AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG

Zahl: VIIa-100.00
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, 5. Juli 1994

alle Gemeinden
in Vorarlberg

Auskünfte:
Dr. Franz Hämmerle
Tel.: 05574/511-2717
(a:\1000.HAM)

Betrifft: Kurzinformation zu Baurecht und Raumplanung Nr. 72;
Flächenwidmungsplan, Änderung
Anlagen: - 3 -

In der vom Verfassungsgerichtshof und vom Verwaltungsgerichtshof entwickelten Rechtsprechung zu Fragen des Raumplanungsrechtes wird den Gemeinden als Träger der örtlichen Raumplanung (Art. 118 Abs. 3 Z. 9 B-VG) ein weiter Planungsspielraum zuerkannt. Es wird aber verlangt, daß das den Gemeinden zuerkannte Planungsermessen unter Einhaltung der maßgebenden Vorschriften - dazu zählt insbesondere das Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 15/1973 i.d.F. LGBl.Nr. 27/1993 - sorgfältig ausgeübt wird. Ferner wird verlangt, daß die Verfahrensvorschriften (§ 19 RPG) eingehalten und daß eine sorgfältige und **anhand der Planungsunterlagen nachvollziehbare** Abwägung der im jeweiligen Einzelfall maßgebenden Interessen durchgeführt wird. Diesen Anforderungen muß insbesondere auch bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes entsprochen werden.

Welchen Stellenwert der Verwaltungsgerichtshof einwandfreien Planungsunterlagen beimißt, zeigt das Erkenntnis vom 17. Februar 1994, Zl. 93/06/0128, zu einem Vorarlberger Widmungsfall. Den Bescheid, mit welchem die Landesregierung einer Änderung des Flächenwidmungsplanes die aufsichtsbehördliche Genehmigung versagte, hob der Gerichtshof mit der Begründung auf, daß die belangte Behörde ihre Ermittlungspflicht schon dadurch verletzt habe, daß sie ihre Entscheidung aufgrund

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

Umweltbewußt produziert – ohne Einsatz von Chlor

aus denen ihre zur Umwidmung führenden Überlegungen hervorgehen, nicht vorgelegt habe. Die Gemeinde wäre aufzufordern gewesen, entsprechende Unterlagen nachzubringen und die Gründe darzulegen, die dem Beschluß der Gemeindevertretung zugrunde lagen.

Insbesondere im Hinblick auf dieses Verwaltungsgerichtshoferkenntnis kommt das Amt der Landesregierung nicht umhin, in Anwendung der Bestimmung des § 13 Abs. 3 AVG die jeweilige Gemeinde zur Beibringung entsprechender Planungsunterlagen unter Setzung entsprechender Fristen aufzufordern, sofern die eingebrachten Unterlagen diesen Anforderungen nicht entsprechen. Falls die Gemeinde einem solchen Auftrag nicht nachkommen sollte, wäre der Antrag auf Genehmigung einer Änderung des Flächenwidmungsplanes zurückzuweisen.

Zur Vermeidung von rechtlichen Mängeln werden

1. die für Änderungen des Flächenwidmungsplanes maßgebende **Rechtslage** überblicksweise erläutert, und
2. Empfehlungen zur **Vorgangsweise** bei der Vornahme von Änderungen gegeben.

1. <u>Rechtslage:</u>

Maßgebliche Rechtsgrundlage für die Änderung von Flächenwidmungsplänen ist die Bestimmung des § 21 RPG. Sie lautet:

§ 21
Änderung

(1) Der Flächenwidmungsplan darf nur aus wichtigen Gründen geändert werden. Er ist zu ändern

a) bei Änderung der maßgebenden Rechtslage oder

b) bei wesentlicher Änderung der für die Raumplanung bedeutsamen Verhältnisse.

