

Verordnung vom 28.01.2021 über die Bausperre der Marktgemeinde Haus

gem. § 9 (2) StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 6/2020
in Verbindung mit dem Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Haus
vom 15.09.2020

Die Verordnung des Gemeinderates vom 15.09.2020 wird wie folgt abgeändert:

§ 1

Geltungsbereich/Zweck

- (1) Der Gemeinderat hat zur Sicherung und Abänderung der Zielsetzungen für die bereits mit Gemeinderatsbeschluss vom 15.09.2020 eingeleitete Revision zur Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und Flächenwidmungsplanes VF 6.00 in seiner Sitzung vom 28.01.2021 die Änderung der Bausperre vom 15.09.2020, die das gesamte Gemeindegebiet umfasst, beschlossen.
- (2) Die Bausperre tritt, soweit sie nicht früher aufgehoben wird, mit dem Inkrafttreten des überarbeiteten bzw. fortgeführten Örtlichen Entwicklungskonzeptes und Flächenwidmungsplanes VF 6.00 außer Kraft. Werden diese Verordnungen nicht innerhalb von 2 Jahren (oder innerhalb der verlängerten Frist) erlassen, dann tritt die Bausperre außer Kraft. Diese Frist kann aus Gründen, die nicht in einer Säumigkeit der Gemeinde liegen, um höchstens ein weiteres Jahr verlängert werden.
- (3) Die Bausperre verfolgt den Zweck, die im Örtlichen Entwicklungskonzept 5.00 gesetzten Zielsetzungen hinsichtlich der touristischen Entwicklung neu zu ordnen. Die gezielte Entwicklung, Stärkung und Qualitätsverbesserung bestehender Tourismusbetriebe der ortsansässigen bzw. mit der Marktgemeinde Haus verbundenen Bevölkerung soll forciert und die Entwicklung neuer Zweitwohnsitze soll gehemmt werden.
Die Marktgemeinde setzt sich zum Ziel, vermehrt Grundstücksvorsorge für den leistbaren Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung und für Jungfamilien zu betreiben, um durch Grundstückskauf bzw. Optionen die Preispolitik steuern zu können. Zu diesem Zweck werden auch gem. § 22 (5) Z.4 StROG 2010 idGF. vermehrt Standorte für Wohnen im Rahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes VF 6.00 festgelegt werden.

§ 2 Ausnahmebestimmungen

Ausgenommen von der Bausperre sind jene Bauvorhaben, die folgende Voraussetzungen erfüllen:

- (1) Bauvorhaben die der Deckung der (Wohn)Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung (Nachweis des Hauptwohnsitzes) und der mit der Marktgemeinde Haus verbundenen Bevölkerung im Bauland bzw. im Freiland (gem. § 33 StROG 2010 idgF.) gem. Flächenwidmungsplan in der jeweils gültigen Fassung dienen und nicht die ortsübliche Bauplatzgröße übersteigen.
- (2) Bauvorhaben (Zu- und Umbauten, sowie Neubauten) welche der Qualitätsverbesserung von touristischen Einrichtungen der ortsansässigen Bevölkerung und der mit der Marktgemeinde Haus verbundenen Bevölkerung dienen (kein Verkauf von Wohnungen zur touristischen Nutzung).
- (3) Bauvorhaben für gewerbliche (nicht touristische) Betriebsansiedlungen zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes, Errichtung und Erweiterung von technischen Infrastruktureinrichtungen und Energieversorgungsanlagen.
- (4) Bauvorhaben, die in den Regelungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes fallen.
- (5) Bauvorhaben, die im Rahmen einer Land- und Forstwirtschaft nach dem StROG 2010 idgF. zulässig sind.
- (6) Bauvorhaben für baulichen Anlagen, die keine Gebäudeeigenschaft im Sinne des § 4 Z 29 Stmk. BauG 2010 idgF. aufweisen.
- (7) Bauvorhaben in bestehenden Ferienwohngebieten sowie bei rechtmäßig bewilligten Ferienwohnhäusern (Zu- und Umbauten).

§ 3 Inkrafttreten/Außerkräfttreten

Diese Verordnung tritt mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist (zwei Wochen) folgenden Tag in Kraft. Mit Rechtskraft der Änderung tritt die Bausperrenverordnung vom 15.09.2020 außer Kraft. Die Bausperre umfasst auch jene baubehördlichen Verfahren, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bausperre bereits anhängig waren und nicht unter die Ausnahmebestimmungen gem. § 2 des Wortlautes fallen.

