

Raumordnungsfachliche Beurteilung

zu den Stellungnahmen im Zuge der Auflage 2

&

**Erläuterung und raumordnungsfachliche Beurteilung der
durchgeführten Änderungen zur Durchführung der Auflage 3**

Im Zuge der Durchführung der 2. Auflage zur 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Aurach wurden folgenden Stellungnahmen bei der Gemeinde eingebracht und im folgenden raumordnungsfachlich beurteilt.

1) Stellungnahme Rechtsanwälte Dwyer -Embacher – Lechner, Kitzbühel in Vertretung von Erika Pletzer, geb. 09.01.1961, Auracher Straße 4, 6371 Aurach

Im Zuge der Durchführung der 2. Auflage wurde die gegenständliche Grundparzelle 1602/4 KG Aurach bei Kitzbühel gemäß Auflagebeschluss des Gemeinderates mit der Zeitzone ZV1 belegt. Das Grundstück ist langfristig gewidmet jedoch unbebaut. Im Auflageentwurf wird das Grundstück jedoch als bebaut ausgewiesen. Die Festlegung der Zeitzone ZV1 kann sich jedoch gemäß den Bestimmungen des §31 (1) lit. f TROG 2022 ausschließlich auf unbebaute Grundstücke beziehen.

Gemäß den Bestimmungen des §31 (1) lit. f TROG 2022 f) sind im Fall, dass das Ausmaß des bereits gewidmeten Baulandes im Widerspruch zu einer Festlegung nach lit. d oder e über die zeitliche Abfolge der Widmung steht, jene noch unbebauten, als Bauland gewidmeten Grundflächen, die für eine Bebauung innerhalb des Planungszeitraumes grundsätzlich in Betracht kommen, die jedoch erst bei Vorliegen bestimmter weiterer Voraussetzungen bebaut werden dürfen, im örtlichen Raumordnungskonzept jedenfalls entsprechend festzulegen.

Im Zuge der Durchführung der 1. Auflage wurde gemäß §31 (1) lit. d TROG 2022 das für die weitere bauliche Entwicklung erforderliche Bauland zur Befriedigung des örtlichen Wohnbedarfs mit ca. 2 ha bestimmt. Gemäß Bestandserhebung wurde das jedoch bereits gewidmete Bauland Wohngebiet, das für Wohnzwecke unmittelbar zur Verfügung steht, mit 3,3 ha ermittelt. Durch den Überhang des bereits langfristig gewidmeten Baulandes Wohngebiet (über 15 Jahre) würde ohne weitere einschränkende Maßnahmen keine Möglichkeit bestehen neues Bauland Wohngebiet für die Befriedigung des örtlichen Wohnbedarfs zu widmen. Dieser langfristig vorhandene Überhang langfristig gewidmeten jedoch unbebauten Baulandes steht in der Regel dem örtlichen Bodenmarkt nicht oder wenn nur zu einem immens hohen Bodenpreis zur Verfügung, sodass der örtliche Wohnbedarf nicht befriedigt werden kann.

Aus diesem Grunde hat der Landesgesetzgeber den Gemeinden die Verpflichtung im §31 auferlegt beim Vorhandensein eines entsprechenden Sachverhalts diese langfristig bebauten Bereiche unter Berücksichtigung der jeweiligen raumordnungsfachlichen Sachverhalte mit einem „bedingtem“ Bauverbot zu belegen.

Nach den Zielsetzungen des Landesgesetzgebers sollen gewidmete Baulandflächen bebaut werden und nicht einer Baulandhortung verbunden mit einer möglichen Baulandspekulation unterworfen werden.

