Auskunft:
Mag. Manuel Fleisch
T +43 5574 511 27311

Zahl: VIIa-20.010-4//-220

Bregenz, am 29.04.2019

Betreff: Befristete Widmung; Novelle des Raumplanungsgesetzes (LGBl.Nr. 4/2019); Kurzinformation Nr. 158
Anlage: Grafik (Verfahrensablauf)

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 8.3.2019 (Kurzinformation Nr. 157) haben wir Sie bereits über die Raumplanungsgesetz-Novelle LGBl.Nr. 4/2019, die am 1. März 2019 in Kraft trat, informiert.

Wir möchten in diesem Schreiben nun im Detail über die neuen Vorschriften im Raumplanungsgesetz (RPG) betreffend die befristete Widmung eingehen.

Welche Widmungen sind zu befristen?

Seit dem 1. März 2019 sind folgende Widmungen grundsätzlich zu befristen:

- Neuwidmungen als Baufläche oder als Sondergebiet (§ 12 Abs. 4 lit. a RPG);
- Änderung einer befristeten Widmung in eine andere Bauflächen- oder Sondergebietswidmung (§ 12 Abs. 4 lit. b RPG);
- besondere Widmungen nach den §§ 15, 15a, 16 oder 16b RPG (§ 12 Abs. 5 RPG).

Diese Widmungen sind allerdings dann nicht zu befristen, wenn die Gemeinde mit dem Grundeigentümer einen Raumplanungsvertrag nach § 38a Abs. 2 lit. a RPG (Verwendungsvereinbarung) abschließt. Eine Neuwidmung als Baufläche kann außerdem nur dann befristet gewidmet werden, wenn die Baufläche für sich genommen aufgrund ihrer Größe, Form und Lage zu einer geordneten Bebauung geeignet ist.

A) Neuwidmungen als Baufläche oder als Sondergebiet (§ 12 Abs. 4 lit. a RPG)

Eine Neuwidmung als Baufläche liegt nur dann vor, wenn die Fläche bisher noch nicht als Baufläche gewidmet ist. Eine Umwidmung von Baufläche-Wohngebiet in Baufläche-Mischgebiet fällt daher nicht unter § 12 Abs. 4 lit. a RPG (jedoch eventuell unter § 12 Abs. 4 lit. b RPG). Eine Neuwidmung als Sondergebiet liegt nur dann vor, wenn die Fläche bisher noch nicht als Sondergebiet gewidmet ist. Beispielsweise handelt es sich auch bei einer bereits als Baufläche gewidmeten Fläche, die als Sondergebiet gewidmet wird, um eine Neuwidmung als Sondergebiet iSd § 12 Abs. 4 lit. a RPG.

Eine Neuwidmung als Baufläche oder Sondergebiet kann entweder befristet oder unbefristet gewidmet werden.

1. Befristete Neuwidmung als Baufläche oder als Sondergebiet

a) Unter welchen Voraussetzungen ist eine „Neuwidmung" zu befristen?

Neuwidmungen als Baufläche oder als Sondergebiet sind zu befristen,

- sofern kein Raumplanungsvertrag nach § 38a Abs. 2 lit. a RPG (Verwendungsvereinbarung) abgeschlossen wurde (siehe dazu Punkt A.2.a) und
- die Baufläche für sich genommen aufgrund ihrer Größe, Form und Lage zu einer geordneten Bebauung geeignet ist (siehe dazu Punkt A.2.b).

Die Frist beträgt immer sieben Jahre (gesetzliche Frist). Die Frist beginnt mit Inkrafttreten der Widmung zu laufen; die Widmung tritt mit Beginn des auf die Kundmachung des Flächenwidmungsplanes folgenden Tages in Kraft (vgl. § 32 Abs. 1 des Gemeindegesetzes). Der Beginn der Frist wird von uns im Vorarlberger Geographischen Informationssystem – VoGIS ersichtlich gemacht.

