 1).
- Die weiteren im Baubewilligungsbescheid geforderten **Bestätigungen** von **Sachverständigen** oder befugten **Unternehmern**<sup>303</sup> (Z 2 lit a bis lit f).
- Die im Baubewilligungsbescheid geforderte **Bestätigung** eines **unabhängigen Sachverständigen**<sup>304</sup> über die der Bewilligung und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung (Z 2 lit g).
- Der Nachweis über die Ausstellung eines **Energieausweises**<sup>305</sup> (Z 3).

Bei **Neubauten**<sup>306</sup> ist mit der Bauvollendungsanzeige auch ein Vermessungsplan (**Geometerplan**) über die genaue Lage des Baus **vorzulegen**.<sup>307</sup>

Die Baubehörde hat ab Einlangen der Bauvollendungsmeldung tunlichst binnen **einem Jahr** eine **Überprüfung** der baulichen Anlage auf **Übereinstimmung** mit der erteilten **Baubewilligung** vorzunehmen (**Kollaudierung**). Die damit verbundenen Kosten (Barauslagen, Kommissionsgebühren und Verwaltungsabgaben) hat der Bauherr zu tragen.<sup>308</sup>

Eine verpflichtende Kollaudierung durch die Baubehörde **entfällt**

- bei im **vereinfachten Verfahren**<sup>309</sup> bewilligten baulichen Maßnahmen, bzw sonst

---

303 ZB E-Atteste, Rauchfangkehrerbestätigung, Brandschutzatteste etc.

304 Dieser darf nicht mit der Planung oder Ausführung der baulichen Maßnahme befasst gewesen sein und in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis mit dem Planverfasser oder Bauführer sowie den Bauausführenden stehen.

305 Der Energieausweis stellt die Gesamtenergieeffizienz eines Baus dar. Er ist gem § 17a BauPolG für konditionierte (beheizte, gekühlte, befeuchtete oder belüftete) Bauten bei der Errichtung, Erweiterung über 50 m<sup>3</sup> und größeren Renovierung von einem unabhängigen Sachverständigen oder einem befugten Unternehmer auszustellen und gilt 10 Jahre.

306 Ausgenommen sind Nebenanlagen zu Wohnbauten bis 20 m<sup>2</sup>.

307 Diese Verpflichtung entfällt, wenn sich der Bauherr verpflichtet, die auf ihn entfallenden anteiligen Kosten einer von der Gemeinde durchgeführten oder veranlassten Vermessung aller in einem bestimmten Zeitraum neu errichteten Bauten zu übernehmen.

308 S Kap 1.13.

309 S Kap 1.6.7.

## 2.2. Grundlagen der Sbg Raumordnung

### 2.2.1. Aufgabe und Geltungsbereich

§ 1 Abs 1 ROG definiert Raumordnung als die planmäßige Gestaltung eines Gebietes.<sup>399</sup> Diese Umschreibung folgt dem Rechtssatz im Erk VfSlg 2.674/1954, in dem der VfGH den Begriff der Raumordnung als „*die planmäßige und vorausschauende Gestaltung eines bestimmten Gebietes in bezug auf seine Bebauung, insbesondere für Wohn- und Industriezwecke einerseits und für die Erhaltung von im wesentlichen unbebauten Flächen andererseits*“ charakterisiert hat. Wesensmerkmal ist hiernach der gesamtgestalterische Aspekt der Planung, was die (**allgemeine**) **Raumplanung** von den fachspezifischen Planungen (sog **Fachplanungen**) auf den Gebieten des besonderen Verwaltungsrechts unterscheidet.<sup>400</sup>

