



Vorarlberg
unser Land



Pressefoyer

Dienstag, 25. September 2018

Landeshauptmann Markus Wallner

Landesstatthalter Karlheinz Rüdiger

Landesrat Johannes Rauch

Titelbild: ©Land Vorarlberg

Gezielte Siedlungsschwerpunkte, verpflichtende räumliche Entwicklungspläne, Vermeidung von Baulandhortung

Landesregierung beschließt Neuordnung der Raumplanung und des Grundverkehrs

Gezielte Siedlungsschwerpunkte, verpflichtende räumliche Entwicklungspläne, Vermeidung von Baulandhortung

Landesregierung beschließt Neuordnung der Raumplanung und des Grundverkehrs

Die Vorarlberger Landesregierung hat die Novellen zum Raumplanungsgesetz und Grundverkehrsgesetz heute, Dienstag, beschlossen und dem Landtag zur Beschlussfassung zugewiesen. Im Kern geht es der Landesregierung darum, einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, Baulandhortung zu verhindern, die Sicherung von Flächen für Wirtschaft und Landwirtschaft zu gewährleisten und bereits gewidmete Bauflächen der baulichen Nutzung zuzuführen.

In die Regierungsvorlage eingeflossen sind – gegenüber dem im April 2017 vorgelegten Begutachtungsentwurf – auch Rückmeldungen aus den zahlreichen eingegangenen Stellungnahmen. Die Ergebnisse des im Herbst 2017 durchgeführten Bürgerrats sowie der im Frühjahr 2018 stattgefundenen Raumbild-Konferenz wurden bei der Ausarbeitung der Gesetzesnovellen ebenfalls berücksichtigt. „Der Prozess zur Ausarbeitung dieser Novellen zum Raumplanungs- und Grundverkehrsgesetz war von sehr sachlichen Überlegungen getragen. Ebenso sachlich wurden die im Begutachtungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen geprüft und so konnten nochmals Verbesserungen erzielt und die Treffsicherheit erhöht werden“, erklärt Landesstatthalter Karlheinz Rüdisser.

Geordnete Entwicklung erfordert planvolles Vorgehen

Vorarlbergs hat sich in den vergangenen Jahren dynamisch und sehr erfreulich entwickelt. Dies ist anhand einiger Zahlen deutlich ablesbar:

