

# Häufig gestellte Fragen

## zur Raumplanungsgesetz-Novelle, LGBl.Nr. 4/2019

### Inhalt

Teil I: Räumlicher Entwicklungsplan (REP) .....	2
A. Räumlicher Entwicklungsplan (allgemein) .....	2
B. Räumlicher Entwicklungsplan und Umweltprüfung .....	8
Teil II: Verdichtungszone(n) .....	10

## Teil I: Räumlicher Entwicklungsplan (REP)

---

### A. Räumlicher Entwicklungsplan (allgemein)

- **In welchem Verhältnis stehen räumlicher Entwicklungsplan, Straßen- und Wegekonzept, Spielraumkonzept und Quartiersentwicklungskonzepte zueinander?**

#### a. Räumlicher Entwicklungsplan

Der räumliche Entwicklungsplan (REP) ist das strategische Planungsinstrument der Gemeinde. Er enthält Vorgaben („grundsätzliche Aussagen“) zur zukünftigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde (und wird in weiterer Folge mit verschiedenen Planungsinstrumenten, insb. dem Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan, und auch mit nichthoheitlichen Maßnahmen von der Gemeinde umgesetzt). Der REP ist gemäß § 11 Raumplanungsgesetz (RPG) von jeder Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet als Verordnung zu erlassen.

Das Spielraumkonzept nach Spielraumgesetz und das Straßen- und Wegekonzept nach Straßengesetz können von der Gemeinde gesondert oder aber als Teil bzw. im Rahmen des REP (nach § 11 RPG) erstellt werden. Werden diese Konzepte nicht als Teil des REP, sondern außerhalb des REP gesondert erstellt, handelt es sich dabei nicht um eine Verordnung.

Das Spielraumkonzept, das Straßen- und Wegekonzept sowie der REP sollten sich inhaltlich nicht widersprechen, sondern ergänzen. Zusammen bilden sie die strategischen Planungsinstrumente der Gemeinde mit Raumbezug.

#### b. Quartiersentwicklungskonzepte

Gemäß § 11 Abs. 1 lit. g RPG hat die Gemeinde im REP auch Aussagen darüber zu treffen, für welche Siedlungsschwerpunkte in weiterer Folge ein Quartiersentwicklungskonzept zu erstellen ist.

Das Quartiersentwicklungskonzept ist eine fachliche Grundlage (für ortsteilbezogene Planungen und Maßnahmen) und keine Verordnung wie der REP. Es bezieht sich auf einen bestimmten Ortsteil in der Gemeinde (Quartier) und ist – aus rechtlicher Sicht – nicht in jeder einzelnen Gemeinde zwingend erforderlich. Jedoch hat sich jede Gemeinde bei der Erstellung des REP damit auseinanderzusetzen, ob ein Quartiersentwicklungskonzept aus planerischer Sicht erforderlich erscheint. Zweckmäßig ist ein Quartiersentwicklungskonzept für vorgesehene Siedlungsschwerpunkte (z.B. Ortszentrum, insb. aber für Verdichtungszonen), um die Qualität bei dichterem Bebauung sicherzustellen, insbesondere im Hinblick auf die notwendigen Außenräume / öffentlichen Räume, die Durchwegung und die Versorgung vor Ort mit Gütern und (öffentlichen) Dienstleistungen.

#### c. Straßen- und Wegekonzept

Das Straßen- und Wegekonzept ist ein strategisches Planungsinstrument der Gemeinde, das zwar nicht als Verordnung kundgemacht wird und auch nicht zwingend zu erstellen ist; es dürfen jedoch nur solche Straßen mit Verordnung als Gemeindestraße erklärt werden, deren Funktion als beabsichtigte Gemeindestraße und deren ungefährender Verlauf durch einen Straßenkorridor zuvor im Straßen- und Wegekonzept der Gemeinde festgelegt wurde und die diesen Festlegungen nicht widersprechen (vgl. § 20 Abs. 4 Straßengesetz).

Gemäß § 16 Straßengesetz hat das Straßen- und Wegekonzept (das sich auch nur auf Teile der Gemeinde beziehen kann) insbesondere grundsätzliche Aussagen zu enthalten über

- die bestehenden Straßen und deren Funktion,
- die beabsichtigten Gemeindestraßen, deren Funktion und ungefährer Verlauf und
- die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer und zur Erhöhung der Attraktivität des nicht motorisierten Verkehrs.

#### d. Spielraumkonzept

Gemäß § 3 Spielraumgesetz hat die Gemeinde ein Spielraumkonzept zu beschließen. Gemäß § 3 Abs. 3 Spielraumgesetz kann dieses Spielraumgesetz als Teil des räumlichen Entwicklungskonzeptes (jetzt: REP) erstellt werden. Gemäß § 3 Abs. 1 Spielraumgesetz hat das Spielraumkonzept grundsätzliche Aussagen zu enthalten über die erforderlichen Kinderspielplätze und die erforderlichen Freiräume (die von Kindern zum Spielen genutzt werden können).

