



Gemeindeamt

A-6764 Lech am Arlberg - Vorarlberg
Telefon 05583/2213, Telefax 2213-290

Verhandlungsschrift über die 16. Sitzung der Gemeindevertretung am 13. September 2021 im sport.park.lech

Lech, am 13. September 2021
Zahl 004-1 /2021 - 1586376 msc/kgf
Auskunft Mag. Elmar Prantauer
elmar.prantauer@gemeinde.lech.at

| | |
|------------------------------------|---|
| Beginn: | 20.00 Uhr |
| Anwesend: | |
| Vorsitzender: | Bürgermeister Stefan Jochum (Unser Dorf) |
| Anwesende Gemeindevertreter/innen: | |
| Liste Lech: | Gemeinderat Wolfgang Huber, Gemeinderat Johannes Pfefferkorn, Peter Scrivener, Gerhard Lucian, Michael Zimmermann, Mag. Isabell Wegener, Martin Schneider, Elias Beiser |
| entschuldigt: | Heidrun Huber, Mag. Benedikt Walch |
| Unser Dorf: | Mag. Thomas Eggler, Clemens Walch, Gemeinderat Stefan Muxel, Sandra Jochum |
| Zusammen uf Weg: | Vizebürgermeisterin Mag. Cornelia Rieser, Mag. Bruno Strolz, Mag. Kathrin Ortlieb, Dietmar Biasio-Hurnaus |
| entschuldigt: | Bernd Fischer, Dr. Gregor Hoch, Franz Josef Schmutzer, Stephanie Birk |
| Zukunft wagen: | Mag. Andreas Schneider |
| entschuldigt: | Brigitte Finner DI Andreas Falch als Auskunftsperson |
| Schriftführer: | Mag. Elmar Prantauer |

Tagesordnung

- 1) Genehmigung der Verhandlungsschrift über die 15. Sitzung am 26.07.2021
- 2) Beratung und Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplan)
Gst.Nr.330/3 (VOGEWOSI Zug)
- 3) Beratung und Beschlussfassung über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Umwidmung
einer Teilfläche der Gst.Nr. 727/1
- 4) Beratung und Beschlussfassung über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Umwidmung von
Teilflächen der Gst.Nrn. 280/4 und 280/6

- 5) Beratung und Beschlussfassung über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Umwidmung einer Teilfläche der Gst.Nr. 146/1
- 6) Beratung und Beschlussfassung über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Umwidmung von Teilflächen der Gst.Nrn. 302/6, 303/1 und 303/6
- 7) Beratung und Beschlussfassung über den eine Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Umwidmung von Teilflächen der Gst.Nrn. 725, 726/1 und 661/1 GB Lech in Zürs
- 8) Adaptierung der Verordnungen der Gemeinde Lech über die Erlassung einer Bausperre
- 9) Abberufung und Neubestellung eines Mitgliedes des Tourismusbeirates
- 10) Allfälliges

Bürgermeister Stefan Jochum stellt fest, dass sämtliche Gemeindevertreter/innen zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß geladen wurden und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Beratungen und Beschlüsse

1) Genehmigung der Verhandlungsschrift über die 15. Sitzung am 26.07.2021

Bürgermeister Stefan Jochum stellt fest, dass bisher weder mündlich noch schriftlich Einwände gegen die Verhandlungsschrift über die 15. Sitzung der Gemeindevertretung vom 26.07.2021 eingebracht wurden und diese somit gemäß § 57 Abs. 5 des Gemeindegesetzes als genehmigt gilt.

2) Beratung und Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplan) Gst.Nr.330/3 (VOGEWOSI Zug)

Es wird vorgebracht, dass die Gemeindevertretung der Gemeinde Lech in der Sitzung vom 05.07.2021 den Entwurf einer Änderung des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplan) betreffend Gst.Nr. 330/3 gemäß Plan von DI Falch vom 31.03.2021, Zahl: TBP 2021/01, beschlossen hat.

Der beschlossene Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplan) betreffend Gst.Nr. 330/3 wurde gemäß § 29 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBL. Nr. 39/1996 i. d. g. F., im Zeitraum vom 07.07.2021 bis 09.08.2021 auf der Homepage der Gemeinde Lech im Internet veröffentlicht und während der Zeit der Veröffentlichung im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Während der Auflagefrist ist eine Stellungnahme der Sektion des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinerverbauung eingelangt, welche der Gemeindevertretung zur Kenntnis gebracht wird. Dabei wurde mitgeteilt, dass der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplan) aus Sicht des wildbach- und lawinentechnischen Sachverständigen positiv beurteilt werden kann, da die Bebauung außerhalb des Gefährdungsbereiches durch Wildbäche und Lawinen liegt.

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig, die Änderung des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplan) betreffend Gst.Nr. 330/3 gemäß Plan von DI Falch vom 31.03.2021, Zahl: TBP 2021/01, zu genehmigen.

3) Beratung und Beschlussfassung über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Umwidmung einer Teilfläche der Gst.Nr. 727/1

Es wird vorgebracht, dass die Gemeindevertretung der Gemeinde Lech in der Sitzung vom 05.07.2021 einen Entwurf über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Lech über die Umwidmung einer Teilfläche der Gst.Nr. 727/1 GB Lech gemäß Plan von DI Falch vom 25.06.2019, Plan Nr. 031-2/04 FW, beschlossen hat.

