

# Leitfaden

für Gemeinden für die Ausarbeitung  
eines

# Räumlichen Entwicklungsplans (REP)

nach dem Vorarlberger Raumplanungsgesetz

*Version 2 - Entwurfsfassung, 24.07.2023 (zur Veröffentlichung freigegeben)*

Abteilung VIIa-Raumplanung und Baurecht

Amt der Vorarlberger Landesregierung

**Stand: 24.07.2023**

**Achtung: Dieses Dokument wird regelmäßig aufgrund der Anmerkungen  
und Fragen der Gemeinden aktualisiert („lernendes Dokument“)!**

# Leitfaden für Gemeinden für die Ausarbeitung eines räumlichen Entwicklungsplans (REP) nach dem Vorarlberger Raumplanungsgesetz

Version 2 - Entwurfsfassung, 24.07.2023 (zur Veröffentlichung freigegeben)

Lesehilfe:

Das folgende Dokument gliedert sich in einen

1. **einführenden Text** und in eine
2. **Gliederung**

möglicher Themen, die im REP behandelt werden können.

1. Die Einleitung erläutert das Wesen des räumlichen Entwicklungsplans (REP) und was ihn – in seiner Qualität als Verordnung – vom früheren REK unterscheidet. Sie schlägt ein Vorgehen vor, wie der REP trotz des beschränkenden Ordnungscharakters als Raumplanungsstrategie der Gemeinde erarbeitet werden kann, wie das dem Willen des Gesetzgebers entspricht. Und sie zeigt einige grundsätzliche Ausführungen zum Verständnis der rechtlichen Zusammenhänge in der Raumplanung.
2. Die nachfolgende Gliederung soll möglichst vollständig sein. D.h. sie beinhaltet sowohl Themen, die eher für eine Rheintalstadt wichtig sind, als auch Themen, die in einer Streusiedlung diskutiert werden. Pflichtthemen nach §11 RPG sind extra markiert. Mit ihnen müssen sich alle Gemeinden auseinandersetzen. Zu jedem Thema wird eine Reihe von Fragen gestellt, die als Anregung zur Diskussion gedacht sind. Außerdem wurde bei jedem Thema festgehalten, wie es „verordnungs-fähig“ gemacht werden kann, d.h. welche Möglichkeit eine Stadt oder Gemeinde hat, dazu eine rechtsverbindliche Regelung zu treffen.

Der Leitfaden ist als „**lernendes Dokument**“ konzipiert. Das bedeutet, dass er in den nächsten Monaten laufend ergänzt wird. Das heißt, dass er auch für Gemeinden, die einen REP bereits erlassen haben, bei der nächsten Überarbeitung als Hilfestellung herangezogen werden kann.

## **Der räumliche Entwicklungsplan (REP)**

Der REP ist eine Verordnung gemäß § 11 RPG. Die Verordnung richtet sich ausschließlich an die Gemeinde als Grundlage für Planungen und Maßnahmen nach dem III. Hauptstück des RPGs. Demgemäß sind dies der Flächenwidmungsplan, der Bebauungsplan (u.a. Maß der Baulichen Nutzung) und privatwirtschaftliche Maßnahmen gemäß § 38a RPG.

Es war ein zentrales politisches Ziel der Novelle des Raumplanungsgesetzes (RPG) im Jahr 2019, die ganzheitliche und längerfristige Betrachtung der Raumplanung auf Gemeindeebene zu fördern. Deswegen soll jede Stadt und Gemeinde in Vorarlberg verpflichtend eine Verordnung zur räumlichen Entwicklung erarbeiten, welche die Entwicklungsziele in einem längeren Zeithorizont (10-15 Jahre) definiert.

Beim räumlichen Entwicklungsplan der Gemeinde handelt es sich – aus raumplanungsfachlicher Sicht – um ein strategisches Instrument. In REPs werden von der Gemeindevertretung die grundsätzlichen Ziele und Strategien zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde festgelegt und daraus Vorgaben für die zukünftige räumliche Entwicklung abgeleitet („grundsätzliche Aussagen“ im Sinne des § 11 Abs. 1 RPG).

Der räumliche Entwicklungsplan ist daher ein strategischer Handlungsrahmen, der die generelle Entwicklungsrichtung einer Gemeinde bestimmt. Er lässt zwar mit seinen grundsätzlichen Aussagen Handlungsspielräume für die Planungsinstrumente auf der Umsetzungsebene offen und es ist nicht jede Entwicklung detailliert vorzugeben, jedoch ist aufgrund der Natur einer Verordnung eine hinreichende Bestimmtheit verfassungsrechtlich geboten.

Außerdem muss der räumliche Entwicklungsplan sich als Verordnung mit den – allenfalls über § 11 Abs. 1 lit. a bis l RPG hinausgehenden Inhalten – auf das Gesetz stützen lassen. Dies ist dann der Fall, wenn er eine Grundlage für die im Raumplanungsgesetz vorgesehenen Planungen und privatwirtschaftlichen Maßnahmen der Gemeinde bildet.

Im REP kann eine Gemeinde festlegen, wo sie durch ihre Raumordnung eine bestimmte Raumqualität erhalten bzw. herstellen will. Je dringender der Wunsch ist, ein bestimmtes Ziel zu erreichen, desto intensiver muss eine Gemeinde überlegen, wie sie das umsetzen will bzw. wie sie es in einer weiteren Verordnung konkretisieren kann.

## **Hintergrund und Entstehung**

Mit der Novelle des Raumplanungsgesetzes (RPG) im Jahr 2019, LGBl.Nr. 4/2019, wurden im § 11 RPG die gesetzlichen Grundlagen für den „räumlichen Entwicklungsplan“ (REP) geschaffen; der REP ist künftig von jeder Gemeinde verpflichtend für das gesamte Gemeindegebiet zu erstellen.

Das vor dieser Novelle im § 11 RPG vorgesehene „räumliche Entwicklungskonzept“ (REK) war hingegen freiwillig und konnte sich auch nur auf einen Teil der Gemeinde erstrecken. Wenige Wochen vor Fertigstellung der RPG-Novelle kam das höchstgerichtliche Urteil zum Anlassfall Lauterach vom 26.06.2018, Zl. G 254/2017, V 110-111/2017. Nach dieser höchstgerichtlichen Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes ist das räumliche Entwicklungskonzept als Verordnung zu qualifizieren, weil dieses eine „normative Außenwirkung“ entfaltet. Dieser Entscheidung wurde durch die Änderung des § 11 RPG Rechnung getragen.

## Grundsätzliche Vorbemerkungen

Fünf grundsätzliche Bemerkungen aus juristischer Sicht vorab:

1. Raumplanung ist für die Gesetzgebung ein schwieriges Thema. Normalerweise ist die Gesetzgebung dazu aufgerufen, bestimmte Inhalte so zu regulieren, dass sie im Gesetz für alle gleichermaßen verbindlich geregelt sind. In der Raumplanung ist das oft nicht möglich. Die Verschiedenartigkeit der örtlichen Verhältnisse setzt einer einheitlichen inhaltlichen Regelung enge Grenzen. Deswegen stehen hier stärker die verfahrensrechtlichen Festlegungen im Zentrum, um eine Gleichbehandlung aller zu garantieren.
2. Das Verfassungsrecht gebietet, dass jede Verordnung eine gesetzliche Grundlage braucht, aufgrund derer sie erlassen wird. Für den REP ist die gesetzliche Grundlage der § 11 RPG. Die im REP-Text einer Gemeinde formulierten Ziele und Maßnahmen geben den Rahmen für weitere Verordnungen vor, die die Gemeinde zu raumplanerischen Fragestellungen trifft.  
Die Gemeinde kann im Verordnungsteil des REP alles festlegen, das sie rechtsverbindlich umzusetzen in der Lage ist und umzusetzen beabsichtigt.  
Bei der Erstellung des räumlichen Entwicklungsplanes ist auf Planungen des Bundes, des Landes sowie allfällige, gemeinsam mit anderen Gemeinden erarbeitete Entscheidungsgrundlagen, wie regionale Entwicklungskonzepte, Bedacht zu nehmen. Der räumliche Entwicklungsplan darf einem Landesraumplan nicht widersprechen.
3. Der REP wird aufsichtsbehördlich kontrolliert. Dabei muss überprüft werden, ob alle Mindestinhalte nach § 11 Abs. 1 RPG bearbeitet wurden. Diese sind hinreichend bestimmt einzuarbeiten. Es muss aus dem REP erkennbar sein, dass sich die Gemeinde bei der Erstellung des REPs Gedanken zu den Inhalten nach § 11 Abs. 1 RPG gemacht hat. Dies ist als normativer Inhalt im Verordnungstext bzw. in den Erläuternden Bemerkungen darzustellen.
4. Die Gesetzgebung wollte, dass durch den REP strategisch ein Handlungsrahmen für eine zukünftige Gemeindeentwicklung geschaffen wird. Die genaue Ausgestaltung und der Grad der Bindung obliegt grundsätzlich der Gemeindevertretung. Je konkreter die Festlegung im REP getroffen wird, desto einfacher ist die Umsetzung und desto geringer wird der Handlungsspielraum in der Praxis.  
Wenn aber die Festlegungen im REP sehr „schwammig“ formuliert werden, dann wird die Umsetzung zum Problem und die Verordnung könnte als verfassungswidrig (Verstoß gegen Bestimmtheitsgebot – Rechtsstaatsprinzip) aufgehoben werden. Außerdem würde unter Umständen bereits die aufsichtsbehördliche Genehmigung gemäß § 11 Abs. 7 RPG durch die Landesregierung versagt werden müssen.
5. Der Adressat eines REP ist die Gemeinde, nicht der Bürger oder der Bauträger. Ein REP wirkt sich unmittelbar auf den Flächenwidmungsplan (FWP) und den Bebauungsplan (BBP) und auf die sich daraus ergebenden Flächenwidmungen und Bebauungsbestimmungen aus. Außerdem kann eine Gemeinde sich auch auf die privatwirtschaftlichen Maßnahmen beziehen.

**Alle raumplanerischen Ziele und Maßnahmen , die eine Gemeinde mit den Maßnahmen gemäß dem III. Hauptstück des RPGs rechtsverbindlich umsetzen kann, können Teil der Verordnung (= Textteil des REP) sein.**

Zentrales Thema eines REP ist die Bebauung: Will eine Gemeinde diese in einem bestimmten Gebiet oder auf einer bestimmten Parzelle zulassen oder nicht und in welcher Form.

## Zur Ausarbeitung eines REP

Aus Gründen des Projektmanagements und einer raumplanerischen Sachlogik wird für die Erarbeitung eines REP folgendes Vorgehen vorgeschlagen.

1. Sinnvollerweise legt die Gemeinde in einem ersten Schritt die (raumplanerischen) Themen fest, mit denen sie sich aufgrund ihrer räumlichen Gegebenheiten im REP vertieft auseinandersetzen will. Ein Kanon möglicher Themen findet sich in diesem Leitfaden. Ihre Themenliste gleicht die Gemeinde mit den vorgesehenen REP-Inhalten nach § 11 Abs. 1 RPG ab und zieht – falls eine Förderung des REP vorgesehen ist – auch die Förderrichtlinien des Landes hinzu. Zusammen mit den eigenen thematischen Prioritäten bildet diese Themenliste den inhaltlichen Rahmen für ihre Raumplanungsstrategie.
2. Die einzelnen Themen werden nach einer einheitlichen Gliederung abgearbeitet:
  - Grundsätzliche Ziele („Wie will ich mich als Gemeinde entwickeln?“)
  - Analyse der Ist-Situation („Wie sieht es derzeit aus, was genau wird / sollte sich ändern?“)
  - Formulierung der konkreten Ziele und Maßnahmen („Wie will ich das erreichen?“, „Mit welchen Mitteln der Raumplanung kann ich dies umsetzen?“)
  - Begründung dieser Ziele und Maßnahmen („Warum wähle ich das konkrete Vorgehen?“) in den erläuternden Bemerkungen

Dieser Text bildet die Raumplanungsstrategie der Gemeinde und sollte öffentlich diskutiert werden.

3. In einem dritten Schritt wird daraus extrahiert, was in die Verordnung geschrieben werden soll, also die konkreten und von der Gemeinde als umsetzbar erachteten Ziele und Maßnahmen. Das kann in Form von Gemeindeverordnungen oder anderen rechtsverbindlichen Festlegungen (z.B. Raumordnungsvertrag) geschehen. Diese „technische Arbeit“ steht am Schluss: Wie mache ich diese Dinge verordnenbar bzw. verbindlich umsetzbar? Was steht am Ende im Verordnungsteil des REP?

Als Gesamtdarstellung könnte die Raumplanungsstrategie der Gemeinde dienen. Sie dient auch als wesentliche Grundlage für die öffentliche Diskussion der Ziele und Maßnahmen. Die Strategie kann Eingang in den Erläuterungsbericht finden. Der Erläuterungsbericht dient der Auslegung des Verordnungstextes. Analysen und Argumente in der Raumplanungsstrategie können Grundlage für die Verordnung und daher als Auslegungshilfen wertvoll sein.

Der **Verordnungstext** und der **Zielplan** bilden den Inhalt der Verordnung. Gegebenenfalls könnte sich die Gliederung der Verordnung an §11 RPG orientieren – das erleichtert die Vergleichbarkeit der REPs und die aufsichtsbehördliche Prüfung bzw. auch die Nachvollziehbarkeit für die Bewilligung der Fördermittel. Der Erläuterungsbericht ist nicht Teil der Verordnung.

### **Hinweis zur Öffentlichkeitsbeteiligung**

*Die Minimalanforderungen an eine Öffentlichkeitsbeteiligung sind im § 11 Abs. 3 RPG definiert. Es reicht nicht aus, dass die Bevölkerung erst dann informiert wird, wenn der Entwurf des REP zur Stellungnahme veröffentlicht wird.*

*Empfehlenswert ist ein intensiver Prozess der Bevölkerungsbeteiligung. Der Aufwand für die Erarbeitung des REP steigt dadurch zwar an, aber später erleichtert es die Arbeit im Planungsalltag. Je besser ein breiter Konsens über die Raumentwicklungsziele in der Gemeinde geschaffen werden kann, desto leichter fällt später die Ablehnung von Widmungswünschen, die nicht mit dem REP vereinbar sind.*

## **Inhalte und Darstellungsform eines REP**

Ein REP besteht – wie oben beschrieben – aus drei Teilen:

1. **Textteil (= Verordnungstext):** Festlegung von Zielen und Ableitung von Handlungsschwerpunkten und Maßnahmen zur Erreichung der Ziele zu den im Raumplanungsgesetz (RPG) aufgeführten § 11 Abs.1 lit. a bis l RPG
2. **Zielplan:** eine kartographische Darstellung (georeferenziert bzw. lagerichtig nach dem Gauß - Krüger Koordinatensystem) zumindest zur angestrebten Siedlungsentwicklung und zu den zu sichernden Freiräumen einschließlich der Freiraumentwicklung.  
Nach Möglichkeit sollen die vom Land Vorarlberg ausgewiesenen Planzeichen im Planteil verwendet werden. Dies dient der Vereinheitlichung und der Vereinfachung.
3. **Erläuterungsbericht:** Erläuterungen zum Textteil der Verordnung, die zur Interpretation herangezogen werden können. Diese soll durch die drei folgenden Elemente ergänzt werden:
  - eine nicht-technische, allgemein verständliche Zusammenfassung des REP sollte vorangestellt werden,
  - Angaben zum Verfahren einschließlich der angemessenen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie das Ergebnis des Anhörungs- bzw. Auflageverfahrens sowie
  - Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) bzw. der Umweltprüfung (SUP) oder Begründung, weshalb keine UEP/SUP durchzuführen war sowie erforderlichenfalls der Umweltbericht

**Dabei bilden nur Verordnungstext und Zielplan die eigentliche Verordnung.** Regelungen und Festlegungen, die der Gemeinde wichtig sind, müssen darin aufgeführt werden, denn nur der Verordnungsteil entfaltet eine rechtsverbindliche Wirkung.

Die Inhalte in den Erläuterungen haben eine erklärende und begründende Wirkung, sie sind nicht rechtsverbindlich. Es darf in den erläuternden Bemerkungen nicht mehr geregelt werden als im Textteil. Das bedeutet konkret, dass Inhalte, die keinen Einzug in den Verordnungstext gefunden haben, nicht in die Erläuterungen hineingemogelt werden dürfen. Erläuternde Bemerkungen müssen sich immer auf den Verordnungstext beziehen. In den erläuternden Bemerkungen kann die Gesamtstrategie und damit die Regelungsabsicht der Gemeinde abgebildet werden und dabei helfen, rechtsverbindliche Festlegungen der Gemeinde, z. B. bei der Erlassung oder Änderung von Flächenwidmungsplänen oder im Bebauungsplänen, zu erklären und begründen.

Alle Einführungen, Erhebungen usw., die zur Interpretation des Verordnungstextes herangezogen werden können, gehören in den Erläuterungsbericht, ebenso der Verweis auf ergänzende Maßnahmen aus anderen Rechtsgebieten (wenn z. B. bereits nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung (GNL) ein Naturdenkmal ausgewiesen wurde oder werden soll).

Zur Darstellung eines REPs (Text und Plan): Wenn konkrete Widmungsabsichten einer Gemeinde an die Aufsichtsbehörde herangetragen werden, sollte die Überprüfung der Vereinbarkeit mit dem REP einfach

sein. Im Idealfall kann der konkrete Fall automatisch per Abgleich mit dem REP-Layer im GIS-System des Landes geprüft werden. Ansonsten kann die Prüfung der Fälle länger dauern, denn die personellen Kapazitäten der Landesraumplanung sind begrenzt.

### Rechtliche Vorgaben bei der Ausarbeitung

1. Der Verordnungsgeber darf seine Kompetenzen nicht überschreiten und Inhalte regeln, die nicht von der Verordnungsermächtigung umfasst sind bzw. zu deren Regelung durch die Gemeindevertretung eine gesetzliche Grundlage fehlt.  
Bei jeder Regelung muss sich daher die Frage gestellt werden: „Darf die Gemeindevertretung das nach dem RPG regeln?“, „Nach welcher Bestimmung im RPG darf die Gemeindevertretung das regeln?“. Hierbei gilt zu beachten, dass die Gemeindevertretung als Behörde nach dem RPG zur Regelung eines bestimmten Inhaltes im REP berechtigt sein muss.
2. Der normierte Inhalt muss gesetzlich vom RPG gedeckt sein. Jede Norm muss daher einen Bezug zur Raumplanung haben und mit den Mitteln der Raumplanung umgesetzt werden. Der Begriff Raumplanung ist durch das RPG vorgegeben – folglich gibt das RPG die Abgrenzung, was unter den Begriff „Raumplanung“ fällt, vor.
3. Die Verordnung muss hinreichend bestimmt formuliert werden.<sup>1</sup> Der Verordnung muss zu entnehmen sein, an wen sie sich richtet und welches Verhalten vorgeschrieben wird. Insbesondere ist klar zum Ausdruck zu bringen, wieweit die Verordnung ein bestimmtes Verhalten gebietet, verbietet oder zu einem Verhalten ermächtigt. Einem Ziel, welches im Verordnungstext formuliert wird, muss daher in der Regel eine Maßnahme folgen, die ebenfalls im Verordnungstext festgehalten werden soll.  
Bei zu verordnenden Inhalten muss sich daher die Frage gestellt werden: „Wie?“/„Mit welchen Mitteln der Raumplanung kann ich dieses Ziel umsetzen?“ – bleiben diese Fragen unbeantwortet, ist die Norm nicht hinreichend bestimmt – der Normunterworfenen weiß nicht, was er/sie tun muss und wie er/sie es umzusetzen hat. Es gilt daher schwammige Begriffe wie bspw. „prüfen“, „einsetzen“, „vielleicht“, „gegebenenfalls“, „wo möglich“, „wo sinnvoll“, „unterstützen“, „bemühen“, „wo vorhanden“, „mitdenken“, „andenken“, „nach Möglichkeit“, „vorstellbar“ zu vermeiden.
4. Der Verordnungstext muss übersichtlich sein – was zusammengehört, soll im Verordnungstext zusammengefasst werden. Der Verordnung muss daher eine klar erkennbare Systematik zugrunde liegen. Außerdem sollten sich Verordnungen auf das Wesentliche konzentrieren. Deklarationen, Apelle, Motive für Bestimmungen und Wiederholungen sind zu vermeiden.
5. Es gilt den § 11 RPG in seiner Gesamtheit zu beachten. Die in den § 11 Abs. 1 lit. a bis l RPG angeführten Inhalte dürfen nicht von der Raumplanung losgelöst und für sich alleine betrachtet werden. Sie sind immer unter dem Aspekt der Raumplanung und Siedlungsentwicklung zu betrachten. So darf beispielsweise das Thema „Klimawandel“ nicht separat behandelt und Regelungen zur Bekämpfung des Klimawandels (ohne Bezug zur Raumplanung) getroffen werden.
6. Prüfen Sie den Inhalt der Verordnung auf gesetzes- oder verfassungswidrige Normen. Es dürfen keine gleichheitswidrigen Bestimmungen, sachlich ungerechtfertigte Differenzierungen und Eingriffe in Grundrechte enthalten sein. Ein Beispiel hierfür wäre die Bevorzugung von

---

<sup>1</sup> Aus Art 18 Abs 1 B-VG wird abgeleitet, dass die Entscheidungsbefugnis der Verwaltung gesetzlich genau und detailliert geregelt werden muss.

„Einheimischen“ (eine sachliche Rechtfertigung der Bevorzugung von Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde haben, ist möglich, allerdings müssen dann alle EU-Bürger gleichbehandelt werden, weshalb der Begriff „Einheimische“ nicht verwendet werden sollte).

7. Es können nur Regelungen getroffen werden, die ihre Grundlage im Raumplanungsgesetz finden. Regelungen, die durch andere gesetzliche Materien geregelt werden (z.B. Angelegenheiten nach dem BauG, GNL, StVO...) gehören nicht in den REP.
8. Sofern Sie Begriffe verwenden, beachten Sie, dass es keine unbestimmten Gesetzesbegriffe geben soll. Wird beispielsweise eine bestimmte Personengruppe angesprochen („ältere Menschen“) so ist diese Gruppe in den erläuternden Bemerkungen zu definieren (wer gilt alles als älterer Mensch? Menschen ab 60 oder Menschen ab 80?).
9. Der Verordnungstext ist in einfacher und klarer Sprache abzufassen.

ENTWURF



# REP-Leitfaden (Gliederung)

## 1. Allgemeines

### 1.1 Präambel/Promulgationsklausel

### 1.2 Alleinstellungsmerkmale

→ § 11 Abs. 1 lit. a RPG: wesentliche örtliche Vorzüge, deren Erhaltung und mögliche Verbesserung.  
Die Aussagen setzen eine Grundlagenforschung voraus und begründen die strategischen Entwicklungsziele der Gemeinde. (*Fleisch/Fend S.79*)<sup>2</sup>

### 1.3 Vision

### 1.4 Bezug zu übergeordneten Strategien

## 2. Der Siedlungsraum

### 2.1 Siedlungsentwicklung

→ § 11 Abs. 1 lit. f RPG: die angestrebte Siedlungsentwicklung, insbesondere Siedlungsschwerpunkte.  
Grundsätzlich geht es dabei um Aussagen zum Zusammenhang zwischen Siedlungsschwerpunkten, Verdichtungszonen und Freiräumen für die Naherholung, die als Ausgleich für eine dichte Bebauung wichtig sind. Dabei sollen die bestehenden Siedlungsgrenzen möglichst nicht erweitert werden. Auch die daraus sich ergebenden Erfordernisse für die Infrastruktur sind zu berücksichtigen, ebenso Folgerungen für die Energieeffizienz. (*Fleisch/Fend S. 80f.*)

#### 2.1.1 Städtebauliches Konzept

Orts- und Stadtkerne, Siedlungsschwerpunkte, Entwicklungsziele für bestimmte Teilräume, Quartiersbetrachtung

#### 2.1.2 Angestrebte Siedlungsentwicklung

Siedlungsschwerpunkte, Verdichtungszonen und Freiräume, Auswirkungen auf Verkehr, Mobilität und Infrastruktur sowie Energieverbrauch, regionale Betrachtung

#### 2.1.3 Grundlagen der Bebauung: zeitliche Abfolge, Befristung

Potentiale für die Innenentwicklung, zeitliche Abfolge der Bebauung, Erfordernisse der Infrastruktur

→ § 11 Abs. 1 lit. f RPG: Die angestrebte Siedlungsentwicklung, insbesondere die Gliederung der Bauflächen einschließlich der zeitlichen Abfolge der Bebauung, unter Bedachtnahme auf die Erfordernisse der Infrastruktur, des Schutzes vor Naturgefahren, des Klimawandels und der Energieeffizienz.

<sup>2</sup> Die Quellenangaben beziehen sich auf Fleisch Manuel, Fend Raimund (2019): Raumplanungsgesetz Vorarlberg. Kommentierte Ausgabe des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes samt den einschlägigen Verordnungen und dem Spielraumgesetz. Schwarzach: Russ Media GmbH.

### **2.1.4 sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Überblick über Gebäude, Baulandverfügbarkeit, Grundstücksgrößen, Maßnahmen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Bauen im Baurecht

### **2.1.5 aktive Boden- und Immobilienpolitik**

Mitwirkung am Bodenmarkt, künftige Umlegungen / Erschließungen / Ankäufe, strategische Flächen, auch für Tauschzwecke

## **2.2 Verdichtung**

→ § 11 Abs. 1 lit. f RPG: Die angestrebte Siedlungsentwicklung, insbesondere Verdichtungszonen.

Siedlungsschwerpunkte und Verdichtungszonen sind in den dafür geeigneten Gebieten vorzusehen, um dem aufgrund des Bevölkerungswachstums stark steigenden Wohnraumbedarf Rechnung tragen zu können. Die Siedlungsentwicklung hat dabei nach innen zu erfolgen. (*Fleisch/Fend S. 80*)

Die gesetzliche Vorgabe, Verdichtungszonen zu berücksichtigen, bedeutet nicht, dass in jeder Gemeinde Verdichtungszonen vorgesehen werden müssen. Sie bedeutet aber, dass jeder REP grundsätzliche strategische Aussagen darüber enthalten muss. D.h. die Gemeinde muss sich mit dem Thema inhaltlich auseinandersetzen und überlegen, ob aufgrund der spezifischen räumlichen Gegebenheiten der Gemeinde die Voraussetzungen für die Ausweisung einer Verdichtungszone vorliegen oder nicht. (*Fleisch/Fend S. 81*)

### **2.2.1 Verdichtung allgemein**

mögliche Verdichtungsgebiete, Qualitätsanforderungen, regionale Verortung

### **2.2.2 Verhältnis Verdichtung-Freiraum**

inkl. öffentliche Räume, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen u. dgl.

### **2.2.3 Höhenentwicklung**

Maß der baulichen Nutzung

## **2.3 Wohnen**

### **2.3.1 Wohnraumentwicklung, leistbares Wohnen**

bedürfnisgerechte, leistbare Bau- und Wohnformen, Verfügbarkeit von Wohnraum, Wohnqualität (Qualität des Standortes z.B. Flächen für Ruhe und Erholung, Infrastruktur oder Grünflächen in der Nähe), soziale Durchmischung, regionale Betrachtung

### **2.3.2 gemeinnütziger Wohnbau**

mittel- bis langfristiger Bedarf, Anzahl und Verteilung, Eignung von Standorten, gewünschte Qualität, Verteilungsschlüssel

→ § 11 Abs. 1 lit. k RPG: Die erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen, einschließlich solcher für den gemeinnützigen Wohnbau.

Gemeinnütziger Wohnbau ist als Teil des Gemeinbedarfs definiert. (*Fleisch/Fend S. 83*)

## 2.4 Orts- und Landschaftsbild, Quartiersentwicklung

→ § 11 Abs. 1 lit. g RPG: Jene Siedlungsschwerpunkte, für die ein Quartiersentwicklungskonzept zu erstellen ist.

Beim Quartiersentwicklungskonzept handelt es sich ausschließlich um eine fachliche Grundlage und nicht um eine Verordnung. Es bildet die fachliche Grundlage für nachfolgende Festlegungen (BBP, verpflichtende Baugrundlagenbestimmung, Vertragsraumordnung) und für Maßnahmen aus anderen Themenfeldern der Gemeindeentwicklung. Jede Gemeinde – auch eine Kleingemeinde – soll sich damit auseinandersetzen, ob ein solches Konzept ggf. sinnvoll ist, und dann im REP diese Gebiete festlegen. Unter einem Quartier wird ein Stadtviertel oder ein bestimmter Ortsteil verstanden, der sich aufgrund seiner räumlichen (und sozialen) Struktur von anderen unterscheidet. (*Fleisch/Fend S. 81f.*)

### 2.4.1 Architektonische Gestaltung, Baukultur

gestalterische / städtebauliche Qualität, architektonisch wertvolle Gebäude / Ensembles

### 2.4.2 Entwicklung der Orts-/Stadtkerne

Stärkung und Belebung der Orts- und Stadtkerne, ggf. Bedarf für ein Quartiersentwicklungskonzept, Versorgungsqualität im Hinblick auf regionale EKZ-Eignungszonen

→ § 11 Abs. 1 lit. h RPG: Die Erhaltung und Stärkung des Ortskernes.

Durch die Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten zur Erhaltung und Stärkung des Ortskernes wird dem neuen Raumplanungsziel „Die Ortskerne sind zu erhalten und in ihrer Funktion zu stärken.“ (§ 2 Abs. 3 lit. i) Rechnung getragen (*Fleisch/Fend S. 82*)

### 2.4.3 Durchmischung

Durchmischung Gewerbe/ Wohnen, Dienstleistungen, Kultur, soziale Einrichtungen, Gastronomie usw.

### 2.4.4 Aufenthaltsqualität, Treffpunkte

Qualität des öffentlichen Raums, Begegnungsfunktion, gewünschte Nutzungen, Gestaltung, 'Bühne für das öffentliche Leben'

### 2.4.5 Öffentliche Wege

Ersichtlichmachung von Fußweg- bzw. Radweg-Verbindungen (insb. Lückenschlüsse), Sicherung von Wegerechten als flankierende Maßnahme, Gestaltung

## 2.5 Freiflächen im Siedlungsgebiet

→ § 11 Abs. 1 lit. f RPG: die angestrebte Siedlungsentwicklung.

Grundsätzlich geht es dabei um Aussagen zum Zusammenhang zwischen Siedlungsschwerpunkten, Verdichtungszonen und Freiräumen für die Naherholung, die als Ausgleich für eine dichte Bebauung wichtig sind. (*Fleisch/Fend S. 80f.*)

→ § 11 Abs. 1 lit. d RPG: die zu sichernden Freiräume für die Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Das Spielraumgesetz legt fest, dass die Gemeinde für öffentlich zugängliche Freiräume, insb. Grünflächen, zu sorgen hat, die von Kindern und Jugendlichen zum Spielen genutzt werden können (§2). Außerdem hat jede Gemeinde ein Spielraumkonzept zu beschließen, was im Zuge der REP-Erarbeitung geschehen kann (§3). Auch das REP soll nun grundsätzliche

Aussagen über die zu sichernden Freiräume für Kinder und Jugendliche enthalten.  
(*Fleisch/Fend S. 79f.*)

### **2.5.1 Freiflächen und deren Nutzungen**

innerörtliche Grün- und Erholungszonen in Größe und Qualität, Gestaltung, gewünschte Nutzungen, Sichtachsen, nutzungsfreie Räume, Entwicklungspotenzial für nachfolgende Generationen

### **2.5.2 ökologische Qualität von Freiräumen**

Naturvielfalt im Siedlungsraum, ökologische Aufwertung, gewünschte Nutzungen

## **2.6 Siedlungsgrenzen**

→ § 11 Abs. 1 lit. d RPG: die zu sichernden Freiräume für die Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Grundsätzlich geht es dabei um Aussagen zum Zusammenhang zwischen Siedlungsschwerpunkten, Verdichtungszonen und Freiräumen für die Naherholung, die als Ausgleich für eine dichte Bebauung wichtig sind. (*Fleisch/Fend S. 80f.*)

Das REP soll grundsätzliche Aussagen über die zu sichernden Freiräume für Kinder und Jugendliche enthalten. (*Fleisch/Fend S. 79f.*)

Das REP benötigt auch grundsätzliche Aussagen zu Flächen für die bodenabhängige Lebensmittelerzeugung (neues Raumplanungsziel §2 Abs. 2 lit. a). Um die Eignung der Flächen zu bewerten, kann bspw. auf die Bodenklimazahl zurückgegriffen werden.

### **2.6.1 Siedlungsränder als Entwicklungsrahmen festlegen**

parzellenscharfe versus unscharfe Abgrenzung, Siedlungsgrenzen im Streusiedlungsgebiet, Definition von Weilern

### **2.6.2 Übergang Siedlung – Landschaft**

Qualität des Siedlungsrandes, Gestaltung des Übergangs in die Landschaft, besonders schützenswerte Bereiche

## **2.7 Energie & Klima**

→ § 11 Abs. 1 lit. f RPG: die angestrebte Siedlungsentwicklung, insbesondere die Gliederung der Bauflächen einschließlich der zeitlichen Abfolge der Bebauung, unter Bedachtnahme auf die Erfordernisse der Energieeffizienz.

„Im Hinblick auf das in Art. 7 Abs. 7 der Landesverfassung verankerte Staatsziel des Klimaschutzes soll bei der Erstellung des REP die Energieeffizienz Berücksichtigung finden.

(*Fleisch/Fend S. 81*)

### **2.7.1 Energiesparende Bau- und Siedlungsstruktur**

Energieversorgung, erneuerbare Energien, Energieeffizienz, raumplanerische/städtebauliche Fragestellungen zum Energieverbrauch, Auswirkungen der Siedlungsstruktur auf den Energieverbrauch

### **2.7.2 Anforderungen des Klimawandels**

Anpassung der Siedlungsstruktur an die Anforderungen des Klimawandels, Anpassung an Hitzeperioden, Trockenheit und örtliche Starkregenereignisse

### 3. Der Wirtschaftsraum

→ § 11 Abs. 1 lit. c RPG: die angestrebte Wirtschaftsstruktur.

Konkretisierung des Raumplanungszieles „Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, besonders für Wohnen, Wirtschaft und Arbeit, §2 Abs. 2 lit. a RPG, was die Sicherung der für die Wirtschaft notwendigen Flächen beinhaltet. (Fleisch/Fend S. 20, 79)

#### 3.1 Gewerbe- / Betriebsgebiete

##### 3.1.1 Ziele für die Wirtschaftsstruktur

Bedarf an Gewerbeflächen, angestrebte Wirtschaftsstruktur und -entwicklung

##### 3.1.2 Festlegungen zu Gewerbe- / Betriebsgebieten

Eignung ausgewählter Standorte, bestehende Betriebsstandorte und Erweiterungsmöglichkeiten, Höhen- und Dichteentwicklung

##### 3.1.3 regionale Kooperation bei Betriebsgebieten

Verortung regional bedeutsamer Betriebsgebiete, Überlegungen zum Nutzen- und Lastenausgleich, Erwerb von strategischen Flächen

##### 3.1.4 Umwidmung und Nachnutzung,

angestrebte qualitative Entwicklung, Erneuerung/Revitalisierung bestehender Gebäude und Grundstücke, Mobilisierung von Flächen, Altlastenbeseitigung

##### 3.1.5 Gestaltung und Erschließung von Betriebsgebieten

flächensparende und ortsbild- und landschaftsverträgliche Gewerbeflächen, Erschließung für alle Verkehrsarten, naturnahe Gestaltung von Gewerbeflächen

##### 3.1.6 Energie-sparsame Gewerbegebiete

Bebauungsplan bezüglich Solaranlagen, erneuerbare Energien, begrünte Gestaltung der Gewerbeflächen

#### 3.2 Handel und Dienstleistungen

##### 3.2.1 Entwicklungen im Dienstleistungssektor

Standorte für nicht-produzierendes Gewerbe / Dienstleistungen, Durchmischung mit Wohnen, Dienstleister in peripheren Lagen

##### 3.2.2 Entwicklung des Einzelhandels

Ausmaß und Verteilung der Einzelhandelsstandorte, Versorgungsqualität in fußläufiger Entfernung, Eignungs- bzw. Ausschlussgebiete, baustrukturelle Einbindung von Handelsbetrieben

##### 3.2.3 Regionale Zusammenarbeit im Einzelhandel

angestrebte Versorgungsfunktion in der Region, Verflechtungsbereiche, Auswirkungen bestehender und geplanter Einzelhandelsprojekte

#### 3.3 Tourismuswirtschaft

##### 3.3.1 Infrastruktur für Gastronomie und Beherbergung

Entwicklungspotentiale für Gastronomie / Beherbergung, touristische Infrastrukturen im Siedlungsgebiet

### 3.3.2 Ferienwohnungen

geeignete Gebiete, Umgang mit Neuwidmungen

## 4. Der Freiraum

### 4.1 Land- und Forstwirtschaft

→ § 11 Abs. 1 lit. d RPG: die zu sichernden Freiräume für die Landwirtschaft unter besonderer Berücksichtigung der bodenabhängigen Lebensmittelerzeugung.

Die Bestimmung wurde ergänzt, um die besondere Bedeutung der bodenabhängigen Lebensmittelerzeugung hervorzuheben und sicherzustellen, dass die dafür erforderlichen Freiräume bei der Festlegung des REP entsprechend berücksichtigt werden. Bei der Beurteilung, welche Flächen für die bodenabhängige Lebensmittelerzeugung besonders geeignet sind, kann beispielsweise auf die im Rahmen der Bodenschätzung der landwirtschaftlichen Flächen ermittelte Bodenklimazahl zurückgegriffen werden. (*Fleisch/Fend S. 80*)

#### 4.1.1 Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen

Flächeneignung, Erhalt ackerfähiger Böden, Nutzungskonflikte und Prioritäten, Kompensationsflächen

#### 4.1.2 Flächen für Jagd und Fischerei

Flächeneignung, Fischzuchtanlagen

### 4.2 Freizeit und Erholung

→ § 11 Abs. 1 lit. d RPG: die zu sichernden Freiräume für die Naherholung.

Besondere Beachtung finden die zu sichernden Freiräume für Kinder und Jugendliche. Das für alle Gemeinden verpflichtende Spielraumkonzept kann auch als Teil des REP erstellt werden. Dabei muss die Mitwirkung von Kindern und Jugendlichen gewährleistet sein. (*Fleisch/Fend S. 79f.*)

#### 4.2.1 Siedlungsnahe Spiel- und Freiräume

verschiedene Freizeitnutzungen, Spiel- und Freiräume für Kinder und Jugendliche, barrierefreie Naherholung am Siedlungsrand

#### 4.2.2 Attraktionspunkte für Tourismus und Naherholung

Flächeneignung, Parkplätze, Aufstiegshilfen, Ausweisung von Wanderwegen, Hotels und gastronomische Einrichtungen, Campingplätze, regional bedeutsamen Freizeiteinrichtungen

### 4.3 Rohstoffe und Energie

#### 4.3.1 Flächen zur Energieerzeugung

Standorte für die Wasserkraft-, Windkraft-, Biomasse- und Solarnutzung im Außenbereich

→ § 11 Abs. 1 lit. j RPG: die Energieversorgung unter besonderer Berücksichtigung der nachhaltigen Nutzung erneuerbarer Energien.

Die Notwendigkeit für Überlegungen bzgl. einer nachhaltigen Nutzung erneuerbarer Energien leitet sich aus dem Staatsziel Klimaschutz ab. (*Fleisch/Fend S. 83*)

#### **4.3.2 Abbau von Kies, Steinen**

potentielle Abbaufächen von Kies und Steinen, Bodenqualität bei Aufschüttungen, Kompensationsflächen

#### **4.3.3 Deponieflächen**

Abfall- und Wertstoff- Lagerflächen, Sortieranlagen, Fahrhilos, Bezug zur Einwohnerentwicklung und regionale Kooperationen

#### **4.3.4 Grundwasser, Trinkwasser (Wasser für den menschlichen Gebrauch)**

Trinkwasserschutz- und schongebiete durch Ausweisung von Freiflächen sichern

### **4.4 Entwicklung von Natur und Landschaft**

→ § 11 Abs. 1 lit. d RPG: die zu sichernden Freiräume für die Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft.

→ Umsetzung des Raumplanungszieles „Erhaltung der Vielfalt von Natur und Landschaft“ nach § 2 Abs. 2 lit. b RPG, wobei unter „Vielfalt“ auch die ökologischen Funktionen zu verstehen sind. (*Fleisch/Fend S. 21*)

#### **4.4.1 Landesraumpläne**

Landesgrünzone bzw. Landesblauzone, Kompensation bei Inanspruchnahme

#### **4.4.2 Landschaftsbild**

erhaltenswerte prägende Elemente, Erhalt von Kulturlandschaftselementen, Nutzungsmöglichkeiten ehemals landwirtschaftlicher Gebäude je nach Flächenwidmung

#### **4.4.3 Ökologisch wertvolle Flächen, Biotope, Schutzgebiete**

Flächeneignung für Freiflächen für Erhalt von ökologisch wertvollen Landschaftsbestandteilen, Landschaftspflegeflächen und zur Verbesserung der Biodiversität, Ausweisung von Freiflächen für Wildtierkorridore und für die Gemeinde wertvolle Biotope und Naturdenkmäler

### **4.5 Schutz vor Naturgefahren**

→ § 11 Abs. 1 lit. e RPG: die zu sichernden Freiräume zum Schutz vor Naturgefahren. Risikovermeidung und Risikoverringerung für Siedlungsgebiete sind wesentliche Anliegen der Raumplanung. Dazu gehört insb. die Freihaltung von gefährdeten Gebieten von baulichen Nutzungen. (*Fleisch/Fend S. 22*)

#### **4.5.1 Schutz vor Naturgefahren im Talbereich**

Hochwasserschutz, Retentionsräume, Auswirkungen des Klimawandels

#### **4.5.2 Schutz vor Naturgefahren im Hangbereich**

Gefahrenzonen, Erhalt des Schutzwalds, Hintanhalt der Ausweisung von Bauflächen bzw. Sondergebieten, Auswirkungen des Klimawandels

#### **4.5.3 Sonstige Abstandsflächen**

Abstandsflächen des Siedlungsgebiets zu Waldrändern

## 5. Der Sozialraum

### 5.1 Struktur des Sozialraums

#### 5.1.1 Grundsätzliche Aussagen zur angestrebten Entwicklung

Flächeneignung für notwendige Einrichtungen und Strukturen, Mit- und Nebeneinander verschiedener Nutzergruppen, Standorteignung für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, regionale Verteilung der Einrichtungen, Flächen für Kooperationsprojekte

→ § 11 Abs. 1 lit. g RPG: Jene Siedlungsschwerpunkte, für die ein Quartiersentwicklungskonzept zu erstellen ist.

Beim Quartiersentwicklungskonzept handelt es sich ausschließlich um eine fachliche Grundlage und nicht um eine Verordnung. Es bildet die fachliche Grundlage für nachfolgende Festlegungen (BBP, verpflichtende Baugrundlagenbestimmung, Vertragsraumordnung) und für Maßnahmen aus anderen Themenfeldern der Gemeindeentwicklung. Jede Gemeinde – auch eine Kleingemeinde – soll sich damit auseinandersetzen, ob ein solches Konzept ggf. sinnvoll ist und im REP die Gebiete festlegen. (*Fleisch/Fend S. 81f.*)

### 5.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

→ § 11 Abs. 1 lit. k RPG: die erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen.

Zum Gemeinbedarf zählen bspw. Krankenanstalten, Altersheime, Schulen, Kindergärten, Kinderspielplätze, Amtsgebäude, Kirchen, Bestattungsanlagen, öffentlich zugängliche Grünflächen, Sportanlagen, Garagen und Abstellplätze, Versorgungsanlagen, Abfallbeseitigungsanlagen. Die Flächen können im örtlichen oder überörtlichen Interesse liegen. Die Flächen müssen in einem Zeitraum von 20 Jahren genutzt werden, andernfalls kommt die Folgewidmung zum Tragen (*Fleisch/Fend S. 191f.*)

#### 5.2.1 Betreuung und Pflege

geeignete Standorte, Räumlichkeiten für Pflegeeinrichtungen und der Infrastruktur, verschiedene Formen des Wohnens im Alter

#### 5.2.2 Ärztliche / medizinische Versorgung

Standorte für stationäre / mobile ärztliche Versorgung, Apotheken, gesundheitsrelevante Dienstleistungen

#### 5.2.3 Kinderbetreuung und Spielräume

Flächeneignung, Kindergarten, -hort, Nachmittags-/ Schülerbetreuung, Spiel- und Bewegungsplätze

#### 5.2.4 Treffpunkte für Jugendliche

Flächeneignung Treffpunkte, Sport- und Bewegungsplätze

#### 5.2.5 Aufenthaltsorte für ältere Menschen

Treffpunkte, Barrierefreiheit

#### 5.2.6 Bildung und Schulen

Flächeneignung Erweiterungsbedarf und -möglichkeiten, regionale Betrachtung, Räumlichkeiten für die Erwachsenenbildung und andere Bildungseinrichtungen (Bibliotheken, etc.)



### **5.2.7 Kultur und Veranstaltungen**

benötigte bzw. geeignete Flächen und Gebäude wie Veranstaltungsräume und Aufführungsorte, Treffpunkte für Kulturinitiativen, Museen und Sammlungen, Archive, publikumsintensive Veranstaltungsstätten

### **5.2.8 Vereine, Religionsgemeinschaften**

Infrastruktur für Vereine (Gebäude und Freiflächen), räumliche Infrastruktur für die Feuerwehr, Räume für Religionsgemeinschaften, Bestattungsorte

## **5.3 Einrichtungen der Nahversorgung**

### **5.3.1 Einkaufen (Dinge des täglichen Bedarfs)**

Nahversorgung mit Treffpunktfunktion in Orts- oder Stadtteilzentren

### **5.3.2 Verwaltung**

Flächen- bzw. Raumbedarf der Gemeindeverwaltung, regionale Verwaltungszusammenschlüsse

## **6. Der Versorgungsraum und die technische Infrastruktur**

→ § 11 Abs. 1 lit. f RPG: Die angestrebte Siedlungsentwicklung, insbesondere die Gliederung der Bauflächen einschließlich der zeitlichen Abfolge der Bebauung, unter Bedachtnahme auf die Erfordernisse der Infrastruktur (...) und der Energieeffizienz.

Zu den notwendigen Infrastruktureinrichtungen zählen in den Zielen der Raumplanung nach §2 bspw. Anlagen und Leitungen für den Transport elektrischer Energie, Abwasserbeseitigungs- und Wasserversorgungsanlagen, Abfallbehandlungsanlagen oder Verkehrsverbindungen. Bei Regelungen der Vertragsraumordnung zählen zur Infrastruktur generell auch erforderliche Erholungsflächen und Versorgungseinrichtungen. (*Fleisch/Fend S. 27, 292*)

### **6.1 Generelle Ziele**

#### **6.1.1 Bedarfsabschätzung**

Auswirkungen der angestrebten Siedlungsstruktur auf die Versorgungsinfrastruktur

#### **6.1.2 Regionale Zusammenarbeit**

regionale Zusammenarbeit bei der technischen Infrastruktur

### **6.2 Versorgungsnetze**

#### **6.2.1 Wasser, Abwasser,**

Flächenbedarf für Einrichtungen des Gemeindebedarfs

#### **6.2.2 Strom, Gas, Heizenergie**

Flächenbedarf für Anlagen zur Energieerzeugung, Leitungsnetze, Versorgungsverbände (z.B. Nahwärme), erneuerbare Energien

#### **6.2.3 Kommunikation**

Breitbandausbau, Betrieb eines eigenen Netzes, Nutzung geplanter Tiefbaumaßnahmen für Leerverrohrungen, Standorte für Funk- und Telekommunikationsmasten

## 7. Verkehr und Mobilität

→ § 11 Abs. 1 lit. i RPG: die Verkehrsabwicklung und die Ausgestaltung des Verkehrs-wegenetzes unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse für den öffentlichen Verkehr.

Durch Berücksichtigung der Erfordernisse von ÖV, Fußgänger und Radfahrer wird dem Raumplanungsziel „räumliche Strukturen, die eine umweltfreundliche Mobilität begünstigen (§ 2 Abs. 3 lit. k) Rechnung getragen. Ein Straßen- und Wegekonzept der Gemeinde, kann auch als Teil des REP erstellt werden. (*Fleisch/Fend S. 83.*)

→ § 11 Abs. 1 lit. g RPG: Jene Siedlungsschwerpunkte, für die ein Quartiersentwicklungs-konzept zu erstellen ist.

Beim Quartiersentwicklungskonzept handelt es sich ausschließlich um eine fachliche Grundlage und nicht um eine Verordnung. Es bildet die fachliche Grundlage für nachfolgende Festlegungen (BBP, verpflichtende Baugrundlagenbestimmung, Vertragsraumordnung) und für Maßnahmen aus anderen Themenfeldern (z.B. aus dem Themenfeld „Verkehr und Mobilität“). Jede Gemeinde – auch eine Kleingemeinde – soll sich damit auseinandersetzen, ob ein solches Konzept ggf. sinnvoll ist, und dann im REP diese Gebiete festlegen. (*Fleisch/Fend S. 81f.*)

### 7.1 Straßenraum

#### 7.1.1 Bedarfsabschätzung

Auslastung des innerörtlichen Verkehrsnetzes durch die geplante Siedlungs- und Gewerbestruktur

#### 7.1.2 Verkehrsführung

Erstellung eines Straßen- und Wegekonzepts, verkehrsintensive und verkehrsberuhigte Zonen, Straßenraum als öffentlicher Raum

#### 7.1.3 Sonstiges

Flächeneignung prüfen; regionale Abstimmung des ÖV-Angebots als ergänzende Maßnahme; Infrastruktur für alternative Mobilitätsformen

**7.1.4 Fußgänger- und Radverkehr** örtliche/überörtliche Rad- und Fußwegverbindungen, Fuß- und Radwegkonzept, Fußgängerzonen als flankierende Maßnahme

## 8. Privatwirtschaftliche Maßnahmen (§ 38a)

→ § 11 Abs. 1 lit. l RPG: die Handhabung der privatwirtschaftlichen Maßnahmen (§ 38a).

Mit der Gesetzesnovelle wird ein neuer Typ von Vereinbarung gesetzlich verankert (Vereinbarungen über Infrastrukturmaßnahmen). Um die Handhabung der Vertrags-raumordnung zu erleichtern, soll sich die Gemeinde bereits während der Erarbeitung des REP mit den möglichen Einsatzszenarien der verschiedenen Vereinbarungstypen sowie ihrer möglichen Ausgestaltung auseinandersetzen. (*Fleisch/Fend S. 83*)

## 8.1 Grundsätzliche Fragen

- Welche Raumplanungsziele sollen in der Gemeinde gegebenenfalls besser mit dem Instrument der Vertragsraumordnung verfolgt werden (ergänzend zur hoheitlichen Raumplanung)?
- In welchen Fällen soll die Vertragsraumordnung in der Gemeinde überhaupt eingesetzt werden? (In allen Umwidmungsfällen unabhängig von Ort und Grundstücksgröße oder nur in bestimmten im REP zu definierenden Fallkonstellationen? Zur Umsetzung von Quartiersentwicklungskonzepten z.B. im Zusammenhang mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan?)
- Welche Vertragstypen (Verwendungsvereinbarung, Überlassungsvereinbarung, Infrastrukturvereinbarung) sollen in der Gemeinde gegebenenfalls zum Einsatz kommen?

## 8.2 Verwendungsvereinbarung gemäß § 38a Abs. 2 lit. a RPG

- Welche Sicherungsinstrumente sollen für den Fall der Nichteinhaltung des Raumplanungsvertrages durch den Grundeigentümer vertraglich vorgesehen werden (z.B. Optionsrecht auf Erwerb des Eigentums am betreffenden Grundstück, Vertragsstrafe und deren Höhe, usw.)?
- Bei Verwendungsvereinbarungen im Zusammenhang mit der unbefristeten Widmung: Welche Bebauungsfrist soll im Raumplanungsvertrag vereinbart werden (diese kann auch kürzer als die gesetzliche Frist von 7 Jahren sein)?

## 9. Verfahrensfragen

- 9.1 Regionale Zusammenarbeit
- 9.2 Umsetzung in Plangrundlagen
- 9.3 Umsetzung per Vertragsraumordnung
- 9.4 Beteiligung und Interessenausgleich
- 9.5 Evaluation