

Information zur Novelle des Raumplanungsgesetzes (RPG)

Abteilungen Raumplanung und Baurecht (VIIa)
und Gesetzgebung (PrsG)

Feldkirch, Altstadt

8. April 2019

Themen

1. Ziele der RPG-Novelle
2. Abgrenzung zur Novelle des Grundverkehrsgesetzes
3. Die wichtigsten Änderungen im Überblick
4. Vertiefungen
 - Räumlicher Entwicklungsplan (einschließlich Verdichtungszone)
 - Widmungen nach dem 1.3.2019, insbesondere befristete Widmung
5. Offene Fragen
6. Ausblick

Ziele der RPG-Novelle

- Widmungsgemäße Verwendung von Bauflächen
Keine Widmung auf Vorrat, verminderter Anreiz für „Wertanlage“ Boden
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Halten der Siedlungsränder; Ausweisung von Siedlungsschwerpunkten und Verdichtungszone
- Stärkung der örtlichen Raumplanung
Räumliches Entwicklungskonzept (räumlicher Entwicklungsplan) als unverzichtbare Planungsgrundlage

Vergleich RPG und Grundverkehrsgesetz (1/2)

- RPG normiert Bestimmungen über die planmäßige und vorausschauende Gestaltung eines bestimmten Gebietes
 - Örtliche Raumplanung (Gemeinde) und überörtliche Raumplanung (Land)
- Grundverkehrsgesetz normiert Bestimmungen über den Verkehr mit Grundstücken
 - Genehmigungspflicht/Erklärungspflicht bei Rechtserwerben an
 - land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken
 - Grundstücken, sofern an diesen Ausländer Rechte erwerben
 - neu: Baugrundstücken

Grundverkehrsgesetz

(2/2)

- (Wieder-)Einführung des Baugrundstücksverkehrs
 - Käufer einer unbebauten Fläche muss Erklärung abgeben, Grundstück binnen einer Frist von zehn Jahren zu bebauen – Sanktionen, wenn Bebauung nicht erfolgt
 - Ausnahme von dieser Erklärungspflicht beispielsweise für einmaligen Rechtserwerb einer natürlichen Person an einem unbebauten Baugrundstück bis zu einer Größe von 800 m²
 - Kauf ist u.a. nicht möglich, wenn der Käufer bereits mehr als 5 ha unbebaute Bauflächen besitzt oder durch den Kauf erwirbt (mit Ausnahmen)

Änderungen im RPG

(1/8)

- Ergänzung der Raumplanungsziele (§ 2)
 - Sicherung von Flächen für die Wirtschaft und die Landwirtschaft
 - Erhalt der Freiräume für die Landwirtschaft und Naherholung
 - **Siedlungsentwicklung hat nach innen zu erfolgen** (Verdichtung)
 - **Erhalt der Ortskerne und Stärkung in ihrer Funktion**

- Reform des Raumplanungsbeirats (§ 4)
wird verkleinert und als Fachgremium eingerichtet

(2/8)

- Vorarlberger Geographisches Informationssystem (§ 5 Abs. 4)
Gesetzliche Verankerung und Mindestinhalte
- Raumplanungsbericht (§ 5 Abs. 4)
Verpflichtender Bericht der Landesregierung alle 5 Jahre über die räumliche Entwicklung in Vorarlberg
- Modernisierung der Verfahren
Veröffentlichung der Entwürfe im Internet statt Auflage
(Landesraumpläne, räumliche Entwicklungspläne, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne)

(3/8)

- Regionale Abstimmung (§ 10i)

Die Gemeinden sollen ihre Planungen miteinander erarbeiten und haben diese Planungen miteinander abzustimmen, wenn sie Auswirkungen über die Gemeindegrenze hinaus haben.

- Räumlicher Entwicklungsplan (§ 11)

Strategisches Instrument, das verpflichtend von jeder Gemeinde als Verordnung zu erlassen ist und aufsichtsbehördlich genehmigt werden muss. Die Umsetzung erfolgt auf Ebene des Flächenwidmungsplans, der Bebauungspläne sowie der Privatwirtschaftsverwaltung.

(4/8)

– Räumlicher Entwicklungsplan (§ 11 Abs. 1)

Mindestinhalte des früheren räumlichen Entwicklungskonzeptes ergänzt um grundsätzliche Aussagen u.a. zu:

- Siedlungsentwicklung, insbesondere Siedlungsschwerpunkte, Verdichtungszone, Freiräume für Naherholung [...]
- Siedlungsschwerpunkte, für die ein Quartiersentwicklungskonzept zu erstellen ist
- Erhaltung und Stärkung des Ortskernes
- Erforderliche Gemeinbedarfseinrichtungen einschließlich gemeinnütziger Wohnbau

(5/8)

- **Befristete Widmung (§ 12 Abs. 4 und 5)**

Neuwidmung von Bauflächen und Sonderflächen nur befristet auf 7 Jahre sowie Festlegung einer Folgewidmung. Alternative zur befristeten Widmung: Raumplanungsvertrag.

- **Verdichtungszone (§ 14 Abs. 9)**

Ausweisung von Verdichtungszone im Flächenwidmungsplan in Bereichen (Bauflächen), die sich für eine verdichtete Bebauung eignen. Festlegung eines Mindestmaßes der baulichen Nutzung.

(6/8)

- Einkaufszentren und sonstige Handelsbetriebe (§§ 15 und 15a)
Erfordernis einer besonderen Widmung auch in Kerngebieten; Festlegung eines Mindestmaßes der baulichen Nutzung durch die Gemeinde; bei über 900 m² Verkaufsfläche: min. 2 oberirdische Geschosse und 2/3 der erforderlichen Stellplätze in Garagen oder auf Gebäuden.
- Bauerwartungsflächen (§ 17 Abs. 1)
 - (Nur noch) als Folgewidmung nach einer befristeten Widmung oder
 - im Zuge der Umwidmung einer in einer Verdichtungszone gelegenen Fläche.