Anschlag: 29.01.2021
Abnahme: 12.02.2021
Rechtskraft: 13.02.2021

Für den Gemeinderat
Bürgermeister Stefan Knapp



Erläuterungsbericht

Gem. § 42 StROG 2010 idgF. ist die örtliche Raumordnung nach Rechtswirksamkeit des örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) und des Flächenwidmungsplanes (FWP) nach Maßgabe der räumlichen Entwicklung fortzuführen. Das ÖEK und der FWP VF 5.00 sind mit 2012 in Rechtskraft erwachsen.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 15.09.2020 hat die Marktgemeinde Haus die Revision des ÖEK und des FWP VF 5.00 und somit die Erstellung des ÖEK und FWP VF 6.00 beschlossen und die Abfrage der Planungsinteressen kundgemacht.

Die Marktgemeinde Haus ist bestrebt, vor allem die Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes hinsichtlich Touristischer Entwicklung und Standorte für Wohnen bzw. für den Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung und für Jungfamilien zu sichern.

Es ist der touristisch geprägten Marktgemeinde Haus ein besonderes Anliegen, die nachhaltige und qualitätvolle Entwicklung touristischer Betriebe, welche sich auch auf die wirtschaftliche Situation auswirkt, zu forcieren.

Die ggst. Verordnung der Bausperre dient vor allem dem Zweck, Projekte, die unter Berücksichtigung der bestehenden und neu festzulegenden siedlungs- und kommunalpolitischen Zielsetzungen als sogenannte „Fehlentwicklungen“ zu beurteilen wären, zu verhindern und die Anzahl der Zweitwohnsitze nicht mehr ansteigen zu lassen.

Zu § 1 (1)

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Haus hat am 15.09.2020 die Bausperrenverordnung der Gemeinde Haus beschlossen und nach Kundmachung bzw. Rechtskraft diese gem. § 100 der Stmk. Gemeindeordnung 1967 (StGemO 1967) dem Amt der Stmk. Landesregierung, Abteilung 13, Umwelt und Raumordnung, Referat Bau- und Raumordnung zur Prüfung übermittelt.

Nach erfolgter Verordnungsprüfung durch die Aufsichtsbehörde vom 10.12.2020, GZ: ABT13-219202/2020-3, wurden vom zuständigen Raumplanungsbüro mit der nun vorliegenden Änderung der Bausperrenverordnung die Mängel im Verordnungswortlaut beseitigt und die entsprechenden Korrekturen und Ergänzungen im Wortlaut und Erläuterungsbericht vorgenommen. Auf Grund der mitgeteilten Mängel wurde die Bausperrenverordnung textlich im Aufbau geändert und beinhaltet nun einen Wortlaut und Erläuterungsbericht.

Zu § 1 (2) und (3)

Die Marktgemeinde Haus hat gem. § 42 StROG 2010 idgF. zur Festlegung der langfristigen, aufeinander abgestimmten Entwicklungsziele und als Grundlage für weitere Planungen das Örtliche Entwicklungskonzept und den Flächenwidmungsplan fortzuführen. Auf Grund wesentlicher geänderter Planungsvoraussetzungen, wie das zwischenzeitlich neu erstellte Regionale Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Liezen (Rechtskraft 16.07.2016) und der neuen Planzeichenverordnung vom 07.07.2016, aber insbesondere durch geänderte Zielsetzungen im Örtlichen Entwicklungskonzept betreffend touristischer Entwicklung und betreffend der vorrangigen Flächensicherung für den Bedarf am leistbaren Wohnen der ortsansässigen Bevölkerung, hat die

Marktgemeinde Haus mit Gemeinderatsbeschluss vom 15.09.2020 die Einleitung der Revision des ÖEK und FWP 5.00 beschlossen und die Abfrage der Planungsinteressen bereits kundgemacht.

Die geänderten Zielsetzungen hinsichtlich touristischer Entwicklung der Gemeinde ergeben sich aus „Fehlentwicklungen“ vor allem hinsichtlich neu entstandener Zweitwohnsitze außerhalb von Ferienwohnsitzgebieten. Diese Zweit- bzw. Ferienwohnsitze sind meist nur für einige Wochen im Jahr bewohnt, die übrigen Monate steht der Wohnraum leer und wird somit die bestehende Infrastruktur nicht genutzt.

