

Zahl:	Bearbeiter:	Dw.	Datum:
2/5/2019 fu	AL Mag. Erwin Fuchsberger	11	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](mailto:office@poppinger-raum.com) mit der Bitte die abgeänderten Pläne usw. vorzulegen
2. Amt der Salzburger Landesregierung, Gemeindeaufsicht, mittels @-mail [post@salzburg.gv.at](mailto: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

Fk

BGM	KIG	VS-E	VS-V	POST
AL	GEMEINDE ELSBETHEN			GV/VO <sup>auGV</sup>
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 Zweitwohnbefristungsgebiet 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-Befristungsgemeinden).

Die Gemeinde Elsbethen ist mit einem Anteil von 15,9% gerade keine Zweitwohn-Befristungsgemeinde 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-Befristungsgebiet im Flächenwidmungsplan erfolgen.

Auch in der Publikation Schmidjell/Ginzinger „Salzburger Raumordnungsgesetz 2018“ ist zu der einschlägigen Gesetzesstelle die Anmerkung enthalten, dass „die Ausweisung von Zweitwohnung-Befristungsgebieten 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 Hauptwohnsitzzwecke 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 Wohnungsverorgung 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



# Landesgesetzblatt

Jahrgang 2024

Kundgemacht am 29. Februar 2024

www.ris.bka.gv.at

**26. Verordnung: Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden-Verordnung 2024**

## 26. Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 27. Februar 2024, mit der die Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden im Land Salzburg bestimmt werden (Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden-Verordnung 2024)

Auf Grund des § 31 Abs 1 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 – ROG 2009, LGBl Nr 30/2009, in der geltenden Fassung wird verordnet:

### Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden

#### § 1

Im Land Salzburg werden als Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden bestimmt:

1. im Flachgau die Gemeinden: Anif, Ebenau, Elixhausen, **Elsbethen**, Faistenau, Fuschl am See, Großmain, Hallwang, Henndorf am Wallersee, Hintersee, Hof bei Salzburg, Mattsee, St. Gilgen, Seeham, Seekirchen am Wallersee, Schleedorf und Strobl;
2. im Tennengau die Gemeinden: Abtenau, Adnet, Annaberg im Lammertal, Bad Vigau, Golling an der Salzach, Kuchl, Krispl, Rußbach am Pass Gschütt, Scheffau am Tennengebirge und St. Koloman;
3. im Pongau die Gemeinden: Altenmarkt im Pongau, Bad Gastein, Bad Hofgastein, Bischofshofen, Dorfgastein, Eben im Pongau, Filzmoos, Flachau, Forstau, Goldegg, Großarl, Hüttau, Hüttschlag, Kleinarl, Mühlbach am Hochkönig, Pfarrwerfen, Radstadt, St. Johann im Pongau, St. Martin am Tennengebirge, St. Veit im Pongau, Schwarzach im Pongau, Untertauern, Wagrain und Werfenweng;
4. im Pinzgau die Gemeinden: Bramberg am Wildkogel, Bruck an der Glocknerstraße, Dienten am Hochkönig, Fusch an der Glocknerstraße, Hollersbach, Kaprun, Krimml, Lend, Leogang, Lofer, Maishofen, Maria Alm am Steinernen Meer, Niedersill, Piesendorf, Rauris, Saalbach, Saalfelden, St. Martin bei Lofer, Stuhlfelden, Taxenbach, Unken, Uttendorf, Viehhofen, Wald im Pinzgau, Weißbach bei Lofer und Zell am See;
5. im Lungau die Gemeinden: Göriach, Lessach, Mariapfarr, Mauterndorf, Muhr, Ramingstein, St. Andrä im Lungau, St. Margarethen im Lungau, St. Michael im Lungau, Tamsweg, Thomatal, Tweng, Weißpriach und Zederhaus.

### Inkrafttreten

#### § 2

Diese Verordnung tritt mit **1. März 2024** in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 10. Dezember 2018, mit der die Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden im Land Salzburg bestimmt werden (Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden-Verordnung), LGBl Nr 89/2018, außer Kraft.

**Für die Landesregierung:**

**Der Landeshauptmann:**

**Haslauer**