

Bericht

des Ausschusses für Infrastruktur, Mobilität, Wohnen und Raumordnung zum Antrag der Abg. Klubvorsitzenden Steidl, Dr.ⁱⁿ Dollinger und Ing. Mag. Meisl (Nr. 409 der Beilagen 3.S.16.GP) betreffend eine Regelung zur Widmung von Zweitwohnsitzgebieten im ROG 2009

Der Ausschuss für Infrastruktur, Mobilität, Wohnen und Raumordnung hat sich in der Sitzung vom 15. September 2021 mit dem Antrag befasst.

Abg. Dr.ⁱⁿ Dollinger erläutert den Inhalt des Antrages und erklärt, dass seit dem Raumordnungsgesetz 1992 immer dieselben Bestimmungen im Zusammenhang mit Zweitwohnsitzen in Geltung stünden, nämlich Zweitwohnsitze nur in Zweitwohnungsgebieten zu errichten sowie Zweitwohnsitzgebiete nur dort zu widmen, wo der Zweitwohnsitzanteil unter 10 % liege. Diese Statistik hätte auf Dauer nicht geführt werden können, sodass man auf Nicht-Hauptwohnsitze umgestellt und den Wert auf 16 % erhöht habe, weil damit auch der Zweitwohnsitzanteil von 10 % abgedeckt sei. Die Umsetzung sei in der letzten ROG-Novelle 2018 erfolgt, die auch den Entfall des Widmungsverbotes enthalte. Die betroffenen Gemeinden seien in einer eigenen Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden-Verordnung aufgenommen worden. Sie frage sich allerdings nach dem Sinn, wenn das Widmungsverbot aus dem Gesetz entfallen sei. Ihre Partei versuche seit dem 4. März 2020 eine Sanierung dieses Verbotes herbeizuführen und habe dies in mehreren Anträgen verlangt. Der vorliegende Antrag gehe die gleiche Richtung und ziele auf ein Verbot der Ausweisung von Zweitwohnsitzgebieten in Gemeinden, die als Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden geführt werden, ab. Landesrat DI Dr. Schwaiger ersucht sie um Auskunft über den Verfahrensstand für das neue Landesentwicklungsprogramm (LEP) und wann es zu einer Evaluierung der statistischen Werte in den Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden komme.

Klubobmann Abg. Mag. Mayer hält eingangs fest, dass in diesem Haus Einigkeit darüber bestehe, keine weiteren Ausweisungen von Zweitwohnsitzgebieten haben zu wollen. Er denke, dass dies parteiübergreifender Konsens sei. Aus seiner Sicht sei es auch angebracht, dies im Raumordnungsgesetz festzuhalten. Die im LEP vorgesehene Regelung habe der ressortzuständige Landesrat bereits im Vorfeld mit dem Gemeindeverband abgestimmt und sei diese rechtlich und fachlich durchdacht. Weiters halte er fest, dass Landesrat DI Dr. Schwaiger der erste Raumordnungs-Landesrat seit 1993 sei, der eine negative Zweitwohnsitz-Bilanz aufweisen könne. Konkret bedeute dies, dass mehr Zweitwohnsitzgebiete rückgewidmet als gewidmet worden seien. In der gelebten Praxis gebe es bereits keine Ausweisung von Zweitwohnsitzen mehr. Dies sei dem amtierenden Raumordnungs-Landesrat und seiner Vorgängerin sowie dem strengen Regime seit 2018 zuzuschreiben. Er sei der Meinung, diese Praxis müsse auch rechtlich abgesichert werden und verweise darauf, dass es rechtliche, systematische und logische

Bedenken gebe, eine Widmungskategorie unsachlich auszuhebeln. Der Novellierung des Raumordnungsgesetzes 2018 sei ein langer Diskussionsprozess vorangegangen. Das klare Ergebnis dieser Debatte sei gewesen, dass es einer sachlichen Begründung bedürfe. So sei man auch zu dem Prozentsatz der Nicht-Hauptwohnsitze gekommen, um nicht der Niederlassungs- und Erwerbsfreiheit bzw. anderen europäischen Grundrechten zu widersprechen. In seiner weiteren Wortmeldung geht er auf die Vertragsraumordnung des Raumordnungsgesetzes 1992 ein, die vom Verfassungsgerichtshof mit der Begründung aufgehoben worden sei, dass man den hoheitlichen Akt einer Widmung nicht mit zivilrechtlichen Verträgen junktimieren könne. Darüber hinaus würden am Begriff des Zweitwohnsitzgebietes des § 31 ROG noch weitere Konsequenzen hängen, wie das Verbot der Errichtung von Zweitwohnsitzen, die sich dann auflösen würden. Nach Gesprächen mit Legisten und Raumplanern sei folgende Lösung vorgeschlagen worden. Es sollten Bedingungen an die Ausweisung von Zweitwohnsitzgebieten geknüpft werden, die faktisch nicht zu erfüllen seien. Diese Bedingungen seien nicht nur von der Gemeinde zu prüfen, sondern auch von der Aufsichtsbehörde zu genehmigen. Klubobmann Abg. Mag. Mayer daher folgenden Abänderungsantrag der ÖVP ein:

Die Salzburger Landesregierung wird ersucht, dem Landtag ehestmöglich eine Novelle des Salzburger Raumordnungsgesetzes vorzulegen, mit der eine Ausweisung von Zweitwohnungsgebieten künftig nur mehr dann zulässig ist, wenn in einer Gemeinde ausreichend leistbarer Wohnraum in raumordnungsfachlich geeigneten Lagen vorhanden und verfügbar ist und durch die Ausweisung eines solchen Gebietes die Schaffung von leistbarem Wohnraum nicht beeinträchtigt wird, keine negativen Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur der Gemeinde zu erwarten sind sowie eine nachhaltige Freiraumentwicklung in der Gemeinde sichergestellt ist und insbesondere die wertvollen landwirtschaftlichen Flächen der Gemeinde erhalten bleiben, wobei zum Vorliegen dieser Voraussetzungen jedenfalls eine landesplanerische Stellungnahme einzuholen ist, die der Aufsichtsbehörde als Grundlage im Widmungsverfahren dient.

Ziel sei, so Klubobmann Abg. Mag. Mayer, dass keine neuen Zweitwohnsitzgebiete ausgewiesen werden könnten und ein Regime etabliert werde, das auch rechtlich halte. Er sei zuversichtlich, dass der vorliegende Antrag bald umgesetzt werden könne, weil bereits konkrete Gesetzestexte in der Abteilung vorlägen. Angesichts des eingreifenden Schnittes spreche er sich für eine Begutachtung, beispielsweise die Beiziehung der Rechtsanwalts- und Notariatskammer, aus. Vorgespräche habe es bereits mit den Regionalverbänden und den Gemeinden gegeben und es sei auch Konsens erzielt worden. Mit dieser Regelung habe man die Absicherung, dass es keine neuen Zweitwohnsitze mehr geben werde und es auch kein Gericht gebe, das diese Regelung aushebeln könnte.

Abg. Dr. Schöppl erklärt, dass seine Partei der Intention des Antrages selbstverständlich beitrete. Bedenken äußert er hinsichtlich gewisser Formulierungen im Antrag der SPÖ. Zum Abänderungsantrag der ÖVP erklärt er, dass der im Abänderungsantrag skizzierte Weg auch in der Novelle enthalten sein werde. Für die Opposition habe es jedoch keine Möglichkeit der Prüfung gegeben. Eine Zustimmung zu diesem Text könnte auch als Zustimmung zur Novelle verstanden werden. Er wolle sich allerdings vorbehalten, dies in rechtlicher Hinsicht genauer

zu prüfen. Er könne es in der Kürze weder positiv noch negativ beurteilen, ob dies der Weisheit letzter Schluss sei. In der Kürze der heutigen Debatte sei eine solche Prüfung verantwortungsbewusst nicht möglich.

Klubobmann Abg. Mag. Mayer repliziert darauf, dass man bewusst keinen fertigen Gesetzestext vorgelegt habe, damit eine genauere Prüfung durch die Opposition noch im Rahmen der Begutachtung durchgeführt werden könne. Weiters hält er fest, dass der Gesetzestext seitens des Ressorts bereits fertiggestellt sei.

Klubobmann Abg. Egger MBA erklärt, dass der Abänderungsantrag genau das sei, was er sich bereits in seiner Funktion als Gemeindevertreter schon gewünscht habe. Hätte man diese Formulierung bereits vor Jahren in das Gesetz übernommen, so hätte man viele unerwünschte Zweitwohnsitze verhindern können. Aus seiner Sicht lasse die vorliegende Formulierung keine Ausnahmen mehr zu. Wenn diese Formulierung im Gesetzestext inhaltlich Niedererschlag finde, so sei dies der richtige Weg.

