AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG
Landhaus, A-6901 Bregenz

Aktenzahl: VIIa-100.01
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, am 2. Juli 1992
(PC2\10001.Rau)

An alle
Gemeinden

in Vorarlberg

Betrifft: Kurzinformation Baurecht und Raumplanung, Nr. 54;
Bebauungspläne - Ausnahmebestimmungen

Sehr geehrte Damen und Herren

Die meisten Bebauungspläne, insbesondere die Gesamtbebauungspläne, räumen der Baubehörde die Möglichkeit ein, bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen im Einzelfall Ausnahmen von den im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen zuzulassen. So enthielt z.B. der Gesamtbebauungsplan der Gemeinde Klaus folgende Ausnahmeregelung:

> "Bei der Errichtung von gewerblichen Bauten sowie bei Eigenheimen in verdichteter Bauweise kann von der Baubehörde in einzelnen durch örtliche oder sachliche Verhältnisse bedingten Fällen eine höhere Grundstücksausnützung zugelassen werden."

Der Verfassungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 2. März 1992, Zl. V 196/91-12, die vorstehende Ausnahmebestimmung mit der Begründung aufgehoben, daß das Raumplanungsgesetz eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Baubehörde im Einzelfall nicht vorsieht.

Die in dem zitierten Erkenntnis vertretene Rechtsauffassung des Verfassungsgerichtshofes hat zur Folge, daß alle Bestimmungen in Bebauungsplänen, die der Baubehörde die Möglichkeit einräumen, im Einzelfall Abweichungen von den Festlegungen im Plan zuzulassen, rechtswidrig sind und im Fall einer Überprüfung durch den Verfassungsgerichtshof aufgehoben würden. Letzteres wäre auch für Bescheide zu erwarten, die aufgrund der Ausnahmeregelungen erlassen wurden.

Tel. (05574) 511-0 · FS-Nr. 57749 · Telefax-Nr. (05574) 511-80 · DVR: 0058751

UMWELTBEWUSST PRODUZIERT – OHNE EINSATZ VON CHLOR

Die Ausnahmeregelungen in den Bebauungsplänen sollten umgehend von der Gemeindevertretung aufgehoben werden. Es handelt sich hiebei um eine Änderung des Bebauungsplanes, die nach § 27 des Raumplanungsgesetzes der Landesregierung vorzulegen ist.

Von den Ausnahmeregelungen mußte nicht zuletzt deshalb häufig Gebrauch gemacht werden, weil die Baunutzungszahlen in den einzelnen Bebauungsplänen teilweise zu niedrig angesetzt sind; dies hängt nicht zuletzt damit zusammen, daß die Baugrundstücke heute wesentlich kleiner sind als etwa vor zehn Jahren und entsprechend der Forderung nach einem haushälterischen Umgang mit dem Boden höhere Baudichten angestrebt werden. Alle Bebauungspläne sollten deshalb dahingehend überprüft werden, ob die Festlegungen über das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Baunutzungszahlen, den heutigen Anforderungen noch entsprechen. Es wird angeregt, die erforderlichen Vorarbeiten unverzüglich einzuleiten.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß auch im Falle einer Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ein Auflageverfahren durchzuführen ist; von einem solchen kann nur abgesehen werden, wenn die Eigentümer der betroffenen Grundstücke vor der Beschlußfassung gehört werden (§ 29 Abs. 2 RPG).

Da erfahrungsgemäß die Änderung von Bebauungsplänen eine Reihe von fachlichen und rechtlichen Fragen aufwirft, wird ersucht, möglichst frühzeitig mit der Raumplanungsabteilung des Amtes der Landesregierung Kontakt aufzunehmen. Dies gilt im besonderen bezüglich der Probleme bei Bauvorhaben, bei denen mit der Bewilligung bis zum Wirksamwerden der überarbeiteten Bebauungspläne nicht zugewartet werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Vorarlberger Landesregierung:

Landesrat Hans Dieter Grahber