(2) Für das Verfahren bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes gelten - ausgenommen im Falle des § 18 Abs. 2 - die Vorschriften des § 19 sinngemäß. Eine Planauflage (§ 19 Abs. 1) ist jedoch nicht erforderlich, wenn die von der Änderung betroffenen Beteiligten (§ 19 Abs. 2 und 3) vor der Beschlußfassung gehört werden.

1.1 Voraussetzungen für Änderungen:

Im § 21 Abs. 1 RPG wird festgelegt, unter welchen Voraussetzungen der Flächenwidmungsplan geändert werden **darf** bzw. **muß**.

1.1.1 Der Flächenwidmungsplan **darf** nur aus **wichtigen Gründen** geändert werden.

Mit den nach dem Raumplanungsgesetz zu erlassenden Plänen soll eine "vorausschauende und planmäßige Gesamtgestaltung eines bestimmten Gebietes" (§ 1 Abs. 2 RPG) erreicht werden. Dies wäre von vornherein nicht möglich, wenn ein Plan beliebig geändert werden könnte, also ohne daß Umstände vorlägen, die eine Änderung notwendig erscheinen ließen. Deshalb darf ein Flächenwidmungsplan nur aus **"wichtigen Gründen"** geändert werden.

Ob ein Grund als wichtig angesehen werden kann, wird jeweils aufgrund der gegebenen Verhältnisse zu beurteilen sein. **Den Planungsunterlagen muß entnommen werden können, aufgrund welcher Umstände der "wichtige Grund" als gegeben angenommen wird.**

Der Verfassungsgerichtshof mißt übrigens dem Tatbestandsmerkmal "wichtiger Grund" im Hinblick auf die Interessen des Rechtsschutzes besonderes Augenmerk zu. Jedermann soll darauf vertrauen können, daß ein Plan nicht willkürlich geändert wird. Ein wichtiger Grund für eine Planänderung kann sich sowohl aus öffentlichen Interessen als auch aus privaten Interessen ergeben.

1.1.2 Der Flächenwidmungsplan **muß** geändert werden:
a) bei Änderung der maßgebenden Rechtslage oder
b) bei wesentlicher Änderung der für die Raumplanung bedeutsamen Verhältnisse.

Änderung der maßgebenden Rechtslage:

Eine Änderung der maßgebenden Rechtslage kann sich insbesondere durch Planungen des Landes ergeben, die durch Gesetz oder Verordnung **nach** dem Wirksamwerden des Flächenwidmungsplanes festgelegt werden; nach § 12 Abs. 3 RPG darf der Flächenwidmungsplan solchen Planungen nicht widersprechen. Der Flächen-

widmungsplan ist solchen Planungen durch Vornahme einer entsprechenden Änderung anzupassen.

Als Planungen, die durch Gesetz festgelegt sind, können insbesondere die Bestimmungen des Landschaftsschutzgesetzes über den Uferschutz, den Feuchtgebietsschutz und den Schutz der Gletscher angesehen werden. Planungen des Landes, die durch Verordnung festgelegt werden, könnten z.B. Landesraumpläne oder Naturschutzverordnungen sein.

Falls es nach der Erlassung solcher Planungen durch Gesetz oder Verordnung zu einem Widerspruch zum Flächenwidmungsplan kommen sollte, wird das Amt der Landesregierung an die jeweilige Gemeinde eine entsprechende Mitteilung ergehen lassen.

Wesentliche Änderung der für die Raumplanung bedeutsamen Verhältnisse:

Eine wesentliche Änderung der für die Raumplanung bedeutsamen Verhältnisse ist aus den verschiedenen Gründen denkbar.

Einige Beispiele:

- Bevölkerung oder Wirtschaft und damit auch der Bedarf an Flächen für Wohnbebauungen bzw. betriebliche Bauten, entwickeln sich stärker oder schwächer als bei der Erlassung des Flächenwidmungsplanes angenommen wurde.