(7/8)

- Vorbehaltsflächen für gemeinnützigen Wohnbau (§ 20 Abs. 2)
Klarstellung, dass gemeinnütziger Wohnbau zu den Zwecken des Gemeinbedarfs zählt.
- Verständigung der Grundeigentümer (§ 21 Abs. 4)
Eigentümer von Grundstücken, die umgewidmet werden sollen, müssen grundsätzlich verständigt werden. Ausgenommen sind vermessungstechnische Anpassungen.

(8/8)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 31 Abs. 4)
Neu: die Landesregierung kann das Maß der baulichen Nutzung auch dann festlegen, wenn das von der Gemeinde festgelegte Maß den Raumplanungszielen widerspricht.
- Privatwirtschaftliche Maßnahmen (§ 38a)
Zusätzlich: Vereinbarungen mit Grundeigentümern über Infrastrukturmaßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließung und Verwendung von Bauflächen.

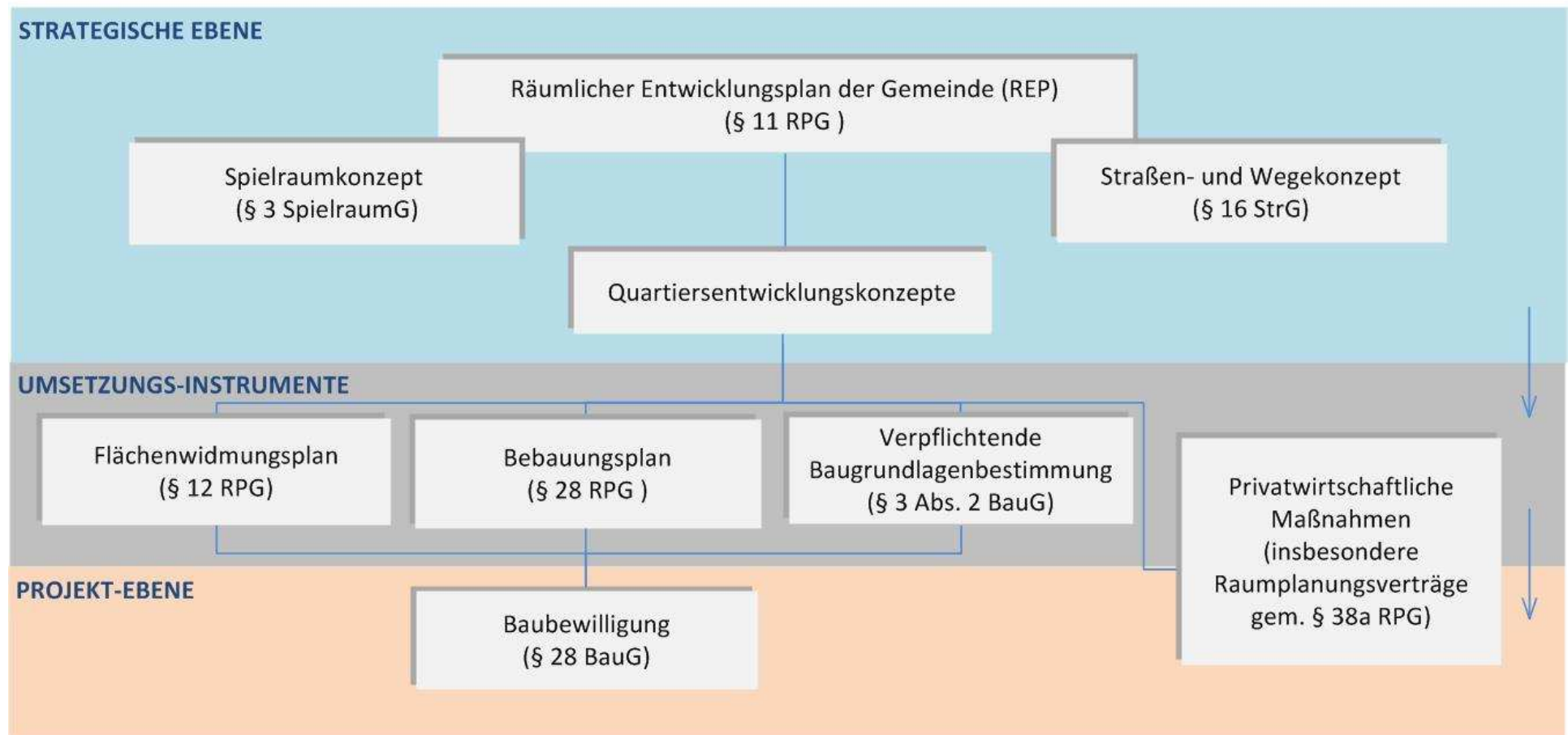
Anpassung bzw. Erlassung von Verordnungen im Zusammenhang mit dem novellierten RPG

- Planzeichenverordnung
- Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) oder der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ausgenommen sind
- Verordnung über Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über eine widmungsgemäße Verwendung von Bauflächen
- „EKZ-Eignungszonenverordnung“
- Baubemessungsverordnung

Vertiefende Themen

- Räumlicher Entwicklungsplan (§ 11) und Verdichtungszone (§ 14 Abs. 9)
- Befristete Widmung (§ 12 Abs. 4 und 5, § 21b)

Räumlicher Entwicklungsplan an der Spitze der Planhierarchie (Gemeindeebene)



Was ist ein räumlicher Entwicklungsplan (REP)?