Im zu erstellenden ÖEK VF 6.00 soll vor allem die gezielte Entwicklung, Stärkung und Qualitätsverbesserung der bestehenden Tourismusbetriebe der ortsansässigen bzw. mit der Marktgemeinde Haus verbundenen Bevölkerung forciert werden. Unter „ortsansässige Bevölkerung“: im Sinne dieser Verordnung sind BewohnerInnen der Gemeinde mit Hauptwohnsitz in Haus zu verstehen.

Die Marktgemeinde Haus ist gem. Abschnitt II § 14 des Stmk. Grundverkehrsgesetzes idGF. eine Vorbehaltsgemeinde, in der Beschränkungszone für Zweitwohnsitze gem. § 30 (2) StROG 2010 idGF. festgelegt sind. Auf Grund der o.a. „Fehlentwicklungen“ (z.B. sogenannte „Buy to let Modelle“) soll die Entwicklung neuer Zweitwohnsitze gestoppt werden. Auf Ebene des Flächenwidmungsplanes VF 6.00 sollen keine weiteren Baugebiete für Ferienwohngebiete gem. § 30 (1) Z. 10 StROG 2010 idGF. festgelegt werden und auch in Baugebieten der Kategorie – Allgemeines Wohngebiet gem. § 30 (1) Z. 2 StROG 2010 idGF. soll verstärkt durch das Meldewesen kontrolliert werden, dass keine Zweitwohnsitze mehr angemeldet werden.

Weiters sollen die Zielsetzungen des ÖEK im Sachbereich „Siedlungsraum und Bevölkerung“ ebenfalls überarbeitet werden. Durch die erhöhte Preispolitik können Baulandwünsche der ortsansässigen Bevölkerung kaum mehr realisiert werden. Es ist daher erforderlich, im Rahmen der Revision verstärkt Baulandmobilisierungsmaßnahmen gem. § 34 StROG 2010 idGF. festzulegen, damit langfristig unbebaute Baulandflächen für umsetzwilige Bauinteressenten zur Verfügung stehen.

Die Marktgemeinde setzt sich zum Ziel, vermehrt und aktiv Grundstücksvorsorge zu betreiben, um durch Grundstückskauf bzw. Optionen die Preispolitik mit beeinflussen zu können und leistbaren Wohnraum zu schaffen. Zu diesem Zweck werden u.a. im Rahmen des ÖEK VF 6.00 auch gem. § 22 (5) Z.4 StROG 2010 idGF. vermehrt Standorte für Wohnen festgelegt.

Durch die vorgesehene Festlegung eines Räumlichen Leitbildes im Rahmen der Überarbeitung des ÖEK können für alle Nutzungsarten der Gebietscharakter sowie die Grundsätze zur Bebauungsweise, zum Erschließungssystem und zur Freiraumgestaltung festgelegt werden. Durch dieses zusätzliche Planungsinstrument kann die Errichtung weiterer überdimensionierter Chalets und Appartementshäuser in bestimmten Ortsteilen, wo sie dem Gebietscharakter widersprechen bzw. sich ins vorherrschende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht einfügen, ebenfalls ausgeschlossen werden.

Im Rahmen von Bebauungsplänen, welche in der Bebauungsplanzonierung im Flächenwidmungsplan verordnet werden, können gem. § 41 (2) Z. 5 StROG 2010 idGF. weitere Nutzungen der Gebäude (im Sinne der Verteilung der Nutzungen in der jeweiligen Baugebietskategorie, in Teilbereichen in Gebäuden und in Geschoßen) festgelegt werden. Auch

dieses Planungsinstrument sichert ab, dass Bauvorhaben nicht im Widerspruch zu den Raumordnungsgrundsätzen stehen - vor allem hinsichtlich sparsamen Flächenverbrauches und der Ordnung benachbarter Räume – aber auch dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine weitgehende Vermeidung von großflächig versiegelten Flächen gewährleistet bleibt. Eine ausreichende Bereitstellung von Trinkwasser, aber auch eine geordnete und leistungsfähige Verkehrserschließung sowie Kanalisation, kann über die Bebauungsplanung bereits vor dem Bauverfahren ebenfalls geregelt werden.

