

Gesetz

über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes

Der Landtag hat beschlossen:

Das Raumplanungsgesetz, LGBL.Nr. 39/1996, in der Fassung LGBL.Nr. 72/1996, Nr. 33/1997, Nr. 48/1998, Nr. 43/1999, Nr. 58/2001, Nr. 6/2004, Nr. 33/2005, Nr. 23/2006, Nr. 42/2007 und Nr. 35/2008, wird wie folgt geändert:

1. Nach dem § 2 Abs. 3 lit. c werden folgende lit. d und e eingefügt:
„d) Die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume sollen erhalten bleiben.
e) Flächen mit wichtigen Rohstoffvorkommen sind von Nutzungen, die ihre Gewinnung verhindern oder erheblich erschweren, freizuhalten.“
2. Im § 2 Abs. 3 werden die bisherigen lit. d bis h als lit. f bis j bezeichnet.
3. Im § 6 Abs. 5 wird die Wortfolge „Vorarlberger Tageszeitungen und im Mitteilungsblatt der Landwirtschaftskammer für Vorarlberg“ durch die Wortfolge „Vorarlberger Tageszeitungen, im Mitteilungsblatt der Landwirtschaftskammer für Vorarlberg und auf der Homepage des Landes Vorarlberg im Internet“ ersetzt.
4. Im § 8 Abs. 2 wird die Wortfolge „die betroffenen Grundeigentümer“ durch die Wortfolge „die Eigentümer von Grundstücken, auf die sich die Änderung des Landesraumplanes bezieht, und der anrainenden Grundstücke“ sowie die Wortfolge „darüber in Kenntnis gesetzt“ durch die Wortfolge „über die beabsichtigte Änderung verständigt“ ersetzt.
5. Der § 10 Abs. 3 dritter und vierter Satz lautet:
„Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so kann der Eigentümer bei sonstigem Verlust des Anspruchs innerhalb eines Jahres nach Beendigung der Arbeiten nach Abs. 1 die Festsetzung der Entschädigung durch das Landesgericht Feldkirch beantragen. Hiefür gelten die einschlägigen Bestimmungen des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes sinngemäß.“
6. Im § 11 Abs. 1 erster Satz wird nach dem Wort „Bebauungsplanung“ die Wortfolge „unter Abwägung der Interessen nach § 3 für das gesamte Gemeindegebiet bzw. Teile desselben“ eingefügt.
7. Im § 11 Abs. 1 lit. d wird die Wortfolge „sowie für die Naherholung“ durch die Wortfolge „sowie für Kinder und Jugendliche und die Naherholung“ ersetzt.
8. Nach dem § 11 Abs. 1 lit. d wird folgende lit. e eingefügt:
„e) die zu sichernden Freiräume zum Schutz vor Naturgefahren,“
9. Im § 11 Abs. 1 werden die bisherigen lit. e und f als lit. f und g und die bisherige lit. g als lit. i bezeichnet, in der nunmehrigen lit. f die Wortfolge „unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Erfordernisse“ durch die Wortfolge „unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Infrastruktur, des Schutzes vor Naturgefahren und der Energieeffizienz“ ersetzt und nach der nunmehrigen lit. g folgende lit. h eingefügt:
„h) die Energieversorgung unter besonderer Berücksichtigung der nachhaltigen Nutzung erneuerbarer Energien,“
10. Im § 11 Abs. 2 wird die Wortfolge „Planungen des Bundes und des Landes“ durch die Wortfolge „Planungen des Bundes, des Landes sowie allfällige, gemeinsam mit anderen Gemeinden erarbeitete Entscheidungsgrundlagen, wie regionale Entwicklungskonzepte,“ ersetzt.
11. Der § 11 Abs. 3 lautet:
„(3) Bei der Erstellung des räumlichen Entwicklungskonzepts hat die Gemeinde die Mitwirkung der Bevölkerung in angemessener Weise zu gewährleisten. Der Entwurf des räumlichen Entwicklungskonzepts ist jedenfalls einen Monat im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Anschlag an der Amtstafel kundzumachen. Sie ist, wenn ein Amtsblatt der Gemeinde (Gemeindeblatt) besteht, auch in diesem und, wenn eine Gemeinde eine Homepage im Internet besitzt, überdies auf der Homepage kundzumachen. Der Entwurf des Entwicklungskonzepts ist Menschen mit schwerer Sehbehinderung während der Auflage-

32. Beilage im Jahre 2011 des XXIX. Vorarlberger Landtages

frist auf Verlangen zu erläutern. Während der Auflagefrist kann jeder Gemeindebürger oder Eigentümer von Grundstücken, auf die sich das Entwicklungskonzept bezieht, zum Entwurf schriftlich oder mündlich Änderungsvorschläge erstatten. Darauf ist in der Kundmachung hinzuweisen. Eingelangte Änderungsvorschläge sind der Gemeindevertretung vor der Beschlussfassung über das räumliche Entwicklungskonzept zur Kenntnis zu bringen.“

12. Nach dem § 11 Abs. 3 wird folgender Abs. 4 eingefügt:

„(4) Das räumliche Entwicklungskonzept ist mit den entsprechenden Planungen der Nachbargemeinden abzustimmen. Zu diesem Zweck sind die Nachbargemeinden sowie die Regionalplanungsgemeinschaften zu hören.“

13. Im § 11 werden der bisherige Abs. 4 als Abs. 5 bezeichnet und nach dem nunmehrigen Abs. 5 folgende Abs. 6 und 7 angefügt:

„(6) Die Landesregierung kann mit Bescheid die Erstellung eines räumlichen Entwicklungskonzepts nach Abs. 1 für das gesamte Gemeindegebiet oder für Teile desselben auftragen, wenn dies nach den für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnissen in der Gemeinde als Grundlage für die Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanung zur Erreichung der Raumplanungsziele nach § 2 erforderlich ist. Hiefür ist eine angemessene Frist zu setzen.

(7) Die Abs. 1 bis 6 gelten auch für Änderungen des räumlichen Entwicklungskonzepts.“

14. Im § 12 Abs. 1 wird nach dem Wort „hat“ die Wortfolge „unter Abwägung der Interessen nach § 3“ eingefügt.

15. Im § 12 Abs. 5 wird nach dem Wort „Entsorgungsanlagen“ ein Beistrich eingefügt und die Wortfolge „sowie besonders geschützte Gebiete“ durch die Wortfolge „besonders geschützte Gebiete sowie durch Naturgefahren besonders gefährdete Gebiete“ ersetzt.

16. Der § 14 Abs. 5 dritter Satz lautet: „Wenn dies nach den für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnissen erforderlich ist, können im Betriebsgebiet Kategorie I zum Zwecke der Sicherung geeigneter Flächen für Produktionsbetriebe Zonen festgelegt werden, in denen Gebäude und Anlagen nach Abs. 6 zweiter Satz lit. a, b oder c nicht zulässig sind.“

17. Im § 18 Abs. 4 wird vor dem Wort „Erholungs-

und Sportanlagen“ das Wort „Kinderspielplätze“, eingefügt.

18. Der § 20 Abs. 6 erster und zweiter Satz lautet: „Kommt über den Preis keine Einigung zustande, so kann jede der Parteien nach Ablauf der im Abs. 4 angeführten Frist dessen Festsetzung durch das Landesgericht Feldkirch beantragen. Hiefür gelten, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt, die einschlägigen Bestimmungen des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes über die Festsetzung der Entschädigung sinngemäß.“

19. Im § 20 Abs. 6 dritter Satz wird die Wortfolge „bei Gericht“ durch die Wortfolge „beim Landesgericht“ ersetzt.

20. Der § 20 Abs. 7 lautet:

„(7) Wird das Grundstück nicht innerhalb von 15 Jahren nach dem Erwerb für Zwecke des Gemeinbedarfs verwendet, kann der frühere Eigentümer oder sein Rechtsnachfolger bei sonstigem Verlust des Anspruchs innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf dieser Frist die Rücküberweisung des Grundstücks gegen Rückersatz der erhaltenen Entschädigung bei der Landesregierung beantragen. Die Landesregierung hat mit Bescheid die Rücküberweisung festzustellen; der Abs. 5 zweiter und dritter Satz gilt sinngemäß. Kommt über den Rückersatz der Entschädigung keine Einigung zustande, so kann jede der Parteien nach Rechtskraft des Bescheides deren Festsetzung durch das Landesgericht Feldkirch beantragen. Hiefür gelten, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt, die einschlägigen Bestimmungen des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes sinngemäß.“

21. Der § 21 Abs. 1 dritter Satz lautet: „Sie ist, wenn ein Amtsblatt der Gemeinde (Gemeindeblatt) besteht, auch in diesem und, wenn eine Gemeinde eine Homepage im Internet besitzt, überdies auf der Homepage sowie weiters in mindestens einer Tageszeitung, deren Erscheinungsort in Vorarlberg liegt, kundzumachen.“

22. Im § 21 Abs. 2 wird die Wortfolge „die Sektion Bregenz der Forsttechnischen Abteilung für Wildbach- und Lawinenverbauung, das Landeswasserbauamt“ durch die Wortfolge „die Sektion Vorarlberg des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung“ ersetzt.

23. Im § 21 Abs. 4 wird die Wortfolge „die betroffenen Grundeigentümer“ durch die Wortfolge

32. Beilage im Jahre 2011 des XXIX. Vorarlberger Landtages

„die Eigentümer von Grundstücken, auf die sich diese Widmungen beziehen,“ ersetzt.

24. Im § 23 Abs. 2 werden nach dem Wort „sinngemäß“ ein Beistrich und die Wortfolge „soweit die Abs. 3 bis 5 nicht anderes bestimmen“ eingefügt.
25. Der § 23 Abs. 3 erster Satz lautet: „Eine Planauflage ist nicht erforderlich, wenn die Eigentümer von Grundstücken, auf die sich die Änderung des Flächenwidmungsplanes bezieht, und von anrainenden Grundstücken vor der Beschlussfassung nachweislich über die beabsichtigte Änderung verständigt werden und ihnen eine angemessene Frist zur Stellungnahme eingeräumt wird.“
26. Nach dem § 23 werden folgende §§ 23a und 23b eingefügt:

„§ 23a

Änderungsvorschlag, Überprüfung

(1) Wenn der Eigentümer eines Grundstückes, auf das sich der Flächenwidmungsplan bezieht, schriftlich beim Gemeindeamt einen begründeten Änderungsvorschlag zum Flächenwidmungsplan erstattet, hat der Bürgermeister vorzuprüfen, ob die Voraussetzungen für eine entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes vorliegen.

(2) Der Bürgermeister hat innerhalb von drei Monaten nach Einlangen eines Änderungsvorschlags nach Abs. 1 diesen mit dem Grundeigentümer mündlich zu erörtern (Planungsgespräch).

(3) Wenn innerhalb von sechs Monaten nach Einlangen eines Änderungsvorschlags nach Abs. 1

- a) der Bürgermeister dem Grundeigentümer schriftlich mitteilt, dass die Voraussetzungen für eine entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht vorliegen, oder
- b) keine Mitteilung des Bürgermeisters nach lit. a erfolgt, aber auch kein Verfahren auf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes (§ 23) eingeleitet wurde,

kann der Grundeigentümer schriftlich beantragen, dass sich die Gemeindevertretung spätestens innerhalb von sechs Monaten ab Antragstellung mit dem Änderungsvorschlag zu befassen hat. Er kann gleichzeitig beantragen, dass zuvor eine fachliche Äußerung des unabhängigen Sachverständigenrates (§ 23b) einzuholen ist; mit diesem Antrag hat der Grundeigentümer einen Kostenbeitrag in Höhe von 300 Euro zu

entrichten; wird dieser trotz Aufforderung innerhalb einer angemessenen Frist nicht entrichtet, muss diesem Antrag nicht entsprochen werden.

(4) Eine Mitteilung nach Abs. 3 lit. a ist zu begründen; weiters ist auf die Möglichkeit der Antragstellung nach Abs. 3 hinzuweisen.

(5) Der nach Abs. 3 einzubindende unabhängige Sachverständigenrat (§ 23b) hat dem Grundeigentümer Gelegenheit zur Äußerung zu geben, den Änderungsvorschlag zu prüfen und eine fachliche Äußerung abzugeben.

(6) Die Gemeindevertretung hat innerhalb der Frist nach Abs. 3 ein Verfahren auf Änderung des Flächenwidmungsplanes (§ 23) einzuleiten oder gegebenenfalls zu beschließen, dass die Voraussetzungen für eine entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht vorliegen. Dieser Beschluss ist samt der Begründung, dem Änderungsvorschlag und der fachlichen Äußerung des unabhängigen Sachverständigenrats (Abs. 5) der Landesregierung zur Prüfung vorzulegen. Die Landesregierung hat den Beschluss aufzuheben, wenn ein Fall des § 23 Abs. 1 zweiter Satz vorliegt.