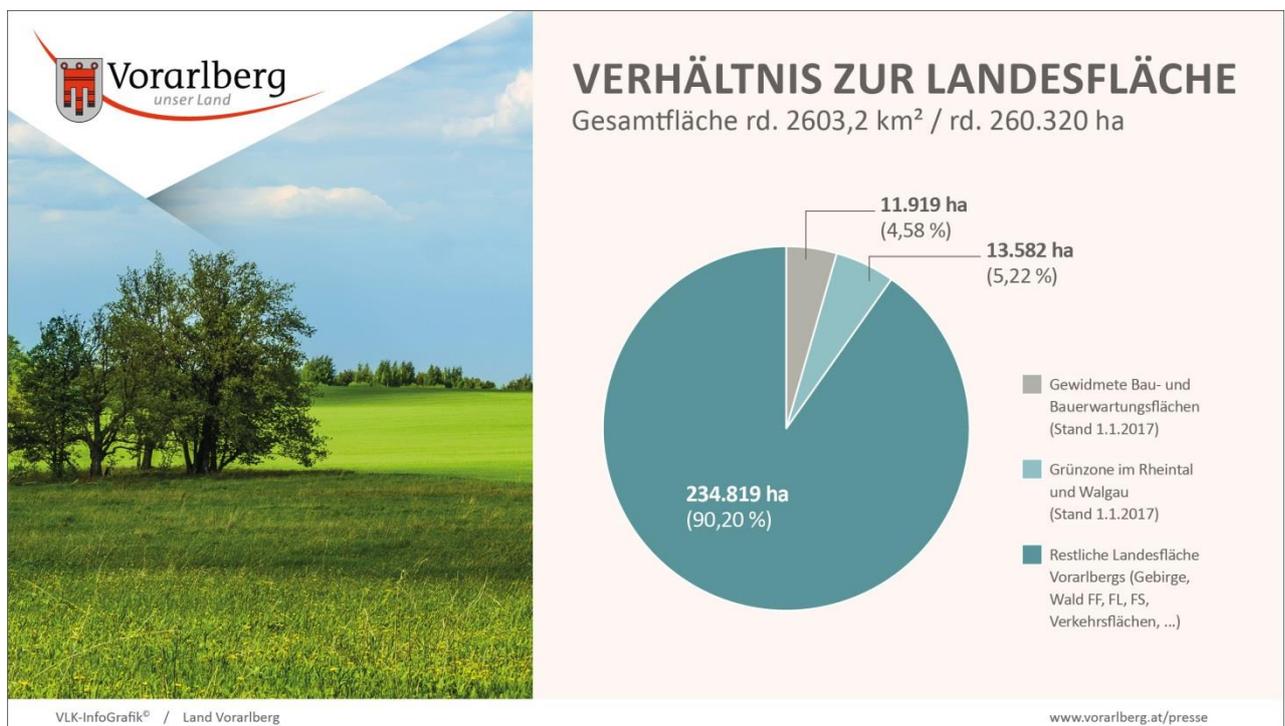
- Die heimische **Wirtschaft** ist in den vergangenen zehn Jahren real um 2,2 Prozent im Jahresschnitt gewachsen
- **Bevölkerung:** Innerhalb von 20 Jahren – von 1998 bis 2018 – ist die Bevölkerungszahl von 346.000 auf knapp 394.000 angewachsen, das ist ein Plus von 13,8 Prozent.
- Auch die Zahl der **unselbständig Beschäftigten** in diesem Zeitraum von 129.500 auf 166.000 angestiegen.
- Dementsprechend hat sich auch die Zahl der **Wohneinheiten** entwickelt: 2001 gab es in Vorarlberg knapp 149.000 Wohnungen (Haupt- und Nebenwohnsitz), im Jahr 2018 sind es gut 200.000 Wohnungen.
- Gestiegen ist auch der **KFZ-Bestand:** von 221.600 im Jahr 1998 auf 322.600 im Jahr 2017, das ist eine Zunahme um 45,6 Prozent.

„Diese Entwicklungen wirken sich natürlich auf die Raumplanung und die Flächennutzung aus. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden, des leistbaren Wohnens sowie einer planvollen Entwicklung der Gemeinden – auch in überörtlicher Abstimmung – hat die Landesregierung heute ein umfangreiches Paket zur Novellierung des Raumplanungs- und des Grundverkehrsgesetzes beschlossen“, informiert Landeshauptmann Wallner. Vorausgegangen waren intensive Verhandlungen und ein rege genutztes öffentliches Begutachtungsverfahren.

„Die hohen Preissteigerungen am Grundstücksmarkt haben natürlich auch Auswirkungen auf die Preise am Wohnungsmarkt“, so Landesrat Johannes Rauch, „mit den Gesetzesnovellen versuchen wir dem entgegenwirken, um leistbares Wohnen auch in Zukunft zu ermöglichen“.

Weniger Baulandhortung, mehr Mobilität von Baugrundstücken

Die Landesregierung will mit den beiden Gesetzesnovellen mehr Mobilität in ungenutzte Baugrundstücke bzw. Bauerwartungsflächen bringen. Im Jahr 2015 waren in Vorarlberg von den rund 11.900 ha gewidmeten Bau- und Bauerwartungsflächen knapp 3.950 ha (davon rund 3.400 ha Bauflächen) ungenutzt. Dies verdeutlicht, dass der innere Siedlungsraum in Gemeinden teilweise nicht zweckentsprechend genutzt wird. Land und Gemeinden kämpfen seit vielen Jahren darum, die Zersiedelung bzw. fehlende Verdichtung nach innen und das „Ausfransen“ der Bebauung an den Ortsrändern zu verhindern.