Der Geltungsbereich des sbg ROG beschränkt sich in **territorialer** Hinsicht auf das Landesgebiet und in **kompetenzrechtlicher** Hinsicht auf Angelegenheiten, die nicht in die Zuständigkeit des Bundes fallen (§ 1 Abs 4 ROG). Raumordnung ist nämlich keine besondere für sich bestehende Verwaltungsmaterie, sondern – vom verfassungsrechtlichen Standpunkt betrachtet – ein komplexer Begriff, der alle Tätigkeiten umfasst, die auf den einzelnen Verwaltungsgebieten der vorsorgenden Planung einer möglichst zweckentsprechenden räumlichen Verteilung von Anlagen und Einrichtungen dienen (sog „**Querschnittsmaterie**“). Die Zuständigkeit zu dieser raumordnenden Tätigkeit ergibt sich als Ausfluss der Zuständigkeit zur Regelung der betreffenden Verwaltungsmaterie überhaupt. Es können daher sowohl der Bund als auch die Länder raumordnende Tätigkeiten entfalten, jede dieser Autoritäten jedoch immer nur auf Gebieten, die nach der Kompetenzverteilung der Bundesverfassung in ihre Zuständigkeit fallen.<sup>401</sup> Dass sich hierbei in einem Bundesstaat, der sowohl dem Oberstaat als auch den Gliedstaaten Befugnisse hinsichtlich des gleichen, weil eben nur einmal vorhandenen Raumes einräumt, **Schwierigkeiten und Reibungen** ergeben können, ist in der Natur des Bundesstaates begründet.<sup>402</sup>

---

399 Zum sbg Raumordnungsbegriff vgl ua *Mayer-Maly*, Raumordnung und Privatrechtsgesellschaft (1973), 11 ff.

400 Vgl *Hauer*, Planungsrechtliche Grundbegriffe und verfassungsrechtliche Vorgaben, in *Hauer/Nußbaumer* (Hrsg), Österreichisches Raum- und Fachplanungsrecht (2006), 5.

401 Zur Kompetenzverteilung hinsichtlich der Materie Raumplanung vgl aus der jüngeren Vergangenheit insb *Kanonier/Schindelegger*, Raumordnung in Österreich, ÖROK-Schriftenreihe Nr 202 (2018), 78 ff; sowie *Berger*, Netzwerk Raumplanung – im Spannungsfeld der Kompetenzverteilung (2008) und *Hauer*, Grundbegriffe, 8 f.

402 VfSlg 2.674/1954. *Pernthaler* spricht im Zusammenhang von Realien des Staates, die den gemeinsamen Besitz mehrerer Staatsgewalten bzw die gemeinsame Grundlage ihrer Staatlichkeit bilden (*Pernthaler*, Raumordnung und Verfassung<sup>3</sup> [1990], 296 f).

### 2.2.4. Planerisches Ermittlungsverfahren

Der VfGH vertritt allgemein zur Frage der Erlassung von Planungsnormen im Raumplanungsrecht die Auffassung, dass den Vorschriften des Gesetzes über die Erarbeitung der Planungsgrundlagen dann besondere Bedeutung zukommt, wenn das Gesetz – wie im Gegenstand – die vom Verordnungsgeber zu erlassenden Planungsnormen im Wesentlichen nur **final**, dh im Hinblick auf bestimmte zu erreichende Planungsziele, determiniert.<sup>451</sup> Dementsprechend sind die auf der Grundlage solcher – iS des Art 18 Abs 2 B-VG ausreichender – gesetzlicher Ermächtigungen erlassenen Planungsmaßnahmen **streng** daraufhin zu prüfen, ob die Entscheidungsgrundlagen des Verordnungsgebers in ausreichendem Maße erkennbar sind bzw kommt der Einhaltung der Vorschriften des Raumplanungsrechts, welche das Verfahren zur Erlassung eines Raumplanes regeln, **zentrale Bedeutung** zu.<sup>452</sup>

Zu den wesentlichen Grundelementen jedes Planverfahrens zählen die **Grundlagenerhebung**,<sup>453</sup> die **Konkretisierung der Planungsziele**, die **Abwägung der erfassten Belange bzw Interessen** und die **Anhörung der Planbetroffenen**.<sup>454</sup> Fehler, die im Rahmen des gesetzlich normierten Planverfahrens unterlaufen, gewichtet der VfGH **nach ihren Auswirkungen**. Er berücksichtigt damit implizit den allgemeinen Prüfungsgrundsatz, dass verfahrensrechtliche Normen keinen Selbstzweck bilden, sohin Verstöße dagegen nur dann aufzugreifen sind, wenn die vom Gesetzgeber mit einer verfahrensrechtlichen Norm verbundene Absicht verletzt wurde.<sup>455</sup> Die Einhaltung der gesetzlich angeordneten Verfahrensvorschriften ist aktenmäßig zu dokumentieren.<sup>456</sup>