(7) Einen Beschluss nach Abs. 6, wonach die Voraussetzungen für eine entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht vorliegen, hat die Gemeindevertretung auch dann zu fassen, wenn sie zu diesem Ergebnis nach ursprünglich eingeleitetem Verfahren auf Änderung des Flächenwidmungsplanes gelangt. Abs. 6 zweiter und dritter Satz gelten sinngemäß.

(8) Die Gemeinde hat dem Grundeigentümer Einsicht in die seinen Änderungsvorschlag betreffenden Akten oder Aktenteile zu gestatten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

(9) Auf Änderungsvorschläge, die im Zuge eines bereits eingeleiteten Verfahrens über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes erstattet werden, sind die Abs. 1 bis 8 nicht anzuwenden.

§ 23b

Unabhängiger Sachverständigenrat

(1) Die Landesregierung hat zur Prüfung von Änderungsvorschlägen nach § 23a Abs. 5 auf die Dauer von fünf Jahren einen unabhängigen Sachverständigenrat für Raumplanung zu bestellen. Er besteht aus drei fachlich befähigten Mitgliedern, wovon ein Mitglied den Vorsitz hat. Kein Mitglied darf in der Landes- oder in der Gemeindeverwaltung beschäftigt sein.

(2) Die Mitglieder des unabhängigen Sachverständigenrates sind in Ausübung ihrer Funktion an keine Weisungen gebunden. Der unabhängige Sachverständigenrat muss die Landes-

32. Beilage im Jahre 2011 des XXIX. Vorarlberger Landtages

regierung auf Verlangen über seine Tätigkeit informieren.

(3) Vor Ablauf der Funktionsdauer erlischt die Funktion eines Mitgliedes durch Verzicht, Tod oder Abberufung. Die Abberufung eines Mitglieds ist aus wichtigem Grund möglich, insbesondere wenn es seine Funktion nicht mehr ausüben kann oder die Voraussetzungen für seine Bestellung nachträglich weggefallen sind.

(4) Zu einem gültigen Beschluss ist die Anwesenheit aller Mitglieder und die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich. Der § 7 Abs. 1 Z. 1 bis 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 über die Befangenheit von Verwaltungsorganen gilt für die Mitglieder des Sachverständigenrates sinngemäß.

(5) Die Bestimmungen der Abs. 1 bis 4 gelten für die in gleicher Weise zu bestellenden Stellvertreter der Mitglieder des unabhängigen Sachverständigenrates (Ersatzmitglieder) sinngemäß.

(6) Die Landesregierung kann mit Verordnung nähere Regelungen zur Antragstellung nach § 23a Abs. 3 letzter Satz und zur Besorgung der Geschäfte des unabhängigen Sachverständigenrates treffen.“

27. Der § 27 lautet:

„§ 27 Entschädigung

(1) Die Gemeinde hat dem betroffenen Grundeigentümer auf Antrag eine Entschädigung zu leisten, wenn ein als Baufläche gewidmetes Grundstück oder ein als Sondergebiet gewidmetes Grundstück anders gewidmet wird und dadurch die Bebauung verhindert wird.

(2) Keine Entschädigungspflicht nach Abs. 1 besteht, soweit

- a) das betroffene Grundstück aufgrund der natürlichen Verhältnisse (§ 13) nicht als Baufläche bzw. im Hinblick auf den in der Widmung vorgesehenen Verwendungszweck (§ 18 Abs. 4) nicht als Sondergebiet geeignet ist, oder
- b) ein als Sondergebiet gewidmetes Grundstück betroffen ist und dieses in den letzten 15 Jahren nicht entsprechend der Widmung verwendet wurde, oder
- c) der betroffene Grundeigentümer die Umwidmung schriftlich angeregt oder ihr schriftlich zugestimmt hat.

(3) Ein Antrag auf Entschädigung ist bei sonstigem Verlust des Anspruchs innerhalb eines

Jahres nach der betreffenden Änderung des Flächenwidmungsplanes nach Abs. 1 beim Gemeindevorstand einzubringen.

(4) Die Entschädigung ist, sofern darüber nicht auf andere Weise eine Einigung zustande kommt, durch Zahlung eines einmaligen Geldbetrags zu leisten und nach der Minderung des Verkehrswertes zu bemessen. Wenn im Vertrauen auf die rechtswirksame Widmung als Baufläche oder Sondergebiet bereits Geld- oder Sachleistungen aufgewendet wurden, um das Grundstück baureif zu machen, dann sind auch die nachweisbaren Geldleistungen bzw. der Gegenwert der nachweisbaren Sachleistungen, die für die Baureifmachung aufgewendet wurden, zu ersetzen.

(5) Mit dem betroffenen Grundeigentümer ist innerhalb eines Jahres nach der Antragstellung nach Abs. 3 eine gütliche Einigung anzustreben. Kommt über die Entschädigung keine Einigung zustande, so kann der Grundeigentümer bei sonstigem Verlust des Anspruchs innerhalb von drei Jahren nach der betreffenden Änderung des Flächenwidmungsplanes die Festsetzung der Entschädigung durch das Landesgericht Feldkirch beantragen. Hiefür gelten, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt, die einschlägigen Bestimmungen des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes sinngemäß. Für die Bemessung der Minderung des Verkehrswertes des Grundstücks ist der Zeitpunkt der Einbringung des Antrags beim Landesgericht maßgebend.

(6) Die Entschädigung ist vom jeweiligen Eigentümer an die Gemeinde zurückzuzahlen, sofern innerhalb von zehn Jahren nach ihrer Auszahlung das betreffende Grundstück als Baufläche gewidmet wird. Erfolgte die Auszahlung mehr als drei Jahre vor dieser Widmung, so ist die zurückzuzahlende Entschädigung im Ausmaß der Hälfte der zwischenzeitlich erfolgten Änderung des Verbraucherpreisindexes anzupassen.

(7) Wird eine Gemeinde durch einen Landesraumplan gehindert, entgegen ihren Interessen und ihrer erweislichen Absicht den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprechend Grundstücke als Bauflächen zu widmen, so ist ihr eine allenfalls geleistete Entschädigung vom Land zu ersetzen, sofern das Land der von der Gemeinde geleisteten Entschädigung zugestimmt hat oder diese gerichtlich festgesetzt wurde. In einem solchen Fall ist eine nach Abs. 6 zurückgezahlte Entschädigung an das Land abzuführen.“

28. Im § 28 Abs. 1 wird nach dem Wort „hat“ die

32. Beilage im Jahre 2011 des XXIX. Vorarlberger Landtages

- Wortfolge „unter Abwägung der Interessen nach § 3“ eingefügt.
29. Nach dem § 28 Abs. 2 lit. c wird folgende lit. d eingefügt:
„d) den Schutz vor Naturgefahren,“
30. Im § 28 Abs. 2 werden die bisherigen lit. d bis f als lit. e bis g bezeichnet und nach der nunmehrigen lit. g folgende lit. h eingefügt:
„h) die Steigerung der Energieeffizienz und die nachhaltige Nutzung erneuerbarer Energien,“
31. Im § 28 Abs. 2 wird die bisherige lit. g als lit. i bezeichnet; in der nunmehrigen lit. i werden nach dem Wort „Verkehrs“ ein Beistrich und die Wortfolge „insbesondere den Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer“ eingefügt.
32. Im § 28 Abs. 3 lit. n wird die Wortfolge „Kinder- und Jugendspielflächen“ durch das Wort „Kinderspielflächen“ ersetzt.
33. Im § 29 Abs. 1 wird nach dem zweiten Satz folgender Satz eingefügt: „Während der Auflagefrist ist im Gemeindeamt ein allgemein verständlicher Erläuterungsbericht über den Entwurf des Bebauungsplanes in der erforderlichen Anzahl aufzulegen.“
34. Im § 29 Abs. 3 werden im ersten Satz nach dem Wort „Landesregierung“ die Wortfolge „samt dem Erläuterungsbericht, den Änderungsvorschlägen und den Stellungnahmen“ eingefügt und im zweiten Satz die Wortfolge „Ein Bebauungsplan“ durch die Wortfolge „Der Bebauungsplan“ ersetzt; die Wortfolge „,wenn überörtliche Interessen in besonderem Maße berührt werden“ und der dritte Satz entfallen.
35. Im § 29 Abs. 4 wird die Wortfolge „ein genehmigungspflichtiger Bebauungsplan“ durch die Wortfolge „der Bebauungsplan“ ersetzt.
36. Im § 29 Abs. 5 wird die Wortfolge „Ein genehmigungspflichtiger Bebauungsplan“ durch die Wortfolge „Der Bebauungsplan“ ersetzt; weiters wird der Satz „Der § 21 Abs. 7 zweiter Satz gilt sinngemäß.“ angefügt.
37. Im § 30 Abs. 2 werden nach dem Wort „sinngemäß“ ein Beistrich und die Wortfolge „soweit der Abs. 3 nicht anderes bestimmt“ eingefügt.
38. Im § 30 Abs. 3 werden das Wort „benachbarten“ durch das Wort „anrainernden“ und die Wortfolge „darüber in Kenntnis gesetzt“ durch die Wortfolge „über die beabsichtigte Änderung verständigt“ ersetzt.
39. Im § 34 wird der bisherige Text als Abs. 1 bezeichnet und folgender Abs. 2 angefügt:
„(2) Für den Fall, dass durch Verordnung nach § 12 Abs. 2 oder 8 des Baugesetzes Mindest- oder Höchstzahlen von Stellplätzen festgelegt wurden, dürfen diese Zahlen in einer Verordnung nach Abs. 1 nicht höher festgelegt werden.“
40. Nach dem § 35 Abs. 2 wird folgender Abs. 3 eingefügt:
„(3) Für die Bewilligung von Ausnahmen ist abweichend von Abs. 2 die Gemeindevertretung zuständig, wenn eine Ausnahme folgendes Ausmaß überschreitet:
a) bei Festlegungen des Maßes der baulichen Nutzung im Sinne des § 31 Abs. 2 lit. a, b oder c: 25 % der Bemessungszahl;
b) jede Erhöhung der festgelegten Zahl der oberirdischen Geschosse (§ 31 Abs. 2 lit. d), ausgenommen ein zusätzliches Geschoss bei Hanglage;
c) bei Festlegung des Wohnungsflächenanteils im Verhältnis zu anderen Nutzungen: 25 % des Wohnungsflächenanteils,
d) bei Festlegung einer Baulinie oder einer Baugrenze: 25 % des jeweiligen Abstandes zwischen der Baulinie oder der Baugrenze und der Nachbargrenze, oder
e) bei Festlegung der Höhe des Bauwerks: 25 % der Höhe.“
41. Im § 35 wird der bisherige Abs. 3 als Abs. 4 bezeichnet und im nunmehrigen Abs. 4 der Ausdruck „Abs. 1 und 2“ durch den Ausdruck „Abs. 1 bis 3“ ersetzt.
42. Dem III. Hauptstück wird folgender 4. Abschnitt angefügt:

„4. Abschnitt

Privatwirtschaftliche Maßnahmen

§ 38a

(1) Die Gemeinde kann, wenn dies nach den für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnissen zur Erreichung der Raumplanungsziele nach § 2 erforderlich ist, auch geeignete privatwirtschaftliche Maßnahmen setzen; solche Maßnahmen bedürfen eines Beschlusses der Gemeindevertretung. Die Regelungen über hoheitliche Maßnahmen der Raumplanung nach diesem Hauptstück bleiben unberührt.

(2) Als privatwirtschaftliche Maßnahmen

32. Beilage im Jahre 2011 des XXIX. Vorarlberger Landtages

nach Abs. 1 kommen insbesondere in Betracht:

- a) Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über eine widmungsgemäße Verwendung von Bauflächen;
- b) Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über den Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde oder einen Dritten, um für die Deckung des örtlichen Bedarfs an Bauflächen und Flächen, die Zwecken des Gemeinbedarfs dienen, vorzuzugreifen.

(3) In Vereinbarungen nach Abs. 2 können, um die Erfüllung der übernommenen Leistungspflichten zu gewährleisten, geeignete Sicherungsmittel vorgesehen werden. Weiters kann festgelegt werden, dass die Leistungspflichten auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden sind.

(4) Die Gemeinde hat beim Abschluss und der Gestaltung von Vereinbarungen nach Abs. 2 und 3 die Interessen nach § 3 abzuwägen und auf eine Gleichbehandlung der in Betracht kommenden Grundeigentümer zu achten.

(5) Durch Verordnung der Landesregierung können unter Bedachtnahme auf die Raumplanungsziele nach § 2 und unter Abwägung der Interessen nach § 3 nähere Regelungen über die zulässige inhaltliche Gestaltung der Vereinbarungen nach Abs. 2 bis 4 festgelegt werden.“

43. Dem § 59 werden folgende Abs. 18 bis 20 angefügt:

„(18) Verfahren betreffend räumliche Ent-

wicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und Verordnungen nach den §§ 31 bis 34, die bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBL.Nr. xx/2011, eingeleitet wurden, sind nach den Bestimmungen in der Fassung vor LGBL.Nr. xx/2011 zu beenden.

