Amt der Vorarlberger Landesregierung

Zahl: VIIa-100.01
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, 13. Oktober 1999

An alle
Gemeinden
im Vorarlberg

Auskünfte:
Dr Elfi Rauch
Tel.: 05574/511-27117
Fax: 05574/511-27195
(Bi\info93. rpg-novelle 1.doc)

Betrifft: Raumplanung und Baurecht;
Kurzinformation Nr 93;
Raumplanungsgesetz-Novelle 1999
Anlagen: - Novelle zum Raumplanungsgesetz
- Zusammenfassung des neuen § 15 (Einkaufszentren-Bestimmung)

In der Anlage wird die vom Vorarlberger Landtag beschlossene **Novelle zum Raumplanungsgesetz** sowie eine Zusammenfassung des neuen § 15 (Einkaufszentren-Bestimmung) übermittelt.

Die Novelle enthält insbesondere Neuregelungen über

- die Umsetzung des Art. 12 der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9.12.1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (SEVESO-II-Richtlinie), soweit deren Umsetzung kompetenzrechtlich dem Land obliegt;
- die Ausnahmeregelungen von Landesraumplänen, Flächenwidmungsplänen, Bebauungsvorschriften sowie Einzelbewilligungen zur Errichtung von Ferienwohnungen;
- Betriebsgebiete;
- Einkaufszentren

In der vorliegenden Kurzinformation werden die wesentlichen Änderungen zu den Einkaufszentren erläutert. Die folgende Ausgabe, die in den kommenden Tagen versendet wird, bezieht sich auf die übrigen Neuregelungen der Novelle.

Einkaufszentren:

Bereits mit der Raumplanungsgesetz-Novelle 1998, LGBl Nr 48, wurde ein wichtiger Schritt unternommen, dem Trend zur bodenverbrauchenden Errichtung von Einkaufszentren an Siedlungsrändern entgegenzusteuern. So wurde die Möglichkeit geschaffen, gleichzeitig mit dem Landesraumplan über die Zulässigkeit der Widmung besonderer Flächen für ein Einkaufszentrum auch ein für die jeweilige Gemeinde bindendes Mindestmaß der baulichen Nutzung festzulegen. Weiters wurde der für das Erfordernis eines Landesraumplanes maßgebliche Schwellenwert der Verkaufsfläche beim Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmitteln, herabgesetzt und es wurden bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen (Kerngebiet oder bestimmte Einwohnerzahl) erleichterte Bewilligungsvoraussetzungen geschaffen.

Der mit dieser Novelle eingeschlagene Weg wird nunmehr auch für den Bereich des Verkaufs von ***„sonstigen Waren des nicht täglichen Bedarfs“*** (sog innenstadtrelevante Güter) fortgesetzt. Auch in diesem Bereich geht die Entwicklung dahin, dass Geschäfte (zB Bekleidungs-, Schuhgeschäfte) in einer Größenordnung zwischen 600 m² und 1.500 m² vermehrt an der Peripherie angesiedelt werden, während gleichzeitig in Gebieten mit zentraler innerörtlicher Lage die Dichte an solchen Geschäfte ausgedünnt wird.

⇒ ***Neureglung des Schwellenwertes bei Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Güter:***

Nach der bisherigen Rechtslage waren die Bestimmungen über Einkaufszentren auf Geschäfte mit Verkaufsflächen für ***sonstige Waren des nicht täglichen Bedarfs*** erst ab einer Verkaufsfläche von mehr als 1.500 m² anzuwenden. Bei einer darunter liegenden Verkaufsfläche fehlte ein räumliches Steuerungsinstrument. Dies wurde mit der vorliegenden Novelle insofern geschaffen, als in Hinkunft bereits ab einer ***Verkaufsfläche von mehr als 600 m²*** die Bestimmungen über Einkaufszentren beim Verkauf von Gütern dieser Warengruppe zur Anwendung gelangen. Von dieser Einschränkung ***ausgenommen*** sind Verkaufsflächen in ***Kerngebieten;*** dh, dass in Kerngebieten die Errichtung eines Einkaufszentrums für den Verkauf von sonstigen Waren des nicht täglichen Bedarfs auch nach wie vor bis zu einer Verkaufsfläche von 1.500 m² ohne Landesraumplan und ohne besondere Widmung für ein Einkaufszentrum möglich ist.

