Auskunft:
Mag. Manuel Fleisch
T +43 5574 511 27311

Zahl: VIIa-20.010-4//-219

Bregenz, am 08.03.2019

Betreff: Novelle des Raumplanungsgesetzes (LGBl.Nr. 4/2019); Kurzinformation Nr. 157

Anlagen:
(1) LGBl.Nr. 4/2019
(2) Regierungsvorlage samt Erläuternden Bemerkungen (Beilage 77/2018 des XXX. Vorarlberger Landtages)
(3) Textgegenüberstellung (Kunsttext)
(4) Verordnung der Landesregierung über Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über eine widmungsgemäße Verwendung von Bauflächen, LGBl.Nr. 16/2019, samt Erläuternden Bemerkungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vom Vorarlberger Landtag beschlossene Änderung des Raumplanungsgesetzes wurde mit LGBl.Nr. 4/2019 kundgemacht und **trat am 1. März 2019 in Kraft**.

Von den Gemeinden besonders zu beachten ist:

- **Neuwidmungen als Baufläche** oder als **Sondergebiet** sind **zu befristen.** Die betroffenen Grundstücke sind innerhalb der gesetzlichen Frist von sieben Jahren zu bebauen. Geschieht dies nicht, muss nach Ablauf der Frist die Folgewidmung (z.B. Bauerwartungsfläche) ausgewiesen werden (siehe dazu Punkt 5).
  Wird jedoch ein **Raumplanungsvertrag** nach § 38a Abs. 2 lit. a RPG (Verwendungsvereinbarung) abgeschlossen, erfolgt die Widmung unbefristet.
- **Bis zum 31. Dezember 2022** ist jede Gemeinde verpflichtet, einen **räumlichen Entwicklungsplan (REP)** zu erstellen. Der REP ist Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung und wird von der Gemeindevertretung durch Verordnung erlassen (siehe dazu Punkt 4).

Die Novelle enthält insbesondere folgende, für die Gemeinden relevante Änderungen:

1. Ergänzung der Raumplanungsziele (§ 2 RPG)

Die Raumplanungsziele (§ 2 Abs. 2 und 3 RPG) wurden um folgende Ziele ergänzt:

- Sicherung von Flächen für die Wirtschaft und die Landwirtschaft (unter besonderer Berücksichtigung der bodenabhängigen Lebensmittelerzeugung, Abs. 2 lit. a),
- die Freiräume für die Landwirtschaft und die Naherholung sollen erhalten bleiben (Abs. 3 lit. c),
- die Siedlungsgebiete sind bestmöglich vor Naturgefahren zu schützen (Abs. 3 lit. d),
- die Siedlungsentwicklung hat nach innen zu erfolgen (Verdichtung, Abs. 3 lit. h),
- die Ortskerne sind zu erhalten und in ihrer Funktion zu stärken (Abs. 3 lit. i),
- es sind räumliche Strukturen zu bevorzugen, die eine umweltverträgliche Mobilität begünstigen (Abs. 3 lit. k),
- die erforderlichen Flächen für notwendige Infrastruktur sind freizuhalten (Abs. 3 lit. l).

2. Modernisierung der Verfahren

Die Verfahren zur Erlassung der Landesraumpläne, der räumlichen Entwicklungspläne, der Flächenwidmungspläne, der Bebauungspläne und der Verordnungen gemäß den §§ 31 bis 34 RPG werden modernisiert: Die Planentwürfe werden zukünftig nicht mehr zur Einsichtnahme aufgelegt, sondern müssen im Internet veröffentlicht werden, wodurch sie leichter zugänglich sind.

Verfahren betreffend Landesraumpläne, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und Verordnungen nach den §§ 31 bis 34 RPG, die bereits vor dem 1. März 2019 eingeleitet wurden, sind nach den Bestimmungen des RPG in der Fassung vor der RPG-Novelle LGBl.Nr. 4/2019 zu beenden (vgl. § 61 Abs. 4 RPG).

