

An das
Amt der Vorarlberger Landesregierung
Römerstraße 15
6901 Bregenz
per Mail an land@vorarlberg.at

Auskunft:
Mag. Michael Mathis
+43 5572 55450-138
michael.mathis@gemeindeverband.at

Zahl: vgv031.0-7/2022-6-6
Dornbirn, am 19.05.2023

**Gesetz über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes; Begutachtungsentwurf;
Gesetz über eine Änderung des Baugesetzes; Begutachtungsentwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Vorarlberger Gemeindeverband bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme und führt diese aus wie folgt:

Zur geplanten Novelle des Raumplanungsgesetzes:

Allgemeines:

Positiv hervorzuheben ist die verstärkte Berücksichtigung des Klimaschutzes. Die Gemeinden setzten bereits bisher – ohne gesetzliche Verpflichtung – in diesem Bereich sehr viele Maßnahmen, wie z.B. die Klima- und Energie-Modellregionen und Klimawandel-Anpassungs-Modellregionen sowie der Kommunalgebäudeausweis bei Gemeindegebäuden. Dass hier nun auch in der Raumplanung ein stärkerer Fokus auf den Klimaschutz gelegt wird, ist daher begrüßenswert. Auch der stärkere Fokus auf leistbares Wohnen durch Stärkung des förderbaren Wohnbaus sowie die Ausweitung der Bestandsregel ist zu begrüßen. Ebenso ist die ex lege Festlegung einer Bausperre im Falle der Aufhebung einer Flächenwidmung durch den Verfassungsgerichtshof positiv zu sehen.

Angeregt wird, zusätzlich einen stärkeren Fokus auf die Energieraumplanung zu legen. In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass die Verfügbarkeit und Verarbeitung von Daten die Voraussetzung für effiziente und kostenoptimierte Planungen von erneuerbarer Energieversorgungen sind. Für die Gemeinden wäre ein landesweiter und einheitlicher Energiekataster, wie in Liechtenstein und der Schweiz bereits vorhanden, eine wichtige Grundlage für die räumliche Energieplanung. Im Raumplanungsgesetz sollte daher die Voraussetzung geschaffen werden, dass das Land Daten dazu erheben, zusammenzuführen und verarbeiten kann, um diese dann den Gemeinden für die Planungen zur Verfügung zu stellen. Damit könnte eine nachhaltige Energieversorgung, die sowohl der örtlichen als auch der überörtlichen Raumplanung dienlich ist, sichergestellt werden.

Weiters sollte überlegt werden, wie die Rückwidmung von Bauflächen für die Gemeinden vereinfacht werden kann, z.B. bei entschädigungslosen Rückwidmungen.

Die Vorgabe, dass sowohl der Entwurf des räumlichen Entwicklungsplanes, des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes sowie auch der jeweilige Plan selbst zwingend nochmals von

der Gemeindevertretung beschlossen werden muss (sog. „Doppelbeschluss“), sollte dringend vereinfacht werden. Zumindest für den Fall, dass keine negativen Stellungnahmen zum beschlossenen Entwurf einlangen, sollte keine erneute Befassung der Gemeindevertretung zwingend erforderlich sein, schon gar nicht bei den sehr häufigen Fällen einer bloßen Änderung des Flächenwidmungsplanes gemäß § 23. Dies würde zu einer Verfahrensbeschleunigung und Entbürokratisierung führen, was ein großes Anliegen aller Gemeinden ist und bei der Evaluierung auch vielfach gefordert wurde. Eine Schwächung der Gemeindevertretung hätte dies nicht zu Folge, steht es dieser doch frei, sich dennoch aus eigenem Entschluss nochmals mit dem Entwurf zu befassen.