Im Verordnungsplan bzw. Verordnungstext wurde dazu gemäß §4 (3) lit. a entsprechende Zeitzonen mit folgender Regelung ausgewiesen:

V1 - Bedarfsnachweis

V2 - Bedarfsnachweis, Nachweis der Baulandeignung gemäß §37 Abs.1 TROG 2022 - Sicherstellung einer ausreichenden zweckmäßigen und kostengünstigen Verkehrserschließung unter Berücksichtigung einer geordneten Gesamterschließung des umgebenden Siedlungsbereiches bzw. einer Einbindung in das öffentliche Wegenetz (Übertragung ins öffentliche Wegegut bzw. Freigabe für den öffentlichen Verkehr), ausreichende technische Infrastruktur- und Löschwasserversorgung

Unbebaute Flächen der Zeitzonen ZV1 und ZV2 sind im Flächenwidmungsplan entsprechend als Bauverbotsbereiche zu kennzeichnen.

Die Festlegung der Zeitzone ZV1 erfordert daher im Zuge der nachfolgend erforderlichen Anpassung des Flächenwidmungsplanes die Festlegung eines Bauverbotes. Die Aufhebung dieses Bauverbotes ist kurzfristig bei Nachweis eines örtlichen Wohnbedarfs durch den Gemeinderat aufzuheben.

In der Stellungnahme wird einerseits korrekterweise die divergierende Festlegung der Verordnungsplanes (bebaute und gewidmete Fläche) und des textlichen Beschlusses (Festlegung der Zeitzone ZV1) kritisiert.

Darüber hinaus wird vorgebracht, dass der Verordnungstext das Vorliegen eines Bedarfes in offenbar ideologisch motivierter Regulierungsabsicht überschießend einschränkend definiere. Die sehr weitgehende Einschränkung (Eigenbedarf für Kinder und sonstige Verwandte/Verkauf zur Finanzierung von erforderlichen Investitionen an bestehenden Gebäuden) fände im Gesetz, d.h. in der Bestimmung des § 35 Abs. 2 TROG 2022 keine Deckung.

Dazu ist anzumerken, dass diese Bestimmung nicht vollständig wiedergeben wird.

Die entsprechende Bestimmung im Verordnungstext lautet:

§4 (7) Das Vorliegen eines Bedarfs ist insbesondere anzunehmen:

- Eigenbedarf für Kinder und sonstige Verwandte / Verschwägte;
- Verkauf zur Finanzierung von erforderlichen Investitionen an bestehenden Gebäuden oder zur Schaffung von neuem Wohnraum bzw. Betriebsgebäuden zur Befriedigung des örtlichen bzw. sozialen örtlichen Wohnbedarfs und der Erfordernisse der Wirtschaft.

Die Befriedigung des örtlichen und örtlich sozialen Wohnbedarfs ist daher jederzeit gemäß den Bestimmungen der Zeitzone ZV1 möglich.

Die vorgebrachte Argumentation, die bloße Errichtung von Wohngebäuden reiche als Bedarf aus, steht dazu im klaren Widerspruch zur Intention des Gesetzgebers.

So legt §36 (2) TROG 2022 bei Neuwidmung von Baulandflächen fest, dass der Flächenwidmungsplan geändert werden darf, wenn die Änderung den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept nicht widerspricht und ein Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung der betreffenden Grundflächen besteht, insbesondere zum Zweck der Befriedigung des Wohnbedarfes oder für Zwecke der Wirtschaft.

Die Festlegung der Zeitzone ZV1 entspricht dieser Regelung insofern als bis zur Bekanntgabe eines entsprechenden Bedarfes diese langfristig gewidmete und unbebaute Fläche als Bauverbotsfläche in der Baulandbilanz der Gemeinde einer Neuwidmung von Flächen die tatsächlich zur Befriedigung des örtlichen Wohnbedarfs zur Verfügung gestellt werden sollen, nicht weiter entgegensteht.

Es wird weiters vorgebracht, dass bei dem vorliegenden Verordnungstext es dem rechtsunterworfenen Grundeigentümer und Bürger nicht möglich sei, anhand der Textierung der Vorschrift zu erkennen, ob eine Grundfläche verkauft/gekauft werden kann, um „örtlichen Wohnbedarf“ zu befriedigen oder aber nur verkauft/gekauft werden darf, um „sozialen örtlichen Wohnbedarf“ zu befriedigen.