3. Regionale Abstimmung (§ 10i RPG)

§ 10i RPG legt fest, dass die Gemeinden ihre Planungen

- zusammen *erarbeiten sollen* und
- miteinander *abstimmen müssen,*

soweit sie Auswirkungen über die Gemeindegrenze hinaus haben. Das kann beispielsweise die Planung eines regionalen Betriebsgebiets oder regional bedeutsamer Einrichtungen des Gemeinbedarfs, z.B. im Gesundheits-, Bildungs- oder Sozialbereich, betreffen. Abstimmung bedeutet in diesem Zusammenhang, dass zumindest eine inhaltliche Auseinandersetzung zwischen den Gemeinden im Zuge der Planung zu erfolgen hat, z.B. in Form von Anhörung und Stellungnahme. Eine Einigung ist jedoch nicht erforderlich.

Die verfahrensrechtliche Verpflichtung zur Abstimmung betrifft insbesondere räumliche Entwicklungspläne und Flächenwidmungspläne. Wenn der Verpflichtung zur Abstimmung nicht nachgekommen wird, kann dies zur Folge haben, dass die aufsichtsbehördliche Genehmigung der Planung wegen des Verstoßes gegen § 10i RPG nicht erteilt wird.

4. Räumlicher Entwicklungsplan (§ 11 RPG)

Bis spätestens 31. Dezember 2022 ist von jeder Gemeinde verpflichtend ein räumlicher Entwicklungsplan (REP) zu erstellen. Der REP (und jede Änderung) bedarf eines Beschlusses der Gemeindevertretung. Der räumliche Entwicklungsplan muss vor seiner Kundmachung als Verordnung von der Landesregierung aufsichtsbehördlich genehmigt werden. Der REP ist spätestens alle zehn Jahre zu überprüfen und erforderlichenfalls anzupassen.

Der räumliche Entwicklungsplan ist das *strategische Planungsinstrument* der Gemeinde. Im REP werden raumbezogene Entwicklungsziele und Maßnahmen festgelegt. Er enthält *grundsätzliche* Aussagen zu wichtigen Themen (gesetzliche Mindestinhalte) und ist die fachliche und rechtliche Grundlage insbesondere für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung. Flächenwidmungs- und Bebauungspläne dürfen dem REP nicht widersprechen.

Die Gemeinde als verordnungserlassende Behörde muss bei der Erstellung eines REP Folgendes einhalten:

- die inhaltlichen Vorgaben des § 11 RPG (Mindestinhalte des REP);
- die Verfahrensbestimmungen gem. § 11 Abs. 3 bis 6 RPG (z.B. Öffentlichkeitsbeteiligung, Veröffentlichung des Entwurfs des REP auf der Homepage);
- die Verfahrensbestimmungen gem. § 11a RPG (Umwelterheblichkeitsprüfung und Umweltprüfung).

Bei Änderungen des REP gibt es kein vereinfachtes Verfahren (z.B. im Hinblick auf die erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung). Allerdings gibt es für die Änderung eines REP Ausnahmen von der Verpflichtung zu einer Umwelterheblichkeitsprüfung bzw. Umweltprüfung. Die Ausnahmen sind geregelt in der Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltverträglichkeitsprüfung ausgenommen sind, LGBl.Nr. 38/2005 i.d.F. 11/2019. Sie entsprechen den bisherigen Ausnahmen für Flächenwidmungs- und Bebauungspläne.

In einem gesonderten Rundschreiben zum räumlichen Entwicklungsplan werden wir darauf – und auf andere Fragen zum REP – noch näher eingehen.

Auf die Übergangsbestimmung nach § 61 Abs. 6 RPG für bereits bestehende räumliche Entwicklungskonzepte wird hingewiesen; dazu erfolgte bereits ein eigenes Rundschreiben an die Gemeinden (Kurzinformation Nr. 154 vom 5.12.2018, Zl. VIIa-20.010-4//-217).