Generell ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass wichtige Themensetzungen, wie die Stärkung des Klimaschutzes, in der Landesgesetzgebung durch immer straffere Verfahrensvorschriften und höhere Anforderungen bürokratischer Natur umgesetzt werden. Das führt in der Praxis dazu, dass solch wichtige Themen praktisch immer schwieriger umgesetzt werden können, da immer höhere bürokratische Anforderungen erfüllt werden müssen und die aufsichtsbehördlichen Genehmigungspflichten immer weitgehender werden. Dazu kommt, dass die Prozesse dadurch erheblich länger dauern. Damit wird das eigentliche Ziel wieder konterkariert. Es steigen die Anforderungen an das Personal sowohl in den Gemeinden und beim Land. Gerade in der aktuellen Zeit mit einem immer gravierenderen Personalmangel führt dies zu immer größeren Herausforderungen. Es wird daher an den Landesgesetzgeber appelliert, sein Augenmerk vermehrt auf die praktische Umsetzbarkeit der Gesetze zu legen. Hehre Zielsetzungen in Gesetzen werden zu Makulatur, wenn sie in der Praxis aufgrund von mangelnden personellen und finanziellen Ressourcen nicht umsetzbar sind oder sehr lange dauern.

Kritisch anzumerken ist auch die Tendenz, dass durch immer höheren bürokratischen Aufwand und immer weitgehendere aufsichtsbehördliche Regelungen, die der Gemeinde verfassungsgemäß zustehende Kompetenz der örtlichen Raumplanung immer mehr ausgehöhlt wird. Die Gemeinden und ihre Bevölkerung werden zunehmend in die Rolle einer bloßen Sachbearbeitung mit geringem Entscheidungsspielraum zulasten der örtlichen Gemeinschaft und zugunsten des Landes als Aufsichtsbehörde gedrängt. In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass bereits jetzt kein räumlicher Entwicklungsplan, keine Umwidmung und kein Bebauungsplan ohne vorhergehende Genehmigung des Landes ergeht. Die Entwicklung und Gestaltung der örtlichen Gegebenheiten in der Gemeinde durch die Gemeindebevölkerung ist ein Kernelement der Gemeindeautonomie. Wie sich eine Gemeinde räumlich entwickelt, ist ein zentrales Element des örtlichen Interesses der in der Gemeinde wohnhaften Gemeinschaft. Das immer engere und bürokratischere Korsett führt dazu, dass sinnvolle raumplanerische Maßnahmen sehr lange dauern und sehr viele personelle wie finanzielle Ressourcen gebunden werden. Hier ist seitens des Landesgesetzgebers wieder dringend und verstärkt auf die praktische Vollzugstauglichkeit zu achten und den Gemeinden mehr Entscheidungsspielraum zu überlassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Zu der Darstellung der finanziellen Auswirkung ist anzuführen, dass diese nicht den Anforderungen der Vereinbarung über den Konsultationsmechanismus entspricht. Unrichtig ist die Feststellung, dass die Änderungen zu keinem finanziellen Mehraufwand für die Gemeinden führen. Durch die zusätzlichen inhaltlichen Vorgaben an REP, Flächenwidmungsplan etc. ist sehr wohl ein Mehraufwand für die Gemeinden zu erwarten. Höhere Anforderungen führen auch zu höheren Kosten. Weiters müssen laut Gesetzesentwurf Sondergebietswidmungen in Freiflächen überprüft werden. Es ist daher auch aus diesem Grund mit einem entsprechenden finanziellen Mehraufwand für die Gemeinden zu rechnen, der nicht in den Erläuternden Bemerkungen dargestellt ist.

Bei der Verpflichtung zur Darstellung der finanziellen Auswirkungen des rechtsetzenden Vorhabens handelt es sich nicht um eine bloße Ordnungsvorschrift. Die Darstellung der finanziellen Auswirkungen ist nach der Vereinbarung über einen Konsultationsmechanismus zwingender Inhalt eines rechtsetzenden Vorhabens (VfGH 12.03.2014, F 1/2013).

Die Darstellung der finanziellen Auswirkung ist daher jedenfalls zu überarbeiten.

