AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG

VIIa-100.01

Bregenz, 1. Dezember 1992
(PC4\10001.FEU)

An alle
Gemeinden

in Vorarlberg

Betrifft: Raumplanung und Baurecht
Kurzinformation Nr. 59;
Flächenwidmungspläne, Verbale Bestimmungen

1. Im Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 15/1973 in der geltenden Fassung, fehlen Bestimmungen über Bauwerke, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Flächenwidmungsplanes bereits bestanden, die aber mit der im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmung nicht mehr im Einklang stehen (z.B. Gebäude in Freihaltegebieten).

   Über Anregung der Raumplanungsstelle wurden in die Flächenwidmungspläne aller Gemeinden - allerdings mit teilweise abweichenden Fassungen - sogenannte "Verbale Bestimmungen" aufgenommen. Damit sollte die Erhaltung des Baubestandes sichergestellt werden. Ohne die "Verbalen Bestimmungen" wäre eine Erteilung von Baubewilligungen für Um- und Zubauten bei Bestandsbauten nicht mehr möglich, weil mangels einer entsprechenden Widmung die Erteilung der Baubewilligung dem Flächenwidmungsplan widersprechen würde (§ 20 Abs. 1 RPG).

   Die Verbalen Bestimmungen haben sich in der Praxis weitgehend bewährt. Voraussichtlich wird das zu erarbeitende Raumplanungsgesetz Regelungen über Bestandsbauten vorsehen, die die Verbalen Bestimmungen ersetzen.

LANDHAUS A-6901 BREGENZ TELEFON 05574/511-0 FAX 05574/511-80 TELEX 57749 DVR 0058751

Umweltbewußt produziert – ohne Einsatz von Chlor

2. Über Antrag des Landesvolksanwaltes hat sich der Verfassungsgerichtshof im Erkenntnis vom 1. Oktober 1992, Zl. V 318/91-7, erstmals mit Teilen der Verbalen Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes einer Vorarlberger Gemeinde befaßt.

Als wesentlichste Erkenntnis ist der Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes zu entnehmen, daß dieser offensichtlich die sogenannten "Verbalen Widmungen", also solche, die nicht mit dem Mittel der planlichen Darstellung, sondern nur mit Worten vorgenommen werden, als zulässig ansieht. Ansonsten wäre der Gerichtshof nicht umhin gekommen, in dem vom ihm erlassenen Erkenntnis auf diese Frage einzugehen.

In der Entscheidung selbst ging es um die in vielen Flächenwidmungsplänen enthaltene Regelung, daß im Bereich von Wohngebieten jene Flächen als Mischgebiete gelten, auf denen sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Flächenwidmungsplanes Gebäude befinden, die nur in Mischgebieten zulässig sind, wobei diese Mischgebiete durch die Außenwände der bestehenden Gebäude begrenzt sind. Der Verfassungsgerichtshof hat diese Bestimmung mit der Begründung aufgehoben," daß eine nach der Gesamtgestaltung eines Gebietes vorgesehene Wohngegend durch eine große Anzahl in sie eingebetteter Mischgebietssplitter den im 3. Absatz des § 14 RPG vorgeschriebenen Charakter als Wohngebiet einbüßt und so in Wahrheit insgesamt zum Mischgebiet wird." Dieser Regelung widerspräche der im § 14 Abs. 1 RPG geforderten "gesonderten" Festlegung der verschiedenen Kategorien von Bauflächen und der daraus resultierenden unterschiedlichen Gestaltung dieser Flächen in den - hier relevanten - Absätzen 3 und 4 dieses Paragraphen.

3. Ein Handlungsbedarf bezüglich der Verbalen Bestimmungen dürfte derzeit nur bei jenen Gemeinden gegeben sein, bei denen als Wohngebiet *gewidmete* Flächen durch eine große Zahl von in sie eingebetteten Mischgebiets-Bestandsobjekte durchsetzt sind. Den Gemeinden wird empfohlen, sich bei allfälligen Problemen mit der Raumplanungsabteilung des Amtes der Landesregierung in Verbindung zu setzen. Diese ist selbstverständlich gerne bereit, der jeweiligen Gemeinde bei der Erarbeitung sachgerechter Lösungen für anstehende Einzelfälle behilflich zu sein.

Eine Änderung der Verbalen Bestimmungen wird übrigens im Regelfall eine Auflage des Entwurfs der Änderung notwendig machen, es sei denn, daß alle von der Änderung betroffenen Beteiligten vor der Beschlußfassung gehört werden können (§ 21 Abs. 2 RPG). Da sich die Verbalen Bestimmungen ebenso wie der Flächenwidmungsplan an einen unbestimmten Personenkreis richten, wird die Anhörung der Betroffenen in der Regel nicht durchführbar sein.

Für die Vorarlberger Landesregierung:

Landesrat Hans Dieter Grabher