

Erläuternde Bemerkungen

zur Verordnung der Landesregierung über eine Änderung der Planzeichenverordnung,
LGBl.Nr. 12/2024

I. Allgemeines:

1. Ziel und wesentlicher Inhalt:

1.1. Die Planzeichenverordnung normiert unter anderem die Planzeichen zur zeichnerischen Darstellung der im Raumplanungsgesetz festgelegten Widmungen und Ersichtlichmachungen in den Flächenwidmungsplänen der Gemeinden.

Die Novelle des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 57/2023, erfordert die Einführung eines neuen Planzeichens, weshalb die Planzeichenverordnung entsprechend zu ändern ist.

Inhaltlich wird mit der Novelle des Raumplanungsgesetzes dem Umstand Rechnung getragen, dass sogenannte „Investorenmodelle“ immer häufiger dazu genutzt werden, die bestehenden Ferienwohnungsregelungen zu umgehen bzw. raumplanungsrechtlich unerwünschte Folgewirkungen haben. 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. Mit den Änderungen im Raumplanungsgesetz sollen derartige Konstruktionen zur Umgehung der bestehenden Ferienwohnungsregelungen unterbunden werden.

Beispielsweise dürfen nach dem neuen § 16 Abs. 1 zweiter Satz des Raumplanungsgesetzes auf Flächen mit einer Ferienwohnungswidmung Zonen ausgewiesen werden, in denen ausschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 16 Abs. 3 lit. b und c des Raumplanungsgesetzes 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. 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 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.

Für die Ausweisung einer solchen Zone für Investorenmodelle im Flächenwidmungsplan wird ein neues Planzeichen benötigt, welches mit der gegenständlichen Verordnungsänderung in die Planzeichenverordnung aufgenommen wird (siehe Punkt 1.3.10 in der Anlage 1).

1.2. Weiters kann die Gemeindevertretung aufgrund der Novelle des Raumplanungsgesetzes künftig, auch ohne dass ein Bebauungsplan erlassen wird, durch Verordnung für das Gemeindegebiet oder für Teile desselben ein Mindestausmaß an Flächen für das Abstellen von Fahrrädern für Bauwerke festlegen. In der Verordnung kann auch bestimmt werden, ob und in welchem Ausmaß diese Flächen in einem Abstellraum bereitzustellen sind (siehe § 34a des Raumplanungsgesetzes).

Die Planzeichenverordnung soll dahingehend geändert werden, dass auch diese Verordnungen von der Planzeichenverordnung erfasst sind.

1.3. Aufgrund der Novelle des Raumplanungsgesetzes erfolgen schließlich noch legislative Anpassungen.

1.4. Unabhängig von der Novelle des Raumplanungsgesetzes soll den Gemeinden mit der gegenständlichen Novelle der Planzeichenverordnung die Erstellung und Übermittlung von Bebauungsplänen erleichtert werden. Alternativ zu den weiterhin zulässigen Formaten SHAPE und GeoPackage sollen Bebauungspläne zukünftig in einem CAD als DXF erstellt und als DXF an die Landesregierung übermittelt werden können.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Die Verordnung verursacht keine wesentlichen finanziellen Aufwendungen.

3. EU-Recht:

Die Verordnung hat keinen unmittelbaren Bezug zum Recht der Europäischen Union.

4. Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche:

Die Verordnung hat keine spezifischen Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche.

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

Die Verordnung hat keine spezifischen Auswirkungen auf die Ziele der Energieautonomie, des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung.

II. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Z. 1 und 3 (Titel, Überschrift des 4. Abschnitts und § 13):

Die Bestimmungen der Planzeichenverordnung sollen auch für Verordnungen gemäß dem neuen § 34a des Raumplanungsgesetzes (Mindeststellflächen für Fahrräder) gelten, weshalb entsprechende Änderungen der Planzeichenverordnung erforderlich sind.

Zu Z. 2 (§§ 9 und 11 Abs. 2):

Nach der derzeit gültigen Planzeichenverordnung ist die Erstellung und Übermittlung von Bebauungsplänen nur in den Formaten SHAPE und GeoPackage zulässig. Die Praxis hat jedoch gezeigt, dass einige Gemeinden die Bebauungspläne im CAD (Computer Aided Design) als DXF (Drawing Interchange File Format) erstellen.

DXF ist ein von Autodesk spezifiziertes Dateiformat zum CAD-Datenaustausch und wurde in das CAD Programm AutoCAD integriert.

Eine Umwandlung von DXF in die Formate SHAPE oder GeoPackage wäre für die Gemeinden mit erheblichem Aufwand verbunden. Es soll den Gemeinden daher die Möglichkeit eingeräumt werden, die Bebauungspläne – alternativ zu den weiterhin zulässigen Formaten SHAPE und GeoPackage – in einem CAD als DXF zu erstellen und an die Landesregierung als DXF zu übermitteln (wie schon bisher bei der Änderung von Flächenwidmungsplänen gemäß § 8 der Planzeichenverordnung).

Dies gilt sowohl für die Neuerlassung als auch für die Änderung von Bebauungsplänen.

Ebenso gilt dies für die Neuerlassung und Änderung von Verordnungen gemäß den §§ 31 bis 34a des Raumplanungsgesetzes (siehe den Verweis im § 13 der Planzeichenverordnung).

Zu Z. 4 (Anlage 1):

Punkte 1.3.8, 1.3.9, 1.3.11, 1.7.1, 1.7.2 und 2.1.1 bis 2.4.2

Es erfolgt eine Anpassung von Verweisen aufgrund der Novelle des Raumplanungsgesetzes.

Punkt 1.3.10 (Zone für Investorenmodelle)

Im neuen Punkt 1.3.10 wird ein Planzeichen für die Zone für Investorenmodelle festgelegt.

Konkret handelt es sich dabei um eine Zone auf Flächen mit einer Ferienwohnungswidmung, in welcher nur der gastgewerblichen Beherbergung im Sinne des § 16 Abs. 3 lit. b und c des Raumplanungsgesetzes dienende Ferienwohnungen errichtet werden dürfen, sofern eine Eigennutzung im Sinne des § 16 Abs. 3 lit. c des Raumplanungsgesetzes nur wie eine Nutzung durch normale Gäste im Ausmaß von höchstens drei Wochen im Jahr erfolgt (siehe § 16a Abs. 1 zweiter Satz des Raumplanungsgesetzes).

Punkt 1.3.11 (Besondere Fläche für publikumsintensive Veranstaltungsstätten)

Der bisherige Punkt 1.3.10 (Besondere Flächen für publikumsintensive Veranstaltungsstätten) wird nunmehr als Punkt 1.3.11 bezeichnet.

Punkt 1.7.2 (Besondere Widmung mit Befristung)

Die Einführung der Zone für Investorenmodelle (Punkt 1.3.10) erfordert eine Anpassung des Verweises im Punkt 1.7.2.