Abschließend wird angemerkt, dass die genauen Ergebnisse der Evaluation des Raumplanungsgesetzes den Gemeinden nicht vollständig übermittelt worden sind. Im Rahmen des Evaluationsprozesses wurden von den Gemeinden zahlreiche Verbesserungsvorschläge eingebracht. Was aus diesen Vorschlägen – soweit sie nicht Gegenstand des gegenständlichen Novellierungsentwurf sind – wurde bzw. aus welchen Gründen sie nicht übernommen wurden, ist den Gemeinden nicht bekannt. Dies sollte von Seiten des Landes nachgeholt werden und den Gemeinden die Ergebnisse im Detail zur Verfügung gestellt werden.

Zu den Bestimmungen des Entwurfes im Einzelnen:

§ 2:

Die Verankerung des Klimaschutzes wird begrüßt. Die zusätzlichen Vorgaben im Raumplanungsgesetz führen aber auch zu einem bürokratischen Mehraufwand der Gemeinden, in einer schon jetzt sehr bürokratischen Materie. Seitens des Landes ist daher sicherzustellen, dass genügend Ressourcen, insbesondere Amtssachverständige für die Erstellung der notwendigen Gutachten und Stellungnahmen, zur Verfügung stehen. Hier sollte den Gemeinden rasch und unbürokratisch Unterstützung zur Verfügung stehen, damit erforderliche Änderungen effizient und rasch durchgeführt werden können. In der Praxis kommt es hier oft zu langen Wartezeiten auf Gutachten, Stellungnahmen etc., da die Amtssachverständigen überlastet sind. Hier ist seitens des Landes bei der personellen Ausstattung dringend nachzubessern. Klimaschutz lässt sich nicht durch bloße Festlegungen in Gesetzestexten verordnen, sondern bedarf auch konkreter Akte in der Praxis. Gesetze müssen von Personen in der Praxis vollzogen werden können, ansonsten werden sie zur bloßen Makulatur.

§ 11 Abs. 3:

Die Vorgabe, dass bereits vor der Beschlussfassung des Entwurfes des räumlichen Entwicklungsplanes die Mitwirkung der Bevölkerung in angemessener Weise zwingend zu gewährleisten ist, wird aufgrund des zusätzlichen Verwaltungsaufwands und der sehr offenen Formulierung („in angemessener Weise“) strikt abgelehnt. Gerade aufgrund des strengen Maßstabes, der seitens des Verfassungsgerichtshofes an die Einhaltung der Verfahrensvorschriften angelegt wird, sollten diese einfach und praktikabel bleiben. Bevor ein Entwurf überhaupt erstellt werden kann, ist vielfach die Einbeziehung von Sachverständigen und Experten geradezu erforderlich. Oft ergeben sich aus den Rückmeldungen von Sachverständigen bereits erhebliche Einschränkungen der raumplanerischen Möglichkeiten. Daher ist es aus praktischer Sicht jedenfalls zu bevorzugen, ja geradezu notwendig, wenn die Gemeinde erst mit einem fachlich fundierten Entwurf des räumlichen Entwicklungsplans an die Bevölkerung herantritt. Darüber hinaus steht es der Gemeinde frei, bereits vorab die Bevölkerung einzubinden. Dies aber zwingend für alle Fälle festzulegen, ist nicht zielführend und überbordend. Jede Gemeinde muss im Sinne der Gemeindeautonomie selbst entscheiden können, wann der richtige Zeitpunkt für die Einbindung der Bevölkerung ist. Das hängt von Umständen ab, die von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich sind.

Für den Fall, dass keine negativen Stellungnahmen zum beschlossenen Entwurf einlangen, sollte auch nicht eine erneute Befassung der Gemeindevertretung zwingend erforderlich sein. Siehe dazu auch die einleitenden Ausführungen oben.

§ 12 Abs. 5:

Die Festlegung des Mindestmaßes der baulichen Nutzung sollte auch dann entfallen, wenn die Liegenschaft bereits bebaut ist. Diese Ergänzung würde jedenfalls eine administrative Erleichterung bedeuten.

