AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG

Zahl: VIIa-100.01
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, 18. Juli 1996

An alle
Gemeinden
in Vorarlberg

Auskünfte:
Dr. Franz Hämmerle
Tel.: 05574/511-2710
(PC2\1001.DOC)

Betrifft: Raumplanung und Baurecht, Kurzinformation Nr. 81;
Raumplanungsgesetz-Novelle 1996

Die im Frühjahr d.J. vom Vorarlberger Landtag beschlossene umfassende Novelle des Raumplanungsgesetzes wurde zwischenzeitlich im LGBl.Nr. 34/1996 kundgemacht. Gemäß Art. V dieses Gesetzes tritt die Novelle am 1.8.1996 in Kraft.

Im Interesse der Übersichtlichkeit ist beabsichtigt, noch im Verlauf dieses Sommers das Raumplanungsgesetz neu kundzumachen.

Neben einer Vielzahl kleinerer Änderungen, die vorwiegend aus den Bedürfnissen der Praxis heraus erfolgt sind, enthält die Novelle doch auch einige tiefergreifende Änderungen des Raumplanungsgesetzes, auf die in dieser und in folgenden Kurzinformationen näher eingegangen werden soll:

Raumplanungsziele und Planungsgrundsätze (§ 2):

Die derzeit bestehende Vielzahl an Raumplanungszielen und Grundsätzen wird durch die Novelle durch einige wesentliche Ziele und Handlungsanweisungen in Form von Planungsgrundsätzen ersetzt. Insbesondere die Planungsgrundsätze sollen die planerische Tätigkeit stärker als bisher vorherbestimmen und zur Lösung von Planungskonflikten beitragen:

Umweltbewußt produziert – ohne Einsatz von Chlor

dem allgemeinen Besten dienende Gesamtgestaltung des Landes zu erreichen. Eine dem allgemeinen Besten dienende Gesamtgestaltung verlangt, dies ist nunmehr im Gesetz ausdrücklich normiert, daß beispielsweise mit Grund und Boden haushälterisch umgegangen wird, die Siedlungsränder nicht mehr weiter ausgedehnt werden sollen usw. Aus dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden und der bodensparenden Nutzung von Bauflächen ergibt sich, daß bei raumplanerischen Entscheidungen nicht nur auf die zweckmäßige Bebaubarkeit einzelner Grundstücke, sondern auch benachbarter Baugrundstücke zu achten ist.

Der im Gesetz festgelegte Vorrang für die Land- und Forstwirtschaft ist nicht absolut zu sehen. Er ist dadurch begründet, daß die Land- und Forstwirtschaft in besonderem Maße auf geeignete und insgesamt größere Flächen angewiesen ist und daß sie im besonderem Maße Wohlfahrtsleistungen für die Allgemeinheit erbringt (Pflege und Erhaltung des Lebensraumes). Ein öffentliches Interesse, das es rechtfertigt, der Land- und Forstwirtschaft besonders geeignete Flächen zu entziehen, ist unter Beachtung des gesamten § 2 des Raumplanungsgesetzes zu ermitteln. Daher könnte der Wunsch eines einzelnen, auf einem bestimmten Grundstück ein Wohngebäude zu errichten, ein öffentliches Interesse noch nicht begründen, sehr wohl aber das Interesse einer Gemeinde an der Schaffung von benötigtem Wohnraum im Rahmen einer geordneten Siedlungsentwicklung. Wo die Gefahr der Entsiedelung von Talschaften oder Gemeinden besteht, was aber in Vorarlberg zumindestens derzeit weitgehend nicht der Fall ist, kann auch die Eindämmung dieser Gefahr ein öffentliches Interesse sein. In die Prüfung eines überwiegenden öffentlichen Interesses ist auch einzubeziehen, ob für das konkrete Vorhaben ein anderes, der Zielsetzung des Schutzes der Land- und Forstwirtschaft weniger widersprechendes Grundstück verfügbar wäre. Jedenfalls wird es notwendig sein, in solchen Fällen die Planungsgrundlagen sorgfältig zu erarbeiten und einer allfälligen Umwidmung eine eingehende und schlüssige Begründgung zugrunde zu legen.

Die Vorschrift, daß die äußeren Siedlungsränder nicht weiter ausgedehnt werden sollen, zielt nicht darauf ab, eine sinnvolle Siedlungsentwicklung außerhalb der bestehenden Siedlungsränder zu verhindern, wenn bei einer knappen Baulandwidmung Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Siedlungsränder nicht gegeben sind. Dort jedoch, wo innerhalb der Siedlungsränder genügend Baulandreserven bestehen, wird eine Ausdehnung der Siedlungsränder im allgemeinen nicht mehr zulässig sein.