(19) Für Verfahren, in denen der Antrag auf Entschädigung aufgrund einer Änderung des Flächenwidmungsplanes beim Gemeindeamt bereits vor dem Inkrafttreten des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBL.Nr. xx/2011, eingebracht wurde, gilt der § 27 in der Fassung vor LGBL.Nr. xx/2011 mit der Maßgabe, dass

- a) für den Antrag auf Festsetzung der Entschädigung durch das Gericht die Frist nach § 27 Abs. 5 in der Fassung LGBL.Nr. xx/2011 gilt; diese Frist endet frühestens drei Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBL.Nr. xx/2011;
- b) für die Bemessung der Minderung des Verkehrswertes der § 27 Abs. 5 letzter Satz in der Fassung LGBL.Nr. xx/2011 gilt.

(20) Für Verfahren auf Rückzahlung einer Entschädigung, die nach § 27 in der Fassung vor LGBL.Nr. xx/2011 gewährt wurde, gilt der § 27 Abs. 6 in der Fassung LGBL.Nr. xx/2011.“

44. Der § 61 entfällt.

Bericht

I. Allgemeines:

1. Ziel und wesentlicher Inhalt des Entwurfs:

- a) Das Raumplanungsgesetz enthält bereits Regelungen zum Schutz vor Naturgefahren (vgl. z.B. § 2 Abs. 2 lit. a und § 13 Abs. 2 lit. a RPG). Nunmehr soll ausdrücklich festgelegt werden, dass die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume erhalten bleiben sollen (Zielbestimmung in § 2 Abs. 3 lit. d; inhaltliche Vorgabe für das räumliche Entwicklungskonzept nach § 11 Abs. 1 lit. e und f). Weiters sind nunmehr ausdrücklich auch die durch Naturgefahren besonders gefährdeten Gebiete im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen (§ 12 Abs. 5) und ist der Schutz vor Naturgefahren insbesondere auch im

Bebauungsplan zu berücksichtigen (§ 28 Abs. 2 lit. d).

- b) Die Position des vom Flächenwidmungsplan und dessen Änderungen betroffenen Grundeigentümers soll verbessert werden. Wenn ein betroffener Grundeigentümer – außerhalb von bereits eingeleiteten amtswegigen Verfahren auf Planänderung – Änderungsvorschläge erstattet, dann soll sich die Gemeinde in einem besonderen Verfahren (§ 23a) damit auseinandersetzen müssen: Falls von der Gemeinde nicht innerhalb von sechs Monaten eine positive Reaktion kommt, kann der Grundeigentümer die Befassung der Gemeindevertretung mit seinem Änderungsvorschlag beantragen; weiters kann er verlangen, dass zuvor eine fachliche Äußerung des von der Landesregierung

32. Beilage im Jahre 2011 des XXIX. Vorarlberger Landtages

- zu bestellenden unabhängigen Sachverständigenrates für Raumplanung (§ 23b) eingeholt wird. Die Gemeindevertretung hat innerhalb von sechs Monaten nach der Antragstellung ein Verfahren auf Planänderung einzuleiten oder gegebenenfalls zu beschließen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Änderung nicht vorliegen. Ein solcher Beschluss ist der Landesregierung (Aufsichtsbehörde) vorzulegen, die den Beschluss aufzuheben hat, wenn ein wichtiger Grund für eine zwingende Änderung des Flächenwidmungsplanes vorliegt.
- c) Im Verfahren betreffend die Änderung von Flächenwidmungs- oder Bebauungsplänen sind bei Entfall der Planaufgabe die betroffenen Grundeigentümer und nunmehr auch die Eigentümer anrainender Grundstücke über den Inhalt des Planentwurfs zu verständigen.
- d) Nach § 11 RPG soll von der Gemeinde ein räumliches Entwicklungskonzept erstellt werden, muss aber nicht zwingend erstellt werden. Das räumliche Entwicklungskonzept bildet – so vorhanden – eine wesentliche Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung und erleichtert diese erheblich. Planungsfehler können dadurch verhindert bzw. minimiert werden.
- Die Landesregierung als Aufsichtsbehörde soll nunmehr die Möglichkeit haben, erforderlichenfalls der Gemeinde als Grundlage für die Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanung die Erstellung eines räumlichen Entwicklungskonzepts aufzutragen. Dies wird sich – wie auch die oben erwähnte Möglichkeit der Befassung des unabhängigen Sachverständigenrates – positiv auf die Planungskultur der Gemeinden auswirken.
- Im Übrigen sollen insbesondere die Verfahrensbestimmungen betreffend die Erstellung oder Änderung eines räumlichen Entwicklungskonzeptes ergänzt werden.
- e) Neben dem Flächenwidmungsplan soll nunmehr in jedem Fall auch der Bebauungsplan bzw. dessen Änderung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch die Landesregierung unterliegen.
- f) Die Möglichkeit für den Gemeindevorstand, Ausnahmen vom Bebauungsplan zu erteilen (§ 35 Abs. 2), soll künftig eingeschränkt werden. Ausnahmen, die ein bestimmtes, im Gesetz festgelegtes Ausmaß überschreiten, dürfen künftig nur noch von der Gemeindevertretung erteilt werden.
- g) Das Raumplanungsgesetz enthält im § 27 Entschädigungsbestimmungen, die unter bestimmten Voraussetzungen eine Entschädigung für die Wertminderung eines für eine Bebauung geeigneten Grundstücks vorsehen, wenn durch die Wirkung eines Flächenwidmungsplanes die Bebauung verhindert wird und dies für den betroffenen Grundeigentümer eine unbillige Härte darstellt; diese Fälle sind taxativ aufgezählt. Es wird dabei u.a. zwischen der Ersterlassung des Flächenwidmungsplanes und nachfolgenden Änderungen des Flächenwidmungsplanes differenziert. Ersetzt werden nach dem Wortlaut des Gesetzes:
- die Kosten der Baureifmachung des betreffenden Grundstückes;
 - der Baugrundpreis, sofern er beim entgeltlichen Erwerb oder bei einer bürgerlichen Erbteilung als Gegenleistung erbracht oder zugrunde gelegt wurde;
 - nur bei Erstwidmung: der Unterschiedsbetrag zwischen dem Verkehrswert als Freifläche und dem Verkehrswert bei Widmung wie bei den umliegenden Grundstücken, wenn ein Grundstück, das nicht in einem land- oder forstwirtschaftlichen Gebiet oder nicht im Ödland liegt, als Freifläche gewidmet wird, obwohl es ganz oder überwiegend von gleichwertigen Grundstücken umgeben ist, die nicht auch als Freiflächen oder als Verkehrsflächen gewidmet wurden.
- Diese Entschädigungsregelungen waren bereits in der Stammfassung des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 15/1973, enthalten und gehen auf eine entsprechende Ausschussvorlage zurück (vgl. 4. Beilage im Jahre 1973 zu den Sitzungsberichten des XXI. Vorarlberger Landtages; zur ursprünglichen Regierungsvorlage vgl. 10. Beilage im Jahre 1972 des XXI. Vorarlberger Landtages).

32. Beilage im Jahre 2011 des XXIX. Vorarlberger Landtages

Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes verpflichtet die Verfassungsordnung (vgl. Art. 5 StGG) nicht zwangsläufig zur Entschädigung bei Enteignungen und umso weniger bei bloßen Eigentumsbeschränkungen (vgl. auch Verfassungsgerichtshof vom 7.10.2010, B 12/10, zu Entschädigungsregelungen nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz); bei Entschädigungsregelungen ist freilich der Gleichheitsgrundsatz zu beachten. In diesem Rahmen verfügt der einfache Gesetzgeber über einen rechtspolitischen Gestaltungsspielraum.

Auch der Oberste Gerichtshof vertritt in ständiger Rechtssprechung die Ansicht, dass eine Entschädigungsregelung in Raumordnungsgesetzen sich am Gleichheitsgrundsatz messen lassen muss. Im Urteil vom 9.9.2008, 5 Ob 30/08k (Fall „Sichtfenster“ Lochau) hat der Oberste Gerichtshof die Einschränkung der Entschädigungspflicht auf Fälle rechtsgeschäftlichen Eigentumserwerbs bzw. die Einschränkung auf eine Erbteilung, der ein Baugrundpreis zugrundegelegt wurde, als unsachlich und damit verfassungsrechtlich problematisch beurteilt. Auch die teilweise vorgesehene Einschränkung der Entschädigungspflicht auf Fälle einer Erstwidmung wurde als gleichheitswidrig angesehen und in „verfassungskonformer“ Interpretation des § 27 des Raumplanungsgesetzes („die eine Anrufung des VfGH erübrigt“) der Entschädigungsanspruch des Antragstellers bejaht (vgl. Urteil Seite 26).

Es erscheint daher sinnvoll, unter Berücksichtigung der neuen Judikatur des Obersten Gerichtshofes die Entschädigungspflicht bei Rückwidmungen neu zu regeln. Ziel ist es, unter Beachtung der verfassungsrechtlichen Vorgaben nach Möglichkeit einen Ausgleich zwischen den berechtigten Interessen der betroffenen Grundeigentümer und den öffentlichen Interessen herbeizuführen. Auch wenn der Eigentümer bzw. dessen Rechtsvorgänger bei der ursprünglichen Baulandwidmung eine erhebliche Steigerung des Grundstückswertes erhalten hat, ohne dazu etwas beizutragen, so wird der spätere Verlust der Bebaubarkeit des Grundstücks durch eine Rück-

widmung dennoch als besonders gravierend empfunden, zumal der Grundeigentümer durch den Verkauf des Grundstücks den Wert jederzeit hätte realisieren können. Dem betroffenen Grundeigentümer soll jedenfalls kein Sonderopfer auferlegt werden.

Der Oberste Gerichtshof hat aber im obgenannten Urteil auch ausdrücklich festgehalten, dass dort, wo objektiv ohnedies keine Baulanddeignung gegeben war, die Rückwidmung ohnedies nur den gesetzmäßigen Zustand herstellte, kein Raum für eine Entschädigung bleibt (Urteil Seite 24, unter Hinweis auf 6 Ob 12/06t).

In der Sitzung des Rechtsausschusses vom 20.1.2010 wurden die Entschädigungsregelungen des Raumplanungsgesetzes und der diesbezügliche Handlungsbedarf unter Anhörung von Univ.-Prof. Dr. Walter Berka (Universität Salzburg) erörtert.

Der vorliegende Entwurf sieht nunmehr eine sehr weitgehende Entschädigungsregelung vor; an die Art des Eigentumserwerbs wird nicht mehr angeknüpft.

Es ist die Minderung des Verkehrswertes des betroffenen Grundstückes (und allfälliger verlorener Aufwände für die Baureifmachung) zu ersetzen.

Für Grundstücke, die aufgrund der vorhandenen natürlichen Verhältnisse nicht als Bauland (bzw. Sondergebiet) geeignet sind, ist keine Entschädigung zu leisten. Weiters nicht bei Sondergebieten, die in den letzten 15 Jahren vor der Rückwidmung nicht entsprechend der Sondergebietswidmung verwendet wurden. Auch bei Bauerwartungsflächen ist keine Entschädigungspflicht vorgesehen.

- h) In einem neuen Abschnitt des III. Hauptstücks sollen nunmehr im Raumplanungsgesetz Bestimmungen über privatwirtschaftliche Maßnahmen im Rahmen der „Vertragsraumordnung“ vorgesehen werden.

Das Instrument der Vertragsraumordnung kann und soll insbesondere zur Baulandmobilisierung eingesetzt werden. Als pri-

32. Beilage im Jahre 2011 des XXIX. Vorarlberger Landtages

vatwirtschaftliche Maßnahmen kommen insbesondere Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über eine widmungsgemäße Verwendung von Bauflächen (Verwendungsvereinbarungen) und Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über den Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde oder einen Dritten (Überlassungsvereinbarungen) in Betracht.

Eine zwingende Koppelung von privatrechtlichen Verträgen mit hoheitlichen Widmungsakten ist nicht zulässig (vgl. Verfassungsgerichtshof vom 13.10.1999, G 77/99, V 29/99, VfSlg. 15625, zur Salzburger Vertragsraumordnung).

2. Kompetenzen:

Der vorliegende Entwurf stützt sich auf die Gesetzgebungskompetenz des Landes nach Art. 15 Abs. 1 B-VG.

Soweit eine Angelegenheit nicht ausdrücklich durch die Bundesverfassung der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung des Bundes übertragen ist, verbleibt sie nach Art. 15 Abs. 1 B-VG im selbständigen Wirkungsbereich der Länder.