§ 12 Abs. 6:

Die Möglichkeit durch Verordnung klarzustellen, wann eine Fläche im Falle der Neuwidmung als Baufläche oder bei Änderung der Bauflächenwidmung für sich genommen zu einer geordneten Bebauung geeignet bzw. nicht geeignet ist, wird im Sinne der Einheitlichkeit des Vollzuges begrüßt.

§ 12 Abs. 7:

Die Neuregelung, dass bei einer Widmung als besondere Fläche eine Befristung der Widmung dann nicht erforderlich ist, wenn die Fläche für sich genommen aufgrund ihrer Größe, Form und Lage zu einer Verwendung entsprechend dem festgelegten Verwendungszweck nicht geeignet ist, wird begrüßt.

§§ 16, 16a und 16b:

Die Neuregelung wird grundsätzlich begrüßt. Dadurch wird den Gemeinden ein Werkzeug zur Hand gegeben, mit dem unerwünschte Ferienwohnungs Nutzungen („Investorenmodell“) stärker eingeschränkt werden können. Allerdings sind die Regelungen sehr komplex und kasuistisch, weshalb in der praktischen Umsetzung wohl Probleme in deren Anwendung auftreten werden. Eine Vereinfachung der Regelungen scheint daher geboten.

Der Verweis in § 16b Abs. 1 lit. b) auf § 16 Abs. 4 sollte wohl angepasst werden.

Zu § 16 Abs. 3:

Anknüpfend an § 16 Abs. 2 lit. a wird in Abs. 3 festgelegt, unter welchen Voraussetzungen nicht von einer gewerblichen Beherbergung von Gästen und damit von einer Ferienwohnungs Nutzung auszugehen ist.

Es sollte klargestellt werden, dass eine Ferienwohnungs Nutzung bereits vorliegt, wenn eine der Voraussetzungen im Sinne der lit. a, b oder c alternativ erfüllt wird. So liegt eine Ferienwohnungs Nutzung – so wie bisher – vor, wenn an Wohnungen und Wohnräumen Verfügungsrechte bestehen, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen. Folglich liegt bereits eine Ferienwohnung vor, wenn (bloß) die Voraussetzungen der lit. a erfüllt sind. Aus dem Wortlaut („sowie“ am Ende der lit. b) könnte nämlich abgeleitet werden, dass die Voraussetzungen gemäß lit. a, b und c kumulativ vorliegen müssen. Dies ist klarzustellen.

Zu § 16a Abs. 3 lit. a:

Eine der Bewilligungsvoraussetzungen gemäß § 16a Abs. 3 lit. a ist, dass die Wohnung oder der Wohnraum nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dient. Dieses Kriterium verlangt, dass die Wohnung oder der Wohnraum zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht als Hauptwohnsitz verwendet wird. Ob eine Hauptwohnsitznutzung erfolgt oder nicht, kann der Eigentümer selbst bestimmen. So kann er auch „verfügen“, dass die Wohnung leer steht und somit nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dient; im Falle eines Leerstandes wäre diese Voraussetzung somit erfüllt. Im Ergebnis geht dieses Kriterium somit ins Leere, da es letztlich vom Willen des Eigentümers abhängt.

Da Wohnraum zur Deckung des ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs im Dauersiedlungsraum immer knapper wird, sollte darauf abgestellt werden, ob die Wohnung insbesondere aufgrund ihrer

Lage zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs geeignet ist. Die Eignung, insbesondere ihre Lage, stellt ein objektives Kriterium dar. Im Hinblick auf die Lage könnte auf Gebiete, die innerhalb der äußeren Siedlungsränder liegen, abgestellt werden.

§ 18 Abs. 4 Sondergebiete:

Begrüßt wird die Neuregelung insoweit sie eine gesetzliche Klarstellung der Zulässigkeit der bisherigen Praxis bringt, insbesondere Sondergebietswidmungen für Anlagen für die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Beherbergungsbetrieben. Die Klarstellung, dass für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen Freiflächen-Sondergebiete festlegen zu können, ist positiv zu beurteilen.