Die zentralen Maßnahmen aus den nun vorliegenden Gesetzesentwürfen sind:

- eine befristete Widmung von Bauflächen auf sieben Jahre bei Neuwidmungen,
- ein Erklärungsverfahren beim Erwerb von unbebauten Baugrundstücken
- eine Obergrenze von fünf Hektar beim Erwerb von unbebauten Baugrundstücken (unter Berücksichtigung bestimmter Ausnahmen)
- die Vermeidung einer Ausdehnung der äußeren Siedlungsränder,
- Schaffung von Siedlungsschwerpunkten und Verdichtungszone
- die Verpflichtung zur Erstellung eines räumlichen Entwicklungsplanes (REP).

„Über das neu zu schaffende Instrument des Bodenfonds sollen Land und Gemeinden künftig in die Lage versetzt werden, strategisch wichtige Grundstücke für die Landes- und Gemeindeentwicklung anzukaufen,“ informiert Landesrat Johannes Rauch, „sei es für die eigene Nutzung oder als Flächenreserve für andere Grundstücke, die nur im Tauschwege zu bekommen sind.“

Befristung bei Neuwidmungen

Eine wesentliche Neuerung des vorliegenden Gesetzesentwurfs ist, dass Neuwidmungen von Bauflächen zukünftig grundsätzlich befristet werden müssen. Durch die Befristung der Widmung wird sichergestellt, dass ein neu gewidmetes Grundstück innerhalb der gesetzlich festgelegten Frist von sieben Jahren widmungsgemäß verwendet wird, d.h. die Bebauung realisiert oder zumindest begonnen wird. Durch die Befristung wird der Anreiz vermindert, befristet gewidmete Bauflächen als Wertanlage zu erwerben, da bei nicht widmungsgemäßer und fristgerechter Verwendung eine entschädigungslose Umwidmung erfolgt. „Neuwidmungen sollen künftig nur mehr bei absehbarer tatsächlicher Bebauung erfolgen. Eine Frist von sieben Jahren ist angemessen, insbesondere wenn – wie dies nun vorgesehen ist – auf anhängige Gerichtsverfahren sowie jene Zeiten Bedacht genommen wird, in denen eine Bebauung für den Eigentümer aufgrund von Bestimmungen nach dem RPG gar nicht möglich war (z.B. verhängtes Bauverbot, Umlegungsverfahren, Vorbehaltsflächenwidmung)“, verweist Landesstatthalter Rüdiger auf erfolgte Nachbesserungen gegenüber dem Begutachtungsentwurf.

Siedlungsränder halten – Innenentwicklung der Siedlungsgebiete stärken

Ein weiteres wesentliches Ziel ist die Sicherstellung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die äußeren Siedlungsränder sollen nicht weiter ausgedehnt werden, weshalb die Siedlungsentwicklung nach innen zu erfolgen hat. Um dem aufgrund des Bevölkerungswachstums stark steigenden Wohnraumbedarf Rechnung tragen zu können, sind Siedlungsschwerpunkte und Verdichtungszone in den dafür geeigneten Gebieten vorzusehen. „Viele Ortszentren oder Nahbereiche zu größeren ÖV-Haltestellen sind für eine intensivere bauliche Nutzung geeignet und dies wollen wir auch ermöglichen“, bekräftigt Landesstatthalter Rüdiger. „Hier geht es darum, sensibel die geeigneten Bereiche auszuwählen und eine Nachverdichtung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu realisieren.“ Im Sinne des sparsamen Umgangs mit

Grund und Boden soll auch der Flächenverbrauch im Zuge der Errichtung von Einkaufszentren eingedämmt werden.