- REP ist das **strategische Planungsinstrument der Gemeinde** (Festlegung von raumbezogenen Entwicklungszielen und Maßnahmen) an der Spitze der Planhierarchie; Planungshorizont: 10 Jahre
- Überörtliche *inhaltliche* Vorgaben für REP:
 - a. REP darf Raumplanungszielen nach § 2 (insb. haushälterischer Umgang mit Grund und Boden / Siedlungsentwicklung nach innen) und Landesraumplänen nicht widersprechen;
 - b. REP sollte - so vorhanden - regionalem REK entsprechen
- REP enthält grundsätzliche Aussagen zu wichtigen Themen (gesetzliche Mindestinhalte); detailliertere Festlegungen sind zulässig
- REP ist eine *Verordnung*

Was ist bei Erstellung des REP zu beachten?

- REP ist von jeder Gemeinde *verpflichtend* zu erstellen (bis Ende 2022); vgl. Übergangsbestimmung des § 61 Abs. 6 RPG (zur Überführung des REK)
- *Verfahrensbestimmungen* (Öffentlichkeitsbeteiligung, UEP/SUP) und inhaltliche Vorgaben des § 11 sind bei Erstellung und jeder Änderung des REP einzuhalten
- REP (und jede Änderung) bedarf eines Beschlusses der Gemeindevertretung; kein vereinfachtes Verfahren bei Änderungen
- REP bedarf vor der Kundmachung als Verordnung der *aufsichtsbehördlichen Genehmigung* der Landesregierung

Welche rechtlichen Wirkungen hat der REP?

- REP ist (fachliche und rechtliche) Grundlage insb. für Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung (= Umsetzungsebene)
- Flächenwidmungs- und Bebauungspläne dürfen REP nicht widersprechen
- Rechtliche Bindung des REP (nur) für Gemeinde als verordnungserlassene Planungsbehörde, nicht aber für die Baubehörde
- REP schafft gegebenenfalls den „wichtigen Grund“ (§§ 23 Abs. 1 und 30 Abs. 1 RPG) für zulässige Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes

Was ändert sich im Vergleich zu bisher?

- *Bezeichnung*: nunmehr „räumlicher Entwicklungsplan“ (REP) statt „räumliches Entwicklungskonzept“ (REK)
- *Rechtsform*: REP ist Verordnung (REK war nach dem Willen des Gesetzgebers bisher keine Verordnung; anders VfGH 26.6.2018, G 254/2017, V 110-111/2017 zu Lauterach)
- REP bedarf – anders als REK – der *aufsichtsbehördlichen Genehmigung* der Landesregierung (= Rechtmäßigkeitsprüfung)
- REP ist von jeder Gemeinde *verpflichtend* zu erlassen (REK bisher freiwillig); alle 10 Jahre Überprüfung und erforderlichenfalls Anpassung
- *UEP/SUP-Pflicht* für REP bei Erstellung; bei Änderungen: siehe Ausnahmen nach Ausnahmereverordnung der Landesregierung, LGBl.Nr. 38/2005 idgF (REK bisher nicht UEP/SUP-pflichtig)
- *Zusätzliche (neue) gesetzliche Mindestinhalte* des REP

Was sind die (zusätzlichen) Mindestinhalte des REP?

1/3

Hinweis: Der REP konkretisiert die Raumplanungsziele (§ 2 RPG)

Die neuen Ziele des § 2 betreffend

- Naherholung
- Siedlungsentwicklung nach innen
- Stärkung Ortskerne
- umweltfreundliche Mobilität etc.

spiegeln sich bei den neuen Mindestinhalten des REP (vgl. § 11 RPG)

Was sind die (zusätzlichen) Mindestinhalte des REP? 2/3

REP muss auch „grundsätzliche Aussagen“ enthalten zu:

- Siedlungsentwicklung: *Siedlungsschwerpunkte und allfällige Verdichtungszone*n (samt Freiräumen für die Naherholung)
- allfälliges *Quartiersentwicklungskonzept*, das für bestimmte(n) Ortsteil(e) zu erstellen ist
- **Erhaltung und Stärkung des Ortskernes**
- Verkehr: unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse für *öffentlichen Verkehr, Fußgänger und Radfahrer* (siehe auch Straßen- und Wegekonzept nach StraßenG)
- erforderliche Gemeinbedarfseinrichtungen, einschließlich solcher für den *gemeinnützigen Wohnbau*
- Handhabung der **Vertragsraumordnung** (§ 38a RPG)

Was sind die Mindestinhalte des REP?

3/3

Weitere Mindestinhalte aufgrund der neuen Förderungsrichtlinie der Landesregierung (bei Inanspruchnahme von Förderungen) mit entsprechenden Aussagen des REP über:

- geeignete *Standorte für den gemeinnützigen Wohnbau*
- Angestrebte Entwicklung des *Sozialraumes*
- Angestrebte Entwicklung des *Versorgungsraumes*
- Aussagen zur konkreten *Umsetzung des REP* (im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan u.dgl.)

Was ist eine Verdichtungszone?

1/2

Wann/wo muss eine Verdichtungszone ausgewiesen werden?

(Hinweis: siehe Ziel nach § 2 Abs. 3 lit. h, Inhalt des REP nach § 11 Abs. 1 lit. f und g und Verdichtungszone nach § 14 Abs. 9 RPG)

- *In Bauflächen* sind unter bestimmten Voraussetzungen Verdichtungszone auszuweisen (§ 14 Abs. 9 RPG)
- Welche Flächen? Jene Flächen, die aufgrund von Lage, Beschaffenheit und der sonstigen raumplanerischen Verhältnisse *besonders für verdichtete Bebauung geeignet* sind

Was ist eine Verdichtungszone?