Diese Argumentation erscheint insofern nicht nachvollziehbar, da klar formuliert wird, dass entweder der örtliche oder der örtliche soziale Wohnbedarf befriedigt werden kann. Es werden keine Bedingungen formuliert, die die Befriedigung des örtlichen sozialen Wohnbedarfs erzwingen würden.

Ob allein der soziale örtliche Wohnbedarf zu befriedigen ist geht aus den Bestimmungen der zugeordneten Entwicklungssignatur eindeutig hervor.

Das Vorliegen des örtlichen Wohnbedarfs reicht bei bereits gewidmeten Flächen daher völlig aus.

Weiters wird eine mangelnde Interessensabwägung vorgebracht.

Dem ist entgegenzuhalten, dass alle vergleichbaren langfristig gewidmeten und unbebauten Baugrundstücke in gleicher Weise dieser Regelung unterworfen werden.

Das individuelle Interesse wird in diesem Fall daher durch die Gleichbehandlung aller betroffenen Grundeigentümer gewahrt.

ES wird argumentiert, dass für einen Eigentumseingriff wie dem hier geplanten, es einer sachlichen, nachvollziehbar dokumentierten Grundlagenforschung und insbesondere einer ebenso dokumentierten Interessensabwägung bedürfe, auf deren Grundlage man nachvollziehen kann, warum in einem besonderen Fall die Gemeinde von ihrer Möglichkeit Gebrauch macht, eben diesen Eingriff in das Eigentumsrecht der betroffenen Grundeigentümerin vorzunehmen.

Den vorliegenden, zur Einsicht aufliegenden Verordnungsbestandteilen und sonstigen Unterlagen für die erste Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Aurach bei Kitzbühel sei eine solche Grundlagenforschung und Interessensabwägung nicht ansatzweise zu entnehmen, was den Verordnungsentwurf gesetzwidrig mache. Er verstoße gegen das Gleichheits- und Sachlichkeitsgebot, den Grundsatz der Eigentumsfreiheit das Rechtsstaatsprinzip.

Dem ist entgegenzuhalten, dass auf Grund der gegebenen gesetzlichen Grundlage des §31 (1) lit. d TROG 2022 auf Grund des eklatanten Baulandüberhanges der Gemeinde in der Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben keine Handlungswahl bleibt.

Es wird hier auf das stark abweichende Bevölkerungswachstum der Gemeinde Aurach und dem des Bezirks bzw. Landes verwiesen. Durch die mangelnde Verfügbarkeit leistbaren Baulandes hatte die Gemeinde einen Bevölkerungsschwund zu verzeichnen. Die Gemeinde ist daher gezwungen in Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben Eingriffe in den Bodenmarkt vorzunehmen. Das individuelle Interesse an einer uneingeschränkten Verfügungsgewalt an gewidmetem Bauland steht daher dem öffentlichen Interesse an verfügbarem Bauland zur Befriedigung des örtlichen Wohnbedarfs entgegen.

Raumordnungsfachliche Beurteilung und Schlussfolgerung:

Die Festlegung der Zeitzone ZV1 im Bereich der Gp. 1602/4 erscheint im Rahmen der Zielsetzungen und der einheitlichen Regelung aller ähnlich gelagerten Fälle raumordnungsfachlich gerechtfertigt bzw. im Rahmen der Bestimmungen des §31 (1) lit. f TROG 2022 zwingend erforderlich.

Rechtliche Fragen hinsichtlich der verfassungsrechtlichen Bedenken der Einschreiterin sind im Zuge der aufsichtsbehördlichen Bewilligung zu klären.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht erscheint es daher erforderlich, den Ordnungsplan insofern neu aufzulegen als klar nachvollziehbar die gegenständliche **Gp. 1602/4** als unbebaute gewidmete Fläche mit Festlegung der Zeitzone ZV1 auszuweisen und im Beschluss als solches anzuführen.