Räumliches Entwicklungskonzept (§ 11a, hinkünftig § 11):

Als Grundlage für die Flächenwidmungsplanung soll in der Gemeinde ein räumliches Entwicklungskonzept erarbeitet werden. Das räumliche Entwicklungskonzept soll unter Berücksichtigung überörtlicher Planungen und Planungen der benachbarten Gemeinden Entschei-

Die Ziele der Raumplanung sind:

a) Die nachhaltige Sicherng der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, besonders für Wohnen und Arbeiten,
b) die Erhaltung der Vielfalt von Natur und Landschaft,
c) der bestmögliche Ausgleich der sonstigen Anforderungen an das Gebiet.

Bei der Planung sind insbesondere folgende weitere Ziele zu beachten (Planungsgrundsätze):

a) Mit Grund und Boden ist haushälterisch umzugehen, insbesondere sind Bauflächen bodensparend zu nutzen.
b) Die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung sind möglichst lange offenzuhalten.
c) Die natürlichen und naturnahen Landschaftsteile sowie die Trinkwasserreserven sollen erhalten bleiben.
d) Die für die Land- und Forstwirtschaft besonders geeigneten Flächen dürfen für andere Zwecke nur verwendet werden, wenn dafür ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht.
e) Die äußeren Siedlungsränder sollen nicht weiter ausgedehnt werden.
f) Gebiete und Flächen für Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Einkauf und sonstige Nutzungen sind einander so zuzuordnen, daß Belastigungen möglichst vermieden werden.
g) Räumlichen Strukturen, die zu unnötigem motorisierten Individualverkehr führen, ist entgegenzuwirken.
h) Für Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind geeignete Standorte festzulegen.

Insgesamt hat die Raumplanung die Aufgabe, eine dem allgemeinen Besten dienende Gesamtgestaltung des Landesgebietes anzustreben, bei der Raumplanung sind alle berührten Interessen unter Berücksichtigung der Raumplanungsziele so gegeneinander abzuwägen, daß sie dem Gesamtwohl der Bevölkerung am besten entspricht. Die Planung ist unter möglichster Schonung des Privateigentums durchzuführen.

Aufgabe der Raumplanung ist es nicht, möglichst alle Wünsche und Anforderungen, die an ein Gebiet gestellt werden, zu erfüllen - ein Ansinnen, das angesichts der sehr unterschiedlichen Ziele nicht erreicht werden kann -, sondern durch Setzung von Prioritäten den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Umwelt zu entsprechen.

Es wird nicht möglich sein, daß in jedem Einzelfall jedes der Raumplanungsziele voll verwirklicht werden kann, vielmehr müssen in der Raumplanung diese Ziele bei auftretenden Widersprüchen wertend in Beziehung gesetzt werden. Es ist demnach Aufgabe der Raumplanung, nach Abwägung aller Interessen, seien dies öffentliche oder private Interessen, eine

dungshilfen und -grundlagen bringen. Eine möglichst umfassende Einbeziehung der Bevölkerung bei der Erarbeitung soll für eine Akzeptanz des Konzeptes sorgen.

Das Gesetz sieht davon ab, die Gemeinden zur Erlassung eines räumlichen Entwicklungskonzeptes zwingend zu verpflichten. Angesichts der sehr strengen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zur Frage, wann ein wichtiger Grund für eine Änderung des Flächenwidmungsplanes gegeben ist, werden die Gemeinden über kurz oder lang aber am Instrument des räumlichen Entwicklungskonzeptes nicht vorbeikommen.

Es ist geplant, den Gemeinden für die Erlassung räumlicher Entwicklungskonzepte eine Hilfestellung in Form eines Leitfadens sowie einer Strukturdatensammlung zur Verfügung zu stellen. Die Arbeiten hiefür sind im Gange. Es ist in Aussicht genommen, die Strukturdatensammlung noch in diesem Jahr und den Leitfaden in der ersten Hälfte des kommenden Jahres fertigzustellen.
Es ist ebenfalls beabsichtigt, die Erstellung räumlicher Entwicklungskonzepte im Rahmen der Gemeindeentwicklung zu subventionieren.
Als Ansprechpartner für Fragen des räumlichen Entwicklungskonzeptes steht Ihnen Herr Dipl.Ing. Manfred Kopf, Abteilung VIIa, Tel.Nr. 05574/511-2729, gerne zur Verfügung.

Widmungskategorien:

Im Bereich der Bauflächen soll eine stärkere Durchmischung der verschiedenen Nutzungsarten möglich sein. Maßstab der Zulässigkeit verschiedener Vorhaben sind die Charakteristik des Gebietes und der Grad der Störwirkung, insbesondere in bezug auf die Wohnbevölkerung.