Die ständig steigenden Anforderungen an die örtliche Raumplanung bzw. die räumliche Entwicklung der Gemeinden (gerade auch im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung nach innen) haben zudem gezeigt, dass ein räumliches Entwicklungskonzept eine unverzichtbare Planungsgrundlage darstellt, weshalb die Einführung der Verpflichtung zur Erstellung eines räumlichen Entwicklungskonzepts, welches zukünftig „räumlicher Entwicklungsplan“ (REP) heißen soll, sowie die Ergänzung der Mindestinhalte notwendig sind.

Der Gesetzesentwurf sieht insbesondere folgende Änderungen:

Befristung von Neuwidmungen als Baufläche oder Sondergebiet: Es ist vorgesehen, dass Neuwidmungen als Baufläche oder als Sondergebiet zu befristen sind, sofern kein Raumplanungsvertrag nach § 38a Abs. 2 lit. a (Verwendungsvereinbarung) abgeschlossen wurde und die Baufläche zur Bebauung geeignet ist. Die Frist beträgt sieben Jahre. Gleichzeitig mit der Befristung ist eine Folgewidmung und ein Mindestmaß der baulichen Nutzung festzulegen, welche nach Ablauf der Frist im Flächenwidmungsplan auszuweisen ist, wenn nicht spätestens bis Ablauf der Frist eine rechtmäßige Bebauung erfolgt ist bzw. begonnen wurde. Im Falle der Ausweisung der Folgewidmung im Flächenwidmungsplan besteht keine Entschädigungspflicht.

Befristung von Neuwidmungen von besonderen Flächen: Die Widmung besonderer Flächen für Einkaufszentren, sonstige Handelsbetriebe, Ferienwohnungen oder publikumsintensive Veranstaltungsstätten ist ebenfalls auf sieben Jahre zu befristen, sofern keine Verwendungsvereinbarung abgeschlossen wurde. Eine solche Widmung ist zu löschen, wenn nicht spätestens bis Ablauf der Frist eine der Widmung entsprechende rechtmäßige Bebauung erfolgt ist bzw. begonnen wurde.

Dichtere Bauweise in dafür geeigneten Bereichen: Verdichtungszone zur gezielten Innenentwicklung von Siedlungsgebieten: In Bauflächen sind jene Flächen als Verdichtungszone auszuweisen, die sich aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit und der sonstigen für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnisse unter Berücksichtigung der Raumplanungsziele nach § 2 besonders für eine verdichtete Bebauung eignen. Für diese Verdichtungszone ist ein ihrem Zweck entsprechendes Mindestmaß der baulichen Nutzung festzulegen. Innerhalb von zehn Jahren muss in weiterer Folge eine der Widmung sowie dem Mindestmaß der baulichen Nutzung entsprechende rechtmäßige Bebauung erfolgen. Wenn dies nicht geschieht, besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, diese Grundstücke zurück zu widmen. Der Grundeigentümer hat jedoch vor der Umwidmung die Möglichkeit, von der Gemeinde die Einlösung des Grundstücks zu verlangen und eine angemessene Ablösesumme für das Grundstück zu erhalten.

Verpflichtende räumliche Entwicklungspläne (REP): Jede Gemeinde muss bis spätestens 31. Dezember 2022 über einen räumlichen Entwicklungsplan mit den in § 11 RPG definierten Inhalten verfügen. Die bisherigen Mindestinhalte werden ergänzt und an die Änderungen der

Raumplanungsziele angepasst. Der räumliche Entwicklungsplan ist als Verordnung zu erlassen und bedarf der aufsichtsbehördlichen Genehmigung der Landesregierung. Der räumliche Entwicklungsplan ist spätestens alle zehn Jahre zu überprüfen und erforderlichenfalls anzupassen.