Bei Rechtsvorschriften, die die Beschränkung von Eigentümerbefugnissen zum Gegenstand haben, ist – in kompetenzrechtlicher Hinsicht – zwischen Beschränkungen des Rechtsverkehrs („Zivilrechtswesen“ im Sinne des Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG) und Beschränkungen im Umgang mit den Sachen selbst zu unterscheiden. Bei Widmungen von Grundstücken handelt es sich um eine Beschränkung des Umgangs mit einer Sache; die eigentumsbeschränkende Norm hat daher öffentlichrechtlichen Charakter und ist jenem Kompetenztatbestand zuzuordnen, dem auch die Hauptsache (hier: Raumordnung) zuzuordnen ist. Der allfällige Anspruch auf Entschädigung wiederum ist untrennbar mit der ihm zugrunde liegenden eigentumsbeschränkenden Maßnahme verbunden. Regelungen über den Entschädigungsanspruch bei Rückwidmungen (vgl. § 27 des Entwurfs) fallen somit als Teil bzw. als Rechtsfolge der Eigentumsbeschränkung nach Art. 15 Abs. 1 B-VG in den Zuständigkeitsbereich der Länder (vgl. Verfassungsgerichtshof vom 7.10.2010, B 12/10, zu Entschädigungsregelungen nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz).

Dass landesgesetzliche Regelungen über die Vertragsraumordnung kompetenzrechtlich zulässig sind, haben *Pernthaler/Prantl* nachgewiesen (vgl. *Pernthaler/Prantl*, Raumordnungsverträge aus verfassungsrechtlicher Sicht in: *Schadt* u.a., Möglichkeiten und Grenzen integrierter Bodenpolitik in Österreich, Wien 1995, S. 224 ff.). Allgemein anerkannt ist, dass nicht nur Art. 17 B-VG, sondern auch die Art. 10 bis 15 B-VG (hier im Bereich der Raumplanung: Art. 15 Abs. 1 B-VG) zur gesetzlichen Ausgestaltung der Privatwirtschaftsverwaltung ermächtigen. Das klare Überwiegen der öffentlichen Interessen macht die Regelungen über die Vertragsraumordnung durch den engen Zusammenhang mit der hoheitlichen Raumplanung kompetenzrechtlich zu einem Gegenstand des öffentlichen Rechts (*Pernthaler/Prantl*, a.a.O., S. 226 mit weiteren Nachweisen).

3. Kosten:

Durch die in diesem Entwurf vorgesehenen Regelungen entstehen den Gemeinden und dem Land in den nachstehenden Fällen zusätzliche Kosten:

- a) Durch die nunmehr vorgesehene Verpflichtung der Gemeinde, Änderungsvorschläge des betroffenen Grundeigentümers zu einem Flächenwidmungsplan vorzuprüfen, auf Antrag der Gemeindevertretung vorzulegen und zuvor den unabhängigen Sachverständigenrat damit zu befassen, sowie durch die vorgesehene aufsichtsbehördliche Prüfung bei Neueinleitung eines Verfahrens auf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes entstehen für das Land und auch die Gemeinden zusätzliche Kosten.

Die voraussichtliche Zahl der Änderungsvorschläge lässt sich nur schwer beziffern. Derzeit werden jährlich rund 300 Flächenwidmungspläne erlassen bzw. geändert. Es wird davon ausgegangen, dass – in den ersten Jahren nach dieser Novelle – jährlich bis zu 1000 Änderungsvorschläge eingebracht werden.

Die Vorprüfung durch den Bürgermeister samt dem Planungsgespräch (§ 23a Abs. 1 und 2) wird voraussichtlich zu einem geschätzten Aufwand von acht Stunden pro Fall (auf Maturaniveau, ent-

32. Beilage im Jahre 2011 des XXIX. Vorarlberger Landtages

spricht Gehaltsklasse 17/3) führen, sodass in Summe mit einem Vollzugsaufwand von 523.200 Euro zu rechnen wäre. Zu einem großen Teil fällt jedoch dieser Aufwand schon bisher an, da Flächenwidmungspläne schon bislang in vielen Fällen aufgrund von Anregungen der Grundeigentümer geändert wurden bzw. Änderungsvorschläge der Grundeigentümer schon bislang geprüft und mit ihnen erörtert wurden. Der zusätzliche Aufwand dürfte daher vermutlich höchstens ein Drittel der genannten Summe betragen, d.h. ca. 175.000 Euro.

Es wird im Rahmen dieser Kostenschätzung weiters davon ausgegangen, dass von den 1000 Änderungsvorschlägen in rund der Hälfte aller Fälle ein Antrag auf Befassung der Gemeindevertretung gestellt wird (vgl. § 23a Abs. 3). Dies wird zu weiteren Tagesordnungspunkten bei den Gemeindevertretungssitzungen führen, ohne dass jedoch der finanzielle Aufwand (Sitzungsgelder) dadurch steigt.

Voraussichtlich in rund 250 Fällen pro Jahr wird (auch) mit einem Antrag auf Prüfung durch den unabhängigen Sachverständigenrat zu rechnen sein (vgl. § 23a Abs. 3 und 5). Pro Fall werden beim Sachverständigenrat durchschnittlich rund 20 Stunden und für eine Stunde ein Aufwand von Euro 100 netto anzusetzen sein, also 2.000 Euro pro Fall (zuzüglich der zu erstattenden Fahrtkosten in Höhe von Euro 0,376/km). Es ist daher insgesamt mit Kosten in Höhe von rund 500.000 Euro netto pro Jahr aufgrund der Tätigkeit des unabhängigen Sachverständigenrates zu rechnen, die vom Land zu tragen sind. Hievon sind die von den Antragstellern zu leistenden Kostenbeiträge von Euro 300 pro Fall (bei angenommenen 250 Fällen sohin Euro 75.000) in Abzug zu bringen.

Geht man davon aus, dass die Gemeindevertretung in 400 von 500 Fällen kein Verfahren auf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes einleitet, so kommen noch die Kosten für die aufsichtsbehördliche Prüfung der dann erforderlichen Beschlüsse der Gemeindevertretung, dass die Voraussetzungen für eine entsprechende Änderung des Flä-

chenwidmungsplanes nicht vorliegen, hinzu. Bei einem angenommenen Prüfungsaufwand von acht Stunden (Akademikerniveau, entspricht Gehaltsklasse 21/3) ist sohin mit zusätzlichen Kosten des Landes in Höhe von jährlich rund Euro 261.440 zu rechnen. Wird davon ausgegangen, dass in maximal 5 % dieser Fälle von der Aufsichtsbehörde ein Aufhebungsbescheid zu erlassen ist, so fallen bei einem Aufwand von vier Stunden (Gehaltsklasse 21/3) pro Fall nochmals Kosten im Ausmaß von insgesamt Euro 6.536 an.

- b) Bei Planänderungen sind – bei Entfall der Planaufgabe – die vom Plan betroffenen Grundeigentümer und künftig auch die Eigentümer der anrainenden Grundstücke zu verständigen. In der Praxis erfolgt bei Planänderungen – und Entfall der Planaufgabe – faktisch bereits derzeit eine Verständigung der betroffenen Grundeigentümer und der anrainenden Grundstücke, weshalb durch die vorgesehene Regelung nicht mit erheblichen zusätzlichen Kosten (durch Erstellung und Versendung der Briefe, Portogebühren) zu rechnen ist.

Die zusätzliche Kundmachung der Planaufgabe auf der Homepage der Gemeinde im Internet verursacht keinen wesentlichen zusätzlichen Aufwand, zumal dies nur Gemeinden betrifft, die auch tatsächlich über eine Homepage verfügen.

Durch die nunmehr – wie beim Flächenwidmungsplan – vorgesehene öffentliche Auflage des Entwurfs eines räumlichen Entwicklungskonzepts und der Kundmachung der Auflage entstehen für die Gemeinden keine wesentlichen zusätzlichen Aufwendungen.

- c) Durch die nunmehr vorgesehene Möglichkeit der Aufsichtsbehörde, als Grundlage für die Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanung die Erstellung eines räumlichen Entwicklungskonzeptes aufzutragen, wird das Spektrum an aufsichtsbehördlichen Maßnahmen (vgl. §§ 81 ff Gemeindegesetz) ergänzt. Dem Land entstehen dadurch voraussichtlich keine erheblichen zusätzlichen Kosten, da in der Umsetzung nicht damit zu rechnen

32. Beilage im Jahre 2011 des XXIX. Vorarlberger Landtages

ist, dass es in vielen Fällen zur Vorschreibung eines räumlichen Entwicklungskonzeptes kommen wird.

Pro Fall werden durchschnittlich 16 Stunden a-wertiger Tätigkeit (bewertet nach Gehaltsklasse 21/3) anzusetzen sein. Es ist daher für das Land mit Vollzugskosten in Höhe von Euro 1.307,20 pro Fall zu rechnen.

- d) Durch die Ausweitung der aufsichtsbehördlichen Genehmigungspflicht von Bebauungsplänen entstehen dem Land zusätzliche Kosten. Es wird davon ausgegangen, dass nunmehr pro Jahr ca. 15 Bebauungspläne bzw. deren Änderung zusätzlich einem aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahren zu unterziehen sind. Pro Fall ist mit einem Arbeitsaufwand von 16 Stunden a-wertiger Tätigkeit (Gehaltsklasse 21/3) zu rechnen, also mit Euro 1.307,20 pro Fall. Insgesamt fallen daher voraussichtlich Euro 19.608 an Vollzugskosten pro Jahr an.

- e) Für die Gemeinden können durch die vorgesehenen Entschädigungsregelungen in Einzelfällen erhebliche zusätzliche Kosten entstehen, doch lassen sich diese im Vorhinein nicht bzw. nur schwer beziffern. Dies hängt im Einzelfall von der betroffenen Gemeinde bzw. den Flächenwidmungsplanungen der Vergangenheit ab sowie vom betroffenen Grundstück. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass es schon in der Vergangenheit nur vereinzelt zu entschädigungspflichtigen Rückwidmungen kam.

Direkte externe Kosten fallen an, wenn Grundeigentümer nach § 23a des Entwurfs beantragen, dass unabhängig von der Befassung der Gemeindevertretung mit ihrem Vorschlag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes zuvor eine fachliche Äußerung des unabhängigen Sachverständigenrates einzuholen ist; diesfalls hat der jeweilige Antragsteller einen pauschalen Kostenbeitrag in Höhe von 300 Euro zu entrichten. Bei angenommenen 250 Anträgen pro Jahr ist daher insgesamt mit direkten externen Kosten in Höhe von Euro 75.000 pro Jahr zu rechnen. Die Prüfung durch einen unabhängigen Sachverständigenrat liegt frei-

lich im Interesse des Grundeigentümers; der Kostenbeitrag ist bei weitem nicht kostendeckend, sondern liegt bei Durchschnittsbetrachtung bei ca. 15 – 20 % des Aufwands.

4. EU-Recht:

Das Recht der Europäischen Union enthält keine Bestimmungen, die dem im Entwurf vorliegenden Gesetz entgegenstehen.

Dieses Gesetz dient auch der Umsetzung der Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (vgl. die §§ 2 Abs. 3 lit. d, 11 Abs. 1 lit. e und f, 12 Abs. 5 und 28 Abs. 2 lit. d der Regierungsvorlage) und der Richtlinie 2006/32/EG über Endenergieeffizienz und Energiedienstleistungen (vgl. die §§ 11 Abs. 1 lit. f und 28 Abs. 2 lit. h der Regierungsvorlage).

5. Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche:

Das Gesetzesvorhaben hat auf Kinder und Jugendliche positive Auswirkungen.

Die Interessen der Kinder und Jugendlichen sind im Raumplanungsgesetz schon berücksichtigt (vgl. z.B. die §§ 2 und 28 Abs. 3 lit. n RPG) und werden durch die vorgeschlagene Novelle noch stärker berücksichtigt (vgl. § 11 Abs. 1 lit. d sowie § 18 Abs. 4 der Regierungsvorlage).

II. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Z. 1 und 2 (§ 2 Abs. 3):

Die nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen (§ 2 Abs. 2 lit. a) umfasst auch den Schutz vor Naturgefahren. In § 2 Abs. 3 lit. d wird nunmehr ausdrücklich als ein bei der Planung zu beachtendes Ziel festgelegt, dass die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume erhalten bleiben sollen (z.B. für notwendige Hochwasserabfluss- und Rückhalteflächen). Dieses Ziel findet auch bei den Regelungen über das räumliche Entwicklungskonzept (§ 11 Abs. 1 lit. e), den Flächenwidmungsplan (§ 12 Abs. 5) und den Bebauungsplan (§ 28 Abs. 2 lit. d) Niederschlag.

In § 2 Abs. 3 lit. e wird nunmehr auch ausdrücklich festgelegt, dass Flächen mit wichtigen Roh-

32. Beilage im Jahre 2011 des XXIX. Vorarlberger Landtages

stoffvorkommen (von Bedeutung sind insbesondere mineralische Rohstoffe wie Kies und Steine) von Nutzungen, die ihre Gewinnung verhindern oder erheblich erschweren, freizuhalten sind; hinsichtlich der in Frage kommenden Rohstoffgebiete ist der österreichische Rohstoffplan als Planungsgrundlage von Bedeutung. In Betracht kommen etwa die Widmung solcher Flächen als Freifläche-Freihaltegebiet oder Freifläche-Sondergebiet.

Zu Z. 3 (§ 6 Abs. 5):

Ein zusätzlicher Hinweis im Internet auf der Homepage des Landes darauf, in welchen Gemeinden der Entwurf eines Landesraumplanes aufliegt, ist zweckmäßig und wird daher vorgeesehen. Diese Kundmachung im Internet hat für die Dauer der Auflage (während der Auflagefrist) zu erfolgen.

Zu Z. 4, 25 und 38 (§ 8 Abs. 2, 23 Abs. 3 und 30 Abs. 3):

Falls keine Planaufgabe erfolgt, müssen nunmehr nicht nur die Eigentümer der Grundstücke, die von der Planänderung direkt betroffen sind, sondern auch die Eigentümer der anrainernden Grundstücke, also der unmittelbar angrenzenden Grundstücke, verständigt werden.

Zu Z. 5 (§ 10 Abs. 3):

§ 10 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes soll im Hinblick auf das geänderte Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG), BGBl. Nr. 71/1954 i.d.g.F. (vgl. zuletzt BGBl. I Nr. 112/2003) der neuen Rechtslage angepasst werden. Das EisbEG sieht eine Konzentration der Enteignungs- und Entschädigungsverfahren beim Landesgericht (bisher: Bezirksgericht) vor, in dessen Sprengel der betroffene Gegenstand liegt. Im § 10 Abs. 3 RPG soll weiters nicht mehr auf sinngemäß anzuwendende Bestimmungen des Straßengesetzes verwiesen werden, die dann ihrerseits wiederum auf Bundesrecht verweisen; es soll vielmehr direkt auf die einschlägigen Bestimmungen des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes, die sinngemäß anzuwenden sind, verwiesen werden. Einschlägig sind Bestimmungen des EisbEG über Gegenstand und Umfang der Entschädigung (II. Abschnitt des EisbEG) und über die Festsetzung der Entschädigung durch das Gericht (Abschnitt III.B des EisbEG).

Zu Z. 6, 14 und 28 (§§ 11 Abs. 1, 12 Abs. 1, 28 Abs. 1):

Das I. Hauptstück enthält in § 3 bereits allgemein

geltende Regelungen über die Abwägung aller berührten Interessen unter Berücksichtigung der in § 2 angeführten Ziele. In den §§ 11 Abs. 1, 12 Abs. 1 und 28 Abs. 1 wird nunmehr ausdrücklich klargestellt, dass bei Erstellung eines räumlichen Entwicklungskonzeptes bzw. bei Erlassung eines Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes eine Abwägung der Interessen nach § 3 unter möglicher Schonung des Privateigentums vorzunehmen ist. Eine solche Interessensabwägung ist freilich auch bei jenen Planungsakten vorzunehmen, bei denen nicht ausdrücklich auf die Interessensabwägung Bezug genommen wird (z.B. bei Erlassung von Verordnungen nach §§ 31 bis 34 RPG).

Zu Z. 6 bis 10 (§ 11 Abs. 1 und 2):

Ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) kann nicht nur für das gesamte Gemeindegebiet erstellt werden; es kann im Einzelfall auch zweckmäßig sein, (zunächst) nur für einen Teil des Gemeindegebietes ein Entwicklungskonzept zu erstellen oder für einen bestimmten Teil des Gemeindegebietes ein sachlich vertieftes Entwicklungskonzept zu erstellen. Stellt das räumliche Entwicklungskonzept grundsätzlich den Anspruch, thematisch übergreifend und vorausschauend insbesondere die räumlichen Entwicklungsziele zu formulieren und Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen (unter Berücksichtigung der ökologischen, wirtschaftlichen, gesellschaftlichen Zusammenhänge etc.), so ist auch eine thematische Konzentration in Bezug auf eine bestimmte Problemstellung oder einen bestimmten Sachverhalt möglich (Siedlungsentwicklung, Ferienwohnsitze, Betriebsstandortentwicklung, Freiräume etc.). Auf gemeinsam mit anderen Gemeinden erarbeitete Entscheidungsgrundlagen, wie regionale Entwicklungskonzepte (z.B. im Rahmen von Vision Rheintal), ist Bedacht zu nehmen (§ 11 Abs. 2). Regionale Lösungen sollen möglichst gefördert und gemeindeübergreifende Wechselwirkungen berücksichtigt werden.

Nach § 2 des Spielraumgesetzes hat die Gemeinde u.a. für öffentlich zugängliche Freiräume, insbesondere Grünflächen, zu sorgen, die von Kindern zum Spielen genutzt werden können. Außerdem hat jede Gemeinde ein Spielraumkonzept zu beschließen (vgl. § 3 Spielraumgesetz). Das räumliche Entwicklungskonzept (§ 11 RPG) soll nunmehr insbesondere auch grundsätzliche Aussagen über die zu sichernden Freiräume für Kinder und Jugendliche enthalten, zumal nach § 3 Abs. 3 des Spielraumgesetzes

32. Beilage im Jahre 2011 des XXIX. Vorarlberger Landtages

das erforderliche Spielraumkonzept auch als Teil des räumlichen Entwicklungskonzeptes erstellt werden kann. Bei der Erstellung des räumlichen Entwicklungskonzeptes hat die Gemeinde die Mitwirkung der Bevölkerung, und damit auch von Kindern bzw. Jugendlichen, zu gewährleisten (vgl. § 11 Abs. 3).

Im Hinblick auf das in Art. 7 Abs. 7 der Landesverfassung verankerte Staatsziel des Klimaschutzes soll nunmehr bei der Erstellung des räumlichen Entwicklungskonzeptes die Energieeffizienz und die nachhaltige Nutzung erneuerbarer Energien Berücksichtigung finden. Entsprechend dem nunmehrigen Ziel nach § 2 Abs. 3 lit. d sollen im räumlichen Entwicklungskonzept auch grundsätzliche Aussagen zu den zu sichernden Freiräumen zum Schutz vor Naturgefahren enthalten sein (§ 11 Abs. 1 lit. e).

Bei der Berücksichtigung des Schutzes vor Naturgefahren (§ 11 Abs. 1 lit. e und f) ist insbesondere auf vorhandene Gefahrenzonenplanungen, Gefahrenkarten sowie auch vorhandene Maßnahmenplanungen (vor allem nach dem Forstgesetz und dem Wasserrechtsgesetz) Rücksicht zu nehmen.

Zu Z. 11 (§ 11 Abs. 3):

Bei der Erstellung des räumlichen Entwicklungskonzeptes ist wie bisher die Mitwirkung der Bevölkerung in angemessener Weise zu gewährleisten (z.B. durch Informationsveranstaltungen für die Bürger). Es soll in jedem Fall aber auch eine öffentliche Auflage des Entwurfs und eine entsprechende Kundmachung der Auflage erfolgen.

Zu Z. 12 (§ 11 Abs. 4):

Diese Regelung entspricht dem bisherigen § 11 Abs. 2 zweiter und dritter Satz.

Zu Z. 13 (§ 11 Abs. 6 und 7):

Nach § 11 RPG soll von der Gemeinde ein räumliches Entwicklungskonzept erstellt werden, muss aber nicht zwingend erstellt werden. Die Gemeinde hat bei der Flächenwidmungs- und Bauungsplanung stets die Raumplanungsziele (§ 2 RPG) und allfällige Landesraumpläne zu beachten, die erforderliche Interessensabwägung (§ 3 RPG) vorzunehmen und den Bestimmungen des §§ 12 ff RPG zu entsprechen. Es bedarf dazu jedenfalls ausreichender Entscheidungsgrundlagen (Bestandsaufnahme, Datenanalyse, Prognosen über die zukünftige Entwicklung) und einer Klärung der Ziele der örtlichen Raumplanung.

Nach Auffassung des Landes-Rechnungshofes ist aufgrund der Vorteile des REK eine flächendeckende Ausstattung der Gemeinden mit REK anzustreben (vgl. Prüfbericht über den Vollzug des Raumplanungsgesetzes, November 2005, S. 20).

Die Landesregierung soll künftig die Möglichkeit haben, erforderlichenfalls die Erstellung eines räumlichen Entwicklungskonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet oder für Teile der Gemeinde als Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bauungsplanung aufzutragen. Dies kann beispielsweise dann erforderlich sein, wenn die bisherige Planung mangelhaft war bzw. erkennen lässt, dass die Entscheidungsgrundlagen nicht ausreichend oder mangelhaft sind.

Ein Bescheid nach § 11 Abs. 6 wird von der Landesregierung als Aufsichtsbehörde erlassen. Die Gemeinde kann diesen Bescheid der Landesregierung bei den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts bekämpfen (vgl. Art. 131 Abs. 1 bzw. Art. 144 Abs. 1 B-VG sowie Art. 119a Abs. 9 B-VG und § 92 Abs. 5 Gemeindegesetz).

Das räumliche Entwicklungskonzept bildet für die Flächenwidmungs- und Bauungsplanung (lediglich) eine Entscheidungsgrundlage; es wird daher nicht in der Rechtsform einer Verordnung erlassen (und somit auch nicht kundgemacht). Es kann jedoch in das räumliche Entwicklungskonzept im Gemeindeamt Einsicht genommen werden bzw. darüber Auskunft verlangt werden (vgl. Auskunftsgesetz).

Zu Z. 15 (§ 12 Abs. 5):

Durch Naturgefahren besonders gefährdete Gebiete, die im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen sind, sind derzeit insbesondere die in den Gefahrenzonenplänen nach § 11 Forstgesetz 1975 dargestellten wildbach- und lawinengefährdeten Bereiche. Es wird darauf hingewiesen, dass nach der geplanten Novelle des Wasserrechtsgesetzes 1959 – in Umsetzung der Richtlinie 2007/60/EG – für Gebiete mit potentiell signifikantem Hochwasserrisiko nunmehr auch Hochwassergefahrenkarten zu erstellen sind, die die betroffenen Gebiete nach verschiedenen Überflutungsszenarien erfassen. Auch solche – aufgrund rechtlicher Vorgaben darzustellende – besonders gefährdete Gebiete (Gefahrenzonen) sind im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen.

Zu Z. 16 (§ 14 Abs. 5):

Im Falle der Festlegung einer Zone im Betriebs-

32. Beilage im Jahre 2011 des XXIX. Vorarlberger Landtages

gebiet Kategorie I waren bislang in der Zone alle Gebäude und Anlagen nach Abs. 6 zweiter Satz lit. a (Wohnungen), lit. b (Anlagen für Sport- und Freizeitzwecke) und lit. c (Anlagen zum Zwecke des Handels) unzulässig. Künftig kann die Gemeinde bei der Festlegung einer solchen Zone, sofern dies nach den für die Raumplanung bedeutsamen Verhältnissen erforderlich ist, festlegen, dass in der Zone beispielsweise (nur) Gebäude und Anlagen nach Abs. 6 zweiter Satz lit. a und c nicht zulässig sind (Gebäude und Anlagen für Sport- und Freizeitzwecke nach lit. c könnten diesfalls jedoch errichtet werden). So könnte etwa die Zulassung von Anlagen für Sport- und Freizeitzwecke u.U. dadurch gerechtfertigt sein, dass dies eine sinnvolle flankierende Maßnahme zur angestrebten Begünstigung von Produktionsbetrieben bzw. zur Steigerung der Attraktivität und der optimalen Ausnutzung des Produktionsstandorts darstellt.

Zu Z. 17 (§ 18 Abs. 4):

Neben den Erholungs- und Sportanlagen sollen nunmehr auch die Kinderspielflächen ausdrücklich in § 18 Abs. 4 angeführt werden.

Zu Z. 18 und 20 (§ 20 Abs. 6 und 7):

Wie zu Z. 5 bereits erwähnt, soll im Raumplanungsgesetz bei Entschädigungsregelungen nicht mehr auf sinngemäß anzuwendende Bestimmungen des Straßengesetzes verwiesen werden, die dann ihrerseits wiederum auf Bundesrecht verweisen; es soll vielmehr direkt auf die einschlägigen Bestimmungen des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes (EisbEG) über die Festsetzung der Entschädigung verwiesen werden.

Das EisbEG sieht einen Enteignungsbescheid vor, in dem zugleich auch die Höhe der zu leistenden Entschädigung bestimmt wird. § 20 Abs. 5 RPG sieht zwar auch einen Bescheid vor. In diesem wird jedoch nur festgestellt, dass durch die Annahme des Einlösungsantrages ein Vertrag über die Übertragung des Eigentums zustande gekommen ist; über die Entschädigung wird aber nicht abgesprochen. Kommt keine Einigung über die Entschädigung zustande, hat über die Festsetzung der Entschädigung das Landesgericht Feldkirch zu entscheiden.

Nach § 20 Abs. 7 ist nunmehr die Rücküberweisung bei der Landesregierung zu beantragen, die – analog im Sinne des Abs. 5 – die Rücküberweisung bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen mit Bescheid festzustellen hat. Über

den Rückersatz der erhaltenen Entschädigung wird nicht mit Bescheid abgesprochen. Bei Nichteinigung hat diese das Landesgericht Feldkirch unter sinngemäßer Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des EisbEG festzusetzen. Einschlägig sind Bestimmungen des EisbEG über die Festsetzung der Entschädigung durch das Gericht (Abschnitt III.B des EisbEG) und über die Rücküberweisung (vgl. § 37 EisbEG). Diese Bestimmungen sind aber nur insoweit sinngemäß anzuwenden, als in § 20 RPG nichts anderes bestimmt wird (für die Anrufung des Gerichts gibt es z.B. keine Frist; es muss nach § 20 Abs. 7 des Entwurfs lediglich die Rechtskraft des Bescheides der Landesregierung über die Feststellung des Rücküberweisungsanspruchs abgewartet werden).

Zu Z. 21 (§ 21 Abs. 1 dritter Satz):

Die Kundmachung im Internet auf der Homepage der Gemeinde hat für die Dauer der Auflage (während der Auflagefrist) zu erfolgen.

Zu Z. 22 (§ 21 Abs. 2):

Der Entfall des „Landeswasserbauamtes“ bei den nach § 21 Abs. 2 von der Planaufgabe zu verständigenden Stellen erfolgt aufgrund einer erfolgten organisatorischen Änderung in der Landesverwaltung (Eingliederung des Landeswasserbauamtes in die Abteilung Wasserwirtschaft im Amt der Landesregierung). Mit der verbleibenden Verständigung des Amtes der Landesregierung ist gewährleistet, dass bei wasserwirtschaftlich relevanten Änderungen des Flächenwidmungsplanes (auch) die Abteilung Wasserwirtschaft beim Amt der Landesregierung befasst wird.

Zu Z. 23 (§ 21 Abs. 4):

Es handelt sich nicht um eine Änderung, sondern um eine Klarstellung. Wie in § 8 Abs. 2, § 23 Abs. 3, § 23a und § 29 Abs. 2 soll nunmehr bei den Regelungen über das Verfahren von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen einheitlich auf die Eigentümer von Grundstücken, auf die sich der Flächenwidmungsplan (die Widmung) bezieht, Bezug genommen werden.

Zu Z. 24 und 37 (§ 23 Abs. 2 und 30 Abs. 2):

Es handelt sich dabei nur um eine Klarstellung.

Zu Z. 25 (§ 23 Abs. 3):

Eine Planaufgabe kann dann unterbleiben, wenn eine Verständigung der Grundeigentümer erfolgt: Zum einen sind wie bisher die Eigentümer der betroffenen Grundstücke von der kon-

32. Beilage im Jahre 2011 des XXIX. Vorarlberger Landtages

kreten, ihr Grundstück betreffenden Widmung zu informieren; zum anderen sind nunmehr auch die Eigentümer der anrainenden Grundstücke über die vorgesehenen Widmungen der an sie angrenzenden Grundstücke zu informieren.

Zu Z. 26 (§ 23a und § 23b):

Flächenwidmungspläne werden als Verordnungen erlassen. Bei Planungsakten, die in Verordnungsform ergehen, sind keine subjektiv-öffentlichen Parteienrechte der Planungsbetroffenen vorgesehen (vgl. jedoch die Pflicht zur Auflage und öffentlichen Kundmachung der Auflage von Planentwürfen, die Verständigungspflichten und die Stellungnahmemöglichkeit nach §§ 21, 21a und 23 RPG). Es besteht daher auch kein Antragsrecht von Planungsbetroffenen auf Erlassung oder Änderung eines Flächenwidmungsplanes. Dies erleben die betroffenen Grundeigentümer oftmals als unbefriedigend.

Die Stellung des von der Flächenwidmung betroffenen Grundeigentümers soll daher verbessert werden. Der betroffene Grundeigentümer kann nunmehr unter bestimmten Voraussetzungen beantragen (§ 23a Abs. 3),

- a) dass sich die Gemeindevertretung mit seinem Änderungsvorschlag innerhalb einer bestimmten Frist befassen muss;
- b) dass zuvor eine fachliche Äußerung eines unabhängigen Sachverständigenrates einzuholen ist (falls hierfür ein Kostenbeitrag von 300 Euro entrichtet wird).

Der Antrag des Grundeigentümers bezieht sich auf ein Tätigwerden im Rahmen eines Verfahrens zur Erlassung einer Verordnung; eine bescheidmäßige Erledigung eines solchen Antrages scheidet aus. Subjektiv-öffentliche Rechte werden dem Antragsteller nicht eingeräumt.

Bevor ein Grundeigentümer einen Antrag auf Befassung der Gemeindevertretung bzw. des unabhängigen Sachverständigenrates stellen kann, soll die Gemeinde zunächst Gelegenheit haben, sich mit dem zuvor eingebrachten Änderungsvorschlag des betreffenden Grundeigentümers inhaltlich zu befassen und entsprechend zu reagieren.

§ 23a Abs. 1 und 2:

Der Änderungsvorschlag des Grundeigentümers muss nach Abs. 1 schriftlich eingebracht werden und eine Begründung enthalten. Die Begründungspflicht darf jedoch nicht überspannt werden; eine mangelhafte Begründung des Ände-

rungsvorschlags ändert nichts daran, dass dem Grundeigentümer das Antragsrecht nach Abs. 3 auf Befassung der Gemeindevertretung bzw. auf Einholung einer fachlichen Äußerung des unabhängigen Sachverständigenrates zusteht. Für die Gemeinde soll nachvollziehbar sein, weshalb der Grundeigentümer eine Änderung des Flächenwidmungsplanes anstrebt bzw. warum er mit der derzeitigen Widmung oder dem Verlauf der betreffenden Widmungsgrenze unzufrieden ist.

Der Bürgermeister hat nach Einlangen eines schriftlichen und begründeten Änderungsvorschlages vorzuprüfen (Abs. 1), ob die Voraussetzungen für eine entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes (vgl. § 23 RPG) vorliegen; eine Befassung der Gemeindevertretung ist dafür nicht erforderlich. Es muss aber innerhalb von drei Monaten jedenfalls auch ein Planungsgespräch mit dem Grundeigentümer stattfinden, in dem eine mündliche Erörterung des Änderungsvorschlages erfolgt (Abs. 2). Dieses Gespräch muss nicht vom Bürgermeister persönlich geführt werden; er kann sich seines ihm zur Verfügung stehenden Hilfsapparates bedienen.

§ 23a Abs. 3 und 4:

Wenn der Bürgermeister dem Grundeigentümer (als Ergebnis seiner Vorprüfung) schriftlich mitteilt, dass die Voraussetzungen für eine entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht vorliegen oder innerhalb von sechs Monaten nach Einlangen des Änderungsvorschlages keine solche Mitteilung des Bürgermeisters erfolgt und auch kein Verfahren auf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes eingeleitet wurde (die Einleitung erfolgt durch öffentliche Auflage des Planentwurfs bzw. bei Entfall der Planaufgabe durch die Verständigung der Eigentümer der betroffenen Grundstücke über die beabsichtigte Änderung), dann kann der betreffende Grundeigentümer – ohne an eine Frist gebunden zu sein – einen Antrag auf Befassung der Gemeindevertretung mit seinem Änderungsvorschlag und (sofern er dies auch beantragt und einen Kostenbeitrag von 300 Euro entrichtet) auf vorherige Einholung einer fachlichen Äußerung des unabhängigen Sachverständigenrates stellen (Abs. 3).

Kostenbeiträge nach Abs. 3 letzter Satz sind von der Gemeinde an das Land Vorarlberg abzuführen, das die Kosten für den unabhängigen Sachverständigenrat zu tragen hat.

Der Antragsteller hat kein Recht auf eine schrift-

32. Beilage im Jahre 2011 des XXIX. Vorarlberger Landtages

liche Mitteilung des Bürgermeisters; ein allfälliges Schreiben des Bürgermeisters nach Abs. 3 lit. a ist kein Bescheid.

Die Mitteilung des Bürgermeisters nach Abs. 3 lit. a ist zu begründen; außerdem ist in der Mitteilung der Grundeigentümer ausdrücklich auf die Möglichkeit der Antragstellung nach Abs. 3 hinzuweisen.

Die im Abs. 3 vorgesehene Möglichkeit der Antragstellung durch den Grundeigentümer besteht auch dann, wenn z.B. der Bürgermeister eine entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes in Aussicht gestellt hat, aber innerhalb von sechs Monaten nach Einlangen des Änderungsvorschlages kein Verfahren auf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes eingeleitet wurde. Falls die Gemeindevertretung sich bereits vor Ablauf der sechsmonatigen Frist mit dem Änderungsvorschlag befasst und dabei zum Ergebnis kommt, kein Verfahren auf Änderung des Flächenwidmungsplanes einzuleiten, hätte der Grundeigentümer das Ende der sechsmonatigen Frist für eine allfällige Antragstellung nach Abs. 3 abzuwarten. In einem solchen (eher unwahrscheinlichen) Fall müsste sich die Gemeindevertretung auf seinen Antrag hin (gegebenenfalls nach Anhörung des unabhängigen Sachverständigenrats) nochmals mit dem Änderungsvorschlag befassen.

§ 23a Abs. 5:

Der unabhängige Sachverständigenrat ist, sofern dies beantragt worden ist, von der Gemeinde mit der Prüfung des Änderungsvorschlages zu befassen (diese hat dem Sachverständigenrat den Änderungsvorschlag und die erforderlichen Unterlagen mit dem Ersuchen um fristgerechte Erstattung einer fachlichen Äußerung zum Änderungsvorschlag zu übermitteln). Der Sachverständigenrat hat dem Grundeigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, den Änderungsvorschlag zu prüfen und dazu eine fachliche Äußerung abzugeben (Abs. 5); diese ist der Gemeinde zu übermitteln. Bei Prüfung des Änderungsvorschlages gelten für den Sachverständigenrat – wie für die Gemeindevertretung als verordnungserlassende Behörde – die inhaltlichen Vorgaben des Raumplanungsgesetzes (z.B. Ziele nach § 2 RPG, Festlegungen nach § 12 und §§ 13 ff RPG). Die Äußerung des Sachverständigenrates hat sich in fachlicher Hinsicht auch auf das Vorliegen der Änderungsvoraussetzungen nach § 23 Abs. 1 RPG zu beziehen; die rechtliche Beurteilung dieser (Rechts-)Frage

obliegt jedoch der Gemeindevertretung, die die fachliche Äußerung des Sachverständigenrates als sachverständige Entscheidungsgrundlage heranzuziehen hat.

Die Gemeindevertretung hat schließlich innerhalb von sechs Monaten nach Antragstellung ein Verfahren auf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes einzuleiten oder – falls die Voraussetzungen des § 23 Abs. 1 RPG für eine solche Änderung nach Auffassung der Gemeindevertretung nicht vorliegen – zu beschließen, dass die Voraussetzungen für die Änderung nicht vorliegen. Es handelt sich bei einem solchen Beschluss weder um einen Bescheid noch um eine Verordnung.

§ 23a Abs. 6 und 7:

Wenn ein Verfahren auf Änderung des Flächenwidmungsplanes aufgrund eines Antrages nach Abs. 3 zwar eingeleitet, die entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes jedoch von der Gemeindevertretung letztlich nicht beschlossen wird, ist gleichfalls von der Gemeindevertretung der Beschluss zu fassen, dass die Voraussetzungen für eine Planänderung nicht vorliegen (Abs. 7).

Ein allfälliger Beschluss der Gemeindevertretung, dass die Voraussetzungen für eine Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht vorliegen, ist der Landesregierung als Aufsichtsbehörde unverzüglich zur Prüfung vorzulegen (Abs. 6). Die Landesregierung hat einen solchen Beschluss mit Bescheid aufzuheben, wenn ein wichtiger Grund für eine zwingende Änderung des Flächenwidmungsplanes (§ 23 Abs. 1 zweiter Satz RPG) vorliegt.

Ein Flächenwidmungsplan muss nach § 23 Abs. 1 zweiter Satz RPG beispielsweise in folgenden Fällen geändert werden:

- bei wesentlicher Änderung von der Flächenwidmungsplanung zugrunde liegenden örtlichen Zielsetzungen durch ein neues oder wesentlich geändertes räumliches Entwicklungskonzept, sofern sich daraus ein konkreter Handlungsbedarf hinsichtlich der Flächenwidmung ergibt;
- wenn ein nicht als Baufläche gewidmetes Grundstück zwischenzeitlich überwiegend von Bauflächen umschlossen ist und kein sachlicher Grund vorliegt, dieses Grundstück nicht ebenfalls als Baufläche zu widmen.

Bei der Frage, ob ein wichtiger Grund im Sinne

32. Beilage im Jahre 2011 des XXIX. Vorarlberger Landtages

des § 23 Raumplanungsgesetz vorliegt, sind jedenfalls auch die Interessen der betroffenen Grundeigentümer zu berücksichtigen (vgl. § 3 Raumplanungsgesetz).

Falls die Landesregierung den Beschluss aufhebt, weil die Voraussetzungen für eine zwingende Änderung des Flächenwidmungsplanes nach § 23 Abs. 1 zweiter Satz vorliegen, ist die Gemeinde verpflichtet, ein Verfahren auf Änderung des Flächenwidmungsplanes einzuleiten.

§ 23a Abs. 8:

Dem Grundeigentümer wird ein Akteneinsichtsrecht bei der Gemeinde eingeräumt (Abs. 8). Das betrifft insbesondere auch die Einsichtnahme in die allfällige fachliche Äußerung des Sachverständigenrates sowie den allfälligen Beschluss der Gemeindevertretung, wonach die gesetzlichen Voraussetzungen für die begehrte Umwidmung nicht vorliegen.

Eine gesetzliche Bestimmung, aus der sich ergibt, dass die Akteneinsicht nicht zulässig ist, enthält § 51 Abs. 8 des Gemeindegesetzes betreffend Ausschüsse der Gemeindevertretung: Ausschusssitzungen sind nicht öffentlich und außerdem vertraulich (Protokolle über Ausschusssitzungen sind daher von der Einsicht ausgeschlossen); die Vertraulichkeit kann allerdings durch Beschluss des Ausschusses aufgehoben werden.

§ 23a Abs. 9:

Auf Änderungsvorschläge, die Grundstücke betreffen, die Gegenstand eines bereits eingeleiteten Änderungsverfahrens sind (die Einleitung erfolgt durch öffentliche Auflage des Planentwurfs bzw. bei Entfall der Planaufgabe durch die Verständigung der Eigentümer der betroffenen Grundstücke über die beabsichtigte Änderung), ist das besondere Verfahren nach § 23a nicht anzuwenden (Abs. 9). Der betroffene Grundeigentümer kann diesfalls im Rahmen des bereits eingeleiteten Verfahrens Stellung nehmen und den Ausgang dieses Verfahrens abwarten.

Im Falle eines bereits eingeleiteten Verfahrens betreffend eine Gesamtänderung des Flächenwidmungsplanes ist jeder Änderungsvorschlag eines betroffenen Grundeigentümers von Abs. 9 erfasst (und somit das besondere Verfahren nach § 23a nicht anzuwenden). Bei einer Gesamtänderung ist nämlich der gesamte Flächenwidmungsplan bzw. sind alle vom Flächenwidmungsplan erfassten Grundstücke Gegenstand des Verfah-

rens (auch wenn nicht jedes einzelne vom bestehenden Flächenwidmungsplan erfasste Grundstück eine Änderung der Widmung oder der Widmungsgrenzen erfährt).

§ 23b:

Die Landesregierung hat einen unabhängigen Sachverständigenrat für Raumplanung einzurichten und deren Mitglieder und Ersatzmitglieder für eine Funktionsdauer von fünf Jahren zu bestellen. Die Mitglieder müssen fachlich befähigt sein. Dies setzt nicht zwingend ein Universitätsstudium der Raumplanung voraus. Es können beispielsweise auch Architekten mit entsprechender fachlicher Befähigung auf dem Gebiet der Raumplanung diese Voraussetzungen erfüllen. Die in Frage kommenden Sachverständigen dürfen nicht in einem unselbständigen Beschäftigungsverhältnis zum Land oder zu einer Gemeinde stehen. Bei der Bestellung der Mitglieder bzw. Ersatzmitglieder des Sachverständigenrates soll auf eine ausgewogene Verteilung von weiblichen und männlichen Sachverständigen geachtet werden, soweit dies möglich ist.

Die Bestellung und allfällige Abberufung von Mitgliedern des unabhängigen Sachverständigenrates erfolgt durch Bescheid; Parteistellung in diesem Verfahren hat nur der betreffende Sachverständige.

Die von der Landesregierung bestellten Mitglieder des Sachverständigenrates sind weisungsfrei. Die Informationspflicht des Sachverständigenrates gegenüber der Landesregierung bzw. das Informationsrecht der Landesregierung (Abs. 2 zweiter Satz) und die Möglichkeit der Abberufung von Mitgliedern des Sachverständigenrates aus wichtigem Grund durch die Landesregierung (Abs. 3 zweiter Satz) entsprechen den Vorgaben des Art. 20 Abs. 2 B-VG.

Zu Z. 27 (§ 27):

Abs. 1 und 2:

Wie bereits unter Punkt I ausgeführt, sieht der Entwurf eine sehr weitgehende Entschädigungsregelung vor, wenn ein als Baufläche oder als Sondergebiet gewidmetes Grundstück anders gewidmet wird und die Bebauung dadurch verhindert wird. „Anders gewidmet“ heißt: nicht mehr als Baufläche (bzw. Sondergebiet) gewidmet; eine Umwidmung von Baufläche-Wohngebiet in Baufläche-Mischgebiet ist daher beispielsweise von vornherein nicht entschädigungspflichtig.

32. Beilage im Jahre 2011 des XXIX. Vorarlberger Landtages

In bestimmten Fällen soll eine Umwidmung von Bauflächen (bzw. Sondergebiet) jedoch nicht entschädigungspflichtig sein:

- Umwidmungen sind im Interesse der Rechtssicherheit bzw. aus Gründen des Vertrauensschutzes nur aus wichtigem Grund zulässig (vgl. § 23 Abs. 1 RPG). Die Korrektur einer rechtswidrigen Widmung stellt auch einen wichtigen Grund dar.

Eine Entschädigungspflicht wird – bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen – nur ausgelöst, wenn durch die Umwidmung eines bisher als Baufläche bzw. Sondergebiet (mit entsprechendem Verwendungszweck) gewidmeten Grundstücks die Bebauung des Grundstücks verhindert wird.

Wenn aufgrund der gegebenen bzw. zwischenzeitlich geänderten natürlichen Verhältnisse (Grundwasserstand, Bodenbeschaffenheit, Lawinen-, Hochwasser-, Vermurungs-, Steinschlag-, Rutschgefahr u. dgl.) eine Widmung als Baufläche nach § 13 Abs. 2 lit. a RPG nicht oder nicht mehr möglich ist, dann besteht keine Entschädigungspflicht bei Umwidmung einer Baufläche in Freifläche (es liegt sozusagen „höhere Gewalt“ vor); dies wird in § 27 Abs. 2 lit. a klargestellt. Die Baulandeignung ist nach § 27 Abs. 2 lit. a auch dann nicht gegeben, wenn aufgrund zusätzlicher Sicherungsmaßnahmen eine Bebauung zwar technisch möglich, aber (objektiv betrachtet) wirtschaftlich nicht vertretbar wäre.

Die Bebauung wird durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes auch dann nicht verhindert, wenn beispielsweise eine Sondergebietswidmung mit einem Verwendungszweck, der eine Bebauungsmöglichkeit nicht mit einschließt (z.B. Sondergebiet-Park), in Freifläche-Freihaltegebiet umgewidmet wird.

- Eine Entschädigungspflicht besteht nach § 27 Abs. 2 lit. b weiters dann nicht, wenn eine Rückwidmung eines als Sondergebiet gewidmeten Grundstücks erfolgt und dieses Grundstück in den letzten 15 Jahren vor der Rückwidmung nicht entsprechend dem in der Widmung vorgesehenen Verwendungszweck (§ 18 Abs. 4) verwendet wurde. Eine Sondergebietswidmung erfolgt im Hinblick auf eine bestimmte Nutzung; der vorgesehene Verwendungszweck ist in der Widmung anzuführen. Wenn dieser Verwendungszweck – aus wel-

chen Gründen auch immer – nach der Widmung als Sondergebiet dann doch nicht realisiert wird, dann erscheint eine entschädigungslose Rückwidmung sachlich gerechtfertigt.

Die „letzten 15 Jahre“ (lit. b) müssen selbstverständlich nach dem Zeitpunkt der Widmung als Sonderfläche liegen; eine entschädigungslose Rückwidmung eines Sondergebietes, dessen festgelegter Verwendungszweck eine Bebauungsmöglichkeit mit umfasst, ist daher bei Nichtrealisierung der Zweckwidmung frühestens 15 Jahre nach der Widmung als Sonderfläche möglich.

- Eine Entschädigungspflicht besteht weiters dann nicht, wenn der betroffene Grundeigentümer die Umwidmung schriftlich angeregt oder ihr schriftlich zugestimmt hat.

Abs. 3:

Wenn die Einjahresfrist nach Abs. 3 vom betroffenen Grundeigentümer nicht gewahrt wird, geht der Anspruch auf Entschädigung verloren.

Abs. 4 und 5:

Der Entschädigungsbetrag ist nach der Minderung des Verkehrswertes des von der Umwidmung betroffenen Grundstückes zu bemessen. Zusätzlich sind Geld- oder Sachleistungen, die für die Baureifmachung des Grundstückes aufgewendet wurden (z.B. Kosten für die verkehrsmäßige Erschließung des Baugrundstückes), zu ersetzen, sofern dieser Aufwand nicht schon in der Verkehrswertminderung Niederschlag findet. Über den Entschädigungsbetrag soll mit dem betroffenen Grundeigentümer nach Möglichkeit eine Einigung erzielt werden; eine solche Einigung kann auch Ersatzflächen als Ausgleich für die Wertminderung umfassen. Gelingt eine Einigung nicht, so kann – sofern rechtzeitig ein Antrag nach Abs. 3 gestellt worden ist – innerhalb der Frist von drei Jahren nach der betreffenden Änderung des Flächenwidmungsplanes die Festsetzung der Entschädigung beim Landesgericht Feldkirch beantragt werden. Nach Ablauf dieser Frist ist dies nicht mehr möglich; der Anspruch auf Entschädigung geht diesfalls verloren. Für das gerichtliche Verfahren gelten die einschlägigen Bestimmungen des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes des Bundes (über die Festsetzung der Entschädigung) sinngemäß. Maßgeblich für die Bemessung der Minderung des Verkehrswertes des von der Umwidmung betroffenen Grundstückes ist jedoch der Zeitpunkt der Einbringung des Antrages bei

32. Beilage im Jahre 2011 des XXIX. Vorarlberger Landtages

Gericht (vgl. Abs. 5 letzter Satz); für die Zeit zwischen der Umwidmung und der rechtskräftigen Entscheidung durch das Gericht besteht kein Anspruch auf Zinsen (es erscheint sachgerecht bei der Festsetzung der Entschädigung allein die Steigerung des Verkehrswertes des Grundstücks bis zum Zeitpunkt der Antragstellung bei Gericht zu berücksichtigen). Allfällige Verzugszinsen sind nur nach Maßgabe des verwiesenen § 33 EISBEG zu leisten, also für den Fall, dass der Verpflichtete seiner Leistungspflicht innerhalb von 14 Tagen nach Rechtskraft des (stattgebenden) Urteils nicht nachkommt; diesfalls sind gesetzliche Verzugszinsen ab Rechtskraft des Urteils (Beginn der Leistungsfrist) zu zahlen.

Abs. 6:

Wenn die Gemeinde innerhalb von zehn Jahren nach Auszahlung der Entschädigung das betroffene Grundstück wieder als Baufläche widmet, hat der jeweilige Eigentümer des betroffenen Grundstücks (also auch ein allfälliger Rechtsnachfolger im Eigentum) den betreffenden Betrag – bei Vorliegen der Voraussetzungen nach dem letzten Satz des Abs. 6 mit der halben Steigerung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich publizierten Verbraucherpreisindex – wieder an die Gemeinde zu zahlen.

Eine neuerliche Widmung des betreffenden Grundstücks als Baufläche ist freilich nur im Einklang mit den dafür maßgeblichen Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes zulässig.

Zu Z. 29 (§ 28 Abs. 2 lit. d):

Entsprechend dem nunmehrigen Ziel nach § 2 Abs. 3 lit. d ist auch im Bebauungsplan insbesondere der Schutz vor Naturgefahren zu berücksichtigen (§ 28 Abs. 2 lit. d), z.B. durch Festlegung der Höhenlage oder einer Baugrenze.

Zu Z. 30 (§ 28 Abs. 2 lit. h):

Im Hinblick auf das in Art. 7 Abs. 7 der Landesverfassung verankerte Staatsziel des Klimaschutzes soll nunmehr auch bei der Erlassung eines Bebauungsplanes die Energieeffizienz und die nachhaltige Nutzung erneuerbarer Energien Berücksichtigung finden.

Zu Z. 31 (§ 28 Abs. 2 lit. i):

Bei der Berücksichtigung der Interessen der Sicherheit und des Verkehrs im Rahmen der Bebauungsplanung soll künftig dem Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Menschen mit Behinderung) beson-

dere Beachtung geschenkt werden.

Zu Z. 32 (§ 28 Abs. 3 lit. n):

Die vorgesehene Änderung des Wortlautes (nunmehr: „Kinderspielplätze“) dient der Angleichung an den entsprechenden Begriff des Spielraumgesetzes.

Zu Z. 33 (§ 29 Abs. 1):

Wie bei der Auflage des Entwurfs des Flächenwidmungsplanes soll nunmehr auch bei der Auflage des Entwurfs eines Bebauungsplanes ein allgemein verständlicher Erläuterungsbericht während der Auflagefrist aufgelegt werden.

Zu Z. 34 bis 36 (§ 29 Abs. 3 bis 5):

Künftig soll – analog zur Regelung hinsichtlich der Flächenwidmungspläne – jeder Bebauungsplan bzw. dessen Änderung der aufsichtsbehördlichen Genehmigungspflicht unterliegen.