Der beschlossene Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes samt Erläuterungsbericht und Umweltbericht wurde gemäß §23 Abs. 5 in Verbindung mit § 21 des Raumplanungsgesetzes, LGBL. Nr. 39/1996 i. d. g. F., im Zeitraum vom 07.07.2021 bis 09.08.2021 auf der Homepage der Gemeinde Lech im Internet veröffentlicht und während der Zeit der Veröffentlichung im Gemeindeamt zur allgemeinen

Einsicht aufgelegt. Gleichzeitig wurden die betroffenen Grundeigentümer über die Umwidmung informiert.

Es wird vorgebracht, dass während der Auflagefrist zum Entwurf keine Änderungsvorschläge eingebracht wurden. Es wurde eine Stellungnahme der Sektion des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung eingebracht, welche der Gemeindevertretung zur Kenntnis gebracht wird. Dabei wurde mitgeteilt, dass aus der Sicht des wildbach- und lawinentechnischen Sachverständigen die Umwidmung positiv beurteilt werden kann.

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig, die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Lech gemäß Plan von DI Falch vom 25.06.2019, Plan Nr. 031-2/04 FW, zu genehmigen.

4) Beratung und Beschlussfassung über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Umwidmung von Teilflächen der Gst.Nrn. 280/4 und 280/6

Es wird vorgebracht, dass die Gemeindevertretung der Gemeinde Lech in der Sitzung vom 05.07.2021 einen Entwurf über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Lech über die Umwidmung von Teilflächen der Gst.Nrn. 280/4 und 280/6 GB Lech gemäß Plan der Gemeinde Lech vom 29.06.2021, Plan Nr. 031-2/2021 01 FW, beschlossen hat.

Der beschlossene Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes samt Erläuterungsbericht wurde gemäß §23 Abs. 5 in Verbindung mit § 21 des Raumplanungsgesetzes, LGBL. Nr. 39/1996 i. d. g. F., im Zeitraum vom 07.07.2021 bis 09.08.2021 auf der Homepage der Gemeinde Lech im Internet veröffentlicht und während der Zeit der Veröffentlichung im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Gleichzeitig wurden die betroffenen Grundeigentümer über die Umwidmung informiert.

Während der Auflagefrist wurden zum Entwurf keine Änderungsvorschläge eingebracht. Es ist eine Stellungnahme der Sektion des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung sowie eine Stellungnahme der Amtssachverständigen für Raumplanung, Landschaftsschutz und Baugestaltung eingegangen, welche der Gemeindevertretung zur Kenntnis gebracht werden.

Die Gemeindevertretung beschließt mehrstimmig (mit einer Gegenstimme), die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Lech gemäß Plan der Gemeinde Lech vom 29.06.2020, Plan Nr. 031-2/2021 01 FW, zu genehmigen.

5) Beratung und Beschlussfassung über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Umwidmung einer Teilfläche der Gst.Nr. 146/1

Es wird vorgebracht, dass die Gemeindevertretung der Gemeinde Lech in der Sitzung vom 05.07.2021 einen Entwurf über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Lech über die Umwidmung einer Teilfläche des Grundstücks Gst.Nr. 146/1 GB Lech gemäß Plan der Gemeinde Lech vom 29.06.2021, Plan Nr. 031-2/2021 02 FW, beschlossen hat.

Der beschlossene Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes samt Erläuterungsbericht wurde gemäß §23 Abs. 5 in Verbindung mit § 21 des Raumplanungsgesetzes, LGBL. Nr. 39/1996 i. d. g. F., im Zeitraum vom 07.07.2021 bis 09.08.2021 auf der Homepage der Gemeinde Lech im Internet veröffentlicht und während der Zeit der Veröffentlichung im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Es wird vorgebracht, dass während der Auflagefrist zum Entwurf keine Änderungsvorschläge eingebracht wurden. Es liegen zwei Stellungnahmen vor, welche der Gemeindevertretung zur Kenntnis gebracht werden. Von der Sektion des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung wurde mitgeteilt, dass die vorliegende Umwidmung aus der Sicht des wildbach- und lawinentechnischen Sachverständigen positiv beurteilt werden kann. Von der Amtssachverständigen für Raumplanung, Landschaftsschutz und Baugestaltung wurde mitgeteilt, dass die Änderung des Flächenwidmungsplanes schlüssig und nachvollziehbar ist und davon auszugehen ist, dass die Ziele der Raumplanung eingehalten werden.

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig, die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Lech gemäß Plan der Gemeinde Lech vom 29.06.2020, Plan Nr. 031-2/2021 02 FW, zu genehmigen.

6) Beratung und Beschlussfassung über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Umwidmung von Teilflächen der Gst.Nrn. 302/6, 303/1 und 303/6

Es wird vorgebracht, dass die Gemeindevertretung der Gemeinde Lech in der Sitzung vom 05.07.2021 einen Entwurf über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Lech über die Umwidmung von Teilflächen der Gst.Nrn. 302/6, 303/1, 303/6 und 853/3 GB Lech gemäß Plan der Gemeinde Lech vom 29.06.2021, Plan Nr. 031-2/2021 03 FW, beschlossen hat.

