AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG
Landhaus, A-6901 Bregenz

Aktenzahl: VIIa-100.01
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, am 16. Jänner 1991
(PC5\000.FEU)

An alle
Gemeinden
in Vorarlberg

Betrifft: Kurzinformationen Raumplanung und Baurecht
1. 50. Kurzinformation
2. 150. Baulandumlegung

Sehr geehrte Damen und Herren!

1. 50. Kurzinformation

Wir freuen uns, daß wir Ihnen zu Beginn des neuen Jahres die 50. Ausgabe der Kurzinformationen für Raumplanung und Baurecht vorlegen dürfen. Wie wir immer wieder mit Genugtuung vernehmen, erfreuen sich die Kurzinformationen eines regen Interesses und werden, worauf es uns im besonderen ankommt, als nützlich angesehen.

Demnächst erhalten Sie von uns eine Übersicht über die bisherigen Kurzinformationen.

Wir nehmen das kleine Jubiläum zum Anlaß, allen mit Fragen der Raumplanung und des Baurechtes befaßten Gemeindemandataren und Gemeindebediensteten für die verständnisvolle Zusammenarbeit zu danken. In einer Zeit, in der die räumlichen Nutzungsinteressen immer vielseitiger und widersprüchlicher werden, sind Meinungsverschiedenheiten zwischen den Verantwortlichen in den Gemeinden und jenen der Aufsichtsbehörden unausbleiblich. Trotzdem ist es bisher fast immer gelungen, sinnvolle Lösungen gemeinsam zu entwickeln, weil sich die Verantwortlichen auf allen Ebenen der Wahrung des Gesamtwohles der Bevölkerung (§ 3 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes) verschrieben haben. Wir danken für Ihr Vertrauen und bitten Sie um Anregungen für eine Ihren Bedürfnissen entsprechende Gestaltung der Kurzinformationen.

2. 150. Baulandumlegung verbüchert

Ein zweites Jubiläum steht an: In den letzten Wochen ist die 150. Baulandumlegung aufgrund der Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes mit der Richtigstellung des Grundbuchstandes abgeschlossen worden. Dieses Jubiläum verdient deshalb Beachtung, weil Vorarlberg das einzige Bundesland ist, in dem sich das Instrument der Baulandumlegung durchgesetzt hat. In einer Reihe von Bundesländern gibt es nicht einmal gesetzliche Grundlagen für die Durchführung von Baulandumlegungen.

Die bisher abgeschlossenen Umlegungen umfaßten 438 ha mit 3.278 Grundstücken.

Anläßlich der 100. Baulandumlegung sind in der Kurzinformation 8 vom 20. Mai 1987 einige wichtige Grundsätze bezüglich der Einleitung und Durchführung einer Baulandumlegung aufgezeigt worden, denen vor allem die Gemeinde als Trägerin der örtlichen Raumplanung besondere Beachtung schenken sollte. Da die seinerzeitigen Ausführungen an Aktualität nichts verloren haben, werden sie im folgenden wiederholt:

"Eine Baulandumlegung soll nur dann eingeleitet werden,

- wenn das Umlegungsgebiet eine aus ortsplanerischer Sicht geeignete Lage innerhalb bereits bebauter Flächen aufweist. Randbereiche, die als langfristige Baulandreserve anzusehen sind, sind nicht für eine Umlegung geeignet;

- wenn eine zeitgerechte Erschließung des Gebietes gemäß den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes gewährleistet ist; so ist insbesondere auch die Kanalisierung bis zum Abschluß der Umlegung fertigzustellen;

- wenn eine geeignete Anbindung des Umlegungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz der Gemeinde gewährleistet ist;

- wenn das Umlegungsgebiet ein nicht zu großes, überschaubares Flächenausmaß aufweist und nicht zu viele Umlegungen gleichzeitig durchgeführt werden;

- wenn erwartet werden darf, daß der größere Teil der Grundeigentümer eine baldige Bebauung in Erwägung zieht;

- wenn die grundlegenden Fragen der Neueinteilung der Grundstücke abgeklärt sind und angenommen werden kann, daß der Umlegungsplan auch tatsächlich zustande kommt.

Bei der Durchführung der Umlegung soll auf die folgenden Grundsätze besonders geachtet werden:

- Berücksichtigung siedlungsgestalterischer Interessen und Entwicklung von Gestaltungskriterien für die künftige Bebauung. Hiezu ist neben einem Vermessungsingenieur auch ein Ortsplaner einzuschalten.

- Vermeidung einer zu schematischen Platzeinteilung, Rücksichtnahme auf besondere naturräumliche Gegebenheiten (z.B. Gewässer, Geländesituation).

- Sicherung einer geeigneten Durchgrünung und Strukturierung des Planungsgebietes durch hochstämmige Bepflanzungen.

- Bedachtnahme auf die infrastrukturellen Erfordernisse (Ver- und Entsorgung, Schneeräumung, Fußgängerdurchlässigkeit u.dgl.).

- Versuch, nicht ausschließlich Einfamilienhausplätze zu konzipieren, sondern zumindest einen Teil der Flächen auch für eine bodensparende verdichtete Bebauung bereitzustellen.

- Intensive planerische Begleitung der Umlegung durch die Gemeinde."

Bei verschiedenen Umlegungsvorhaben der letzten Zeit zeigt sich immer deutlicher, daß die Umlegung nicht nur ein Planungsinstrument, sondern von allen ein Instrument zur Herbeiführung einer Grundstücksstruktur ist, die den vorgegebenen Planungen entspricht. Zur Durchführung eines Umlegungsverfahrens bedarf es daher planerischer Vorgaben der Gemeinde für das umzulegende Gebiet. In der Regel wird die Gemeinde nicht umhin kommen, der Umlegung ein Bebauungs- und Erschließungskonzept vorzugeben.

Vor Einleitung eines Umlegungsverfahrens wird künftighin die Gemeinde jeweils um die Bekanntgabe der ortsplanerischen Vorgaben für die Umlegung ersucht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Vorarlberger Landesregierung:

Landesrat Hans Dieter Grabher