



Zahl: 22/B-1-2026

## VERORDNUNG der Gemeindevertretung der Gemeinde Adnet

Über die Erlassung einer behördlichen Bausperre gemäß § 21 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 für die Grundstücke 669/2, 669/3, 669/19, .104, 674/1, 670/1, 670/4, 669/1, 670/2, 670/3, 666/2, 669/18, 669/17, 669/16, 669/8, 669/6, 670/5, 669/10, 669/12, 669/13, 669/7, 669/4, 669/15, 669/5, 669/9, 669/14, 669/11, alle KG 56220 Spumberg.

### § 1 Bausperre:

Aufgrund der beabsichtigten Erlassung eines Bebauungsplanes der Grundstufe „Formau“ für den Bereich der Grundstücke 669/2, 669/3, 669/19, .104, 674/1, 670/1, 670/4, 669/1, 670/2, 670/3, 666/2, 669/18, 669/17, 669/16, 669/8, 669/6, 670/5, 669/10, 669/12, 669/13, 669/7, 669/4, 669/15, 669/5, 669/9, 669/14, 669/11, alle KG 56220 Spumberg, wird gemäß § 21 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (SROG 2009) in der geltenden Fassung für die genannten Grundstücke im nördlichen Bereich der Siedlung Formau, 5421 Adnet, eine behördliche Bausperre verordnet.

### § 21 SROG 2009 lautet:

#### Behördliche Bausperre

#### § 21

(1) Die Gemeindevertretung kann durch Verordnung für genau zu bestimmende Gebiete eine Bausperre erlassen, wenn

1. die Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts, des Flächenwidmungsplans oder die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans beabsichtigt ist und
2. eine Bausperre notwendig ist, um die Durchführung der Planung nicht erheblich zu erschweren oder unmöglich zu machen.

(2) Während der Geltung einer Bausperre ist die Erteilung von Bauplatzerklärungen und nach baurechtlichen Vorschriften des Landes erforderlichen Bewilligungen nur zulässig, wenn das Vorhaben der erkennbaren künftigen Planungsabsicht der Gemeinde nicht entgegensteht. Bauliche Maßnahmen, für die zwar eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, mit deren rechtmäßiger Ausführung aber im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bausperre noch nicht begonnen worden ist, bedürfen zu ihrer Ausführung einer besonderen Bewilligung der Baubehörde, die unter derselben Voraussetzung zu erteilen ist.

(3) Eine Bausperre tritt außer Kraft:

1. mit Wirksamkeit der (geänderten) Planung für die davon erfassten Gebiete,
2. spätestens aber drei Jahre nach ihrem Inkrafttreten.

Eine Bausperre ist jedenfalls außer Kraft zu setzen, wenn die Voraussetzungen für ihre Erlassung weggefallen sind.

## § 2 Begründung:

Die Gemeinde Adnet beabsichtigt, eine Bausperre für den nördlichen Bereich der Siedlung „Formau“ zu erlassen. Dieser Bereich wird von Norden aufgeschlossen, ist zum Teil noch unbebaut und wird in Teilbereichen vom Bebauungsplan der Grundstufe „Formau“ aus dem Jahre 1970 erfasst.

Darüber hinaus besteht noch ein Bebauungsplan der Grundstufe „Formau“ (Neureiter), 1. Abänderung 2018 für den südwestlichen Bereich der Siedlung, in einem steilen Hangbereich, der von Süden aufgeschlossen wird und als bebaut anzusehen ist.

Grundsätzlich handelt es sich beim Areal „Formau Nord“ um eine alte Zweitwohnsitzsiedlung, die ursprünglich mit kleinen Objekten bebaut wurde.

Diese Objekte können zum Teil hinsichtlich Größe und Ausstattung die Bedürfnisse der Eigentümer nicht mehr befriedigen.

In neuerer Zeit wurde am Südostrand der Siedlung ein größeres Objekt errichtet, das die Baustruktur sprengt. Hier haben sich die Eigentumsverhältnisse geändert. Der neue Eigentümer verfügt auch über die nordöstlich angrenzende unverbaute Baulandfläche GP 669/3 und beabsichtigt, diese mit einem Objekt zu bebauen. Weiters sind die Parzellen GP 669/5, 669/14 und eine Teilfläche der GP 669/19 noch unbebaut. Sie stellen Freiflächen zu angrenzenden bebauten Parzellen dar.

Es handelt sich hier um ein weit vom Hauptsiedlungsbereich der Planungsgemeinde entferntes Siedlungsgebiet in einer exponierten Lage.

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen plant die Gemeinde Adnet, die Bauungsgrundlagen hier neu festzulegen.