Die Zulässigkeit von Bauwerken und sonstigen Anlagen ist je nach den im § 14 des Raumplanungsgesetzes angeführten Widmungskategorien unterschiedlich. Maßgeblich ist dabei das Ausmaß der Störwirkung auf die Umgebung. Entscheidend ist, soweit sich aus § 14 Abs. 5 und 6 nichts anderes ergibt, die Widmung des Grundstücks, auf dem die zu bewilligende Anlage errichtet werden soll und nicht eine allfällige andere Widmung des Nachbargrundstückes, wie es im gewerbepolizeilichen Verfahren von Bedeutung sein kann.

Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Emissionen des projektierten Bauwerks oder einer sonstigen Anlage nicht bzw. weniger oder mehr störend sein können. Dabei wird die Behörde auch das Ausmaß der allenfalls bereits aus anderen Quellen stammenden einschlägigen Vorbelastungen festzustellen und zu berücksichtigen haben.

Widmungskonformität von konkretem Betrieb abhängig:

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zum geltenden § 14 ist Maßstab für die Lösung der Frage nach der Zulässigkeit eines Betriebes unter der Blickwinkel der Flächenwidmung nicht ein in seinen Betriebsmitteln und Anlagen bis ins einzelne fest umrissener Betrieb, sondern die Baulichkeit ihrer Type nach.

Diese Judikatur wurde vielfach als unbillig und als entwicklungshemmend empfunden. Sie behindert die Errichtung oder Änderungen von Betrieben, z.B. im Mischgebiet, auch dann, wenn durch Einsatz modernster Technologie zusätzliche Störungen vermieden oder sogar das Maß der Störungen reduziert wird. Der neue § 14 Abs. 8 legt fest, daß Maßnahmen zur Verhinderung störender Auswirkungen, deren Durchführung technisch möglich ist und rechtlich festgelegt wird (insbesondere als Auflage im Baubescheid), berücksichtigt werden.

Somit wird nunmehr die Widmungskonformität nicht ausschließlich anhand der Betriebstype, sondern auch anhand des konkreten Betriebes zu messen sein. Es wird daher hinkünftig möglich sein, einen der Type nach unzulässigen Betrieb durch immissionsmindernde Maßnahmen in einen zulässigen Betrieb umzuwandeln.

Zu den einzelnen Widmungskategorien:

A) **Bauflächen:**

- **Kerngebiet (§ 14 Abs. 2):**

  Das Spektrum der zulässigen Anlagen im Kerngebiet ist sehr umfangreich. Es reicht von Anlagen für Dienstleistungen und für die Verwaltung, von Bildungs- und sonstigen kulturellen und sozialen Einrichtungen bis zum Wohnbau. Der Begriff „vornehmlich" bringt die Hauptnutzungsart des Kerngebietes zum Ausdruck. Das gehäufte Vorkommen jener Anlagen und Einrichtungen, für die Kerngebiete vornehmlich bestimmt sind, beschreibt den Charakter dieser Gebiete. Andere Gebäude und Anlagen sind zulässig, wenn sie im Hinblick auf den Charakter des Gebietes nicht störend sind.

  Um einer allfälligen Entsiedlung der Kerngebiete vor allem in den Städten entgegenwirken zu können, soll das Errichten von Wohnungen in diesen Gebieten wieder stärker gefördert werden. Durch die in den §§ 26 Abs. 3 und 30a (hinkünftig §§ 28 Abs. 3 und 33) enthaltene Möglichkeit, den Wohnungsflächenanteil festzulegen, soll diesem Ziel zum Durchbruch verholfen werden.

- **Wohngebiet (§ 14 Abs. 3):**

Das Wohngebiet soll hauptsächlich der Errichtung von Wohngebäuden dienen. Neben Wohngebäuden sollen aber auch - wie schon bisher - andere Gebäude und Anlagen errichtet werden dürfen. Es ist jedoch auf jeden Fall auf die Vereinbarkeit mit dem Wohngebietscharakter zu achten. Größere Sportanlagen aber auch sonstige größere Gebäulichkeiten außerhalb der Wohnnutzung werden mit dem Wohngebietscharakter meistens nicht vereinbar sein.

Das Erfordernis, daß das Gebäude oder die Anlage den kulturellen, wirtschaftlichen oder sozialen Bedürfnissen der Einwohner des Gebietes dient, ist durch die Novelle entfallen. Das bedeutet, daß auch beispielsweise Räumlichkeiten für Anwalts- und Architekturbüros, Arztpraxen, technisches Büros usw. zulässig sind, soferne dadurch das Wohnen und auch sonst der Gebietscharakter nicht gestört wird. Störungen können sich z.B. ergeben durch eine größere Anzahl anderer als Wohngebäude oder durch das Wohnen störende Emissionen, wie Lärm usw.
Mit dem Wohnen selbst sind ebenfalls bestimmte Emissionen und sonstige Auswirkungen - besonders Verkehr - verbunden. Der im Gesetz verwendete Ausdruck „das Wohnen nicht gestört wird" ist so zu verstehen, daß Auswirkungen von Beschäftigungen, die den Auswirkungen des Wohnens weitgehend entsprechen, dieses nicht stören. Das Maß der zu tolerierenden Belästigungen ist jedoch geringer als jenes im Mischgebiet.