Die Gemeinden haben die Möglichkeit, bisher bestehende räumliche Entwicklungskonzepte als Verordnung kundzumachen. Erfolgt dies vor Inkrafttreten der Novelle, so gelten die als Verordnung kundgemachten räumlichen Entwicklungskonzepte als räumliche Entwicklungspläne im Sinne der Novelle; sie müssen daher nicht bis zum 31. Dezember 2022 gänzlich neu erlassen werden, sondern nur an die neuen inhaltlichen Vorgaben (z.B. betreffend Verdichtungszone) angepasst werden.

Gesetzliche Verankerung der gemeindeübergreifenden Raumplanung: Regionale Abstimmung: Die Gemeinden sollen ihre Planungen nach dem Raumplanungsgesetz miteinander erarbeiten und haben diese Planungen miteinander abzustimmen, soweit diese Planungen Auswirkungen über die Gemeindegrenze hinaus haben und die Abstimmung nach den für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnissen im Hinblick auf die Raumplanungsziele nach § 2 erforderlich ist.

Ergänzung der allgemeinen Raumplanungsziele: Die Sicherung von Flächen für die Wirtschaft und die Landwirtschaft (unter besonderer Berücksichtigung der bodenabhängigen Lebensmittelerzeugung) wird explizit in die Raumplanungsziele in § 2 aufgenommen. Weiters wird festgelegt, dass die Freiräume für die Landwirtschaft und die Naherholung erhalten bleiben sollen, dass Siedlungsgebiete bestmöglich vor Naturgefahren zu schützen sind, dass die Siedlungsentwicklung nach innen zu erfolgen hat (Verdichtung), die Ortskerne zu erhalten und in ihrer Funktion zu stärken sind, räumliche Strukturen zu bevorzugen sind, die eine umweltverträgliche Mobilität begünstigen und die erforderlichen Flächen für notwendige Infrastruktur freizuhalten sind.

Modernisierung der Verfahren

- **Veröffentlichung im Internet:** Die Verfahren zur Erlassung der Landesraumpläne, der räumlichen Entwicklungspläne, der Flächenwidmungspläne, der Bebauungspläne und der Verordnungen werden modernisiert: Die Entwürfe werden zukünftig nicht mehr im Amt zur Einsichtnahme aufgelegt, sondern im Internet veröffentlicht, wodurch sie leichter zugänglich sind.
- **Erste Vorbereitungen für die Einführung des digitalen Flächenwidmungsplans:** Der Gesetzesentwurf ermächtigt die Landesregierung, mit Verordnung festzulegen, dass die Flächenwidmungspläne (und die Bebauungspläne) bis zu einem bestimmten Zeitpunkt in digitaler Form auf der Grundlage digitaler Daten zu erstellen sind. Ein terminlicher Fahrplan für die umfangreiche Umstellung steht noch nicht fest; die Novelle enthält diesbezüglich aber eine Verordnungsermächtigung für die Landesregierung.

- **Vorarlberger Geografisches Informationssystem:** Das VoGIS wird gesetzlich verankert. Zudem werden die Mindestinhalte festgelegt und eine Pflicht zur Veröffentlichung gewisser Inhalte im Internet vorgesehen.

Einkaufszentren und sonstige Handelsbetriebe: Die Gemeinde hat im Zuge der Widmung einer besonderen Fläche für ein Einkaufszentrum ein Mindestmaß der baulichen Nutzung festzulegen. Für den Fall, dass die Widmung ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von mehr als 900 m² ermöglicht, hat die Gemeinde als Mindestmaß der baulichen Nutzung jedenfalls die Zahl der oberirdischen Geschosse festzulegen, welche mindestens zwei zu betragen hat. Weiters ist die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von mehr als 900 m² nur zulässig, wenn die Stellplätze, abgesehen von höchstens einem Drittel der verpflichtend zu errichtenden Stellplätze, in Garagen oder auf Gebäuden errichtet werden. Diese Bestimmungen über das Mindestmaß der baulichen Nutzung und die Stellplätze gelten gleichermaßen auch für die Errichtung von sogenannten „sonstigen Handelsbetrieben“ (Handelsbetriebe mit mehr als 300 m² Verkaufsfläche).