5. Neue Vorgaben bei Widmungen von Bauflächen, Sondergebieten oder besonderen Flächen ab dem 1. März 2019 (Inkrafttreten der Raumplanungsgesetz-Novelle)

Neuwidmungen als Baufläche, als Sondergebiet oder Widmungen als besondere Fläche sind grundsätzlich zu **befristen**; hiefür sind in der Planzeichenverordnung, LGBl.Nr. 50/1996 i.d.F. 12/2019, neue Planzeichen vorgesehen (siehe Anlage 1, Pkt. 1.7 der Planzeichenverordnung). Die betroffenen Grundstücke sind diesfalls innerhalb der gesetzlichen Frist von sieben Jahren zu bebauen. Geschieht dies nicht, muss nach Ablauf der sieben Jahre die (bereits mit der befristeten Widmung festzulegende) Folgewidmung ausgewiesen werden.

Unbefristet erfolgt die Neuwidmung als Baufläche, als Sondergebiet oder die Widmung als besondere Fläche, wenn eine Vereinbarung nach § 38a Abs. 2 lit. a RPG (Verwendungs-vereinbarung) abgeschlossen wurde. Weiters ist eine Neuwidmung als Baufläche unbefristet zu widmen, wenn die Fläche für sich genommen aufgrund ihrer Größe, Form und Lage zu einer geordneten Bebauung nicht geeignet ist.

Für Verfahren betreffend Flächenwidmungspläne, die bereits vor dem 1. März 2019 eingeleitet wurden, gibt es keine Befristung von Widmungen. Diese Verfahren sind gemäß § 61 Abs. 4 RPG nach den Bestimmungen des RPG in der Fassung vor der RPG-Novelle LGBl.Nr. 4/2019 zu beenden.

a) Befristete Widmung (§ 12 Abs. 4 und 5 RPG)

Seit dem 1. März 2019 sind folgende Widmungen zu befristen (wobei auch die sonstigen Voraussetzungen für die betreffende Änderung des Flächenwidmungsplanes vorliegen müssen):

- Neuwidmung als Baufläche oder als Sondergebiet (§ 12 Abs. 4 lit. a RPG)
  Neuwidmungen als Baufläche oder als Sondergebiet sind zu befristen. Gleichzeitig mit der Befristung ist eine Folgewidmung festzulegen. Die Folgewidmung darf keine Baufläche bzw. kein Sondergebiet sein. Die Befristung und die Folgewidmung müssen im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht werden.

  Die betroffenen Grundstücke sind innerhalb von sieben Jahren zu bebauen. Geschieht dies nicht, ist die Folgewidmung nach Ablauf der Frist im Flächenwidmungsplan auszuweisen. Bei Ausweisung der Folgewidmung (z.B. Bauerwartungsfläche) im Flächenwidmungsplan besteht keine Entschädigungspflicht. Manche Zeiträume werden nicht in die Frist eingerechnet bzw. hemmen die Frist (siehe dazu § 21b Abs. 1 lit. a RPG).

  Wurden die betroffenen Grundstücke spätestens bis Ablauf der Frist bebaut bzw. wurde mit der Bebauung begonnen, so ist im Flächenwidmungsplan die Ersichtlichmachung der Befristung und der Folgewidmung zu löschen (vgl. § 21b Abs. 1 lit. b RPG). Die Widmung ist dann unbefristet. Die Löschung hat der Bürgermeister zu veranlassen. Eines (neuerlichen)

Beschlusses der Gemeindevertretung bedarf es dafür nicht, wohl aber der aufsichtsbehördlichen Genehmigung der Landesregierung.

