



**BAURECHTSVERWALTUNG
BREGENZERWALD**

REGIOalplanungsgemeinschaft
Impulszentrum 1135
6863 Egg / Vorarlberg
Österreich

T +43(0)5512 26 000 21
F +43(0)5512 26 0004
E baurecht@regiobregenzwald.at
W www.regiobregenzwald.at/brv

Amt der Vorarlberger Landesregierung
Landhaus, Römerstraße 15
6901 Bregenz
land@vorarlberg.at

Egg, am 17.05.2023

Änderungsvorschläge – Begutachtung Raumplanungsgesetz/Baugesetz

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Baurechtsverwaltung Bregenzwald haben wir im Bauverfahren täglich mit den Ergebnissen der Raumplanung zu tun. Daher nutzen wir gerne die Gelegenheit eine Stellungnahme im Zuge der Begutachtung zu übermitteln und hoffen, dass diese auch Beachtung findet. Diverse Vorbringen der Vergangenheit haben bisher leider nicht zu Veränderung im Gesetzestext oder im Vollzug geführt.

Lösungsansätze

Als einer der Lösungsansätze wird die Schulung sowie Hilfestellung der Gemeinden beschrieben. Diesen Ansatz finden wir richtig. Aktuell werden wir als Baurechtsverwaltung von Catherine Sark hervorragend gut unterstützt und möchten an dieser Stelle die Tätigkeit unserer Ansprechpartnerin auch besonders lobend hervorheben.

Landeseinheitliche Schulungen zu bestimmten Themen wie z.B. die Regelungen der § 16, sowie § 58 sind uns ein besonderes Anliegen und ein solches Angebot wird unsererseits sicher auch in Anspruch genommen.

Ferienwohnungen und Investorenmodell

Mit dem Investorenmodell haben wir bisher keine Erfahrungen gemacht, und können dazu keine Rückmeldung geben. Der Ansatz Mechanismen zur Kontrolle der Nutzung von Ferienwohnungen zu schaffen erscheint jedoch unbedingt nötig zu sein. Die Abgrenzung und Unterbindung einer illegalen Nutzung von Ferienwohnungen ist auf dem Papier einfacher als in der Realität. Die Trennung der Zuständigkeiten im Bauverfahren zwischen BH und Gemeinde erschwert den Vollzug bei gemischt genutzten Gebäuden zusätzlich. Die vorgeschlagenen

Mechanismen erscheinen noch nicht ausreichend und sollten noch ergänzt werden. Die Bereitstellung von geschultem Personal, das auch an Wochenenden, sowie Feiertagen zur Kontrolle eingesetzt werden kann wäre für die Gemeinden, vor allem diejenigen die nicht ständig mit diesem Thema konfrontiert sind eine hilfreiche Unterstützung.

Die nun bewilligungspflichtige wesentlich Nutzungsänderung hat auch zur Folge, dass die Zuständigkeiten für einzelne Nutzeinheiten im Gebäude künftig zwischen der BH und der Gemeinde wechseln. Dies verschärft die derzeit unglückliche Vorgabe zum Vollzug über die Zuständigkeit. Es wäre daher wünschenswert, wenn gleichzeitig auch diese Regelung wieder in Ordnung gebracht wird und die „Baukörpertheorie“ wieder angewendet werden kann, bzw. eine sinnvolle Neureglung in Kraft tritt.

Befristungen bei Widmungen

Befristungen bei bereits bebauten Grundstücken oder Sonderflächen wie Parkplätzen oder vergleichbarem, sowie bei Korrekturen der Flächenwidmung zu unterlassen ist offensichtlich eine sinnvolle Änderung durch die sich unnötiger Verwaltungsaufwand einsparen lässt.

Bestandsregelung

Anpassungen der Bestandsregelung wurden bereits mehrfach vorgebracht. Es ist erfreulich, dass der § 58 nun auch eine Adaptierung erfahren sollte.

Die Wohngebäude auf der Widmung FL denen auf FF gleichzustellen ist aus Sicht der Gleichbehandlung sinnvoll. Bisher hat dies jedoch kaum zu Problemen geführt.

Es sollte jedoch darauf bedacht genommen werden, dass die Gemeinden bei der Erstellung des REP auf die derzeit gültige Regelung bereits reagiert haben (dies mit der Regelung auch begründen) und Bestandsgebäude von einer generellen FF-Widmung als Inseln ausnimmt, damit dort die FL-Widmung bleibt. Die Widmung über Bestandsgebäude hinweg hätte zur Folge, dass bei der Beurteilung der Bestandsregelung die rechtmäßige Nutzung zu einem viel späteren Zeitpunkt relevant wird. Dadurch würden viele ehemalige Wohn- und Wirtschaftsgebäude ev. als reine Wohngebäude zu bewerten sein und damit auch Zubauten zu ohnehin hohen Volumen erlauben, was vermutlich nicht wünschenswert ist. Es gilt weiters zu bedenken, dass eine gewünschte Einschränkung von Erweiterungsmöglichkeiten durch eine FF-Widmung künftig nicht mehr möglich sein wird.

Gerne wiederholen wir unsere Punkte die beim Vollzug der Bestandsregelung laufend zu Problemen führen:

Begleitbauwerke von Bestandsregelungsgebäuden

Neue Zufahrtsflächen oder Parkplätze stellen Bauwerke da, die für eine Bewilligung des damit verbundenen Bauvorhabens in der Bestandsregelung einer Widmung bedürfen. Dies verzögert das Verfahren unnötig und führt zu „Briefmarken“ Sonderflächen. Eine geänderte Regelung in der Bestandsregelung für diese Begleitbauwerke wäre hier aus unserer Sicht zielführender. Eventuell wäre auch zu überlegen, ob für private Straßen generell eine Ausnahme von der

Bewilligungsvoraussetzung der Flächenwidmung im Baugesetz verankert werden soll, also private Straßen auf jeder Widmung zulässig wären.