Gleichzeitig mit der Befristung ist eine Folgewidmung festzulegen. Die Folgewidmung darf keine Baufläche bzw. kein Sondergebiet sein. Als Folgewidmung kommt daher grundsätzlich nur eine Widmung als Bauerwartungsfläche, als Freifläche-Freihaltegebiet oder als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet in Frage. Die Folgewidmung muss nicht unbedingt der Widmung des Grundstücks vor der befristeten Widmung entsprechen. Bei der Festlegung der Folgewidmung müssen jedenfalls die Interessen nach § 3 RPG sowie die sonstigen planungsfachlichen bzw. rechtlichen Voraussetzungen berücksichtigt werden.

Für die Befristung und die Folgewidmung sind in der Planzeichenverordnung die entsprechenden Planzeichen vorgesehen (siehe Pkt. 1.7.1 der Anlage 1 der Planzeichenverordnung). Beispielsweise würde das Planzeichen für eine befristete Wohngebietswidmung mit der Folgewidmung Bauerwartungsfläche-Wohngebiet wie folgt lauten: $BW^{F-(BW)}$. Das Planzeichen für

eine befristete Sondergebietswidmung Ausflugsgasthaus mit der Folgewidmung Freifläche-Freihaltgebiet würde wie folgt lauten: FS^{F-FF} Ausflugsgasthaus.

Im Falle einer Neuwidmung als Baufläche ist ein Mindestmaß der baulichen Nutzung (§§ 28 Abs. 3 lit. b bzw. 31 Abs. 1 RPG) festzulegen. Die aufsichtsbehördliche Genehmigung für die Widmung darf daher nur erteilt werden, wenn auch ein Mindestmaß der baulichen Nutzung festgelegt worden ist bzw. spätestens gleichzeitig mit der Widmung festgelegt und zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorgelegt wird.

Wir erarbeiten derzeit ein Muster für eine Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung gemäß § 31 RPG, welches wir Ihnen zur Verfügung stellen werden.

b) Was ist nach Ablauf der sieben Jahre?

Spätestens nach Ablauf der sieben Jahre hat die Gemeinde zu prüfen, ob die Fläche, die befristet gewidmet wurde, bebaut wurde oder nicht.

§ 21b Abs. 1 RPG regelt das Verfahren, welches bei der Ausweisung der Folgewidmung (im Falle der Nichtbebauung) bzw. bei der Löschung der Ersichtlichmachung der Befristung und der Folgewidmung (im Falle der Bebauung) einzuhalten ist.

Ausweisung der Folgewidmung (21b Abs. 1 lit. a RPG)

- Wenn nicht spätestens bis Ablauf der Frist eine der Widmung sowie dem Mindestmaß der baulichen Nutzung entsprechende rechtmäßige Bebauung erfolgt ist und eine solche Bebauung auch nicht begonnen wurde, hat die Gemeinde im Flächenwidmungsplan die Folgewidmung (z.B. Freifläche-Freihaltegebiet) auszuweisen. Bei der Ausweisung der Folgewidmung im Flächenwidmungsplan besteht keine Entschädigungspflicht (vgl. § 27 Abs. 1 lit. b RPG).
- Zeiträume, in denen aufgrund von Bestimmungen nach dem Raumplanungsgesetz eine solche Bebauung nicht zulässig ist (z.B. aufgrund einer Bausperre oder aufgrund eines Umlegungsverfahrens) oder die Fläche als Vorbehaltsfläche gewidmet ist, sind in diese Frist nicht mit einzurechnen.
- Die Ausweisung der Folgewidmung hat nicht zu erfolgen, wenn gegen eine die Fläche betreffende Baubewilligung Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht, Revision an den Verwaltungsgerichtshof oder Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof erhoben wurde, solange darüber nach Ablauf der Frist noch nicht entschieden wurde. Somit sind Zeiträume, in denen aufgrund laufender Rechtsmittelverfahren eine rechtmäßige Bebauung nicht möglich ist, zwar in die Frist mit einzurechnen. Diese Bestimmung bringt dem Grundeigentümer aber den Vorteil, dass die Folgewidmung – trotz Ablauf der 7-Jahresfrist – erst nach Abschluss des Rechtsmittelverfahrens auszuweisen ist. Der Grundeigentümer dürfte dann das beantragte Gebäude aufgrund eines (allfälligen) rechtskräftigen Baubescheides errichten, obwohl die Gemeinde die Folgewidmung ausgewiesen hat.

- Die bisherige Widmung gilt bis zur Ausweisung der Folgewidmung als rechtmäßige Widmung.

Löschung der Befristung und der Folgewidmung (21b Abs. 1 lit. b RPG)

- Wenn spätestens bis Ablauf der Frist eine der Widmung sowie dem Mindestmaß der baulichen Nutzung entsprechende rechtmäßige Bebauung erfolgt ist oder zumindest mit einer solchen Bebauung begonnen wurde, hat die Gemeinde im Flächenwidmungsplan die Ersichtlichmachung der Befristung und der Folgewidmung zu löschen; steht dies bereits vor Ablauf der Frist fest, kann die Löschung auch schon vor Ablauf der Frist erfolgen.
- Die Widmung ist in diesem Fall nicht mehr befristet.

Die Gemeinde hat den Flächenwidmungsplan, in dem die Folgewidmung ausgewiesen ist bzw. die Ersichtlichmachung der Befristung und der Folgewidmung gelöscht ist, der Landesregierung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung zu übermitteln (vgl. § 21b Abs. 3 RPG). Für die Änderung des Flächenwidmungsplanes ist kein (neuerlicher) Beschluss der Gemeindevertretung und kein Auflage- bzw. Anhörungsverfahren notwendig.

2. Unbefristete Neuwidmung als Baufläche oder als Sondergebiet

Neuwidmungen als Baufläche oder als Sondergebiet sind unbefristet zu widmen,

- sofern ein Raumplanungsvertrag nach § 38a Abs. 2 lit. a (Verwendungsvereinbarung) abgeschlossen wurde oder
- die Baufläche für sich genommen aufgrund ihrer Größe, Form und Lage zu einer geordneten nicht Bebauung geeignet ist.

a) Raumplanungsvertrag nach § 38a Abs. 2 lit. a RPG (Verwendungsvereinbarung)

In der sog. Verwendungsvereinbarung verpflichtet sich der Grundeigentümer gegenüber der Gemeinde das Baugrundstück innerhalb einer bestimmten Frist widmungsgemäß zu bebauen. Für den Abschluss eines Raumplanungsvertrages ist jeweils ein Beschluss der Gemeindevertretung erforderlich.

Die Verwendungsvereinbarung muss bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Die Verordnung der Landesregierung über Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über eine widmungsgemäße Verwendung von Bauflächen, LGBl.Nr. 16/2019, die ebenfalls am 1. März 2019 in Kraft trat, gibt – neben § 38a RPG – den rechtlichen Rahmen für Verwendungsvereinbarungen vor, insbesondere hinsichtlich der festzulegenden Bebauungspflicht sowie der erforderlichen Sicherungsmittel. Beispielsweise darf die im Vertrag festzulegende Bebauungsfrist, innerhalb welcher der Grundeigentümer die Fläche widmungsgemäß zu bebauen hat, sieben Jahre nicht übersteigen (vgl. § 4 Abs. 3 der Verordnung).

Mit Schreiben vom 8.3.2019 (Kurzinformation Nr. 157) haben wir Ihnen diese Verordnung samt den Erläuternden Bemerkungen bereits übermittelt.

Wir erarbeiten derzeit ein Muster für eine Verwendungsvereinbarung, welches wir Ihnen zur Verfügung stellen werden. Weiters wird in diesem Zusammenhang noch auf die von Schloss Hofen angebotenen Praxisseminare zur Anwendung der Vertragsraumordnung hingewiesen (Termine: 29. Mai, 5. Juni und 6. Juni 2019).

b) Eignung der Baufläche zur Bebauung

Eine Neuwidmung als Baufläche ist zudem nur dann zu befristen, wenn die betreffende Fläche aufgrund ihrer Größe, Form und Lage für sich genommen überhaupt zu einer geordneten Bebauung geeignet ist. Das heißt, dass es möglich sein muss, auf der zu widmenden Fläche ohne Hinzunahme weiterer Bauflächen ein den gesetzlichen Vorschriften entsprechendes Wohn- oder Betriebsgebäude errichten zu können. Die bloße Möglichkeit einer Bebauung mit Gebäuden von untergeordneter Bedeutung (z.B. einer Garage oder einem Gartenhäuschen) ist nicht ausreichend.

Ob eine Fläche für sich genommen überhaupt zu einer geordneten Bebauung geeignet ist, ist grundsätzlich im Einzelfall zu beurteilen.

B) Änderung einer befristeten Widmung in eine andere Bauflächen- oder Sondergebietswidmung (§ 12 Abs. 4 lit. b RPG)

Eine Änderung einer nach § 12 Abs. 4 lit. a RPG befristeten Widmung in eine andere Bauflächen- oder Sondergebietswidmung ist ebenfalls wieder zu befristen, sofern kein Raumplanungsvertrag nach § 38a Abs. 2 lit. a RPG (Verwendungsvereinbarung) vorliegt. Auch die Änderung einer bereits befristeten Widmung in eine andere Bauflächen- oder Sondergebietswidmung kann <u>entweder befristet oder unbefristet gewidmet</u> werden.

Bei der befristeten Widmung beginnt die Frist von sieben Jahren mit der Umwidmung neu zu laufen. Gleichzeitig mit der Befristung ist wieder eine Folgewidmung festzulegen.

Hinsichtlich der Ausweisung der Folgewidmung bzw. der Löschung der Befristung und der Folgewidmung wird auf die Ausführungen zu Punkt A verwiesen.

C) Besondere Widmungen nach den §§ 15, 15a, 16 oder 16b RPG

Auch die besonderen Widmungen nach den §§ 15 (Einkaufszentren), 15a (sonstige Handelsbetriebe), 16 (Ferienwohnungen) oder 16b RPG (publikumsintensive Veranstaltungsstätten) können entweder befristet oder unbefristet gewidmet werden.

1. Befristete besondere Widmung

a) Unter welchen Voraussetzungen ist eine besondere Widmung zu befristen?

Besondere Widmungen nach den §§ 15, 15a, 16 oder 16b RPG sind zu befristen, sofern kein Raumplanungsvertrag nach § 38a Abs. 2 lit. a RPG (Verwendungsvereinbarung) vorliegt.

Die Frist beträgt immer sieben Jahre (gesetzliche Frist). Im Gegensatz nur Neuwidmung als Baufläche oder als Sondergebiet ist bei der besonderen Widmung keine Folgewidmung festzulegen.

Für die Befristung ist in der Planzeichenverordnung das entsprechende Planzeichen vorgesehen (siehe Pkt. 1.7.2 der Anlage 1 der Planzeichenverordnung). Beispielsweise würde das Planzeichen für eine befristete besondere Widmung für ein Einkaufszentrum auf einer unbefristeten Mischgebietswidmung wie folgt lauten: BM-E1^{F}

b) Was ist nach Ablauf der sieben Jahre?

Spätestens nach Ablauf der sieben Jahre hat die Gemeinde zu prüfen, ob eine der besonderen Widmung entsprechende rechtmäßige Bebauung erfolgt ist oder nicht.

§ 21b Abs. 2 RPG regelt das Verfahren, welches bei der Löschung der besonderen Widmung (im Falle der Nichtbebauung) bzw. bei der Löschung der Ersichtlichmachung der Befristung (im Falle der Bebauung) einzuhalten ist.

Löschung der besonderen Widmung (21b Abs. 2 lit. a RPG)

- Wenn nicht spätestens bis Ablauf der Frist eine der besonderen Widmung entsprechende rechtmäßige Bebauung erfolgt ist und eine solche Bebauung auch nicht begonnen wurde, hat die Gemeinde im Flächenwidmungsplan die besondere Widmung zu löschen. Bei der Löschung der besonderen Widmung besteht keine Entschädigungspflicht.
- Hinsichtlich der Zeiträume, die nicht in diese Frist mit einzurechnen sind bzw. die den Ablauf der Frist hemmen, wird auf die Ausführungen in Punkt A.1.b. verwiesen.
- Die besondere Widmung gilt bis zu ihrer Löschung als rechtmäßige Widmung.

Löschung der Befristung (21b Abs. 2 lit. b RPG)

- Wenn spätestens bis Ablauf der Frist eine der besonderen Widmung entsprechende rechtmäßige Bebauung erfolgt ist oder zumindest mit einer solchen Bebauung begonnen wurde, hat die Gemeinde im Flächenwidmungsplan die Ersichtlichmachung der Befristung zu löschen; steht dies bereits vor Ablauf der Frist fest, kann die Löschung auch schon vor Ablauf der Frist erfolgen.
- Die besondere Widmung ist in diesem Fall nicht mehr befristet.

Die Gemeinde hat den Flächenwidmungsplan, in dem die besondere Widmung bzw. die Ersichtlichmachung ihrer Befristung gelöscht ist, der Landesregierung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung zu übermitteln (vgl. § 21b Abs. 3 RPG). Für die Änderung des Flächenwidmungsplanes ist kein (neuerlicher) Beschluss der Gemeindevertretung und kein Auflage- bzw. Anhörungsverfahren notwendig.

2. Unbefristete besondere Widmung

Besondere Widmungen nach den §§ 15, 15a, 16 oder 16b RPG sind unbefristet zu widmen, wenn ein Raumplanungsvertrag nach § 38a Abs. 2 lit. a RPG (Verwendungsvereinbarung) abgeschlossen wurde (siehe dazu auch Punkt A.2.a).

3. Verhältnis der Grundwidmung zur besonderen Widmung

Die besonderen Widmungen nach den §§ 15 Abs. 1 und 15a Abs. 1 RPG können nur in Bauflächen festgelegt werden, die besonderen Widmungen nach den §§ 16 Abs. 1 und 16b Abs. 5 RPG nur in Kern-, Wohn- und Mischgebieten.

Ist die Grundwidmung unbefristet, ist die besondere Widmung – falls kein Raumplanungsvertrag gemäß § 38a Abs. 2 lit. a RPG abgeschlossen wird – gleichwohl zu befristen. Aber auch wenn die Grundwidmung bereits befristet ist, ist die besondere Widmung – falls kein Raumplanungsvertrag gemäß § 38a Abs. 2 lit. a RPG abgeschlossen wird – zu befristen. Beispielsweise würde das Planzeichen für eine befristete besondere Widmung für ein Einkaufszentrum auf einer befristeten Mischgebietswidmung mit der Folgewidmung Bauerwartungsfläche-Mischgebiet wie folgt lauten: $BM^{F-(BM)}$-$E1^{F}$

Erfolgt die besondere Widmung später als die Grundwidmung, so beginnen und enden die Bebauungsfristen diesfalls zu unterschiedlichen Zeiten. Erfolgt nicht rechtzeitig eine Bebauung entsprechend der Grundwidmung, so ist die für die Grundwidmung festgelegte Folgewidmung auszuweisen. Fällt die für eine besondere Widmung nach den §§ 15, 15a, 16 und 16b RPG erforderliche Grundwidmung weg, so fällt auch die besondere Widmung nach den genannten Bestimmungen weg (vgl. § 12 Abs. 3 RPG). Wird zwar fristgerecht eine der Grundwidmung entsprechende Bebauung verwirklicht, aber innerhalb der für die besondere Widmung

festgelegten Frist keine dieser besonderen Widmung entsprechende Bebauung, dann ist die besondere Widmung zu löschen (vgl. § 21b Abs. 2 RPG).

Bei allfälligen Fragen stehen wir Ihnen gerne für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Für die Vorarlberger Landesregierung
im Auftrag

Mag. Manuel Fleisch

Ergeht an:

1. Gemeinden, E-Mail:
2. Regionalplanungsgemeinschaften, E-Mail:
3. Vorarlberger Gemeindeverband, Marktstraße 51, 6850 Dornbirn, E-Mail: vbg.gemeindeverband@gemeindehaus.at
4. Bezirkshauptmannschaften, Intern
5. Baurechtsverwaltungen, E-Mail:
6. Landesverwaltungsgericht (LVwG), Intern
7. Abt. Gesetzgebung (PrsG), Intern
8. Abt. Landwirtschaft und ländlicher Raum (Va), Intern

AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG @ AMTSSIGNATUR	Dieses Dokument wurde amtssigniert.
	Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes. Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter https://pruefung.signatur.rtr.at/ verfügbar. Ausdrucke des Dokuments können beim Amt der Vorarlberger Landesregierung Landhaus A-6901 Bregenz E-Mail: land@vorarlberg.at überprüft werden.