- Änderung einer bereits befristeten Widmung in eine andere Bauflächen- oder Sondergebietswidmung (§ 12 Abs. 4 lit. b RPG)
  Eine Änderung einer nach § 12 Abs. 4 lit. a RPG befristeten Widmung in eine andere Bauflächen- oder Sondergebietswidmung ist ebenfalls wieder zu befristen, sofern keine Vereinbarung nach § 38a Abs. 2 lit. a RPG vorliegt. Die Frist von sieben Jahren beginnt mit der Umwidmung nach lit. b neu zu laufen. Gleichzeitig mit der Befristung ist wieder eine Folgewidmung festzulegen.

  Hinsichtlich der Ausweisung der Folgewidmung bzw. der Löschung der Befristung und der Folgewidmung wird auf die Ausführungen zum vorherigen Punkt verwiesen.

- Besondere Widmungen (§ 12 Abs. 5 RPG)
  Besondere Widmung nach den §§ 15 (Einkaufszentren), 15a (sonstige Handelsbetriebe), 16 (Ferienwohnungen) oder 16b (publikumsintensive Veranstaltungsstätten) sind ebenfalls auf sieben Jahre zu befristen, sofern keine Vereinbarung nach § 38a Abs. 2 lit. a RPG vorliegt. Die Befristung ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen.

  Eine solche besondere Widmung ist zu löschen, wenn nicht spätestens bis Ablauf der Frist eine der besonderen Widmung entsprechende rechtmäßige Bebauung erfolgt ist und eine solche Bebauung auch nicht begonnen wurde (vgl. 21b Abs. 2 lit. a RPG).

  Wenn hingegen spätestens bis Ablauf der Frist eine der besonderen Widmung entsprechende rechtmäßige Bebauung erfolgt ist bzw. begonnen wurde, ist die Ersichtlichmachung der Befristung zu löschen (vgl. § 21b Abs. 2 lit. b RPG).

b) Unbefristete Widmung bei Vorliegen einer Verwendungsvereinbarung nach § 38a Abs. 2 lit. a RPG

Alternativ zur befristeten Widmung kann der Grundeigentümer mit der Gemeinde einen Vertrag über die Nutzung des Grundstückes abschließen (Verwendungsvereinbarung). In diesem Fall kann die betreffende Widmung unbefristet erfolgen (sofern auch die sonstigen Widmungsvoraussetzungen vorliegen). Die Verwendungsvereinbarung muss bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Geregelt ist dies in der Verordnung der Landesregierung über Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über eine widmungsgemäße Verwendung von Bauflächen. Diese Verordnung trat am 1. März 2019 in Kraft. Sie gibt – neben § 38a RPG – den rechtlichen Rahmen für Verwendungsvereinbarungen vor, insbesondere hinsichtlich der festzulegenden Bebauungspflicht sowie der erforderlichen Sicherungsmittel.

Die Vorgaben dieser Verordnung sind von der Gemeinde beim Abschluss der betreffenden Verwendungsvereinbarungen einzuhalten.

Nähere Ausführungen zur befristeten Widmung finden Sie in der beiliegenden Regierungsvorlage (Beilage 77/2018 des XXX. Vorarlberger Landtages). Ebenso folgt zur befristeten Widmung und zur Verwendungsvereinbarung noch ein gesondertes Rundschreiben an die Gemeinden. Verwenden Sie für Widmungen den neuen „Leitfaden für den Antrag auf aufsichtsbehördliche Genehmigung einer Änderung des Flächenwidmungsplanes", abrufbar im Internet auf der Homepage des Landes (www.vorarlberg.at/raumplanung).

c) Unbefristete Widmung einer Fläche mit bereits bestehender, unbefristeter Bauflächen- oder Sondergebietswidmung

Im Falle der Umwidmung einer Fläche, die bereits bisher unbefristet als Baufläche oder Sondergebiet gewidmet ist, gibt es keine Änderungen im Vergleich zur bisherigen Rechtslage. Solche Flächen können unbefristet gewidmet werden (z.B. von Baufläche-Wohngebiet in Baufläche-Mischgebiet).

6. Verdichtungszonen (§ 14 Abs. 9 RPG)

In Bauflächen sind unter bestimmten Voraussetzungen im Flächenwidmungsplan Verdichtungszonen auszuweisen (§ 14 Abs. 9 RPG); hierfür ist in der Planzeichenverordnung, LGBl.Nr. 50/1996 i.d.F. 12/2019, ein eigenes Planzeichen vorgesehen (siehe Anlage 1, Pkt. 1.3.5 der Planzeichenverordnung). Das betrifft (nur) jene Flächen, die aufgrund ihrer Lage, Beschaffenheit und der sonstigen raumplanerischen Verhältnisse besonders für eine verdichtete Bebauung geeignet sind. Das sind z.B. Kerngebiete oder auch mit öffentlichem Verkehr gut erschlossene Gebiete. Das Amt der Landesregierung bietet fachliche Unterstützung zur Frage der geeigneten Gebiete für Verdichtungszonen an.

Für eine Verdichtungszone ist (in einem Bebauungsplan bzw. einer Verordnung nach § 31 RPG) gleichzeitig auch ein zweckentsprechendes Mindestmaß der baulichen Nutzung auszuweisen. Baubewilligungen sind dann grundsätzlich nur noch für Bauvorhaben bzw. Gebäude möglich, die dem Mindestmaß der baulichen Nutzung entsprechen. Die Erteilung von Ausnahmen nach § 35 RPG ist möglich.

Wird innerhalb einer Frist von zehn Jahren das Grundstück in der Verdichtungszone nicht bebaut bzw. entspricht die Bebauung nicht dem Mindestmaß der baulichen Nutzung, kann das Grundstück entschädigungslos umgewidmet werden (z.B. in Bauerwartungsfläche). Dies kann vom Grundeigentümer durch Einlösungsantrag an die Gemeinde abgewendet werden (vgl. § 23 Abs. 2 lit. a und Abs. 3 RPG; § 27 Abs. 2 lit. d RPG).

Die gesetzliche Vorgabe bedeutet noch nicht, dass in jeder einzelnen Gemeinde jedenfalls eine Verdichtungszone vorgesehen werden muss. Die Gemeinde muss sich jedoch bei der Erstellung des räumlichen Entwicklungsplanes damit auseinandersetzen (siehe § 11 Abs. 1 lit. f RPG).

7. Einkaufszentren und sonstige Handelsbetriebe (§§ 15 und 15a RPG)

Die Errichtung von Einkaufszentren bzw. eines sonstigen Handelsbetriebes ist nur noch bei Bestehen einer besonderen Fläche für Einkaufszentren (deren Festlegung wiederum einen entsprechenden Landesraumplan voraussetzt) bzw. einer besonderen Fläche für sonstige Handelsbetriebe zulässig. Die Möglichkeit, in Kerngebieten Einkaufszentren und sonstige Handelsbetriebe ohne Bestehen einer besonderen Widmung zu errichten, entfällt.

Die Gemeinde hat im Zuge der Widmung einer besonderen Fläche für ein Einkaufszentrum ein Mindestmaß der baulichen Nutzung festzulegen.

Für Einkaufszentren, deren Verkaufsfläche 900 m² übersteigt, gelten besondere Bestimmungen. So hat die Gemeinde als Mindestmaß der baulichen Nutzung jedenfalls die Zahl der oberirdischen Geschosse festzulegen. Diese muss mindestens zwei betragen. Weiter müssen mindestens zwei Drittel der verpflichtend zu errichtenden Stellplätze in Garagen oder auf Gebäuden errichtet werden. Die Bestimmungen über das Mindestmaß der baulichen Nutzung und die Stellplätze gelten gleichermaßen auch für die Errichtung von sonstigen Handelsbetrieben.

Flächen mit einem rechtmäßigen Bestand eines Einkaufszentrums gemäß § 15 Abs. 9 RPG i.d.F. LGBl.Nr. 23/2006 (Einkaufszentren in Kerngebieten), die bisher nicht als besondere Flächen für Einkaufszentren festgelegt sind, sind spätestens bis zum 31. Dezember 2020 entsprechend dem Bestand als besondere Flächen als besondere Flächen für Einkaufszentren zu widmen (vgl. § 61 Abs. 11 RPG).

8. Bauerwartungsflächen (§ 17 Abs. 1 RPG)

Neue Bauerwartungsflächen dürfen nur noch als Folgewidmung nach einer befristeten Widmung (nach § 12 Abs. 4 RPG) oder im Zuge der Umwidmung einer in einer Verdichtungszone gelegenen Fläche (nach § 23 Abs. 2 lit. a RPG) festgelegt werden.

9. Vorbehaltsflächen für den gemeinnützigen Wohnbau (§ 20 Abs. 2 RPG)

Die Gemeinde kann für den gemeinnützigen Wohnbau Vorbehaltsflächen widmen. Auf diesen Flächen errichtete Gebäude und Anlagen können untergeordnet auch für andere Zwecke verwendet werden, insbesondere für sonstiges Wohnen.

10. Verständigung der Grundeigentümer (§ 21 Abs. 4 RPG)

Die Eigentümer von Grundstücken, die umgewidmet werden sollen, sind zukünftig grundsätzlich bei jeder beabsichtigten Umwidmung zu verständigen. Die Eigentümer angrenzender Grundstücke sind grundsätzlich dann zu verständigen, wenn es sich bei der beabsichtigten Widmung um eine Widmung als Sondergebiet oder Betriebsgebiet handelt.

Keine Verständigungspflicht besteht bei Änderungen der Widmungsgrenzen aufgrund vermessungstechnischer Anpassungen, insbesondere bei Kataster-Mappenberichtigungen oder Verbesserungen der Darstellung des Grenzverlaufes.

11. Vertragsraumordnung (§ 38a RPG)

Die in § 38a RPG aufgezählten privatwirtschaftlichen Maßnahmen werden um einen neuen Vereinbarungstypus ergänzt. Zukünftig können Gemeinden auch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über Infrastrukturmaßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließung und Verwendung von Bauflächen abschließen.

Infrastrukturmaßnahmen sind beispielsweise Verkehrswege (z.B. zur Durchwegung im Quartier), Erholungsflächen oder Versorgungseinrichtungen. Die neue Infrastrukturvereinbarung kann – neben Verwendungsvereinbarungen – insbesondere bei der Umsetzung von Quartiersentwicklungskonzepten angewendet werden, und zwar auch im Zusammenhang mit der Erlassung bzw. Änderung von Bebauungsplänen.

Für Fragen zu den vorgestellten wichtigen Neuerungen im Raumplanungsgesetz stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Gerne verweisen wir noch einmal auf unsere Informationsveranstaltungen zum Raumplanungsgesetz in den Regionen.

Freundliche Grüße

Für die Vorarlberger Landesregierung
im Auftrag

DI Sabina Danczul, MBA

Ergeht an:

1. Gemeinden, E-Mail:
2. Regionalplanungsgemeinschaften, E-Mail:
3. Vorarlberger Gemeindeverband, Marktstraße 51, 6850 Dornbirn, E-Mail: vbg.gemeindeverband@gemeindehaus.at
4. Bezirkshauptmannschaften, Intern
5. Baurechtsverwaltungen, E-Mail:
6. Landesverwaltungsgericht (LVwG), Intern
7. Abt. Gesetzgebung (PrsG), Intern
8. Abt. Landwirtschaft und ländlicher Raum (Va), Intern

AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG @ AMTSSIGNATUR	Dieses Dokument wurde amtssigniert.
	Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes. Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter https://pruefung.signatur.rtr.at/ verfügbar. Ausdrucke des Dokuments können beim Amt der Vorarlberger Landesregierung Landhaus A-6901 Bregenz E-Mail: land@vorarlberg.at überprüft werden.