

## **Gesetz** über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes

Der Landtag hat beschlossen:

Das Raumplanungsgesetz, LGBl. Nr. 15/1973, wird wie folgt geändert:

1. Im § 2 Abs. 2 lit. e sind nach dem Wort „Entwicklung“ die Worte „und Sicherung der Nahversorgung“ einzufügen.

2. Im § 14 haben die Abs. 6 bis 11 zu lauten:

„(6) Im Baugebiet können besondere Flächen für Einkaufszentren festgelegt werden, sofern eine solche Widmung nach einem Landesraumplan in der betreffenden Gemeinde für zulässig erklärt ist. Im Landesraumplan können nähere Festlegungen insbesondere darüber getroffen werden, in welchen Gebieten, bis zu welchem Höchstausmaß der zu widmenden Flächen und bis zu welchem Höchstausmaß der Gesamtverkaufsfläche die Widmung für Einkaufszentren zulässig ist.

(7) Einkaufszentren sind Gebäude oder Gebäudeteile mit Verkaufsflächen von insgesamt mehr als 400 m<sup>2</sup>, in den Talsohlen von Leiblachtal, Rheintal und Walgau von insgesamt mehr als 600 m<sup>2</sup>, die für den Verkauf von Waren des täglichen Bedarfes, insbesondere von Lebensmitteln bestimmt sind. Als Einkaufszentren gelten auch Gebäude oder Gebäudeteile, in denen Verkaufsflächen von Handelsbetrieben im Ausmaß von insgesamt mehr als 1500 m<sup>2</sup> untergebracht sind.

(8) Die Gemeinde hat im Flächenwidmungsplan das Höchstausmaß der zulässigen Gesamtverkaufsfläche eines zu errichtenden Einkaufszentrums festzusetzen. Sofern auf einer als Einkaufszentrum zu widmenden Fläche ein solches bereits besteht, sind die bestehenden Verkaufsflächen bei der Festsetzung des Höchstausmaßes der Gesamtverkaufsfläche zu berücksichtigen.

(9) Eine Baubewilligung für die Errichtung eines Einkaufszentrums darf nur erteilt werden, wenn eine entsprechende Widmung besteht und das im Flächenwidmungsplan festgelegte Höchstausmaß der zulässigen Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten wird. Dasselbe gilt für die Umwidmung eines bisher anderweitig verwendeten Gebäudes in ein Einkaufszentrum, für die Erweiterung eines Einkaufszentrums sowie für die Erweiterung eines Betriebes zu einem Einkaufszentrum.

(10) Von der Bestimmung des Abs. 9 ausgenommen sind Betriebserweiterungen um nicht mehr als die Hälfte ihrer im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung bestehenden oder ihrer zu einem späteren Zeitpunkt erstmals bewilligten Verkaufsfläche als Einkaufszentrum. Diese Ausnahme erfaßt nicht Erweiterungen von Verkaufsflächen um mehr als 1500 m<sup>2</sup> und Erweiterungen von Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfes um mehr als 400 m<sup>2</sup>, in den Talsohlen von Leiblachtal, Rheintal und Walgau um mehr als 600 m<sup>2</sup>.

(11) Ist auf Grund der Größe und der Ausgestaltung eines zu errichtenden Gebäudes mit Verkaufsflächen nicht auszuschließen, daß es als Einkaufszentrum verwendet werden soll, so hat der Bauwerber durch nähere Angaben über die vorgesehene Nutzung der Verkaufsflächen, insbesondere hinsichtlich der Waren, die in diesen angeboten werden sollen, und, sofern im Gebäude mehrere Betriebe des Handels untergebracht werden sollen, über die betriebsorganisatorischen Verhältnisse dieser Betriebe zueinander, nachzuweisen, daß das zu errichtende Gebäude nicht als Einkaufszentrum verwendet werden soll.“

3. Im § 14 sind die bisherigen Abs. 6 und 7 als Abs. 12 und 13 zu bezeichnen.

### Bericht

Einkaufszentren sind Anlagen, die auf Grund ihrer Größe und ihrer Zweckbestimmung geeignet sind, das Landschaftsbild, das Erscheinungsbild einer Gemeinde, ihren Siedlungscharakter und die Siedlungsqualität in der betreffenden Gemeinde selbst ebenso wie in den Nachbargemeinden aber

auch die örtlichen wie die überörtlichen Verkehrsverhältnisse maßgebend zu beeinflussen.

In die Kernbereiche der Siedlungen, die durch gewachsene bauliche Strukturen gekennzeichnet sind, können derartige Anlagen zumeist nicht organisch eingefügt werden. Außerdem führt das

## 8. Beilage im Jahre 1985 des XXIV. Vorarlberger Landtages

Hineinziehen von zusätzlichem Kraftfahrzeugverkehr in diese Kernbereiche, die ohnehin verkehrsmäßig stark belastet sind, zu nachteiligen Auswirkungen für die Wohnbevölkerung.

In Randlagen errichtete Einkaufszentren wirken wegen der längeren Anfahrtswege noch stärker verkehrserregend als solche, die im Kernbereich von Siedlungen situiert sind. Außerdem führen Einkaufszentren in Randlagen sehr leicht zu Störungen des Landschaftsbildes.

Aus den angeführten Gründen ist es geboten, die Errichtung von Einkaufszentren mit den Mitteln der Raumplanung zu steuern.

### Zu den einzelnen Bestimmungen:

#### Zu Z. 1, § 2 Abs. 2 lit. e:

Im Sinne des Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes vom 14. 10. 1982, G 34/81, soll das Raumplanungsziel „Sicherung der Nahversorgung“ bei raumplanerischen Überlegungen mitberücksichtigt werden.