2/2

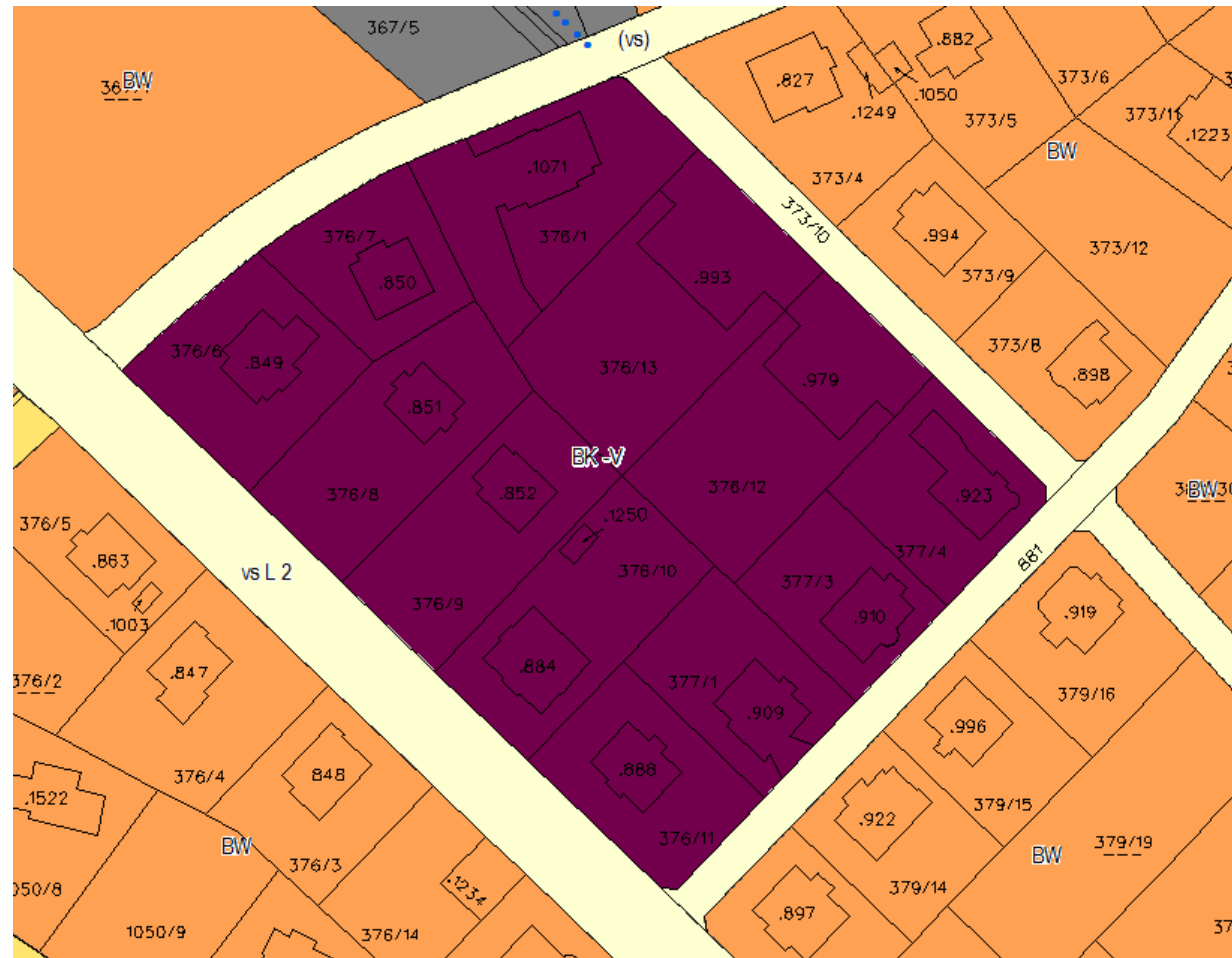
Wann/wo muss eine Verdichtungszone ausgewiesen werden?

- Verdichtungszone ist keine Widmung, aber im Flächenwidmungsplan als Verdichtungszone auszuweisen (siehe dazu das betreffende Planzeichen laut Planzeichenverordnung)

BK-V

- Für eine Verdichtungszone ist (im Bebauungsplan bzw. einer VO nach § 31 RPG) auch ein zweckentsprechendes *Mindestmaß der baulichen Nutzung* auszuweisen

Beispiel:



Welche Rechtsfolgen hat die Ausweisung einer Verdichtungszone?

- Ab deren Ausweisung: Baubewilligungen sind nur noch für Bauvorhaben/Gebäude möglich, die dem Mindestmaß der baulichen Nutzung entsprechen; nicht betroffen sind bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden Änderungen, die keinen Einfluss haben auf das bestehende Maß der baulichen Nutzung (z.B. Änderung der Fassadenfarbe, Verwendungsänderung); weiters möglich: Ausnahmen nach § 35 RPG.
- Ab 10 Jahren nach deren Ausweisung: Bei fehlender bzw. dem Mindestmaß nicht entsprechender Bebauung innert 10 Jahren *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; § 27 Abs. 2 lit. d RPG).

Vertiefende Themen

- Räumlicher Entwicklungsplan (§ 11) und Verdichtungszone (§ 14 Abs. 9)
- Widmungen nach dem 1.3.2019, insbesondere befristete Widmung (§ 12 Abs. 4 und 5, § 21b)

Was ist mit Verfahren betreffend *Flächenwidmungsplan-änderungen*, die vor dem 1. März 2019 eingeleitet wurden?

Übergangsbestimmung (§ 61 Abs. 4)

Verfahren betreffend Flächenwidmungspläne, die bereits vor dem Inkrafttreten der Novelle eingeleitet wurden, sind nach den Bestimmungen in der Fassung vor der Novelle zu beenden.