Einführung von **Vorbehaltsflächen für den gemeinnützigen Wohnbau:** Es wird klargestellt, dass zu den Zwecken des Gemeinbedarfs auch der gemeinnützige Wohnbau zählt. Eine Widmung als Vorbehaltsfläche für gemeinnützigen Wohnbau schließt jedoch nicht aus, dass die auf diesen Flächen errichteten Gebäude und Anlagen untergeordnet auch für andere Zwecke, insbesondere für sonstiges Wohnen, verwendet werden können. Dadurch sollen Mischnutzungen von Flächen forciert werden.

Stärkung der Vertragsraumordnung (§ 38a) durch explizite gesetzliche Verankerung eines dritten Vertragstypus: Die Aufzählung der möglichen privatwirtschaftlichen Vereinbarungen von Gemeinden zur Erreichung ihrer raumplanerischen Ziele wird durch einen neuen Vereinbarungstypus ergänzt, nämlich Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über Infrastrukturmaßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließung und Verwendung von Bauflächen.

Neben diesen „Infrastrukturvereinbarungen“ sind bereits heute „Verwendungsvereinbarungen“ (Vereinbarungen über eine widmungsgemäße Verwendung von Bauflächen innert einer festgelegten Frist) oder „Überlassungsvereinbarungen“ (Vereinbarungen mit Grundeigentümern über den Erwerb bzw. das Recht auf Erwerb eines Grundstücks durch die öffentliche Hand) im Gesetz verankert.

Reform des Raumplanungsbeirates: Der Raumplanungsbeirat wird verkleinert (von bisher 25 auf künftig 15 Mitglieder) wobei der Fokus bei der künftigen Zusammensetzung auf der besonderen fachlichen Befähigung der Mitglieder liegt.

Raumplanungsbericht alle 5 Jahre: Die Landesregierung hat alle fünf Jahre einen Bericht über die räumliche Entwicklung in Vorarlberg zu erstellen und dem Landtag vorzulegen.

Bauerwartungsflächen: Bauerwartungsflächen dürfen nur noch als Folgewidmung (nach Ablauf befristeter Bauflächen- und Sonderflächenwidmungen) sowie im Zuge der Umwidmung einer in einer Verdichtungszone gelegenen Fläche festgelegt werden.

Grundverkehrsgesetznovelle

Die Regierungsvorlage zu einer Novelle des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes umfasst neben Lockerungen im landwirtschaftlichen Grundverkehr zugunsten einer aktiven Bodenpolitik durch die öffentliche Hand insbesondere **Regelungen im Bereich des Baugrundstücksverkehrs**.

Nachdem die früher gesetzlich normierte Genehmigungspflicht für den Verkehr mit Baugrundstücken nach der Rechtsprechung des EuGH wegen unzulässiger Beschränkung des freien Kapitalverkehrs im Jahr 2004 abgeschafft wurde, unterliegt der Rechtserwerb an Baugrundstücken seither keinen verwaltungsbehördlichen Beschränkungen. Durch den Trend des zunehmenden Erwerbs von Bauflächen als Wertanlage, ohne zeitnahe Bauabsicht, nimmt die Verfügbarkeit an Baugrundstücken ab, während die Nachfrage nach Bauflächen anhält.

Unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit soll mit der Novelle des Grundverkehrsgesetzes ein Erklärungsverfahren beim Rechtserwerb an unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, eingeführt werden, um dem **Problem der Baulandhortung entgegenwirken** zu können. Bebaute Liegenschaften hingegen sollen unter Berücksichtigung der raumplanungsrechtlichen Vorschriften auch weiterhin keinen verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterliegen.