- Bauflächen kommen in den Gefahrenbereich von Lawinenzügen zu liegen, weil sich der Zustand oberliegender Wälder verschlechtert hat und deren Schutzwirkung nicht mehr gegeben ist.

- Die Erschließung gewidmeter Flächen ist nicht innerhalb der ursprünglich vorgesehenen Frist bzw. mit dem seinerzeit errechneten Kostenaufwand möglich.

- Trassen von überörtlichen Straßen oder Eisenbahnen werden anders geführt, als dies ursprünglich der Fall bzw. vorgesehen war.

1.2 Verfahren:

1.2.1 Für das Verfahren bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes gelten die Vorschriften des § 19 RPG sinngemäß.

Daraus ergibt sich insbesondere, daß **jede** Änderung des Flächenwidmungsplanes von der Gemeindevertretung zu beschließen und von der Landesregierung **aufsichtsbehördlich** zu genehmigen ist.

Eine **Planauflage** wie bei der erstmaligen Erlassung eines Flächenwidmungsplanes ist bei einer Änderung desselben nicht erforderlich, wenn die von der Änderung betroffenen Beteiligten vor der Beschlußfassung gehört wurden.

Wird durch die vorgesehene Änderung eine Vielzahl von Personen oder ein größeres Gebiet betroffen oder ist eine umfassende Änderung des bestehenden Flächenwidmungsplanes beabsichtigt, so wird der Entwurf für die Änderung entsprechend den Bestimmungen in § 19 RPG einem Auflageverfahren zu unterziehen sein. Dabei ist in gleicher Weise vorzugehen wie seinerzeit beim Entwurf des Flächenwidmungsplanes. Insbesondere ist eine solche Auflage auch in den Vorarlberger Tageszeitungen und im Mitteilungsblatt der Landwirtschaftskammer für Vorarlberg kundzumachen.

Eine **bloße Anhörung** der betroffenen Beteiligten ist dann ausreichend, wenn die Änderung des Flächenwidmungsplanes nur einzelne Grundstücke zum Gegenstand hat und Interessen eines größeren Teiles der Gemeindebewohner nicht beeinträchtigt werden. Die Anhörung wird am besten dadurch vorgenommen, daß die in Frage kommenden Personen von der beabsichtigten Änderung schriftlich verständigt werden und ihnen eine angemessene Frist zur Abgabe einer Äußerung eingeräumt wird.

Als von der Änderung des Planes **betroffene Beteiligte** sind insbesondere die Eigentümer der umzuwidmenden Grundstücke anzusehen sowie die Eigentümer jener Grundstücke, auf die sich die vorgesehene Änderung der Widmung von Grundstücken nachteilig auswirken kann. Dies könnte z.B. der Fall sein, wenn Nachbargrundstücke, die derzeit als Freifläche oder als Wohngebiet gewidmet sind, in Betriebsgebiet oder Mischgebiet umgewidmet werden sollen oder - auch der umgekehrte Fall ist denkbar - wenn direkt anschließend an ein Betriebsgebiet eine Grundfläche in Wohngebiet umgewidmet werden soll.

Zu den betroffenen Beteiligten zählen auch jene in § 19 Abs. 2 RPG angeführten Dienststellen, deren Belange durch die Änderung wesentlich berührt werden (z.B. die Wildbach- und Lawinenverbauung bei Änderungen in gefährdeten Bereichen).

1.2.2 Sowohl die Anhörung der betroffenen Beteiligten als auch die Auflage des Entwurfes hat jeweils **vor** der Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung zu erfolgen. Der Gemeindevertretung sind die bei der Anhörung oder während der Auflagefrist einlangenden Äußerungen oder Änderungsvorschläge vor der Beschlußfassung zur Kenntnis zu bringen.