- **Ist das Quartiersentwicklungskonzept Teil des räumlichen Entwicklungsplanes?**

Das Quartiersentwicklungskonzept selbst ist kein Teil des räumlichen Entwicklungsplanes (REP), allerdings hat der REP gemäß § 11 Abs. 1 lit. g RPG grundsätzliche Aussagen zu enthalten über jene Siedlungsschwerpunkte, für die ein Quartiersentwicklungskonzept zu erstellen ist. Im REP wird daher nur festgelegt, ob und wenn ja für welche(n) Ortsteil(e) bzw. Siedlungsschwerpunkt(e) ein Quartiersentwicklungskonzept zu erstellen ist. Die Erstellung erfolgt dann gesondert in einem nächsten Schritt.

- **Wie wird ein räumlicher Entwicklungsplan strukturiert (Plan, Erläuterungen,...)?**

Die Erstellung des räumlichen Entwicklungsplanes (REP) erfolgt in der Regel mehrstufig: Zunächst erfolgt eine Grundlagenermittlung (Erhebung und Analyse), um dann auf der Grundlage dieser raumbezogenen Daten und Fakten unter Mitwirkung der Bevölkerung raumbezogene Vorstellungen für die anzustrebende Zukunft der Gemeinde entwickeln zu können (die Darstellung der Ergebnisse der Grundlagenermittlung kann, muss aber nicht Teil des REP sein). Die Festlegung der Entwicklungsziele und der zur Erreichung dieser Ziele ins Auge gefassten Strategien und Maßnahmen ist der eigentliche Kern des REP.

In der Regel enthält der REP verbale und planliche Darstellungen.

§ 11 Abs. 1 RPG legt fest, zu welchen Themen der REP grundsätzlichen Aussagen zu enthalten hat. Wird der REP vom Land gefördert, sind auch die Förderrichtlinien (mit den dort verlangten Inhalten) bzw. die Bedingungen der Förderzusage des Landes einzuhalten.

Das Land (Abteilung Raumplanung und Baurecht) wird den Gemeinden als Empfehlung noch ein „Inhaltsverzeichnis“ für die Strukturierung des REP zur Verfügung stellen.

Gemäß § 11 Abs. 3 RPG ist ein allgemein verständlicher Erläuterungsbericht zum REP zu erstellen. Dieser kann Ausführungen über das verfahrensmäßige Zustandekommen und Erläuterungen für die Auslegung der verbalen Bestimmungen enthalten. Das Ergebnis einer allenfalls durchgeführten Umwelterheblichkeitsprüfung bzw. der Umweltbericht sind ebenso in den Erläuterungsbericht aufzunehmen.

- **Welche Verfahrensschritte sind bei der Erstellung oder Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes einzuhalten?**

Das Verfahren zur Erstellung oder Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes (REP) wird in den § 11 Abs. 3 bis 8, § 11a und § 11b RPG festgelegt:

- a. Bei der Ersterstellung des REP ist während der Ausarbeitung bzw. vor der Erlassung des REP zumindest eine **Umwelterheblichkeitsprüfung** durchzuführen (vgl. § 11a RPG); bei der Änderung des REP ist dies nur erforderlich, falls keine Ausnahme nach der „Verordnung der Landesregierung über die Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder von der Umweltprüfung ausgenommen sind“, vorliegt.

**Die Bestimmungen betreffend die Umwelterheblichkeitsprüfung und der strategischen Umweltprüfung (§ 11a RPG in Verbindung mit den §§ 10a bis 10g RPG) sind jedenfalls einzuhalten** (in den nachfolgenden Punkten b. bis h. wird darauf nicht mehr ausdrücklich eingegangen).

- b. Die Erstellung (und Änderung) des REP erfordert zwingend die Mitwirkung der Bevölkerung; sie hat nach dem Willen des Gesetzgebers „in angemessener Weise“ zu erfolgen (z.B. durch Informationsveranstaltungen).
- c. Der unter Beteiligung der Bevölkerung erarbeitete und schließlich von der Gemeindevertretung beschlossene Entwurf des REP ist samt einem allgemein verständlichen Erläuterungsbericht mindestens vier Wochen auf der Homepage der Gemeinde im Internet zu veröffentlichen; auf die Möglichkeit zur Stellungnahme ist hinzuweisen.  
Die Veröffentlichung des Entwurfs ist unter Angabe der Internet-Fundstelle durch Anschlag an der Amtstafel während der Dauer der Veröffentlichung und, sofern ein solches besteht, im Amtsblatt der Gemeinde (Gemeindeblatt) kundzumachen.
- d. Von der Veröffentlichung sind die Landesregierung, die Sektion Vorarlberg des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung, alle angrenzenden Gemeinden und jene sonstige öffentlichen Stellen und Regionalplanungsgemeinschaften, deren Belange durch den räumlichen Entwicklungsplan wesentlich berührt werden, zu verständigen.
- e. Während der Zeit der Veröffentlichung können Änderungsvorschläge und Stellungnahmen nach § 11 Abs. 5 RPG eingebracht werden; diese sind der Gemeindevertretung vor der Beschlussfassung über den REP zur Kenntnis zu bringen.
- f. Der von der Gemeindevertretung beschlossene REP ist der Landesregierung samt Erläuterungsbericht, eingelangter Äußerungen, Änderungsvorschlägen und Stellungnahmen zu übermitteln.
- g. Der REP bedarf zu seiner Wirksamkeit der aufsichtsbehördlichen Genehmigung der Landesregierung. Die Landesregierung prüft die vorgelegten Äußerungen, Änderungsvorschläge und Stellungnahmen und kann die Genehmigung des REP durch Bescheid versagen (wenn der REP den im § 2 RPG genannten Zielen oder einem Landesraumplan widerspricht oder sonst rechtswidrig ist) oder mit Bescheid die Genehmigung erteilen.
- h. Der REP ist eine Verordnung und daher nach der aufsichtsbehördlichen Genehmigung gemäß § 32 Gemeindegesetz (GG) kundzumachen.