⇒ ***Neudefinition der Kerngebiete:***

Als ***„Kerngebiete“ (§ 14 Abs 2)*** dürfen in Hinkunft nur mehr ***Gebiete in zentraler innerörtlicher Lage*** ausgewiesen werden. Die Zulässigkeit dieser Widmung wird sich im Allgemeinen auf gewachsene Ortskerne zu beschränken haben. Ob ein Gebiet eine zentrale innerörtliche Lage hat, bestimmt sich nicht nach dem geometrischen Mittelpunkt der Gemeinde, sondern vielmehr danach, ob dieses Gebiet aufgrund seines Angebotes im öffentlichen, wirtschaftlichen, kulturellen oder sozialen Bereich einen

für das umliegende Ortsgebiet attraktiven Stellenwert einnimmt. Zu berücksichtigen ist, ob das Gebiet auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist.

Flächenwidmungspläne in denen Flächen als Kerngebiete ausgewiesen sind, die nicht dieser Neuregelung entsprechen, sind bis ***1.8.2001*** anzupassen (§ 59 Abs 3).

Im ***§ 15 Abs 1*** wird klargestellt, dass bei einem Einkaufszentrum auch das ***Höchstausmaß der Verkaufsflächen für die einzelnen Warengruppen*** (lit a Ziff 1-3) festgelegt werden kann. Dies betrifft Einkaufszentren mit Verkaufsflächen unterschiedlicher Warengruppen im Sinne der genannten Bestimmung.

Der Übersicht halber werden die jeweiligen Schwellenwerte für das Vorliegen eines Einkaufszentrum nochmals zusammengefasst:

Ein ***„Einkaufszentrum"*** liegt nach ***§ 15 Abs 2*** vor:

- ***unabhängig von den Warengruppen***: ab einer Verkaufsfläche von mehr als **1.500 m²;**

- bei Verkaufsflächen für ***Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel:***

  a) ab einer Verkaufsfläche von mehr als ***400 m²*** in den Talsohlen von Leiblachtal, Rheintal und Walgau;
  b) ab einer Verkaufsfläche von mehr als ***300 m²*** im übrigen Landesgebiet;

  - Liegt das Einkaufszentrum im ***Kerngebiet,*** erhöht sich der Schwellenwert auf ***600 m²*** in den Talsohlen und auf ***400 m²*** im übrigen Landesgebiet.

  - Wohnen im 400 m-Umkreis mehr als ***1200 Einwohner*** (Talsohlen) bzw mehr als ***900 Einwohner*** (übriges Landesgebiet), erhöhen sich diese Schwellenwerte nach der Formel:
    Nettoverkaufsfläche = Zahl der Einwohner im 400 m-Umkreis geteilt durch 3;
    maximal jedoch auf ***600 m²*** in den Talsohlen und auf ***400 m²*** im übrigen Landesgebiet.

- Bei Verkaufsflächen für ***innenstadtrelevante Güter*** liegt der Schwellenwert bei ***600 m², ausgenommen das Einkaufszentrum befindet sich im Kerngebiet; in diesem Fall ist der Schwellwert bei 1.500 m² anzusetzen (§ 15 Abs 2 lit c iVm Abs 10 lit b)***

Flächen, die ausschließlich für den ***Großhandel*** bestimmt sind, gelten nach ***§ 15 Abs 4 nicht als Verkaufsflächen.***

⇒ ***Betriebserweiterungen:***

§ 15 Abs 7 regelt den Fall der Erweiterung von Verkaufsflächen, die erstmals ***nach dem 1. Juni 1985*** als ***Einkaufszentrum*** bewilligt wurden. Bezugsgröße für die zulässige Erweiterung bildet das ***Höchstausmaß der Verkaufsfläche,*** wie es in der der Bewilligung zugrunde liegenden besonderen ***Widmung*** festgelegt ist.

Eine Erweiterung darf ***ohne Änderung des Landesraumplanes bis zur Hälfte der ursprünglich in der Widmung festgelegten Verkaufsfläche*** und jeweils ***nur für den Verkauf derselben Warengruppe*** vorgenommen werden. Das Ausmaß der Erweiterung darf die in § 15 Abs 7 lit a-c angeführten Schwellwerte nicht überschreiten.

Bei Erweiterungen von Verkaufsflächen, die am ***1. Juni 1985 bereits bestanden haben***, kann die Gemeinde ***ohne Landesraumplan*** die Fläche als besondere Fläche für ein Einkaufszentrum widmen, soweit die Widmung auf den ***Verkauf der am 1.6.1985 bestehenden Warengruppe eingeschränkt*** wird und das in der Widmung festzulegende Höchstausmaß der zulässigen Verkaufsfläche die am ***1. Juni 1985*** bestehende Verkaufsfläche ***nicht um mehr als die Hälfte überschreitet (59 Abs 4 lit a).*** Die absoluten Erweiterungsgrenzen des § 15 Abs 7 lit a-c dürfen ebenfalls nicht überschritten werden.

Die Widmung für eine solche Erweiterung der Verkaufsfläche ohne Änderung des Landesraumplans ist frühestens ***fünf Jahre nach Inbetriebnahme*** des auf der Grundlage der besonderen Widmung bewilligten Einkaufszentrums zulässig. Es ist allerdings zu beachten, dass nach § 61 die Bestimmungen über Betriebserweiterungen am 1. Juli 2005 außer Kraft treten.

Die Neuformulierung des § 58 Abs 2, erster Satz, stellt klar, dass die Bestandsregelung des § 58 Abs 1 nicht für Einkaufszentren betreffende Bauvorhaben nach § 15 Abs 9, zweiter Satz, gilt.

Nach der ***Übergangsregelung in § 59 Abs 16*** sind Bauanträge in ***anhängigen*** Verfahren, sofern ***vor dem Inkrafttreten*** des neuen § 15 bereits eine ***erstinstanzliche Entscheidung*** ergangen ist, auch nach Inkrafttreten des neuen Gesetzes nach der Einkaufszentrenregelung des ***bisherigen § 15*** zu beurteilen.

Für allfällige Rückfragen steht Ihnen die Abteilung für Raumplanung und Baurecht gerne zur Verfügung.

Für die Vorarlberger Landesregierung

Landesrat Manfred Rein

VORARLBERGER

LANDESGESETZBLATT

179

Jahrgang 1999 **Herausgegeben und versendet am 14. September 1999** **28. Stück**

43. Gesetz: **Raumplanungsgesetz, Änderung**
XXVI. LT: SA 32/1999, 6. Sitzung 1999
44. Gesetz: **Landes-Umweltinformationsgesetz, Änderung**
XXVI. LT: RV 38/1999, 6. Sitzung 1999
45. Verordnung: **Aufhebung der Verordnung über Grenzwerte der Strahlenbelastung von Lebensmitteln**

43.
Gesetz
über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes*)

Der Landtag hat beschlossen:

Das Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996, in der Fassung LGBl.Nr. 72/1996, Nr. 33/1997 und Nr. 48/1998, wird wie folgt geändert:

1. Dem § 5 ist folgender Abs. 3 anzufügen:
„(3) Betreiber von Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen fallen, sind verpflichtet, den Dienststellen des Landes und der Gemeinden auf Verlangen ausreichende Informationen als Grundlage für Entscheidungen über die Ansiedlung neuer Tätigkeiten oder Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu übermitteln."

2. Der § 7 Abs. 2 hat zu lauten:
„(2) Die Landesregierung kann für bestimmte Vorhaben Ausnahmen von Landesraumplänen bewilligen, wenn dadurch die Erreichung der mit dem Landesraumplan angestrebten Ziele und der anderen Raumplanungsziele nach § 2 nicht gefährdet wird. Die Bewilligung liegt im behördlichen Ermessen und kann erforderlichenfalls befristet und unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. § 6 Abs. 5 erster Satz gilt sinngemäß."

3. Nach § 12 Abs. 4 ist folgender Abs. 4a einzufügen:
„(4a) Im Flächenwidmungsplan ist darauf Bedacht zu nehmen, dass Gebiete für Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen fallen, einerseits und Bauflächen (ausgenommen Betriebsgebiete), Vorbehaltsflächen in Bauflächen (ausgenommen Betriebsgebieten), der Erholung und Freizeitbetätigung dienende Sondergebiete, Verkehrsflächen und besonders geschützte Gebiete andererseits einander so zugeordnet werden, dass ein angemessener Schutzabstand zur Verhütung schwerer Unfälle und zur Begrenzung ihrer Folgen gewahrt bleibt."

4. Der § 14 Abs. 2 erster Satz hat zu lauten:
„(2) Kerngebiete sind Gebiete in zentraler innerörtlicher Lage, die vornehmlich für Gebäude für Verwaltung, Handel, Bildungs- und andere kulturelle und soziale Einrichtungen, sonstige Dienstleistungen und Wohnungen bestimmt sind."

5. Im § 14 Abs. 5 ist folgender Satz anzufügen:
„Im Betriebsgebiet Kategorie I können zum Zwecke der Sicherung geeigneter Flächen für Produktionsbetriebe Zonen festgelegt werden, in denen Gebäude und Anlagen nach Abs. 6 zweiter Satz lit. a bis c nicht zulässig sind."

6. Der § 14 Abs. 6 zweiter Satz hat zu lauten:
„In Betriebsgebieten Kategorie II dürfen nicht errichtet werden
   a) Wohnungen, ausgenommen betriebsnotwendige Wohnungen für das Aufsichts- und Wartungspersonal, wenn diese in den Betrieb integriert sind,
   b) Gebäude und Anlagen für Sport- und Freizeitzwecke und
   c) Gebäude und Anlagen für Zwecke des Han-

*) Dieses Gesetz dient unter anderem der Umsetzung des Artikels 12 der Richtlinie 96/82/EG.

dels, sofern der Handel nicht ausschließlich zum Weiterverkauf oder untergeordnet in Produktionsbetrieben zum Verkauf von Waren überwiegend eigener Produktion erfolgt."

7. Der § 14 Abs. 7 hat zu lauten:

„(7) In Betriebsgebieten können Zonen festgelegt werden, die ausschließlich für Betriebe oder einzelne Arten von Betrieben bestimmt sind, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen fallen."

8. Im § 14 Abs. 8 hat es statt „7" zu lauten „6".

9. Der § 15 hat zu lauten:

„§ 15
Einkaufszentren

(1) In Bauflächen können besondere Flächen für Einkaufszentren festgelegt werden, sofern eine solche Widmung nach einem Landesraumplan in der betreffenden Gemeinde für zulässig erklärt ist. Wenn dies nach den für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnissen erforderlich ist, ist im Landesraumplan insbesondere

a) die Widmung auch nur eingeschränkt für Einkaufszentren für bestimmte Warengruppen für zulässig zu erklären, und zwar für
   1. Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel,
   2. 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, oder
   3. sonstige Waren des nicht täglichen Bedarfs,
b) näher zu bestimmen, in welchen Gebieten, bis zu welchem Höchstausmaß der zu widmenden Flächen und bis zu welchem Höchstausmaß der Verkaufsfläche die Widmung für Einkaufszentren zulässig ist, und
c) die Zulässigkeit der 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) Einkaufszentrum ist ein Gebäude oder Gebäudeteil, einschließlich damit im Zusammenhang stehender sonstiger überdachter Anlagen, für den Verkauf von

a) Waren, ungeachtet ihrer Zugehörigkeit zu bestimmten Warengruppen, sofern die Verkaufsfläche insgesamt 1500 m² übersteigt,
b) Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmitteln, (Abs. 1 lit. a Z. 1), sofern die Verkaufsfläche insgesamt in den Talsohlen von Leiblachtal, Rheintal oder Walgau 400 m² oder im übrigen Landesgebiet 300 m² übersteigt, oder
c) sonstige Waren des nicht täglichen Bedarfs (Abs. 1 lit. a Z. 3), sofern die Verkaufsfläche insgesamt 600 m² übersteigt.

(3) Mehrere Gebäude oder Gebäudeteile, einschließlich damit im Zusammenhang stehender sonstiger überdachter Anlagen, gelten als ein Einkaufszentrum nach Abs. 2, wenn sie 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.

(4) 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. Flächen, die ausschließlich für den Verkauf von Waren zum Zwecke des Weiterverkaufs bestimmt sind, gelten nicht als Verkaufsflächen.

(5) Wenn bei Anlagen nicht auszuschließen ist, dass sie alleine oder mit anderen Anlagen 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. 3 lit. a und b gegeben sind.

(6) Die Gemeinde hat im Flächenwidmungsplan das Höchstausmaß der zulässigen Verkaufsfläche eines zu errichtenden Einkaufszentrums festzusetzen. Sofern auf einer für ein Einkaufszentrum zu widmenden Fläche ein solches bereits besteht, sind die bestehenden Verkaufsflächen bei der Festsetzung des Höchstausmaßes der Verkaufsfläche zu berücksichtigen.

(7) Die erstmalige Änderung einer Widmung als besondere Fläche für ein Einkaufszentrum, wodurch die höchstzulässige Verkaufsfläche für den Verkauf von Waren derselben Warengruppe um nicht mehr als die Hälfte erweitert wird, bedarf keiner Änderung des Landesraumplanes nach Abs. 1. Diese Ausnahme erfasst nicht Widmungsänderungen zur

Erweiterung des Höchstausmaßes von
a) Verkaufsflächen um mehr als 1500 m²,
b) Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel, (Abs. 1 lit. a Z. 1) um mehr als 400 m² in den Talsohlen von Leiblachtal, Rheintal und Walgau oder mehr als 300 m² im übrigen Landesgebiet, sowie
c) Verkaufsflächen für sonstige Waren des nicht täglichen Bedarfs (Abs. 1 lit. a Z. 3) um mehr als 600 m².

(8) Eine Widmungsänderung im Sinne des Abs. 7 ist frühestens fünf Jahre nach Inbetriebnahme des Einkaufszentrums zulässig.