Der Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung müssen **Unterlagen** zugrundeliegen, die eine **ausreichende Beurteilung** der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes und ihrer Auswirkungen durch die Mitglieder der Gemeindevertretung ermöglichen. Der Beschlußfassung wird in der Regel eine Befassung des für Raumplanungsfragen zuständigen Ausschusses vorangehen müssen. Es wird zweckmäßig sein, den Mitgliedern der Gemeindevertretung die entsprechenden Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Es wird empfohlen, der Bearbeitung der an die Gemeinde herangetragenen Änderungswünsche den als Anlage 1 übermittelten "Leitfaden Flächenwidmungsplan-Änderung" zugrunde zu legen.

Bei größeren Änderungen mit weitgehenden Auswirkungen wird die Gemeinde, sofern sie nicht selbst über entsprechendes Fachpersonal verfügt, nicht umhin kommen, **Fachleute für ortsplanerische Fragen** beizuziehen. Aufgabe solcher Fachleute ist es nicht zuletzt, die benötigten Planunterlagen zu erarbeiten.

1.2.3 Die Änderung des Flächenwidmungsplanes bedarf gemäß § 21 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 6 RPG der **Genehmigung der Landesregierung**.

Mit dem Ansuchen um Genehmigung sind der Aufsichtsbehörde neben einem Auszug aus dem **Sitzungsprotokoll** der Gemeindevertretung insbesondere die Unterlagen, in welchen **die für die Änderung maßgeblichen (wichtigen) Gründe** dargelegt sind, die **Äußerungen** der im § 19 Abs. 2 genannten Stellen sowie **Einwendungen** und **Abänderungsvorschläge** der betroffenen Beteiligten zu übermitteln. Es wird

empfohlen, sich dabei an das diesem Schreiben beigeschlossene Musteransuchen (Anlage 2) und den Leitfaden (Anlage 1) zu halten.

Als weitere Beilagen sollten mittels Kopie hergestellte **Ausschnitte des Flächenwidmungsplanes** übermittelt werden, in welchen die beschlossenen Änderungen **deutlich** ausgewiesen sind. Da der im Flächenwidmungsplan verwendete Maßstab 1:5.000 gelegentlich Einzelheiten nicht mit der notwendigen Deutlichkeit erkennen läßt, sollte auch ein **Katasterausschnitt**, in welchem insbesondere auch die **Erschließungsverhältnisse** ersichtlich gemacht werden sollten, vorgelegt werden.

1.2.4 Die von der Gemeindevertretung beschlossene und von der Landesregierung genehmigte Änderung wird erst mit der **öffentlichen Kundmachung** (§ 32 Gemeindegesetz) rechtswirksam. In der Kundmachung ist auf die aufsichtsbehördliche Genehmigung hinzuweisen (ein Muster für die Kundmachung ist als Anlage 3 angeschlossen).

1.2.5 **Die Einhaltung der hier skizzierten Verfahrensvorschriften ist im Hinblick auf die vom Verfassungsgerichtshof entwickelte Judikatur zu Fragen des Raumplanungsrechtes unerläßlich.** Die Judikatur erkennt den Gemeinden zwar einen erheblichen Planungsspielraum zu, verlangt aber auch die strikte Einhaltung der Verfahrensvorschriften und eine sorgfältige und anhand der Planungsunterlagen nachvollziehbare Abwägung der für die Raumplanung maßgeblichen Interessen.

Der Interessenabwägung kommt besondere Bedeutung zu, wenn durch die Änderung einander widerstreitende öffentliche Interessen berührt werden oder Änderungsvorschlägen von betroffenen Beteiligten nicht Rechnung getragen wird.

2. Empfehlungen zur Vorgangsweise bei der Änderung eines Flächenwidmungsplanes:

2.1 Aus verschiedenen Gründen ist es nicht zu umgehen, gelegentlich Änderungen des Flächenwidmungsplanes vorzunehmen. Sofern nicht besondere Gründe vorliegen, sollte jedoch nach Möglichkeit der Flächenwidmungsplan **höchstens ein- bis zweimal jährlich** geändert werden.

