

Bericht zur Regierungsvorlage

I. Allgemeines:

1. Ziel und wesentlicher Inhalt:

1.1. Mit dem vorliegenden Gesetz über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes werden die Regelungen betreffend die Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnungen verschärft. Damit sollen die immer häufiger zu beobachtenden Umgehungen der Ferienwohnungsregelungen im Rahmen der sogenannten „Investorenmodelle“ eingedämmt und die gewachsenen Strukturen in den Tourismusgemeinden geschützt werden. Bei den angesprochenen „Investorenmodellen“ werden Wohnungseinheiten aus gastgewerblichen Beherbergungsbetrieben herausgelöst (parifiziert) und an Investoren veräußert. Gleichzeitig sichern die betreffenden Investoren dem Hotelbetreiber vertraglich zu, die Wohnräume weiterhin für die gewerbliche Beherbergung von Gästen nutzen zu können. Bei derartigen Überlassungskonstruktionen besteht die Gefahr, dass die Eigentümer aufgrund ihrer besonderen Stellung Einfluss auf den Beherbergungsbetrieb nehmen und de facto die Nutzung im Rahmen der gastgewerblichen Beherbergung zumindest mittel- und langfristig erschwert oder unter Umständen sogar völlig verunmöglicht wird (vgl. dazu näher die Ausführungen zu § 16 Abs. 3). Mit den vorgeschlagenen Änderungen insbesondere in den §§ 16, 16a, 57 und 63 sollen derartige Konstruktionen zur Umgehung der bestehenden Ferienwohnungsregelungen unterbunden werden.

1.2. Entsprechend dem Auftrag im Arbeitsprogramm der Landesregierung für die Jahre 2019 bis 2024 (Unser Vorarlberg – Chancengleich und nachhaltig, Seite 36) wurde die mit LGBI.Nr. 4/2019 erfolgte Novelle des Raumplanungsgesetzes im Hinblick auf ihre Wirkungen evaluiert. Der im Frühjahr 2021 gestartete Evaluierungsprozess mit Gemeinden, Bauverwaltungen, Regios und Betroffenen aus der Wirtschaft hat ergeben, dass neben Maßnahmen auf der Vollzugsebene, erforderliche Schulungen und allfälligen Hilfestellungen durch die Abteilung Raumplanung und Baurecht im Amt der Landesregierung auch einzelne Regelungen im Raumplanungsgesetz nachgeschärft werden müssen. Vor diesem Hintergrund sollen im Zuge der vorliegenden Novelle folgende Änderungen umgesetzt werden:

- Im Zusammenhang mit der Neuwidmung von Bauflächen wird vorgesehen, dass im Zuge einer befristeten Widmung dann kein Mindestmaß der baulichen Nutzung festzulegen ist, wenn die Errichtung von oberirdischen Gebäuden aufgrund von Festlegungen im Bebauungsplan nicht möglich ist (§ 12 Abs. 5 lit. a).
- Die Landesregierung wird ermächtigt, mittels Verordnung nähere Festlegung zu treffen unter welchen Voraussetzungen eine Fläche im Sinne des § 12 Abs. 5 lit. a aufgrund ihrer Größe, Form und Lage für sich genommen zu einer geordneten Bebauung geeignet bzw. nicht geeignet ist (§ 12 Abs. 6).
- Weiters wird vorgesehen, dass die Änderung einer Widmung als besondere Fläche im Sinne der §§ 15, 15a, 16a oder 16c nur dann zu befristen ist, wenn bereits die zu ändernde Widmung als besondere Flächen befristet erfolgt ist. Zudem wird künftig bei einer Widmung als besondere Fläche – wie auch bei der Widmung von Bauflächen – eine Befristung der Widmung dann nicht erforderlich sein, wenn die Fläche für sich genommen aufgrund ihrer Größe, Form und Lage zu einer Verwendung entsprechend dem festgelegten Verwendungszweck nicht geeignet ist (§ 12 Abs. 7).
- Anders als bisher muss die Wildbach- und Lawinverbauung künftig in einem Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes nur noch verständigt werden, sofern deren Belange durch die Flächenwidmungsplanänderung berührt sind (§ 21 Abs. 2).

1.3. Der Vorarlberger Landtag hat am 4. Juli 2019 eine Entschliebung zur Ausrufung des „Klimanotstandes“ gefasst und die Landesregierung unter anderem ersucht, näher bezeichnete Maßnahmen im Bereich Gebäude, Verkehr, Stromversorgung und bestimmten Querschnittsmaterien zu setzen (vgl. Beilage 89/2019). Vor diesem Hintergrund soll sichergestellt werden, dass auch in der Raumplanung Aspekte des Klimaschutzes in die planerischen Überlegungen und Entscheidungen miteinbezogen werden. Zudem soll künftig gerade auch in der Raumplanung ein besonderes Augenmerk auf die Auswirkungen des Klimawandels – etwa in Bezug auf die stärkere Hitzebelastung in den Sommermonaten, die häufiger auftretenden Extremniederschlagsereignisse usw. – gelegt werden. Diesem Anliegen wird mit den folgenden Änderungen Rechnung getragen:

- Der Zielkatalog des § 2 wird um die Ziele „Klimaschutz“ und „Schutz der Siedlungsgebiete vor nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels“ erweitert. Damit werden auch diese Aspekte zum

Prüfungsmaßstab für nachgeordnete Planungsakte wie z.B. Landesraumpläne oder räumliche Entwicklungspläne und Flächenwidmungspläne der Gemeinden (§ 2 Abs. 2 lit. b und Abs. 3 lit. d).

- Darüber hinaus werden die Gemeinden verpflichtet, im räumlichen Entwicklungsplan Aussagen über die zu sichernden Freiräume zum Schutz des Klimas bzw. im Zusammenhang mit der angestrebten Siedlungsentwicklung grundsätzliche Aussagen zum Schutz vor nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels zu treffen (§ 11 Abs. 1 lit. d und f).
- Weiters ist vorgesehen, dass auch im Bebauungsplan der Schutz vor nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen ist (§ 28 Abs. 2 lit. d). Zudem wird klargestellt, dass die Festlegung von Flächen, die im öffentlichen Interesse von jeder oder von einer bestimmten Bebauung freizuhalten sind, auch aus Gründen des Klimaschutzes oder zur Anpassung an den Klimawandel erfolgen kann (§ 28 Abs. 3 lit. o). Außerdem können künftig im Rahmen eines Bebauungsplanes auch Festlegungen hinsichtlich der Begrünung von Bauwerken (also z.B. hinsichtlich Fassadenbegrünungen oder Gründächern) getroffen werden (§ 28 Abs. 3 lit. n).

1.4. Angesichts der aktuellen Preis- und Kostenentwicklung am Wohnungsmarkt müssen Maßnahmen ergriffen werden, um die Versorgung der Bevölkerung mit „leistbarem Wohnraum“ sicherzustellen. Der Raumplanung kommt dabei insbesondere die Aufgabe zu, geeignete Flächen für das leistbare Wohnen bedarfsgerecht zu sichern (vgl. dazu insbesondere auch § 2 Abs. 2 lit. a). Es wird daher vorgesehen, dass (in Bauflächen oder Bauerwartungsflächen) Vorbehaltsflächen künftig auch für den Zweck der Errichtung von förderbarem Wohnbau festgelegt werden können (§ 20). Auf diese Weise soll der geförderte Wohnbau gestärkt und das Angebot an leistbarem Wohnraum erhöht werden.

1.5. Abgesehen von den bereits genannten Änderungen werden mit der vorliegenden Novelle folgende weitere Anpassungen im Raumplanungsgesetz vorgenommen:

- Neben den bereits unter Punkt 1.3. erwähnten Erweiterungen der Zielbestimmung des § 2 wird der Zielkatalog mit Blick auf die angestrebte Energieautonomie des Landes um das Ziel „Energieeffizienz und nachhaltige Nutzung erneuerbarer Energien sowie von Abwärme“ ergänzt (§ 2 Abs. 3 lit. j).
- Es werden Regelungen zur Verarbeitung personenbezogener Daten in raumplanungsrechtlichen Angelegenheiten geschaffen und die bestehende Verpflichtung zur Erteilung von Auskünften über Umstände, die für Maßnahmen der Raumplanung von Bedeutung sind, konkretisiert (§ 5).
- Es wird klargestellt, dass bereits vor der Beschlussfassung des Entwurfes des räumlichen Entwicklungsplanes die Mitwirkung der Bevölkerung in angemessener Weise zu gewährleisten ist (§ 11 Abs. 3).
- Das Verfahren zur Änderung des räumlichen Entwicklungsplanes soll erleichtert werden. Demnach wird vorgesehen, dass die Bevölkerung vor der Beschlussfassung über den Entwurf einer Änderung des räumlichen Entwicklungsplanes nur insoweit einzubinden ist, als sie durch die Änderung unmittelbar betroffen ist (§ 11b Abs. 1).
- Die Regelungen im Zusammenhang mit Seveso-Betrieben werden angepasst. Demnach kann eine Zonierung bei bereits rechtmäßig bestehenden Seveso-Betrieben, die den angemessenen Schutzabstand nach § 12 Abs. 8 nicht einhalten, dann erfolgen, wenn ein Bebauungsplan nach § 28 für das Gebiet, auf dem der Seveso-Betrieb errichtet ist, und für die innerhalb des einzuhaltenden Schutzabstandes gelegenen Flächen besteht. In diesem Bebauungsplan sind jene baulichen Maßnahmen festzulegen, die notwendig sind, damit die bestehende Gefährdung im Falle eines schweren Unfalles höchstens unwesentlich vergrößert und die Begrenzung der Folgen eines solchen Unfalles höchstens unwesentlich erschwert werden (§ 14 Abs. 7).
- Die Regelung des § 15 betreffend Einkaufszentren wird um eine PV-Anlagen-Pflicht für Einkaufszentren ergänzt (§ 15 Abs. 8). Demnach ist künftig die Errichtung eines Einkaufszentrums nur zulässig, wenn eine Photovoltaikanlage Teil des Einkaufszentrums ist, es sei denn, die Errichtung einer solchen Anlage ist aus technischen Gründen nicht möglich oder aufgrund zu geringer Sonneneinstrahlung am Standort nicht zweckmäßig. Weiters wird die bereits bestehende Vorgabe für Einkaufszentren betreffend die Errichtung von Stellplätzen in Garagen oder auf dem Gebäude, auf Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von weniger als 900 m² erweitert (§ 15 Abs. 8 lit. d).
- Vor dem Hintergrund des Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes vom 22.09.2022, V 129/2021, wird die Regelung betreffend die Festlegung von Sondergebieten in Freiflächen präzisiert. Gleichzeitig wird die Möglichkeit zur Ausweisung von Sondergebieten in Freiflächen erweitert und

u.a. vorgesehen, dass auch Anlagen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wie z.B. Anlagen zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen auf einem Sondergebiet in der Freifläche errichtet werden können (§ 18 Abs. 4).

- Weiters wird Vorsorge getroffen, dass ab dem Zeitpunkt der (teilweisen) Aufhebung eines Flächenwidmungsplanes, eines Bebauungsplanes oder einer Verordnung nach den §§ 31 bis 34a durch den Verfassungsgerichtshof bis zur Erlassung einer ersatzweise zu treffenden Festlegung ex lege eine Bausperre gilt (§ 25 Abs. 4 und § 37 Abs. 4).
- Die Regelungen über den Bebauungsplan werden (über die unter Punkt 1.3. bereits erwähnten Ergänzungen hinaus) erweitert und die Gemeinden insbesondere ermächtigt, künftig auch Vorgaben im Zusammenhang mit Stellflächen für Fahrräder zu treffen (§ 28 Abs. 3 lit. f und lit. p sowie § 34a).
- Darüber hinaus erfolgen Ergänzungen zur Umsetzung der aus der Richtlinie (EU) 2018/2001 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen resultierenden Verpflichtungen (§ 2 Abs. 3 lit. j, § 11 Abs. 1 lit. j und § 28 Abs. 2 lit. i).
- Die Bestandsregelung wird insofern erweitert, als künftig bei ganzjährig bewohnten Wohngebäuden im Freihaltegebiet Zubauten unter den Voraussetzungen des § 58 Abs. 1 zulässig sind (§ 58 Abs. 3).
- Die Frist für die Gemeinden zur Erlassung bzw. Anpassung des räumlichen Entwicklungsplanes nach § 61 Abs. 6 bzw. Abs. 7 wird von 31. Dezember 2022 auf den 31. Dezember 2024 erstreckt. Gleichzeitig wird der Landesregierung ein Instrumentarium an die Hand gegeben, um die Umsetzung dieser Verpflichtung mit Nachdruck vorantreiben zu können (§ 61 Abs. 7a).
- Schließlich werden verschiedene legislative Anpassungen vorgenommen (vgl. z.B. § 12 Abs. 2, §§ 16 bis 16c usw.).

2. Kompetenzen:

Der vorliegende Gesetzesentwurf stützt sich auf die Gesetzgebungskompetenz des Landes nach Art. 15 Abs. 1 B-VG.

3. Finanzielle Auswirkungen:

3.1. Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinden

3.1.1. Im § 11 Abs. 1 werden zusätzliche inhaltliche Vorgaben für räumliche Entwicklungspläne festgelegt. Daraus ergibt sich jedoch kein finanzieller Mehraufwand für die Gemeinden, zumal die Anpassung bestehender räumlicher Entwicklungspläne an die neuen Vorgaben im Zuge der ohnehin durchzuführenden periodischen Überprüfung und Anpassung (§ 11b Abs. 2) zu erfolgen hat. Sofern ein räumlicher Entwicklungsplan von der Gemeindevertretung jedoch erst nach Ablauf von zwölf Monaten nach dem Inkrafttreten der gegenständlichen Novelle beschlossen wird, wären diese zusätzlichen Vorgaben von vornherein zu beachten.

3.1.2. Die geänderten Vorgaben im Zusammenhang mit Seveso-Betrieben können für einzelne Gemeinden zu einem Mehraufwand führen. Dies wäre dann der Fall, wenn in der betreffenden Gemeinde bereits ein Seveso-Betrieb besteht, der keinen angemessenen Schutzabstand zu den in § 12 Abs. 8 genannten Flächen einhält. Diesfalls wäre die Gemeinde verpflichtet, für das Gebiet, auf dem der Seveso-Betrieb errichtet ist, und für die innerhalb des einzuhaltenden Schutzabstandes gelegenen Flächen einen Bebauungsplan im Sinne des § 14 Abs. 7 zu erlassen. Ein solcher Bebauungsplan ist von einem Gemeindeangestellten auszuarbeiten, wobei der weiteren Schätzung die Annahme zu Grunde gelegt wird, dass dafür im Durchschnitt ein Zeitaufwand von ca. 160 Stunden aufzuwenden sein wird. Der Einfachheit halber wird für die Berechnung das Gehalt eines Landesbediensteten der Gehaltsklasse 17/4 zugrunde gelegt. Im Ergebnis ist daher mit einem zusätzlichen Personalaufwand (einschließlich des arbeitsplatzbezogenen betrieblichen Sachaufwandes) in Höhe von ca. 18.469,00 Euro zu rechnen.

