

Wir sind für Sie erreichbar
Montag bis Donnerstag: 8 - 12 Uhr, 13 - 15 Uhr
Freitag: 8 - 12 Uhr

Zahl: 2/5/2019 fu	Bearbeiter: AL Mag. Erwin Fuchsberger	Dw.: 11	Datum: 11.3.2019
-----------------------------	---	-------------------	----------------------------

Betreff: **Gemeinde Elsbethen - Flächenwidmungsplan**
Kennzeichnung des gesamten Gemeindegebietes der Gemeinde Elsbethen als
Zweitwohnung-Beschränkungsgebiet

Verordnung

Gemäß § 79 Abs. 1 der Salzburger Gemeindeordnung 1994 i.d.g.F., wird folgende Verordnung der Gemeinde Elsbethen kundgemacht:

Gemäß § 31 Abs. 1 Ziff. 2 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 i.d.g.F., wird auf Grund des einstimmigen Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Elsbethen vom 7.3.2019 verordnet, dass das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Elsbethen als „Zweitwohnung-Beschränkungsgebiet“, auf Grundlage der ortsplanerischen Stellungnahme der Poppinger Ziviltechniker KG vom 25.2.2019, GZ. 06/1902, gekennzeichnet bzw. ausgewiesen wird.

Der Bürgermeister:



Dipl.-Ing. Franz Tiefenbacher

Ortsübliche Kundmachung (zwei Wochen):

Angeschlagen am: 12. 03. 2019

Abgenommen am: 27. 03. 2019

Ergeht an (Beilage Ortsplanerische Stellungnahme vom 25.2.2019, GZ. 06/1902):

1. Herrn Dipl.-Ing. Günther Poppinger, mittels @-mail: office@poppinger-raum.com mit der Bitte die abgeänderten Pläne usw. vorzulegen
2. Amt der Salzburger Landesregierung, Gemeindeaufsicht, mittels @-mail post@salzburg.gv.at
3. Akt - FLWP - „Zweitwohnung-Beschränkungsgebiet“
4. Bauamt z.K.
5. Amtskasse z.K.
6. Homepage unter: *Bürgerservice/Raumordnung/FLWP-Elsbethen*
- ✓ 7. Anschlag



Poppinger Ziviltechniker KG
Ingenieurkonsulent für Raumplanung

Fu

BGM	KIG	VS-E	VS-V	POST
HAL	GEMEINDE ELSBETHEN			GV/VO ^{see GV}
BAUAMT	28. Feb. 2019			MELDE
KASSA	ZL: 213			SOZIAL
BUCHH				SWH
ANSCHL.	UMWELT	BAUHOF	BIBLIO	

Gemeinde Elsbethen
Pfarrweg 6
5061 Elsbethen

Betreff: Flächenwidmungsplan-Änderung zwecks Kennzeichnung des Gemeindegebietes als **Zweitwohnbeschränkungsgebiet** im Sinne des §31 Abs. 1 Z. 2 Salzburger Raumordnungsgesetz

Ortsplanerische Stellungnahme

1. Begründung der Änderung

Gemäß §31 Abs. 1 Raumordnungsgesetz gibt es unter zwei Rahmenbedingungen eine Beschränkung der Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung.

Zum einen ist diese Beschränkung dann gegeben, wenn der Anteil an Wohnungen, die nicht als Hauptwohnsitz verwendet werden, 16% des gesamten Wohnungsbestandes in der Gemeinde übersteigt (sogenannte Zweitwohn-Beschränkungsgemeinden).

Die Gemeinde Elsbethen ist mit einem Anteil von 15,9% gerade keine Zweitwohn-Beschränkungsgemeinde mehr.

Für diese Gemeinden kann gemäß einem Rundschreiben von Landesrat Dr. Schwaiger vom 29.11.2018 die Kennzeichnung von Teilgebieten oder auch dem gesamten Gemeindegebiet als Zweitwohn-Beschränkungsgebiet im Flächenwidmungsplan erfolgen.

Auch in der Publikation Schmidjell/Ginzinger „Salzburger Raumordnungsgesetz 2018“ ist zu der einschlägigen Gesetzesstelle die Anmerkung enthalten, dass „die Ausweitung von Zweitwohnung-Beschränkungsgebieten im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde durch Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan erfolgen soll, wobei sich diese Kennzeichnung auf bestimmte Gebiete wie auch auf das gesamte Gemeindegebiet erstrecken kann.“

Da die Gemeinde aus den weiter hinten angeführten Gründen keine unkontrollierte Entwicklung von Zweitwohnungen haben möchte, soll das gesamte Gemeindegebiet im Sinne des §31 Abs. 1 Z. 2 ROG als Zweitwohnung-Beschränkungsgebiet erklärt werden.