- **Mischgebiet (§ 14 Abs. 4):**

Das Mischgebiet ist jene Widmung, die in vielen Fällen den früher gewachsenen Strukturen entspricht. Diese Widmung dient somit auch der Erhaltung der gewachsenen Strukturen.
Im Hinblick auf die durchaus erwünschte Durchmischung auch in bezug auf das Wohnen sollen jedoch nur Anlagen zulässig sein, die keine das Wohnen wesentlich beeinträchtigenden Störungen verursachen.
Grundlage für die Aufrechterhaltung eines möglichst konfliktfreien Nebeneinanders unterschiedlicher Nutzungen im Mischgebiet ist ein gegenseitig wirkendes „Rücksichtnahmegebot", d.h., zum einen wird der Grad dessen, was als wesentliche Störung unter anderem beim Wohnen im Mischgebiet zu qualifizieren ist, höher anzusetzen sein als im Wohngebiet, zum anderen werden nur Betriebe im Mischgebiet zugelassen werden dürfen, die mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar sind. Die Zumutbarkeitsgrenze wird jedenfalls überschritten sein, wo es zu wesentlichen

Störungen des Wohlbefindens kommen kann oder diese über das ortsübliche Ausmaß hinausgehen. Maßgebend sind die Auswirkungen der Emissionen einer projektierten Anlage auf die Wohnnutzung, ungeachtet konkret vorhandener umliegender Wohnungen. Diese abstrakte Beurteilung soll die Möglichkeit der Ausschöpfung der Nutzungsvielfalt auf Dauer sichern.
Das Mischgebiet hat den Vorteil großer Nutzungsvielfalt, die eine weitgehende Baufreiheit beläßt. Besonders in kleineren Gemeinden, in denen eine Kerngebietswidmung nicht vorgenommen wurde oder zu erlassen beabsichtigt ist, ermöglicht die Widmung als Mischgebiet die im Ortskern notwendige Errichtung von Versorgungseinrichtungen.

- **Betriebsgebiete (§ 14 Abs. 5 - 7):**

Die Widmung Betriebsgebiet wird - abweichend von der derzeit geltenden Bestimmung - in zwei verschiedene Kategorien geteilt. Beiden Widmungskategorien gemeinsam ist die ausschließliche Nutzung für Betriebsanlagen. Der Begriff „Betriebsanlage" ist jedoch nicht im engen Sinne der Gewerbeordnung zu verstehen. Während Betriebsgebiete Kategorie I nicht wesentlich störenden Anlagen vorbehalten sind - und sich in diesem Sinne auch als angrenzendes Gebiet zum Mischgebiet eignen -, sollen im Betriebsgebiet Kategorie II vorwiegend Betriebe situiert werden, die wesentliche Störungen für die Umgebung verursachen können und deshalb in keiner anderen Widmungskategorie zulässig sind. Der sich aus gewerberechtlichen Bestimmungen ergebende Nachbarschutz wird dadurch nicht berührt.

Ein wesentlicher Unterschied besteht hinsichtlich der Zulässigkeit von sonstigen Anlagen. Im Betriebsgebiet Kategorie I sind sowohl Wohnungen für den Arbeitgeber als auch für die unselbständig Beschäftigten in diesem Gebiet und sonstige Anlagen, die der Versorgung der arbeitenden Bevölkerung in diesem Gebiet dienen, zulässig. Die im Betriebsgebiet Kategorie I zulässigen Wohnungen müssen im räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen, in dem die betreffenden Personen beschäftigt sind. Auch für den Unternehmer selbst ist eine solche Wohnung zulässig, weil auch er dort beschäftigt ist. Im Betriebsgebiet Kategorie II hingegen sind lediglich Wohnungen für das Aufsichts- und Wartungspersonal, soferne diese Einrichtungen betriebsnotwendig und im Betrieb integriert sind, zulässig. Bei beiden Widmungskategorien müssen die für Wohnungen benötigten Grundflächen und Baumassen jedoch jenen der betrieblichen Anlage untergeordnet sein. Ebenfalls im Betriebsgebiet der Kategorie II nicht zulässig sein sollen Anlagen für Sport- und Freizeitzwecke (z.B. Billardsäle, Go-Cart-Bahnen, Discotheken etc.).