	Gesamtaufwendungen in Euro pro produktiver Arbeitsstunde in GKL 17/4	Gesamtaufwendungen in Euro (für 160 Stunden)
Personalaufwand	85,50	13.680,00
Arbeitsplatzbezogener betrieblicher Sachaufwand 35 %	29,93	4.788,80
Summe	115,43	18.468,80
Summe gerundet	115,40	18.469,00

3.1.3. Die geplanten Änderungen der Ferienwohnungsregelungen (§§ 16 und 16a) sehen zwar Verschärfungen im Zusammenhang mit der Errichtung bzw. Nutzung von Ferienwohnungen vor. Insgesamt dürfte sich daraus jedoch kein zusätzlicher Vollzugsaufwand für die Gemeinden ergeben. Dies nicht zuletzt auch im Hinblick darauf, dass der Vollzug für die Gemeinden – etwa durch die vorgesehene Auskunftspflicht für Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen – erleichtert wird. Diese Regelungen sind daher im Ergebnis als kostenneutral anzusehen.

3.1.4. Durch die vorgesehenen Änderungen in den §§ 11b Abs. 1, 21 Abs. 2 und 23 Abs. 6 ergeben sich Vereinfachungen bei der Erlassung bzw. Änderung von räumlichen Entwicklungsplänen und Flächenwidmungsplänen, was den Aufwand dieser Verfahren reduziert und daher zu Einsparungen bei den Gemeinden führen wird. Ein finanzieller Mehraufwand ist damit jedenfalls nicht verbunden.

3.1.5. Die übrigen Änderungen (z.B. Ergänzung der Raumplanungsziele im § 2, Adaptierung des § 18 Abs. 4, Bausperre bei Aufhebung eines Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes durch den VfGH usw.) sind aus Sicht der Gemeinden weitgehend kostenneutral.

3.2. Finanzielle Auswirkungen für das Land

3.2.1. Nach § 61 Abs. 7a hat die Landesregierung jener Gemeinde, die ihrer Verpflichtung zur Erlassung bzw. Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes nicht bis zum 31. Dezember 2024 nachgekommen ist, mit Bescheid eine angemessene Nachfrist zu setzen. Es wird davon ausgegangen, dass solche Bescheide von einem Landesbediensteten (Gehaltsklasse 17/4) erstellt werden und einen Zeitaufwand von durchschnittlich rund 4 Stunden erfordern. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Personalaufwand in Höhe von ca. 462,00 Euro pro Verfahren.

Unter der weiteren Annahme, dass in rund 10 Fällen eine entsprechende Nachfrist mit Bescheid festzulegen sein wird, ist mit einem zusätzlichen Personalaufwand (einschließlich des arbeitsplatzbezogenen betrieblichen Sachaufwandes) von insgesamt 4.620,00 Euro zu rechnen.

	Gesamtaufwendungen in Euro pro produktiver Arbeitsstunde in GKL 17/4	Gesamtaufwendungen in Euro (für 4 Stunden)
Personalaufwand	85,50	342,00
Arbeitsplatzbezogener betrieblicher Sachaufwand 35 %	29,93	119,72
Summe	115,43	461,72
Summe gerundet	115,40	462,00

3.2.2. Die übrigen Änderungen (z.B. Ergänzung der Raumplanungsziele im § 2, Adaptierung des § 18 Abs. 4, Bausperre bei Aufhebung eines Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes durch den VfGH) sind aus Sicht des Landes weitgehend kostenneutral.

4. EU-Recht:

Der vorliegende Gesetzesentwurf dient der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2018/2001 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen sowie der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen (Seveso-III-Richtlinie).

Soweit im vorliegenden Entwurf auf die Richtlinie (EU) 2018/2001 bzw. auf die Richtlinie 2012/18/EU verwiesen wird, sind diese im Falle ihrer Änderung nach Ablauf der Umsetzungsfrist in ihrer jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

5. Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche:

Das Gesetzesvorhaben hat keine spezifischen Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche.

6. Auswirkungen auf die Ziele der Energieautonomie, des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung:

Aufgrund der vorgesehenen Erweiterung der Raumplanungsziele sowie der damit korrespondierenden zusätzlichen Vorgaben für den Inhalt räumlicher Entwicklungspläne und Bebauungspläne sind die

Planungsbehörden auf Landes und Gemeindeebene künftig angehalten, auch die Interessen des Klimaschutzes sowie der Klimawandelanpassung in ihre Planungen miteinzubeziehen. Daraus ergibt sich insbesondere der Auftrag, im Bereich der Raumplanung konkrete Maßnahmen zum Schutz des Klimas bzw. zum Schutz vor den negativen Auswirkungen des Klimawandels zu setzen. Zu denken wäre dabei beispielsweise an Festlegungen im Bebauungsplan betreffend die Freihaltung bestimmter Flächen oder betreffend Fassaden- bzw. Dachbegrünungen usw.

Abgesehen davon werden die Steigerung der Energieeffizienz und die nachhaltige Nutzung erneuerbarer Energien sowie von Abwärme als weiteres Raumplanungsziel verankert. Korrespondierend dazu ist weiters vorgesehen, dass künftig Freiflächen-Sondergebiete auch für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen festgelegt werden können. Mit Blick auf die aktuellen Bestrebungen zum Ausbau erneuerbarer Energien soll damit die Realisierung solcher Anlagen erleichtert und deren Ausbau weiter vorangetrieben werden.

Mit den geänderten Ferienwohnungsregelungen soll verhindert werden, dass die gewerbliche Beherbergung von Gästen in Wohnungen und Wohnräumen, die im Rahmen der gastgewerblichen Beherbergung genutzt werden, durch den Einfluss von Wohnungseigentümern de facto mittel- und langfristig erschwert oder völlig verunmöglicht wird. Aus der Weiterführung der gastgewerblichen Beherbergung ergeben sich grundsätzlich keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Ziele der Energieautonomie, des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung. Selbst wenn davon auszugehen wäre, dass eine Einschränkung der gastgewerblichen Nutzung bzw. in extremen Fällen der Leerstand entsprechender Wohnungseigentumseinheiten unter dem Gesichtspunkt des Energieverbrauches positiv zu bewerten wäre, sind die gegenständlichen Maßnahmen zur Sicherung der gastgewerblichen Nutzung jedenfalls im öffentlichen Interesse des Schutzes gewachsener Wirtschaftsstrukturen in den Tourismusgemeinden gerechtfertigt. Abgesehen davon ist vor dem Hintergrund der vorgesehenen Verschärfungen zu erwarten, dass künftig weniger neue Ferienwohnungen errichtet werden. Dies führt dazu, dass der Energieverbrauch im Zusammenhang mit der Nutzung von Ferienwohnungen eingedämmt wird, was nicht nur im Interesse des Klimaschutzes gelegen ist, sondern auch einen Beitrag zur Erreichung des Zieles der Energieautonomie leistet.

Zudem trägt auch die vorgesehene PV-Anlagen-Pflicht für Einkaufszentren dazu bei, das Ziel der Energieautonomie zu erreichen. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass künftig bei einem neu zu errichtenden Einkaufszentrum der zur Raumkühlung benötigte Energiebedarf aus erneuerbaren Quellen stammt (dies gilt im Übrigen auch im Falle von Änderungen durch die ein Einkaufszentrum erweitert wird oder entsteht).

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sich die geplanten Änderungen insgesamt positiv auf den Klimaschutz bzw. die Klimawandelanpassung auswirken werden. Zudem ergeben sich positive Impulse in Bezug auf die Verwirklichung der angestrebten Energieautonomie des Landes.

II. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Z. 1 bis 4 (§ 2):

Zu § 2 Abs. 2 lit. b:

Aufgrund der vorgeschlagenen Ergänzung sind die Planungsbehörden angehalten, Interessen des Klimaschutzes in ihre Planungen nach diesem Gesetz miteinzubeziehen und insofern – unter Beachtung der gebotenen Interessenabwägung (§ 3) – durch raumplanerische Maßnahmen aktiv zum Schutz des Klimas beizutragen. Zu denken ist dabei z.B. an Maßnahmen zur Schaffung energieeffizienter Siedlungsstrukturen oder an Maßnahmen im Zusammenhang mit der Energieproduktion und -verteilung. Aber auch der Schutz der Freiflächen kommt als raumplanungsrelevante Maßnahme zum Schutz des Klimas im Sinne der Emissionsreduktion Bedeutung zu. So kann etwa durch den Erhalt von bewaldeten Flächen als CO₂-Speicher ein wichtiger Beitrag zur Reduktion des CO₂ Ausstoßes geleistet werden. Dem Erhalt der Freiflächen kommt auch insofern Bedeutung zu, als dadurch eine weitere Bebauung und ein damit verbundener zusätzlicher Ausstoß von CO₂ verhindert werden kann. Vgl. in diesem Zusammenhang auch die Vorgaben für den räumlichen Entwicklungsplan in § 11 Abs. 1 lit. d, wonach im REP künftig auch Aussagen über die zu sichernden Freiräume für den Schutz des Klimas zu treffen sind. Zudem findet das in Rede stehende Raumplanungsziel auch bei den Regelungen über den Bebauungsplan (vgl. z.B. § 28 Abs. 3 lit. o) entsprechenden Niederschlag.

Zu § 2 Abs. 3 lit. d:

In § 2 Abs. 3 lit. d wird das Ziel, die Siedlungsgebiete bestmöglich vor Naturgefahren zu schützen, um den Auftrag zum Schutz der Siedlungsgebiete vor den nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels erweitert. Damit wird einerseits dem Umstand Rechnung getragen, dass Hochwasser, Unwetter, Lawinen usw. immer häufiger im Zusammenhang mit Extremwetterereignissen stehen, die durch den Klimawandel (also durch eine vom Menschen verursachte langfristige Veränderung des Klimas auf der Erde) ausgelöst werden. Es müssen daher insbesondere auch im Bereich der Raumplanung Maßnahmen (wie z.B. Freihaltung von Flächen für Retentionszwecke, versickerungsfähige Verkehrsflächen im städtischen Bereich, Gründächer, usw.) getroffen werden, um diese Folgen abzumildern und die Siedlungsgebiete bestmöglich an die nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels anzupassen (vgl. dazu auch § 11 Abs. 1 lit. f bzw. § 28 Abs. 2 lit. d sowie Abs. 3 lit. n und lit. o).

Der Klimawandel führt jedoch nicht nur zu einer immer größeren Bedrohung durch Naturgefahren, sondern verursacht – etwa durch langanhaltende Hitzeperioden während des Sommers – auch neue Problemlagen für die Siedlungsgebiete. Zur nachhaltigen Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen (§ 2 Abs. 2 lit. a) ist es erforderlich, darauf zu reagieren und durch raumplanerische Maßnahmen etwa der Hitzebelastung in den Ballungszentren während der Sommermonate (z.B. durch Schaffung von Grünflächen) entgegenzuwirken, um die Lebensqualität der dort lebenden Menschen sicherzustellen. Korrespondierend dazu finden sich entsprechende Vorgaben auch bei den Regelungen zum räumlichen Entwicklungsplan (§ 11 Abs. 1 lit. f) und zum Bebauungsplan (§ 28 Abs. 3 lit. n bzw. lit. o).

Zu § 2 Abs. 3 lit. j:

Mit Blick auf die angestrebte Energieautonomie des Landes wird der Zielkatalog um das Ziel „Energieeffizienz und nachhaltige Nutzung erneuerbarer Energien sowie von Abwärme“ erweitert. Demnach ist bei Planungen nach diesem Gesetz auch auf einen effizienten Einsatz von Energie zu achten; weiters soll die nachhaltige Nutzung erneuerbarer Energien sowie von Abwärme forciert werden. Darauf ist beispielsweise im räumlichen Entwicklungsplan im Zusammenhang mit den dort zu treffenden Aussagen zur Energieversorgung (§ 11 Abs. 1 lit. j) Bedacht zu nehmen, aber z.B. auch bei allfälligen Festlegungen in einem Bebauungsplan. Ausgehend von dieser Zielbestimmung könnte eine Gemeinde im Bebauungsplan insbesondere Festlegungen zur Anbringung und Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Bauwerken treffen, um die nachhaltige Nutzung erneuerbarer Energien voranzutreiben. Das in Rede stehende Ziel findet aber auch im neuen § 18 Abs. 4 entsprechenden Niederschlag. Dort wird festgelegt, dass künftig für Anlagen zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen auch eine Widmung als Freifläche-Sondergebiet vorgesehen werden kann.

Die neue Zielbestimmung dient im Übrigen auch der Umsetzung des Art. 15 Abs. 3 der Richtlinie (EU) 2018/2001 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen. Danach stellen die Mitgliedstaaten sicher, dass die zuständigen Behörden (insbesondere auf regionaler und lokaler Ebene) unter anderem bei der frühzeitigen Raumplanung Vorschriften für die Integration und den Einsatz von erneuerbarer Energie sowie die Nutzung von Abwärme vorsehen. Durch die Verankerung in den Raumplanungszielen ist sichergestellt, dass den im Art. 15 Abs. 3 leg. cit. festgelegten Anforderungen – wie bereits ausgeführt – auf den verschiedenen raumordnungsrechtlichen Planungsebenen (räumliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan usw.) entsprochen werden kann.

Aufgrund der neu eingefügten lit. j sind die bisherigen lit. j bis l als lit. k bis m zu bezeichnen.

Zu Z. 5 bis 9 (§ 5):

Zu § 5 Abs. 2:

Mit der vorgeschlagenen Änderung wird klargestellt, dass neben natürlichen und juristischen Personen auch Dienststellen des Landes und der Gemeinden (sofern sie über Informationen und Daten verfügen, welche für die Raumplanung relevant sind oder relevant sein können) verpflichtet sind, entsprechende Auskünfte zu erteilen. Diese Verpflichtung umfasst auch die Pflicht, einschlägige Daten zu übermitteln. Gleichzeitig wird die Verpflichtung konkretisiert und auf einzelne zu besorgende Angelegenheiten (Abs. 4) bzw. auf die zur Besorgung dieser Aufgaben erforderlichen Auskünfte und Daten (Abs. 5) eingeschränkt.

