



An das  
Amt der VlbG. Landesregierung  
z.Hd. LR Marco Tittler

Auskunft: Bernhard Maier  
Telefon: +43 5556 721 32  
Zl.: sm031.1

Landhaus  
6901 Bregenz

Schruns, 17. Mai 2023

## Gesetz über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, Stellungnahme zum Begutachtungsentwurf

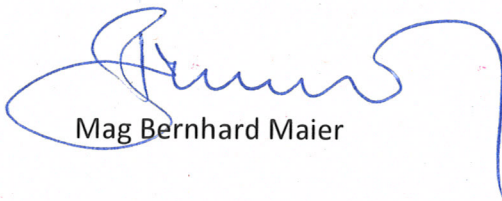
Sehr geehrter Herr Landesrat, geschätzter Marco,

wir nehmen Bezug auf den Begutachtungsentwurf zum Gesetz über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes und bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme.

Die Montafoner Gemeinden haben in einer Arbeitsgruppe bestehend aus den Bürgermeistern, Vertretern der Gemeinde-, Standes- und Bauverwaltung sowie dem maßgeblichen Beitrag des Raumplanungs-Experten Andreas Falch beiliegende Stellungnahme erstellt.

Innert offener Frist übermitteln wir Ihnen anbei die erarbeitete Stellungnahme zum Begutachtungsentwurf. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Der Stadesrepräsentant:  
i.A.



Mag Bernhard Maier



## 1. Bestandsregelung

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

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

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

Die jetzige Bestandsregelung des § 58 führt insbesondere bei Wohnnutzungen in Landwirtschaftsgebiet regelmäßig dazu, dass an und für sich sinnvolle Nutzungen des Bestandes an den engen Grenzen der Bestandsregelung scheitern. Dies beispielweise wenn im Zuge des Generationenwechsels aus bisher einer Wohneinheit zwei geschaffen werden sollen und für die notwendigen Umbauten (Stiegenhaus, Nassräume, etc.) die Regelungen des § 58 nicht ausreichen. Eine Möglichkeit einer sinnvollen Weiternutzung eines Bestandes durch kleinere Abweichungen von der Regelung nach § 58 zu schaffen wäre daher sinnvoll.

Weiters befinden sich relevante Gebäudebestände außerhalb der Bestandsregelung, da sie zum Zeitpunkt der Erlassung des Flächenwidmungsplanes noch landwirtschaftlich genutzt wurden, diese Nutzung aber zwischenzeitlich aufgegeben wurde. Damit fehlt in diesen Fällen das ausschlaggebende Element der Bestandsregelung, der Widerspruch der rechtmäßigen Nutzung zum Flächenwidmungsplan zum Zeitpunkt der Erlassung. Auch hierfür wäre das Instrument des Bebauungsplanes geeignet.

Es wird daher vorgeschlagen, die in der Novelle vorgesehenen Formulierungen vollumfänglich beizubehalten und diese gleichzeitig dahingehend zu ergänzen, dass durch die Verordnung eines Bebauungsplanes in begründeten Fällen sowohl einschränkend als auch aufweitend eingegriffen werden kann. Das Instrument des Bebauungsplanes scheint dazu deshalb geeignet, weil

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

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

## **2. Baurechtliche Bewilligungspflicht für private Straßen**

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

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

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

## **3. Investorenmodell**

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

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

## **4. Abwasserbeseitigung**

Das Thema der Abwasserentsorgung sehr komplex und wird im RPG generell nur am Rande berührt. Dennoch möchten wir anregen, den § 13 Abs. 4 RPG dahingehend zu ergänzen, dass technisch mit einer öffentlichen Kanalisation und Kläranlage vergleichbare Lösungen ebenso als Abwasserbeseitigung im Sinne des Abs. 2 lit. b gelten sollen.

## Anhang: Beispiel Regelungen

### **Bebauungsplan**

#### **§ 28\*)**

##### **Allgemeines**

(3) Soweit es nach Abs. 2 erforderlich ist, sind durch den Bebauungsplan insbesondere festzulegen

t) der Baubestand soweit dieser zur Zeit der Erlassung des Flächenwidmungsplanes rechtmäßig bestanden hat und dem Flächenwidmungsplan widerspricht. (§ 58)

