AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG

Zahl: VIIa-100.01
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, am 25. Juli 1996

An alle
Gemeinden
in Vorarlberg

Auskunft:
Dr. Franz Hämmerle
Tel.: 05574/511-2710
DN: s100-01.doc

Betrifft: Raumplanung und Baurecht, Kurzinformation Nr. 82;
Raumplanungsgesetz - Novelle 1996; Bestandsregelungen -
Verbale Bestimmungen in Flächenwidmungsplänen, Rote Punkte

Im geltenden Raumplanungsgesetz 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). Dieser Umstand hätte bewirkt, daß strenggenommen jede baupolizeilich bewilligungspflichtige Veränderung an einem solchen Baubestand, auch wenn sie nicht mit einer Ausweitung der nachträglich flächenwidmungsplanwidrigen Nutzung verbunden ist, unzulässig gewesen wäre, wenn nicht über Anregung der Raumplanungsstelle seinerzeit in die Flächenwidmungspläne aller Gemeinden sogenannte „Verbale Bestimmungen" aufgenommen worden wären, um die Erhaltung des Baubestandes sicherzustellen und den Eigentümern des Bauwerkes in Grenzen die Möglichkeit einzuräumen, den Baubestand zu adaptieren.

Zwischenzeitlich hatte sich der Verfassungsgerichtshof mehrfach mit solchen Verbalen Bestimmungen zu befassen. Er gelangte zur Anschauung, daß die Verbalen Bestimmungen die rechtsstaatlichen Anforderungen an einen Flächenwidmungsplan verletzen, weil aus der zeichnerischen Darstellung in Verein mit den Verbalen Bestimmungen allein nicht zu entnehmen ist, auf welchen konkreten Grundstücken auf welche Art die Verbalbestimmungen zur Anwendung kommen. Im übrigen hat der Verfassungsgerichtshof festgestellt, daß die Verbalen Bestimmungen zu einer Vermischung von Widmungsarten führen können und damit der Charakter des Gebietes im Sinne der erfolgten Widmung verfälscht würde.

Umweltbewußt produziert – ohne Einsatz von Chlor

Es ist davon auszugehen, daß die Verbalen Bestimmungen in den Flächenwidmungsplänen sämtlicher Gemeinden ausnahmslos einer Prüfung durch den Verfassungsgerichtshof nicht standhalten würden.

A) Neue Bestandsregelungen:

Der Gesetzgeber hat nunmehr im § 51 des Raumplanungsgesetzes (hinkünftig § 58) landesweit geltende Bestandsregelungen geschaffen, die die Verbalen Bestimmungen der Flächenwidmungspläne ersetzen sollen. Hinkünftig wird folgende Regelung gelten:

1. Allgemeines:

Voraussetzung für die Anwendung der Bestandsregelungen ist, daß die dem Flächenwidmungsplan nunmehr widersprechende Nutzung rechtmäßig ausgeübt wird. Illegale Bauten werden durch die Bestandsregelungen nicht saniert!
Grundsätzlich sind Zu- und Umbauten und wesentliche Änderungen in der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen ungeachtet einer widersprechenden Widmung zulässig, wenn sie der Weiterführung der zur Zeit der Erlassung des Flächenwidmungsplanes rechtmäßig ausgeübten Nutzung dienen und dadurch keine wesentlichen zusätzlichen Gefahren oder Belästigungen für die Einwohner entstehen und der Gebietscharakter nicht gestört wird. Die Gesamtgeschoßfläche darf keinesfalls über das Ausmaß von 50 v.H. der bei Erlassung des Flächenwidmungsplanes bestehenden Gesamtgeschoßfläche erweitert werden.

Dies bedeutet, daß nicht generell eine Erweiterung der Gesamtgeschoßfläche um 50 % zulässig ist, sondern nur dann, wenn dadurch keine wesentlichen zusätzlichen Gefahren oder Belästigungen für die Einwohner entstehen (z.B. bestehender Gewerbebetrieb im Wohngebiet) und der Gebietscharakter nicht gestört wird. Die Baubehörde hat daher im Bauverfahren zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Erweiterung gegeben sind oder nicht.

In diesem Zusammenhang wird neuerlich auf Art. III der Raumplanungsgesetz-Novelle hingewiesen, wonach die Gemeinde Baubewilligungen auf Freiflächen unverzüglich der Bezirkshauptmannschaft vorzulegen hat. Dies gilt insbesondere auch für Baubewilligungen für Zu- und Umbauten und wesentliche Änderungen in der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen aufgrund der Bestandsregelungen, soweit sich die Liegenschaft in der Freifläche befindet.

