



Tourismusbürgermeister-ERFA-Gruppe

Die Bürgermeister der Gemeinden

Brand · Damüls · Gaschurn · Klösterle · Lech · Mittelberg · St. Gallenkirch · Tschagguns · Warth

Riezlern, 19.05.2023

Amt der Vorarlberger Landesregierung
Abteilung Gesetzgebung (PrsG)
Landhaus
Römerstraße 15
6901 Bregenz

**Stellungnahme der ERFA-Gemeinden zu den
Begutachtungsentwürfen Raumplanungsgesetz
Baugesetz, Zweitwohnsitzabgabegesetz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorliegende Novellierung des Raumplanungsgesetzes für Vorarlberg wurde in der Ausarbeitung intensiv durch die ERFA-Tourismuskommunen und weiteren Gemeinden, in enger Zusammenarbeit mit DI Andreas Falch, begleitet und geprägt. Insbesondere muss dem ständig zunehmenden Druck durch Investorenmodelle – Ausverkauf der Heimat – dringend Einhalt geboten werden. Das Tourismusland Vorarlberg lebt von einer intakten und abwechslungsreichen Kulturlandschaft, sie ist unter vielen anderen Aspekten ein wesentlicher Grund für einen erfolgreichen Tourismus.

1. Raumplanungsgesetz (RPG)

1.1 Räumlicher Entwicklungsplan – Klimaschutz (§ 11 Abs. 1)

Es wird grundsätzlich begrüßt, dass der Klimaschutz in der Raumplanung verankert werden soll. Aus rein praktischen Gründen sollten aber hinsichtlich der Übergangsregelung berücksichtigt werden, dass die derzeit in Arbeit befindlichen REP davon nicht mehr berührt sind. Die Erstellung eines Räumlichen Entwicklungsplanes stellt sich in der Praxis sehr komplex dar. Es liegt nicht nur in der Hand der Gemeinden, die vorgegebenen Fristen einzuhalten, da es Wartezeiten auf Gutachten, Stellungnahmen, Genehmigungen etc. gibt, die die Prozesse

verzögern. Insbesondere in Verbindung mit den nun sanktionierten Fristen zur Erarbeitung des REP ist das nicht umsetzbar und führt auch zu erheblichen Mehrkosten.

Im Erläuterungsbericht wird angenommen, dass durch die verpflichtende Berücksichtigung der Klimaschutzziele kein finanzieller Mehraufwand für die Gemeinden entsteht. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Annahme nicht korrekt ist, da für die Gemeinden in der Erstellung und der periodisch durchzuführenden Überprüfung und Anpassung der Räumlichen Entwicklungspläne ein erhöhter bürokratischer Mehraufwand entsteht.

1.2 Räumlicher Entwicklungsplan – Fristsetzung (§ 11 iVm § 61 Abs. 7a)

Die gesetzliche Frist zur Erlassung des Räumlichen Entwicklungsplanes war von Anfang an unrealistisch. Die "individuelle Sanktionierung" durch Bescheid wird von den Gemeinden abgelehnt. Es sollte eine generelle Änderung dieser Frist angedacht werden.

1.3 Ferienwohnungen – Parifizierung (§ 16 Abs. 3)

Die Regelungen und die damit verbundenen Verschärfungen betreffend Ferienwohnungen und insbesondere zu den Investorenmodellen werden ausdrücklich begrüßt.

Die Übergangbestimmung betreffend Parifizierung führt allerdings dazu, dass in der Zeit der Gesetzwerdung dieser Regelung kein Schutz vor „**vorausseilender Umgehung**“ geschaffen wird. Dies könnte z.B. durch einen Stichtag am Beginn der Begutachtungsfrist abgewendet werden. Da zu erwarten ist, dass solche "vorausseilende Umgehungen" massiv stattfinden werden, ist eine solche Fristsetzung dringend erforderlich.

Weiters sollte noch präzisiert werden, dass weitere Parifizierungen und Änderungen einer bestehenden Parifizierung nach dem Stichtag wiederum unter die neue Gesetzeslage fallen.

1.4 Stiftungen (§ 16 Abs. 3)

In den erläuternden Bemerkungen sollte klargestellt werden, dass mit dem Begriff „beherrschendem Einfluss“ gem. § 16 Abs 3 lit. c bei Privatstiftungen – die in den erläuternden Bemerkungen bereits angeführt sind – auch Stifter und Begünstigte von Stiftungen und deren nahe Angehörige erfasst sind. Dies deshalb, weil je nach Konstruktion der Stiftung weder Stifter noch Begünstigter einen – im üblichen Begriffsverständnis – beherrschenden Einfluss auf eine Stiftung ausüben, die Nutzung aber trotzdem auf den gleichen Effekt hinausläuft.