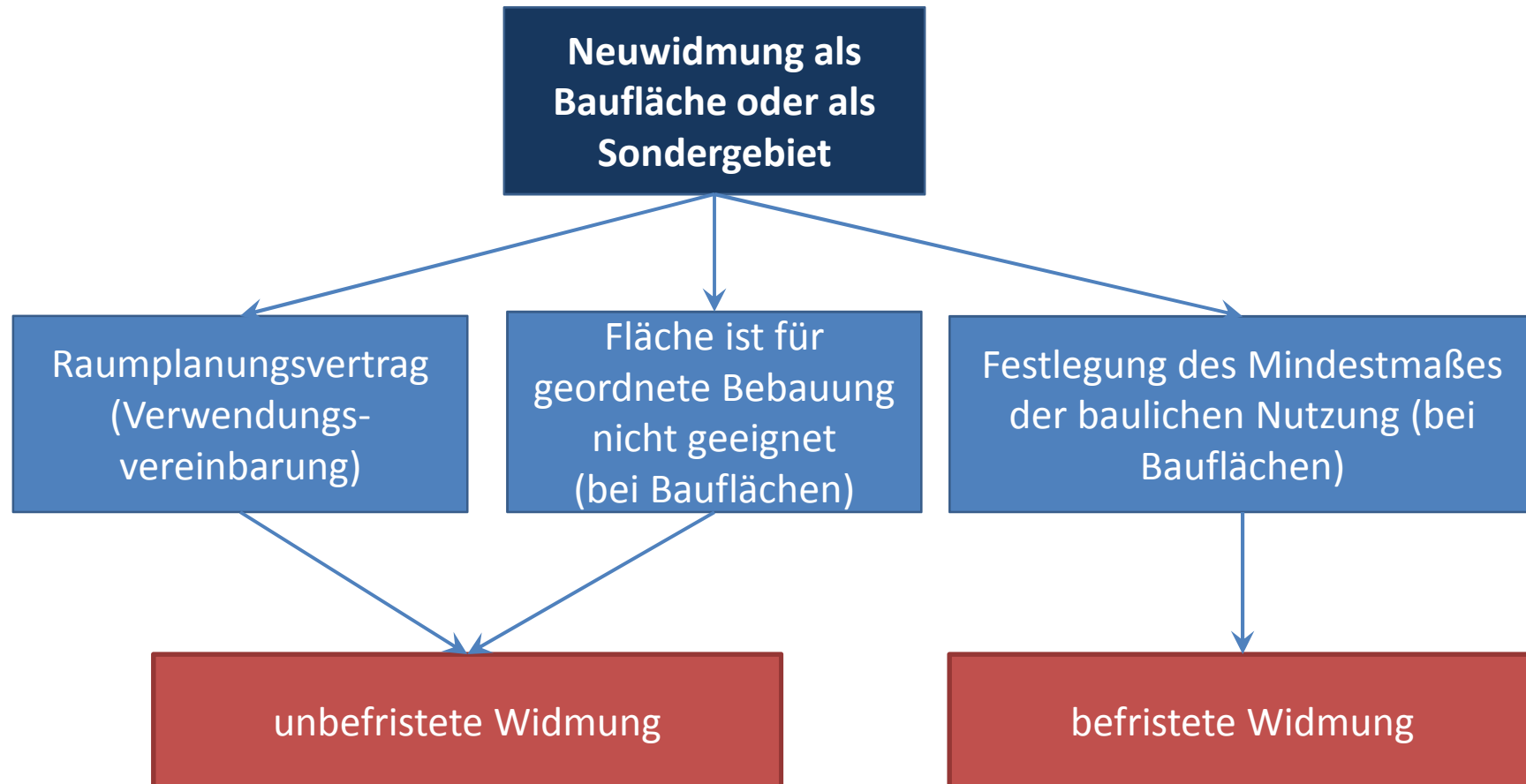
Ein Verfahren ist eingeleitet, wenn die Veröffentlichung des Entwurfs (bzw. die Verständigung der Eigentümer der betroffenen Grundstücke über die beabsichtigte Änderung anstelle der Veröffentlichung) bereits erfolgt ist.

→ Widmungen sind nicht zu befristen

3 Kategorien bei Widmungen von Bauflächen, Sondergebieten oder besonderen Flächen

- (1) **Befristete Widmung**, bei
 - a) erstmaliger Widmung von Bauflächen oder Sondergebieten
 - b) Umwidmung einer bereits befristeten Baufläche oder eines befristeten Sondergebiets
 - c) Widmung besonderer Flächen
- (2) **Unbefristete Widmung** für die Widmungen a) bis c) **bei Vorliegen eines Raumplanungsvertrages**
- (3) Sonstige unbefristete Widmungen, z.B. Umwidmung einer nicht befristeten Baufläche in eine andere Baufläche (z.B. BM in BW)

A) Neuwidmung als Baufläche oder als Sondergebiet (§ 12 Abs. 4 lit. a) 1/6



A) Neuwidmung als Baufläche oder als Sondergebiet (§ 12 Abs. 4 lit. a) 2/6

2 Möglichkeiten: unbefristete oder befristete Widmung

Unbefristete Widmung

- wenn ein Raumplanungsvertrag nach § 38a Abs. 2 lit. a (Verwendungsvereinbarung) abgeschlossen wurde

Die Verordnung der Landesregierung über Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über eine widmungsgemäße Verwendung von Bauflächen gibt den rechtlichen Rahmen für Verwendungsvereinbarungen vor (z.B. Frist für Bebauung darf sieben Jahre nicht übersteigen) – VO ist am 1.3.2019 in Kraft getreten.