Die Begrenzung der zulässigen Störwirkungen im Betriebsgebiet Kategorie I verfolgt das Ziel, die widmungsgemäße Nutzung der benachbarten Widmungsgebiete sicherzustellen. Die Möglichkeit der Errichtung von Wohnungen für die in Betrieben des betreffenden Gebietes Beschäftigten wird einerseits das Ausmaß der zulässigen Belästigungen einschränken, andererseits können die Einwendungen der Betroffenen in diesem Gebiet im Hinblick auf eine möglichst geringe Belastungen durch Emissionen nicht jenen im Mischgebiet entsprechen. Auszuschließen sind aber Störungen, die zu Gesundheitsgefährdungen führen können.

Nach der Übergangsbestimmung des § 51a Abs. 1 (hinkünftig § 59 Abs. 1) sind die Flächenwidmungspläne bis 1.8.2001 der neuen Rechtslage anzupassen. Das heißt, bestehende Betriebsgebiete sind in Betriebsgebiet der Kategorie I oder II umzuwidmen.

- **Einkaufszentren (§ 14a, hinkünftig § 15):**

Die Schwellenwerte der Verkaufsfläche entsprechen der geltenden Rechtslage, hinkünftig können aber bei der Widmung drei Typen von Einkaufszentren festgelegt werden:

Für den Verkauf von

a) Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmitteln,
b) Waren des nicht täglichen Bedarfs, die nach dem Kauf regelmäßig mit Kraftfahrzeugen abgeholt oder transportiert werden, wie Möbel, Baustoffe und -geräte, Gartenbedarf, Fahrzeuge und Maschinen,
c) sonstigen Waren des nicht täglichen Bedarfs.

Während Einkaufszentren nach lit. a Ortszentren oder Wohngebieten zuzuordnen sind, sind für Einkaufszentren nach lit. b verkehrsmäßig gut erschlossene Lagen am Ortsrand denkbar. Einkaufszentren nach lit. c werden eher Ortszentren zuzuordnen sein.

Neu ist die Bestimmung, daß bei der Beurteilung der Verkaufsfläche nicht jeweils auf das einzelne Gebäude abzustellen ist, sondern daß mehrere Gebäude oder Gebäudeteile einschließlich der damit im Zusammenhang stehenden sonstigen baulichen Anlagen als ein Einkaufszentrum gelten, wenn die Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine funktionale Einheit bilden.

Als Verkaufsflächen gelten alle Flächen, die für die Kunden bestimmt und zugänglich sind, ausgenommen Stiegen, Verbindungsgänge, Sanitärräume und Räumlichkeiten für das Gastgewerbe.

Neu geregelt wurde auch das Recht zur Betriebserweiterung eines Einkaufszentrums. Wie bisher sollen Betriebserweiterungen um nicht mehr als die Hälfte der am 1.6.1985 bestandenen oder zu einem späteren Zeitpunkt erstmals bewilligten Verkaufsfläche als Einkaufszentrum ohne Änderung des zugrunde liegenden Landesraumplanes möglich sein. Diese Ausnahme erfaßt wie bisher nicht Erweiterungen von Verkaufsflächen um mehr als 1.500 m² und Erweiterungen von Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs um mehr als 400 m², in den Talsohlen von Leiblachtal, Rheintal und Walgau um mehr als 600 m². Neu ist, daß solche Betriebserweiterungen lediglich keiner Änderung des Landesraumplanes, sehr wohl aber eines Widmungsaktes durch die Gemeinde bedürfen. Neu ist ferner, daß solche Betriebserweiterungen bei Einkaufszentren, die ab 1.8.1996 baupolizeilich bewilligt werden, frühestens fünf Jahre nach Inbetriebnahme des Einkaufszentrums durchgeführt werden dürfen.

- **Ferienwohnungen (§ 14b, hinkünftig § 16):**

Die neuen Bestimmungen über Ferienwohnungen entsprechen weitgehend der bestehenden Rechtslage. Der § 14 Abs. 16 des alten Raumplanungsgesetzes räumte der Landesregierung die Möglichkeit ein, mit Verordnung Gebiete festzulegen, in denen die Ferienwohnungsbestimmungen der Novelle 1993 nicht anzuwenden sind. Diese Regelung hatte den Nachteil, daß im Land von unterschiedlichen Rechtsbegriffen (Ferienwohnung bzw. Ferienwohnhaus) auszugehen war und die unbefriedigende frühere Rechtslage im Falle der Ferienwohnhausnutzung zudem zu Vollzugsproblemen führte. Die Novelle sieht daher folgende Änderungen vor:

- Die Bestimmung über die Weitergeltung der alten Ferienwohnhausregelung in dem von der Verordnung nach § 14 Abs. 16 RPG, Fassung 1993, umfaßten Gebiet wird aufgehoben.

- Die Bestimmungen des § 14b Abs. 1 und 2 gelten auch in dem von der Verordnung gemäß § 14 Abs. 16 RPG, Fassung 1993, umfaßten Gebiet. Dies hat zur Folge, daß im gesamten Landesgebiet derselbe Ferienwohnungsbegriff gilt und das Errichten von Ferienwohnungen nur zulässig ist, wenn eine Widmung oder Bewilligung nach § 14b Abs. 1 vorliegt.