Wenn sich die zuständigen Gemeindeorgane ständig mit Flächenwidmungsplanänderungen zu befassen haben, besteht erfahrungsgemäß eine gewisse Gefahr, daß nur der einzelne Widmungswunsch gesehen wird und die Auswirkungen der einzelnen Änderungen auf den Plan in seiner Gesamtheit nicht mehr gebührend beachtet werden. Ferner darf der sowohl der Gemeinde als auch der Aufsichtsbehörde erwachsende Verwaltungsaufwand im Zusammenhang mit der Änderung von Flächenwidmungsplänen nicht unterschätzt werden.

2.2 Obgleich das Raumplanungsgesetz niemandem einen Rechtsanspruch auf Änderung eines Flächenwidmungsplanes einräumt, erscheint es unerläßlich, daß jeder der Gemeinde vorgelegte Abänderungsantrag, soferne nicht von vornherein klar ist, daß dem Antrag keine Folge gegeben werden kann, einer Prüfung durch den Raumplanungsausschuß bzw. die Gemeindevertretung unterzogen wird.

Es dürfte zweckmäßig sein, den Einbringer eines Änderungsvorschlages jeweils in geeigneter Weise (z.B. durch ein formloses Schreiben) davon in Kenntnis zu setzen, daß der eingelangte Änderungsvorschlag einer Prüfung unterzogen wird. Diese Mitteilung sollte vor allem dann erfolgen, wenn nicht mit einer raschen Prüfung des Änderungsvorschlages gerechnet werden kann, weil etwa die letzte Änderung erst kurz zuvor vorgenommen wurde. Weiters scheint es angebracht, den Betreffenden vom Ausgang des Umwidmungsverfahrens zu verständigen.

2.3 Zur Möglichkeit der Erlassung einer **Bausperre** anläßlich einer beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes wird auf das Rundschreiben der Vorarlberger Landesregierung vom 2.2.1989, Zl. VIIa-100.01, (Kurzinformation Baurecht und Raumplanung Nr. 19, "Bausperre"), verwiesen.

2.4 Die **Vorbegutachtung von Änderungswünschen** durch die Abteilung Raumplanung und Baurecht hat sich grundsätzlich bewährt. Sie erleichtert sowohl das Verfahren bei der Gemeinde als auch bei der Aufsichtsbehörde. Es wird empfohlen, die Begutachtung jeweils möglichst frühzeitig vornehmen zu lassen.

Eine Vorbegutachtung wird grundsätzlich nur über Ersuchen der Gemeinde durchgeführt, da die Flächenwidmung zunächst eine Aufgabe der Gemeinde ist. Die Abteilung Raumplanung und Baurecht kann daher auf Anfragen von Privaten nicht eingehen und wird diese wie bisher an die jeweiligen Gemeinden verweisen (vgl. Rundschreiben der Vorarlberger Landesregierung vom 26.2.1990, Zl. VIIa-100.01, betreffend Kurzinformation zu Baurecht und Raumplanung Nr. 30, "Auskünfte in Bau- und Raumplanungsangelegenheiten").

Für die Vorarlberger Landesregierung

Landesrat Hubert Gorbach

Anlagenverzeichnis:

1 Leitfaden "Flächenwidmungsplan-Änderung"
1 Muster für Ansuchen um Genehmigung einer Änderung
2 Muster für Kundmachung der Änderung

Anlage 1

Leitfaden
Änderung des Flächenwidmungsplanes

Gemeinde:

1. Beschreibung:

1.1 Grundstück Nr.:

1.2 Derzeitige Widmung:

1.3 Beabsichtigte Widmung:

1.4 Fläche der beabsichtigten Widmungsänderung:

1.5 Grundeigentümer:

2. Begründung des Änderungswerbers:

3. Eignung:

3.1 **Natürliche Voraussetzungen**:
(Eignung der Grundparzelle für eine künftige Bebauung gem. § 13 RPG.)

