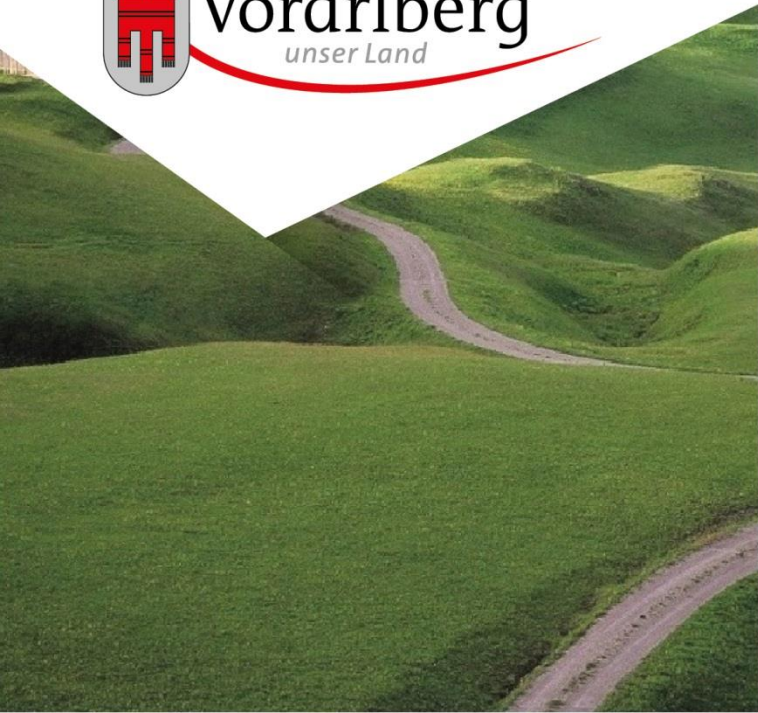




**Vorarlberg**  
unser Land



Titelbild: © LWK/Marcel Wüstner



„Landesregierung stellt Weichen für Neuordnung  
der Raumplanung und des Grundverkehrs“

# Landesregierung stellt Weichen für Neuordnung der Raumplanung und des Grundverkehrs

## Politische Einigung bei Regierungsklausur in Lochau

**Die Mitglieder der Vorarlberger Landesregierung haben bei ihrer heutigen Regierungsklausur in Lochau die Weichen für die Neuordnung der Raumplanung und des Grundverkehrs gestellt. Die Novellen zum Raumplanungsgesetz und Grundverkehrsgesetz werden in die Begutachtung geschickt. 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 eine gewisse Mobilität von Bauflächen zu erreichen.**

Vorarlberg sieht sich, als dynamischer Wirtschaftsraum, mit einer zunehmenden Verknappung von verfügbaren Baugrundstücken konfrontiert. Dies betrifft sowohl den Wohnbau wie auch Betriebsgebietsentwicklungen. Baugrundstücke gelten gegenwärtig als sichere Wertanlage. Sie werden als reine Wertanlage – ohne Bauabsicht – erworben. Dadurch nimmt die Verfügbarkeit von Baugrundstücken ab, während die Nachfrage nach diesen Grundstücken zunimmt. Aufgrund dieser Entwicklungen steigen die Preise für Baugrundstücke an und werden damit immer weniger leistbar. So hat sich die Preisspanne laut Richtpreisbroschüre 2018 beispielsweise in Bregenz im Zeitraum 2008 bis 2018 von durchschnittlich 250 bis 500 Euro auf durchschnittlich 400 bis 960 Euro pro Quadratmeter verschoben. Diese Preissteigerungen am Grundstücksmarkt haben auch Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.

Ergebnisse des im Herbst 2017 durchgeführten Bürgerinnen- und Bürgerrats sowie der kürzlich stattgefundenen Raumbild-Konferenz wurden bei der Ausarbeitung der Gesetzesnovellen berücksichtigt.

### **Weniger Baulandhortung, mehr Mobilität von Baugrundstücken**

Der Landesregierung ist es zudem wichtig, mehr Mobilität in ungenützte Baugrundstücke bzw. Bauerwartungsflächen zu erreichen. Im Jahr 2015 waren in Vorarlberg von den rund 11.300 ha gewidmeten Bauflächen knapp 3.400 ha 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.

Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden, des leistbaren Wohnens sowie einer planvollen Entwicklung der Gemeinden – auch in überörtlicher Abstimmung – legt die Landesregierung nach sehr intensiven und konzentrierten Verhandlungen ein umfangreiches Paket zur Novellierung des Raumplanungs- und des Grundverkehrsgesetzes vor.