Zu § 5 Abs. 4 und 5:

Die Regelung des Abs. 4 legitimiert die genannten Organe zur Verarbeitung der in Abs. 5 näher bezeichneten personenbezogenen Daten, soweit dies zum Vollzug dieses Gesetzes erforderlich ist. Um

eine überschießende Datenverarbeitung zu verhindern, werden die jeweiligen Aufgaben ausdrücklich benannt.

Die jeweiligen Organe sind bei den in ihre Zuständigkeit fallenden Angelegenheiten und bei der Erfüllung der ihnen nach diesem Gesetz übertragenen Aufgaben jeweils als Verantwortliche im Sinne von Art. 4 Z. 7 der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) anzusehen.

Um die Daten(arten), die im Rahmen des Vollzugs im Sinne des Abs. 4 einer Verarbeitung bedürfen zu konkretisieren bzw. einzugrenzen, werden sie im Abs. 5 ausdrücklich genannt.

Zu § 5 Abs. 6:

Die über die Ermächtigung zur Verarbeitung (und damit Übermittlung) personenbezogener Daten nach Abs. 4 hinausgehende Regelung ermöglicht eine Datenübermittlung an bestimmte Organe und Dienststellen auch in jenen Fällen, in denen dies gesetzlich vorgesehen ist oder die Daten Voraussetzung für die Erfüllung der diesen Stellen übertragenen Aufgaben sind. Zur Überprüfung, ob die Voraussetzungen für eine Übermittlung tatsächlich vorliegen, bedarf es eines ausreichend genau begründeten Ersuchens. Durch diese Bestimmung bleibt eine sonstige nach der DSGVO zulässige Übermittlung von Daten – etwa bei Vorliegen der Zustimmung der betroffenen Personen – unberührt.

Zu § 5 Abs. 7:

Datensicherheitsmaßnahmen, deren Notwendigkeit sich insbesondere aus Art. 32 DSGVO und § 1 Abs. 2 des Datenschutzgesetzes ergibt, sind bei der Verarbeitung personenbezogener Daten vorzusehen. Eine Datenübermittlung in öffentlichen Netzwerken darf nur verschlüsselt (entsprechend dem aktuellen Stand der Technik) erfolgen, weshalb beispielsweise eine unverschlüsselte Übermittlung von Daten via E-Mail unzulässig wäre (erforderlich ist eine „end-to-end“-Verschlüsselung).

Zu § 5 Abs. 8:

Da der Dienstbetrieb beeinträchtigt werden würde, wenn jede Abfrage aus einem Register im Sinne des Abs. 2 letzter Satz der betroffenen Person nach Art. 14 DSGVO mitgeteilt werden müsste, soll von der Informationspflicht unter Inanspruchnahme der Öffnungsklausel im Art. 23 Abs. 1 DSGVO abgesehen werden. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass eine entsprechende Registerabfrage auch eine Erleichterung für die betroffene (sonst auskunftspflichtige) Person darstellt, weil in diesem Umfang keine Auskunftspflicht nach Abs. 2 mehr besteht.

Zu § 5 Abs. 9:

Nachdem im § 12 die Bezeichnung der einzelnen Absätze geändert wird, muss der Verweis auf den bisherigen § 12 Abs. 4 und 5 (nunmehr § 12 Abs. 5 und 7) entsprechend angepasst werden.

Zu Z. 10 bis 16 (§ 11):

Der Systematik des Raumplanungsgesetzes folgend, wird auch die Bestimmung des § 11 mit einer Überschrift versehen.

Zu § 11 Abs. 1 lit. d:

Entsprechend dem in § 2 Abs. 2 lit. b neu formulierten Raumplanungsziel („Schutz des Klimas“) sollen im räumlichen Entwicklungsplan auch grundsätzliche Aussagen dazu enthalten sein, inwiefern im Gemeindegebiet bestehende Freiräume erhalten werden, um dadurch einen Beitrag zur Reduktion des CO₂ Ausstoßes und damit zum aktiven Klimaschutz zu leisten (vgl. dazu oben § 2 Abs. 2 lit. b).

Zu § 11 Abs. 1 lit. f:

Aufgrund der Ergänzung in der lit. f hat der räumliche Entwicklungsplan im Hinblick auf die angestrebte Siedlungsentwicklung auch grundsätzliche Aussagen zum Schutz vor den nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels zu enthalten. Dies setzt jedenfalls eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den örtlichen Auswirkungen des Klimawandels voraus.

Zu § 11 Abs. 1 lit. j:

Die vorgeschlagene Erweiterung in der lit. j dient der Umsetzung des Art. 15 Abs. 3 der Richtlinie (EU) 2018/2001. Danach müssen die Mitgliedstaaten sicherstellen, dass auch bei der frühzeitigen

Raumplanung Vorschriften für die Integration und den Einsatz erneuerbarer Energie sowie die Nutzung von Abwärme vorgesehen werden.

Anzumerken ist, dass bereits auf der Ebene des räumlichen Entwicklungsplanes darauf Bedacht zu nehmen ist, dass die erforderlichen Flächen für die Energieversorgungsnetze sowie für die Energieversorgungsinfrastruktur (z.B. Trafostationen oder Umspanneinrichtungen) gesichert werden müssen.

Zu § 11 Abs. 1 lit. k:

Mit der Ergänzung in der lit. k wird berücksichtigt, dass künftig neben dem gemeinnützigen Wohnbau auch der förderbare Wohnbau zu den Zwecken des Gemeinbedarfs zählt (vgl. dazu näher die Ausführungen zu § 20).

Zu § 11 Abs. 3:

Die Vorarbeiten der Erarbeitung oder Überarbeitung des räumlichen Entwicklungsplanes inklusive der angemessenen Einbindung der Bevölkerung im Sinne des Abs. 3 erster Satz können vom Gemeindeamt als Hilfsorgan der Gemeindevertretung (vgl. § 27 Abs. 1 Gemeindegesetz) wahrgenommen werden. Von einer angemessenen Einbindung der Bevölkerung wird auszugehen sein, wenn der Bevölkerung im Rahmen eines Beteiligungsprozesses (beispielsweise in Form von Workshops oder Diskussions- und Informationsveranstaltungen usw.) die Möglichkeit eingeräumt wird, ihre Wünsche, Anliegen und Vorstellungen in den Planungsprozess einzubringen. Der Beschluss des Entwurfes des räumlichen Entwicklungsplanes im Sinne des zweiten Satzes hat durch das Kollegialorgan der Gemeindevertretung zu erfolgen.

Zu § 11 Abs. 5 und 6:

In den Abs. 5 und 6 wird der jeweilige Verweis auf Abs. 4 korrigiert.

Zu Z. 17 (§ 11b):

Das aufwändige Verfahren im Zusammenhang mit der Änderung des räumlichen Entwicklungsplans soll für die Gemeinden vereinfacht werden. Demnach ist vorgesehen, dass vor der Beschlussfassung des Entwurfes über eine Änderung des räumlichen Entwicklungsplanes die (nach § 11 Abs. 3 vorgesehene) Mitwirkung der Bevölkerung nur insoweit sicherzustellen ist, als diese von den Änderungen tatsächlich betroffen ist. Das bedeutet insbesondere, dass im Beteiligungsprozess zur Erarbeitung der Änderung des räumlichen Entwicklungsplanes nur jene Teile der Bevölkerung eingebunden werden müssen, die auch tatsächlich von der betreffenden Änderung unmittelbar betroffen sind.

Zu Z. 18 bis 29 (§ 12):

Zu § 12 Abs. 2:

Aus systematischen Gründen wird der Inhalt des bisherigen Abs. 6 im neuen Abs. 2 geregelt. Aus diesem Grunde sind die nachfolgenden Absätze neu zu bezeichnen; inhaltliche Änderungen sind damit jedoch nicht verbunden.

Zu § 12 Abs. 3 und 4:

In den Abs. 3 und 4 werden jeweils die Verweise auf den bisherigen § 16 (nunmehr § 16a) und auf den bisherigen § 16b (nunmehr § 16c) angepasst.

Zu § 12 Abs. 5:

Mit der Ergänzung im letzten Teilsatz des Abs. 5 lit. a wird klargestellt, dass im Zuge einer Neuwidmung als Baufläche dann kein Mindestmaß der baulichen Nutzung festzulegen ist, wenn auf dieser Fläche aufgrund von Festlegungen im Bebauungsplan kein oberirdisches Gebäude, sondern lediglich ein anderes Bauwerk errichtet werden kann. Dies wäre beispielsweise dann der Fall, wenn im Bebauungsplan nach § 28 Abs. 3 lit. a die Art der baulichen Nutzung als „befestigte Fläche für betriebliche Zwecke“ (also z.B. als Lagerplatz, Abstellplatz oder Ähnliches) festgelegt ist. Denkbar wäre aber auch, dass im Bebauungsplan eine bestimmte Bebauung (z.B. eine Bebauung mit Gebäuden) aus landschaftlichen Gründen ausgeschlossen ist (vgl. § 28 Abs. 3 lit. o). Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass ein Mindestmaß der baulichen Nutzung ausschließlich für oberirdische Gebäude festgelegt werden kann.

Mit dieser Änderung wird eine Anregung im Zuge der Evaluierung der Novelle zum Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 4/2019, umgesetzt.

In der lit. b wird klargestellt, dass sich diese Regelung ausschließlich auf Fälle bezieht, in denen eine Baufläche im Sinne des § 14 in eine andere Baufläche nach § 14 umgewidmet wird, also beispielsweise Baufläche-Wohngebiet in Baufläche-Mischgebiet. Sie findet jedoch keine Anwendung, wenn in einer Baufläche die Festlegung als besondere Fläche geändert wird z.B. wenn eine Baufläche anstatt als besondere Fläche für sonstige Handelsbetriebe als besondere Fläche für ein Einkaufszentrum ausgewiesen wird.

Zu § 12 Abs. 6:

Im neuen Abs. 6 wird die Landesregierung ermächtigt, mittels Verordnung nähere Festlegungen zu treffen, inwiefern eine Fläche für sich genommen aufgrund ihrer Größe, Form und Lage zu einer geordneten Bebauung im Sinne des § 12 Abs. 5 lit. a geeignet bzw. nicht geeignet ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es möglich sein muss, auf der betreffenden Fläche ohne Hinzunahme weiterer Bauflächen ein den gesetzlichen Vorschriften entsprechendes Wohn- oder Betriebsgebäude errichten zu können. Die bloße Möglichkeit einer Bebauung mit Gebäuden von untergeordneter Bedeutung (z.B. einer Garage oder einem Gartenhäuschen) ist nicht ausreichend (vgl. dazu näher die Ausführungen zu § 12 Abs. 4 in der Regierungsvorlage, Beilage 77/2018).

Zu § 12 Abs. 7:

Wie bei der Neuwidmung von Bauflächen nach § 12 Abs. 5 lit. a wird vorgesehen, dass eine Widmung als besondere Fläche auch dann nicht zu befristen ist, wenn die Fläche für sich genommen aufgrund ihrer Größe, Form und Lage zu einer Verwendung entsprechend dem festgelegten Verwendungszweck nicht geeignet ist (vgl. dazu auch Abs. 6). Demnach kann beispielweise für eine Teilfläche, die aufgrund einer Korrektur des Grenzverlaufes einem als besondere Fläche für Ferienwohnungen gewidmeten Grundstück zugeschlagen wird, unbefristet dieselbe Widmung (besondere Fläche für Ferienwohnungen) festgelegt werden. Auch mit dieser Änderung wird einer Anregung aus der Evaluierung der Novelle zum Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 4/2019, Rechnung getragen.

Mit dem vorletzten Satz wird festgelegt, dass auch die Änderung einer befristeten Widmung als besondere Fläche (mit sieben Jahren) zu befristen ist. Daraus ergibt sich, dass beispielsweise die Änderung einer bestehenden Widmung als Einkaufszentrum (z.B. die Änderung des Höchstausmaßes der zulässigen Verkaufsfläche) dann zu befristen ist, wenn bereits die bestehende Widmung als Einkaufszentrum selbst befristet erfolgt ist. Die Änderung einer nicht befristeten Widmung als besondere Fläche ist hingegen nicht zu befristen. Mit dieser Änderung wird eine, im Zuge der Evaluierung der Novelle zum Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 4/2019, erfolgte Anregung aufgegriffen.

Zu § 12 Abs. 8:

Mit dem neuen letzten Satz soll klargestellt werden, dass bei bestehenden Bauflächenwidmungen, die innerhalb des Schutzabstandes eines bestehenden Seveso-Betriebes liegen, keine Verpflichtung zur Rückwidmung besteht. Vielmehr wäre die Nichteinhaltung des Schutzabstandes durch im Bebauungsplan nach § 14 Abs. 7 festzulegende bauliche Maßnahmen zu kompensieren.

Zu Z. 30 (§ 14 Abs. 7):

Wie bisher ist die Errichtung neuer Seveso-Betriebe widmungsrechtlich nur dann zulässig, wenn eine Zonierung nach Abs. 7 erster Satz vorliegt. Eine solche Zonierung darf nur unter Beachtung der Vorgaben nach § 12 Abs. 8 ausgewiesen werden, d.h. wenn das Gebiet für den Seveso-Betrieb einen angemessenen Schutzabstand zur Verhütung schwerer Unfälle und zur Begrenzung ihrer Folgen gegenüber Wohnflächen, Verkehrsflächen usw. aufweist. Aufgrund des unterschiedlichen Gefahrenpotentials in der jeweiligen Umgebungssituation wird unter Umständen nur eine auf einzelne Arten von Seveso-Betrieben eingeschränkte Zonierung zulässig sein. Damit wird den Vorgaben des Art. 13 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 Seveso-III-Richtlinie in Bezug auf die Ansiedlung neuer Seveso-Betriebe Rechnung getragen.

Auch für die Änderung von bestehenden Seveso-Betrieben ist eine Zonierung Voraussetzung (vgl. dazu bereits die Ausführungen zum bisher geltenden § 14 Abs. 7, Beilage 54/2015). Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Vorgaben des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie – wie auch jene der im wesentlichen gleichlautenden Vorgängerbestimmung des Art. 12 der Richtlinie 96/82/EG zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (Seveso-II-Richtlinie) in der Fassung der Richtlinie 2003/105/EG – auf künftige Entwicklungen (neue Standorte, Änderungen oder

neue Entwicklungen in der Nähe) beziehen (vgl. dazu auch die Ausführungen in den „Leitlinien für die Flächennutzungsplanung im Rahmen von Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie 96/82/EG, geändert durch Richtlinie 2003/105/EG“). Insofern ist es unionsrechtlich nicht geboten, bei bestehenden Seveso-Betrieben, die den angemessenen Schutzabstand zu Wohnflächen, Verkehrsflächen usw. nicht einhalten, die Einhaltung eines solchen Schutzabstandes zu verlangen. Von einem rechtmäßig bestehenden Betrieb wird auszugehen sein, wenn dieser bereits vor Ablauf der Umsetzungsfrist der Seveso-II-Richtlinie (also vor dem 3. Februar 1999) rechtmäßig bestanden hat (vgl. dazu ebenfalls die Ausführungen in den „Leitlinien für die Flächennutzungsplanung im Rahmen von Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie 96/82/EG, geändert durch Richtlinie 2003/105/EG“).

