

## **Erläuternde Bemerkungen**

### **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 EntschlieÙung 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. n). 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. m).

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:

- Die bestehende Verpflichtung zur Erteilung von Auskünften über Umstände, die für Maßnahmen der Raumplanung von Bedeutung sind wird 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).
- 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.
- 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 34 durch den Verfassungsgerichtshof bis zur Erlassung einer ersatzweise zu treffenden Festlegung ex lege eine Bausperre gilt (§ 25 Abs. 4 und § 37 Abs. 4).
- 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. l, § 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).
- Im Zusammenhang mit der Verpflichtung der Gemeinden, bis Ende des Jahres 2022 einen räumlichen Entwicklungsplan zu erlassen bzw. diesen anzupassen, 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 erst nach Ablauf von neun Monaten nach dem Inkrafttreten der gegenständlichen Novelle neu erlassen wird, wären diese zusätzlichen Vorgaben von vornherein zu beachten.

3.1.2. 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 Auskunftsspflicht für Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen – erleichtert wird. Diese Regelungen sind daher im Ergebnis als kostenneutral anzusehen.

3.1.3. 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 2022 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 2 Stunden erfordern. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Personalaufwand in Höhe von ca. 230,80 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 von insgesamt 2.308,00 Euro zu rechnen.

	Gesamtaufwendungen in Euro pro produktiver Arbeitsstunde in GKL 17/4	Gesamtaufwendungen in Euro (für 2 Stunden)
Personalaufwand	85,50	171,00
Arbeitsplatzbezogener betrieblicher Sachaufwand 35 %	29,93	59,86
Summe	115,43	230,86
<b>Summe gerundet</b>	<b>115,40</b>	<b>230,80</b>

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.

Soweit im vorliegenden Entwurf auf die Richtlinie (EU) 2018/2001 verwiesen wird, ist 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.

Künftig können Freiflächen-Sondergebiete auch für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen festgelegt werden. 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 3 (§ 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 insbesondere an den Schutz der Freiflächen. So kann beispielsweise durch den Erhalt von bewaldeten Flächen als CO<sub>2</sub>-Speicher ein wichtiger Beitrag zur Reduktion des CO<sub>2</sub> Ausstoßes geleistet werden. Dem Erhalt der Freiflächen kommt aber auch insofern Bedeutung zu, als dadurch eine weitere Bebauung und ein damit verbundener zusätzlicher Ausstoß von CO<sub>2</sub> 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. n) 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. m und lit. n) .

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 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. m).

*Zu § 2 Abs. 3 lit. l:*

Mit dieser Ergänzung soll Art. 15 Abs. 3 der Richtlinie (EU) 2018/2001 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen umgesetzt werden, wonach die Mitgliedstaaten sicherstellen müssen, dass auch bei der frühzeitigen Raumplanung Vorschriften für die Integration und den Einsatz erneuerbarer Energie sowie die Nutzung von Abwärme vorgesehen wird. Durch die Verankerung in den Raumplanungszielen wird gewährleistet, dass den im Art. 15 Abs. 3 leg. cit. festgelegten Anforderungen auf sämtlichen raumordnungsrechtlichen Ebenen umfassend entsprochen werden kann.

Aufgrund der vorgeschlagenen Ergänzung in der lit. l wird bei raumplanerischen Entscheidungen (etwa bei der Festlegung von Widmungen durch die Gemeinde) unter anderem auch darauf zu achten sein, dass Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energie oder zur Nutzung von Abwärme ausgeschöpft werden; unter Berücksichtigung der in § 2 Abs. 2 lit. a und b bzw. Abs. 3 lit. a und c festgelegten Ziele ist dabei aber auch dem Schutz der Freiflächen angemessen Rechnung zu tragen.

#### **Zu Z. 4 bis 6 (§ 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.

*Zu § 5 Abs. 4:*

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. 7 bis 12 (§ 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 CO<sub>2</sub> 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. Der Beschluss des Entwurfes des räumlichen Entwicklungsplanes im Sinne des zweiten Satzes hat durch das Kollegialorgan der Gemeindevertretung zu erfolgen.

#### **Zu Z. 13 bis 23 (§ 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. n). 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 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 Z. 24 (§ 14 Abs. 7):**

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. 25 bis 27 (§ 15 Abs. 8):**

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 benötigten Strom (bilanziell) zu decken. Die Photovoltaikanlage muss weite 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. 28 (§ 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 nicht von einer gewerblichen Beherbergung von Gästen und damit in weiterer Folge 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 eine Nutzung durch Minderheitsgesellschafter und Kleinaktionäre 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. 29 (§ 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 Ausnahmegewilligung 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 Ausnahmegewilligung 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. Mit diesem zusätzlichen Instrumentarium soll die Überwachung der Einhaltung der Ferienwohnungsregelungen erleichtert werden.

*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. 30 bis 38 (§§ 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. 39 (§ 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. 40 (§ 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 e. 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 Reitanlagen handelt es sich – ähnlich wie bei gewerblichen Gärtnereien – 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 möglich sein soll.

*Zu Abs. 4 lit. b:*

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.

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. Verkehrsverbindungen zählen jedoch nicht dazu, da hier auf Ebene des Flächenwidmungsplanes mit der Verkehrsfläche nach § 19 eine eigene Widmungskategorie zur Verfügung steht. Unter den ebenfalls in der lit. c angeführten Lagerplätze sind ausschließlich ebenerdige Flächen zu verstehen, nicht jedoch Gebäude.

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:*

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. 41 (§ 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 beitragen, 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. 42 (§ 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 Lawinenverbauung berührt. Aus diesem Grunde soll die verpflichtende Verständigung des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung 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 Lawinenverbauung 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. 43 bis 46 (§ 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. 47 bis 49 (§ 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 auch 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. 50 (§ 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 zu treffende Ersatzwidmung konterkariert werden. Um dies zu verhindern, soll in derartigen Fällen ex lege (und zwar ab dem Inkrafttreten der Aufhebung) eine Bausperre wirksam werden. Diese Bausperre bewirkt, dass eine Baubewilligung (bzw. eine andere in Abs. 2 genannte Bewilligung) nur dann

erteilt werden darf, wenn das Vorhaben die von der Gemeinde beabsichtigte ersatzweise festzulegende Widmung nicht beeinträchtigt. Von einer beabsichtigten Widmung ist ab Vorliegen eines Entwurfes über die Änderung des Flächenwidmungsplanes auszugehen (vgl. § 23 Abs. 6). Die Bausperre tritt mit dem Inkrafttreten der ersatzweise festgelegten Widmung, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem Geltungsbeginn der Bausperre außer Kraft.

**Zu Z. 51 bis 56 (§ 28):**

*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. m), die Festlegung von Flächen, die von jeder oder einer bestimmten Art der Bebauung freizuhalten sind (vgl. Abs. 3 lit. n) 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. m:*

Mit der Erweiterung in der lit. m 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. n:*

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) wird die Gemeinde 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. 5:*

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

**Zu Z. 57 (§ 36):**

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

**Zu Z. 58 (§ 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 34 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 die von der Gemeinde beabsichtigten neu zu erlassenden raumplanerischen Maßnahmen durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Von solchen beabsichtigten Maßnahmen ist ab Vorliegen eines Entwurfes über die Änderung des Bebauungsplans oder einer Verordnung nach §§ 31 bis 34 auszugehen (vgl. §§ 30 Abs. 3 und 36). Sie tritt mit dem Inkrafttreten der von der Gemeinde ersatzweise zu treffenden Festlegungen, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem Geltungsbeginn der Bausperre außer Kraft.

#### **Zu Z. 59 und 60 (§ 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. 61 bis 66 (§ 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 Ausnahmbewilligungen 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. 67 bis 69 (§ 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. 70 (§ 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. 71 (§ 61 Abs. 7a):**

Es ist abschbar, dass einige Gemeinden ihre Verpflichtung zur Erlassung eines räumlichen Entwicklungsplanes bzw. zur Anpassung desselben bis zum 31.12.2022 (vgl. § 61 Abs. 6 und 7) nicht erfüllen werden. Mit der neuen Regelung des Abs. 7a soll der Landesregierung 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 ungenützt 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. 72 (§ 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. 73 (§ 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 neun Monate nach Inkrafttreten der gegenständlichen Novelle erlassene 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 neun Monaten nach dem Inkrafttreten der gegenständlichen Novelle erlassen 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. 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 Wohnrecht<sup>4</sup>, 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 erst nach Inkrafttreten der gegenständlichen Novelle begründet wird. 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 Ausnahmebewilligung 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 dieser Übergangsregelung wird klargestellt, dass bestehende Widmungen als Sondergebiete in der Freifläche, die mit dem geänderten § 18 Abs. 4 unvereinbar sind (zB FS für allgemeine Betriebserweiterungen), anzupassen sind, und zwar ohne unnötigen Aufschub.