- wenn die Baufläche für sich genommen aufgrund ihrer Größe, Form und Lage zu einer geordneten Bebauung nicht geeignet ist
d.h. auf der zu widmenden Fläche kann kein entsprechendes Wohn- oder Betriebsgebäude errichtet werden

A) Neuwidmung als Baufläche oder als Sondergebiet (§ 12 Abs. 4 lit. a) 3/6

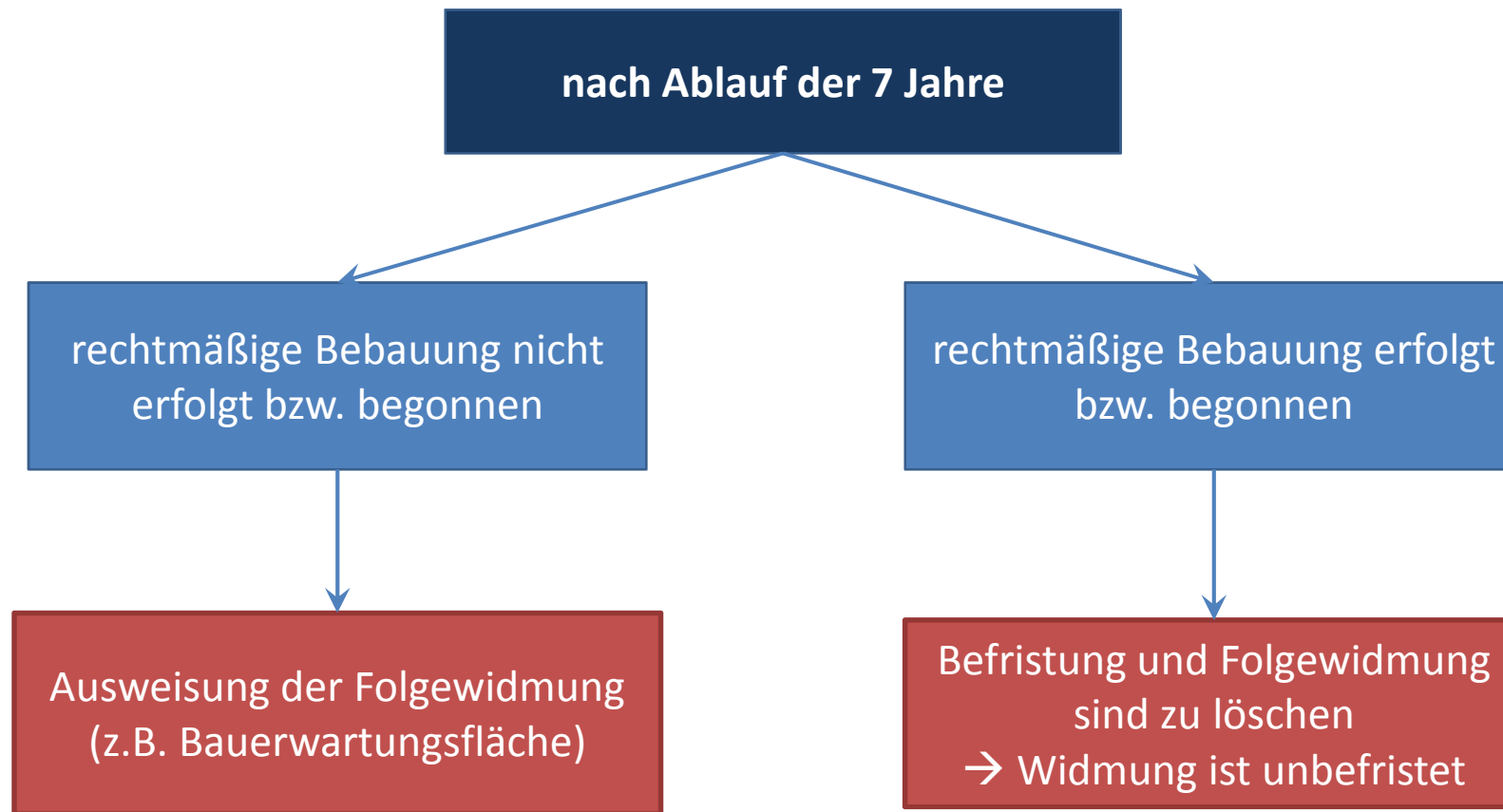
Befristete Widmung

- Festlegung einer **Befristung** (Frist beträgt immer 7 Jahre);
Befristung wird im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht; Frist beginnt mit Inkrafttreten der Widmung zu laufen (Beginn der Frist ist im VoGIS abrufbar); manche Zeiträume sind nicht in die Frist einzurechnen (z.B. Dauer einer Bausperre – siehe § 21b)
- gleichzeitig mit der Befristung ist eine **Folgewidmung** (FF, FL oder Bauerwartungsfläche) festzulegen; die Folgewidmung ist ebenfalls im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen



- Planzeichen: z.B. BW^{F-FL}
- im Falle einer Neuwidmung als Baufläche ist ein **Mindestmaß der baulichen Nutzung** (Bebauungsplan bzw. Verordnung nach § 31 Abs. 1) festzulegen

A) Neuwidmung als Baufläche oder als Sondergebiet (§ 12 Abs. 4 lit. a) 4/6



A) Neuwidmung als Baufläche oder als Sondergebiet (§ 12 Abs. 4 lit. a) 5/6

Ausweisung der Folgewidmung (§ 21b Abs. 1 lit. a)

- Bei Bauflächen: wenn nicht spätestens bis Ablauf der Frist eine der Widmung sowie dem Mindestmaß der baulichen Nutzung entsprechende rechtmäßige Bebauung erfolgt ist und eine solche Bebauung auch nicht begonnen wurde.
 - Bei Sondergebieten: wenn nicht innerhalb der Frist eine rechtmäßige Bebauung erfolgt ist und eine solche Bebauung auch nicht begonnen wurde.
- Flächenwidmungsplan, in dem die Folgewidmung (z.B. Bauerwartungsfläche) ausgewiesen ist, ist der Landesregierung zur Genehmigung zu übermitteln (kein neuerlicher Gemeindevertretungsbeschluss bzw. kein Auflage- oder Anhörungsverfahren notwendig). Planzeichen: z.B. FL oder (BW)