Der beschlossene Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes samt Erläuterungsbericht wurde gemäß §23 Abs. 5 in Verbindung mit § 21 des Raumplanungsgesetzes, LGBL. Nr. 39/1996 i. d. g. F., im Zeitraum vom 07.07.2021 bis 09.08.2021 auf der Homepage der Gemeinde Lech im Internet veröffentlicht und während der Zeit der Veröffentlichung im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Gleichzeitig wurden die betroffenen Grundeigentümer über die Umwidmung informiert.

Es wird vorgebracht, dass während der Auflagefrist zum Entwurf eine Stellungnahme der Sektion des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung eingebracht wurde, welche der Gemeindevertretung zur Kenntnis gebracht wird. Dabei wurde mitgeteilt, dass aus Sicht des wildbach- und lawinentechnischen Sachverständigen die geplanten Widmungsänderungen positiv beurteilt werden. Im Rahmen eines allfälligen Bauverfahren werden entsprechende Vorschriften zum Schutz der Tiefgarage notwendig sein. Weiters wurde eine Stellungnahme der Amtssachverständigen für Raumplanung, Landschaftsschutz und Baugestaltung eingebracht, welche der Gemeindevertretung zur Kenntnis gebracht wird. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Ungenauigkeiten in der Plandarstellung im Bereich der BW-Widmung zu erkennen sind, welche überprüft und berichtigt werden sollten. Dies wurde überprüft und in den überarbeiteten Plan der Gemeinde Lech vom 01.09.2021, Plan 031-2/2021 03a FW eingearbeitet.

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig, die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Lech gemäß Plan der Gemeinde Lech vom 01.09.2021, Plan 031-2/2021 03a FW, zu genehmigen.

7) Beratung und Beschlussfassung über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Umwidmung von Teilflächen der Gst.Nrn. 725, 726/1 und 661/1 GB Lech in Zürs

Es wird vorgebracht, dass die Gemeindevertretung der Gemeinde Lech in der Sitzung vom 26.07.2021 einen Entwurf über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Lech über die Umwidmung von Teilflächen der Gst.Nrn. 725, 726/1 und 661/1 GB Lech in Zürs gemäß Plan der Gemeinde Lech vom 23.11.2020, Plan Nr. 031-2/2020 02a FW, beschlossen hat.

Der beschlossene Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes samt Erläuterungsbericht und Umweltbericht wurde gemäß § 23 Abs. 5 in Verbindung mit § 21 des Raumplanungsgesetzes, LGBL. Nr. 39/1996 i. d. g. F., im Zeitraum vom 27.07.2021 bis 07.09.2021 auf der Homepage der Gemeinde Lech im Internet veröffentlicht und während der Zeit der Veröffentlichung im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Die betroffenen Grundeigentümer wurden über die Umwidmung informiert.

Während der Auflagefrist zum Entwurf wurden keine Änderungsvorschläge eingebracht. Es sind zwei Stellungnahmen eingelangt, welche der Gemeindevertretung zur Kenntnis gebracht werden. Von der Sektion des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung wurde mitgeteilt, dass aus Sicht des wildbach- und lawinentechnischen Sachverständigen kein Einwand gegen die Umwidmung besteht. Vom Amtssachverständigen für Raumplanung, Landschaftsschutz und Baugestaltung wurde die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Kenntnis genommen.

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig, die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Lech gemäß Plan der Gemeinde Lech vom 23.11.2020, Plan Nr. 031-2/2020 02a FW, zu genehmigen.

8) **Adaptierung der Verordnungen der Gemeinde Lech über die Erlassung einer Bausperre**

Bürgermeister Stefan Jochum bringt vor, dass die Gemeindevertretung der Gemeinde Lech in der Sitzung vom 05.07.2021 Verordnungen über die Erlassung einer Bausperre beschlossen hat. Aufgrund der zwischenzeitlich durchgeführten aufsichtsbehördlichen Prüfung gemäß § 84 Gemeindegesetz durch die Bezirkshauptmannschaft Bludenz wurde die Verordnung überarbeitet und konkretisiert. Bürgermeister Stefan Jochum ersucht DI Andreas Falch die Änderungen der überarbeiteten Verordnung zu erläutern.

DI Andreas Falch erklärt, dass über Ersuchen der Bezirkshauptmannschaft Bludenz insbesondere eine Konkretisierung der Verordnung im Hinblick auf den Geltungsbereich und den Zweck der Bausperre vorzunehmen war. Die überarbeitete Verordnung wurde den Gemeindevertreter/innen im Vorfeld übermittelt, wobei es dazu in den finalen Abstimmungen noch eine geringfügige Änderung gegeben hat. Dies betrifft den Geltungsbereich, der dahingehend ergänzt wurde, dass der Geltungsbereich der Verordnung jene Gebiete der Gemeinde Lech umfasst, welche im Flächenwidmungsplan als Baufläche ausgewiesen sind und für die kein Bebauungsplan mit einer Festlegung über die Art der baulichen Nutzung besteht. Dazu wird erklärt, dass der Bebauungsplan jenes Instrumentarium der Raumplanung ist, welches im Zuge der Bausperre im Hinblick auf die Erfüllung der Raumplanungsziele geprüft werden muss, um den derzeitigen Entwicklungen, welche im Widerspruch zu den Zielen der Raumplanung der Gemeinde Lech stehen, entgegenzutreten zu können. Im Bebauungsplan gibt es die Möglichkeit neben dem Maß der baulichen Nutzung auch die Art der baulichen Nutzung festzulegen.