Die zentralen Maßnahmen, die in den nun vorliegenden Gesetzesentwürfen enthalten sind, sind:

- eine befristete Widmung von Bauflächen auf sieben Jahre bei Neuwidmungen,
- ein Erklärungsverfahren beim Erwerb von Baugrundstücken
- eine Grenze von 5 Hektar beim Erwerb von unbebauten Baugrundstücken
- die grundsätzliche Vermeidung einer weiteren Ausdehnung der äußeren Siedlungsråder,
- Schaffung von Siedlungsschwerpunkten und Verdichtungszone
- die Verpflichtung zur Erstellung eines räumlichen Entwicklungskonzepts.

### **Aktive Bodenpolitik von Land und Gemeinden wird forciert**

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 – sei es für die eigene Nutzung oder als Flächenreserve für andere Grundstücke, die nur im Tauschwege zu bekommen sind. Die Landtagsparteien von ÖVP und Grünen werden dazu dem Landtag einen Antrag vorlegen, der die Vorgaben für diese zu gründende Gesellschaft beinhaltet. Zielsetzung ist, dass die Umsetzung bis zu Beginn des 4. Quartals 2018 erfolgt ist.

### **Wesentliche Neuerungen in der Vorarlberger Raumplanungspolitik**

Eine wesentliche Neuerung des vorliegenden Gesetzesentwurfs ist, dass **Neuwidmungen von Bauflächen zukünftig befristet** werden müssen. Durch die Befristung der Widmung soll sichergestellt werden, dass ein neu gewidmetes Grundstück innerhalb der gesetzlich festgelegten Frist von sieben Jahren widmungsgemäß verwendet wird und keine Widmungen mehr „auf Vorrat“ - ohne dass tatsächlich gebaut wird - erfolgen. Durch die Befristung wird zudem der Anreiz vermindert, befristet gewidmete Bauflächen als Wertanlage zu erwerben, da bei nicht widmungsgemäßer Verwendung eine entschädigungslose Umwidmung erfolgt, die zu einer Wertminderung des betroffenen Grundstücks führt.

### **Siedlungsråder halten – Innenentwicklung der Siedlungsgebiete stärken**

Ein weiteres wesentliches Ziel ist die Sicherstellung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die **äußeren Siedlungsråder 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. 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 sowie die Ergänzung der Mindestinhalte eines räumlichen Entwicklungskonzepts notwendig ist.

### **Der Gesetzesentwurf enthält insbesondere folgende Änderungen:**

**Befristung von Neuwidmungen (§ 12 Abs. 3):** 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 festzulegen, welche gemäß § 21b 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.

**Dichtere Bauweise in dafür geeigneten Bereichen:** Verdichtungszone zur gezielten Innenentwicklung von Siedlungsgebieten (§ 14 Abs. 9): In Bauflächen sind jene Flächen als Verdichtungszone festzulegen, 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 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 (§ 23 Abs. 3) und eine angemessene Ablösesumme für das Grundstück zu erhalten. Als allerletzter Schritt wäre eine entschädigungslose Rückwidmung künftig auch möglich.

**Verpflichtende räumliche Entwicklungskonzepte (REK) (§ 11):** Jede Gemeinde muss spätestens nach Ablauf einer Übergangsfrist von drei Jahren nach Inkrafttreten der Novelle über ein räumliches Entwicklungskonzept verfügen. Zudem werden die Mindestinhalte, die ein REK umfassen muss, ergänzt und an die Änderungen der Raumplanungsziele angepasst. Das räumliche Entwicklungskonzept ist spätestens alle fünf Jahre zu überprüfen und anzupassen, wenn dies nach den für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnissen in der Gemeinde zur Erreichung der Raumplanungsziele erforderlich ist.

**Gesetzliche Verankerung der gemeindeübergreifenden Raumplanung:** Regionale Abstimmung (§ 10i): Die Gemeinden sollen ihre Planungen nach dem Raumplanungsgesetz miteinander erarbeiten und abstimmen, 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 (§ 2):** Die Sicherung von Flächen für die Wirtschaft und die Landwirtschaft (unter besonderer Berücksichtigung der bodenabhängigen Lebensmittelerzeugung) wird explizit in § 2 Abs. 2 lit. a aufgenommen. In § 2 Abs. 3 wird weiters festgelegt, dass die Freiräume für die Landwirtschaft und die Naherholung erhalten bleiben sollen (lit. c), dass Siedlungsgebiete bestmöglich vor Naturgefahren zu schützen sind (lit. d), dass die Siedlungsentwicklung nach innen zu erfolgen hat (Verdichtung, lit. h), die Ortskerne zu erhalten und in ihrer Funktion zu stärken sind (lit. i) und räumliche Strukturen zu bevorzugen sind, die eine umweltverträgliche Mobilität begünstigen (lit. k).

### **Modernisierung der Verfahren**

- **Veröffentlichung im Internet:** Die Verfahren zur Erlassung der Landesraumpläne (§ 6), der räumlichen Entwicklungskonzepte (§ 11), der Flächenwidmungspläne (§ 21), der Bebauungspläne (§ 29) und der Verordnungen gemäß den §§ 31 bis 34 (§ 36) werden modernisiert: Die Entwürfe werden zukünftig nicht mehr 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 (VoGIS, § 5 Abs. 4):** Das VoGIS wird gesetzlich verankert. Zudem werden die Mindestinhalte festgelegt und eine Pflicht zur Veröffentlichung gewisser Inhalte im Internet vorgesehen.

**Einkaufszentren und sonstige Handelsbetriebe (§§ 15 und 15a):** Die Errichtung eines Einkaufszentrums soll künftig nur dann zulässig sein, wenn die Gemeinde ein Mindestmaß der baulichen Nutzung festgelegt hat und dieses nicht unterschritten wird. Bereits landesgesetzlich vorgegeben werden soll – als Minimumvorgabe auch für die Gemeinde – die Errichtung von mindestens zwei oberirdischen Geschossen. Weiters ist die Errichtung eines Einkaufszentrums nur zulässig, wenn die Stellplätze, abgesehen von höchstens einem Drittel der verpflichtend zu errichtenden Stellplätze, in Garagen oder auf Gebäuden errichtet werden. Die Bestimmungen über das Mindestmaß der baulichen Nutzung und die Stellplätze gelten gleichermaßen auch für die Errichtung von sogenannten „sonstigen Handelsbetrieben“ (Handelsbetriebe mit mehr als 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Einführung von **Vorbehaltsflächen für den gemeinnützigen Wohnbau** (§ 20 Abs. 2): 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.

Anmerkung: Neben diesen „Infrastrukturvereinbarungen“ sind bereits heute „Verwendungsvereinbarungen“ (Vereinbarungen über eine widmungsgemäße Verwendung von Bauflächen) 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 (§ 4):** Der Raumplanungsbeirat wird verkleinert (wobei der Fokus bei der künftigen Zusammensetzung auf der besonderen fachlichen Befähigung der Mitglieder liegt) und muss zukünftig vor der Genehmigung von Flächenwidmungsplänen nicht mehr gehört werden.

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

**Bauerwartungsflächen (§ 17 Abs. 1):** Bauerwartungsflächen dürfen nur noch als Folgewidmung nach § 12 Abs. 3 festgelegt werden.

## **Grundverkehrsgesetznovelle**

Der Gesetzesentwurf zu einer Novelle des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes umfasst 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 grundsätzlich sieben Jahren zu bebauen; bei bestimmten Rechtserwerben zum Zwecke der Erweiterung einer bestehenden Betriebsanlage beträgt die Bebauungsfrist 14 Jahre (§ 6a Abs. 1 und 3).

Wird der Bebauungsverpflichtung 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 allfälliger Berücksichtigung unbilliger Härten) zu versteigern (§ 10a Abs. 2 bis 5).

Von der Erklärungsspflicht ausgenommen sind Rechtserwerbe, die auch keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfen, also etwa Rechtserwerbe zwischen Verwandten und Verschwägerten oder zwischen Ehegatten und eingetragenen Partnern. Ebenfalls von der Erklärungsspflicht ausgenommen sind – einmalig je Rechtserwerber – Rechtserwerbe an unbebauten Baugrundstücken bis zu einer Größe von 800 m<sup>2</sup> bzw. Rechtserwerbe an unbebauten Baugrundstücken bis zu einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup>, die unmittelbar an ein Grundstück einer bestehenden, dem Rechtserwerber gehörenden Betriebsanlage angrenzen und für die Erweiterung der Betriebsanlage geeignet sind (§ 6a Abs. 2).

Gibt der Rechtserwerber keine oder keine dem Gesetz entsprechende Erklärung ab, so ist die Genehmigung laut dem Gesetzesentwurf unter Berücksichtigung bestimmter Auflagen zu versagen.

Herausgegeben von der Landespressestelle Vorarlberg  
Amt der Vorarlberger Landesregierung

Landespressestelle, Landhaus, Römerstraße 15, 6901 Bregenz, Österreich | [www.vorarlberg.at/presse](http://www.vorarlberg.at/presse)  
[presse@vorarlberg.at](mailto: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