Diese Kennzeichnung bedarf einer Eintragung im Flächenwidmungsplan, die hiermit erfolgen soll.

2. Planungsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen (§31 Abs. 1 Z. 2 ROG):

Die Kennzeichnung des Gemeindegebietes oder von Teilen davon als Zweitwohn-Beschränkungsgebiet kann nur erfolgen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit geeigneten Wohnungen für Hauptwohnsitzwecke oder zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die örtlichen Siedlungs-, Sozial- oder Wirtschaftsstrukturen erforderlich ist.

Aussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes:

Die Gemeinde hat in ihrem Räumlichen Entwicklungskonzept bereits das Problem der Integration von Zugezogenen, insbesondere aus der Stadt Salzburg thematisiert. Es heißt in der Problem- und Situationsdarstellung, dass die meisten aus der Stadt Salzburg zugezogenen Einwohner den Mittelpunkt ihrer Lebensinteressen nach wie vor dort haben, wodurch die Integration in die Gemeinde erschwert wird.

Sinngemäß kann dies naturgemäß auch auf die Besitzer von Zweitwohnungen angewendet werden.

Die Gemeinde hat diese Aussage vor dem Hintergrund eines Anteils von Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen im Ausmaß von 12,1% (Stand 2001) getroffen.

Es wird schlussendlich im Punkt 2.2.2 „Ziele und Maßnahmen“ auch ganz klar angeführt, dass „die Gemeinde die Errichtung zusätzlicher Zweitwohnungen nicht anstrebt“.

Es wurde damals auch in der Problem- und Situationsdarstellung angeführt, dass bei den Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen keine größeren Veränderungen eingetreten sind.

Aktueller Anteil der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen:

Im Jahr 2011 lag dieser Anteil bei 15,9%.

Zahl der Wohnungssuchenden:

Mit Stand Jänner 2019 sind 135 ElsbethenerInnen, welche in Elsbethen eine Wohnung suchen, auf der Wohnungsliste vorgemerkt.

Aktuelle Bevölkerungsentwicklung:

Seit 2011 ist die Einwohnerzahl von 5.154 bis 2017 auf 5.357 angewachsen. Dies entspricht einem Wachstum von knapp 4%.

In diesem Zeitraum zeigt sich, dass das Wachstum durch die Geburtenbilanz nur plus 15 betragen hat, der überwiegende Anteil des Wachstums kam demgemäß durch Zuwanderung zustande.

3. Fachliche Begründung der Kennzeichnung:

Grundsätzlich ist auszuführen, dass die Gemeinde aus der Sicht der örtlichen Wohnungsversorgung bzw. der Sozialstruktur (Integration von Zuwanderern in die Gemeinde) bereits zum Zeitpunkt der Erlassung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes das Thema Zweitwohnungen kategorisch als nicht anzustrebende Entwicklung bezeichnet hat.

Der Anteil der Zweitwohnungen bzw. genauer gesagt der Nichthauptwohnsitzwohnungen hat sich seit dieser Zeit von gut 12% auf knapp 16% erhöht. Das Bevölkerungswachstum seit 2011 kommt ganz wesentlich durch Zuwanderung und nicht durch gemeindeeigenes Wachstum (durch Überschuss der Geburten über die Sterbefälle) zustande.

Es ist daher mehr denn je erforderlich, die Errichtung von Zweitwohnungen hintanzuhalten.

Mit der neuen Rechtslage wäre es in den Gemeinden, die keiner Zweitwohnungsbeschränkung unterliegen (Elsbethen gehört mit einem Anteil der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen von unter 16% dazu), möglich, unkontrolliert neue Zweitwohnungen zu errichten. Dass dies auf die Integration dieser Zweitwohnungsbesitzer in die Gemeindestruktur noch negativere Auswirkungen auf die Sozialstruktur in der Gemeinde haben würde als der hohe Anteil des Bevölkerungswachstums an Zuwanderung, liegt auf der Hand.

Gleichermaßen ist die Gemeinde aufgrund der Randlage zur Stadt Salzburg und zum generell als Wohnstandort attraktiven Gebiet sehr stark durch einen Zweitwohnungsdruck gefährdet.

Dies würde auch zu einer weiteren Dynamisierung des Bodenpreisgefüges führen, was ohnehin auch in der aktuellen Entwicklung schon ein Problem darstellt.

Gleichermaßen würden dem Wohnungsmarkt dringend erforderliche Hauptwohnsitzwohnungen entzogen, die Gemeinde hat (wie in der Bestandsaufnahme angeführt) eine relativ umfangreiche Liste an einheimischen Wohnungssuchenden.

Damit erscheint aus der Sicht der Gemeinde die Kennzeichnung des gesamten Gemeindegebietes als Zweitwohnungsbeschränkungsgebiet sachlich gerechtfertigt.

Thalgau, am 25.02.2019



GZ: 06/1902