- Das Nutzen von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnung ist in dem von der Verordnung gemäß § 14b Abs. 5 umfaßten Gebiet raumplanungsrechtlich nicht von Bedeutung, d.h. eine Wohnung, die ursprünglich als Ganzjahreswohnung verwendet wurde, darf - vorbehaltlich grundverkehrsrechtlicher Regelung - auch als Ferienwohnung genutzt werden (siehe § 14b Abs. 5).

- Nicht nur die unbeschränkte Nutzung von Wohnungen zu Ferienzwecken kann zu unerwünschten Zuständen führen, auch die Nutzung von Wohnungen in Ferienwohngebieten als Ganzjahreswohnsitz verursacht Probleme, insbesondere auch infrastruktureller Art. Weist die Gemeinde bestimmte Flächen aus, auf denen nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen, so sollen diese nicht aus Dauerwohnsitz genutzt werden dürfen. Diesbezüglich bringt die Novelle eine Klarstellung.

B) Freiflächen (§ 16, hinkünftig § 18):

- **Landwirtschaftsgebiete:**

Die neue Regelung führt den Begriff „bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung" ein. Entsprechend der bisherigen Vorgangsweise wird damit klargestellt, daß unter Landwirtschaft im Sinne dieser Bestimmung jene Tätigkeit anzusehen ist, die auf eine unmittelbare Bodenbewirtschaftung zur

- Gewinnung von planzlichen Erzeugnissen,
- Zucht von Nutztieren oder
- Gewinnung von Erzeugnissen von Nutztieren ausgerichtet ist (vgl. § 1 des Landwirtschaftsförderungsgesetzes).

Raumplanungsrechtlich ist unter Forstwirtschaft die Bodenbewirtschaftung zur Gewinnung von Holz und sonstigen Forsterzeugnissen, von Waldbäumen und Waldsträuchern oder die Erhaltung des Waldes zu verstehen. Gebäude und Anlagen für die bodenabhängige forstwirtschaftliche Nutzung können auch im Landwirtschaftsgebiet errichtet werden.

Es wird weiters klargestellt, daß nur solche Wohnräume und Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erforderlich sind. Der Begriff „erforderlich" bedeutet in diesem Zusammenhang auch einen Bedarf im Hinblick auf die Situierung der Wohnräume und Wohngebäude. Der bodenunabhän-

gige Zuerwerb muß im Verhältnis zur bodenabhängigen Land- und Forstwirtschaft von untergeordneter Bedeutung bleiben.

Sind bisher auch Gebäude und Anlagen für Zuerwerbe zulässig, so wird neu auf die Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft und auf die häusliche Nebenbeschäftigung abgestellt. Diese Begriffe sind im Sinne des § 2 Abs. 2 und 4 der Gewerbeordnung zu verstehen. Wohnräume zur Privatzimmervermietung gehören zur häuslichen Nebenbeschäftigung, andere Wohnräume und Wohngebäude im Zusammenhang mit Nebengewerben oder häuslichen Nebenbeschäftigungen sind nicht zulässig.

Der § 2 Abs. 4 der Gewerbeordnung definiert die Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft wie folgt:

1. Die Verarbeitung und Bearbeitung hauptsächlich des eigenen Naturproduktes bis zur Erzielung eines Erzeugnisses, wie es von Land- und Forstwirten in der Regel auf den Markt gebracht wird, soweit die Tätigkeit der Verarbeitung und Bearbeitung gegenüber der Tätigkeit der Erzeugung des Naturproduktes wirtschaftlich untergeordnet bleibt; das gleiche gilt für den Wert der allenfalls mit verarbeiteten Erzeugnissen gegenüber dem Wert des Naturproduktes;

2. der Abbau der eigenen Bodensubstanz;

3. Dienstleistungen, ausgenommen Fuhrwerksdienste mit land- und forstwirtschaftlichen Betriebsmitteln, die im eigenen Betrieb verwendet werden, für andere land- und forstwirtschaftliche Betriebe in demselben oder einem angrenzenden Verwaltungsbezirk; mit Mähdreschern vorgenommene Dienstleistungen nur für landwirtschaftliche Betriebe in demselben Verwaltungsbezirk oder in einer an diesen Verwaltungsbezirk angrenzenden Ortsgemeinde;

4. Fuhrwerksdienste mit hauptsächlich im eigenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb verwendeten selbstfahrenden Arbeitsmaschinen, Zugmaschinen, Motorkarren und Transportkarren, die ihrer Leistungsfähigkeit nach den Bedürfnissen des eigenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes entsprechen, für andere land- und forstwirtschaftliche Betriebe in demselben Verwaltungsbezirk oder in einer an diesen Verwaltungsbezirk angrenzenden Ortsgemeinde zur Beförderung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen, von Gütern zur Bewirtschaftung land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke oder von Gütern, die der Tierhaltung dienen, zwischen Wirt-

schaftshöfen und Betriebsgrundstücken oder zwischen diesen und der nächstgelegenen Abgabe-, Übernahme-, Verarbeitungs- oder Verladestelle;