3.2 **Infrastrukturelle Voraussetzungen**:
(Derzeitige bzw. vorgesehene Erschließung, allenfalls mit Zeitangaben über die Ausführung der Erschließung.)

verkehrsmäßige Erschließung:

Wasserversorgung:

Abwasserbeseitigung:

3.3 **Raumverträglichkeit:**
(Darlegung der Verträglichkeit der Widmung mit benachbarten Widmungen bzw. bestehenden Nutzungen z.B. im Hinblick auf Lärm, Geruch usw.)

3.4 **öffentliche Interessen oder Interessen Dritter:**
(Werden durch die Widmung öffentliche Interessen oder Interessen Dritter nachteilig berührt?)

4. Auflage / Anhörung:

4.1 **Planauflage:**

☐ durchgeführt vom ..... bis .....

☐ nicht durchgeführt. Verständigung der betroffenen Beteiligten im Sinne des § 21 Abs. 2 RPG (Angabe von Name, Adresse und Grundstücksnummer):

4.2 **Stellungnahmen:**

5. Begründung und Interessenabwägung der Gemeindevertretung:

5.1 **Der Gemeindevertretung zur Kenntnis gebrachte Unterlagen:**

a) Flächenwidmungsplan Ausschnitt(e) 1:5000 mit dargelegter(n) Änderung(en)
b) Katasterplanausschnitt(e) 1:1000
c) Stellungnahmen der in § 19 Abs. 2 und 3 RPG angeführten betroffenen Beteiligten

5.2 **Inhaltliche Darlegung:**

5.3 **Gemeindevertretungsbeschluß vom .....:**
Stimmenverhältnis:

Anlage 2

Muster für
Ansuchen um Genehmigung einer
Änderung des Flächenwidmungsplanes

Amt der Vorarlberger
Landesregierung
6900 Bregenz

Betrifft: Änderung des Flächenwidmungsplanes;
Genehmigung

Anlagen:
- Flächenwidmungsplan - Ausschnitt(e) 1:5000 mit dargestellter(n) Änderung(en),
- Katasterplanausschnitt(e) 1:1000,
- Leitfaden "Flächenwidmungsplan-Änderung",
- Äußerungen, Änderungsvorschläge und Einwendungen der im § 19 Abs. 2 und 3 RPG angeführten betroffenen Beteiligten
- Auszug aus der Verhandlungsschrift über die Sitzung der Gemeindevertretung

Die Gemeinde ..... ersucht die Vorarlberger Landesregierung gemäß § 21 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 6 des Raumplanungsgesetzes um die Genehmigung der in der Sitzung der Gemeindevertretung vom ..... beschlossenen Änderung des Flächenwidmungsplanes nach Maßgabe der angeschlossenen Plandarstellung(en). Die für die Änderung maßgeblichen Erwägungen ergeben sich aus den beigeschlossenen Unterlagen.

Der Bürgermeister

Anlage 3

Muster für
Kundmachung der Änderung
des Flächenwidmungsplanes

Kundmachung

Verordnung
der Gemeinde .....
über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes

Auf Grund der §§ 12 und 21 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 15/1973, in der Fassung LGBl.Nr. 27/1993, wird verordnet:

Auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom ..... und der Genehmigung der Vorarlberger Landesregierung vom ....., Zl. ....., wird der Flächenwidmungsplan wie folgt geändert:

1. GST-NR ..... von ..... in .....,

2. GST-NR ..... von ..... in .....

3. GST-NR.....Teilfläche lt. beiliegendem Plan im Ausmaß von.....m² von.....in.....

Die planliche Darstellung der Änderungen, welche einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung bildet, ist im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur öffentlichen Einsicht aufgelegt.

Der Bürgermeister:

An der Amtstafel angeschlagen am:
abgenommen am: