

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XI
Literaturverzeichnis .....	XVII
<b>1. Salzburger Baupolizeigesetz 1997 .....</b>	<b>1</b>
1.1. Einleitung und historische Entwicklung .....	1
1.2. Anwendungsbereich .....	3
1.3. Legaldefinitionen .....	4
1.4. Bebauungsgrundlagen .....	8
1.4.1. Bebauungsplan (§§ 50–64 ROG 2009) .....	9
1.4.1.1. Grundstufe (§ 51 ROG 2009) .....	10
1.4.1.2. Erweiterte Grundstufe (§ 52 ROG 2009) .....	11
1.4.1.3. Aufbaustufe (§ 53 ROG 2009) .....	11
1.4.2. Bauplatzerklärung (§§ 12–24a BGG) .....	12
1.4.3. Lage der Bauten am Bauplatz (§§ 25, 25a BGG) .....	16
1.5. Arten von Bauvorhaben .....	18
1.5.1. Bewilligungspflichtige bauliche Anlagen .....	18
1.5.2. Bewilligungsfreie bauliche Anlagen .....	20
1.5.3. Bewilligungsfreie Maßnahmen .....	21
1.5.4. Solar- und Windkraftanlagen .....	22
1.6. Baubewilligungsverfahren .....	24
1.6.1. Baubewilligungsansuchen .....	24
1.6.2. Parteien im Baubewilligungsverfahren .....	26
1.6.3. Das Ermittlungsverfahren .....	28
1.6.3.1. Vorprüfung .....	28
1.6.3.2. Mündliche Verhandlung .....	29
1.6.4. Der Nachbar im Baubewilligungsverfahren .....	30
1.6.4.1. Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte .....	30
1.6.4.2. Verlust der Nachbarparteistellung (Präklusion) .....	33
1.6.4.3. Übergangene Nachbarn .....	34
1.6.5. Baubewilligung .....	34
1.6.6. Besondere Verpflichtungen aus Anlass von Bauführungen .....	37
1.6.6.1. Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder .....	37

## Inhaltsverzeichnis

---

1.6.6.2.	Errichtung von Kinderspielplätzen .....	38
1.6.7.	Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren .....	38
1.6.8.	Befristete Baubewilligung .....	39
1.6.9.	Baubeginn .....	40
1.6.10.	Bauausführung .....	41
1.6.11.	Fertigstellung .....	42
1.6.12.	Erlöschen der Baubewilligung .....	44
1.7.	Benutzung des Nachbargrundstücks .....	44
1.8.	Nachträgliche Vorschreibung von Auflagen .....	45
1.9.	Baupolizeiliche Auftragsverfahren .....	46
1.10.	Verwaltungsübertretungen .....	49
1.11.	Behörden .....	50
1.11.1.	Zuständigkeit .....	50
1.11.2.	Instanzenzug .....	51
1.12.	Gericht .....	52
1.13.	Kosten im Bauverfahren .....	53
1.13.1.	Gebühren nach dem Gebührengesetz 1957 .....	53
1.13.2.	Landes- und Gemeindeverwaltungsabgaben und Kommissionsgebühren .....	54
1.13.3.	Barauslagen .....	56
<b>2.</b>	<b>Salzburger Raumordnungsgesetz .....</b>	<b>57</b>
2.1.	Einleitung und historische Kurzbetrachtung .....	57
2.2.	Grundlagen der Sbg Raumordnung .....	58
2.2.1.	Aufgabe und Geltungsbereich .....	58
2.2.2.	Planungsträger .....	59
2.2.3.	Planerischer Gestaltungsspielraum .....	61
2.2.3.1.	Raumordnungsziele und -grundsätze .....	61
2.2.3.2.	Interessenabwägung .....	65
2.2.3.3.	Grenzen des Planungsermessens .....	65
2.2.4.	Planerisches Ermittlungsverfahren .....	68
2.3.	Überörtliche Raumplanung .....	69
2.3.1.	Planungsinstrumente .....	70
2.3.1.1.	Landesentwicklungsprogramm .....	70
2.3.1.2.	Regionalprogramme und Regionale Entwicklungs-konzepte .....	72
2.3.1.3.	Standortverordnungen .....	74
2.3.1.4.	Einzelfallbezogene Raumverträglichkeitsprüfungen ...	77
2.3.1.5.	Sicherung überörtlicher Planungen .....	77
2.3.2.	Planverfahren .....	78
2.3.3.	Rechtswirkungen .....	80
2.3.3.1.	Bindungswirkung .....	80
2.3.3.2.	Bestandskraft überörtlicher Planungen .....	82