- **Kann der Planungshorizont des räumlichen Entwicklungsplanes auf weniger als zehn Jahre verkürzt werden?**

Der Planungshorizont bei der Erstellung des räumlichen Entwicklungsplanes (REP) beträgt grundsätzlich 10 Jahre (vgl. § 11b Abs. 2 RPG); kürzer als 7 Jahre darf er nicht sein (zumal die gesetzliche Bebauungsfrist bei Neuwidmungen 7 Jahre beträgt). Er kann aber auch länger als 10 Jahre sein, sofern die Strategien und Maßnahmen zur Erreichung der festgelegten Ziele (auch) für die ersten zehn Jahre festgelegt werden. Spätestens alle zehn Jahre nach der Erstellung ist der REP gesamthaft zu überprüfen (§ 11b Abs. 2 RPG).

Es ist rechtlich zulässig, den REP jederzeit – unter Einhaltung der Verfahrensbestimmungen (insb. Öffentlichkeitsbeteiligung) – abzuändern.

- **Wie ist der zeitliche Ablauf (bzw. die Abstimmung) zwischen räumlichem Entwicklungsplan, Quartiersentwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan zu organisieren?**

Grundsätzlich sollte der räumliche Entwicklungsplan (REP), der für das gesamte Gemeindegebiet bis spätestens Ende 2022 zu erstellen ist, als Erstes erfolgen und darauf aufbauend in einem weiteren Schritt – beschränkt auf einen bestimmten Ortsteil – ein Quartiersentwicklungskonzept erstellt werden; dieses bildet dann die fachliche Grundlage für die (geänderte) Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung (doch kann das Quartiersentwicklungskonzept auch vorgezogen werden oder parallel erarbeitet werden, wenn dies zweckmäßig ist).

- **Was sind die Vorteile, wenn das räumliche Entwicklungskonzept vor dem 1.3.2019 als Verordnung (räumlicher Entwicklungsplan) kundgemacht wurde?**

Gemäß § 61 Abs. 6 RPG gelten die bereits vor dem Inkrafttreten der Novelle LGBl.Nr. 4/2019 bestehenden und als Verordnung kundgemachten räumlichen Entwicklungskonzepte (REK) als räumliche Entwicklungspläne (REP) im Sinne des § 11 RPG. Sie bedürfen keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung. Sie sind aber nach § 11b Abs. 2 RPG bis 31.12.2022 noch einer Überprüfung zu unterziehen und erforderlichenfalls anzupassen (vor allem im Hinblick auf die fehlenden Mindestinhalte nach § 11 Abs. 1 RPG in der Fassung der RPG-Novelle 2019). Für die Anpassung ist eine aufsichtsbehördliche Genehmigung der Landesregierung erforderlich. Die UEP/SUP-Pflicht entfällt bei den Anpassungen (Änderungen), wenn die Kriterien der Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltverträglichkeitsprüfung ausgenommen sind, LGBl. Nr. 38/2005 in der Fassung LGBl.Nr. 11/2019, vorliegen.

- **Muss ein bestehendes räumliches Entwicklungskonzept an die neuen Vorschriften für den räumlichen Entwicklungsplan angepasst werden?**

Ja; wenn das räumliche Entwicklungskonzept (REK) nach § 61 Abs. 6 RPG vor dem 1.3.2019 als Verordnung kundgemacht wurde und daher als räumlicher Entwicklungsplan (REP) gilt, muss es dennoch überprüft und vor Ende 2022 erforderlichenfalls an die Vorgaben des § 11 RPG angepasst werden (die Anpassung wird in aller Regel erforderlich sein, da die bestehenden REK vermutlich noch nicht über alle Mindestinhalte nach dem geänderten § 11 Abs. 1 RPG verfügen).

Falls kein REK besteht oder dieses nicht vor dem 1.3.2019 als Verordnung kundgemacht wurde, muss bis Ende 2022 erstmals ein REP erstellt werden (auch in diesem Fall kann

natürlich inhaltlich auf dem bisherigen REK aufgebaut werden, soweit das REK noch nicht überholt ist).

In beiden Fällen sind die geltenden Verfahrensbestimmungen einzuhalten und bedarf es der aufsichtsbehördlichen Genehmigung der Landesregierung.

- **Bedarf die Überarbeitung des räumlichen Entwicklungsplanes im Rahmen der Übergangsbestimmung nach § 61 Abs. 6 RPG der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 RPG?**

Die erforderliche Anpassung bzw. Überarbeitung des als räumlicher Entwicklungsplan (REP) geltenden räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK, das nach § 61 Abs. 6 RPG vor dem 1.3.2019 als Verordnung kundgemacht wurde) bis spätestens Ende 2022 ist rechtlich als Änderung des REP anzusehen. Die Verfahrensbestimmungen sind einzuhalten. Auch diese Änderung des REP bedarf daher (wie jede andere Änderung des REP) der Mitwirkung der Bevölkerung nach § 11 Abs. 3 RPG.

- **Ist die Anpassung des räumlichen Entwicklungsplanes im Rahmen der Übergangsbestimmung UEP-pflichtig?**

Ja, die Anpassung des nach der Übergangsbestimmung des § 61 Abs. 6 RPG überführten räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) an die neuen Vorschriften für den räumlichen Entwicklungsplan (REP) bis Ende 2022 ist - als Änderung eines REP – grundsätzlich UEP-pflichtig. Es ist jedoch im Einzelfall zu prüfen, ob eine Ausnahme nach der „Verordnung der Landesregierung über die Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder von der Umweltprüfung ausgenommen sind“ greift.

- **Kann man für Teile der Gemeinde weiterhin individuelle Festlegungen treffen (ist ein „Teil-REP“ möglich)?**

Gemäß § 11 Abs. 1 RPG ist für das gesamte Gemeindegebiet ein räumlicher Entwicklungsplan (REP) zu erstellen. Bis zum Inkrafttreten der Novelle LGBl.Nr. 4/2019 hatten die Gemeinden die Möglichkeit, nur für Teile ihres Gemeindegebiets sogenannte „Teil-REK“ zu beschließen. Dies ist nunmehr auf der Ebene des REP nicht mehr möglich. Allerdings können bereits im REP bei Bedarf für ein bestimmtes Gemeindegebiet besondere Festlegungen getroffen werden.

Besondere Festlegungen können für einen bestimmten Teil der Gemeinde auch in Gestalt eines Quartiersentwicklungskonzeptes erfolgen (z.B. für das Ortszentrum oder einen Siedlungsschwerpunkt).

- **Bindet der räumliche Entwicklungsplan auch die Baubehörde?**

Der räumliche Entwicklungsplan (REP) richtet sich ausschließlich an die Gemeinde als Planungsbehörde, nicht jedoch an die Gemeinde als Baubehörde, die über einen Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung für ein bestimmtes Bauprojekt entscheidet; die Baubehörde hat daher bei Erteilung einer Baubewilligung nicht zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben einem REP entspricht.

Das REP kann freilich auch grundsätzliche Aussagen zu einem – für einen bestimmten Siedlungsschwerpunkt (Ortsteil) – zu erstellenden Quartiersentwicklungskonzept (vgl. § 11 Abs. 1 lit. g RPG) beinhalten. Das auf dieser Basis zu erstellende Quartiersentwicklungskonzept wiederum bildet dann eine fachliche Planungsgrundlage für

eine von der Baubehörde allenfalls festzulegende Baugrundlagenbestimmung (§ 3 Baugesetz). Insoweit können die Festlegungen im REP durchaus auch Wirkungen auf Baugrundlagenbestimmungen nach dem Baugesetz haben.

- **Gibt es die Möglichkeit zur Genehmigung von Ausnahmen vom räumlichen Entwicklungsplan (wie bei Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen)?**

Der räumliche Entwicklungsplan (REP) ist ein strategisches Planungsinstrument der Gemeinde. Ausnahmen vom REP sind daher im Gesetz nicht vorgesehen (anders beim Flächenwidmungsplan nach § 22 RPG oder beim Bebauungsplan nach § 35 RPG). Dies ist beim REP aber auch nicht notwendig, denn

- der REP kann jederzeit (auch ohne wichtigen Grund) von der Gemeindevertretung geändert werden (freilich unter Beachtung der Verfahrensbestimmungen, wie z.B. der Öffentlichkeitsbeteiligung) und
- bei der Formulierung des REP können von vornherein „Ausnahmen“ vorgesehen werden (z.B. im Falle der Festlegung eines scharfen Siedlungsrandes im REP: Zulässigkeit kleinräumiger Abrundungen im begründeten Ausnahmefall durch Widmung als Baufläche über den festgelegten Siedlungsrand hinaus, ev. eingeschränkt auf bestimmte Fallkonstellationen wie z.B. Betriebserweiterungen).

- **Es gibt derzeit Inhalte, die seinerzeit in räumlichen Entwicklungskonzepten beschlossen worden sind, die aber nunmehr im räumlichen Entwicklungsplan nicht mit Verordnung festgelegt werden können, da sie im Gesetz keine Deckung finden. Wie ist vorzugehen?**

Die Aussagen im räumlichen Entwicklungsplan (REP) müssen im vorgegebenen Gesetzesrahmen Platz finden. Das Raumplanungsgesetz (sowie gegebenenfalls das Spielraumgesetz im Hinblick auf das Spielraumkonzept und das Straßengesetz im Hinblick auf das Straßen- und Wegekonzept) bildet daher grundsätzlich den rechtlichen Rahmen für die Festlegungen des REP.

