

Zusammenfassung

ÖROK-SCHRIFTENREIHE NR. 214 – STEUERUNG VON FREIZEITWOHNSITZEN IN ÖSTERREICH

Die Steuerung von Freizeitwohnsitzen ist in der Raumplanung bereits seit Jahrzehnten ein zentrales Thema, das in den vergangenen Jahren mehr und mehr in den öffentlichen Diskurs gerückt ist. Aufgrund von dynamischen Entwicklungen, die insbesondere touristisch geprägte Regionen betreffen, wurde erkannt, dass eine Weiterentwicklung der Steuerungsansätze notwendig ist. Die Steuerung von Freizeitwohnsitzen hat außerdem zum Ziel, den sparsamen Umgang mit Ressourcen sowie mit Flächen für dauerhaftes Wohnen und gewerblicher Vermietung konsequent zu verfolgen. Jedoch stellen die engen rechtlichen Rahmenbedingungen und der hohe Ressourcenaufwand in der Kontrolle und Sanktionierung erhebliche Herausforderungen für den Vollzug dar. Dies wurde als Anlass gesehen, das Thema in den Arbeiten der ÖROK aufzugreifen.

Die Instrumente zur Steuerung von Freizeitwohnsitzen sind in den Bundesländern unterschiedlich ausgeprägt. Die vorliegenden Fachempfehlungen gelten somit als Sammlung von Maßnahmen, auf die bei der Erweiterung der bestehenden Regelungsansätze zurückgegriffen werden kann. In den fachlichen Diskussionen hat sich gezeigt, dass eine an die unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten angepasste Auswahl und Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen zielführend ist. Die Fachempfehlungen beruhen auf Expertise aus der Forschung sowie auf Praxiserfahrungen, insbesondere aus den Planungssystemen der Bundesländer, die bereits über ein ausdifferenziertes Instrumentarium verfügen.

Die Studie behandelt den Status quo der bestehenden Steuerungsansätze und umreißt die aktuellen Herausforderungen. Die beschriebenen Maßnahmen dienen zur Ergänzung der Fachempfehlungen und liefern wichtige Erkenntnisse, die in der Umsetzung dieser herangezogen werden können.

Die folgenden 16 Fachempfehlungen wurden von der ÖROK-Stellvertreterkommission im November 2022 angenommen und stehen allen ÖROK-Partnern – Bund, Ländern, Städten und Gemeinden – für die Umsetzung in ihrem Tätigkeitsbereich zur Verfügung:

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 örtlichen Entwicklungskonzepten

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.

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.

11. Absicherung durch Vertragsraumordnung

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

12. Bestehende Freizeitwohnsitze

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

13. Adäquate Freizeitwohnsitzabgaben

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

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.

15. Kontrolle und Sanktionen

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

16. Einschränkung gewerblicher Beherbergung insbesondere 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.