Nach Art. 13 Abs. 1 lit. b und c Seveso-III-Richtlinie sind die Mitgliedstaaten verpflichtet, die Änderung von Seveso-Betrieben ebenso zu überwachen wie neue Entwicklungen in der Nachbarschaft von Seveso-Betrieben, einschließlich Verkehrswegen, öffentlich genutzten Örtlichkeiten und Wohngebieten, wenn diese Ansiedlungen oder Entwicklungen Ursache von schweren Unfällen sein oder das Risiko eines schweren Unfalles vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalles verschlimmern können. Dadurch sollen schwere Unfälle verhütet und deren Unfallfolgen begrenzt werden. Um diesem Erfordernis Rechnung zu tragen, wird vorgesehen, dass im Falle eines bereits rechtmäßig bestehenden Seveso-Betriebes, der den nach § 12 Abs. 8 erforderlichen Schutzabstand nicht einhält, eine Zonierung dann möglich ist, wenn in einem Bebauungsplan für das Gebiet, auf dem der Seveso-Betrieb errichtet ist und für die innerhalb des Schutzabstandes gelegenen Flächen bestimmte bauliche Maßnahmen festgelegt werden. Mit diesen Maßnahmen (insbesondere nach § 28 Abs. 3 lit. 1) muss sichergestellt werden, dass die bestehende Gefährdung im Falle eines schweren Unfalles höchstens unwesentlich vergrößert und die Begrenzung der Folgen eines solchen Unfalles höchstens unwesentlich erschwert werden. Bei der Erlassung dieses Bebauungsplanes sind neben spezifischen Faktoren wie der Art der jeweiligen gefährlichen Stoffe, die Wahrscheinlichkeit eines schweren Unfalles sowie die Folgen eines etwaigen Unfalles auch sozioökonomische Faktoren zu berücksichtigen (vgl. dazu das Urteil des EuGH vom 15.9.2011 in der Rechtssache C-53/10 - Mücksch). Gleichzeitig wird mit der Übergangsregelung des § 63 Abs. 5 festgelegt, dass bis zur Erlassung eines entsprechenden Bebauungsplanes Bauvorhaben betreffend den Seveso-Betrieb bzw. Bauvorhaben auf Flächen innerhalb des Schutzabstandes des Seveso-Betriebes nur dann baurechtlich bewilligt werden dürfen, wenn (insbesondere durch bauliche oder organisatorische Vorkehrungen) gewährleistet ist, dass die bestehende Gefährdung im Falle eines schweren Unfalles höchstens unwesentlich vergrößert oder die Begrenzung der Folgen eines solchen Unfalles höchstens unwesentlich erschwert werden (s. die Anmerkungen zu § 63 Abs. 5).

Festgehalten wird, dass mit der Regelung des § 12 Abs. 8 in Verbindung mit § 14 Abs. 7 der Art. 13 Abs. 1 und 2 lit. a und b Seveso-III-Richtlinie umgesetzt wird. Art. 13 Abs. 2 lit. c Seveso-III-Richtlinie ist im § 9 Abs. 4 Gesetz über Betreiberpflichten zum Schutz der Umwelt umgesetzt. Die Festlegung der Zonen in Betriebsgebieten, die für Seveso-Betriebe oder einzelne Arten von Seveso-Betrieben bestimmt sind, erfolgt im Flächenwidmungsplan. Im diesbezüglichen Verfahren der Erlassung (§ 21) bzw. der Änderung (§ 23) des Flächenwidmungsplans ist eine Umweltprüfung durchzuführen (vgl. § 21a Abs. 1 bzw. § 23 Abs. 5 iVm § 10a und § 3 Abs. 4 lit. c der Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, LGBl.Nr. 38/2005 idgF). Der Entwurf des Flächenwidmungsplanes wird auf dem Veröffentlichungsportal im Internet veröffentlicht, während der Auflagefrist können natürliche und juristische Personen (z.B. auch Umweltschutzorganisationen) zum Entwurf Stellung nehmen (§ 10c Abs. 2). Diese Stellungnahmen sind bei der Entscheidung zu berücksichtigen (§ 10e Abs. 1), wodurch die in Art. 15 der Seveso-III-Richtlinie vorgesehene öffentliche Konsultation und Öffentlichkeitsbeteiligung am Entscheidungsverfahren gewährleistet ist. Anzumerken ist, dass eine entsprechende Öffentlichkeitsbeteiligung auch im Zuge der Erlassung des Bebauungsplanes sicherzustellen ist. Aus diesem Grunde wird eine Anpassung der Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind erforderlich sein. Weiters ist darauf hinzuweisen, dass die Umsetzung des Art. 23 lit. b Seveso-III-Richtlinie (Zugang zu Gericht) mit einer Ergänzung des § 26 BauG sowie mit der neu geschaffenen Bestimmung des § 26a BauG erfolgt (auf die entsprechenden Ausführungen in den Erläuterungen zu den §§ 26 und 26a BauG wird verwiesen).

Nachdem im § 12 die Bezeichnung der einzelnen Absätze geändert wird, muss der Verweis auf den bisherigen § 12 Abs. 7 (nunmehr § 12 Abs. 8) entsprechend angepasst werden.

Zu Z. 31 bis 33 (§ 15 Abs. 8):

Im Sinne des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden (§ 2 Abs. 3 lit. a) soll der Flächenverbrauch bei Errichtung von Einkaufszentren weiter verringert werden, weshalb künftig auch Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von weniger als 900 m² nur dann errichtet werden dürfen, wenn

die Stellplätze (ausgenommen höchstens ein Drittel der verpflichtend zu errichtenden Stellplätze) in Garagen oder auf Gebäuden errichtet werden.

Nach dem neuen § 15 Abs. 8 lit. e ist die Errichtung eines Einkaufszentrums künftig nur dann zulässig, wenn (abgesehen von den nach lit. a bis d bestehenden Voraussetzungen) auch eine Photovoltaikanlage errichtet wird. Diese Anlage muss geeignet sein, den für die Raumkühlung jährlich benötigten Strom (bilanziell) zu decken. Die Photovoltaikanlage muss weiters Teil des Einkaufszentrums sein. Sie kann daher auf dem Dach des Gebäudes oder auf anderen Anlagenteilen (z.B. in Form einer Parkplatzüberdachung) errichtet werden; auch eine Integration in die Fassade des Gebäudes wäre grundsätzlich denkbar. Die Verpflichtung zur Errichtung einer Photovoltaikanlage gilt auch bei Änderungen bzw. Verwendungsänderungen bestehender Anlagen im Sinne des Abs. 8 zweiter Satz. Sie gilt nicht, wenn die Errichtung der Photovoltaikanlage aus technischen Gründen (wie z.B. aus Gründen der Statik usw.) nicht möglich ist oder wenn die Errichtung am Standort aufgrund zu geringer Sonneneinstrahlung nicht zweckmäßig wäre. Eine zu geringe Sonneneinstrahlung wäre dann gegeben, wenn am Standort am 21. April weniger als sechs Sonnenstunden (ohne witterungsbedingte Einflüsse und lokale Abschattungen) herrschen.

Mit der vorgeschlagenen Änderung wird eine PV-Anlagen-Pflicht für Einkaufszentren eingeführt. Nachdem gerade Einkaufszentren für die Raumkühlung große Mengen an elektrischer Energie benötigen, sollen sie dazu verpflichtet werden, einen entsprechenden Beitrag zur Deckung dieses Energiebedarfes aus erneuerbaren Quellen zu leisten. Damit wird nicht zuletzt auch dem Auftrag aus dem Arbeitsprogramm der Landesregierung für die Jahre 2019 bis 2024 Rechnung getragen, wonach bei Gebäuden mit Kühlbedarf eine baurechtliche Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen umgesetzt werden soll (vgl. Punkt 3.1.2 Maßnahmen Strom).

Zu Z. 34 (§ 15a Abs. 1):

Nach § 15a Abs. 1 dritter Satz ist bei einer Widmung als besondere Fläche für einen sonstigen Handelsbetrieb insbesondere auf eine angemessene Versorgungsstruktur Bedacht zu nehmen. Mit der vorgeschlagenen Ergänzung wird klargestellt, dass in diesem Zusammenhang sowohl auf die Versorgungsstruktur in der betreffenden Gemeinde selbst als auch auf jene in benachbarten Gemeinden Bedacht zu nehmen ist. Dies steht im Einklang mit der bereits derzeit geltenden Rechtslage, zumal nach Abs. 2 bei der Beurteilung, ob die Voraussetzungen für eine Festlegung als besondere Fläche für sonstige Handelsbetriebe vorliegen, auch allfällige Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in einer anderen Gemeinde mit zu berücksichtigen sind.

Zu Z. 35 (§ 16):

Zu § 16 Abs. 1 und 2:

Die Regelungen des Abs. 1 und 2 entsprechen – abgesehen von den durch den Verweis auf Abs. 3 erfolgenden Änderungen – dem bisherigen § 16 Abs. 2 erster, zweiter und letzter Satz; aus der Neufassung ergeben sich insofern keine inhaltlichen Änderungen.

Zu § 16 Abs. 3:

Nach Abs. 2 lit. a gelten Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung dienen, wenn tagsüber die ständige Anwesenheit einer Ansprechperson gewährleistet ist, grundsätzlich nicht als Ferienwohnungen im Sinne des Abs. 1. Anknüpfend an diese Regelung wird im Abs. 3 festgelegt, unter welchen Voraussetzungen auch bei einer gewerblichen Beherbergung von Gästen von einer Ferienwohnungsnutzung auszugehen ist.

Bereits nach der geltenden Rechtslage schließen Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen, die Annahme einer gewerblichen Beherbergung aus (vgl. dazu den bisherigen § 16 Abs. 2 dritter Satz); diese Einschränkung wird in der lit. a inhaltlich unverändert übernommen. Dabei handelt es sich beispielsweise um bestimmte vertraglich eingeräumte Nutzungsrechte an Wohnungen und Wohnräumen aufgrund von Gesellschaftanteilen (vgl. dazu näher die Ausführungen in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage, Beilage 17/1993).

Darüber hinaus wird in der lit. b festgelegt, dass auch die Begründung von Wohnungseigentum ein über den gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehendes Verfügungsrecht darstellt, welches die Annahme einer gewerblichen Beherbergung von Gästen ausschließt. In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass sogenannte „Investorenmodelle“ immer häufiger dazu genutzt werden, die bestehenden Ferienwohnungsregelungen zu umgehen, bzw. raumplanungsrechtlich unerwünschte Folgewirkungen

haben. Um kurzfristig Finanzmittel zu lukrieren, werden dabei durch Parifizierungen Wohneinheiten aus Hotelbetrieben herausgelöst und an einzelne Investoren veräußert. Diese stellen die Wohnungen vertraglich wiederum dem Hotelbetreiber zur gewerblichen Beherbergung von Gästen zur Verfügung.

Bei derartigen Überlassungskonstruktionen besteht die Gefahr, dass die Eigentümer aufgrund ihrer besonderen Stellung Einfluss auf den Beherbergungsbetrieb nehmen und de facto eine Nutzung im Rahmen der gastgewerblichen Beherbergung zumindest mittel- und langfristig erschweren oder unter Umständen sogar völlig verunmöglichen. So ist insbesondere zu befürchten, dass aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur und der unterschiedlichen Interessenlagen der verschiedenen Eigentümer erforderliche Sanierungsmaßnahmen oder sonst notwendige Investitionen in die Infrastruktur des betreffenden Beherbergungsbetriebes verzögert werden oder überhaupt nicht durchgeführt werden können. Hinzu kommt, dass die Überlassungsverträge, welche die Grundlage für die Nutzung im Rahmen der gewerblichen Beherbergung durch den Betreiber bilden, in der Regel zeitlich befristet abgeschlossen werden. Sofern jedoch die Überlassungsverträge nicht verlängert (etwa weil der Eigentümer mit der Betriebsweise nicht einverstanden ist) oder gar vorzeitig beendet werden, stehen die betreffenden Wohneinheiten dem bestehenden Beherbergungsbetrieb nicht mehr zur Verfügung. Dies wird regelmäßig dazu führen, dass der Beherbergungsbetrieb – wenn überhaupt – nur noch eingeschränkt weitergeführt werden kann. Abgesehen davon müssten die Eigentümer der betreffenden Wohneinheiten (sofern sie die Wohnungen nicht leer stehen lassen wollen) dafür sorgen, dass diese von einem anderen Betreiber im Rahmen der gastgewerblichen Beherbergung genutzt werden. Eine Nutzung einzelner Wohneinheiten durch unterschiedliche Betreiber wird jedoch insbesondere mangels der erforderlichen betrieblichen Infrastruktur in der Praxis kaum möglich sein. Letztlich führt dies dazu, dass die einzelnen Wohneinheiten mittel- bzw. langfristig nicht im Rahmen der gewerblichen Beherbergung an ständig wechselnde Gäste vermietet werden (können).

In einigen Tourismusgemeinden am Arlberg, im Montafon und im hinteren Bregenzerwald sind bereits derzeit Anzeichen für eine solche Entwicklung zu beobachten. Dies hat die betroffenen Gemeinden, namentlich Bildstein, Mittelberg, Damüls, Mellau, Lech, Schruns, Tschagguns und Vandans dazu veranlasst, gestützt auf § 25 Abs. 1 RPG Bausperren zu erlassen. Damit sollte (bis zu einer entsprechenden Änderung der betreffenden Flächenwidmungspläne) verhindert werden, dass weiterhin in bestehenden Beherbergungsbetrieben die baulichen Voraussetzungen für derartige Investorenmodelle geschaffen oder neue (nach diesen Modellen geführte) Objekte errichtet werden.

Um solchen Entwicklungen entgegenzuwirken und entsprechend den Zielen der Raumplanung (vgl. insbesondere § 2 Abs. 2 lit. a) die gewachsenen Wirtschaftsstrukturen in den Tourismusgemeinden zu schützen, sollen künftig Wohnungen und Wohnräume an denen Wohnungseigentum begründet wird, dann als Ferienwohnungen gelten, wenn sie Teil einer betrieblichen oder sonst funktionalen Einheit eines gastgewerblichen Beherbergungsbetriebes sind. Festzuhalten ist, dass mit dieser Regelung die Begründung von Wohnungseigentum keineswegs ausgeschlossen wird. Vielmehr knüpfen sich daran bei Vorliegen bestimmter zusätzlicher Voraussetzungen spezifische raumplanungsrechtliche Rechtsfolgen.

Ob ein Wohnungseigentumsobjekt Teil einer *betrieblichen* Einheit eines gastgewerblichen Beherbergungsbetriebes ist, wird nach betriebsorganisatorischen Zusammenhängen zu beurteilen sein, also nach Merkmalen, die den Betrieb des Beherbergungsbetriebes oder betriebsorganisatorische Zusammenhänge zwischen mehreren Beherbergungsbetrieben betreffen. Für das Vorliegen einer *sonst funktionalen* Einheit sind Faktoren maßgeblich, die auf die wirtschaftliche Wirkung bezogen sind. Betriebliche und sonst funktionale Aspekte können voneinander – wegen der teilweisen Überdeckung der Begriffsbedeutungen – nicht streng abgegrenzt werden. Eine organisatorische oder eine sonst funktionale Einheit einer gastgewerblichen Beherbergung ist insbesondere dann anzunehmen, wenn einer oder mehrere der folgenden Umstände gegeben sind: die Liegenschaften sind derselben Wohnungseigentumsgemeinschaft zugehörig, einheitliches Betriebskonzept, gemeinsam organisierte Dienstleistungen wie Reinigungsdienste oder Wäschebereitstellung, gemeinsame Parkplätze, sonstige gemeinsam genutzte Räumlichkeiten wie z.B. Empfangs- oder Aufenthaltsräume, Müllraum u.Ä., gemeinsames Marketing usw. Von einer Einheit der gastgewerblichen Beherbergung ist jedenfalls nur auszugehen, wenn alle betroffenen Wohnungseigentumsobjekte der gastgewerblichen Beherbergung dienen. Keine Einheit der gastgewerblichen Beherbergung liegt hingegen z.B. dann vor, wenn die im Rahmen der Parifizierung geschaffene Wohnung als Hauptwohnsitz genutzt wird und der verbleibende Hotelbetrieb lediglich aus einem weiteren Wohnungseigentumsobjekt besteht.

Nach dem neuen Abs. 3 lit. c gelten gastgewerblich genutzte Wohnungen und Wohnräume weiters dann als Ferienwohnungen, wenn sie (auch) vom Eigentümer selbst genutzt werden. Dabei ist es unerheblich, ob die Nutzung durch den Eigentümer wie ein „normaler“ Gast im Rahmen des Beherbergungsbetriebes erfolgt oder nicht. Durch den vollständigen Ausschluss der Eigennutzung sollen Investitionen hintangehalten werden, die nur vordergründig zum Zweck der Zurverfügungstellung an ständig

wechselnde Gäste erfolgen, zumal das Ausmaß der Eigennutzung und der effektiven Zurverfügungstellung an ständig wechselnde Gäste nur schwer nachweisbar ist. Abs. 3 lit. c erfasst die Nutzung durch den Eigentümer als natürliche Person sowie bei Objekten, die im Eigentum eines Unternehmens stehen, auch die Nutzung durch am jeweiligen Unternehmen beteiligte Personen mit beherrschendem Einfluss; erfasst sind zudem auch die Nutzung durch nahe Angehörige der genannten Personen. Ob ein beherrschender Einfluss auf eine Unternehmung vorliegt, ist nach den rechtlichen, insbesondere den Beteiligungsverhältnissen, oder den tatsächlichen Verhältnissen zu beurteilen. Demnach ist beispielsweise im Falle einer Stiftung auch die Nutzung durch den Stifter selbst oder durch Begünstigte der Stiftungen erfasst, eine Nutzung durch Minderheitsgesellschafter und Kleinaktionäre ist hingegen nicht erfasst.

Eine Unternehmung ist im Sinne der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. VfSlg. 3296/1957) eine in einer bestimmten Organisationsform in Erscheinung tretende wirtschaftliche Tätigkeit, die sich auf Vermögenswerte stützt und mit Einnahmen und Ausgaben verbunden ist, wobei es unmaßgeblich ist, in welcher Organisationsform die Unternehmung auftritt, ob sie Rechtspersönlichkeit besitzt oder nicht und ob zur Entfaltung der wirtschaftlichen Tätigkeit eine besondere Berechtigung notwendig ist. Aufgrund dieses weiten Begriffsverständnisses kann eine Unternehmung etwa Personengesellschaft, Kapitalgesellschaft, Genossenschaft, Verein, gemeinnützige oder wohltätige Bundes- oder Landes-Stiftung oder -Fonds, Privatstiftung oder Sparkasse sein.

Zu § 16 Abs. 4:

Im Abs. 4 wird die Regelung des bisherigen § 16 Abs. 7 betreffend den Kreis der nahen Angehörigen inhaltlich unverändert übernommen.

Zu Z. 36 (§ 16a):

Zu § 16a Abs. 1 und 2:

Die Regelung des Abs. 1 erster Satz entspricht der Bestimmung des bisherigen § 16 Abs. 1.

Nach dem neuen Abs. 1 zweiter Satz dürfen auf Flächen mit einer Ferienwohnungswidmung Zonen ausgewiesen werden, in denen ausschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 16 Abs. 3 lit. b und c errichtet werden dürfen. Dabei handelt es sich um Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen dienen und an denen Wohnungseigentum begründet worden ist bzw. die – in einem eingeschränkten Ausmaß – (auch) vom Eigentümer benützt werden (vgl. dazu auch die Ausführungen zu § 16 Abs. 3). Auf dieser Grundlage haben Gemeinden weiterhin – im Rahmen eines kontrollierten widmungsrechtlichen Systems – die Möglichkeit, in bestimmten abgegrenzten Gebieten gezielt Investorenmodelle der genannten Art zuzulassen. Dabei muss jedoch sichergestellt sein, dass auch der Eigentümer die Wohnung lediglich wie jeder andere Gast im Rahmen der gastgewerblichen Beherbergung üblich nutzen kann. Indizien dafür sind insbesondere, dass sich der Eigentümer wie jeder andere Gast für seinen Aufenthalt anmelden muss und kein Mitspracherecht auf die personelle Auswahl der Wohnungsnutzer hat. Zudem darf die Nutzung durch den Wohnungseigentümer (und die ihm zuzurechnenden nahen Angehörigen) einen Zeitraum von höchstens drei Wochen im Jahr nicht überschreiten. Darauf hinzuweisen ist, dass Ferienwohnungswidmungen mit entsprechenden Zonierungen auch dann zulässig sein sollen, wenn die Ferienwohnungsquote bereits überschritten ist (vgl. § 16b Abs. 5 zweiter Satz).

Im Abs. 2 wird die Regelung des bisherigen § 16 Abs. 3 inhaltlich unverändert übernommen.

Zu § 16a Abs. 3:

Im Abs. 3 lit. a werden die Regelungen des bisherigen § 16 Abs. 4 lit. a und b zusammengeführt. Nach dem nunmehrigen Abs. 3 lit. a ist die Bewilligung einer Ferienwohnungsnutzung dann möglich, wenn der Eigentümer der betreffenden Wohnung bzw. des betreffenden Wohnraums zum Kreis der gesetzlichen Erben des vormaligen Eigentümers gehört (also z.B. die Ehefrau, der Sohn oder die Tochter) und dieser bereits verstorben ist. Als vormaliger Eigentümer ist der unmittelbare Rechtsvorgänger des Antragstellers anzusehen. Auch der Miteigentümer ist berechtigt, einen Antrag nach Abs. 3 lit. a zu stellen, sofern er die sonstigen Voraussetzungen erfüllt. Weitere Voraussetzung ist, dass dem Antragsteller die Nutzung zur Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfs aufgrund beruflicher oder familiärer Umstände nicht möglich oder zumutbar ist und diese Wohnung bzw. dieser Wohnraum auch einer anderen Person nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dient. Zudem muss er aufgrund besonderer persönlicher (insbesondere familiärer) Verhältnisse ein Interesse an der Nutzung als Ferienwohnung haben.

Wenn daher der Antragsteller den Dauerwohnsitz aus beruflichen oder familiären Gründen woanders hin verlegt, soll ihm die Nutzung als Ferienwohnung ermöglicht werden können, sofern und solange (noch) besondere persönliche Gründe vorliegen. Solche besonderen Gründe können insbesondere in der Aufrechterhaltung von Kontakten zu Familienangehörigen (z.B. Eltern) bestehen, die im Nahbereich der betreffenden Wohnung leben. Besondere persönliche Verhältnisse, die ein Interesse an der Nutzung als Ferienwohnung begründen können, werden aber auch dann vorliegen, wenn der Antragsteller ein besonders Naheverhältnis zur Wohnung hat – etwa weil dort während seiner Kindheit sein Hauptwohnsitz begründet war.

Das Vorliegen der Bewilligungsvoraussetzungen ist im Antrag nachzuweisen (vgl. Abs. 4). Die Wohnung oder der Wohnraum darf nur vom Bewilligungsinhaber selbst und seinen nahen Angehörigen (§ 16 Abs. 4) einschließlich seiner bzw. deren Gäste (also Personen in Begleitung des Bewilligungsinhabers bzw. seiner nahen Angehörigen) als Ferienwohnung genutzt werden. Eine Vermietung oder sonstige Überlassung an Dritte zu Ferienzwecken ist unzulässig.

Festzuhalten ist, dass die Neufassung des § 16a Abs. 3 lit. a im Verhältnis zu den bisherigen § 16 Abs. 4 lit. a und b eine restriktivere Regelung bedeutet, zumal die jeweils strengeren Bewilligungsvoraussetzungen des bisherigen § 16 Abs. 4 lit. a und b miteinander kombiniert werden. So kann künftig (anders als nach dem bisherigen § 16 Abs. 4 lit. b) eine entsprechende Ausnahmbewilligung nicht erteilt werden, wenn der vormalige Eigentümer noch nicht verstorben ist. Zudem kann dem Antragsteller (anders als nach dem bisherigen § 16 Abs. 4 lit. a) eine Ausnahmbewilligung nur dann erteilt werden, wenn dieser aufgrund besonderer persönlicher (insbesondere familiärer) Verhältnisse ein Interesse an der Nutzung als Ferienwohnung hat.

Im § 16a Abs. 3 lit. b und lit. c werden die Regelungen des bisherigen § 16 Abs. 4 lit. c und d inhaltlich unverändert übernommen; auf die entsprechenden Erläuterungen in der Beilage 35/2014 wird verwiesen.

Zu § 16a Abs. 4:

Im Abs. 4 wird die Regelung des bisherigen § 16 Abs. 5 inhaltlich unverändert übernommen.

Zu § 16a Abs. 5:

Im Abs. 5 erster und zweiter Satz werden die Regelungen des bisherigen § 16 Abs. 6 inhaltlich unverändert übernommen.

Mit dem neuen letzten Satz werden Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen – also beispielsweise Stromversorger, Müllentsorgungsunternehmen usw. – verpflichtet, Auskünfte zu einem bestimmten Nutzerverhalten zu erteilen und verbrauchsbezogene Daten zu übermitteln (z.B. betreffend den Stromverbrauch oder das Müllaufkommen einer bestimmten Wohnung). Diese Verpflichtung besteht jedoch nur soweit, als die Auskünfte bzw. Daten zur Beurteilung des Vorliegens einer unzulässigen Ferienwohnungsnutzung erforderlich sind. Voraussetzung ist ein entsprechendes Verlangen des Bürgermeisters, welches nur dann erfolgen darf, wenn aufgrund bestimmter Tatsachen bereits ein entsprechender Anfangsverdacht vorliegt. Daraus ergibt sich, dass der Bürgermeister zuvor mit Hilfe von weniger intensiv in das Grundrecht auf Datenschutz eingreifenden Maßnahmen, die zur Beurteilung des Nutzerverhaltens erforderlichen Informationen zu erheben hat. Erst wenn dies nicht zum Ziel führt, kann auf die vorgesehene Auskunftspflicht zurückgegriffen werden. Mit diesem zusätzlichen Instrumentarium soll die Überwachung der Einhaltung der Ferienwohnungsregelungen sichergestellt werden. Dies ist erforderlich, zumal sich in der Praxis gezeigt hat, dass der Bürgermeister durch den Einsatz gelinderer Mittel (z.B. Befragung von Nachbarn, Vorlage von Strom- und Wasserrechnungen usw.) oft nicht in der Lage ist, die notwendigen Informationen zu erheben, um beurteilen und letztlich nachweisen zu können, dass eine illegale Ferienwohnungsnutzung vorliegt.

Zu § 16a Abs. 6:

Im Abs. 6 wird die Regelung des bisherigen § 16 Abs. 8 inhaltlich unverändert übernommen.

Zu § 16a Abs. 7:

Im Abs. 7 wird den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, restriktivere Vorgaben im Zusammenhang mit der Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnungen zu schaffen, indem mit Verordnung der Gemeindevertretung die Anwendbarkeit des Abs. 3 lit. a und b für die betreffende Gemeinde ausgeschlossen wird; es kann auch nur die Anwendung der lit. a oder der lit. b ausgeschlossen werden.

Voraussetzung ist, dass eine Ferienwohnungsquote nach § 16b Abs. 4 festgelegt ist und die Raumplanungsziele nicht gefährdet werden. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Raumplanungsziele nach § 2 Abs. 2 lit. a und Abs. 3 lit. g maßgeblich, unter Umständen aber auch andere Zielbestimmungen.

Zu § 16a Abs. 8:

Im Abs. 8 wird die Regelung des bisherigen § 16 Abs. 9 inhaltlich unverändert übernommen.

Zu Z. 37 bis 45 (§§ 16b und 16c):

Aufgrund des neu eingefügten § 16a sind die bisherigen §§ 16a und 16b als §§ 16b und 16c zu bezeichnen.

Zu § 16b Abs. 1:

Nachdem der bisherige § 16 neu gefasst wird (künftig §§ 16 und 16a), muss der Verweis auf den bisherigen § 16 Abs. 1 (nunmehr § 16a Abs. 1) bzw. auf den bisherigen § 16 Abs. 4 (nunmehr § 16a Abs. 3) entsprechend angepasst werden.

In der neu eingefügten lit. b wird berücksichtigt, dass auch jene Wohnungen und Wohnräume im Ferienwohnungsverzeichnis einzutragen sind, die aufgrund einer Bewilligungen nach dem bisherigen § 16 Abs. 4 als Ferienwohnungen genutzt werden dürfen.