1.5 Freiflächen Sondergebiete (§ 18 Abs. 4)

In der vorliegenden Fassung wird es ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen Sondergebiete festzulegen, dies wird begrüßt. Die Abstimmung auf Nutzungskonflikte in § 18 Abs. 4 lit. d sollte durch „oder aus sonst raumplanungsfachlichen Gründen“ erweitert werden.

1.6 Bestandsregelung (§ 58 Abs. 3)

Die Novelle sieht vor, dass die Bestandsregelung nach § 58 auf Freihaltegebiete ausgeweitet wird und hinkünftig auch dort bestehende Gebäude erweiterbar sein sollen.

Es wird begrüßt, dass damit auch in Freihaltegebieten die Möglichkeit entsteht geringfügige Änderungen und Erweiterungen an rechtmäßig bestehenden Nutzungen vorzunehmen. Insbesondere kann damit eine zeitgemäße Nutzung bestehender Bauten ermöglicht werden und damit auch die in diesen Baubeständen gebundene „graue Energie“ sinnvoll weiter genutzt werden.

Gleichzeitig geht damit die einzige Möglichkeit des Bau- und Raumplanungsrechtes in Vorarlberg verloren, einen Baubestand abschließend einzufrieren. Das kann problematisch sein, insbesondere in Gebieten deren Freihaltezweck von wesentlicher Bedeutung ist. Eine Möglichkeit in besonders sensiblen Gebieten diese Erweiterungsmöglichkeiten einzuschränken wäre daher sinnvoll. Das Instrument des Bebauungsplanes wäre dazu geeignet.

Die jetzige Bestandsregelung des § 58 führt insbesondere bei Wohnnutzungen in Landwirtschaftsgebiet regelmäßig dazu, dass an und für sich sinnvolle Nutzungen des Bestandes an den engen Grenzen der Bestandsregelung scheitern. Dies beispielweise, wenn im Zuge des Generationenwechsels aus bisher einer Wohneinheit zwei geschaffen werden sollen und für die notwendigen Umbauten (Stiegenhaus, Nassräume, etc.) die Regelungen des § 58 nicht ausreichen.

Begrüßenswert wäre, in solchen Fällen sinnvolle Weiternutzungen eines Bestandes durch kleinere Abweichung von der Regelung nach § 58 zu ermöglichen. Weiters befinden sich relevante Gebäudebestände außerhalb der Bestandsregelung, da sie zum Zeitpunkt der Erlassung des Flächenwidmungsplanes noch landwirtschaftlich genutzt wurden, diese Nutzung aber zwischenzeitlich aufgegeben wurde. Damit fehlt in diesen Fällen das ausschlaggebende Element der Bestandsregelung, der Widerspruch der rechtmäßigen Nutzung zum Flächenwidmungsplan zum Zeitpunkt der Erlassung. Auch hierfür wäre das Instrument des Bebauungsplanes geeignet. Es wird daher vorgeschlagen, die in der Novelle vorgesehenen Formulierungen vollumfänglich beizubehalten und diese gleichzeitig dahingehend zu ergänzen, dass durch die Verordnung eines Bebauungsplanes in begründeten Fällen sowohl einschränkend als auch aufweitend eingegriffen werden kann.

Das Instrument des Bebauungsplanes scheint dazu deshalb geeignet, weil

- (1) eine fachliche Analyse und Erarbeitung erfolgen,
- (2) ein demokratischer Wille der Gemeindevertretung bekundet wird und
- (3) eine aufsichtsbehördliche Genehmigungspflicht besteht.

Alternativ könnte auch eine Möglichkeit geschaffen werden, solche begründeten Fälle durch eine Ausnahmegenehmigung in sinngemäßer Anwendung des § 35 (Ausnahme aus dem Bebauungsplan) zu regeln.

2. Baugesetz (BauG)

2.1 Baurechtliche Bewilligungspflicht für private Straßen

Das derzeitige Regime des Raumplanungsgesetzes in Verbindung mit dem Baugesetz führt dazu, dass Straßen - soweit es sich nicht um öffentliche Straßen handelt - nur auf Flächen errichtet werden dürfen, welche entweder als Verkehrsfläche oder als Baufläche gewidmet sind.