#### **§ 58\*)**

##### **Bestandsregelung**

(1) Soweit die Abs. 2 und 3 oder ein rechtswirksamer Bebauungsplan (§ 28) nach Abs. 4 nichts anderes bestimmen, dürfen an Gebäuden oder Gebäudeteilen, deren Bestand oder Verwendung dem Flächenwidmungsplan widerspricht, Zu- und Umbauten und wesentliche Änderungen in der Verwendung trotz der widersprechenden Widmung durchgeführt werden, wenn sie der Weiterführung der zur Zeit der Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes rechtmäßig ausgeübten oder einer sonst raumplanungsrechtlich rechtmäßig ausgeübten Nutzung dienen, dadurch keine wesentlichen zusätzlichen Gefahren oder Belästigungen für die Einwohner entstehen und der Gebietscharakter nicht gestört wird. Die Gesamtgeschossfläche darf keinesfalls über das Ausmaß von 50 % der bei der Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes oder der bislang sonst raumplanungsrechtlich rechtmäßig bestehenden Gesamtgeschossfläche erweitert werden.

(2) Der Abs. 1 gilt bei Einkaufszentren und sonstigen Handelsbetrieben nicht für Bauvorhaben gemäß § 15 Abs. 8 zweiter Satz, bei publikumsintensiven Veranstaltungsstätten nicht für Bauvorhaben gemäß § 16b Abs. 2 und nicht für Bauvorhaben gemäß § 22 Abs. 2.

(3) Bei Bauvorhaben, die folgende Gebäude betreffen, ist der Abs. 1 mit nachstehenden Abweichungen anzuwenden:

- a) Bei Ferienwohnungen darf zusätzlicher Wohnraum durch Zubauten nur für notwendige sanitäre Anlagen geschaffen werden, oberirdisch überdies nur, sofern diese Anlagen in den bestehenden Räumlichkeiten nicht untergebracht werden können. Zubauten im Freihaltegebiet sind unzulässig. Ein Ausbau des an den Wohnteil unmittelbar anschließenden Wirtschaftsteiles ist zulässig. Im Ausmaß des Ausbaus wird eine allfällige Erweiterungsmöglichkeit nach Abs. 1 reduziert. Eine zusätzliche, selbständige Ferienwohnung darf keinesfalls – auch nicht durch einen Ausbau – geschaffen werden.
- b) Bei ganzjährig bewohnten, ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden in Freiflächen sind Zubauten nur für notwendige sanitäre Anlagen zulässig, oberirdisch überdies nur, sofern diese Anlagen in den bestehenden Räumlichkeiten nicht untergebracht werden können. Die lit. a zweiter und dritter Satz gilt sinngemäß.
- c) Bei Wirtschaftsteilen von Maisäb-, Vorsäß- oder Alpgebäuden dürfen Zu- und Umbauten nach Abs. 1, die der bodenabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung dienen, auch dann durchgeführt werden, wenn sie nicht im Sinne des § 18 Abs. 3 notwendig sind. In einen Zubau nach dieser Bestimmung darf ein Ausbau nach lit. a zu Ferienzwecken nicht erfolgen. Die lit. a zweiter Satz gilt sinngemäß.
- d) Bei Gebäuden im Freihaltegebiet sind Zubauten nur zulässig, soweit sie für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Sinne des § 18 Abs. 3 notwendig sind.

(4) Bei Bauvorhaben, die Gebäude betreffen für welche ein rechtswirksamer Bebauungsplan mit einer Festlegung über den Baubestand besteht, sind abweichend von Abs. 1 und 3 die Bestimmungen des Bebauungsplanes, maßgebend.

Die Festlegung über den Baubestand hat das Höchstausmaß der zulässigen Gesamtgeschossfläche für die Weiterführung der zur Zeit der Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes rechtmäßig ausgeübten oder einer sonst raumplanungsrechtlich rechtmäßig ausgeübten Nutzung festzulegen, wobei dadurch keine wesentlichen zusätzlichen Gefahren oder Belästigungen für die Einwohner entstehen und der Gebietscharakter nicht gestört werden darf.

(45) Ist eine zur Zeit der Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes oder eine sonst raumplanungsrechtlich rechtmäßig ausgeübte Nutzung unterbrochen (Abbruch, Brand u.dgl.), so ist nach Ablauf von sieben Jahren die Wiederaufnahme der Nutzung nicht mehr zulässig. Ein Wirtschaftsteil eines Maisä-, Vorsäß- oder Algebäudes, der der bodenabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung dient, darf auch dann wiedererrichtet werden, wenn er nicht im Sinne des § 18 Abs. 3 notwendig ist; in einen solchen wiedererrichteten Wirtschaftsteil darf ein Ausbau nach Abs. 3 lit. a zu Ferienzwecken nicht erfolgen.