Zu Z. 38 (§ 30 Abs. 3):

Im § 23 Abs. 3 ist nunmehr bei Entfall der Planauflage eine Verständigung der Eigentümer jener Grundstücke, auf das sich die Änderung des Flächenwidmungsplanes bezieht, sowie der Eigentümer der „anrainenden“ Grundstücke vorgesehen. Im § 30 Abs. 3 soll nun im Sinne der Klarheit und Einfachheit in der Vollziehung ebenfalls auf die anrainenden, also unmittelbar benachbarten Grundstücke abgestellt werden.

Zu Z. 39 (§ 34 Abs. 2):

Nach § 12 Abs. 2 des Baugesetzes kann die Landesregierung durch Verordnung die Mindestzahl der erforderlichen Stellplätze für Bauwerke festlegen.

Im gleichzeitig mit diesem Entwurf vorgelegten Entwurf betreffend eine Änderung des Baugesetzes wird die Landesregierung nunmehr auch ermächtigt, zur Vermeidung unnötigen motorisierten Individualverkehrs durch Verordnung für einzelne Landesteile eine Höchstzahl an Stellplätzen für alle oder bestimmte Arten von Bauwerken festzulegen.

Die Gemeindevertretung konnte schon bislang im Bebauungsplan oder in einer Verordnung nach § 34 RPG die Mindest- oder Höchstzahl von Einstell- und Abstellplätzen für Bauwerke festlegen. Im § 34 Abs. 2 des Entwurfs wird nunmehr bestimmt, dass Mindest- oder Höchstzahlen von Stellplätzen im Bebauungsplan bzw. einer Verordnung nach § 34 RPG im Falle einer Verordnung der Landesregierung nach § 12 Abs. 2

32. Beilage im Jahre 2011 des XXIX. Vorarlberger Landtages

oder 8 des Baugesetzes nicht höher festgelegt werden dürfen als in der Verordnung der Landesregierung. Es darf aber eine geringere Mindestzahl oder eine geringere Höchstzahl im Bebauungsplan oder einer Verordnung nach § 34 RPG durch die Gemeindevertretung festgelegt werden. Diese Regelung dient dem Ziel der Vermeidung unnötigen motorisierten Individualverkehrs (§ 2 Abs. 3 lit. i).

Zu Z. 40 und 41 (§ 35 Abs. 3 und 4):

Es sollen vom Gemeindevorstand nur kleinere Ausnahmen vom Bebauungsplan erteilt werden können. Der neue § 35 Abs. 3 begrenzt daher die Ausnahmen, die vom Gemeindevorstand bewilligt werden können. Enthält der Bebauungsplan bzw. eine Verordnung nach den §§ 31 bis 34 Festlegungen im Sinne des § 35 Abs. 3 lit. a bis e, von denen über das dort vorgeschriebene Ausmaß hinaus abgewichen werden soll, dann kann eine solche Ausnahme nicht vom Gemeindevorstand, sondern nur von der Gemeindevertretung bewilligt werden. Festzuhalten ist, dass sowohl der Gemeindevorstand als auch die Gemeindevertretung eine Ausnahme immer nur dann bewilligen dürfen, wenn die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 2 RPG erfüllt sind

Die festgelegte Zahl der oberirdischen Geschosse darf ohne Bewilligung der Gemeindevertretung nicht überschritten werden. Bei Hanglage soll jedoch für die Bewilligung eines zusätzlichen oberirdischen Geschosses (§ 35 Abs. 3 lit. b) weiterhin der Gemeindevorstand zuständig bleiben; dies ist – vor dem Hintergrund des Begriffsverständnisses eines oberirdischen Geschosses („ein Geschoss, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände liegen“ – vgl. § 2 lit. e Baubemessungsverordnung) – sachlich gerechtfertigt.

Wenn der Grundeigentümer mehrere Ausnahmen beantragt und eine dieser Ausnahmen wegen Überschreitung des Ausmaßes nach § 35 Abs. 3 nicht vom Gemeindevorstand erteilt werden darf, dann besteht eine Zuständigkeit der Gemeindevertretung hinsichtlich aller beantragten Ausnahmen.

Die Gemeindevertretung hat auch die Möglichkeit, bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen durch Verordnung den Bebauungsplan selbst zu ändern.

Zu Z. 42 (§ 38a):

Die Vertragsraumordnung erweitert das planungsrechtliche Instrumentarium zur Erreichung der Raumplanungsziele.

Der Verfassungsgerichtshof hat sich in seinem Erkenntnis zur Salzburger Vertragsraumordnung (VfSlg. 15.625/1999) gegen die zwingende Verknüpfung von privatrechtlichen Verträgen mit hoheitlichen Widmungsakten ausgesprochen. Die Vertragsraumordnung nach dem Salzburger Muster mache die Erlassung und Änderung von Verordnungen vom Inhalt privatrechtlicher Verträge zwischen der Gemeinde und den einzelnen Grundeigentümern abhängig, sodass die Raumordnungspläne nicht mehr ausschließlich auf das Gesetz rückführbar seien bzw. der notwendigen gesetzlichen Grundlage entbehrten. Gegen eine bloß fakultative Vertragsraumordnung, welche die Erlassung bzw. Änderung von Verordnungen nicht mit privatrechtlichen Verträgen verknüpft, äußerte der Verfassungsgerichtshof keine Bedenken.

Es sind im Rahmen der Vertragsraumordnung unterschiedliche Vertragskonstruktionen denkbar. In der sog. Verwendungsvereinbarung verpflichten sich die Grundeigentümer innerhalb einer bestimmten Frist zur widmungsgemäßen Verwendung des Baugrundstücks (vgl. § 38a Abs. 2 lit. a des Entwurfs). In der sog. Überlassungsvereinbarung werden Grundstücke zur Realisierung einer widmungskonformen Verwendung der Gemeinde oder einem Dritten (z.B. einer privatrechtlich organisierten Baulandsicherungsgesellschaft) überlassen, um den örtlichen Bedarf an Bauflächen zu decken oder für Flächen, die Zwecken des Gemeinbedarfs dienen (dazu zählen auch öffentliche Straßen), vorzusorgen (vgl. § 38a Abs. 2 lit. b des Entwurfs). Es sind aber auch andere vertragliche Gestaltungen möglich. In der Vereinbarung können geeignete privatrechtliche Sicherungsmittel, die die Erfüllung der übernommenen Leistungen gewährleisten, vorgesehen werden, wie z.B. Vertragsstrafen oder Optionsrechte (§ 38a Abs. 3). Eine Rückwidmung kommt als Sanktion nicht in Betracht.

In der „Vision Rheintal“ (vgl. vision rheintal Dokumentation 2006, Räumliche Entwicklung und regionale Kooperation im Vorarlberger Rheintal. Ergebnisse des Leitbildprozesses) wurde u.a. der Sicherung und Entwicklung von re-

32. Beilage im Jahre 2011 des XXIX. Vorarlberger Landtages

gional bedeutsamen Betriebsgebieten an besonders geeigneten Standorten (Entwicklung und räumliche Zuordnung von Betriebsgebietspotentialen) ein hoher Stellenwert eingeräumt; drei Gebiete im Rheintal wurden näher bezeichnet (vgl. vision rheintal, S. 104 ff). Im Hinblick auf die angestrebte widmungskonforme Bebauung von (noch auszuweisenden) Betriebsgebieten könnte im Rahmen der Vertragsraumordnung insbesondere der Überlassungsvereinbarung eine wichtige Rolle bei der Ansiedlung von Betrieben zukommen. Dabei könnte in einer solchen Vereinbarung beispielsweise auch festgelegt werden, dass der Mehrerlös, der beim nachfolgenden Verkauf des von der Gemeinde erworbenen Betriebsgrundstücks an einen Bauwilligen erzielt wird, an den ursprünglichen Eigentümer abzuführen ist.

Die Gemeinde ist auch als Trägerin von Privat-rechten – wie hier bei der Vertragsraumordnung – jedenfalls an den Gleichheitsgrundsatz gebunden (§ 38a Abs. 4).

Der Umwidmungsakt selbst ist *nicht* Gegenstand von Vereinbarungen der Vertragsraumordnung; dies wäre unzulässig. Hoheitsakte dürfen nicht Gegenstand privatrechtlicher Leistungspflichten sein. Sie sind der privatrechtlichen Dispositionsbefugnis entzogen. Entgegenstehende Vereinbarungen wären gemäß § 879 Abs. 1 ABGB nichtig (Kleewein, JBl 2000, S. 569; vgl. auch Urteil des OGH vom 23.2.1995, RdW 1995,216). Die Gemeindevertretung hat den Flächenwidmungsplan bzw. dessen Änderung vielmehr im Rahmen der Ziele und sonstigen gesetzlichen Vorgaben des Raumplanungsgesetzes zu beschließen. Es darf aber im Vertrag an eine allfällige (Um)Widmung angeknüpft werden und eine bestimmte Widmung beispielsweise zur aufschiebenden Bedingung für die vorgesehenen vertraglichen Pflichten gemacht werden: Wenn die Gemeinde die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung schafft, ist der Grundeigentümer an die von ihm eingegangenen Bebauungspflichten gebunden (vgl. dazu Binder, Zivilrechtliche Aspekte der Vertragsraumordnung unter besonderer Berücksichtigung der Salzburger Situation, ZfV 1995, 612).

Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Regelungen über die Gestaltung solcher

Vereinbarungen festlegen (§ 38a Abs. 5) und so auch einem allfälligen Einsatz dieses Planungsinstruments, das über das notwendige Maß zur Erreichung der Raumplanungsziele nach § 2 hinausgeht, vorbeugen.

Zu Z. 43 (§ 59 Abs. 18 bis 20):

Abs. 18:

Ein Verfahren auf Erlassung oder Änderung eines Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes ist eingeleitet, wenn die öffentliche Auflage des Planentwurfs bzw. bei Entfall der Planauflage die Verständigung der Eigentümer der betroffenen Grundstücke über die beabsichtigte Änderung bereits erfolgt ist.

Aufgrund der Übergangsbestimmung in Abs. 18 kann das Verfahren in diesen Fällen nach den bisher geltenden Bestimmungen zu Ende geführt werden.

Abs. 19 und 20:

Grundsätzlich gilt für noch laufende Entschädigungsverfahren die bisherige Rechtslage (die verfassungskonform auszulegen ist). Wurde in solchen Fällen ein Antrag auf Festsetzung der Entschädigung durch das Gericht noch nicht gestellt, so gilt hierfür aber nunmehr die Frist nach § 27 Abs. 5 des Entwurfs; diese Frist endet jedoch frühestens drei Monate nach Inkrafttreten dieses Gesetzes; für die Bemessung der Minderung des Verkehrswertes gilt der § 27 Abs. 5 letzter Satz in der Fassung dieser Novelle (die Bewertung hat daher nicht zum Zeitpunkt der betreffenden Änderung des Flächenwidmungsplanes zu erfolgen, sondern zum späteren Zeitpunkt der Antragstellung bei Gericht; Zinsen stehen bis zur Entscheidung durch das Gericht nicht zu – siehe auch die Erläuterungen zu § 27 Abs. 5)

In allfälligen Verfahren auf Rückzahlung einer Entschädigung, die nach bisheriger Rechtslage gewährt wurde (Grundstück wurde wieder als Baufläche gewidmet), ist § 27 Abs. 6 in der Fassung des vorliegenden Entwurfs anzuwenden.

Zu Z. 44 (§ 61):

Diese Bestimmung ist mittlerweile obsolet geworden bzw. in der geltenden Fassung der §§ 15 und 59 bereits berücksichtigt. Sie kann daher entfallen.

Die Regierungsvorlage Beilage 32/2011 wird nach einstimmiger Annahme der unten stehenden Abänderungsanträge mit den Stimmen der Abgeordneten der ÖVP-, der FPÖ- und der SPÖ-Fraktion mehrheitlich angenommen in der 3. Sitzung des XXIX. Vorarlberger Landtags im Jahr 2011 am 06.04.2011 (dagegen Grüne):

- Im Einleitungssatz wird nach dem Ausdruck „42/2007“ ein Beistrich eingefügt und der Ausdruck „und Nr. 35/2008“ durch den Ausdruck „Nr. 35/2008 und Nr. 19/2011“ ersetzt.
- In Z. 26 ist in § 23a Abs. 2 folgender Satz anzufügen:
„Die mündliche Erörterung des Änderungsvorschlages (Planungsgespräch) ist schriftlich festzuhalten.“
- In der Z. 43 werden im § 59 Abs. 19 in der lit. b der Punkt am Ende durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende lit. c angefügt:
„c) der § 27 in der Fassung vor LGBI. Nr. xx/2011 mit Inkrafttreten der Aufhebung LGBI.Nr. 19/2011 mit Ablauf des 31. Dezember 2011 so anzuwenden ist, dass sich die Rechtslage dadurch nicht zum Nachteil des betroffenen Grundeigentümers verschlechtert.“