(9) Die Errichtung eines Einkaufszentrums ist, soweit der Abs. 10 nicht anderes bestimmt, nur zulässig, wenn
a) eine entsprechende Widmung besteht,
b) das im Flächenwidmungsplan festgelegte Höchstausmaß der zulässigen Verkaufsfläche nicht überschritten wird und
c) das in einer Verordnung nach Abs. 1 lit. c festgelegte Mindestmaß der baulichen Nutzung nicht unterschritten wird.

Dasselbe gilt für die Änderung einer Anlage, wodurch ein Einkaufszentrum erweitert wird oder entsteht, für die Verwendung einer bisher anderweitig verwendeten Anlage als Einkaufszentrum sowie für die Änderung der Verwendung eines nur eingeschränkt für den Verkauf bestimmter Waren zulässigen Einkaufszentrums durch den Verkauf von Waren anderer Warengruppen (Abs. 1 lit. a).

(10) Abweichend von den Abs. 1, 6 und 9 ist ohne Bestehen einer besonderen Widmung zulässig die Errichtung eines
a) Einkaufszentrums für den Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmitteln, (Abs. 2 lit. b), sofern
   1. die Verkaufsfläche in den Talsohlen von Leiblachtal, Rheintal und Walgau 600 m², im übrigen Landesgebiet 400 m² nicht überschreitet und
   2. das Einkaufszentrum im Kerngebiet liegt oder auf jeden m² Verkaufsfläche des Einkaufszentrums in einem Umkreis von 400 m mindestens drei Einwohner fallen, sowie eines
b) Einkaufszentrums für den Verkauf von sonstigen Waren des nicht täglichen Bedarfs (Abs. 2 lit. c), sofern
   1. die Verkaufsfläche 1500 m² nicht überschreitet und
   2. das Einkaufszentrum im Kerngebiet liegt.

Dasselbe gilt für die Änderung einer Anlage oder die Änderung der Verwendung einer Anlage, wenn insgesamt die Verkaufsfläche nach lit. a oder b nicht überschritten wird."

10. Der § 16 Abs. 1 dritter Satz hat zu lauten:
„Die Bewilligung liegt im behördlichen Ermessen und kann erforderlichenfalls unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden."

10a. Im § 16 Abs. 4 haben die beiden letzten Sätze zu entfallen.

10b. Nach § 16 Abs. 4 ist folgender Abs. 4a einzufügen:
„(4a) Wohnungen und Wohnräume, die dem Wohnungseigentümer nachweislich mindestens fünf Jahre zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs gedient haben, dürfen von diesem und seinen Familienangehörigen als Ferienwohnungen benutzt werden. Dieses Recht geht – ungeachtet der Dauer der ganzjährigen Nutzung durch den Erblasser – auf die Rechtsnachfolger von Todes wegen, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, über. Wer sich auf eine solche Berechtigung beruft, hat auf Verlangen der Gemeinde nachzuweisen, dass die Voraussetzungen erfüllt sind. Die Gemeinde kann durch Bescheid feststellen, ob für diese Person die Berechtigung zur Nutzung als Ferienwohnung gegeben ist. Abs. 4 letzter Satz gilt sinngemäß."

11. Der § 22 Abs. 2 letzter Satz hat zu lauten:
„Die Bewilligung liegt im behördlichen Ermessen und kann erforderlichenfalls befristet und unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden."

12. Im § 28 Abs. 3 lit. e hat es statt „Garagen" zu lauten „Einstell-".

13. Der § 34 hat zu lauten:

„§ 34
Mindest- und Höchstzahl von Einstell- und Abstellplätzen

Die Gemeindevertretung kann, auch ohne dass ein Bebauungsplan erlassen wird, durch Verordnung für das Gemeindegebiet oder für Teile desselben die Mindest- oder Höchstzahl von Einstell- oder Abstellplätzen für Bauwerke festlegen. Bei Festlegung der Mindest- oder Höchstzahl der Einstellplätze können auch die Anteile jener Einstellplätze festgelegt werden, die in Gebäuden mit mindestens zwei gleich großen Geschossen oder die in unterirdischen Garagengeschossen zu errichten sind."

14. Der § 35 Abs. 2 hat zu lauten:
„(2) Der Gemeindevorstand kann auf Antrag des Grundeigentümers Ausnahmen von auf

der Grundlage der §§ 28 und 31 bis 34 ergangenen Verordnungen bewilligen, wenn sie den Zielen der von den Ausnahmen betroffenen Verordnungen, den im § 2 genannten Raumplanungszielen, einem Landesraumplan und dem räumlichen Entwicklungskonzept nicht entgegenstehen. Die Bewilligung liegt im behördlichen Ermessen. Vor Erteilung der Bewilligung sind die Nachbarn (§ 2 Baugesetz) zu hören."