Dieser Rahmen muss aber nicht allzu eng gesehen werden: Aufgrund der Zielsetzungen des Raumplanungsgesetzes im § 2 RPG und der Regelungen über das REP im § 11 RPG (samt den dort erwähnten privatwirtschaftlichen Maßnahmen nach § 38a RPG) braucht es zumindest einen Raumbezug; ein solcher ist oftmals gegeben. Es können daher bei den strategischen Festlegungen im REP beispielsweise auch grundsätzliche Aussagen zum „Sozialraum“ getroffen werden (wie dies die Förderrichtlinien des Landes auch vorsehen).

- **Was passiert, wenn eine bestehende Widmung dem neuen räumlichen Entwicklungsplan widerspricht?**

Sollte eine bereits bestehende Widmung dem neuen räumlichen Entwicklungsplan (REP) widersprechen, so ist die bestehende Widmung entsprechend dem REP anzupassen. Dies deshalb, weil gemäß § 12 Abs. 6 RPG der Flächenwidmungsplan einem REP nicht widersprechen darf. Ob eine Widmung dem REP widerspricht, hängt von der konkreten Formulierung des betreffenden REP ab. Wenn in einem REP beispielsweise Gebiete ausgewiesen werden, für die eine bauliche Entwicklung innerhalb der nächsten 15 Jahre vorgesehen ist, bedeutet dies nicht, dass eine Fläche in diesem Gebiet, das als Freifläche-Landwirtschaft gewidmet ist, zwingend als Baufläche umzuwidmen ist.

- **Gibt es spezielle Zeitvorgaben für die Umsetzung des räumlichen Entwicklungsplanes (insbesondere, wenn die Änderung eines anderen Planes durch die Erlassung eines räumlichen Entwicklungsplanes erforderlich wird)?**

Gemäß § 61 Abs. 6 und 7 RPG müssen Gemeinden bis zum 31.12.2022 einen räumlichen Entwicklungsplan (REP) erlassen bzw. ihr gemäß § 61 Abs. 6 RPG vor dem 1.3.2019 kundgemachtes (und nun als REP weitergeltendes) räumliches Entwicklungskonzept (REK) an die Vorgaben der RPG-Novelle anpassen. Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne dürfen dem REP nicht widersprechen, weshalb sie nach Inkrafttreten des REP erforderlichenfalls geändert werden müssen; ob und bis wann dies zu erfolgen hat, hängt wesentlich von der konkreten Formulierung des betreffenden REP ab. Ist die Anpassung erforderlich und nicht zeitgerecht erfolgt, so ist der betreffende Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan bis zur erfolgten Änderung gesetzwidrig.

- **Was prüft die Aufsichtsbehörde beim räumlichen Entwicklungsplan?**

Gemäß § 11 Abs. 7 RPG bedarf der räumliche Entwicklungsplan (REP) zu seiner Wirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung. Die Landesregierung hat nach Prüfung der nach § 11 Abs. 6 RPG vorgelegten Äußerungen, Änderungsvorschläge und Stellungnahmen die Genehmigung durch Bescheid zu versagen, wenn der räumliche Entwicklungsplan den im § 2 RPG genannten Zielen oder einem Landesraumplan widerspricht oder sonst rechtswidrig ist (z.B. bei Rechtswidrigkeit wegen wesentlicher Verletzung von Verfahrensbestimmungen nach § 11 Abs. 3 bis 5 bzw. § 11a Abs. 1 und § 11b Abs. 1 RPG oder z.B. bei Nichtbeachtung der thematischen Vorgaben des § 11 Abs. 1 lit. a bis j RPG).

## **B. Räumlicher Entwicklungsplan und Umweltprüfung**

- **Muss bei einem räumlichen Entwicklungsplan eine verpflichtende Umwelterheblichkeitsprüfung stattfinden?**

Gemäß § 11a RPG gelten die Bestimmungen über die Umweltprüfung (§§ 10a bis 10g RPG) für das Verfahren bei Erstellung eines räumlichen Entwicklungsplanes (REP) sinngemäß. Die Verpflichtung, im Zuge des Verfahrens zur Erlassung bzw. Änderung von „Plänen oder Programmen“ (bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen) eine Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung durchzuführen, gilt somit grundsätzlich auch für den REP.

Im Zuge der Novelle des RPG, LGBl.Nr. 4/2019, wurde unter anderem die Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder Umweltverträglichkeitsprüfung ausgenommen sind, novelliert (vgl. LGBl.Nr. 38/2005 in der Fassung LGBl.Nr. 11/2019).

Mit Inkrafttreten der Novelle dieser Verordnung (1.3.2019) gelten die §§ 3 bis 5 der Verordnung bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Ausnahmen sind daher nur bei Änderungen des REP vorgesehen, nicht bei Ersterlassung eines REP.