Dementsprechend ist bei einem Rechtserwerb an einem unbebauten Baugrundstück, das als Baufläche gewidmet und aufgrund seiner Größe, Form oder Lage einer geordneten Bebauung zugänglich ist, durch den Rechtserwerber zu erklären, die betroffene Liegenschaft binnen der Bebauungsfrist von zehn Jahren zu bebauen.

Wird der Bebauungserklärung nicht binnen der Bebauungsfrist entsprochen, hat der Rechtserwerber das betroffene Recht der Standortgemeinde zum Erwerb anzubieten; kommt binnen eines Jahres keine Einigung mit der Gemeinde zustande, ist das Recht auf Antrag der Grundverkehrs-Landeskommission (unter Berücksichtigung unbilliger Härten) zu versteigern.

Von der Erklärungspflicht ausgenommen sind Rechtserwerbe, die auch keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfen, also etwa Rechtserwerbe zwischen bestimmten Verwandten und Verschwägerten oder zwischen Ehegatten und eingetragenen Partnern. Ebenfalls von der Erklärungspflicht ausgenommen sind – einmalig je natürlicher Person – Rechtserwerbe an unbebauten Baugrundstücken bis zu einer Größe von 800 m² bzw. – einmalig je Betriebsstandort - Rechtserwerbe an unbebauten Baugrundstücken bis zu einer Größe von 3.000 m², die unmittelbar an ein Grundstück einer bestehenden, dem Rechtserwerber

gehörenden Betriebsanlage angrenzen und für die Erweiterung der Betriebsanlage geeignet sind. Auch bestimmte Tauschverträge betreffend Grundstücke sowie Rechtserwerbe von Miteigentumsanteilen bzw. die Realteilung sind unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen von der Erklärungspflicht ausgenommen.

Gibt der Rechtserwerber keine oder keine dem Gesetz entsprechende Erklärung ab, so ist deren Bestätigung zu versagen. Die Bestätigung ist aber auch dann zu versagen, wenn der Rechtserwerber bereits Eigentümer oder sonst Verfügungsberechtigter in einem fünf ha übersteigenden Ausmaß ist oder durch den Rechtserwerb wird. Nicht von der Fünf-Hektar-Obergrenze erfasst sind bestimmte Rechtserwerbe durch die öffentliche Hand, eine gemeinnützige Bauvereinigung oder einen gewerblichen Bauträger sowie Rechtserwerbe durch sonstige Unternehmungen zum Zweck der Entwicklung von Betriebsstandorten im Betriebsgebiet binnen sieben Jahren.

Aktive Bodenpolitik von Land und Gemeinden wird forciert

In Ergänzung zu den Novellierungen des Raumplanungs- und des Grundverkehrsgesetzes planen die Regierungsparteien auch über das neu zu schaffende Instrument des Bodenfonds Land und Gemeinden künftig in die Lage zu versetzen, strategisch wichtige Grundstücke für die Landes- und Gemeindeentwicklung anzukaufen. Diese Möglichkeit ist entscheidend, um besonders geeignete Grundstücke der von der öffentlichen Hand zgedachten Verwendung zuzuführen, sei es für die eigene Nutzung oder auch für die gezielte Übergabe an einen bestimmten Nutzungsinteressenten“, betont Rüdisser und ergänzt: „Die Erfahrung lehrt auch, dass eine gewisse Flächenreserve der öffentlichen Hand notwendig ist für andere Grundstücke, die nur im Tauschwege zu bekommen sind“.

Herausgegeben von der Landespressestelle Vorarlberg

Amt der Vorarlberger Landesregierung

Landespressestelle, Landhaus, Römerstraße 15, 6901 Bregenz, Österreich | www.vorarlberg.at/presse

presse@vorarlberg.at | T +43 5574 511 20135 | M +43 664 6255102 oder M +43 664 6255668 | F +43 5574 511 920095

Jeden Werktag von 8:00 bis 13:00 Uhr und von 14:00 bis 17:00 Uhr erreichbar