AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG
Landhaus, A-6901 Bregenz

Aktenzahl: VIIa-100.01
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, am 2. Februar 1989

An alle
Gemeinden

in Vorarlberg

Betrifft: Baurecht und Raumplanung
Kurzinformation Nr. 19;
Bausperre

Die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes eröffnen der Gemeindevertretung in verschiedenen Fällen die Möglichkeit der Erlassung einer sogenannten Bausperre. Eine solche hat die Wirkung, daß Baubewilligungen sowie Grundteilungsbewilligungen nur erteilt werden dürfen, wenn das Vorhaben den Zweck der Bausperre nicht beeinträchtigt.

Bei Erlassung einer Bausperre ist zu beachten:

1. Die Erlassung einer Bausperre ist für folgende Zwecke möglich:

- Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetz 1972 kann die Gemeindevertretung durch Verordnung für ein bestimmtes Gebiet eine Bausperre erlassen, wenn dies zur Bestimmung der Baulinie oder Baugrenze erforderlich ist.

- Gemäß § 23 Abs. 1 Raumplanungsgesetz 1973 hat die Gemeindevertretung durch Verordnung für ein bestimmtes Gebiet eine Bausperre zu erlassen, wenn dies zur Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes erforderlich ist.

- Gemäß § 32 Raumplanungsgesetz 1973 hat die Gemeindevertretung durch Verordnung für ein bestimmtes Gebiet eine Bausperre zu erlassen, wenn dies zur Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplanes oder von Verordnungen aufgrund der § 30 und 31 Raumplanungsgesetz erforderlich ist.

2. Um eine Prüfung zu ermöglichen, ob ein Vorhaben den Zweck der Bausperre beeinträchtigen kann und deshalb die Bewilligung zu versagen ist, ist es erforderlich, diesen Zweck anläßlich der Verhängung der Bausperre deutlich zum Ausdruck zu bringen. Hierzu hat der Verfassungsgerichtshof folgendes ausgesprochen (Erk. 17.6.1988, V 136/87):

   - Die Gemeindevertretung muß anläßlich der Verhängung der Bausperre die beabsichtigten Änderungen (der Baulinie oder Baugrenze, des Flächenwidmungsplanes, des Bebauungsplanes oder der Verordnung nach § 30 und 31 Raumplanungsgesetz) zum Ausdruck bringen, sodaß die Verordnung über die Bausperre "den Maßstab für die baubehördliche Entscheidung im Einzelfall liefert und so auch die nachprüfende Kontrolle der Entscheidung durch die Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts ermöglicht".
     Es ist daher von der Gemeindevertretung z.B. anzugeben, und zwar entweder in der Verordnung selbst, mit welcher die Bausperre erlassen wird, oder zumindest in einer dieser angeschlossenen Darstellung, welche Änderung des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes erwogen wird (z.B. Umwidmung von Baufläche-Wohngebiet in Freifläche-Landwirtschaftsgebiet im Bereich XY). Die Entscheidung darüber, ob die beabsichtigte Änderung auch vorgenommen wird, bleibt der späteren Beschlußfassung der Gemeindevertretung vorbehalten.

   - Zur Erlassung genügt es nicht, daß z.B. wichtige Gründe für eine Änderung des Flächenwidmungsplanes sprechen und eine solche erwogen wird. Ein so schwerwiegender Eingriff, wie ihn eine Bausperre darstellt, setzt konkrete Änderungsabsichten voraus.

3. Weiters ist zu beachten, daß nach den zitierten Vorschriften die Erlassung der Bausperre nur für ein bestimmtes Gebiet der Gemeinde, nicht aber für schlechthin das gesamte Gemeindegebiet zulässig ist. Im Hinblick auf die oben dargestellten Erfordernisse wird es aber auch kaum möglich sein, für das gesamte Landwirtschafts- oder Baugebiet eine Bausperre zu verhängen, da schwer vorstellbar ist, daß für einen derart großen Bereich konkrete Änderungsabsichten bestehen.

4. Die Bausperre ist aufzuheben, sobald der Grund für ihre Erlassung weggefallen ist. Eine Bausperre nach § 23 Raumplanungsgesetz tritt, wenn sie nicht früher aufgehoben wird, spätestens nach 3 Jahren, die Bausperre nach den anderen Vorschriften bereits nach 2 Jahren außer Kraft, wobei in allen diesen Fällen die Gemeindevertretung diese Fristen noch einmal für die Dauer von höchstens 1 Jahr verlängern kann.

5. Eine Bausperre kann im übrigen auch von der Landesregierung gemäß § 10 Raumplanungsgesetz zwecks Erlassung oder Änderung eines Landesraumplanes, oder nach § 42 Straßengesetz zwecks Freihaltung von Grundstücken für den Bau einer Landes- oder Gemeindestraße erlassen werden.

Für die Vorarlberger Landesregierung:

Hans Dieter Grabher, Landesrat