Es wird erklärt, dass man die Überarbeitung der Bausperrenverordnung mit der von der Gemeinde Lech beauftragten Rechtsanwaltskanzlei TWP abgestimmt hat. Es ist nun vorgesehen, die mit Beschluss vom 05.07.2021 erlassenen Verordnungen für eine Bausperre durch die nun überarbeitete Verordnung gemäß § 37 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes zu ersetzen.

Bürgermeister Stefan Jochum erklärt, dass die Erlassung dieser Bausperre für Furore gesorgt hat, wobei er dazu sehr viele positive Rückmeldungen insbesondere im Hinblick darauf, dass man dadurch dem Ausverkauf der Heimat entgegentritt, bekommen habe. Die Gemeinde Lech ist in dieser Angelegenheit Vorreiter, wobei sich andere Tourismusgemeinden anschließen und teilweise auch schon entsprechende Verordnungen beschlossen wurden. Es ist ein für die Gemeinde Lech für die touristische Entwicklung äußerst wichtiges Thema und es ist wichtig in der Zeit der Bausperre die gesetzlichen Rahmenbedingungen (Raumplanungsgesetz) zu adaptieren, um die Investorenmodelle verhindern zu können.

Mag. Andreas Schneider erklärt, dass er die Bausperre grundsätzlich sehr gut findet, es jedoch nicht sein kann, dass Sanierungen bzw. Umbaumaßnahmen von bestehenden heimischen Betrieben dadurch nicht mehr möglich sind. Dazu erklärt DI Andres Falch, dass in der Raumplanung nicht zwischen heimischen und nicht heimischen Konsenswerbern unterschieden werden kann und der Zweck der Bausperre jener ist, den Bebauungsplan zu überarbeiten, den Handlungsspielraum des Bebauungsplanes auszunützen um entsprechende Regelungen zur Verhinderung von Wohnungseigentumsmodellen, die im Widerspruch zu den Zielen der Raumplanung stehen, zu entwickeln. Betroffen sind Umbauten von gewerblichen Betrieben, wo zwei und mehr selbstständige Wohneinheiten vermietet werden, wenn das Grundstück als Baufläche gewidmet ist und kein Bebauungsplan mit einer Festlegung über die Art der baulichen Nutzung vorliegt.

Vizebürgermeisterin Mag. Cornelia Rieser bringt vor, dass es sich nicht um eine geringfügige Adaptierung einer Verordnung handelt und sie schon in der Sitzung vom 05.07.2021 Bedenken geäußert habe, dass diese damals beschlossene Version Auslegungsbedarf habe und es wichtig wäre, dass die Verordnung mit allen Beteiligten gut abgestimmt sein soll. Sie erklärt, dass sie das Gefühl hat, dass diese Verordnung weder damals noch heute zu Ende gedacht ist. Damals sei ihr versichert worden, dass die Verordnung mit allen Beteiligten abgestimmt worden sei und die heimischen Betriebe nicht betrifft. Weiters verweist sie darauf, dass seitens der Aufsichtsbehörde mitgeteilt wurde, dass die Verordnung als rechtswidrig aufgehoben wird, wenn sie nicht unmittelbar geändert wird. Sie glaubt, dass die Verordnung noch nicht zu Ende gedacht ist und auch nach der Änderung der Verordnung noch Auslegungsspielräume in verschiedenen Bereichen gegeben sind. Sie verweist darauf, dass es nicht mit den touristischen Zielen in Einklang zu bringen ist, wenn man den Betrieben im Dorf sagen muss, dass sie keine Appartements mehr bauen dürfen. Sie erklärt,

dass sie dieser Verordnung keine Zustimmung erteilen kann, da diese Verordnung im Sinne einer guten touristischen Entwicklung noch nicht zu Ende gedacht ist.

Bürgermeister Stefan Jochum erklärt, dass es äußerst wichtig ist, die Entwicklungen im Hinblick auf Investorenmodelle, welche sich derzeit im Dorf abzeichnen zu verhindern. Es ist jetzt höchst an der Zeit dieser Entwicklung entgegen zu treten und den derzeit gegebenen Handlungsspielraum zu nutzen, um entsprechende gesetzliche Rahmenbedingungen zu schaffen, um dieser Problematik entgegen treten zu können. Er erklärt, dass selbstverständlich weiterhin Privatpensionen, Privatwohnhäuser, Mitarbeiterhäuser und Hotels errichtet und umgebaut werden können.