- **Muss für die „alten“ räumlichen Entwicklungskonzepte jetzt auch eine Umwelterheblichkeitsprüfung gemacht werden?**

Gemäß § 61 Abs. 6 RPG gelten die vor dem 1.3.2019 als Verordnung kundgemachten räumlichen Entwicklungskonzepte (REK) kraft Gesetzes als räumliche Entwicklungspläne

(REP) im Sinne des § 11 Abs. 1 RPG in der Fassung der RPG-Novelle. Ein (neuerliches) Verfahren ist in diesem Fall nicht vorgesehen (anders ist dies, wenn ein REP erstmals erstellt wird).

Gemäß § 11b Abs. 1 in Verbindung mit § 11a Abs. 1 RPG sind bei einer Änderung eines REP die §§ 10a bis 10g RPG (betreffend die UEP/SUP-Pflicht bei Landesraumplänen) sinngemäß anzuwenden. Dies gilt auch bei der erforderlichen Anpassung eines nach § 61 Abs. 6 RPG überführten REK (REP) bis Ende 2022.

Änderungen der REP bedürfen jedoch unter Umständen dann keiner Umwelterheblichkeitsprüfung bzw. Umweltprüfung, wenn dies durch § 2 der Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, LGBl.Nr. 38/2005 idF. LGBl.Nr. 11/2019, vorgesehen ist.

- **Wie ist vorzugehen, wenn sich im Rahmen des Auflageverfahrens (z.B. durch eine Stellungnahme) eine Änderung ergibt, die jedenfalls UEP-pflichtig ist? Wie ist vorzugehen, muss dann eventuell eine UEP stattfinden?**

Wenn sich erst nach dem Auflageverfahren eine Änderung ergibt, die UEP-pflichtig ist, muss eine UEP durchgeführt werden und das Auflageverfahren wiederholt werden. Gemäß § 21a Abs. 1 RPG in Verbindung mit § 10a Abs. 5 erster Satz RPG ist das Ergebnis der UEP nach § 10a Abs. 3 RPG, gegebenenfalls einschließlich der Gründe, weshalb keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in den Erläuterungsbericht über den Entwurf des Flächenwidmungsplanes aufzunehmen.

- **Erspart man sich durch die Umwelterheblichkeitsprüfung/strategische Umweltprüfung beim räumlichen Entwicklungsplan eine UEP/SUP bei den Umwidmungen?**

Nein, für die Umwidmung ist – sofern kein Ausnahmetatbestand der Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, LGBl.Nr. 38/2005 idF LGBl.Nr.11/2019, - eine eigene UEP bzw. SUP durchzuführen. Die Ergebnisse der UEP/SUP beim räumlichen Entwicklungsplan können aber für die UEP/SUP bei der Umwidmung verwertet werden.

## Teil II: Verdichtungszone

---

- **Wann muss die Gemeinde eine Verdichtungszone ausweisen? Nach welchen Kriterien werden Verdichtungszone ausgewiesen?**

Gemäß § 14 Abs. 9 RPG sind unter den nachfolgenden Voraussetzungen in Bauflächen Verdichtungszone auszuweisen: Es sind jene Flächen als Verdichtungszone auszuweisen, die aufgrund ihrer Lage, Beschaffenheit und der sonstigen für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnisse (unter Berücksichtigung der Raumplanungsziele des § 2 RPG, insbesondere der bodensparenden Nutzung von Bauflächen und der Siedungsentwicklung nach innen), besonders für eine verdichtete Bebauung geeignet sind. In Frage kommen in erster Linie geeignete Flächen im Ballungsraum Rheintal und Walgau (z.B. Verkehrsknotenpunkte mit guter Erschließung durch den öffentlichen Verkehr). Die detaillierten Kriterien sind in Anwendung des Gesetzes im Einzelnen noch zu definieren; das Land wird den Gemeinden hier Unterstützung anbieten.

- **Ist eine Verdichtungszone dort auszuweisen, wo bereits Mindestbaunutzungszahlen bestehen?**

Maßgeblich sind allein die Kriterien, die im § 14 Abs. 9 RPG festgelegt sind. Das Vorliegen bereits bestehender Mindestbaunutzungszahlen reicht dafür nicht aus.

- **Wie groß sind Verdichtungszone? Ist das Kerngebiet ein Maßstab dafür?**

Ja, das Kerngebiet könnte ein Anhaltspunkt dafür sein, aber auch Knotenpunkte für den öffentlichen Verkehr. Es wird sich in aller Regel nicht nur um ein einzelnes Grundstück, sondern um mehrere Grundstücke handeln, für die die Voraussetzungen der Verdichtungszone nach § 14 Abs. 9 RPG zutreffen.

- **Wie kann für Verdichtung Qualität geschaffen werden?**

Ein geeignetes Instrument ist das Quartiersentwicklungskonzept (vgl. § 11 Abs. 1 lit. g RPG), das gezielt für einen bestimmten Siedlungsschwerpunkt oder eine geplante Verdichtungszone erstellt (und vom Land auch gefördert) wird. Dieses bildet dann die geeignete fachliche Grundlage für die umsetzungsorientierten nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, verpflichtende Baugrundlagenbestimmung, Vertragsraumordnung), mit denen auch die notwendige Qualität für das gesamte Quartier gewährleistet werden soll (durch entsprechende Außenraumgestaltung, Durchwegung, Schaffung geeigneter Freiflächen zur Naherholung bzw. geeigneter öffentlicher Räume, Vorsorge für erforderliche soziale Einrichtungen u.dgl.).

- **Wie wird die Verdichtungszone festgelegt (Verfahrensschritte)?**

Zunächst sind die fachlichen Grundlagen zu erarbeiten (zweckmäßig ist auch ein entsprechendes Quartiersentwicklungskonzept für das in Frage kommende Gebiet).

Soll eine Verdichtungszone (§ 14 Abs. 9 RPG) ausgewiesen werden, ist dafür eine Änderung des Flächenwidmungsplanes und zusätzlich zumindest die Festlegung des zweckentsprechenden Mindestmaßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan oder einer Verordnung nach § 31 RPG erforderlich.

Verdichtungszone können gemäß § 14 Abs. 9 RPG im Flächenwidmungsplan nur in Bauflächen ausgewiesen werden. Die Verdichtungszone ist keine Widmung, aber im

Abteilung Raumplanung und Baurecht (VIIa)

Häufig gestellte Fragen zur Raumplanungsgesetz-Novelle (LGBl.Nr. 4/2019)

Fassung 1.0 (Stand 03.06.2019)

Flächenwidmungsplan als solche auszuweisen (daran knüpfen sich dann bestimmte Rechtsfolgen). In der Planzeichenverordnung, LGBl.Nr. 39/1996, zuletzt geändert durch die Verordnung LGBl.Nr. 4/2019, ist dafür ein entsprechendes Planzeichen vorgesehen.

Die Ausweisung der Verdichtungszone ist eine Änderung des Flächenwidmungsplanes (= Verordnung) und bedarf deshalb gemäß § 21 Abs. 6 RPG zu ihrer Wirksamkeit der aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch die Landesregierung.

- **Hat der Grundeigentümer Parteistellung bei der Festlegung von Verdichtungszone?**

Die Ausweisung der Verdichtungszone ist eine Änderung des Flächenwidmungsplanes (= Verordnung). Gemäß § 21 Abs. 4 RPG sind die Eigentümer von Grundstücken vor der Beschlussfassung nachweislich darüber in Kenntnis zu setzen. Ihnen ist eine angemessene Frist zur Stellungnahme einzuräumen. Eine „Parteistellung“ kommt dem betroffenen Grundeigentümer im Verfahren zur Erlassung einer Verordnung (hier: Flächenwidmungsplanänderung und Festlegung des Mindestmaßes der baulichen Nutzung) nicht zu.

- **Welche Konsequenzen hat die Verdichtungszone auf rechtmäßig bestehende Objekte?**

Bauwerke, die keine Gebäude sind (z.B. Errichtung eines Parkplatzes) sind nicht betroffen. Rechtmäßig bereits bestehende Gebäude bleiben rechtmäßig.

Ab Ausweisung der Verdichtungszone sind jedoch neue Baubewilligungen grundsätzlich nur noch für Gebäude möglich, die dem Mindestmaß der baulichen Nutzung für die Verdichtungszone entsprechen; davon nicht betroffen sind bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden Änderungen, die keinen Einfluss auf das bestehende Maß der baulichen Nutzung haben (z.B. Änderung der Fassadenfarbe, Verwendungsänderung, Umbauten durch Versetzung oder Entfernung von tragenden Innenwänden). D.h.: Änderungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden, welche hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bereits einen Baukonsens haben und sich weiter auf diesen stützen können, weil sich das bestehende Maß der baulichen Nutzung durch das Bauvorhaben nicht ändert, sind daher insoweit zulässig (auch wenn das in der Verordnung festgesetzte Mindestmaß der baulichen Nutzung durch das Änderungsvorhaben nicht erfüllt ist).

Jedoch wäre beispielsweise bei einem rechtmäßig bestehenden Gebäude mit zwei Geschossen, das die im Bebauungsplan vorgeschriebene Mindestgeschosszahl von 4 nicht einhält, die Baubewilligung für den Abbruch eines Geschosses und die Errichtung eines neuen Geschosses an dessen Stelle (auch nach Umbau: zwei Geschosse) wegen Widerspruchs zum festgelegten Mindestmaß der baulichen Nutzung in der betreffenden Verdichtungszone zu versagen; die Kubatur des bestehenden Gebäudes darf durch das Änderungsvorhaben nicht berührt werden.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass Ausnahmen nach § 35 Abs. 2 RPG bei Einhaltung der gesetzlich normierten Voraussetzungen – in einem begrenzten Umfang – möglich sind.

- **Welche Konsequenz hat eine Rückwidmung, wenn ein Grundstück in einer Verdichtungszone bereits rechtmäßig bebaut ist, aber das Gebäude dem (neuen) Maß der baulichen Nutzung nicht entspricht?**

Das bestehende Gebäude, das sich auf einen Baukonsens stützen kann, bleibt rechtmäßig. Mit der Rückwidmung des in der Verdichtungszone gelegenen Grundstücks in Freifläche oder Bauerwartungsfläche fällt es aus der Verdichtungszone heraus (Verdichtungszone sind nur in Bauflächen zulässig). Änderungen am bestehenden Gebäude sind jedoch (sofern der Bebauungsplan mit dem Mindestmaß der baulichen Nutzung nicht mehr gilt) wegen Fehlens einer entsprechenden Bauflächenwidmung nur bei Vorliegen der Voraussetzungen der Bestandsregelung nach § 58 RPG zulässig; zur Frage, ob der Gebietscharakter dadurch nicht gestört wird, ist ein Gutachten des Amtssachverständigen einzuholen. Sofern der Bebauungsplan weiterhin gilt, ist eine Änderung nach der Bestandsregelung des § 58 RPG nur unter Beachtung des Bebauungsplanes möglich.

- **Was geschieht, wenn das Mindestmaß innerhalb der zehn Jahre nicht erreicht wird?**

Nach § 23 Abs. 2 lit. a RPG liegt ein wichtiger Grund für eine Änderung des Flächenwidmungsplanes vor, wenn auf einem in einer Verdichtungszone gelegenen Grundstück nicht spätestens innerhalb von zehn Jahren nach der Ausweisung der Verdichtungszone eine der Widmung sowie dem Mindestmaß der baulichen Nutzung entsprechende rechtmäßige Bebauung erfolgt ist und eine solche Bebauung auch nicht begonnen wurde. Nach § 23 Abs. 3 RPG kann im Falle einer solchen beabsichtigten Umwidmung der betreffende Grundeigentümer von der Gemeinde verlangen, dass das Grundstück (zum Verkehrswert) eingelöst wird. Nimmt die Gemeinde den Antrag auf Einlösung nicht an, so hat sie zumindest für einen Zeitraum von zehn Jahren von einer Umwidmung aus dem im § 23 Abs. 2 lit. a RPG genannten wichtigen Grund abzusehen (siehe im Einzelnen § 23 Abs. 3 RPG).

- **Was passiert, wenn eine Gemeinde einen Einlösungsantrag gemäß § 23 Abs. 3 RPG nicht annimmt?**

Siehe Beantwortung der vorigen Frage.

- **Was passiert, wenn eine Gemeinde nach zehn Jahren nicht zurückwidmet (§ 23 Abs. 2 lit. a RPG), obwohl das Grundstück nicht bebaut ist bzw. dem Mindestmaß der baulichen Nutzung nicht entspricht?**

Dann bleibt alles wie es ist: Die im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Verdichtungszone bzw. die damit verbundene Beschränkung durch das mit Verordnung festgelegte Mindestmaß der baulichen Nutzung besteht (mit den damit verbundenen Rechtsfolgen im Falle eines beabsichtigten Bauvorhabens).

- **Unter welchen Voraussetzungen darf ein Grundstück in der Verdichtungszone „zurück gewidmet“ werden?**

Gemäß § 23 RPG darf ein Flächenwidmungsplan nur aus wichtigen Gründen geändert werden. Als wichtiger Grund gilt auch, wenn auf einem in einer Verdichtungszone gelegenen Grundstück nicht spätestens innerhalb von zehn Jahren nach der Ausweisung der Verdichtungszone eine der Widmung sowie dem Mindestmaß der baulichen Nutzung entsprechende rechtmäßige Bebauung erfolgt ist und keine solche Bebauung auch nicht begonnen wurde.

Wenn der Grundeigentümer eine Verwendungsvereinbarung abschließt, wird eine Änderung des Flächenwidmungsplanes auch nach Ablauf der zehn Jahre nicht zweckmäßig sein, da die Erfüllung einer allfälligen Verpflichtung, die Baufläche widmungsgemäß zu verwenden, die Beibehaltung der Widmung voraussetzt.

Gemäß § 23 Abs. 3 RPG kann der Eigentümer eines in der Verdichtungszone gelegenen Grundstücks, welches nach Ablauf der zehn Jahre umgewidmet werden soll, von der Gemeinde verlangen, dass das Grundstück eingelöst wird. Der Einlösungsantrag ist schriftlich innerhalb von sechs Monaten, nachdem der Grundeigentümer von der beabsichtigten Umwidmung verständigt wurde, zu stellen. Nimmt die Gemeinde den Antrag nicht an, so hat sie zumindest für einen Zeitraum von zehn Jahren von der geplanten Umwidmung abzusehen.

- **Hebelt die Verdichtungszone die Abstandsflächen/Mindestabstände aus?**

Nein, das hängt aber vom Bebauungsplan für die betreffende Verdichtungszone ab. Es kann freilich je nach gegebener Situation vor Ort Sinn machen, für die betreffende Verdichtungszone nicht nur ein Mindestmaß der baulichen Nutzung festzulegen, sondern gegebenenfalls auch Baulinien u.dgl. (sodass die üblichen Mindestabstände und Abstandsflächen nach Baugesetz nicht zum Tragen kommen).