Zubau als Ausnahme

Zubauten bei ehemaligen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden führen in bestimmten Einzelfällen zu besseren Gesamtlösungen die jedoch nicht bewilligt werden dürfen. Zb. Anhebung des Daches von Wohnteil auf die Höhe des Wirtschaftsteiles, oder Unterkellerung als Zubau zur besseren Nutzung, z.b. als integrierte Garage. Gut begründete Zubauten sollten als Ausnahme durch Beschluss des Gemeindevorstandes möglich sein.

Gesamtgeschossfläche

Die Änderung das die GGF künftig nach der aktuellen Baubemessungsverordnung zu berechnen ist wird begrüßt, da dies einfacher im Vollzug ist und durch dickere Wände künftig keine Nutzfläche verloren geht.

Regelungslücke Vorsäß ohne Vorsäßgebiet

Bei Alp- oder Vorsäßgebäuden die im Eigentum von nicht Landwirten stehen und auch keine Ferienwohnungsberechtigung besteht (z.B. Anzeige 1993), kann für den Wohnteil keinerlei Baubescheid erlassen werden, da diese nicht der Flächenwidmung widersprechen und somit auch nicht in die Bestandsregelung fallen. Das stellt aus unserer Sicht eine Regelungslücke dar. Die vorhandene Regelung eines ausgewiesenen Vorsäßgebietes ist in der Region keine praktikable Lösung, da dies zum Rechtsanspruch einer Ferienwohnungsnutzung führt, und auch weiter ungewollte Entwicklungen begünstigen würde.

Lage der Wiedererrichtung

In Einzelfällen ist eine geänderte Lage von Gebäuden bei der Wiedererrichtung in mehrerlei Hinsicht äußerst sinnvoll. Entweder um von Gefahrenhinweisbereichen abzurücken, oder die Erschließungsflächen deutlich zu reduzieren (sparsamer Umgang mit Grund und Boden). In der Vergangenheit hat man solche Vorhaben vereinzelt zugelassen, was unter Anwendung der bestehenden Regelung insbesondere der Kommentierung derzeit nicht zulässig ist. Hier wären Ausnahmen für eine Lageveränderung festzulegen, oder diese einem Beschlussgremium der Gemeinde zu überlassen. Letzteres würde auch die hoheitliche Zuständigkeit in Widmungsfragen widerspiegeln.

Für die Überarbeitung der Bestandsregelung wurden auch bereits erste Entwürfe eines neuen Gesetzestextes erarbeitet, welche wir als Beilage gerne zur Konkretisierung unserer Veränderungswünschen zur Verfügung stellen.

Bürokratischer Aufwand

Die Baurechtsverwaltung unterstützt die Mitgliedsgemeinden im Widmungsverfahren mit der Erstellung der Planunterlagen. Wir hören oft, dass es in der heutigen Zeit befremdlich anmutet, wenn digital erzeugte Unterlagen mehrfach in Papierform auf dem Postweg zu übermitteln sind,

und ein eventuell nicht maßstäblicher Ausdruck als Fehler beanstandet wird. Auch das zur Verfügung stehende Werkzeug zur digitalen Erstellung der Pläne ist bei komplexeren Fällen nicht ausreichend und insgesamt nicht besonders Nutzerfreundlich. Auch zu den umfangreichen weiteren Verfahrensschritten erhalten wir oft Rückmeldungen über den hohen Verwaltungsaufwand der vor allem für Kleingemeinden sehr herausfordernd ist. Hier könnte einerseits eine konsequente Digitalisierung zu Erleichterungen führen, andererseits sollten alle Möglichkeiten zur Vereinfachung der Mechanismen genutzt werden. Die komplexen Ziele der Raumplanung in einfache verständliche Regeln zu fassen ist bestimmt eine enorme Herausforderung. Die Verwaltung der Regeln darf jedenfalls die Ressourcen für die Bearbeitung der wichtigen Fragen in der Raumplanung künftig nicht weiter einschränken. Eine Novelle sollte genau im Gegenteil Freiräume schaffen.

Schlusswort

Vielen Dank für die Einladung zur Begutachtung, sowie die Möglichkeit eine Rückmeldung vorzubringen. Als Baurechtsverwaltung haben wir, wie eingangs erwähnt, täglich mit den Ergebnissen der Raumplanung zu tun. Daher hoffe ich, dass die Schilderungen dazu beitragen, dass sich der Regulierungswille stärker an den praktischen Vollzug, sowie die heutigen Anforderungen annähert. Ganz generell zu begrüßen wäre, wenn Regulierungen durch Weglassen bzw. Veränderung vereinfacht würden, anstelle durch wiederholtes hinzufügen immer komplexer zu werden. Auch wir sind der Meinung das Rechtssicherheit hilfreich für ein positives miteinander ist, jedoch lediglich als Werkzeug dazu dient. Das Ziel der Bürgerfreundlichkeit durch einfach verständliche und anwendbare Regelungen ist gleichermaßen wichtig um eine positive Entwicklung der Gesellschaft zu unterstützen.

Mit freundlichen Grüßen



DI Peter Heiß

Leiter Baurechtsverwaltung Bregenzwald