2) Stellungnahme Rechtsanwälte Dwyer -Embacher – Lechner, Kitzbühel in Vertretung von Dr. Paula Gasser-Pletzer Förche 1, I-39040 Natz-Schabs

Die Stellungnahme bezieht sich auf Gp. 1602/5 und Grundstück 1604/3.

In der Beschlussfassung des Auflageentwurfes wird für den Änderungsbereich Dörfl angeführt:

Änderung 7: Bereich Dörfl Gp. 1602/4, 1602/6, 1602/5, 1609/1, 1610/2, 1610/1 - Festlegung der Zeitzone ZV1

Die angeführten Grundstücke wurden in der Plandarstellung nachvollziehbar mit der Zeitzone ZV1 belegt. Die Gp. **1604/3** hingegen wurde in der Beschlussfassung nicht angeführt, jedoch gemäß Plandarstellung nachvollziehbar der Platzierung der Signatur entsprechend bzw. auch der Planungsabsicht der Gemeinde entsprechend mit der Zeitzone ZV1 belegt.

Formell wird in der Stellungnahme der fehlende Verweis des Beschlusses auf diesen Umstand bemängelt.

Inhaltlich werden hinsichtlich der Festlegung der Zeitzone ZV1 die gleichen Argumente wie bei Stellungnahme 1 vorgebracht, sodass hier auf diese Beurteilung zu verwiesen bzw. diese als solche in analoger Weise heranzuziehen ist.

Raumordnungsfachliche Beurteilung und Schlussfolgerung:

Nach raumordnungsfachlicher Sicht ist im Zuge der Durchführung der 3. Auflage zur Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes die Gp. 1604/3 im Auflagebeschluss insofern anzuführen, als sie mit der Zeitzone ZV1 belegt wird. In der Plandarstellung ist dazu keine Änderung mit Ausnahme der Klarstellung des Geltungsbereiches der zugeordneten Entwicklungssignatur erforderlich.

Erläuterung und raumordnungsfachliche Beurteilung

Auf Basis der raumordnungsfachlichen Beurteilung zu den Stellungnahmen der Auflage 2 werden die Änderungen des Verordnungsplanes vom 27.03.2024 zur Durchführung der 3. Auflage in der Folge dargestellt:

Änderung 1:

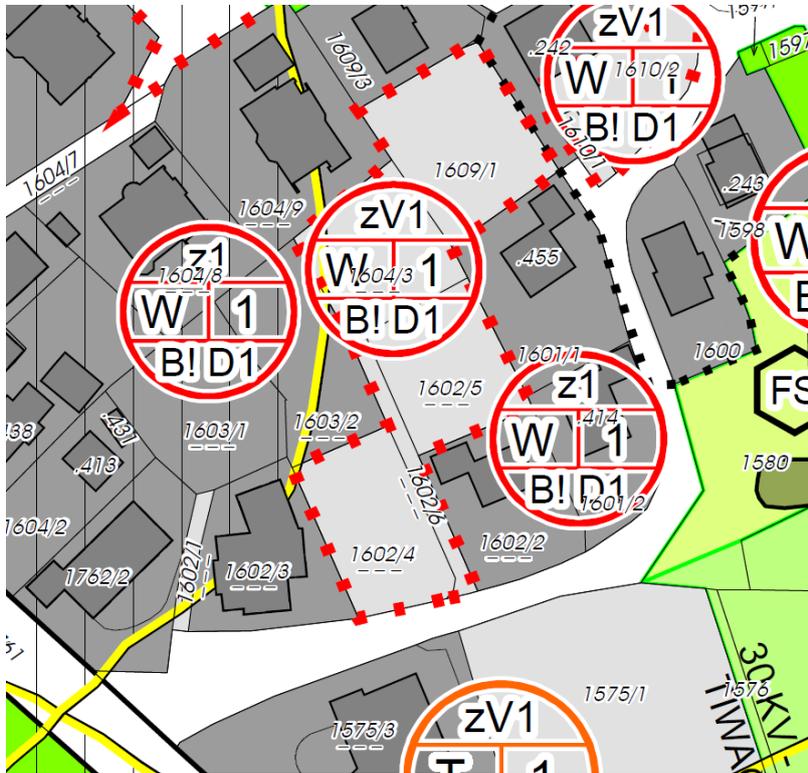


Abb.: Ausschnitt Bereich 1602/4 und 1604/3 KG Aurach – Darstellung Verordnungsplan Auflage 3 mit Grundstücksnummern

Die Gp. 1602/4 wird darin als unbebaute gewidmete Fläche dargestellt und im Interesse der Nachvollziehbarkeit der getroffenen Festlegungen durch eine zusätzliche Abgrenzung des Geltungsbereiches der zugeordneten Entwicklungssignatur W1 mit der Zeitzone ZV1, der Dichtestufe D1 in Verbindung mit der zwingenden Erlassung eines Bebauungsplanes zugeordnet.

Änderung 2:

Die Gp. 1604/34 wird darin wieder unverändert als unbebaute gewidmete Fläche dargestellt und im Interesse der Nachvollziehbarkeit der getroffenen Festlegungen zusätzlich durch eine zusätzliche Abgrenzung des Geltungsbereiches der Entwicklungssignatur W1 mit der Zeitzone ZV1, der Dichtestufe D1 in Verbindung mit der zwingenden Erlassung eines Bebauungsplanes zugewiesen.

Darstellung der beiden Änderungen im Verordnungsplan 1:5.000 Auflageentwurf 3:

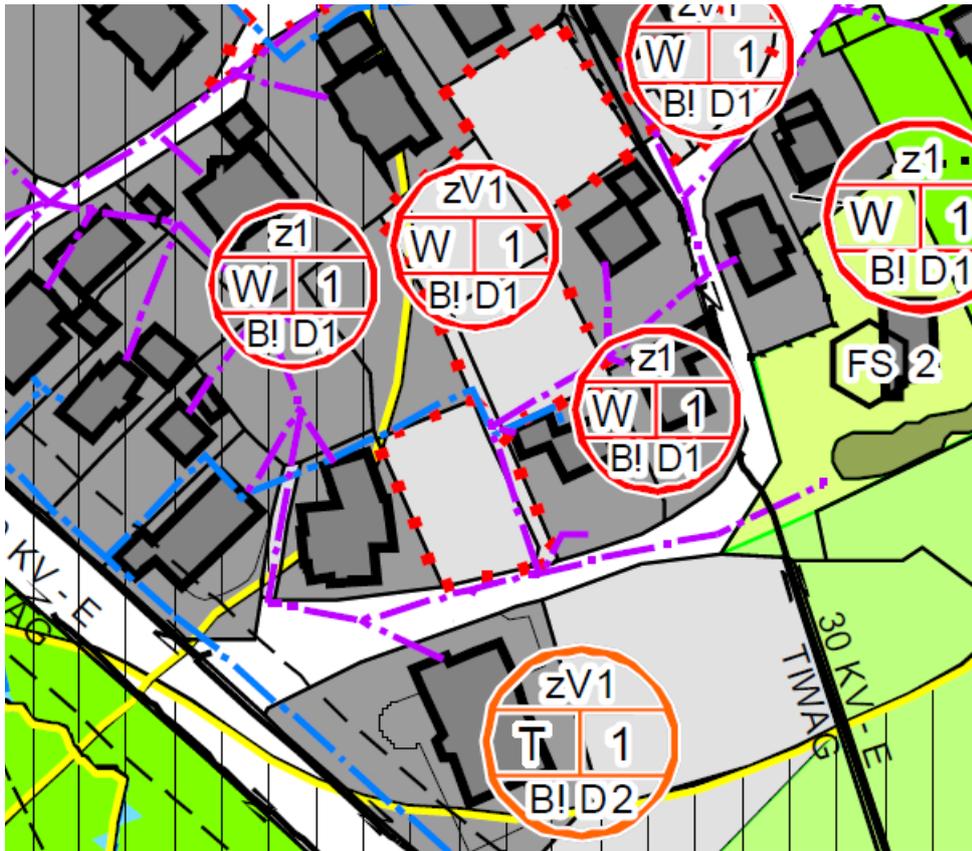


Abb. : Ausschnitt Verordnungsplan Auflage 3

Zusätzlich Änderungen der Kenntlichmachung anderer Planungsträger im Verordnungsplan:

Im Bereich der Gp. 949/1 wird gemäß Schreiben des Bundesdenkmalamtes die archäologische Fundstelle entfernt.