Abg. Ing. Mag. Meisl erklärt, dass der ursprüngliche Antrag der SPÖ bereits über ein Jahr alt sei und sich in der Debatte einiges getan habe. Aus seiner Sicht sei die jetzige Situation sehr gut, die Thematik der legalen Zweitwohnsitze so zu regeln, dass zukünftig keine Ausweisung von Zweitwohnsitzgebieten durchgeführt werden könne. Zum Abänderungsantrag der ÖVP erklärt er, dass er durchaus nachvollziehen könne, dass man die Baulandwidmungskategorie Zweitwohnungsgebiet nicht abschließend aus dem Raumordnungsgesetz herausnehmen wolle, weil man irgendwie die Möglichkeit erhalten wolle, darüber zu diskutieren. Als verantwortlicher Politiker wolle er allerdings eine solche Regelung nicht haben. Es werde sowohl positive als auch negative Gutachten geben, die die Politik dann in eine Bredouille bei der Entscheidung brächten. Abschließend verweise er darauf, dass es in Niederösterreich und im Burgenland keine Baulandwidmungskategorie Zweitwohnsitze gebe und er sich nicht vorstellen könne, dass die dortigen Raumordnungsgesetze rechtswidrig seien. Abg. Ing. Mag. Meisl bringt daher für die SPÖ folgenden Abänderungsantrag ein:

Die Salzburger Landesregierung wird aufgefordert, eine Novelle des ROG vorzulegen, die künftig für alle Gemeinden eine (weitere) Widmung von Zweitwohnungsgebiet (ZG) untersagt, sodass die Baulandkategorie nur mehr für schon erfolgte Widmungen in Funktion bleibt.

Abg. Scheinast geht auf die Verwendung der Begriffe „Verbot“, „Untersagung“ und „Verunmöglichung“ ein. Aus seiner Sicht wäre ein „Verbot“ schwer argumentierbar und spreche er sich für den Weg der „Verunmöglichung“ aus. Das Wichtigste sei, dass diese Widmungen in Zukunft nicht mehr erfolgen würden. Nachdem darüber Einigkeit bestehe, und auch seitens der Abteilung bereits die Vorarbeiten geleistet worden seien, sei er der Meinung, dass man auf einem guten Weg sei.

Landesrat DI Dr. Schwaiger erklärt zu den aufgeworfenen Fragen, dass die Gemeinden und Regionalverbände in den nächsten Wochen den Entwurf des LEP erhalten sollten. Es habe bereits die Abstimmung in der Landesregierung, mit der Arbeiterkammer und der Wirtschaftskammer sowie mit dem Gemeindeverband gegeben. Die legislative Umsetzung sei relativ schnell möglich, weil die gleiche Formulierung im LEP vorgesehen sei. Das LEP sei die Grundlage für die Regionalentwicklungspläne und die Räumlichen Entwicklungskonzepte. Im Zusammenhang mit der fehlenden Baulandwidmungskategorie Zweitwohnsitzgebiet in Niederösterreich und im Burgenland erläutert er die Zweitwohnsitz-Statistik in diesen Bundesländern. Aufgrund dieser Zahlen sehe er diese beiden Bundesländer nicht als großartige Vorbilder. Zur Evaluierung der statistischen Werte in den Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden erklärt er, dass die Anpassung im Jahre 2024 erfolgen werde. Das intensive Gespräch mit der Arbeiterkammer und der Wirtschaftskammer zum LEP und insbesondere zu diesem Punkt sei sehr positiv und produktiv gewesen. Er glaube, dass man daran festhalten könne. Die Sachverständigen seien der Meinung, dass genau diese Indikatoren, die dieser kommenden gesetzlichen Grundlage hinterlegt würden, diejenigen seien, die de facto Zweitwohnungswidmungen fast zu 99 % verunmöglichen würden. Es sei dies ein guter Weg und ein guter Schritt in die Zukunft.