---

2.4.	Örtliche Raumplanung .....	83
2.4.1.	Planungsinstrumente .....	83
2.4.1.1.	Räumliches Entwicklungskonzept (REK) .....	83
2.4.1.2.	Flächenwidmungsplan (FWP) .....	87
2.4.1.2.1.	Bauland .....	89
2.4.1.2.1.1.	Baulandgebote und -verbote .....	90
2.4.1.2.1.2.	Ausmaß und Befristung des unverbauten Baulandes .....	91
2.4.1.2.1.3.	Baulandkategorien .....	93
2.4.1.2.1.4.	Bauten und bauliche Anlagen .....	95
2.4.1.2.2.	Grünland .....	97
2.4.1.2.2.1.	Grünlandkategorien .....	98
2.4.1.2.2.2.	Bauten und bauliche Anlagen .....	99
2.4.1.2.2.3.	Land- und forstwirtschaftliche Bauten im Grünland ...	100
2.4.1.2.3.	Verkehrsflächen .....	102
2.4.1.2.4.	Kennzeichnungen .....	103
2.4.1.2.4.1.	Aufschließungskennzeichnungen .....	103
2.4.1.2.4.2.	Kennzeichnung betrieblicher Nutzungen .....	104
2.4.1.2.4.3.	Kennzeichnung von Stadt- bzw Ortskernen und Planfreistellungen .....	105
2.4.1.2.4.4.	Kennzeichnung von Flächen für Apartmenthäuser ...	106
2.4.1.2.4.5.	Kennzeichnung von Zweitwohnung-Beschränkungs- gebieten .....	108
2.4.1.2.4.6.	Kennzeichnung von Vorbehaltstümern .....	108
2.4.1.2.4.7.	Kennzeichnung von Lücken im Grünland .....	109
2.4.1.2.5.	Kenntlichmachungen .....	111
2.4.1.3.	Bebauungsplanung .....	111
2.4.1.3.1.	Bebauungspläne .....	112
2.4.1.3.1.1.	Bebauungsplan der Grundstufe .....	113
2.4.1.3.1.2.	Erweiterter Bebauungsplan der Grundstufe .....	113
2.4.1.3.1.3.	Bebauungsplan der Aufbaustufe .....	114
2.4.1.3.2.	Bebauungsgrundlagen .....	115
2.4.1.4.	Unterstützende Instrumente .....	122
2.4.1.4.1.	Raumordnungsvereinbarungen .....	122
2.4.1.4.2.	Umlegungsvereinbarungen .....	124
2.4.1.4.3.	Sicherung örtlicher Planungen .....	124
2.4.1.4.4.	Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag .....	125
2.4.1.4.5.	Baulandsicherungsgesellschaft .....	128
2.4.2.	Planverfahren .....	128
2.4.2.1.	Verfahren auf Gemeindeebene .....	128
2.4.2.2.	Aufsichtsbehördliches Verfahren .....	131

## Inhaltsverzeichnis

---

2.4.2.3.	Planungskosten .....	133
2.4.3.	Rechtswirkungen .....	135
2.4.3.1.	Bindungswirkung .....	135
2.4.3.1.1.	Räumliches Entwicklungskonzept .....	135
2.4.3.1.2.	Flächenwidmungsplan .....	135
2.4.3.1.2.1.	Bewilligungen nach baurechtlichen Vorschriften des Landes .....	135
2.4.3.1.2.2.	Beschränkung von Zweitwohnnutzungen .....	139
2.4.3.1.2.3.	Ausnahme von den Wirkungen des Flächenwidmungsplanes .....	143
2.4.3.1.3.	Bebauungspläne .....	144
2.4.3.1.4.	Örtliche Bausperren .....	145
2.4.3.2.	Bestandskraft örtlicher Planungen .....	145
2.5.	Rechtsschutz .....	148
2.5.1.	Präventiver Rechtsschutz .....	148
2.5.2.	Rechtsschutz gegen Planungsverordnungen .....	149
2.5.2.1.	Individualantrag durch Grundeigentümer .....	149
2.5.2.2.	Individualantrag durch Nachbarn und Sonstige .....	151
2.5.2.3.	Individualantrag durch Gemeinden gegen überörtliche Planungsverordnungen .....	152
2.5.3.	Rechtsschutz gegen bescheidmäßige Erledigungen und Raumordnungsvereinbarungen .....	152
2.5.4.	Entschädigung und Grundstückseinlösung .....	153
2.5.4.1.	Entschädigung für Rückwidmungen .....	153
2.5.4.2.	Entschädigung für rechtswidrige Planungen .....	155
2.5.4.3.	Grundstückseinlösung .....	155
Glossar .....	157	
Salzburger Baupolizeigesetz 1997 – BauPolG .....	161	
Bebauungsgrundlagengesetz – BGG .....	195	
Bautechnikgesetz 2015 – BauTG 2015 .....	209	
Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009 .....	235	
Stichwortverzeichnis .....	307	