15. Im § 57 Abs. 1 lit. a ist nach der Wortfolge „§ 5 Abs. 2" einzufügen „oder 3".

16. Im § 58 Abs. 2 hat es statt dem bisherigen ersten Satz zu lauten:
„Der Abs. 1 gilt bei Einkaufszentren nicht für Bauvorhaben gemäß § 15 Abs. 9 zweiter Satz. Er gilt auch nicht für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bei Ferienwohnungen."

17. Der § 59 hat zu lauten:

„§ 59
Übergangsbestimmungen

(1) Die Flächenwidmungspläne sind spätestens bis 1. August 2001 dem § 20 Abs. 1 in der Fassung LGBl.Nr. 39/1996 anzupassen. Bis dahin gelten sie hinsichtlich der Vorbehaltsflächen als rechtmäßig, wenn sie dem § 18 Abs. 1 in der Fassung LGBl.Nr. 15/1973 entsprechen. Bis zur Anpassung des Flächenwidmungsplanes an § 20 Abs. 1 in der Fassung LGBl.Nr. 39/1996 gilt der § 20 Abs. 8 und 9 in der Fassung LGBl.Nr. 39/1996 mit der Maßgabe, dass binnen eines Jahres nach dem Antrag auf Löschung eine andere Widmung festzulegen ist.

(2) Die Flächenwidmungspläne sind spätestens bis 1. August 2001 dem § 14 Abs. 5 und 6 in der Fassung LGBl.Nr. 43/1999 anzupassen. Bis dahin gelten sie hinsichtlich der Betriebsgebiete als rechtmäßig, wenn sie dem § 14 Abs. 5 in der Fassung LGBl.Nr. 15/1973 entsprechen.

(3) Die Flächenwidmungspläne sind spätestens bis 1. August 2001 dem § 14 Abs. 2 in der Fassung LGBl.Nr. 43/1999 anzupassen. Bis dahin gelten sie hinsichtlich der Kerngebiete als rechtmäßig, wenn sie dem § 14 Abs. 2 in der Fassung LGBl.Nr. 39/1996 entsprechen.

(4) Für Erweiterungen von Verkaufsflächen, die

a) am 1. Juni 1985 bereits bestanden und gemäß § 14 Abs. 7 in der Fassung LGBl.Nr. 31/1985 als Einkaufszentrum anzusehen waren oder

b) in der Zeit vom 1. Juni 1988 bis 15. Dezember 1988 ohne Vorliegen eines Landesraumplanes und einer Widmung als besondere Fläche erstmals bewilligt wurden und gemäß § 14 Abs. 7 in der Fassung LGBl.Nr. 61/1988 als Einkaufszentrum anzusehen waren.

gilt § 15 Abs. 7 in der Fassung LGBl.Nr. 43/1999 sinngemäß mit der Maßgabe, dass das in der neuen Widmung als besondere Fläche für ein Einkaufszentrum festzulegende Höchstausmaß der zulässigen Verkaufsfläche ausgehend von der am 1. Juni 1985 bestehenden bzw. von der in der Zeit vom 1. Juni 1988 bis 15. Dezember 1988 bewilligten Verkaufsfläche zu berechnen ist.

(5) Bei einer Fläche mit einem Einkaufszentrum nach Abs. 4 lit. a oder b, die nachträglich erstmals als besondere Fläche für ein Einkaufszentrum gewidmet wurde, ist eine Widmungsänderung nach § 15 Abs. 7 in der Fassung LGBl.Nr. 43/1999 nur insoweit zulässig, als die nach dieser Bestimmung zulässige Erweiterung der höchstzulässigen Verkaufsfläche ausgehend von der am 1. Juni 1985 bestehenden bzw. von der in der Zeit vom 1. Juni 1988 bis 15. Dezember 1988 bewilligten Verkaufsfläche zu berechnen ist.

(6) Der § 15 Abs. 8 in der Fassung LGBl.Nr. 43/1999 gilt nicht für die vor dem 1. August 1996 baubehördlich bewilligten Einkaufszentren.

(7) Flächen, die vor dem 19. Mai 1993 entsprechend dem § 14 Abs. 12 in der Fassung LGBl.Nr. 31/1985 für die Errichtung von Ferienwohnhäusern gewidmet wurden, gelten als nach § 16 Abs. 1 in der Fassung LGBl.Nr. 39/1996 gewidmet. Gebäude, die vor dem 19. Mai 1993 im Sinne des § 14 Abs. 13 in der Fassung LGBl.Nr. 31/1985 Ferienwohnhäuser waren, gelten als Ferienwohnungen im Sinne des § 16 Abs. 2 in der Fassung LGBl.Nr. 39/1996.

