AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG

Zahl: VIIa-100.01
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, 26. Juni 1998

An alle
Gemeinden
in Vorarlberg

Auskünfte:
Dr. Elfi Rauch
Tel.: 05574/511-2717
(PC2\1001.DOC)

Betrifft: Raumplanung und Baurecht;
Kurzinformation Nr. 87;
Raumplanungsgesetznovelle 1998
Anlage: - 1 -

In der Anlage wird die vom Vorarlberger Landtag beschlossene **Novelle zum Raumplanungsgesetz** übermittelt.

Die Novelle enthält im besonderen neue Regelungen über **Einkaufszentren**, mit denen der Gesetzgeber versucht, der tendenziellen Entwicklung von verkehrsgünstig gelegenen, flächenintensiven Einkaufszentren an den Siedlungsrändern entgegenzusteuern.

Zu den neuen Bestimmungen im einzelnen:

⇨ **§ 15 Abs. 1a - Mindestmaß der baulichen Nutzung:**

Im Landesraumplan über die Zulässigkeit von Einkaufszentren kann ein für die jeweilige Gemeinde bindendes Mindestmaß der baulichen Nutzung festgelegt werden.

Eine Verordnung der Gemeinde über das Mindestmaß der baulichen Nutzung kann auch ein Bebauungsplan sein.

Diese Regelung dient dazu, den vielfach nicht mehr vertretbaren Bodenverbrauch im Zusammenhang mit der Errichtung von größtenteils nur eingeschossigen Einkaufszentren mit großflächiger Außenparkplatzanlage an den Siedlungsrändern einzuschränken.

Umweltbewußt produziert - ohne Einsatz von Chlor

➪ **§ 15 Abs. 2 - Einkaufszentren:**

Grundsätzlich ist zwischen **drei Arten von Einkaufszentren** zu unterscheiden:
Einkaufszentren für den Verkauf von

- Waren des **täglichen Bedarfs**, insbesondere Lebensmittel, die den Vorzugsstandorten, wie Zentren und Wohngebieten zugeordnet werden;

- Waren des **nicht täglichen Bedarfs**, die nach dem Kauf regelmäßig mit Kraftfahrzeugen abgeholt oder transportiert werden, wie beispielsweise Möbel, Baustoffe und -geräte, Gartenbedarf, Fahrzeuge und Maschinen; die Vorzugsstandorte für derartige EKZ sind Flächen mit einer guten Anbindung an das hochrangige Straßennetz;

- **sonstige Waren des nicht täglichen Bedarfs;** als Vorzugsstandorte hiefür sind wiederum in erster Linie Zentrumsbereiche zu nennen.

Bisher waren in den Talsohlen von Leiblachtal, Rheintal und Walgau für Geschäfte des Lebensmittelhandels bis 600 m² und im übrigen Landesgebiet bis 400 m² die Regelungen für EKZ nicht anzuwenden. Es fehlte daher ein enstprechendes räumliches Steuerungsinstrument.

Dieses wurde durch die

⇒ ***Novelle*** dadurch geschaffen, daß die Regelungen über EKZ bereits anzuwenden sind, wenn die Verkaufsfläche für **Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel**, von
- **400 m²** in den Talsohlen von Leiblachtal, Rheintal und Walgau und von
- **300 m²** im übrigen Landesgebiet
überschritten wird.

Bei Verkaufsflächen von ***mehr als 1.500 m²,*** und zwar **unabhängig vom Warenangebot**, liegt **immer ein Einkaufszentrum** vor.

Mehrere Gebäude oder Gebäudeteile bzw. sonstige bauliche Anlagen sind zusammenzurechnen, wenn

- **ein räumliches Naheverhältnis gegeben ist**
- **eine bauliche, funktionale oder sonstige Einheit vorliegt oder**
- **die Wirkung eines nach einem Gesamtkonzept betriebenen Einkaufszentrum in wirtschaftlicher oder organisatorischer Hinsicht erzielt wird.**

➪ **§ 15 Abs. 4 - Baubewilligung; Mindestmaß der baulichen Nutzung:**

Eine Baubewilligung darf, soweit §15 Abs. 6a nicht anzuwenden ist, nur erteilt werden, wenn das in einer Verordnung festgesetzte Mindestmaß der baulichen Nutzung nicht unterschritten wird (§ 15 Abs. 4 lit c).

➪ **§ 15 Abs. 5 letzter Satz - Betriebserweiterungen:**

Ohne Änderung des Landesraumplanes sind **Betriebserweiterungen** um **nicht mehr als die Hälfte** der am 1.6.1985 bestehenden oder zu einem späteren Zeitpunkt erstmals bewilligten Verkaufsfläche zulässig, sofern die *Erweiterung* **1.500 m² insgesamt,** oder bei *Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel,* **400 m²** in den Talsohlen und **300 m²** im übrigen Landesgebiet nicht überschreitet.

Zu beachten ist, daß eine entsprechende Flächenwidmung durch die Gemeinde auch bei Betriebserweiterungen nach wie vor unerläßlich ist.

Betriebserweiterungen sind frühestens fünf Jahre nach Inbetriebnahme des EKZ möglich; dies gilt allerdings nicht für Anlagen, die vor dem 1.8.1996 baubehördlich bewilligt wurden.

➪ **§ 15 Abs. 6a - keine besondere Widmung erforderlich:**

Wenn die Verkaufsfläche von

- **600 m²** in den Talsohlen von Leiblachtal, Rheintal und Walgau oder von
- **400 m²** im übrigen Landesgebiet

nicht überschritten wird, darf eine Baubewilligung für die Errichtung eines Einkaufszentrums für den Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs ***ohne Bestehen einer besonderen Widmung und ohne Landesraumplan*** erteilt werden, sofern

- das Einkaufszentrum im **Kerngebiet** liegt
  oder
- **auf jeden Quadratmeter Verkaufsfläche** des Einkaufszentrums in einem **Umkreis von 400 m mindestens drei Einwohner** entfallen

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen hat die Baubehörde zu prüfen. Treffen diese Voraussetzungen nicht zu, darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn eine besondere Widmung für das EKZ, die in einem Landesraumplan für zulässig erklärt wurde, vorliegt.

Der sachliche Grund dieser begünstigenden Regelung liegt in Versorgungsfunktion der in fußläufiger Entfernung wohnenden Bevölkerung. Der 400 m Bereich ist von der Begrenzung der Verkaufsfläche und somit in der Regel von den Außenwänden der Verkaufsräume zu berechnen.

Zum besseren Verständnis wird die neue EKZ-Regelung hinsichtlich der Verkaufsflächen des täglichen Bedarfs nochmals schematisch dargestellt und die Berechnung der zulässigen Verkaufsfläche auf der Grundlage der im 400 m-Umkreis wohnenden Bevölkerung anhand von konkreten Beispielen erläutert.

Eine besondere Flächenwidmung ist erforderlich für Gebäude oder Gebäudeteile inklusive sonstiger baulicher Anlagen mit Verkaufsflächen **für Waren des täglichen Bedarfs:**

Kerngebiet oder pro m² Verkaufsfläche drei Einwohner im Umkreis von 400 m (§ 15 Abs. 6 lit. a und b)		§ 15 Abs. 6a lit. a und b trifft nicht zu	
Talsohlen	übriges Landesgebiet	Talsohlen	übriges Landesgebiet
> 600 m²	> 400 m²	> 400 m²	> 300 m²

Einzelhandelsgeschäfte Lebensmittel;
zulässige Verkaufsfläche außerhalb von Kerngebieten

Talsohlen:

Einwohner im 400 m-Umkreis	Verkaufsfläche nach Formel Einwohner / 3	tatsächlich zulässige Verkaufsfläche *größere Verkaufsfläche nur mit Widmung und Landesraumplan*
900	300	400
1500	500	500
2100	700	600

übrige Landesteile:

Einwohner im 400 m-Umkreis	Verkaufsfläche nach Formel Einwohner / 3	tatsächlich zulässige Verkaufsfläche *größere Verkaufsfläche nur mit Widmung und Landesraumplan*
600	200	300
960	320	320
1500	500	400

➪ **§ 15 Abs. 7 - Nachweis auch für bestehende Bauwerke:**

Im Zweifelsfall ist vom Bauwerber der Nachweis zu erbringen ist, daß die Voraussetzungen des Abs. 2, also bauliche, funktionale oder organisatorische Einheit bzw. Wirkung eines nach einem Gesamtkonzept betriebenen EKZ in wirtschaftlicher oder organisatorischer Hinsicht, nicht vorliegen.

➪ **Inkrafttreten:**

Die Novelle enthält hinsichtlich der EKZ-Bestimmungen keine Regelungen über das Inkrafttreten bzw. keine Übergangsbestimmungen. Somit sind diese Bestimmungen mit dem der Kundmachung folgenden Tag (19. Juni 1998) in Kraft getreten, was bedeutet, daß für alle anhängigen Verfahren die neue Rechtslage gilt.

➪ **§ 59 Abs. 9 - Verbale Bestimmungen, Aufhebung:**

Die „Verbalen Bestimmungen", die vor dem Inkrafttreten der Raumplanungsgesetznovelle, LGBl.Nr. 34/1996, also vor dem 1. Juli 1996 erlassen wurden, treten am 19. Juni 1998 außer Kraft. Es gelten daher grundsätzlich nur mehr die Bestandsregelungen des § 58 Raumplanungsgesetz.

Für die Vorarlberger Landesregierung

Landesrat Manfred Rein

VORARLBERGER 131

LANDESGESETZBLATT

Jahrgang 1998 Herausgegeben und versendet am 18. Juni 1998 23. Stück

48. Gesetz: Raumplanungsgesetz, Änderung
XXVI. LT.: SA 10/1998, 3. Sitzung 1998

48.
Gesetz

über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes

Der Landtag hat beschlossen:

Das Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996, in der Fassung LGBl. Nr. 72/1996 und Nr. 33/1997, wird wie folgt geändert:

1. Nach dem § 15 Abs. 1 ist folgender Abs. 1a einzufügen:
„(1a) Im Landesraumplan nach Abs. 1 ist, soweit dies nach den für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnissen erforderlich ist, die Widmung von der Erlassung einer Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung abhängig zu machen und das Mindestmaß, das von der Gemeinde nicht unterschritten werden darf, festzulegen."

2. Im § 15 hat der Abs. 2 zu lauten:
„(2) Einkaufszentrum ist ein Gebäude oder Gebäudeteil mit mehr als 1500 m² Fläche für den Verkauf von Waren. Zum Einkaufszentrum gehören auch die sonstigen baulichen Anlagen, wie beispielsweise Verkaufszelte und Überdachungen, die mit dem Gebäude oder Gebäudeteil im Zusammenhang stehen. Wenn Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel, verkauft werden, liegt ein Einkaufszentrum bereits vor ab einer Verkaufsfläche von insgesamt mehr als 400 m² in den Talsohlen von Leiblachtal, Rheintal und Walgau oder 300 m² im übrigen Landesgebiet. Mehrere solche Gebäude oder Gebäudeteile einschließlich der damit im Zusammenhang stehenden sonstigen baulichen Anlagen gelten als ein Einkaufszentrum, wenn die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und
a) eine bauliche, funktionale oder organisatorische Einheit bilden oder
b) in wirtschaftlicher oder organisatorischer Hinsicht die Wirkung eines nach einem Gesamtkonzept betriebenen Einkaufszentrums haben.
Als Verkaufsflächen gelten alle Flächen von Handels-, sonstigen Dienstleistungs- oder Produktionsbetrieben, die für die Kunden bestimmt und zugänglich sind, ausgenommen Stiegen, Verbindungsgänge, Sanitärräume und Räumlichkeiten, in denen keine Waren angeboten oder ausgestellt werden."

3. Im § 15 hat der Abs. 4 zu lauten:
„(4) Eine Baubewilligung für die Errichtung eines Einkaufszentrums darf, soweit der Abs. 6a nicht anderes bestimmt, nur erteilt werden, wenn
a) eine entsprechende Widmung besteht,
b) das im Flächenwidmungsplan festgelegte Höchstausmaß der zulässigen Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten wird und
c) das in einer Verordnung nach Abs. 1a erlassene Mindestmaß der baulichen Nutzung nicht unterschritten wird.
Dasselbe gilt für die Umwidmung eines bisher anderweitig verwendeten Gebäudes in ein Einkaufszentrum, für die Erweiterung eines Einkaufszentrums, Änderung eines nach Abs. 1 nur eingeschränkt zulässigen Einkaufszentrums sowie für die Erweiterung eines Betriebs zu einem Einkaufszentrum."

3a. Im § 15 Abs. 5 hat der letzte Satz zu lauten:
„Diese Ausnahme erfaßt nicht Erweiterungen von Verkaufsflächen um mehr als 1500 m² und Erweiterungen von Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel, um mehr als 400 m² in den Talsohlen von

Leiblachtal, Rheintal und Walgau oder 300 m² im übrigen Landesgebiet."

4. Nach dem § 15 Abs. 6 ist folgender Abs. 6a einzufügen:

„(6a) Abweichend von den Abs. 1 und 3 bis 5 darf eine Baubewilligung für die Errichtung eines Einkaufszentrums, das für den Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere von Lebensmitteln, bestimmt ist, bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m², in den Talsohlen von Leiblachtal, Rheintal und Walgau von 600 m², auch ohne Bestehen einer besonderen Widmung erteilt werden, wenn

a) das Einkaufszentrum im Kerngebiet liegt oder
b) auf jeden m² Verkaufsfläche des Einkaufszentrums in einem Umkreis von 400 m mindestens drei Einwohner entfallen.

Dies gilt auch für Betriebserweiterungen, wenn insgesamt eine Verkaufsfläche von 400 m², in den Talsohlen von Leiblachtal, Rheintal und Walgau von 600 m², nicht überschritten wird."

5. Im § 15 hat der Abs. 7 zu lauten:

„(7) Wenn bei Bauwerken nicht auszuschließen ist, daß sie alleine oder mit anderen Bauwerken ein Einkaufszentrum bilden, so hat der Bauwerber nachzuweisen, daß weder die Größe und die vorgesehene Nutzung der Verkaufsflächen nach Abs. 2 noch, sofern es sich um mehrere Gebäude oder Gebäudeteile handelt, die sonstigen Umstände nach Abs. 2 lit. a und b gegeben sind."

5a. Im § 41 Abs. 2 hat der zweite Satz zu entfallen.

6. Dem § 59 ist folgender Abs. 9 anzufügen:

„(9) Widmungen in Flächenwidmungsplänen, die vor dem 1. Juli 1996 nicht in Form zeichnerischer Darstellungen erfolgt sind, treten am Tag, der der Kundmachung dieses Gesetzes folgt, außer Kraft."

Der Landtagspräsident:

Dipl.Vw. Siegfried Gasser

Der Landeshauptmann:

Dr. Herbert Sausgruber