5. Fuhrwerksdienste mit anderen als Kraftfahrzeugen sowie das Vermieten und Einstellen von Reittieren;

6. das Vermieten von land- und forstwirtschaftlichen Betriebsmitteln, die im eigenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb verwendet werden, an andere land- und forstwirtschaftliche Betriebe in demselben oder einem angrenzenden Verwaltungsbezirk für andere als Beförderungszwecke;

7. das Vermieten von land- und forstwirtschaftlichen Betriebsmitteln, die im eigenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb verwendet werden, an andere land- und forstwirtschaftliche Betriebe in demselben Verwaltungsbezirk oder in einer an diesen Verwaltungsbezirk angrenzenden Ortsgemeinde für Beförderungszwecke im Umfang der Z. 4.

- **Sondergebiete:**

Als Sondergebiet soll neben Flächen für Gebäude und Anlagen, die an einen bestimmten Standort gebunden sind, nunmehr auch Flächen gewidmet werden, die sich als Standort für bestimmte Gebäude und Anlagen besonders eignen.

- **Freihaltegebiete:**

Neu ist die Bestimmung, daß alle Freiflächen, die nicht als Landwirtschaftsgebiete oder Sondergebiete gewidmet sind, Kraft Gesetzes Freihaltegebiete sind. Dadurch wird der Bereich der Freihaltegebiete erweitert und umfaßt vor allem auch den Wald.

Im gegebenen Zusammenhang ist auf Art. III der Novelle zu verweisen, wonach die Gemeinde hinkünftig Baubewilligungen auf Freiflächen (Landwirtschaftsgebiete, Sondergebiete und Freihaltegebiete) unverzüglich der Bezirkshauptmannschaft vorzulegen hat.

C) **Verkehrsflächen (§ 17, hinkünftig § 19):**

Die Widmung als Verkehrsfläche hat lediglich die Funktion einer Flächensicherung, anders als die bisherige Rechtslage, die eine solche Widmung nur für bestimmte Gemeindestraßen vorsah, kann nunmehr eine Widmung als Verkehrsfläche generell

für Straßen und Eisenbahntrassen (auch Seilbahnen sind Eisenbahnen) einschließlich der dazugehörigen Anlagen erfolgen.

D) Vorbehaltsflächen (§ 18, hinkünftig § 20):

Abs. 1:
Im Gegensatz zum geltenden Gesetz stellt die Vorbehaltsflächenwidmung keine eigene, andere Widmungen ausschließende Widmungskategorie mehr dar. Ist eine Fläche als Bau-, Bauerwartungs- oder Freifläche gewidmet, kann die Gemeinde diese Flächen, wenn sie für Zwecke des Gemeinbedarfes benötigt werden, als Vorbehaltsfläche widmen. Der vorgesehene Verwendungszweck ist im Flächenwidmungsplan anzugeben. Der in einigen Flächenwidmungsplänen vorgesehene Verwendungszweck „öffentliche Zwecke" ist daher nicht mehr zulässig. Die Widmung „Vorbehaltsfläche" stellt eine sogenannte „Überlagerungswidmung" dar und hat zur Folge, daß sich die Gemeinde schon bei der Widmung als Vorbehaltsfläche damit auseinandersetzen muß, welche Widmung im Falle des Löschens der Vorbehaltsflächenwidmung zum Tragen kommt. Andererseits ist auch dem Grundeigentümer damit bekannt, welche Widmung nach Wegfall der Vorbehaltsflächenwidmung für sein Grundstück zutrifft.

Der Zeitraum, in dem das Grundstück voraussichtlich für Zwecke des Gemeinbedarfes benötigt wird, wird im Hinblick auf die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes auf 20 Jahre erstreckt. Der Verfassungsgerichtshof hat erst jüngst entschieden, daß nach Ablauf des Planungszeitraumes (von derzeit 15 Jahren) die Widmung als Vorbehaltsfläche rechtswidrig wird. Die Gemeinden müssen für Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs langfristig vorsorgen. Dies gilt auch in jenen Fällen, in denen die zuständige Gesetzgebung einen zwangsweisen Erwerb von Rechten nicht vorsieht. Die Widmung als Vorbehaltsfläche ist einerseits eine Eigentumsbeschränkung, andererseits ein im öffentlichen Interesse notwendiges Instrument. Zur Wahrung der öffentlichen Interessen wurde daher die bisherige Frist von 15 Jahren um 5 Jahre verlängert und zudem im Abs. 8 die Möglichkeit geschaffen, eine neuerliche Widmung als Vorbehaltsfläche nach 20 Jahren ab der erstmaligen Widmung als Vorbehaltsfläche vorzunehmen, wenn die Fläche voraussichtlich innerhalb von 10 Jahren für Zwecke des Gemeinbedarfs benötigt wird und ein wichtiges öffentliches Interesse besteht, das Vorhaben auf dieser Fläche auszuführen und keine ebenso geeignete andere Fläche zur Verfügung steht. Eine solche neuerliche Widmung gilt allerdings nur für die Dauer von 10 Jahren (siehe Abs. 8).

Abs. 2:
Die Widmung als Vorbehaltsfläche hat die Wirkung, daß grundsätzlich keine Veränderungen am Grundstück vorgenommen werden dürfen. Die bisherige Nutzung, z.B. als Landwirtschaftsfläche, wird dadurch nicht berührt. Mit Bewilligung des Gemeindevorstandes können nunmehr vom Veränderungsverbot Ausnahmen erteilt werden, wenn das Vorhaben dem Zweck der Widmung als Vorbehaltsfläche nicht entgegensteht und das Vorhaben auch der unterlegten Widmung als Baufläche, Bauerwartungsfläche oder Freifläche entspricht. Diese Genehmigung ersetzt nicht die allenfalls erforderliche Baubewilligung.

Abs. 3:
Das Einlösungsverfahren hat in der Praxis einige Fragen aufgeworfen. Die Novelle bringt hiezu einige Klarstellungen: So wird nunmehr gesetzlich festgelegt, daß der Antrag auf Einlösung schriftlich zu stellen ist. Die Gemeinde oder der Rechtsträger, der die für den Gemeinbedarf vorgesehene Anlage zu errichten beabsichtigt, können innerhalb eines Jahres des Einlösungsantrag annehmen. Der Einlösungsantrag kann, solange er von der Gemeinde oder dem anderen Rechtsträger noch nicht angenommen wurde, schriftlich zurückgezogen werden. Soll das Grundstück nicht die Gemeinde, sondern ein anderer Rechtsträger erwerben, bedarf es im Hinblick auf die damit verbundenen Rechtsfolgen (Abs. 4 - 6) für die Annahme durch den anderen Rechtsträger der Zustimmung der Gemeinde. Erfolgt innerhalb der vorgesehenen einjährigen Frist keine Erklärung der Gemeinde oder des Rechtsträgers, den Antrag anzunehmen, so entfällt die Widmung als Vorbehaltsfläche und ist im Flächenwidmungsplan zu löschen. Anders als im geltenden Gesetz, wonach im Falle des Wegfalls der Widmung als Vorbehaltsfläche eine andere Widmung festzulegen ist, wird mit der Löschung der Vorbehaltsflächenwidmung die bereits erfolgte (unterlegte) Widmung als Bau-, Bauerwartungs- oder Freifläche wieder unbeschränkt wirksam.

Abs. 4 und 6:
Das Einlösungsverfahren wird wesentlich beschleunigt. Hat die Gemeinde erklärt, daß sie oder ein anderer Rechtsträger den Einlösungsantrag für das Grundstück, das vom Grundeigentümer angeboten wird, annehmen, so sind innerhalb eines halben Jahres ab der Annahme des Einlösungsantrages die Kosten des Grunderwerbs bzw. allenfalls ein naturaler Satz zu vereinbaren. Nach Ablauf dieser Frist kann jeder der Parteien die Festsetzung des Preises bei Gericht beantragen. Wurden nach der Vorbehaltsflächenwidmung wertsteigernde Veränderungen vorgenommen, so sind - im Falle der Genehmigungspflicht der Veränderungen nach Abs. 2 - diese nur soweit maßgeblich, als hiefür eine Bewilligung vorgelegen ist.

Abs. 8:
Es wird auf das zu Abs. 1 Gesagte verwiesen.

Abs. 9:
Diese Bestimmung stellt klar, daß die Widmung als Vorbehaltsfläche nur über Antrag des Grundeigentümers binnen eines Jahres zu löschen ist, wenn die 20-Jahres-Frist des Abs. 1 abgelaufen ist und nicht eine neuerliche Widmung nach Abs. 8 erfolgt oder auch die Frist nach Abs. 8 abgelaufen ist. Bis zur Löschung bleibt die Widmung mit allen ihren Rechtswirkungen bestehen.

Abs. 10:
Diese Bestimmung normiert, daß eine neuerliche Widmung als Vorbehaltsfläche frühestens 5 Jahre nach der Löschung zulässig ist.

Die weiteren Inhalte der Raumplanungsgesetznovelle werden in den folgenden Ausgaben der Kurzinformationen erläutert werden.

Für die Vorarlberger Landesregierung

Landesrat Manfred Rein