(8) Die §§ 14 Abs. 1 bis 4 und 8, 16, 18 und 20 in der Fassung LGBl.Nr. 39/1996 gelten auch für jene Flächen, die vor dem 1. August 1996 als Bauflächen, Freiflächen und Vorbehaltsflächen gewidmet wurden. Der § 15 in der Fassung LGBl.Nr. 43/1999 gilt auch für jene Flächen, die vor Inkrafttreten der genannten Bestimmung als besondere Flächen für Einkaufszentren gewidmet wurden.

(9) Der § 14 Abs. 6 in der Fassung LGBl. Nr. 43/1999 gilt auch für jene Flächen, die vor Inkrafttreten der genannten Bestimmung als Betriebsgebiet Kategorie II gewidmet wurden.

(10) Der § 22 Abs. 1 in der Fassung LGBl. Nr. 39/1996 bestimmt auch die Wirkung von Flächenwidmungsplänen, die vor dem 19. Mai 1993 in Kraft getreten sind.

(11) Widmungen in Flächenwidmungsplänen, die vor dem 1. Juli 1996 nicht in Form zeichnerischer Darstellungen erfolgt sind, treten

mit Inkrafttreten des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 48/1998, außer Kraft.

(12) Verordnungen gemäß § 14 Abs. 16 in der Fassung LGBl.Nr. 27/1993 gelten als Verordnungen gemäß § 16 Abs. 5 in der Fassung LGBl.Nr. 39/1996.

(13) Wird eine Verordnung gemäß § 16 Abs. 5 in der Fassung LGBl.Nr. 39/1996 aufgehoben, so gilt Art. II Abs. 2 lit. a – ausgenommen die Frist 1. Dezember 1992 –, Abs. 3 und 4 des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 27/1993, sinngemäß.

(14) § 2 Abs. 3 der Verordnung der Landesregierung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsohle des Rheintales, LGBl.Nr. 8/1977, sowie § 2 Abs. 3 der Verordnung der Landesregierung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsohle des Walgaues, LGBl.Nr. 9/1977, treten mit Inkrafttreten des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 43/1999, außer Kraft.

(15) Die am 1. August 1996 anhängigen Verfahren zur Teilung, Umlegung und Grenzänderung von Grundstücken sind nach den vor diesem Zeitpunkt geltenden raumplanungsrechtlichen Bestimmungen zu Ende zu führen.

(16) Baubewilligungsverfahren, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des § 15 in der Fassung LGBl.Nr. 43/1999 bereits in erster Instanz abgeschlossen sind, sind nach den Vorschriften des § 15 in der Fassung LGBl.Nr. 48/1998 zu Ende zu führen."

18. Nach dem § 60 ist folgender § 61 anzufügen:

„§ 61
Außerkrafttreten

§ 15 Abs. 7 und 8 und § 59 Abs. 4 bis 6 treten am 1. Juli 2005 außer Kraft."

Der Landtagspräsident:

Dipl.Vw. Siegfried Gasser

Der Landeshauptmann:

Dr. Herbert Sausgruber

§ 15 [1]
Einkaufszentren

(1) In Bauflächen können besondere Flächen für Einkaufszentren festgelegt werden, sofern eine solche Widmung nach einem Landesraumplan in der betreffenden Gemeinde für zulässig erklärt ist. Wenn dies nach den für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnissen erforderlich ist, ist im Landesraumplan insbesondere

a) die Widmung auch nur eingeschränkt für Einkaufszentren für bestimmte Warengruppen für zulässig zu erklären, und zwar für
   1. Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel,
   2. 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, oder
   3. sonstige Waren des nicht täglichen Bedarfs,
b) näher zu bestimmen, in welchen Gebieten, bis zu welchem Höchstausmaß der zu widmenden Flächen und bis zu welchem Höchstausmaß der Verkaufsfläche die Widmung für Einkaufszentren zulässig ist, und
c) die Zulässigkeit der 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) Einkaufszentrum ist ein Gebäude oder Gebäudeteil, einschließlich damit im Zusammenhang stehender sonstiger überdachter Anlagen, für den Verkauf von

a) Waren, ungeachtet ihrer Zugehörigkeit zu bestimmten Warengruppen, sofern die Verkaufsfläche insgesamt 1500 m² übersteigt,
b) Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmitteln, (Abs. 1 lit. a Z. 1), sofern die Verkaufsfläche insgesamt in den Talsohlen von Leiblachtal, Rheintal oder Walgau 400 m² oder im übrigen Landesgebiet 300 m² übersteigt, oder
c) sonstige Waren des nicht täglichen Bedarfs (Abs. 1 lit. a Z. 3), sofern die Verkaufsfläche insgesamt 600 m² übersteigt.