A) Neuwidmung als Baufläche oder als Sondergebiet (§ 12 Abs. 4 lit. a) 6/6

Löschung der Befristung und der Folgewidmung (§ 21b Abs. 1 lit. b)

- Bei Bauflächen: wenn innerhalb der Frist die rechtmäßige Bebauung erfolgt ist bzw. begonnen wurde (und die Bebauung dem Mindestmaß der baulichen Nutzung entspricht).
 - Bei Sondergebieten: wenn innerhalb der Frist eine rechtmäßige Bebauung erfolgt ist bzw. begonnen wurde .
- Flächenwidmungsplan, in dem die Ersichtlichmachung der Befristung und der Folgewidmung gelöscht ist, ist der Landesregierung zur Genehmigung zu übermitteln (kein neuerlicher Gemeindevertretungsbeschluss bzw. kein Auflage- oder Anhörungsverfahren notwendig).
- Widmung ist dann unbefristet (Planzeichen: z.B. BW)

B) Umwidmung einer bereits befristeten Widmung (§ 12 Abs. 4 lit. b)

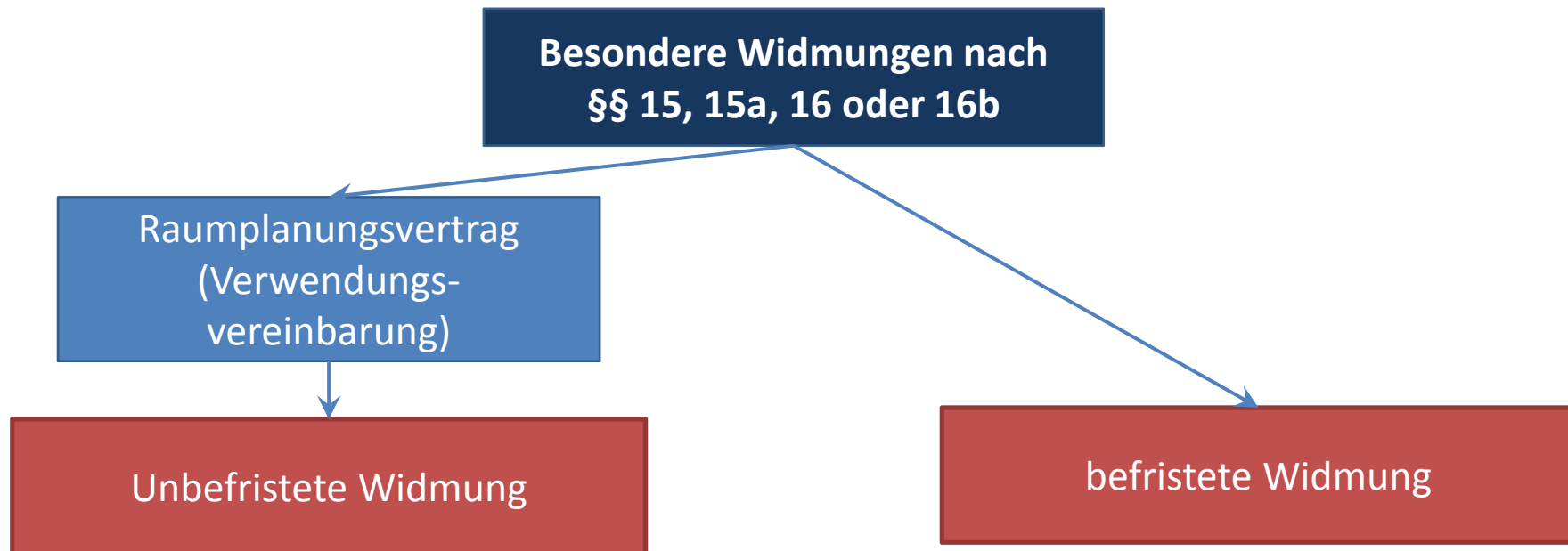
- Die Änderung einer befristeten Widmung (z.B. BW^{F-(BW)}) in eine andere Bauflächen- oder Sondergebietswidmung ist ebenfalls zu befristen. (Ausnahme: es liegt eine Vereinbarung nach § 38a Abs. 2 lit. a vor.)
- Es ist wieder eine Folgewidmung festzulegen.
- Planzeichen: z.B. BM^{F-(BW)}
- Die Frist von sieben Jahren beginnt mit der Umwidmung neu zu laufen.
- Die Ausführungen zu Punkt A betreffend die Ausweisung der Folgewidmung bzw. Löschung der Befristung und der Folgewidmung gelten auch hier.

C) Besondere Widmungen nach §§ 15, 15a, 16 oder 16b

1/5

Besondere Widmungen nach §§ 15, 15a, 16 oder 16b

Grundwidmung: z.B. Kern-, Wohn- und Mischgebiete



C) Besondere Widmungen nach §§ 15, 15a, 16 oder 16b

2/5

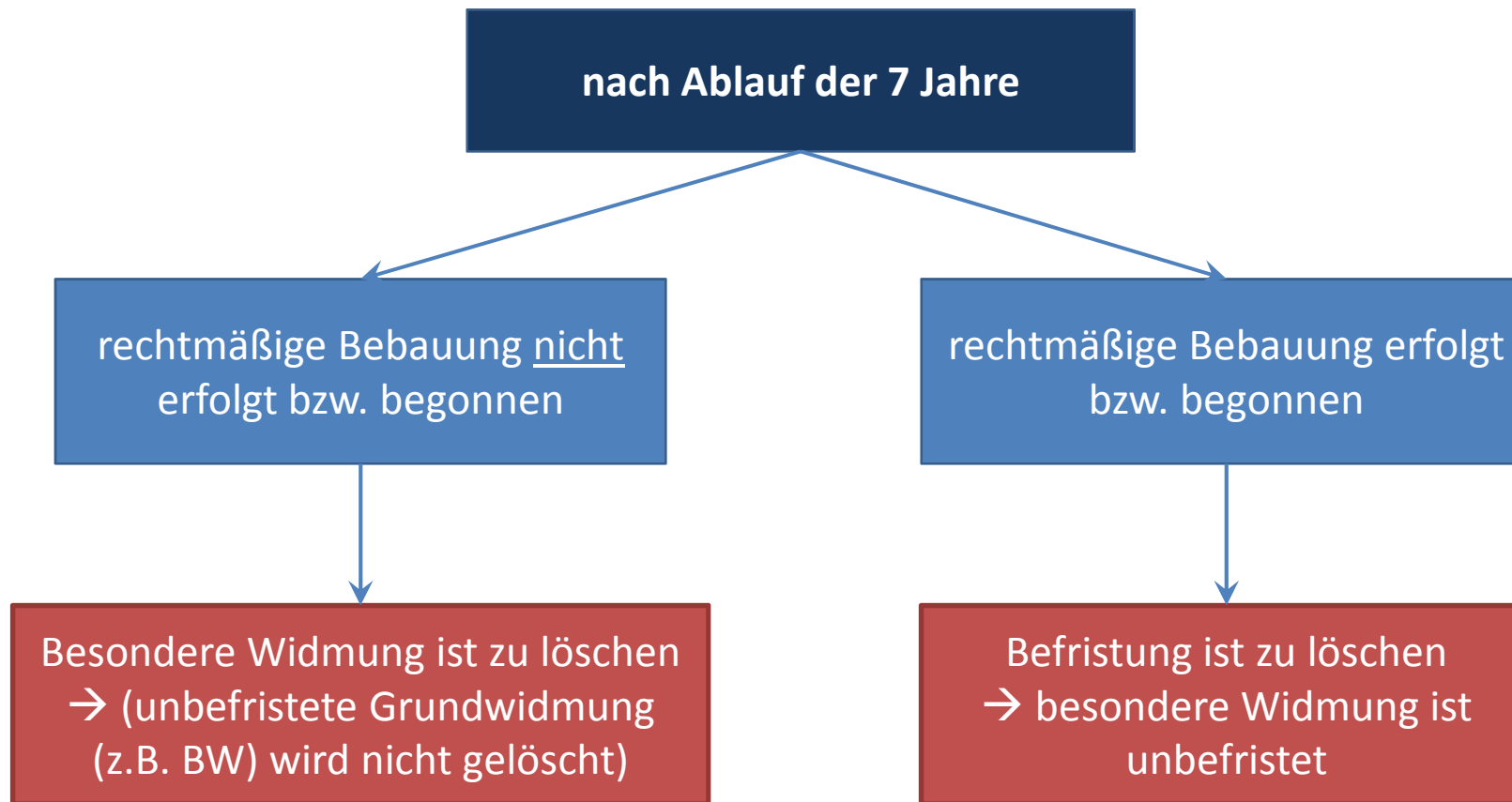
- Besondere Widmungen nach §§ 15, 15a, 16 oder 16b sind ebenfalls zu befristen (auf 7 Jahre), sofern keine diese Fläche betreffende Vereinbarung nach § 38a Abs. 2 lit. a vorliegt.
- Besondere Widmungen nach §§ 15, 15a, 16 oder 16b sind: Einkaufszentren, sonstige Handelsbetriebe, Ferienwohnungen oder publikumsintensive Veranstaltungsstätten
- Es ist keine Folgewidmung festzulegen
- Planzeichen: z.B. BW-Fn^F

Befristung



C) Besondere Widmungen nach §§ 15, 15a, 16 oder 16b

3/5



C) Besondere Widmungen nach §§ 15, 15a, 16 oder 16b

4/5

- Löschung der besonderen Widmungen:
wenn nicht spätestens bis Ablauf der Frist eine der besonderen Widmung entsprechende rechtmäßige Bebauung (z.B. Ferienwohnungswidmung) erfolgt ist und eine solche Bebauung auch nicht begonnen wurde.
 - Flächenwidmungsplan, in dem die besondere Widmung gelöscht ist, ist der Landesregierung zur Genehmigung zu übermitteln (kein neuerlicher Gemeindevertretungsbeschluss bzw. kein Auflage- oder Anhörungsverfahren notwendig).
 - Unbefristete Grundwidmung (z.B. Wohngebiet) bleibt bestehen.
Planzeichen: z.B. BW

C) Besondere Widmungen nach §§ 15, 15a, 16 oder 16b

5/5

- Löschung der Ersichtlichmachung der Befristung:
wenn innerhalb der Frist die rechtmäßige Bebauung erfolgt ist bzw. mit dieser zumindest begonnen wurde.
- Der Flächenwidmungsplan, in dem die Ersichtlichmachung der Befristung gelöscht ist, ist der Landesregierung zur Genehmigung zu übermitteln (kein neuerlicher Gemeindevertretungsbeschluss bzw. kein Auflage- oder Anhörungsverfahren notwendig).
- Besondere Widmung (z.B. Ferienwohnungswidmung) ist unbefristet
Planzeichen: z.B. BW-Fn

Offene Fragen

Ausblick

- Seminar Vertragsraumordnung
Organisation über Schloss Hofen, neue Termine werden bekannt gegeben
- Schulung Tool „Flächenwidmungsplan“
4 Termine von Mitte April bis Mitte Mai 2019, gesondertes Email an Gemeinden
- Rundschreiben zur RPG-Novelle
- Leitfaden zum Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplans
- Weitere Informationen und Tools: www.vorarlberg.at/raumplanung