451 Vgl zB VfSlg 10.711/1985 u 17.057/2003. Zur Kompensation der schwachen inhaltlichen durch eine stärkere verfahrensrechtliche Bindung (Stichwort „Legitimation durch Verfahren“): *Auer*, Änderung, 21 ff; *Berka*, Flächenwidmungspläne, 76 ff; *Hauer*, Grundbegriffe, 17; *Jann/Oberndorfer*, Normenkontrolle 11 ff mwN.

452 Vgl ua VfSlg 11.029/1986, 14.698/1996, 18.596/2008, 19.344/2011, 20.222/2017.

453 Nach der stRsp des VfGH hat die Grundlagenforschung in allgemeinen Überlegungen zu bestehen, welche die Grundlage für die jeweilige Planungsentscheidung hinsichtlich der von der Umwidmung konkret betroffenen Flächen bilden und als solche auch erkennbar und nachvollziehbar sind (zB VfSlg 14.537/1996, 19.075/2010, VfGH 12.3.2019, V 63/2018-22). Ausreichende Grundlagenforschung vgl zB VfGH 27.11.2018, V 50/2018; 12.03.2019, E 3294/2018; keine ausreichende Grundlagenforschung vgl zB VfSlg 20.030/2015.

454 Vgl *Auer*, Änderung, 22 ff; *Berka*, Flächenwidmungspläne, 76 ff; *Stolzlechner*, Beurteilungsrichtlinien für Handelsgroßbetriebe, bbl 2001, 133 (134): „Der Behörde obliegt es, die für die Normsetzung wesentlichen Entscheidungsgrundlagen zu erarbeiten, diese offen zu legen und einander widersprechende Interessen in nachvollziehbarer Weise gegeneinander abzuwägen und eine nachvollziehbare Entscheidung zu treffen. Geboten ist ferner eine Verfahrensbeteiligung der von einer Planentscheidung betroffenen Personengruppen: Wenn der demokratische Gesetzgeber das Verwaltungshandeln nicht im Ausmaß vorherbestimmen kann, dass die konkrete Verwaltungsentscheidung auf seinen Willen rückführbar ist, muss er zumindest Anhörungs- und Beteiligungsrechte gesellschaftlicher Interessensgruppen normieren.“

455 *Jann/Oberndorfer*, Normenkontrolle, 43; Zu Verletzungen der Bestimmungen über die Auflage vgl ua VfSlg.8.463/1978, 9.150/1981, 10.208/198, 12.785/1991 u 15.300/1998 mwN. Zur Unterlassung der Verständigung der betroffenen Grundeigentümer vgl ua 12.785/1991, 16.991/2003, 20.222/2017. Einen fehlenden Hinweis auf die Möglichkeit der Bürgerbeteiligung im Verordnungsverfahren hat der VfGH als erheblichen Verstoß gegen Formvorschriften qualifiziert (VfGH 15.3.2022, V 317/2021). Als einen

### 2.3.1.4. Einzelfallbezogene Raumverträglichkeitsprüfungen

Außer überörtlichen planerischen Vorgaben kennt das sbg ROG auch überörtliche Verwendungsbeschränkungen für bestimmte **Abfallbehandlungsanlagen**<sup>496</sup> und **Seveso-Betriebe**<sup>497</sup> (§§ 15 u 16 ROG). Dabei handelt es sich – im Gegensatz zu Standortverordnungen – um **antragsbedürftige projektbezogene** Raumverträglichkeitsprüfungen, die durch **Bescheid** zu erledigen sind.