DI Andreas Falch erklärt nochmals, dass diese Bausperre für gewerbliche Beherbergung von Gästen in Gebäuden mit mehr als zwei selbstständigen Wohneinheiten gilt, sofern die Gebäude auf ausgewiesener Baufläche liegen und kein Bebauungsplan mit einer Festlegung über die Art der baulichen Nutzung besteht. Die Gemeinde Lech befindet sich damit auf Neuland und es ist im Hinblick auf die Regelungsmöglichkeiten dieser Problematik insgesamt ein notwendiger Zwischenschritt zur Erarbeitung entsprechender Regelungen, um den aktuellen negativen Entwicklungen der Gemeinde Lech hinsichtlich der Investorenmodelle (kalte Betten) entgegenzutreten. Der Handlungsspielraum, den die Gemeinde Lech im eigenen Wirkungsbereich hat, ist die Überarbeitung des Bebauungsplanes. Um sich dafür die nötige Zeit zu verschaffen, muss eine entsprechende Bausperre erlassen werden. Über eine Frage von Gemeinderat Wolfgang Huber erklärt DI Andreas Falch, dass die ursprünglich erlassene Verordnung auf eine Sachverständigenbegutachtung abzielt und nunmehr die Kriterien der Bausperre konkretisiert wurden und auf Grund der nun überarbeiteten Verordnung die Bescheide der zuständigen Behörde Bezirkshauptmannschaft Bludenz zu erlassen sein werden.

Mag. Bruno Strolz hinterfragt die Vorgangsweise im Hinblick auf die Erlassung dieser Verordnung und erklärt, dass es für ihn nicht nachvollziehbar ist, dass die Verordnung vor Erlassung nicht entsprechend abgestimmt wurde. In dieser komplexen Thematik sollten auch die Zuständigen des Landes Vorarlberg in die Abstimmungen miteingebunden werden, um insgesamt eine gute gesetzliche Basis für die ursprüngliche Intention zur Verhinderung von „kalten Betten“ durch Investorenmodelle zu bekommen. Eine gute Kooperation und Abstimmung ist wesentlich um in dieser Angelegenheit ein gutes Ergebnis erzielen zu können.

DI Andrea Falch erklärt, dass man die Möglichkeiten, die das Raumplanungsgesetz derzeit bietet nutzt, um die Planungsziele der Gemeinde Lech zu erreichen und sich die nötige Zeit zu verschaffen, um den Bebauungsplan überarbeiten zu können. Er erklärt, dass es von den ERFA-Gemeinden ausgehend eine Arbeitsgruppe gibt, die an dieser Thematik schon längere Zeit arbeitet und einen Änderungsvorschlag zum Raumplanungsgesetz erarbeitet und eingebracht hat. Dazu gibt es nächste Woche einen Gesprächstermin im Landhaus. Es gibt die politische Intention der Tourismusgemeinden in Vorarlberg, eine Novelle des Raumplanungsgesetzes zu erreichen. Dies ist jedoch getrennt von der Bausperrenverordnung zu sehen. Bisher wurde erreicht, dass diese Thematik bei den politischen Vertretern des Landes ernst genommen wird. Bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes wird insbesondere eine Regelung im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung ins Auge gefasst. Dazu ist eine umfassende Grundlagenforschung erforderlich.

Bürgermeister Stefan Jochum weist noch einmal darauf hin, dass die Bausperre eine Möglichkeit bietet, den anstehenden Investorenmodellen entgegenzutreten. Ansonsten würden in der nächsten Zeit wieder einige Gebäude mit „kalten Betten“ entstehen. Es ist Aufgabe der Gemeinde, den Ausverkauf der Heimat zu stoppen.

Vizebürgermeisterin Mag. Cornelia Rieser stellt klar, dass sie auch der Ansicht ist, dass diese Problematik zu regeln ist. Dies sollte jedoch ohne Schnellschüsse erfolgen und der Gemeindevorstand sollte dabei vollständig informiert sein. Dem Gemeindevorstand sei jedenfalls das Schreiben der Aufsichtsbehörde vorenthalten worden. Sie erklärt, dass in der Zwischenzeit zwei Vorstandssitzungen stattgefunden haben und die Überarbeitung der Verordnung im Gemeindevorstand nie besprochen wurde.

Bürgermeister Stefan Jochum erklärt dazu, dass er von der Bezirkshauptmannschaft ein Schreiben hinsichtlich des Ergebnisses der Verordnungsprüfung bekommen hat, woraus sich ergeben hat, diese Verordnung abzuändern. Dies habe er dann umgehend mit den Juristen abgestimmt und nun zur Beschlussfassung an die Gemeindevertretung vorgelegt.

Vizebürgermeisterin Mag. Cornelia Rieser erklärt, dass es sich hier um eine wichtige Angelegenheit handelt, welche jedenfalls im Gemeindevorstand besprochen werden sollte.

Über eine Frage von Vizebürgermeisterin Mag. Cornelia Rieser, ob ein bauchliches Projekt für eine gewerbliche Beherbergung von fünf Appartements von der Bausperre betroffen ist, erklärt DI Andreas Falch, dass dies der Fall ist sofern Bauland ausgewiesen ist und kein Bebauungsplan mit einer Festlegung über die Art der baulichen Nutzung vorliegt.

Gemeinderat Stefan Muxel erklärt, dass es auch eine Arbeitsgruppe in der Wirtschaftskammer zu diesem Thema gibt, wobei es schon Gespräche mit dem zuständigen Landesrat Marko Tittler gegeben hat, der in diese Angelegenheit bereits involviert ist und Unterstützung zugesagt hat. Er erklärt, dass die Gemeinde Lech als erste Gemeinde diesen mutigen Schritt getätigt hat und sich dabei naturgemäß Änderungen und Verbesserungsvorschläge ergeben können. Es werden weitere Gemeinden eine Verordnung erlassen, die aus den bereits gemachten Erfahrungen von Lech dazu gelernt haben. Er erklärt, dass dieser Schritt mutig und richtig ist und schon Fälle von Investorenmodellen dadurch verhindert werden konnten. Er ersucht, dass die Änderung der Bausperrenverordnung beschlossen wird.