(3) Mehrere Gebäude oder Gebäudeteile, einschließlich damit im Zusammenhang stehender sonstiger überdachter Anlagen, gelten als ein Einkaufszentrum nach Abs. 2, wenn sie 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.

(4) 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. Flächen, die ausschließlich für den Verkauf von Waren zum Zwecke des Weiterverkaufs bestimmt sind, gelten nicht als Verkaufsflächen.

(5) Wenn bei Anlagen nicht auszuschließen ist, dass sie alleine oder mit anderen Anlagen 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. 3 lit. a und b gegeben sind.

(6) Die Gemeinde hat im Flächenwidmungsplan das Höchstausmaß der zulässigen Verkaufsfläche eines zu errichtenden Einkaufszentrums festzusetzen. Sofern auf einer für ein Einkaufszentrum zu widmenden Fläche ein solches bereits besteht, sind die bestehenden Verkaufsflächen bei der Festsetzung des Höchstausmaßes der Verkaufsfläche zu berücksichtigen.

(7) Die erstmalige Änderung einer Widmung als besondere Fläche für ein Einkaufszentrum, wodurch die höchstzulässige Verkaufsfläche für den Verkauf von Waren derselben Warengruppe um nicht mehr als die Hälfte erweitert wird, bedarf keiner Änderung des Landesraumplanes nach Abs. 1. Diese Ausnahme erfasst nicht Widmungsänderungen zur Erweiterung des Höchstausmaßes von

a) Verkaufsflächen um mehr als 1500 m²,
b) Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel, (Abs. 1 lit. a Z. 1) um mehr als 400 m² in den Talsohlen von Leiblachtal, Rheintal und Walgau oder mehr als 300 m² im übrigen Landesgebiet, sowie
c) Verkaufsflächen für sonstige Waren des nicht täglichen Bedarfs (Abs. 1 lit. a Z. 3) um mehr als 600 m².

(8) Eine Widmungsänderung im Sinne des Abs. 7 ist frühestens fünf Jahre nach Inbetriebnahme des Einkaufszentrums zulässig.

(9) Die Errichtung eines Einkaufszentrums ist, soweit der Abs. 10 nicht anderes bestimmt, nur zulässig, wenn

a) eine entsprechende Widmung besteht,
b) das im Flächenwidmungsplan festgelegte Höchstausmaß der zulässigen Verkaufsfläche nicht überschritten wird und
c) das in einer Verordnung nach Abs. 1 lit. c festgelegte Mindestmaß der baulichen Nutzung nicht unterschritten wird.

   Dasselbe gilt für die Änderung einer Anlage, wodurch ein Einkaufszentrum erweitert wird oder entsteht, für die Verwendung einer bisher anderweitig verwendeten Anlage als Einkaufszentrum sowie für die Änderung der Verwendung eines nur eingeschränkt für den Verkauf bestimmter Waren zulässigen Einkaufszentrums durch den Verkauf von Waren anderer Warengruppen (Abs. 1 lit. a).

---

[1] Vorarlberger Raumplanungsgesetz LGBl. Nr. 39/1996 in der Fassung LGBl. Nr. 72/1996, 33/1997, 48/1998, 43/1999

(10) Abweichend von den Abs. 1, 6 und 9 ist ohne Bestehen einer besonderen Widmung zulässig die Errichtung eines

a) Einkaufszentrums für den Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmitteln, (Abs. 2 lit. b), sofern
   1. die Verkaufsfläche in den Talsohlen von Leiblachtal, Rheintal und Walgau 600 m², im übrigen Landesgebiet 400 m² nicht überschreitet und
   2. das Einkaufszentrum im Kerngebiet liegt oder auf jeden m² Verkaufsfläche des Einkaufszentrums in einem Umkreis von 400 m mindestens drei Einwohner fallen, sowie eines
b) Einkaufszentrums für den Verkauf von sonstigen Waren des nicht täglichen Bedarfs (Abs. 2 lit. c), sofern
   1. die Verkaufsfläche 1500 m² nicht überschreitet und
   2. das Einkaufszentrum im Kerngebiet liegt.

   Dasselbe gilt für die Änderung einer Anlage oder die Änderung der Verwendung einer Anlage, wenn insgesamt die Verkaufsfläche nach lit. a oder b nicht überschritten wird.

[1] Vorarlberger Raumplanungsgesetz LGBl. Nr. 39/1996 in der Fassung LGBl. Nr. 72/1996, 33/1997, 48/1998, 43/1999