**Parteistellung** haben im Verfahren für Abfallbehandlungsanlagen die Projektwerber (§ 15 Abs 3 ROG) und im Verfahren für Seveso-Betriebe außerdem die Gemeinden, die vom **Auswirkungsbereich**<sup>498</sup> des Seveso-Betriebs betroffen sind, die Landesumweltanwaltschaft sowie alle Personen mit berechtigtem Interesse,<sup>499</sup> die innerhalb der Kundmachungsfrist der öffentlichen Bekanntmachung des Vorhabens eine Äußerung abgegeben haben (§ 16 Abs 2 ROG).

Prüfungsmaßstab für die Feststellung der Raumverträglichkeit sind die überörtlichen Entwicklungsprogramme des Landes und die Räumlichen Entwicklungskonzepte der betroffenen Gemeinden. Die Raumverträglichkeit ist nicht gegeben, wenn das Vorhaben **diesen Programmen oder Konzepten widerspricht** (§§ 15 Abs 4 u 16 Abs 3 Z 2 ROG). Ferner ist bei Seveso-Betrieben ein **ausreichender Abstand** zu Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebieten, wichtigen Verkehrswegen oder zu unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen oder empfindlichen Gebieten Voraussetzung (§ 16 Abs 3 Z 2 ROG).

### 2.3.1.5. Sicherung überörtlicher Planungen

Wie in anderen Bundesländern (zB Vorarlberg) ist es auch in Salzburg seit der ROG-Novelle 2017 möglich, überörtliche Planungsvorhaben durch die Verhängung einer **Bausperre** abzusichern, wobei der Anwendungsbereich dieses Instruments sachlich auf linienhafte Infrastrukturprojekte<sup>500</sup> und zeitlich auf drei Jahre (verlängerbar um höchstens ein weiteres Jahr) beschränkt ist (§ 13 ROG).<sup>501</sup>

496 Nämlich genehmigungspflichtige ortsfeste Anlagen zur Behandlung von gefährlichen oder überwiegend nicht gefährlichen Abfällen gem dem Abfallwirtschaftsgesetz 2002, wobei § 15 Abs 2 ROG wiederum für bestimmte Flächen (Industriegebiete, Gewerbegebiete, Sonderflächen) und Anlagen (öffentlich zugängliche Altstoffsammelzentren für Siedlungsabfälle, Deponien udgl) Ausnahmen vom Verwendungsvorbehalt festlegt. Zur Einbeziehung solcher Anlagen s VfSlg 14.070/1995.

497 Das sind nach der Legaldefinition des § 5 Z 13 ROG Betriebe, welche unter die Anwendung der Seveso-Richtlinie (RL 2012/18/EU) fallen. Zur baurechtlichen Sonderregelung für Seveso-Bestandsbauten s § 84 Abs 4 ROG.

498 Als Auswirkungsbereich gilt nach § 16 Abs 3 letzter Satz ROG der Umgebungsbereich eines Betriebs, in dem bei einem schweren Unfall erhebliche Gefährdungen der Sicherheit und Gesundheit von Menschen und der Umwelt nicht ausgeschlossen werden können. Der Auswirkungsbereich ist im Bescheid über die Raumverträglichkeit festzulegen (§ 16 Abs 4 ROG) und im FWP zu kennzeichnen (s Pkt 2.4.1.2.4.2.).

499 Nach dem Erk VwGH 28.3.2022, Ra 2020/10/0101, müssen anerkannte Umweltorganisation bei unionsrechtlichen Rechtsvorschriften im Bereich der Umwelt kein Rechtsschutzinteresse nachweisen.

500 Vgl im Zusammenhang die Empfehlungen der Österreichischen Raumordnungskonferenz „Flächenfreihaltung für linienhafte Infrastrukturvorhaben“, ÖROK-Schriftenreihe (2013), Nr 191.

501 Die Bausperre ergeht in Form einer Verordnung. Ein formalisiertes Vor- bzw Auflageverfahren ist dafür nicht vorgesehen; vor Erlassung einer solchen Verordnung sind jedoch die von der Bausperre betroffenen Gemeinden zu hören (§ 13 Abs 1 letzter Satz ROG).



**Almgebäude**, die zu einem almwirtschaftlichen Betrieb gehören, können gemäß § 48 Abs 3 ROG zeitweise für **touristische und Erholungszwecke** verwendet<sup>643</sup> werden, und zwar wenn

1. die Alm landwirtschaftlich bewirtschaftet wird und die Flächen im Almkataster eingetragen sind,<sup>644</sup>
2. das Almgebäude bereits seit zehn Jahren besteht und über einen Wohnteil verfügt oder es sich um einen Ersatzbau für ein solches Almgebäude handelt,
3. die Funktionstüchtigkeit des Gebäudes für almwirtschaftliche Zwecke erhalten bleibt und
4. eine für diese Verwendung technisch und hygienisch geeignete Abwasser-sammlung und Abwasserbeseitigung vorhanden ist.<sup>645</sup>

### 2.4.1.2.3. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind Flächen des fließenden oder ruhenden Verkehrs. Nach dem sbg ROG sind die Planungsträger verpflichtet, **wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde**<sup>646</sup> samt den dazugehörigen baulichen Anlagen<sup>647</sup> und den angrenzenden Grünstreifen, die für die Anlage oder ihren Schutz notwendig sind<sup>648</sup>, im FWP als Verkehrsflächen auszuweisen (§ 35 Abs 1 erster Satz ROG). Dazu gehören auch solche Verkehrsflächen, die in nächster Zukunft einem solchen Zweck gewidmet werden sollen (§ 35 Abs 1 zweiter Satz ROG).<sup>649</sup>

643 Eine solche Verwendung stellt gem § 48 Abs 4 ROG keine Änderung der Art des Verwendungszwecks im Sinn des § 2 Abs 1 Z 5 BauPolG dar, wenn dafür, abgesehen von der erforderlichen Abwasserbeseitigung, keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden und diese Verwendung in Bezug auf die Verabreichung von Speisen und Getränken nicht zu einer Anwendung der Gewerbeordnung 1994 führt und nicht über die Überlassung von Ferienwohnungen ohne Erbringung von persönlichen Dienstleistungen hinausgeht. Dabei werden nach der RV 2009 (Nr 86 BgLT 13. GP 6. Sess, zu § 48) aber die Werbung, die Leistung von Versicherungsprämien, die Zurverfügungstellung eines Kühlschranks, die Vornahme der Endreinigung und diesen ähnliche Leistungen nicht als persönliche Dienstleistungen verstanden, sodass sie vorgenommen werden dürfen, ohne dass es zu einer baubewilligungspflichtigen Änderung der Art des Verwendungszweckes kommt. Ferner ist eine solche Verwendung bei der Beurteilung der Erforderlichkeit iS des § 48 Abs 1 Z 2 unbeachtlich (§ 48 Abs 3 letzter Satz ROG).

644 Gem der RV 2009 (Nr 86 BgLT 13. GP 6. Sess, zu § 48) muss nur die Alm, zu der das Almgebäude gehört, landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, nicht aber das betreffende Almgebäude. Es genügt, wenn seine Funktionstüchtigkeit für die landwirtschaftliche Hauptbestimmung erhalten bleibt.

645 Die LReg kann dazu Näheres (insb geeignete Einrichtungen und Betriebsweisen) durch Verordnung festlegen. Zur Erlassung einer solchen Verordnung ist es bis dato noch nicht gekommen.

646 Nach den GesMat zum ROG 1992 ist der Begriff der „Verkehrsfläche der Gemeinde“ iS des Art 118 Abs 3 Z 4 B-VG zu verstehen; er ist weiter als der einer Gemeindestraße (vgl RV 1992 [Nr 118 BgLT 10. GP, 4. Sess, zu § 18 ROG 1992]). Zur Abgrenzung der Verkehrsflächen einer Gemeinde iS des Art 118 Abs 3 Z 4 B-VG s insb VfGH 1.10.2020, G 259/2019.