Es entwickelt sich eine Diskussion betreffend Information zur Überarbeitung der Bausperrenverordnung, wobei festgehalten wird, dass das gegenseitige Vertrauen in der Raumplanung und der Erarbeitung von Möglichkeiten zur Sicherung der Raumplanungsziele wichtig ist.

Bürgermeister Stefan Jochum erklärt, dass er sich als Bürgermeister in dieser Angelegenheit mit dem Rechtsanwalt der Gemeinde Lech, DI Andreas Falch und dem Gemeindevorstand beraten hat und man sich dann entschieden hat, in Abstimmung mit der Aufsichtsbehörde die Verordnung zu überarbeiten und der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Clemens Walch erklärt, dass man die Zeit, die man mit der Möglichkeit der Bausperre bekommt, nützen soll, um eine gesetzliche Basis zu bekommen, welche zukunftsfähig für Lech und unser Dorf ist.

Über eine Frage von Clemens Walch zum Begriff „selbstständige Wohneinheit“ wird erklärt, dass es dazu Judikatur gibt und es sich dabei vereinfacht gesagt um eine wirtschaftlich selbstständige Einheit handelt, die für eine eigenständige Haushaltsführung geeignet ist und eine dementsprechende Ausstattung wie Küche, Speis, Lagerräume etc. aufweist.

Über eine Frage von Martin Schneider wird erklärt, dass Gebäude mit Privatzimmervermietung von der Bausperre nicht betroffen sind.

Über eine Frage von Mag. Bruno Strolz erklärt Bürgermeister Stefan Jochum, dass die Gemeinde Lech in dieser Thematik absolut im Fokus steht und immer wieder massiver Druck von Anwälten ausgeübt wird, wobei die Gemeinde Lech von einer guten Rechtsanwaltskanzlei vertreten ist und die raumplanungsfachliche Unterstützung von DI Andreas Falch vorliegt.

Über eine Frage von Michael Zimmermann erklärt DI Andreas Falch, sobald bei einem Projekt die Art der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan festgelegt ist, gilt die Bausperre nicht. DI Andreas Falch weist in diesem Zusammenhang auch darauf hin, dass im Raumplanungsausschuss zu dieser Thematik auch die Ausweisung von Sondergebieten Hotel im Flächenwidmungsplan besprochen und diskutiert wurde. Wenn im Flächenwidmungsplan eine Widmung Freifläche-Sondergebiet Hotel vorliegt, kommt die Bausperre ebenfalls nicht zur Anwendung.

Vizebürgermeisterin Mag. Cornelia Rieser weist darauf hin, dass diese Angelegenheit Schattenseiten aufweist, da das Gesetz keine Unterscheidung zwischen einheimischen Unternehmen und auswärtigen Investoren zulässt. Sie weist auch darauf hin, dass schon ein normales Behördenverfahren eine entsprechende Dauer in Anspruch nimmt und wenn dazwischen noch ein Teilbebauungsplan zu erlassen ist, wo entsprechende Fristen einzuhalten sind, der Bauwerber wahrscheinlich die nächsten zwei Jahre sein Bauvorhaben nicht errichten kann. Sie hält fest, dass eine Privatzimmervermietung nur möglich ist, wenn der Vermieter im Gebäude den Hauptwohnsitz gemeldet hat. All diese Fragen sind im Behördenverfahren zu klären und werden dadurch die touristischen Betriebe in Lech beeinträchtigt.

Über eine Frage von Gemeinderat Wolfgang Huber erklärt DI Andreas Falch, dass wesentlich ist, dass ein Teilbebauungsplan nicht willkürlich erlassen werden kann.

Über eine Frage von Gemeinderat Johannes Pfefferkorn erklärt Bürgermeister Stefan Jochum, dass oberste Prämisse der Gemeinde Lech sein wird, die Behördenverfahren so schnell wie möglich abzuhandeln.

Gemeinderat Stefan Muxel bringt vor, dass die touristischen Betriebe dadurch beeinträchtigt werden, wenn in der unmittelbaren Umgebung nur noch Ferienwohnhäuser mit „kalten Betten“ gegeben sind. Davor müssen die heimischen touristischen Betriebe geschützt werden. Es ist daher wichtig, die Bausperre zu erlassen.

DI Andreas Falch erklärt, dass man weiterhin mit erheblichem Gegenwind im Hinblick auf die Thematik der Freizeitwohnsitze rechnen muss, wobei dazu naturgemäß ein erheblicher Behördenaufwand erforderlich ist jedoch die zentrale Frage zu stellen ist, wie strukturgefährdend die Investorenmodelle für den Tourismus sind. Raumplanungsfachlich ist dazu festzuhalten, dass derartige Modelle hochrangig strukturgefährdend sind, da sie langfristig nicht funktionieren. Man muss daher mit den vom Raumplanungsgesetz zur Verfügung stehenden Instrumentarien den für den Tourismus negativen Entwicklungen entgegenreten. Es ist wichtig auch in einem Lernprozess mit anderen Tourismusgemeinden darauf hin zu drängen, dass die gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Verhinderung dieser Modelle geschaffen werden. DI Andreas Falch erklärt, dass die Gemeindevertretung in der Sitzung vom 05.07.2021 neben der Verordnung der Bausperre zur Überarbeitung des Bebauungsplanes auch eine Verordnung einer Bausperre zur Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes erlassen hat. Es ist nun so, dass die Verordnung der Bausperre zur Überarbeitung des Bebauungsplanes wie vorgetragen überarbeitet wurde und neu zu erlassen wäre. Die Bausperre zur Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes ist in Abstimmung mit der Aufsichtsbehörde nicht mehr erforderlich, da der Zweck der Bausperre zur Absicherung der Raumplanungsziele der Gemeinde Lech von der überarbeiteten Verordnung ausreichend abgedeckt wird. Die nun abgestimmte Bausperre zur Überarbeitung des Bebauungsplanes ist ausreichend um die entsprechende Wirkung zu entfalten.

Die Gemeindevertretung beschließt mehrstimmig (Stimmenverhältnis 15:3) die Verordnung der Gemeinde Lech über die Erlassung einer Bausperre gemäß § 37 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes in der überarbeitenden Form wie folgt neu zu erlassen:

Verordnung der Gemeinde Lech über die Erlassung einer Bausperre

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Lech vom 13.09.2021 wird gemäß § 37 Abs. 1 Raumplanungsgesetz verordnet:

§ 1 Bausperre

Zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 28 iVm § 36 Raumplanungsgesetz wird für die in § 2 genannten Teile des Gemeindegebietes eine Bausperre gemäß § 37 Raumplanungsgesetz erlassen. Baubewilligungen und Freigabebescheide nach dem Baugesetz, Bewilligungen nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung und Bewilligungen zur Teilung von Grundstücken gemäß § 39

Raumplanungsgesetz sind nach § 37 Abs. 2 Raumplanungsgesetz nur zulässig, wenn das geplante Vorhaben den Zweck der Bausperre nach § 3 nicht beeinträchtigt.

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Verordnung umfasst jene Gebiete der Gemeinde Lech welche als Baufläche im Sinne des § 13 Raumplanungsgesetz gewidmet sind und für die kein Bebauungsplan mit einer Festlegung über die Art der baulichen Nutzung besteht.

§ 3 Zweck der Bausperre, Planungsmaßnahmen und Ziele

(1) In der Gemeinde Lech wird durch aktuelle Entwicklungen am Bodenmarkt die Erreichung der im § 2 Raumplanungsgesetz genannten Raumplanungsziele - insbesondere die nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für Wohnen, Wirtschaft und Arbeit, weiters das Ziel, Ortskerne zu erhalten und in ihrer Funktion zu stärken sowie das Ziel, die zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigten Flächen nicht für Ferienwohnungen zu verwenden - gefährdet. Auch die im räumlichen Entwicklungskonzept vom Februar 2015 angeführten Ziele - insbesondere die Förderung von „warmen“ und Verhinderung von „kalten Betten“, die leistbare Deckung des Wohnbedarfes aller Einkommensschichten, die Optimierung der lokalen bzw. regionalen Wertschöpfungskette und die Entwicklungsmöglichkeiten für das ortsansässige Gewerbe - sind gefährdet. Bauflächen laut Flächenwidmungsplan werden zunehmend Nutzungen zugeführt, die dem regionalen Bedarf an Wohnraum sowie betrieblichen Nutzungen nicht zugänglich sind. Konkret wird der für die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Lech maßgebliche Tourismussektor durch Wohnungseigentumsmodelle und Formen einer gewerblichen Beherbergung von Gästen in Gebäuden mit mehr als einer selbstständigen Wohneinheit zurückgedrängt. Diese Entwicklungen stehen im Widerspruch zu den Zielen der Raumplanung und stellen, durch ihre Entkoppelung von den mit den Existenzgrundlagen der Menschen für Wohnen, Wirtschaft und Arbeit verbundenen, regulären Nutzungen eine Gefährdung der Struktur der Gemeinde Lech dar. Es kann dadurch einerseits der Bedarf an Wohnraum - trotz vorhandener Bauflächenreserven - nicht gedeckt werden. Andererseits können reguläre Wirtschaftsbetriebe (Hotelbetriebe ohne Ferienwohnungen, nicht-touristische Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe etc.) ihren Flächenbedarf nicht mehr decken.

(2) Vor dem Hintergrund von Abs. (1) müssen der Bebauungsplan und die Teilbebauungspläne auf ihre Eignung zur Erfüllung der Raumplanungsziele geprüft und in weiterer Folge je nach Ergebnis des Überprüfungsprozesses geändert werden. Hierfür wird eine ausführliche Grundlagenforschung benötigt und es sind im Anschluss Abwägungen darüber zu treffen, welche Festlegungen im Bebauungsplan erforderlich werden, um die Ziele entsprechend absichern zu können. Zur Durchführung dieser Planungsmaßnahmen und zur Absicherung der im Abs. (1) genannten räumlichen Entwicklungsziele wird die gegenständliche Bausperre für die Errichtung von Wohnungseigentumsmodellen und Formen einer gewerblichen Beherbergung in Gebäuden mit mehr als einer selbstständigen Wohneinheit erlassen.

(3) Ziel der Planungsmaßnahmen gemäß Abs. (2) ist insbesondere eine Festlegung der Art der baulichen Nutzung (insbesondere als Hotelbetrieb oder Wohngebäude) sowie eine Festlegung des Wohnungsflächenanteiles zur Sicherung der Existenzgrundlagen der Menschen für Wohnen, Wirtschaft und Arbeit. Weiters soll für bestimmte Grundstücke das Höchstausmaß der Geschoßfläche für Ferienwohnungen festgelegt werden.

§ 4 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Diese Verordnung tritt mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft. Gleichzeitig tritt die bestehende Verordnung vom 06.07.2021, Zahl 101/2021 – 1565684 kgr, außer Kraft.

(2) Die Bausperre ist aufzuheben, sobald der Grund für ihre Erlassung weggefallen ist.

(3) Diese Verordnung tritt, wenn sie nicht früher aufgehoben wird, zwei Jahre nach ihrer Erlassung außer Kraft.

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig, die Verordnung der Gemeinde Lech über die Erlassung einer Bausperre gemäß § 25 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes vom 06.7.2021, Zahl 101/2021 – 1565695 kgr aufzuheben.

9) Abberufung und Neubestellung eines Mitgliedes des Tourismusbeirates

Bürgermeister Stefan Jochum bringt vor, dass sich eine Änderung des Tourismusbeirates ergibt. Martin Prodingler hat bisher als Wirteobmann die Wirte im Tourismusbeirat vertreten. Benjamin Schneider wurde nun als Nachfolger von Martin Prodingler als neuer Wirteobmann gewählt.

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig, den bisherigen Vertreter der Wirte Martin Prodingler als Mitglied des Tourismusbeirates abzurufen und an dessen Stelle den neu gewählten Wirteobmann Benjamin Schneider als Mitglied des Tourismusbeirates zu bestellen.

10) Allfälliges

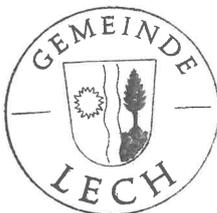
- a) Gerhard Lucian bringt vor, dass er mit dem Polier der Baustelle Gemeindezentrum Lech eine Baustellenbesichtigung organisiert hat und die Gemeindevertretung herzlich eingeladen ist, daran teilzunehmen. Die Baustellenbesichtigung findet morgen um 12.00 Uhr statt.
- b) Über eine Frage von Mag. Andreas Schneider erklärt der Vorsitzende des Tourismusbeirates Michael Zimmermann, dass er grundsätzlich nicht in einer öffentlichen Sitzung Mitarbeiterthemen der LZTG bzw. Kündigungsgründe von Mitarbeitern bespricht. Der Vorsitzende des Tourismusbeirates Michael Zimmermann berichtet, dass derzeit der OEP-Prozess der LZTG und der Leitbildprozess im Gange sind und alles auf Schiene ist.
- c) Der Vorsitzende des Tourismusbeirates Michael Zimmermann bedankt sich beim langjährigen Wirteobmann Martin Prodingler für seine geleistete Arbeit im Tourismusbeirat und heißt den Wirteobmann Benjamin Schneider als Mitglied des Tourismusbeirates herzlich Willkommen.
- d) Mag. Bruno Strolz erklärt, dass es wichtig wäre, dass das Tourismusleitbild in der nächsten Gemeindevertretungssitzung in den Grundzügen präsentiert wird. Bürgermeister Stefan Jochum erklärt, dass dies als Tagesordnungspunkt für die nächste Sitzung aufgenommen wird.
- e) Gemeinderat Johannes Pfefferkorn berichtet, dass eine Sitzung mit der Parzelle Anger zum Thema Tiefgarageneinfahrt Anger stattgefunden hat. Er ersucht dringend, den Fragenkatalog zu diesem Thema einzubringen, damit diese Angelegenheit von den Architekten wie besprochen bearbeitet werden kann. Clemens Walch erklärt dazu, dass der Verkehrsausschuss mit dem Verkehrsplanungsbüro Besch + Partner in dieser Angelegenheit einen Termin gehabt hat, wobei dem Verkehrsausschuss der Stand von 2018 präsentiert wurde. Es wurde ersucht ein Angebot über die weitere Bearbeitung des Themas Tiefgarageneinfahrt Anger vorzulegen, da in der Besprechung mit der Parzelle Anger Vorwürfe gemacht wurden, dass in dieser Thematik nicht weitergearbeitet wurde. Es gibt mehrere Varianten der Garageneinfahrt und es gehören daher alle Fakten auf den Tisch, um diese Angelegenheit abschließend behandeln zu können. Bürgermeister Stefan Jochum erklärt, dass sobald das Angebot vom Büro Besch + Partner einlangt, dies dem zuständigen Gremium vorgelegt wird.

Gemäß § 47 Abs. 5 Gemeindegesetz steht es den Gemeindevertretern/innen frei, wegen Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der Verhandlungsschrift mündlich oder schriftlich, spätestens in der nächsten Sitzung Einwendungen zu erheben, worüber in dieser Sitzung zu beschließen wäre. Werden keine Einwendungen erhoben, gilt die Verhandlungsschrift als genehmigt.

Ende der Sitzung: 21.30 Uhr

Der Schriftführer

Mag. Elmar Prantauer



Der Bürgermeister

Stefan Jochum