

Die 16 Fachempfehlungen im Überblick

1. Einschränkung von Freizeitwohnsitzen als Raumordnungsziel

Das öffentliche Interesse an der Steuerung und Einschränkung von Freizeitwohnsitzen soll in den raumordnungsgesetzlichen Zielen dahingehend ergänzt werden, dass die zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs sowie für touristische Beherbergung benötigten Flächen nicht für Freizeitwohnsitze verwendet werden dürfen.

2. Freizeitwohnsitze als überörtliche Planungsaufgabe

Die überörtliche Raumordnung soll durch überörtliche Vorgaben die Entwicklung von Freizeitwohnsitzen – abhängig von den örtlichen Gegebenheiten – begrenzen.

- Obergrenzen durch Freizeitwohnsitzquoten
- Vorbehaltsgemeinden und Beschränkungszonen
- Regelungen für Freizeitwohnsitze in überörtlichen Raumplänen

3. Strategische Aussagen zu Freizeitwohnsitzen in ÖEK

Abhängig von den spezifischen kommunalen Herausforderungen sollen Örtliche Entwicklungskonzepte restriktive Aussagen zum strategischen Umgang mit Freizeitwohnsitzen enthalten, die als planerische und insbesondere standörtliche Vorgaben für entsprechende (Sonder-)Widmungen gelten sollen.

4. Steuerung der Freizeitwohnsitze durch örtliche (Sonder-)Widmungen

Die Errichtung und Schaffung von Freizeitwohnsitzen sollen als planungsrechtliche Grundlage eigene (Sonder-)Widmungen voraussetzen, um eine räumliche Steuerung und Einschränkungen durch die Gemeinden zu ermöglichen.

5. Einschränkende Widmungskriterien

Die planungsrechtlichen Kriterien für die Zulassung von Freizeitwohnsitz(gebiet)en sollen präzisiert und praxisrelevante Vorgaben für kommunale Planungsentscheidungen darstellen.

6. Differenzierte Sonderwidmungen

Aufgrund der unterschiedlichen räumlichen und siedlungsstrukturellen Wirkung soll widmungsrechtlich zwischen Apartmenthäusern, Feriendörfern und sonstigen Freizeitwohnsitzen differenziert werden können.

7. Einschränkung der Ausnahmeregelungen

Rechtliche Ausnahmetatbestände für die Zulässigkeit von Freizeitwohnsitzen sollen möglichst eindeutig und insgesamt gering gehalten sowie nachträgliche Deklarierungen bzw. Legalisierungen von Freizeitwohnsitzen vermieden werden.

8. Bebauungspläne für Freizeitwohnsitzprojekte

Bei künftigen Freizeitwohnsitzprojekten sollen die Möglichkeiten der Bebauungsplanung verstärkt genutzt werden, um die bauliche Ausgestaltung ortsspezifisch zu definieren.

9. Führung eines Freizeitwohnsitzverzeichnisses

Gemeinden sollen – nach entsprechenden Freizeitwohnsitzerhebungen – ein Freizeitwohnsitzverzeichnis führen, in denen die existierenden Freizeitwohnsitze (differenziert nach rechtlicher Grundlage) dokumentiert werden.

11. Absicherung durch Vertragsraumordnung

Durch Nutzungsverträge soll eine widmungskonforme Nutzung bei Planänderungen abgesichert werden, um zivilrechtlich konsenswidrige Nutzungen von Wohngebäuden als Freizeitwohnsitz auszuschließen.

13. Adäquate Freizeitwohnsitzabgaben

Die Gemeinden sollen zur Einhebung von Freizeitwohnsitzabgaben ermächtigt werden, deren Höhe sowie allfällige Differenzierungen sachlich zu begründen sind.

15. Kontrolle und Sanktionen

Die Raumordnungsgesetze sollen Kontrollmöglichkeiten sowie Strafbestimmungen enthalten, um eine rechtliche Handhabe gegen die widmungswidrige Nutzung von Wohnobjekten zu ermöglichen.

10. Erklärungspflicht über eine widmungskonforme Nutzung

Die widmungskonforme Verwendung von Liegenschaften in Gemeinden, die unter besonderem Nutzungsdruck hinsichtlich leistbaren Wohnens oder touristischer Beherbergung stehen (insbesondere in Vorbehaltsgemeinden), soll durch Erklärungspflichten abgesichert werden.

12. Bestehende Freizeitwohnsitze

Durch restriktive Bestandsregelungen soll eine überdimensionale Erweiterung von bestehenden Freizeitwohnsitzen verhindert werden.

14. Einschränkung von Mobilheimen auf Campingplätzen

Um Freizeitwohnsitze auf Campingplätzen zu vermeiden, sollen klare rechtliche Regelungen für die Aufstellung von Mobilheimen geschaffen werden, die eine dauerhafte ortsgebundene Nutzung von Mobilheimen verhindern.

16. Einschränkung gewerblicher Beherbergung insb. in Wohnungseigentumsobjekten

In Wohnungseigentumsobjekten sollte die gewerbliche Beherbergung (sowohl freies Gewerbe als auch reglementiertes Gewerbe) eingeschränkt werden bzw. an spezifische Widmungen nach dem jeweiligen Raumordnungsgesetz gebunden sein.

Die Fachempfehlungen zur Steuerung von Freizeitwohnsitzen in Langfassung sowie die dazugehörige Studie wurden als ÖROK-Schriftenreihe veröffentlicht. Diese ist zum Download und zur Bestellung auf oerok.gv.at verfügbar.