647 Das sind Anlagen wie Straßengräben, Stütz- und Futtermauern, Brücken, Durchlässe udgl.

648 Ein baulicher Immissionsschutz zählt nach den GesMat zum ROG 1992 zu den Nebenanlagen einer Straße oder Eisenbahn (vgl RV 1992 [Nr 118 BgLT 10. GP, 4. Sess, zu § 18 ROG 1992]).

649 Eine Ausweisung ist demnach nicht nur dann möglich, wenn bereits eine Verordnung über die Festlegung der Trasse oder über die Bestimmung eines Straßenplanungsgebietes erlassen wurde, sondern auch, wenn auf konkrete, noch nicht normativ festgelegte, aber in naher Zukunft durchzuführende Projekte über die Errichtung einer Straße Bedacht genommen wird (vgl VfSlg 7.658/1975).

Die Grenzen für abweichende Festlegungen sind eng: Eine Änderung der Festlegungen über die **bauliche Ausnutzbarkeit** der Grundflächen ist ausgeschlossen. Im Übrigen sind abweichende Festlegungen nach § 52 Abs 1 ROG nur zulässig, wenn diese vereinbar sind:

1. mit den Festlegungen des REK,
2. mit der im (ursprünglichen) Bebauungsplan der Grundstufe angestrebten städtebaulichen Ordnung und
3. mit den Bebauungsbedingungen der nicht vom Planungsgebiet erfassten Bereiche.

Der Erweiterte Bebauungsplan der Grundstufe tritt außer Kraft, wenn innerhalb von drei Jahren ab dessen Inkrafttreten keine Baubewilligung erwirkt wird oder deren Wirksamkeit erlischt (§ 52 Abs 2 ROG).<sup>729</sup> Mit dem Außerkrafttreten tritt der ursprüngliche Bebauungsplan der Grundstufe wieder in Kraft.<sup>730</sup>

### 2.4.1.3.1.3. Bebauungsplan der Aufbaustufe

Der Bebauungsplan der Aufbaustufe ist das im ROG vorgesehene raumplanerische Instrument zur **Detailplanung** der städtebaulichen Ordnung eines Gebietes. Seine Aufstellung bzw Nicht-Aufstellung liegt im (zu begründenden)<sup>731</sup> Ermessen des Planungsträgers. Im Fall einer Aufstellung ist der Gestaltungsbeirat zwingend einzubinden.<sup>732</sup>

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe kommt nach § 50 Abs 3 ROG nur in Betracht:

1. für Bereiche, in denen es auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse im Hinblick auf die Erhaltung oder Gestaltung des **Orts-, Stadt- oder Landschaftsbildes** oder sonst im Interesse einer **zweckmäßigen Bebauung** erforderlich ist;
2. für **Bauvorhaben**<sup>733</sup> auf einem oder mehreren zusammenhängenden Bauplätzen mit einer Gesamtgeschoßfläche von mehr als 2.000 m<sup>2</sup> oder einer Baumasse von mehr als 7.000 m<sup>3</sup>, in Gewerbe- und in Industriegebieten ab einer Baumasse von mehr als 15.000 m<sup>3</sup> (Großvorhaben).

Das **Erfordernis** einer Aufbaustufe ist im Bebauungsplan der Grundstufe festzulegen; für Großvorhaben kann das Erfordernis eines Bebauungsplans auch innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung einer solchen Bauabsicht durch gesonderte

---

729 Das Außerkrafttreten des Erweiterten Bebauungsplans der Grundstufe ist von der Gemeindevertretung festzustellen und nach den gemeinderechtlichen Vorschriften kundzumachen.

730 Durch den Erweiterten Bebauungsplan der Grundstufe wird der Bebauungsplan der Grundstufe daher nur verdrängt, nicht aber aufgehoben, sodass bei nicht erfolgreicher Durchführung des Projekts der Bebauungsplan der Grundstufe wiederauflebt.

731 Vgl AB 603 BgLT 11. GP, 4. Sess, zur unverändert gebliebenen Vorgängerbestimmung § 27 ROG 1992.

732 § 62 iVm § 65 Abs 3 Z 2 ROG.

733 In diesem Fall ist der Bebauungsplan der Aufbaustufe projektbezogen.