Ing. Mag. Dr. Stegmayer (Fachgruppe Verfassungsdienst und Wahlen) erklärt, dass alle Bemühungen zur Optimierung des Regelwerkes positiv gesehen würden. Der Vorschlag, diese Widmungskategorie abzuschaffen, sei es wert, darüber zu diskutieren. Bei näherer Betrachtung sehe er eine Abschaffung dieser Widmungskategorie als sehr kritisch, weil sich daraus eine Reihe von rechtlichen Folgeproblemen ergebe. Zum einen werde ein bestehendes Regelungskonzept durchbrochen. Seit dem ROG 1977 gebe es den Grundsatz, dass Zweitwohnsitze nur in der Kategorie für Zweitwohnungsgebiete zulässig seien. An diesem Grundprinzip sei auch in der Novelle 2017 im § 31 Abs. 2 erster Satz festgehalten worden. Würde diese Widmungskategorie entfallen, so würden entsprechende Anpassungen erforderlich werden. Einen Entfall dieser Widmungskategorie halte er auch als sachlich-planerisch für bedenklich, weil die Abschaffung unter Beibehaltung der Einzelausnahmen zu einer planerischen Unordnung führen würde. Die planerische Festlegung von Zweitwohnungsgebieten habe gerade den Sinn, Ordnung zu schaffen. Überdies müsse man die unmittelbaren Folgen einer Aufhebung berücksichtigen, weil damit den Flächenwidmungsplänen, die solche Widmungen enthielten, die gesetzliche Grundlage entzogen werde und diese damit rechtswidrig würden. Hebe man die Kategorie auf und lege fest, dass solche Widmungen im Flächenwidmungsplan ex lege erlöschen, würde dies gegen das gewaltentrennende Prinzip verstoßen, weil der Gesetzgeber eine Aufgabe wahrnehme, die eigentlich dem Verordnungsgeber zustehe. Letztlich müsse man auch berücksichtigen, was die Aufhebung für den einzelnen Grundeigentümer bedeute. Der plötzliche Verlust bestehender Rechte stelle einen massiven Eingriff in das Eigentumsrecht dar. Ing. Mag. Dr. Stegmayer erklärt zur Frage von Abg. Ing. Mag. Meisl, ob es bundesrechtliche oder EU-rechtliche Vorgaben gebe, welche Baulandkategorien im Salzburger Raumordnungsgesetz verankert werden müssten, dass es keine bundesverfassungsrechtlichen Vorgaben gebe. Auf die Fragen von Abg. Dr. Schöppl, ob es legislativ möglich sei, Neuwidmungen unter Aufrechterhaltung bestehender Widmungen zu verhindern bzw. ob die aufgestellten Parameter, die

auf eine Verunmöglichung abzielen, nicht einer Untersagung gleich zu halten und ebenso kritisch zu betrachten wären, erklärt er, dass prinzipiell eine Differenzierung zwischen Alt- und Neufällen möglich sei. Nachteil sei jedoch, dass diese Widmungskategorie nach wie vor bestehe und es komplizierter würde. Aus verfassungsrechtlicher Sicht und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit sei es besser argumentierbar, eine Regelung mit einem gewissen Spielraum zu erlauben als ein absolutes Verbot zu erlassen.

In der Abstimmung wird der Abänderungsantrag der SPÖ mit den Stimmen von ÖVP, GRÜNEN und NEOS gegen die Stimmen von SPÖ und FPÖ - sohin mehrstimmig - abgelehnt und der Abänderungsantrag der ÖVP mit den Stimmen von ÖVP, GRÜNEN und NEOS gegen die Stimmen von SPÖ und FPÖ - sohin mehrstimmig - angenommen.

Gemäß § 49 Abs. 2 Landtags-Geschäftsordnungsgesetz wird Klubobmann Abg. Mag. Mayer als Berichterstatter namhaft gemacht.

Der Ausschuss für Infrastruktur, Mobilität, Wohnen und Raumordnung stellt mit den Stimmen von ÖVP, GRÜNEN und NEOS gegen die Stimmen von SPÖ und FPÖ - sohin mehrstimmig - den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Die Salzburger Landesregierung wird ersucht, dem Landtag ehestmöglich eine Novelle des Salzburger Raumordnungsgesetzes vorzulegen, mit der eine Ausweisung von Zweitwohnungsgebieten künftig nur mehr dann zulässig ist, wenn in einer Gemeinde ausreichend leistbarer Wohnraum in raumordnungsfachlich geeigneten Lagen vorhanden und verfügbar ist und durch die Ausweisung eines solchen Gebietes die Schaffung von leistbarem Wohnraum nicht beeinträchtigt wird, keine negativen Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur der Gemeinde zu erwarten sind sowie eine nachhaltige Freiraumentwicklung in der Gemeinde sichergestellt ist und insbesondere die wertvollen landwirtschaftlichen Flächen der Gemeinde erhalten bleiben, wobei zum Vorliegen dieser Voraussetzungen jedenfalls eine landesplanerische Stellungnahme einzuholen ist, die der Aufsichtsbehörde als Grundlage im Widmungsverfahren dient.

Salzburg, am 15. September 2021

Der Vorsitzende:
Obermoser eh.

Der Berichterstatter:
Mag. Mayer eh.

Beschluss des Salzburger Landtages vom 6. Oktober 2021:

Der Antrag wurde mit den Stimmen von ÖVP, GRÜNEN und NEOS gegen die Stimmen von SPÖ und FPÖ - sohin mehrstimmig - zum Beschluss erhoben.