Darüber hinaus wird in der neuen lit. d klargestellt, dass weiters solche Wohnungen im Ferienwohnungsverzeichnis der Gemeinde einzutragen sind, die im Falle einer Änderung der Verordnung nach § 16a Abs. 8 (Verordnung über die Einschränkung des Geltungsbereiches der Bestimmungen über Ferienwohnungen nach § 16 Abs. 3 erster Satz und 4 des Raumplanungsgesetzes) aufgrund einer Anzeige nach § 59 Abs. 10 iVm Art. II Abs. 2 des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBL.Nr. 27/1993, rechtzeitig als Ferienwohnungen angezeigt worden sind (und deren Nutzung als Ferienwohnung nicht untersagt worden ist).

Zu § 16b Abs. 5:

Im Abs. 5 wird der Verweis auf den bisherigen § 16 Abs. 1 (nunmehr § 16a Abs. 1) entsprechend angepasst. Mit dem zweiten Satz wird klargestellt, dass Zonen nach § 16a Abs. 1 zweiter Satz auch dann ausgewiesen werden dürfen, wenn dadurch die für die betreffende Gemeinde festgelegte Ferienwohnungsquote überschritten wird. Diese Besserstellung wird vor dem Hintergrund des Erfordernisses einer gastgewerblichen Beherbergung und damit einer Zurverfügungstellung an ständig wechselnde Gäste für sachlich gerechtfertigt erachtet.

Zu § 16b Abs. 7:

Im Abs. 7 wird der Verweis auf den bisherigen § 16 Abs. 9 (nunmehr § 16a Abs. 8) entsprechend angepasst.

Zu Z. 46 (§ 17 Abs. 1):

Nachdem im § 12 die Bezeichnung der einzelnen Absätze geändert wird, muss der Verweis auf den bisherigen § 12 Abs. 4 (nunmehr § 12 Abs. 5) entsprechend angepasst werden.

Zu Z. 47 (§ 18 Abs. 4):

Die Bestimmung des Abs. 4 wird neu gefasst. Auch künftig erfolgt eine demonstrative Aufzählung der Gebäude und Anlagen, die vom Typus her als solche in Frage kommen, die ihrer Zweckbindung nach an einen bestimmten Standort gebunden sind oder sich an einem bestimmten Standort besonders eignen. Anders als bisher erfolgt diese Aufzählung jedoch gegliedert nach Anlagentypen in den lit. a bis f. Weiters wird im Sinne einer gesetzlichen Klarstellung präzisiert, welche (wirtschaftlichen) Nutzungen jedenfalls auch mit einer Sondergebietswidmung zugelassen werden können. Um in der Vollzugspraxis erforderliche raumplanungsfachliche Handlungsspielräume zu eröffnen, wird zudem die Möglichkeit zur Ausweisung von Sondergebieten in der Freifläche in Teilbereichen erweitert.

Festzuhalten ist, dass Widmungen als Freifläche-Sondergebiet für die Errichtung bzw. Erweiterung von Betrieben, die typischerweise im Bauflächengebiet (Baufläche-Betriebsgebiet Kategorie I oder II) errichtet werden können, nicht zulässig sind. In diesem Zusammenhang ist auf die Ausführungen im

Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 22.09.2022, V 129/2021, zur bisherigen Fassung des § 18 Abs. 4 hinzuweisen, wonach typische Sonderwidmungen im Grünland in der Art und Weise der Bodennutzung der Land- und Forstwirtschaft ähneln oder Erholungszwecken dienen; zudem sind – schon nach der bestehenden Rechtslage – auch Sonderwidmungen für bestimmte wirtschaftliche Nutzungen, wie z.B. für Materialgewinnungsstätten, Lager- und Ablagerungsplätze und Abfallwirtschaftsanlagen möglich. Den Erläuterungen zur Stammfassung des Raumplanungsgesetzes ist dazu zu entnehmen, dass sich die Notwendigkeit für die Widmung als Sondergebiet in der Freifläche daraus ergibt, dass solche Anlagen vielfach nicht im Bauflächengebiet vorgesehen werden können (vgl. die entsprechenden Ausführungen in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage, Beilage 10/1972, S. 183).

Zu Abs. 4 lit. a:

Bereits bisher waren in einem Sondergebiet in der Freifläche Anlagen zulässig, die in der Art der Bodennutzung mit der Land- oder Forstwirtschaft vergleichbar sind. Bei Kleingärten oder gewerblichen Gärtnereien handelt es sich um Anlagen, deren Verwendungszweck in der Art und Weise der Bodennutzung der Landwirtschaft ähnelt, weshalb deren Errichtung (bei entsprechender Standortbindung bzw. -eignung) im Zuge einer Sondergebietswidmung auch weiterhin möglich sein soll.

Zu Abs. 4 lit. b:

Wie bisher sollen im Sondergebiet – die erforderliche Standortbindung bzw. -eignung vorausgesetzt – auch künftig Anlagen, die Erholungszwecken dienen, zulässig sei. Dazu gehören neben den in der lit. b ausdrücklich genannten Sportanlagen beispielsweise auch Reitanlagen, die der Ausübung des Pferdesports und insofern auch Erholungszwecken dienen.

In Sondergebieten sollen unter bestimmten Voraussetzungen auch Beherbergungsbetriebe ermöglicht werden. Eine solche Möglichkeit besteht jedoch nur dann, wenn der Beherbergungsbetrieb an den betreffenden Standort gebunden bzw. für diesen besonders geeignet ist und Erholungszwecken dient; dies könnte beispielsweise bei einem Hotelbetrieb für Wintersportgäste in einem Schigebiet der Fall sein. Abgesehen vom Vorliegen der Standortgebundenheit bzw. der Standorteignung ist Voraussetzung für die Widmung aufbauend auf der Grundlagenerhebung eine Abwägung mit den berührten Interessen unter Berücksichtigung der im § 2 angeführten Ziel (vgl. § 3). Diese Abwägung kann unter Umständen auch dazu führen, dass trotz Standorteignung eine Sondergebietswidmung für einen Beherbergungsbetrieb nicht dem Gesetz entspricht, z.B. weil das Interesse der Erhaltung der Vielfalt von Natur und Landschaft bzw. der Erhaltung natürlicher und naturnaher Landschaftsteile (vgl. § 2 Abs. 2 lit. b und Abs. 3 lit. c) überwiegt.

Anzumerken ist, dass bei Ferienwohnungen die raumplanungsfachlich zulässige Nutzung ausschließlich nach den §§ 16 und 16a zu beurteilen ist; die Widmung als Sondergebiet „Beherbergungsbetrieb“ kann daher niemals die Rechtsgrundlage für eine Nutzung als Ferienwohnung sein. Freilich kann eine Ausnahme nach § 16a Abs. 3 lit. b auch für einen Beherbergungsbetrieb erteilt werden, der – bei Vorliegen der erforderlichen Voraussetzungen – rechtmäßig auf einem Sondergebiet in der Freifläche errichtet worden ist.

Weiters ist anzumerken, dass auf einer als Sondergebiet gewidmeten Fläche mit einem Verwendungszweck für Beherbergungsbetriebe auch Gebäude und Anlagen errichtet werden können, die mit einem Beherbergungsbetrieb in sachlichem Zusammenhang stehen. Das können z.B. Mitarbeiterwohnungen sein, aber auch sonstige Anlagen, die der Erschließung oder dem Betrieb des Beherbergungsbetriebs dienen (z.B. eine Tiefgarage oder ein Wirtschaftsgebäude). Es wäre auch zulässig, in der Widmung als Sondergebiet den Verwendungszweck „Beherbergungsbetrieb“ in diesem Sinne weiter einzuschränken, etwa auf „Beherbergungsbetrieb – Mitarbeiterwohnungen“.

Zu Abs. 4 lit. c:

Unter Anlagen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur fallen beispielsweise Anlagen und Leitungen für die Erzeugung und den Transport von elektrischer Energie, Fernwärme, Gas u.dgl. (z.B. Anlagen zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen, Umspannwerke, Trafostationen), Anlagen und Leitungen für die elektronische Kommunikation (z.B. Schalt-, Verstärker- oder Verzweigungseinrichtungen sowie Funkanlagen einschließlich Funkmasten), Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen, Abfallsammelstellen und Abfallbehandlungsanlagen. Zudem sind auch Bauhöfe der öffentlichen Hand als Anlagen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur anzusehen, wobei darunter Bauhöfe der Gebietskörperschaften oder Gemeindeverbände zu verstehen sind. Verkehrsverbindungen zählen jedoch nicht dazu, da hier auf Ebene des Flächenwidmungsplanes mit der Verkehrsfläche nach § 19 eine eigene Widmungskategorie zur Verfügung steht.

Im Zusammenhang mit den genannten Anlagen zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen ist anzumerken, dass darunter Anlagen zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren, nichtfossilen

Energiequellen zu verstehen sind; dazu zählen beispielsweise Wind, Sonne, Wasserkraft oder Energie aus Biomasse, Deponiegas, Biogas usw. Mit der Möglichkeit zur Festlegung von Sondergebieten für Anlagen zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen soll – insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Bestrebungen zum Ausbau erneuerbarer Energien – die Realisierung solcher Anlagen erleichtert und deren Ausbau weiter vorangetrieben werden. Im Übrigen dient die in Rede stehende Ergänzung auch der Umsetzung des Art. 15 Abs. 3 der Richtlinie (EU) 2018/2001 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen. Danach stellen die Mitgliedstaaten sicher, dass ihre zuständigen Behörden unter anderem auf lokaler Ebene insbesondere bei der Planung (auch bei der frühzeitigen Raumplanung) von städtischer Infrastruktur, Industrie-, Gewerbe- oder Wohngebieten Vorschriften für die Integration und den Einsatz von erneuerbarer Energie vorsehen. Bei der Beurteilung, ob bei einer Anlage zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen die erforderliche Standortbindung bzw. -eignung vorliegt, sind jedenfalls auch die Raumplanungsziele nach § 2 (insbesondere das Ziel der „Sicherung von Flächen für die Landwirtschaft“ und jenes der „Erhaltung der Vielfalt von Natur- und Landschaft“) zu berücksichtigen.

Zu Abs. 4 lit. d:

Bei den genannten Steinbrüchen, Kiesgruben, Beton- bzw. Kieswerken, Brechanlagen (wie sie beispielsweise zur Asphaltaufbereitung verwendet werden), Sägewerken, Schießstätten und Sprengmittellager handelt es sich um Anlagen für wirtschaftliche Nutzungen, deren Errichtung aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen im Bauflächengebiet nicht oder nur sehr schwer möglich ist. Hier eignen sich vor allem solche Standorte, die über eine ausreichende Entfernung zum Bauflächengebiet verfügen. Eine Widmung als Freifläche-Sondergebiet hat zudem den Vorteil, dass gemäß § 18 Abs. 4 letzter Satz der vorgesehene Verwendungszweck in der Widmung anzuführen ist und daher eine allfällige spätere Nutzung der Fläche für eine andere wirtschaftliche Anlage, von der nicht solche Emissionen ausgehen und die daher keinen so speziellen Standort benötigt, ausgeschlossen ist.

Bei Kasernen handelt es sich um Gebäude, die der militärischen Nutzung (Unterbringung von Soldaten) dienen. Ausgehend von diesem Verwendungszweck und der damit einhergehenden spezifischen Nutzung (z.B. Übungen in den Nachtstunden usw.) ist davon auszugehen, dass solche Anlagen typischerweise nicht im Bauflächengebiet realisiert werden. Um Nutzungskonflikte im Bauflächengebiet zu vermeiden, kann daher auch für solche Gebäude ein Sondergebiet in der Freifläche vorgesehen werden.

Zu Abs. 4 lit. e:

Unter „Lagerplätze“ im Sinne der lit. e sind ausschließlich ebenerdige Flächen zu verstehen, nicht jedoch Gebäude. Eine weitere Einschränkung besteht darin, dass eine Widmung als Freifläche-Sondergebiet lediglich für solche Lagerplätze vorgesehen werden kann, die im Zusammenhang mit einer in der lit. a bis d genannten Nutzung stehen. Demnach sind Lagerplätze für betriebliche Zwecke (die eine Widmung als Baufläche Betriebsgebiet erfordern) im Sondergebiet nicht zulässig. Auf die Übergangsbestimmung des § 63 Abs. 6 wird hingewiesen.

Zu Abs. 4 lit. f:

Eine Widmung als Freifläche-Sondergebiet ist für Stellplätze im Sinne des § 2 Abs. 1 lit. m BauG möglich, die der zweckmäßigen Erschließung baurechtlich rechtmäßig bestehender Gebäude oder sonstiger Anlagen (wie z.B. Schilifte) dienen und daher ihrer Zweckwidmung nach an einen bestimmten Standort gebunden sind. Diese sind nicht nur dann als zweckmäßig anzusehen, wenn das Gebäude bzw. die Anlage bisher über gar keine Stellplätze verfügt, sondern auch in jenen Fällen, in denen bereits Stellplätze vorhanden sind und durch die neu zu errichtenden Stellplätze die Nutzung wesentlich verbessert wird.

Zu Z. 48 (§ 20 Abs. 2):

Im Abs. 2 wird klargestellt, dass zu den Zwecken des Gemeinbedarfes, für die nach Abs. 1 Vorbehaltsflächen festgelegt werden können, neben dem gemeinnützigen Wohnbau auch der förderbare Wohnbau zählt. Der Begriff förderbarer Wohnbau bezeichnet Wohnbauprojekte, welche die objektbezogenen Voraussetzungen der Wohnbauförderungsrichtlinien erfüllen und insofern nach den jeweiligen Vorschriften des Wohnbauförderungsrechts gefördert werden können.

Auf Grundlage der vorgeschlagenen Änderung im Abs. 2 können künftig (in Bauflächen oder Bauerwartungsflächen) Vorbehaltsflächen nach § 20 auch für den Zweck der Errichtung von förderbarem Wohnbau festgelegt werden. Diese Maßnahme soll dazu beigetragen, die Versorgung der Bevölkerung mit „leistbarem Wohnraum“ sicherzustellen.

Auf entsprechenden Vorbehaltsflächen für förderbaren oder gemeinnützigen Wohnbau errichtete Gebäude können in einem flächenmäßig untergeordneten Ausmaß auch für andere (mit der Unterlagswidmung vereinbare) Zwecke verwendet werden. Dadurch soll eine sozial verträgliche Durchmischung gewährleistet werden (auf die entsprechenden Ausführungen in der Beilage 77/2018 wird verwiesen).

Zu Z. 49 (§ 21 Abs. 2):

Im Zuge der Evaluierung der Novelle zum Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 4/2019, haben verschiedene Gemeinden darauf hingewiesen, dass der Entwurf des Flächenwidmungsplanes nicht zwangsläufig auch Belange des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinerverbauung berührt. Aus diesem Grunde soll die verpflichtende Verständigung des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinerverbauung über die Veröffentlichung des beschlossenen Entwurfes des Flächenwidmungsplanes entfallen. Ebenso wie dies bereits nach der geltenden Rechtslage für sonstige öffentliche Dienststellen vorgesehen ist, soll nunmehr auch eine Verständigung des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinerverbauung nur dann erforderlich sein, wenn dessen Belange durch den Flächenwidmungsplan wesentlich berührt werden. Die Landesregierung und die angrenzenden Gemeinden sind (wie bisher) jedenfalls von der Veröffentlichung zu verständigen.

Zu Z. 50 bis 53 (§ 21b):

Zu § 21b Abs. 1:

Im Abs. 1 wird einerseits der Verweis auf den bisherigen § 12 Abs. 4 (nunmehr § 12 Abs. 5) entsprechend angepasst. Andererseits wird berücksichtigt, dass künftig im Zuge einer Neuwidmung als Baufläche unter bestimmten Voraussetzungen kein Mindestmaß der baulichen Nutzung festzulegen ist (vgl. dazu die Ausführungen zu § 12 Abs. 5).

Zu § 21b Abs. 2:

Im Abs. 2 wird der Verweis auf den bisherigen § 12 Abs. 5 (nunmehr § 12 Abs. 7), auf den bisherigen § 16 (nunmehr § 16a) sowie auf den bisherigen § 16b (nunmehr § 16c) entsprechend angepasst.

Zu Z. 54 bis 56 (§ 23):

Zu § 23 Abs. 2:

Im Abs. 2 wird der Verweis auf den bisherigen § 16 (nunmehr § 16a) sowie auf den bisherigen § 16b (nunmehr § 16c) entsprechend angepasst.

Zu § 23 Abs. 6:

Mit der Klarstellung im Abs. 6 erster Satz wird ein legistisches Versehen korrigiert und berücksichtigt, dass die Veröffentlichung des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes auf dem Veröffentlichungsportal im Internet erfolgt.

Durch die Ergänzung im letzten Satz wird klargestellt, dass nur jene angrenzenden Gemeinden anzuhören sind, deren Belange durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes wesentlich berührt werden. Darüber hinaus wird klargestellt, dass auch dann, wenn nach Abs. 6 keine Veröffentlichung des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes auf dem Veröffentlichungsportal erfolgt, die Landesregierung von der beabsichtigten Änderung jedenfalls in Kenntnis zu setzen ist (vgl. ebenso § 30 Abs. 3).

Zu Z. 57 (§ 25 Abs. 4):

Sofern ein Flächenwidmungsplan bzw. ein Teil desselben durch den Verfassungsgerichtshof aufgehoben wird, ist nach ständiger Rechtsprechung des VfGH für die von der Aufhebung betroffenen Grundstücke überhaupt keine Widmungs- und Nutzungsart festgelegt. Demnach entfallen mit der Aufhebung der Flächenwidmung durch den VfGH sämtliche widmungsrechtlichen Vorgaben für die betroffenen Grundstücke („weißer Fleck“), weshalb Bauführungen prinzipiell zulässig wären; vgl dazu beispielsweise VfSlg. 15.851/2000, 16.113/2001, 20.222/2017 oder auch VfGH 25.9.2020, E 774/2020. Dies führt dazu, dass eine beantragte Baubewilligung, die aufgrund der (bis zur Aufhebung durch den VfGH) bestehenden Widmung zu versagen war, – bei Vorliegen der übrigen baurechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen – erteilt werden müsste. Dadurch kann jedoch unter Umständen die von der Gemeinde für das betroffene Grundstück neu zu treffende Widmung (Ersatzwidmung) konterkariert werden. Um dies zu verhindern, soll in derartigen Fällen ex lege (und zwar ab dem Inkrafttreten der Aufhebung) eine Bausperre wirksam

werden. Die Bausperre bewirkt, dass eine Baubewilligung (bzw. eine andere in Abs. 2 genannte Bewilligung) nur dann erteilt werden darf, wenn das geplante Vorhaben der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht der Gemeinde nicht widerspricht. Die in diesem Sinne maßgebliche Planungsabsicht ergibt sich aus der bisherigen – vom VfGH (aus formalen Gründen) aufgehobenen – Widmung. Sofern jedoch die Planungsabsicht selbst der Grund für die Aufhebung durch den VfGH war (z.B. im Falle einer mangelhaften Grundlagenforschung) können die genannten Bewilligungen auf dieser Grundlage nicht erteilt werden. Die Bausperre tritt mit dem Inkrafttreten der neuen Widmung, spätestens jedoch zwei Jahre ab ihrem Geltungsbeginn außer Kraft.

Zu Z. 58 bis 68 (§ 28):

Zu § 28 Abs. 1:

Im Abs. 1 wird klargestellt, dass ein Bebauungsplan (wie im Übrigen auch Verordnungen nach §§ 31 bis 34a) entweder für das gesamte Gemeindegebiet oder auch nur für bestimmte Teile des Gemeindegebietes erlassen werden kann.

Zu § 28 Abs. 2 lit. d:

Entsprechend dem nunmehrigen Ziel nach § 2 Abs. 3 lit. d ist auch im Bebauungsplan der Schutz vor nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen. Zu denken ist in diesem Zusammenhang beispielsweise an die Festlegung von Baugrenzen (Abs. 3 lit. h), nähere Festlegungen zu Fassaden- oder Dachbegrünungen (Abs. 3 lit. n), die Festlegung von Flächen, die von jeder oder einer bestimmten Art der Bebauung freizuhalten sind (vgl. Abs. 3 lit. o) usw.

Zu § 28 Abs. 2 lit. i:

Mit der Ergänzung in der lit. i wird der aus Art. 15 Abs. 3 der Richtlinie (EU) 2018/2001 resultierenden Verpflichtung entsprochen; auf die Ausführungen zu § 11 Abs. 1 lit. j wird verwiesen.

Zu § 28 Abs. 3 lit. a:

Mit der vorgeschlagenen Ergänzung soll (korrespondierend zur Änderung im § 12 Abs. 5 lit. a) klargestellt werden, dass die im Bebauungsplan festzulegende Art der baulichen Nutzung nicht nur Gebäude, sondern auch andere Bauwerke (z.B. befestigte Flächen für betriebliche Zwecke wie Lagerplätze, Abstellplätze oder Ähnliches) umfasst.

Zu § 28 Abs. 3 lit. f:

In der lit. f wird klargestellt, dass die Gemeinden im Bebauungsplan auch Festlegungen nach § 34a treffen können (auf die Ausführungen zu § 34a wird verwiesen).

Zu § 28 Abs. 3 lit. l:

Nach § 14 Abs. 7 kann bei bestehenden Seveso-Betrieben, die den nach § 12 Abs. 8 erforderlichen Schutzabstand nicht einhalten, eine entsprechende Zonierung nur dann erfolgen, wenn in einem Bebauungsplan jene baulichen Maßnahmen festgelegt werden, die notwendig sind, damit die bestehende Gefährdung im Falle eines schweren Unfalles höchstens unwesentlich vergrößert und die Begrenzung der Folgen eines solchen Unfalles höchstens unwesentlich erschwert werden. Mit der neuen lit. l wird die Grundlage dafür geschaffen, dass die Gemeinde neben den bereits derzeit möglichen Maßnahmen nach Abs. 3 – wie z.B. die Festlegung der Art der baulichen Nutzung (lit. a), des Maßes der baulichen Nutzung (lit. b) usw. – erforderlichenfalls besondere bauliche Maßnahmen festlegen kann, um schwere Unfälle zu vermeiden und ihre Folgen zu begrenzen. Zu denken ist in diesem Zusammenhang beispielsweise an das Erfordernis der Errichtung einer Schutzmauer, die einer bestimmten Detonationswelle standhalten kann und Ähnlichem.

Zu § 28 Abs. 3 lit. n:

Mit der Erweiterung in der lit. n wird klargestellt, dass die Gemeinden künftig im Bebauungsplan hinsichtlich der äußeren Gestaltung von Bauwerken auch Festlegungen betreffend die Begrünung von Bauwerken treffen können. Zu denken ist in diesem Zusammenhang beispielsweise an nähere Festlegungen zu Fassadenbegrünungen oder Gründächern. Gründächer können einen erheblichen Anteil des auf die Dachfläche entfallenden jährlichen Niederschlages speichern bzw. verdunsten und tragen insofern dazu bei, die Siedlungsentwässerung und Kläranlagen zu entlasten. Gleichzeitig wirken sie sich

positiv auf das Gebäudeklima (Temperatur und Luftfeuchtigkeit) aus. Weiters wird durch Gründächer das städtische Klima positiv beeinflusst, indem diese Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern und der Aufheizung des städtischen Raumes entgegenwirken. Insofern können Dachbegrünungen einen wirksamen Beitrag dazu leisten, die Folgen der (bedingt durch den Klimawandel) immer häufiger auftretenden Extremwetterereignisse abzumildern.

Zu § 28 Abs. 3 lit. o:

Vor dem Hintergrund der neu eingefügten Raumplanungsziele „Schutz des Klimas“ (§ 2 Abs. 2 lit. b) und „Schutz der Siedlungsgebiete vor den nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels“ (§ 2 Abs. 3 lit. d) werden die Gemeinden weiters ermächtigt, im Bebauungsplan Festlegungen betreffend die Freihaltung bestimmter Flächen zu treffen, sofern dies zur Erreichung der genannten Ziele erforderlich ist (vgl. dazu auch die Ausführungen zu § 2 Abs. 2 lit. b und § 2 Abs. 3 lit. d).

Zu § 28 Abs. 3 lit. p:

Künftig können die Gemeinden im Zusammenhang mit der Festlegung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen auch Vorgaben betreffend Stellflächen für Fahrräder treffen. Hinsichtlich der Möglichkeit, für Bauwerke ein bestimmtes Mindestausmaß an Stellflächen festzulegen, wird auf § 34a und die entsprechenden Ausführungen dazu verwiesen.

Zu § 28 Abs. 5:

Im Abs. 5 wird der Verweis auf den bisherigen § 12 Abs. 9 (nunmehr § 12 Abs. 10) entsprechend angepasst.

Zu Z. 69 (§ 34a):

Zu § 34a Abs. 1

Um den Fahrradverkehr zu fördern und umweltverträgliche Mobilität zu begünstigen (§ 2 Abs. 3 lit. 1) haben die Gemeinden – ergänzend zu den bestehenden Regelungen des Baurechts – künftig die Möglichkeit, für Bauwerke das Ausmaß der Mindestfläche für das Abstellen von Fahrrädern mit Verordnung festzulegen. Dabei wird insbesondere auf die Art, Lage, Größe und Verwendung der betreffenden Bauwerke Bedacht zu nehmen sein. In einer entsprechenden Verordnung können allenfalls auch Regelungen über die Beschaffenheit solcher Abstellflächen – wie z.B. leichte Zugänglichkeit, Überdachung usw. – getroffen werden.

Zu § 34a Abs. 2:

Im Abs. 2 wird klargestellt, dass in einer Verordnung nach Abs. 1 die von der Landesregierung in einer Verordnung nach § 13a BauG festgelegten Mindestflächen für das Abstellen von Fahrrädern nicht unterschritten werden dürfen. Nach § 13a Abs. 1 BauG kann die Landesregierung durch Verordnung festlegen, dass die Errichtung bestimmter Bauwerke nur zulässig ist, wenn eine bestimmte Mindestfläche für das Abstellen von Fahrrädern auf dem Baugrundstück vorhanden ist.

Zu Z. 70 (§ 35):

In den Abs. 1 und 2 wird im jeweiligen Verweis auf die Bestimmungen der §§ 31 bis 34 die neue Verordnungsermächtigung nach § 34a (Mindeststellflächen für Fahrräder) berücksichtigt.

Zu Z. 71 (§ 36):

Der Verweis auf den bisherigen § 12 Abs. 9 (nunmehr § 12 Abs. 10) wird entsprechend angepasst. Zudem wird im Verweis auf die Bestimmungen der §§ 31 bis 34 die neue Verordnungsermächtigung nach § 34a (Mindeststellflächen für Fahrräder) berücksichtigt.

Zu Z. 72 und 73 (§ 37):

Zu § 37 Abs. 1:

Im Verweis auf die Bestimmungen der §§ 31 bis 34 wird die neue Verordnungsermächtigung nach § 34a (Mindeststellflächen für Fahrräder) berücksichtigt.

Zu § 37 Abs. 4:

Nach dem neuen Abs. 4 wird auch im Falle der Aufhebung eines Bebauungsplanes bzw. eines Teiles desselben oder bei einer (teilweisen) Aufhebung einer Verordnung nach den §§ 31 bis 34a durch den Verfassungsgerichtshof – und zwar ab dem Inkrafttreten dieser Aufhebung – eine Bausperre für die betroffenen Grundstücke wirksam. Auf die Ausführungen zur korrespondierenden Bestimmung des § 25 Abs. 4 betreffend eine Bausperre im Falle der (teilweisen) Aufhebung eines Flächenwidmungsplanes durch den VfGH wird verwiesen.

Die Bausperre bewirkt, dass eine Baubewilligung (bzw. eine andere in Abs. 2 genannte Bewilligung) nur dann erteilt werden darf, wenn das geplante Vorhaben der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht der Gemeinde nicht widerspricht. Die in diesem Sinne maßgebliche Planungsabsicht ergibt sich aus der bisherigen – vom VfGH (aus formalen Gründen) aufgehobenen – Festlegung im Bebauungsplan bzw. in einer Verordnung nach §§ 31 bis 34a. Sofern jedoch die Planungsabsicht selbst der Grund für die Aufhebung durch den VfGH war (z.B. im Falle einer mangelhaften Grundlagenforschung) können die genannten Bewilligungen auf dieser Grundlage nicht erteilt werden. Die Bausperre tritt mit dem Inkrafttreten des neuen bzw. geänderten Bebauungsplanes bzw. mit Inkrafttreten der neuen Festlegungen nach §§ 31 bis 34a, spätestens jedoch zwei Jahre ab ihrem Geltungsbeginn außer Kraft.

Zu Z. 74 (§ 38):

Im Abs. 1 wird im Verweis auf die Bestimmungen der §§ 31 bis 34 die neue Verordnungsermächtigung nach § 34a (Mindeststellflächen für Fahrräder) berücksichtigt.

Zu Z. 75 und 76 (§ 38a):

Zu § 38a Abs. 2:

Mit der Ergänzung im Abs. 2 lit. b wird berücksichtigt, dass künftig neben dem gemeinnützigen Wohnbau auch der förderbare Wohnbau zu den Zwecken des Gemeinbedarfs zählt (vgl. dazu näher die Ausführungen zu § 20 Abs. 2).

Zu § 38a Abs. 5:

Unter Berücksichtigung der neuen Absatzbezeichnungen des § 12 werden im Abs. 5 die Verweise auf § 12 entsprechend angepasst.