Die Novelle sieht nun vor, dass für solche Straßen auch Sondergebiete gewidmet werden können. Das ändert aber nichts an der Tatsache, dass für sämtliche Bauvorhaben, welche nicht durch öffentliche Straßen erschlossen sind, eine entsprechende Widmung erforderlich wird. Dies mit allen damit verbundenen Verwaltungsaufwendungen. Schlussendlich wird dies dazu führen, dass unzählige Widmungen - teilweise mit erheblichem Flächenausmaß - zu erlassen sein werden. Dabei sind die mit dem Sachverhalt verbundenen Schutzinteressen im Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung ausreichend abgebildet.

Es wird daher angeregt, ergänzend zu den in der Novelle vorgesehen Bestimmungen, den § 1.1.d. des Baugesetzes so zu ergänzen, dass private Straßen - soweit es sich nicht um Stellplätze handelt - nicht vom Geltungsbereich des Baugesetzes umfasst sind. In anderen Bundesländern ist dies schon länger umgesetzt.

3. Zweitwohnsitzabgabegesetz (ZAG)

- 3.1 Die Ausweitung des Zweitwohnungsbegriffes auf quasi leerstehende Wohnungen wird begrüßt, da sich die Gemeinden dadurch eine Bewegung am Wohnungsmarkt und eine Reduktion des Drucks auf bisher unbebaute Flächen erhoffen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die ausschlaggebenden Daten aus dem Gebäude- und Wohnungsregister in vielen Gemeinden nach wie vor und trotz intensiver Bemühungen nicht der Realität entsprechen. Dass für die Gemeinde daher – wie im Erläuterungsbericht angenommen – ein geringerer Aufwand im Zusammenhang mit der Erhebung und Bescheiderstellung entsteht, ist falsch. Vielmehr wird von unserer Seite sogar ein erheblicher Mehraufwand erwartet, da in der Praxis jedes einzelne Gebäude von Mitarbeitenden überprüft werden müssen. Da die Abgabenschuld künftig erst zum Jahresende entsteht, verschiebt sich deren Fälligkeit um acht

Monate. Für die Gemeinden entsteht damit eine erhebliche Finanzierungslücke, da in den mittelfristigen Finanzplanungen mit diesen Einnahmen kalkuliert wurde.

Wir hoffen auf eine zeitnahe Entscheidung, damit die derzeitigen Verordnungen der Bausperren nicht mehr verlängert werden müssen. **Der Dank gilt allen Beteiligten, die sich für die notwendigen Gesetzesänderungen eingesetzt haben.**

Die politisch Verantwortlichen im Vorarlberger Landtag bitten wir eindringlich, dieser Novellierung ihre Zustimmung zu geben. Sie setzen damit ein Zeichen für eine touristisch gesicherte Zukunft unseres Landes und tragen dazu bei, dem Klimawandel samt Bodenverbrauch entgegenzutreten.

Mit freundlichen Grüßen

Die Tourismusbürgermeister – ERFA-Gruppe Vorarlberger Tourismusgemeinden



Bgm. Mag. Klaus Bitschi
Gemeinde Brand



Bgm. Stefan Bischof
Gemeinde Damüls



Bgm. Daniel Sandrell
Gemeinde Gaschurn



Bgm. Florian Morscher
Gemeinde Klösterle



Bgm. Gerhard Lucian
Gemeinde Lech



Bgm. Andi Haid
Gemeinde Mittelberg



Bgm. Josef Lechtaler
Gemeinde St. Gallenkirch



Bgm. Herbert Bitschnau
Gemeinde Tschagguns



Bgm. Stefan Strolz
Gemeinde Warth

Unterstützt von weiteren Bürgermeistern:



Bgm. Tobias Bischofberger
Gemeinde Mellau



Bgm. Philipp Fasser
Gemeinde Lingenau

gez.

Bgm. Gerhard Beer
Gemeinde Hittisau

Kontaktadresse:

ERFA-Gruppe Vorarlberger Tourismusgemeinden
Gemeinde Mittelberg
Walsersstraße 52
6991 Riezlern
z.Hd. Bürgermeister Andi Haid
Tel.: +43 5517 5315-240
Mobil: +43 664 123 1750
Fax: +43 5517 5315-249
andi.haid@gde-mittelberg.at

Ergeht nachrichtlich an:

DI ANDREAS FALCH
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
Bruggfeldstraße 23
6500 Landeck
office@falch.at
www.falch.at

Vorarlberger Gemeindeverband
Mag. Michael Antal MATHIS
Leiter Recht
Marktstraße 51, A 6850 Dornbirn
T +43 5572 55450-138
M michael.mathis@gemeindeverband.at
W www.gemeindeverband.at