Amt der Vorarlberger Landesregierung

Zahl: VIIa-10.01
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, am 09.01.2007

An alle
Gemeinden
in Vorarlberg

Auskunft:
Dr. Sabine Miessgang
Tel: +43(0)5574/511-27117

Betreff: Raumplanung und Baurecht, Kurzinformation Nr 125;
Raumplanungsgesetznovelle LGBl Nr 23/2006;
Verordnung über die Anpassung von Landesraumplanen für Einkaufszentren, LGBl Nr 50/2006;WEITERE VORGANGSWEISE

1. Raumplanungsgesetznovelle LGBl Nr 23/2006:

Mit der Novelle des Raumplanungsgesetzes, LGBl Nr 23/2006, wurden die Bestimmungen betreffend Einkaufszentren geändert.

Die bisherigen drei Warengruppen (vgl § 15 Abs 1 lit a Z 1 bis 3 RPG in der Fassung vor der Novelle LGBl Nr 23/2006) wurden zu zwei Warengruppen zusammengefasst und die Schwellenwerte für das Vorliegen eines Einkaufszentrums neu festgelegt.
Nunmehr sind in § 15 Abs 1 lit a Z 1 und 2 RPG in der Fassung LGBl Nr 23/2006 folgende Warengruppen vorgesehen:

1. Waren des nicht täglichen Bedarfs, die nach dem Kauf regelmäßig mit Kraftfahrzeugen abgeholt oder transportiert werden, wie Möbel, Baustoffe und -geräte, Gartenbedarf, Fahrzeuge, Maschinen, Elektro-Haushaltsgroßgeräte sowie Sportgroßgeräte,
2. sonstige Waren.

Nach § 15 Abs 3 RPG in der Fassung LGBl Nr 23/2006 ist ein Einkaufszentrum ein Gebäude oder Gebäudeteil, einschließlich der damit im Zusammenhang stehender sonstiger überdachter Anlagen, für den Verkauf von

a) Waren nach Abs 1 lit a Z 2 oder Waren nach Abs 1 lit a Z 1 und 2, sofern die Verkaufsfläche 600 m² übersteigt, oder
b) Waren nach Abs 1 lit a Z 1, sofern die Verkaufsfläche 1.500 m² übersteigt.

§ 15 Abs 9 erster Satz RPG in der Fassung LGBl Nr 23/2006 normiert, dass abweichend von den Abs 1, 7 und 8 die Errichtung eines Einkaufszentrums im Kerngebiet ohne Bestehen einer Widmung zulässig ist, sofern

a) die Verkaufsfläche insgesamt 1.500 m² nicht überschreitet und
b) die Verkaufsfläche für Lebensmittel 600 m² nicht überschreitet.

2. Übergangsregelungen und Anpassungspflichten:
Auf Grund der Übergangsregelungen im § 59 RPG bestehen folgende Anpassungspflichten der Landesraumpläne und Widmungen:

a) Anpassung der Landesraumpläne:

Gemäß § 59 Abs 14 des Raumplanungsgesetzes in der Fassung LGBl Nr 23/2006 waren die Landesraumpläne für Einkaufszentren erforderlichenfalls bis spätestens 31. Dezember 2006 dem § 15 Abs 1 bis 3 in der Fassung LGBl Nr 23/2006 anzupassen.

Mit LGBl Nr 50/2006 wurde die Verordnung über die Anpassung von Landesraumplänen für Einkaufszentren auf Grund des § 59 Abs 14 RPG kundgemacht. Die Verordnung ist am 1.12.2006 in Kraft getreten.
Im Zuge dieser Anpassung werden weiters zwischenzeitlich eingetretene Änderungen von Parzellennummern im Zusammenhang mit Grundstücksteilungen und -zusammenlegungen berücksichtigt.

b) Anpassung der Widmungen:

aa) Gemäß § 59 Abs 15 RPG sind Widmungen als besondere Flächen für Einkaufszentren erforderlichenfalls bis spätestens 31.12.2007 den Landesraumplänen nach Abs 14 sowie dem § 15 Abs 7 idF LGBl Nr 23/2006 anzupassen; Abs 14 zweiter bis vierter Satz gelten sinngemäß.

bb) Nach § 59 Abs 16 RPG sind Flächen mit einem rechtmäßigen Bestand eines Einkaufszentrums gemäß § 15 Abs. 3 in der Fassung LGBl Nr 23/2006, die bisher nicht als besondere Flächen für Einkaufszentren festgelegt sind, spätestens bis 31. Dezember 2007 entsprechend dem Bestand als besondere Flächen für Einkaufszentren zu widmen; § 15 Abs 7 und Abs 14 zweiter und dritter Satz gelten sinngemäß.