Zu Z. 77 bis 82 (§ 57):

Zu § 57 Abs. 1 lit. e:

In der lit. e wird berücksichtigt, dass aufgrund der Übergangsbestimmung des § 63 Abs. 4 auch jene Bewilligungen zur Nutzung (bzw. Errichtung) von Wohnungen oder Wohnräumen als Ferienwohnung aufrecht bleiben, die aufgrund des bisher geltenden § 16 Abs. 4 erteilt worden sind.

Zudem wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der bisherige § 16 neu gefasst wird (nunmehr §§ 16 und 16a).

Zu § 57 Abs. 1 lit. f:

In der lit. f wird der Verweis auf den bisherigen § 16 Abs. 1 (nunmehr § 16a Abs. 1) entsprechend angepasst.

Zu § 57 Abs. 1 lit. g und Abs. 2 lit. a:

Es wird festgelegt, dass auch die Verletzung der besonderen Mitwirkungsverpflichtungen nach § 16a Abs. 5 eine Verwaltungsübertretung darstellt. Damit soll der Vollzug zur Sicherstellung der gesetzlichen Regelungen über Ferienwohnungen gestärkt werden.

Die in Rede stehenden Mitwirkungsverpflichtungen bestehen einerseits für Personen, die sich auf eine Ausnahme nach § 16 Abs. 2 lit. a berufen, andererseits aber auch für Inhaber von Ausnahmegewilligungen nach § 16a Abs. 3. Darüber hinaus besteht nach § 16a Abs. 5 letzter Satz eine besondere Verpflichtung für Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen zur Erteilung von Auskünften bzw. zur Übermittlung verbrauchsbezogener Daten (vgl. dazu näher die Ausführungen zu § 16a Abs. 5).

Verwaltungsübertretungen nach lit. g sind von den Bezirkshauptmannschaften mit Geldstrafen bis 3.000 Euro zu bestrafen (Abs. 2 lit. a).

Zu § 57 Abs. 4:

Im Abs. 4 wird der Verweis auf den bisherigen § 16 Abs. 3 (nunmehr § 16a Abs. 2) entsprechend angepasst.

§ 57 Abs. 5:

Der Nachweis darüber, ob eine Wohnung unzulässig als Ferienwohnung genutzt wird, ist besonders schwierig. Um der Verwaltungsstrafbehörde diesen Nachweis zu erleichtern, sind künftig auch Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen verpflichtet, der Bezirkshauptmannschaft auf entsprechendes Verlangen die zur Beurteilung der Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen erforderlichen Auskünfte zu erteilen und verbrauchsbezogene Daten zu übermitteln. Diese Verpflichtung besteht jedoch ausschließlich im Rahmen eines Verwaltungsstrafverfahrens wegen einer Übertretung nach Abs. 1 lit. e.

Zu Z. 83 bis 85 (§ 58):

Zu § 58 Abs. 2:

Im Abs. 2 wird der Verweis auf den bisherigen § 16b Abs. 2 (nunmehr § 16c Abs. 2) entsprechend angepasst.

Zu § 58 Abs. 3:

Nach der vorgeschlagenen Erweiterung ist künftig bei Gebäuden im Freihaltegebiet ein Zubau (im Sinne des § 2 Abs. 1 lit. q BauG) nicht nur dann möglich, wenn dieser für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung notwendig ist, sondern auch bei ganzjährig bewohnten Wohngebäuden. Dabei handelt es sich um Gebäude, die ausschließlich Wohnzwecken dienen. Sofern ein Gebäude sowohl Wohnzwecken als auch anderen Zwecken (z.B. einer betrieblichen Nutzung) dient, scheidet eine Qualifikation als Wohngebäude aus.

Ein Zubau bei Wohngebäuden im Freihaltegebiet ist jedoch (anders als ein für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung notwendiger Zubau im Freihaltegebiet) nur unter den in Abs. 1 festgelegten Einschränkungen zulässig: Demnach muss ein solcher Zubau der Weiterführung der zur Zeit der Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes rechtmäßig ausgeübten Nutzung dienen. Weiters dürfen durch den Zubau keine wesentlichen zusätzlichen Gefahren oder Belästigungen für die Einwohner entstehen und der Gebietscharakter nicht gestört werden. Schließlich darf durch den Zubau die Gesamtgeschossfläche nicht über das Ausmaß von 50 % der bei der Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes oder der bislang sonst raumplanungsrechtlich rechtmäßig bestehenden Gesamtgeschossfläche erweitert werden. Aus Anlass dieser Änderung ist festzuhalten, dass der Begriff Gesamtgeschossfläche in § 58 Abs. 1 so zu verstehen ist, wie er in der jeweils geltenden Fassung der Baubemessungsverordnung definiert ist.

Bei ganzjährig bewohnten ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden im Sinne der lit. b ist künftig ebenfalls ein Zubau im Freihaltegebiet – allerdings nur unter den dort vorgesehenen restriktiveren Einschränkungen – zulässig.

Mit den vorgeschlagenen Erleichterungen soll einerseits die bessere Nutzung des Bestandes ermöglicht und einer Erweiterung von Siedlungsgebieten durch weitere Widmungen entgegengewirkt werden. Andererseits soll sichergestellt werden, dass in den Gemeinden eine flächendeckende Ausweisung von Freihaltegebieten weiterhin durchgeführt werden kann; diese Ausweisungen haben sich in der Vergangenheit als sinnvoll erwiesen.

Zu Z. 86 (§ 59 Abs. 26):

Im Abs. 26 wird klargestellt, dass sich die Regelung dieses Absatzes auf § 16a Abs. 4 und 5 in der Fassung vor der gegenständlichen Novelle bezieht.

Zu Z. 87 und 88 (§ 61 Abs. 6 bis 7a):

Die Frist zur Erlassung eines räumlichen Entwicklungsplanes bzw. zur Anpassung desselben bis zum 31.12.2022 wurde von einigen Gemeinden aus unterschiedlichen Gründen nicht eingehalten. Es erscheint zweckmäßig, die Fristen nach Abs. 6 und Abs. 7 auf 31. Dezember 2024 zu erstrecken.

Mit der neuen Regelung des Abs. 7a soll der Landesregierung gleichzeitig ein Instrumentarium an die Hand gegeben werden, um die Umsetzung dieser Verpflichtung mit Nachdruck vorantreiben zu können.

Demnach besteht die Möglichkeit, säumigen Gemeinden mit Bescheid eine angemessene Nachfrist zu setzen, innerhalb der sie ihren räumlichen Entwicklungsplan erstellen bzw. anpassen können. Sofern die Gemeinde auch diese Nachfrist ungenutzt verstreichen lässt, führt dies dazu, dass neue Widmungen als Bauflächen oder Sondergebiete unzulässig sind. Voraussetzung ist, dass der Bescheid der Landesregierung in Rechtskraft erwachsen ist. Bei Widmungen, die entgegen diesem Verbot vorgenommen werden, wäre die aufsichtsbehördliche Genehmigung durch die Landesregierung (§ 21 Abs. 6) zu versagen.

Zu Z. 89 (§ 62):

Nachdem der bisherige § 62 (Sonderbestimmungen aufgrund von Maßnahmen zur Bekämpfung von COVID-19) mit Ablauf des 31. Dezember 2021 außer Kraft getreten ist, ist der bisherige § 63 als § 62 zu bezeichnen.

Zu Z. 90 (§ 63):

Zu § 63 Abs. 1 und 2:

Im Abs. 1 wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Novelle festgelegt.

Nach der Bestimmung des Abs. 2 müssen bereits bestehende oder spätestens zwölf Monate nach Inkrafttreten der gegenständlichen Novelle von der Gemeindevertretung beschlossene räumliche Entwicklungspläne spätestens im Zuge der erstmaligen Überprüfung und Anpassung nach § 11b Abs. 2 – also jedenfalls 10 Jahre nach deren Erlassung – auch an die geänderten Vorgaben des § 11 Abs. 1 angepasst werden. Sofern ein räumlicher Entwicklungsplan erst nach Ablauf von zwölf Monaten nach dem Inkrafttreten der gegenständlichen Novelle von der Gemeindevertretung beschlossen wird, hat dieser von vornherein auch den geänderten Vorgaben des § 11 Abs. 1 zu entsprechen.

Zu § 63 Abs. 3:

Vor dem Hintergrund der geänderten Ferienwohnungsregelungen (§§ 16 und 16a) wird im Abs. 3 lit. a eine Übergangsbestimmung für im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Novelle rechtmäßig bestehende Wohnungen und Wohnräume geschaffen, die Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen dienen. Solche Objekte dürfen auch dann weiterhin für den genannten Zweck genutzt werden, wenn sie aus mehr als einem Wohnungseigentumsobjekt bestehen und damit nach dem nunmehrigen § 16 Abs. 3 lit. b (anders als bisher) als Ferienwohnung gelten und eine solche Nutzung – mangels entsprechender Widmung – unzulässig wäre. Darüber hinaus können solche Wohnungen und Wohnräume weiterhin vom Eigentümer im Rahmen des gastgewerblichen Beherbergungsvertrages wie ein „normaler“ Gast genutzt werden – und zwar auch dann, wenn die Eigennutzung erstmalig nach dem Inkrafttreten der Novelle erfolgt. Diese Begünstigungen kommen jedoch dann nicht zum Tragen, wenn Wohnungseigentum erst nach dem Inkrafttreten der gegenständlichen Novelle begründet wird, es sei denn, der entsprechende Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentums wurde bereits vor diesem Zeitpunkt beim zuständigen Grundbuchgericht eingebracht. Der Erwerb und damit die konstitutive Begründung von Wohnungseigentum erfolgt nach § 5 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz 2002 durch die Einverleibung in das Grundbuch (vgl. dazu auch *Hausmann/Vonklich*, Österreichisches Wohnrecht⁴, 2017, 102).

Mit der Regelung des Abs. 3 lit. b soll sichergestellt werden, dass in Bauverfahren betreffend die wesentliche Änderung von rechtmäßig bestehenden (der gewerblichen Beherbergung dienenden) Wohnungen und Wohnräumen, die raumplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach dem bisher geltenden § 16 RPG zu beurteilen ist. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass das Bauverfahren bereits vor dem Inkrafttreten der gegenständlichen Novelle eingeleitet worden ist. Dies ist dann der Fall, wenn der entsprechende Bauantrag vor diesem Zeitpunkt bei der Baubehörde eingelangt ist. Auch diese Begünstigung soll nicht gelten, wenn am verfahrensgegenständlichen Objekt Wohnungseigentum nach Inkrafttreten der gegenständlichen Novelle begründet wird, es sei denn, der entsprechende Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentums wurde bereits vor diesem Zeitpunkt beim zuständigen Grundbuchgericht eingebracht. Sofern bei einem in Rede stehenden Objekt eine wesentliche Änderung im Sinne des § 2 Abs. 1 lit. o BauG zu einem späteren Zeitpunkt (also nach Inkrafttreten der gegenständlichen Novelle) bei der Baubehörde beantragt wird, ist die raumplanungsrechtliche Zulässigkeit nach der Bestandsregelung (§ 58) zu beurteilen. Dies gilt allerdings nur dann, wenn nicht ohnedies die Voraussetzungen des § 16a in der neuen Fassung eingehalten werden (also insbesondere eine entsprechende Widmung als Ferienwohnung nach § 16a Abs. 1 oder eine Ausnahmegewilligung nach § 16a Abs. 3 vorliegt).

Zu § 63 Abs. 4:

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle (rechtskräftig) bestehende Berechtigungen zur Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnung, die nach § 16b Abs. 1 lit. b und c ins Ferienwohnungsverzeichnis einzutragen sind bzw. einzutragen waren, bleiben aufrecht wie bisher. Das betrifft Bewilligungen nach § 16 Abs. 4 in der Fassung vor der gegenständlichen Novelle, Bewilligungen nach § 16 Abs. 1 zweiter Satz oder § 16 Abs. 4 in der Fassung vor LGBl.Nr. 22/2015 bzw. einer gleichlautenden Vorgängerbestimmung sowie erlangte Berechtigungen aufgrund eines Anzeigeverfahrens des Jahres 1993. Die Berechtigungen bleiben aufrecht wie bisher, dh mit allfälligen Einschränkungen (wie z.B. Auflagen, Bedingungen und Befristungen).

Anzumerken ist, dass Anträge auf Erteilung einer Bewilligung nach § 16 Abs. 4 in der Fassung vor der gegenständlichen Novelle nach der zum Zeitpunkt der Entscheidung über diese Anträge maßgeblichen Rechtslage zu beurteilen sind (vgl. zur maßgeblichen Sach- und Rechtslage z.B. VwGH 4.9.2003, 2003/17/0124). Folglich ist für Anträge, über die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der gegenständlichen Novelle noch nicht rechtskräftig entschieden wurde, die mit der gegenständlichen Novelle geschaffene Rechtslage maßgeblich.

Zu § 63 Abs. 5:

Mit der Übergangsregelung des Abs. 5 wird die Gemeinde verpflichtet, innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten der gegenständlichen Novelle einen Bebauungsplan nach § 14 Abs. 7 zu erlassen, wenn bei einem bestehenden Seveso-Betrieb innerhalb des einzuhaltenden Schutzabstandes Flächen im Sinne des § 12 Abs. 8 bestehen.

Darüber hinaus wird bestimmt, dass bis zum Inkrafttreten eines entsprechenden Bebauungsplanes Bauvorhaben betreffend den Seveso-Betrieb bzw. Bauvorhaben auf Flächen innerhalb des Schutzabstandes des Seveso-Betriebes nur dann baurechtlich bewilligt werden dürfen, wenn (insbesondere durch bauliche oder organisatorische Vorkehrungen) gewährleistet ist, dass die bestehende Gefährdung im Falle eines schweren Unfalles höchstens unwesentlich vergrößert oder die Begrenzung der Folgen eines solchen Unfalles höchstens unwesentlich erschwert werden.

Zu § 63 Abs. 6:

Grundsätzlich kann eine Widmung als Freifläche-Sondergebiet nur für solche Lagerplätze vorgesehen werden, die im Zusammenhang mit einer in § 18 Abs. 4 lit. a bis d genannten Nutzung stehen. Mit der Übergangsregelung des Abs. 6 wird vorgesehen, dass diese Einschränkung für im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle bestehende FS-Widmungen für Lagerplätze (s. zum Begriff der Lagerplätze die Ausführungen zu § 18 Abs. 4 lit. e) nicht gelten soll. Demnach sind bestehende Widmungen als Freifläche-Sondergebiet für Lagerplätze auch dann rechtmäßig, wenn sie anderen als in § 18 Abs. 4 lit. a bis d genannten Nutzungen dienen.