Aus Sicht der Praxis ist die Regelung jedoch dringend auszuweiten. Auch bei Sondergebietswidmungen für die Errichtung bzw. Erweiterung von Betrieben, die typischerweise im Bauflächengebiet (Baufläche-Betriebsgebiet Kategorie I oder II) errichtet werden können, gibt es in der Praxis Fälle, wo Gebäude raumplanerisch sinnvoll auf diesen Flächen errichtet werden können und die aufgrund ihrer Zweckwidmung an einen bestimmten Standort gebunden sind oder sich an diesem bestimmten Standort besonders eignen. Für solche Fälle muss es weiterhin die Möglichkeit geben, auch in Freiflächen eine Sondergebietswidmung vorzunehmen. Dies gilt für bestimmte Betriebserweiterungen, wie auch für bestimmte öffentliche Gebäude (z.B. Bauhof). Es ist jedenfalls notwendig, dass eine Sondergebietswidmung für Anlagen des Gemeinbedarfs, wie Bauhöfe, Feuerwehrhaus, Krankenhäuser etc. möglich ist. So kann es vorkommen, dass z.B. ein Bauhof am sinnvollsten außerhalb der äußeren Siedlungsränder, wie sie im Räumlichen Entwicklungsplan festgelegt sind, zu errichten ist. Dies kann vor allem auch bei gemeindeübergreifenden Projekten der Fall sein. Auch die erwähnten Anlagen des Gemeinbedarfs sind an einen bestimmten Standort gebunden oder eignen sich an einem bestimmten Standort besonders und sollten daher jedenfalls für eine Sondergebietswidmung in Betracht kommen. Dies ist (z.B. durch eine Ergänzung des Abs. 4 lit. c) klarzustellen.

Im Hinblick auf mögliche Bedenken über eine allfällige Zweckentfremdung von Freiflächen ist u.a. darauf hinzuweisen, dass jede Umwidmung auch einer Genehmigung durch die Landesregierung bedarf.

§ 20 Abs. 2:

Die Stärkung des förderbaren Wohnbaues wird begrüßt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird angeregt, dass diese Bestimmung für Wohnbauprojekte ab einer bestimmten Größe, z.B. ab drei Wohneinheiten, gelten soll.

§ 21 Abs. 2:

Die Neuregelung der Informationspflichten bezüglich der Sektion Vorarlberg des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung und sonstige öffentliche Dienststellen sollte auch für alle angrenzenden Gemeinden gelten. Auch diese sollten nur dann verständigt werden müssen, wenn deren Belange durch den Flächenwidmungsplan wesentlich berührt werden. Dies würde zu einer Entlastung der Gemeindeverwaltung führen. Dass alle Nachbargemeinden von jeder noch so kleinen Änderung des Flächenwidmungsplanes verständigt werden müssen, ist sachlich völlig überzogen und Ausdruck einer überbordenden Bürokratie.

§ 21 Abs. 6:

Die Bestimmung der Versagung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung sollte von einer „muss“ in eine „kann“-Bestimmung geändert werden. Das Gesetz sollte wenigstens der Landesregierung noch einen Spielraum lassen.

§ 25:

Die mögliche Dauer von Bausperren sollte über die bisherige maximale Dauer von drei Jahren hinaus verlängert werden können, wenn es sich um Flächen in von der Landesregierung bereits beschlossenen Korridoren für Landesstraßen handelt. Die langen Planungs- und Entscheidungszeiträume für derart komplexe Projekte gehen teils über die drei Jahre hinaus.

§ 58 Abs. 3:

Die Ausweitung der Bestandsregel wird begrüßt. Es wird jedoch angeregt, dass neben Zu- und Umbauten und wesentlichen Änderungen auch ein Abbruch und die Neuerrichtung des Gebäudes im Ausmaß der Bestandsregel, an einem geringfügig anderen Standort, möglich sein muss. Eine „Verschiebung“ des Standortes des Gebäudes sollte in geringem Ausmaß (z.B. maximal 15 m) möglich sein, wenn das sachlich indiziert ist. Generell sollte die Bestandsregel den Gemeinden mehr Spielraum bei einer Einzelfallbeurteilung überlassen und ist daher weitgehender zu fassen. Die Bestandsregelung könnte dahingehend erweitert werden, dass mittels Bebauungsplan die Bestandsregelung sowohl eingeschränkt als auch ausgeweitet werden kann. So könnten einzelne Härtefälle, die an geringfügigen Überschreitungen der Bestandsregelung scheitern, gelöst werden.

§ 61 Abs. 6 und 7:

Da mittlerweile offenkundig ist, dass viele Gemeinden trotz der Frist bis zum 31. Dezember 2022 noch kein REP erlassen haben, was vielfach daran liegt, dass die Umweltprüfungen viel länger dauern als erwartet, ist es zwingend notwendig, diese Frist im Zuge der Novellierung anzupassen. Das einfach zu negieren wäre unseriös.

§ 61 Abs. 7a:

Entschieden abgelehnt wird die Möglichkeit der Landesregierung zur Fristsetzung an die Gemeinden zur Erstellung des REPs bei Fristüberschreitung. 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 dauern. Hier ist ein Ausbau der personellen Kapazitäten seitens des Landes zielführender. Auch sollte mehr auf einen einheitlichen Vollzug innerhalb der Aufsichtsbehörde geachtet werden. Angeregt wird, zur Beschleunigung der Verfahren eine Genehmigungsfiktion für das aufsichtsbehördliche Verfahren einzuführen. Sofern die Landesregierung nach Übermittlung des REPs nicht binnen einer angemessenen Frist die Genehmigung versagt, gilt die aufsichtsbehördliche Genehmigung als erteilt. Als angemessen dürfte hierfür eine Frist von sechs Wochen anzusehen sein.

§ 63 Abs. 2:

Hier ist im Sinne der Verwaltungsökonomie auf den Zeitpunkt des Beschlusses des Entwurfes des räumlichen Entwicklungsplanes bezüglich noch nicht erlassener räumlicher Entwicklungspläne abzustellen. Ansonsten müssten bereits sehr weitgehend fortgeschrittene Verfahren zur Erlassung des räumlichen Entwicklungsplanes unter erheblichem bürokratischem Aufwand wieder neu aufgerollt werden. Dies steht aber im Widerspruch zur Zielsetzung des Landes und der Gemeinden, möglichst rasch alle Gemeinden mit einem räumlichen Entwicklungsplan auszustatten.

§ 63 Abs. 3:

Die Neuregelung für die Ferienwohnungen („Investorenmodell“) sollten rückwirkend mit 1. Jänner 2023 gelten. Mit der Rückwirkung würden Konstruktionen zur Umgehung der Ferienwohnungsregelungen unterbunden. Es sollte vermieden werden, dass die Zeit bis zur Erlassung des Gesetzes dazu verwendet werden kann, weitere Parifizierungen und Änderungen einer bestehenden Parifizierung vorzunehmen, um so die Wirkung der neuen Regelung zu unterlaufen.

§ 63 Abs. 5:

Die Regelung, dass alle bestehenden Widmungen als Sondergebiet, die nicht dem geänderten § 18 Abs. 4 entsprechen, anzupassen sind, ist überschießend und wird zu großen Problemen führen. Es müsste jede FS-Widmung in einem ersten Schritt überprüft werden, ob die Widmung mit dem neuen § 18 Abs. 4 vereinbar ist und in einem weiteren Schritt allenfalls ein neues Widmungsverfahren durchgeführt werden. Dies führt zu einem massiven Verwaltungsaufwand, der in der Darstellung der finanziellen Auswirkung nicht angeführt ist. Anzumerken ist weiters, dass diese Widmungen ein ordentliches Widmungsverfahren durchlaufen haben und aufsichtsbehördlich von der Landesregierung genehmigt wurden. Da die Entscheidung des VfGH erst ab dem Anlassfall Geltung entfaltet, ist die Anpassung der Altfälle rechtlich auch nicht zwingend erforderlich und sollte darauf im Sinne der Rechtssicherheit verzichtet werden. In eventu ist für diese erfolgten FS-Widmungen im Sinne des Vertrauensschutzes und der Verwaltungsökonomie eine gesetzliche Saniierung vorzunehmen, sodass kein erneutes Verfahren durchgeführt werden muss.

Zur geplanten Novelle des Baugesetzes:

§§ 3, 24 und 32

Ab 1. Juli 2023 sollen Baueingaben in digitaler Form möglich sein. Auch wenn die Digitalisierung der Verwaltung grundsätzlich begrüßt wird, müssen stets auch die praktischen Gegebenheiten berücksichtigt werden. Es ist daher gesetzlich zu verankern, dass auch bei digitaler Einbringung der Unterlagen für die Baubehörde die Möglichkeit besteht, die Unterlagen in Papierform nachzufordern. Zahlreiche Rückmeldungen aus der Praxis zeigen, dass auch bei einem weitgehend digitalisierten Bauverfahren vielfach Unterlagen in Papierform notwendig sind. Auch ist ein vollständig digitales Bauverfahren derzeit vielerorts technisch und organisatorisch noch nicht möglich. So werden z.B. bei Bauverhandlungen vor Ort Planunterlagen in Papierform von Behördenseite wie auch von den Bürger:innen bevorzugt.

Es sollte daher eine Regelung wie in § 123a Abs. 4 der Wiener Bauordnung auch im Baugesetz verankert werden. Die Regelung wurde in Wien ebenfalls im Zuge der elektronischen Abwicklung des Bauverfahrens implementiert und ist bereits seit Februar 2021 in Geltung. Nach der Wiener Regelung kann die Behörde aus technischen oder organisatorischen Gründen im elektronischen Verfahren bis zur Erstattung der Fertigstellungsanzeige die Vorlage von Unterlagen in Papier verlangen. Die Gesetzesmaterialien zu § 123a Wr. BauO führen zum Hintergrund der Regelung aus, dass die Forderung von Papierunterlagen in Anbetracht der bestehenden technischen Möglichkeiten oder organisatorischer Gegebenheiten der am Verfahren beteiligten Stellen (Bezirkbauausschüsse oder Verwaltungsgerichte) notwendig sein kann.

§ 2 Abs. 1 lit. p:

Die Ausdehnung des Begriffes „wesentliche Änderung der Verwendung eines Gebäudes“, auf die Begründung von Wohnungseigentum an Wohnungen oder Wohnräumen, die der gewerblichen Beherbergung von Gästen dienen, wenn sich das betreffende Gebäude in einem Gebiet befindet, in dem die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes betreffend Ferienwohnungen Anwendung finden, wird begrüßt.

§ 8 Abs. 4:

Die Ergänzung, dass eine Bautätigkeit dann zulässig ist, wenn insbesondere durch bauliche oder organisatorische Vorkehrungen gewährleistet ist, dass die Gefahr schwerer Unfälle höchstens unwesentlich vergrößert bzw. die Folgenbegrenzung höchstens unwesentlich erschwert werden, wird begrüßt. Dadurch können Härtefälle gelöst werden.

§ 62 Abs. 1:

Die Ergänzung des § 2 Abs. 1 lit. p bezüglich des Begriffes der „wesentliche Änderung der Verwendung eines Gebäudes“ sollte rückwirkend mit 1. Jänner 2023 gelten. Mit der Rückwirkung würden Konstruktionen zur Umgehung der Ferienwohnungsregelungen unterbunden. Siehe hierzu die vorstehenden Ausführungen zu § 63 Abs. 3 RPG.

Mit freundlichen Grüßen
Für den Vorarlberger Gemeindeverband



Die Präsidentin
Bürgermeisterin Dipl.-Vw. Andrea Kaufmann