2. Regelungen bei Abbruch, Brand u.dgl.:

Ist eine zur Zeit der Erlassung des Flächenwidmungsplanes rechtmäßig ausgeübte Nutzung unterbrochen (Abbruch, Brand und dgl.), so ist nach Ablauf von sieben Jahren die Wiederaufnahme der Nutzung nicht mehr zulässig.

3. Ehemals landwirtschaftliche Gebäude:

Bei ganzjährig bewohnten, ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden in Freiflächen dürfen außerhalb des bestehenden Gebäudes Zubauten nicht errichtet werden, ein Ausbau des an den Wohnteil unmittelbar anschließenden Wirtschaftsteiles ist jedoch zulässig. Zubauten zu Gebäuden im Freihaltegebiet sind zulässig, soweit sie für die bodenabhängige land- und forstwirtwirtschaftliche Nutzung notwendig sind. Für landwirtschaftliche Gebäude im Baugebiet gelten die allgemeinen Bestandsregelungen.

4. Einkaufszentren:

Die Bestandsregelungen gelten nicht für Zubauten zu Einkaufszentren, sehr wohl aber für Umbauten und wesentliche Änderungen in der Verwendung. Unter Zubau ist die Vergrößerung eines schon bestehenden Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung durch Herstellung neuer oder Erweiterung bestehender Räume zu verstehen (§ 2 lit. m BauG).

5. Ferienwohnungen:

Die Bestandsregelungen gelten nicht für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bei Ferienwohnungen. Zu- und Umbauten und wesentliche Änderungen in der Verwendung, die keinen zusätzlichen Wohnraum schaffen, sind jedoch möglich.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob eine im Sinne der Übergangsbestimmungen zur Raumplanungsgesetz-Novelle, LGBl.Nr. 27/1993, erfolgte Anzeige einer Benutzung von Wohnungen als Ferienwohnung bewirkt, daß bei einem nach Abbruch erfolgten Neubau des Gebäudes wiederum eine Ferienwohnungsnutzung zulässig ist. Hiezu ist zu bemerken, daß die Übergangsbestimmungen lediglich die Nutzung von vor dem 1.12.1992 baubehördlich bewilligten Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnung betreffen und daher auf neu errichtete Wohnungen, auch wenn diese im Rahmen der Bestandsregelungen neu errichtet wurden, nicht anzuwenden sind. Eine Ferienwohnungsnutzung in solchen neu errichteten Objekten wird daher ohne entsprechende Widmung oder Bewilligung im Sinne des § 14 b Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (hinkünftig § 16) nicht zulässig sein.

B) Weitere Vorgangsweise:

Der Landesgesetzgeber hat keine ausdrückliche Regelung darüber getroffen, was mit den bestehenden Verbalen Bestimmungen in den Flächenwidmungsplänen der Gemeinden zu geschehen hat. Diese Verbalen Bestimmungen widersprechen nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes - wie eingangs erwähnt - schon dem bestehenden Raumplanungsgesetz, sie stehen aber hinkünftig zudem noch im Widerspruch zu den durch die Novelle 1996 geschaffenen neuen Bestandsregelungen.

Es wird daher notwendig sein, daß die Gemeinden die Verbalen Bestimmungen in ihren Flächenwidmungsplänen möglichst umgehend ersatzlos aufheben. Bei einer solchen Aufhebung handelt es sich um eine Änderung des Flächenwidmungsplanes. Es ist daher das gesetzlich für Änderungen des Flächenwidmungsplanes vorgesehene Verfahren einzuhalten. Der gesetzlich vorgeschriebene „wichtige Grund" für eine Änderung des

Flächenwidmungsplanes ergibt sich sowohl aus der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zu den Verbalen Bestimmungen als auch aufgrund der neuen Bestandsregelungen im Raumplanungsgesetz.

C) Roter Punkt:

Der Verfassungsgerichtshof hat die sogenannte „Roter-Punkt-Widmung" in einem Flächenwidmungsplan ebenfalls als den rechtsstaatlichen Vorschriften widersprechend aufgehoben. Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ist eine parzellenscharfe Ausweisung notwendig.

Nach Ansicht der Raumplanungsabteilung hat sich die bisherige Vorgangsweise beim „Roten Punkt" durchaus bewährt, und es ist beabsichtigt, eine der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes entsprechende Neuregelung, welche den Roten Punkt als Planzeichen beibehält, in die in Bälde zu erlassende neue Planzeichenverordnung aufzunehmen. Konkret ist folgende Regelung vorgesehen: „Wohngebiete mit einer Fläche von weniger als 1.000 m² können auch als rot-orange Punkte mit Angabe der Grundstücksnummer, auf die sich diese Widmung bezieht, ausgewiesen werden. Eine solche Ausweisung ist nur zulässig, wenn dieses Wohngebiet ein eigenes Grundstück ist."

Für die Vorarlberger Landesregierung

Landesrat Manfred Rein