#### Zu Z. 2, § 14 Abs. 6:

Flächen für Einkaufszentren dürfen zufolge des neuen Abs. 6 von der Gemeinde nur im Baugebiet und überdies nur dann festgelegt werden, wenn in einem Landesraumplan für die betreffende Gemeinde eine derartige Sonderwidmung für zulässig erklärt ist. Die Bestimmung ermächtigt die Landesregierung außerdem, im Landesraumplan nähere Festlegungen insbesondere darüber zu treffen, in welchen Gebieten, bis zu welchem Höchstausmaß der zu widmenden Flächen bzw. der Gesamtverkaufsfläche eine solche besondere Widmung im Flächenwidmungsplan der Gemeinde zulässig ist. Insofern wird der Inhalt von Landesraumplänen und gleichzeitig die allgemeine Bestimmung über Landesraumpläne im § 7 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes für den Fall ihrer Anwendung auf Einkaufszentren näher determiniert.

Die Heranziehung des Instruments des Landesraumplanes zur Festlegung der Standorte von Einkaufszentren wird deshalb als sachgerecht angesehen, weil — wie bereits oben geschildert — Einkaufszentren geeignet sind, überörtliche Interessen (Landschaftsbild, Auslösung überörtlicher Verkehrsflüsse) in besonderem Maße zu berühren. Aus diesem Grund wird die Landesregierung auch ermächtigt, in einem Landesraumplan die oben erwähnten näheren Festlegungen zu treffen.

#### § 14 Abs. 7:

Im Abs. 7 werden die für die Begriffsbestimmung „Einkaufszentren“ maßgeblichen Größen festgelegt. Der Grund für die Einbeziehung auch von Handelsbetrieben, in denen keine Waren des täglichen Bedarfes angeboten werden, liegt darin, daß auch für solche Betriebe die im allgemeinen Teil angeführten Erwägungen zutreffen. Die

Festlegung einer unterschiedlichen Größe der maßgebenden Gesamtverkaufsfläche wird damit begründet, daß derartige Handelsbetriebe bereits auf Grund der angebotenen Waren einen größeren Flächenbedarf haben (z. B.: Möbel-, Baumärkte). Außerdem weisen Einkaufszentren, die überwiegend nicht Waren des täglichen Bedarfes führen, ein größeres Einzugsgebiet als Einkaufszentren mit Lebensmitteln auf. Dadurch ergeben sich jedoch wegen der Verkehrsbelastung für die Wohnbevölkerung dieselben nachteiligen Auswirkungen wie bei Lebensmittel-Einkaufszentren.

#### § 14 Abs. 8:

Durch die Bestimmung des Abs. 8 soll die Gemeinde verpflichtet werden, bei der Widmung für ein Einkaufszentrum im Flächenwidmungsplan das Höchstausmaß der zulässigen Gesamtverkaufsfläche festzusetzen.

#### § 14 Abs. 9:

Der neue Abs. 9 legt die im gegebenen Zusammenhang maßgeblichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung für Einkaufszentren durch die Baubehörden fest. Diese Bestimmung gilt für alle Betriebe der im Abs. 7 beschriebenen Art und Größe (Einkaufszentren), die nach Inkrafttreten der vorgeschlagenen Novelle errichtet, umgewidmet oder erweitert werden. Sie gilt aber auch für die Erweiterung bestehender Betriebe der im Abs. 7 beschriebenen Art um ein solches Maß, daß dadurch die im Abs. 7 genannten Größen erreicht oder überschritten werden.

#### § 14 Abs. 10:

Die Bestimmung des Abs. 10 dient vor allem verwaltungswirtschaftlichen Interessen. Es soll gewährleistet werden, daß gewisse Betriebserweiterungen auch ohne die Erlassung eines Landesraumplanes und ohne Sonderwidmung im Flächenwidmungsplan durchgeführt werden können. Diese Ausnahmeregelung soll für Einkaufszentren und kleinere Betriebe gelten, die vor dem Inkrafttreten der vorgesehenen Änderung des Raumplanungsgesetzes errichtet wurden, aber auch für solche, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes errichtet werden. Bei Einkaufszentren mit entsprechend gewidmeten Grundflächen ist zu berücksichtigen, daß die Ausnahmeregelung erst dann zum Tragen kommt, wenn das von der Gemeinde festgelegte Höchstausmaß der zulässigen Gesamtverkaufsfläche ausgeschöpft ist.

#### § 14 Abs. 11:

Da es für die Baubehörden oft schwierig ist, anhand eines Bauansuchens zu entscheiden, ob ein Bauvorhaben als Einkaufszentrum einzustufen ist oder nicht, wird in dieser Bestimmung eine Umkehr der Beweislast normiert. Wenn es wegen der Größe und der Ausgestaltung eines Gebäudes nicht auszuschließen ist, daß es als Einkaufszentrum verwendet werden soll, so hat der Bauwerber nachzu-

### **8. Beilage im Jahre 1985 des XXIV. Vorarlberger Landtages**

weisen, daß auf Grund der beabsichtigten konkreten Nutzung der Verkaufsräume (vor allem hinsichtlich der angebotenen Waren und des Fehlens einer betriebsorganisatorischen Einheit bei mehreren Betrieben des Handels in einem Gebäude) kein Einkaufszentrum vorliegt.

#### **Zu Z. 3:**

Durch die Einfügung von sechs neuen Absätzen ergibt sich die Notwendigkeit, die bisherigen Abs. 6 und 7 entsprechend zu verschieben.