Bei der Ermittlung des Bestandes ist auf den Rechtsbestand, dh auf die rechtskräftig baubewilligten Verkaufsflächen, abzustellen.
Die Größe der rechtskräftig baubewilligten Verkaufsflächen kann sich insbesondere ergeben
- aus einer expliziten Festlegung der Verkaufsflächengröße im Spruch des Baubescheides,
- aus den zu einem Bestandteil des Bescheides erklärten Plan- und Beschreibungsunterlagen,
- aus dem Sachverhalt, sofern dieser Bestandteil des Spruches der Baubewilligung ist.

Es wird weiters darauf hingewiesen, dass von der Festlegung eines Höchstausmaßes für Lebensmittel abgesehen werden kann, soweit dies nach den für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnissen nicht notwendig ist. Dies wird jedoch

nur in Ausnahmefällen zulässig sein, wenn sich zB das Einkaufszentrum im Ortszentrum befindet oder die Verkaufsflächen generell klein sind. Nur in solchen Fällen liegen die Voraussetzungen für die Erteilung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung vor.

3. neue Widmungskategorie:

Durch die Novelle des Raumplanungsgesetzes LGBl Nr 23/2006 wurde die neue Widmungskategorie „besondere Fläche für sonstige Handelsbetriebe" festgelegt (§ 15a RPG). Solche Widmungen können in Bauflächen festgelegt werden.

Eine solche Widmung ist außerhalb von Kerngebieten notwendige Voraussetzung für die Baubewilligung für Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche ab 300 m², sofern es sich nicht um ein Einkaufszentrum handelt. Darunter fallen daher Handelsbetriebe mit folgenden Verkaufsflächen:

> 300 m² und < 600 m² für sonstige Waren bzw Mischsortimenten von sonstigen Waren und autoaffinen Waren

> 300 m² und < 1.500 m² für Waren des nicht täglichen Bedarfs, die nach dem Kauf regelmäßig mit Kraftfahrzeugen abgeholt oder transportiert werden, wie Möbel, Baustoffe und -geräte, Gartenbedarf, Fahrzeuge, Maschinen, Elektro-Haushaltsgroßgeräte sowie Sportgroßgeräte.

Die Widmung kann – im Hinblick auf die in § 2 genannten Ziele und unter Bedachtnahme auf die bestehende Siedlungsstruktur und eine angemessene Versorgungsstruktur – gegebenenfalls auch nur eingeschränkt für eine Warengruppe (§ 15 Abs. 1 lit. a Z. 1 oder 2) erfolgen; weiters kann die Gemeinde das zulässige Höchstausmaß der Verkaufsfläche, allenfalls auch der Verkaufsfläche für Lebensmittel, bestimmen.

Eine Widmung als besondere Fläche für sonstige Handelsbetriebe muss (anders als bei Einkaufszentren) nicht durch einen Landesraumplan für zulässig erklärt werden; die Widmung erfolgt durch die Gemeinde, wobei eine aufsichtsbehördliche Genehmigung durch die Landesregierung erforderlich ist.

Die Widmung als besondere Fläche für sonstige Handelsbetriebe muss den Raumplanungszielen (§ 2 RPG) entsprechen, insbesondere auch § 2 Abs. 3 lit. g RPG. Nach § 15a Abs. 1 letzter Satz ist insbesondere auf die bestehende Siedlungsstruktur und eine angemessene Versorgungsstruktur Bedacht zu nehmen. Allfällige Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere auch solche zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in einer anderen Gemeinde sind mit zu berücksichtigen.

Mit LGBl Nr 6/2007 wurde die Planzeichenverordnung geändert und ua die Signatur für sonstige Handelsbetriebe wie folgt festgelegt:

„1.18 **Besondere Fläche für sonstige Handelsbetriebe** (§ 15a RPG)
Signatur: entsprechend 1.12 – 1.15 sowie BB_I (ohne Zonierung), jedoch mit angefügtem tiefgestelltem H
Farbe: entsprechend 1.12 – 1.16

$\mathbf{BM}_{H1}$

Die einzelnen Gebiete sind mit arabischen Ziffern zu bezeichnen. In ergänzenden Bestimmungen sind gegebenenfalls das zulässige Höchstausmaß der Verkaufsfläche sowie allfällige Einschränkungen auf bestimmte Warengruppen bzw. das zulässige Höchstausmaß für Lebensmittel anzugeben."

Die Kurzinformationen der Abteilung Raumplanung und Baurecht des Amtes der Landesregierung können hinkünftig - ebenso wie auch sämtliche Auflagenberichte im Rahmen der überörtlichen Raumplanung - auf unserer Homepage

www.vorarlberg.at/Raumplanung

nachgelesen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Vorarlberger Landesregierung
Der Landesrat

Manfred Rein