Zu § 2 (1)

Mit der Verordnung der ggst. Bausperre der Marktgemeinde Haus soll gewährleistet bleiben, dass die ortsansässige Bevölkerung weiterhin Zu- und Umbauten sowie Neubauten von und an Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bzw. Nebengebäuden (zB. Garagen, ...) im Gemeindegebiet vornehmen bzw. die Baubehörde entsprechende Bauverhandlungen durchführen kann. Diese Bauvorhaben haben sich am tatsächlichen, örtlichen und leistbaren eigenen Wohnraum zu orientieren.

Als ortsansässige Bevölkerung werden jene BewohnerInnen verstanden, welche mit Hauptwohnsitz in der Marktgemeinde Haus gemeldet sind. Das max. Flächenausmaß der Bauplätze orientiert sich hier an den ortsüblichen Bauplatzgrößen für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.

Mit dem Begriff „mit der Marktgemeinde Haus verbundene Bevölkerung“ soll ermöglicht werden, dass in der Marktgemeinde Haus auch von BewohnerInnen umliegender Gemeinden Wohnbauten zur Begründung des Hauptwohnsitzes vorgenommen werden können.

Zu § 2 (2)

Auch Bauvorhaben als qualitätsverbessernde Maßnahmen von bestehenden touristischen Einrichtungen der ortsansässigen Bevölkerung bzw. der mit der Marktgemeinde Haus verbundenen Bevölkerung sollen weiterhin ermöglicht werden.

Dazu zählen Zu- und Umbauten sowie Neubauten. Sehr oft sind bestehende Betriebsgebäude aus Gründen der Wirtschaftlichkeit durch Neubauten im Sinne eines „Ersatzbaues“ zu ersetzen. Unter Qualitätsverbesserung werden im Sinne der ggst. Verordnung u.a. Maßnahmen bei bestehenden Betrieben verstanden, welche das Zimmerangebot hinsichtlich Komforts bzw. Quantität, Verbesserungen und Modernisierung des Betriebes selbst, umfassen.

Mit der Bausperre sollen Anlegerprojekte, also der Bau von Wohnungen und Wohnanlagen, welche verkauft und der touristischen Nutzung zugeführt werden, einer Nachdenkphase unterzogen werden, um die Schaffung von Regelungen zu ermöglichen, die eine bessere und verträglichere Einfügung solcher Projekte in das Gesamtgefüge des Ortes vorgeben.

Mit dem Begriff „mit der Marktgemeinde Haus verbundene Bevölkerung“ soll ermöglicht werden, dass in der Marktgemeinde Haus auch von BewohnerInnen umliegender Gemeinden qualitätsverbessernde Maßnahmen an bestehenden Betrieben vorgenommen werden können.

Zu § 2 (3)

Zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes der Marktgemeinde Haus bzw. der Region sollen Bauvorhaben (Zu- und Umbauten sowie Neubauten) von gewerblichen (nicht touristischen) Betrieben, ebenfalls von der Bausperrenverordnung ausgenommen werden.

Zu § 2 (4)

Bauprojekte in Gebieten, in denen ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, sind von der Bausperre nicht betroffen.

Zu § 2 (5)

Zur Stärkung der heimischen Land- und Forstwirtschaft sind Bauprojekte, die im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft nach dem StROG 2010 idgF. zulässig sind, von der Bausperre nicht betroffen.

Zu § 2 (6)

Bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft können keinen Einfluss auf die Zielsetzung gem. § 1 der Verordnung haben, weswegen sie vom Geltungsbereich der Bausperre auszunehmen waren.

Zu § 2 (7)

Bestehende Ferienwohngebiete sind von der Bausperre ausgenommen, da diese von der Gemeinde nach intensiver Prüfung der örtlichen Lage und des Bedarfs ausgewiesen wurden. Eigentümern solcher Gebiete, die im Vertrauen auf die Ausweisung Eigentum erworben haben, soll durch die geplanten Änderungen der Zielsetzungen der Gemeinde hinsichtlich touristischer Entwicklung und Standorte für Wohnen bzw. für den Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung und für Jungfamilien kein Schaden entstehen. Ebenso soll Ferienwohnhausbesitzern die Möglichkeit geboten werden, bei rechtmäßig bewilligten Objekten Zu- und Umbauten vornehmen zu dürfen (zB. Sanierung, Um- und Zubauten).