Bisher wurden die Bauungsgrundlagen in Anlehnung an den bestehenden Bauungsplan 1970 auch außerhalb des Planungsgebietes geregelt.

Die Gemeinde beabsichtigt, diesen Missstand zu beseitigen und den Bereich „Formau Nord“ mit neuen Bauungsgrundlagen zu versehen.

Beabsichtigt ist, die gegebene kleinteilige Bauungsstruktur mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten - mit Ausnahme des Großobjektes im Süden - weiterzuführen. Der Bestand dieses Objektes bleibt unverändert.

Weiters ist die Festlegung der Bauhöhe an die Vorgaben des ROG 2009 i.d.g.F. anzupassen.

Außerdem sind die relevanten Vorgaben im REK zu berücksichtigen.

Diese sind:

### *3. Siedlungs- und Ortsbildkonzept*

#### *3.1. Siedlungsentwicklung, Flächennutzung der Siedlungsgebiete*

##### *3.1.1 Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung*

*Die nachstehend angeführten, generellen Entwicklungsziele sollen auch über den eigentlichen Planungszeitraum für die Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes hinaus eine Generallinie bzw. eine Generaltendenz darstellen und aufzeigen.*

*Ziele:*

*- Erhaltung der charakteristischen Baustrukturen.*

*Maßnahmen:*

- *Gestalterische Berücksichtigung bestehender Siedlungsstrukturen bei Verdichtungsmaßnahmen...*

*In der Ortsteilbeschreibung unter Punkt 3.1.3 „Anordnung und funktionelle Gliederung des Baulandes“ wurde für den Bereich Formau keine zusätzliche Entwicklung vorgesehen.*

*Unter Punkt 3.3. „Ortsbild und Ortsgestaltung“ wurde Folgendes festgehalten:*

*Ziel:*

- *In den Orten und Ortsteilen ist, soweit vorhanden, das geschlossene Ortsbild und dessen Charakteristik zu pflegen und zu erhalten.*

*Maßnahme:*

- *Aufstellung von Gesamtbebauungsplänen für die Ortschaften und Siedlungen, um die notwendigen, strukturbereinigenden Maßnahmen sicherzustellen und eine einheitliche Bebauung zu gewährleisten.*

**PLANUNGSGRUNDLAGEN:**

Unter Heranziehung der vorgenannten Darlegungen und der Zielsetzungen der Gemeinde sowie der Vorgaben des ROG 2009 i.d.g.F. sollen im neuen Bebauungsplan für das lt. Beilage definierte Planungsgebiet folgende Planungsgrundlagen festgelegt werden:

- **Festlegung der Straßenverläufe mit begleitenden Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien, ...**

**- Bebauungsdichte:**

Die bauliche Ausnutzbarkeit beschränkt auf die bebauten Flächen der Bestandsobjekte zuzüglich geringer Erweiterungsmöglichkeiten - bis max. 20% der bebauten Fläche - in Form einer GRZ.

Für unbebaute Grundstücke ist eine GRZ von max. 0,14 vorgesehen.

**- Bauhöhe:**

1 ½ Geschoße durch Festlegung von obersten Traufenhöhen mit max. 5,0 m und von Firsthöhen mit max. 7,5 m, jeweils bezogen auf das natürliche Gelände.

Das Dachgeschoß ist als sogenanntes „obersten Geschoß“ auszuführen (Kniestockregelung).

Diese Höhenfestlegungen definieren auch die maximal sichtbare Höhe der Bauten (TH, FH) nach Baufertigstellung. Ausnahme bilden bestehende Objekte.

**- Bauweise:**

offene Bauweise, freistehend - unterirdische Gebäudeverbindungen sollen ermöglicht werden.

**- Dachform:**

geneigtes Dach (Satteldach) mit 12° bis 24° Neigung.

### **§ 3 Dauer der Bausperre:**

1. Die Bausperre tritt außer Kraft
  - 1.1. Mit Wirksamkeit des Bebauungsplanes, der für den von der Bausperre erfassten Bereich erlassen wird,
  - 1.2. spätestens jedoch 3 Jahre nach ihrem Inkrafttreten.
2. Die Bausperre ist jedenfalls Außerkraft zu setzen, wenn die Voraussetzungen für ihre Erlassung weggefallen sind.

### **§ 4 Inkrafttreten:**

Diese Verordnung tritt am Tag nach ihrer Kundmachung in Kraft.

### **Rechtswirksamkeit:**

Die Verordnung tritt am auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

### **Rechtsgrundlage:**

§ 21 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009 i.d.g.F.

Der Bürgermeister

Auer Wolfgang



Bei Anschlag am: 23.04.2026

Abnahme nach dem: 07.05.2026

Angeschlagen am: 23.04.2026

Abgenommen am: