

Amt der Vorarlberger Landesregierung
land@vorarlberg.at

BEARBEITER*IN: Dr. Martin Vergeiner
TELEFON: 05574/6840-13
E-MAIL: martin.vergeiner@wolfurt.at
WEBSITE: www.wolfurt.at

BETREFF

Gesetz über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes - Stellungnahme

Wolfurt, 19.05.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Marktgemeinde Wolfurt dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme zur geplanten Änderung des Raumplanungsgesetzes und möchte hierzu Folgendes anmerken:

Zu § 11/11b:

Die Tatsache, dass der Räumliche Entwicklungsplan (REP) jetzt als Verordnung zu erlassen ist, ruft in der Praxis unüberbrückbare Hindernisse hervor – was auch schon aktuell zu größten Problemen führt. Der Maßstab im REP ist ein sehr grober bzw. konzeptioneller. Dies widerspricht den Anforderungen an eine rechtliche Verordnung, die sehr genau definiert sein muss. Das Raumplanungsinstrument wird damit in eine falsche Tiefe gezwungen oder muss auf wichtige Zielinhalte verzichten. Andere, das RPG nicht direkt betreffende Inhalte müssen möglich gemacht werden.

Im Übrigen sind in der Raumplanung 10 Jahre ein sehr kurzer Zeitraum und die Erfordernisse an die Erstellung und Überprüfung der erforderlichen Konzepte sehr aufwändig – die geplanten Regelungen in § 11b werden daher in der Praxis nicht einzuhalten sein – daher sollten die Fristen an die Praxis angepasst werden.

Zu § 12:

Was nach Größe, Form und Lage bebaubar ist, wird definiert. Die interne Richtlinie des Landes dazu ist leider nicht dienlich und auch unrichtig, zumal der räumliche Kontext keine Berücksichtigung findet.

Übliche Änderungen am Flächenwidmungsplan, wie vor allem der Abtausch von Widmungsflächen zur Angleichung an geänderte Grundgrenzen oder bessere Strukturierung der Widmungsflächen, werden nicht berücksichtigt – hier entstehen teilweise „Neuwidmungen“, die – nach der zitierten unschlüssigen Richtlinie des Landes – eigenständig bebaubar wären. Von der Novelle unberücksichtigt bleibt, dass auf der anderen Seite des Grundstückes die Widmung zurückgenommen wird. Darüber hinaus existieren dann Teile des Grundstückes mit „alten“ Bauflächenwidmungen und „Neuwidmungen“. Es fragt sich, für welche Fläche dann Verträge nach dem RPG abzuschließen sind, für welche Fläche die BNZ freizulegen wäre und warum das überhaupt erforderlich ist.

Im Übrigen muss hinterfragt werden, wieso gemeindeeigene Grundstücke immer mit Folgewidmungen versehen werden müssen und hier nicht auch eine alternative Lösung möglich ist. Auch in anderen Rechtsbereichen tritt die Gemeinde sowohl als Behörde als auch als Empfänger behördlicher Maßnahmen auf.

Diskutabel erscheint uns auch die Festlegung von BNZ bei Teilflächen von Grundstücken, die bereits bebaut sind bzw. die Vorgehensweise bei Bauvorhaben, die keine BNZ auslösen (ortsfeste Maschinen, Parkflächen oder dgl.).

Das Verbessern von Fehlern im Flächenwidmungsplan ist nicht mehr möglich, weil immer eine Bebauungsverpflichtung entsteht.

Da die gemäß Abs. 6 zu erlassende Verordnung zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vorliegt, ist die Abgabe einer Stellungnahme dazu zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich – im Hinblick auf die bis dato angewendete mehrfach zitierte Richtlinie aber jedenfalls kritisch zu sehen.

Zu § 15:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich diese Regelung offenbar auf den Raumplanungszielen zuwiderlaufende EKZ am Ortsrand bezieht. Bei Integration eines Einkaufszentrums ins Siedlungsgefüge, Überbauung und Kombination mit anderen Nutzungen udgl. werden undefinierte Graubereiche und Problemregelungen geschaffen. Ein exakter Nachweis ist dann unmöglich.

Im Hinblick auf die inzwischen kaum mehr überschaubaren Verfahren bei Änderung des Flächenwidmungsplanes oder Erlassung eines Bebauungsplanes udgl. wäre es im Sinne der Verwaltungsvereinfachung zielführender, intensiv über die Mindestanforderungen nachzudenken. In Verbindung mit der Zahl der (verpflichtenden) Unterlagen (Spielraumkonzept, Verkehrs- und Gestaltungskonzept, räumlicher Entwicklungsplan, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Quartiersentwicklungskonzepte etc.) wird dies vor allem für kleinere Gemeinden in der Praxis nicht mehr bewältigbar, teuer, teilweise schwer zu verstehen und kaum überschaubar.

Zu § 30:

Immer mehr Gemeinden scheuen sich, das Instrument des Bebauungsplans anzuwenden, da die Befürchtung besteht, dass auch bei kleinen Abweichungen ein sehr aufwändiger, bürokratischer Änderungsprozess erforderlich ist. Um die Akzeptanz von Bebauungsplänen in den Gemeinden zu erhöhen wäre es deshalb wichtig, § 30 Abs. 2 folgendermaßen zu ergänzen:

„Der Gemeindevorstand kann auf Antrag des Grundeigentümers mit Bescheid Ausnahmen vom Bebauungsplan bewilligen, wenn einzelne Teilbestimmungen bei einer konkreten Projektumsetzung nachweislich mit einem finanziell unverhältnismäßigen Aufwand verbunden wären oder es trotz geringfügiger Abweichungen von Baulinien oder Bauhöhen zu keiner qualitativen Beeinträchtigung der Zielsetzung des Bebauungsplans kommt. Die Bewilligung liegt im behördlichen Ermessen und kann erforderlichenfalls befristet und unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden.“

Zu § 58:

Zur Bestandsregelung ein aktuelles, praktisches Beispiel aus Wolfurt: Das Schloss Wolfurt liegt in einer Freifläche und wird für öffentliche Zwecke sowie für private Veranstaltungen genutzt. Es gibt laut Auskunft der Landesregierung keine passende FS-Widmung. Im RPG ist auch keine sonstige passende Widmung vorgesehen. Die Bestandsregelungen sehen keine Möglichkeiten für den Fall erforderlicher baulicher Ergänzungen oder Weiterentwicklungen vor. Für solche Fälle sollte der Gesetzgeber Sonderwidmungen oder entsprechende Ausnahmeregelungen ermöglichen.

Zu § 61:

Entschieden abgelehnt wird die Möglichkeit der Landesregierung zur Fristsetzung an die Gemeinden zur Erstellung des REP. In der Praxis scheitert die Einhaltung der Frist meist nicht daran, dass die Gemeinden säumig sind, sondern dass Gutachten, Stellungnahmen oder aufsichtsbehördliche Genehmigungen sehr lange brauchen.

Abschließend erlauben wir uns den Hinweis, dass in der Raumplanung für die Festlegung der Bebauungsdichte Fahrradräume, Außenwände, Stiegenhäuser udgl. ortsbaulich sehr wohl in Erscheinung treten und maßgebliche Wirkung entfalten. Die Aushöhlung der Berechnung in der Baubemessungsverordnung (BBV) macht viele Regelungen im RPG somit unsinnig.

Mit freundlichen Grüßen
MARKTGEMEINDE WOLFURT



i. A. Dr. Martin Vergeiner