Bundesdenkmalamt BMKÖS - ARCHÄO (BOA - Abteilung für Archäologie) Geschäftszahl: GZ 2024-0.207.183 Mag. Johannes PÖLL - 6370 Aurach bei Kitzbühel, Kitzbühel, Tirol Prähistorischer Schmelzplatz LK/SP 2, Gst.Nr. 949/1 [33426] Aktivstatus der Fundstelle LK/SP 2 in T1RIS - Wien, 14. März 2024

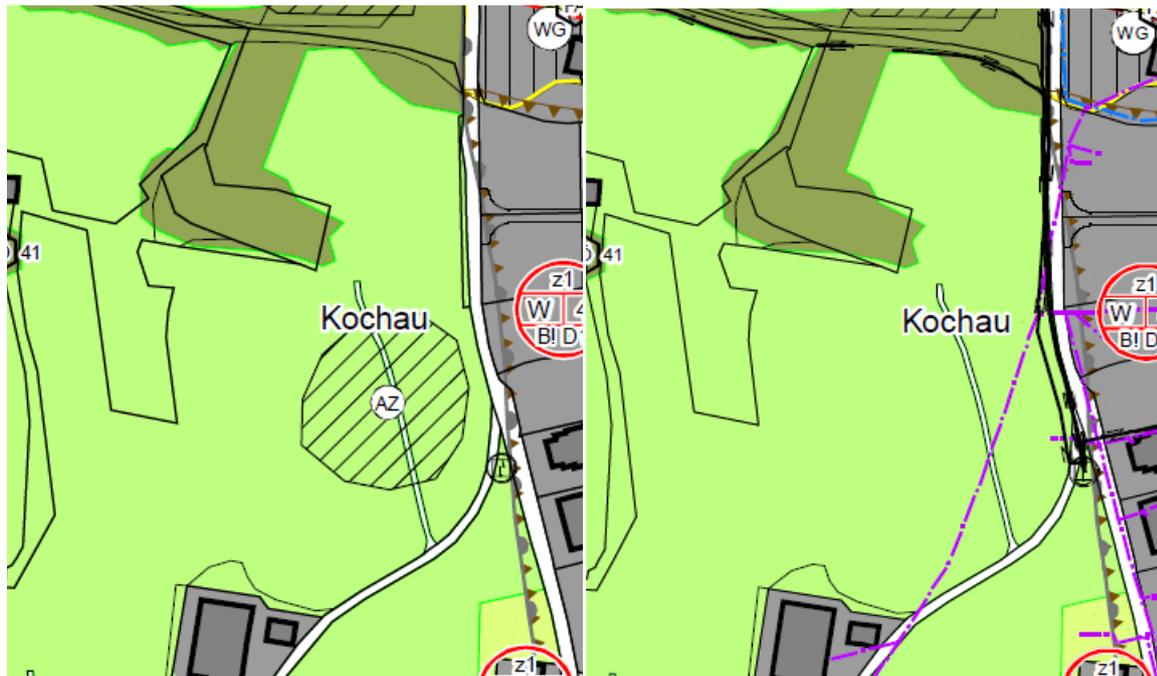


Abb: Plandarstellung Auflage 1 und 2

Plandarstellung Auflage 3

Es handelt sich hierbei um keinen normativen Inhalt des Verordnungsplanes, daher ist dazu auch kein Gemeinderatsbeschluss erforderlich.