

**Gesetz  
über die Raumplanung  
(Raumplanungsgesetz – RPG)<sup>1)</sup>**  
LGBI.Nr. [39/1996](#), [72/1996](#), [33/1997](#), [48/1998](#), [43/1999<sup>2\)</sup>](#),  
[58/2001](#), [6/2004](#), [33/2005<sup>3\)</sup>](#)

### 1. Hauptstück: Allgemeine Bestimmungen

- § 1 Allgemeines
- § 2 Raumplanungsziele
- § 3 Interessenabwägung
- § 4 Raumplanungsbeirat
- § 5 Grundlagenerhebung

### II. Hauptstück: Raumplanung durch das Land

#### 1. Abschnitt: Landesraumpläne, Allgemeines

- § 6 Landesraumpläne
- § 7 Wirkung, Ausnahmegewilligung
- § 8 Änderung eines Landesraumplanes
- § 9 Bausperre
- § 10 Benützung fremder Grundstücke

<sup>1)</sup> Neukundmachung - die Artikel III und IV der Neukundmachung lauten:

**„Artikel III**

Der § 53 des Raumplanungsgesetzes, LGBI. Nr. 15/1973, wird als nicht mehr geltend festgestellt.

**Artikel IV**

Im Text der Neukundmachung sind die Übergangsbestimmungen des Art. II des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBI.Nr. 27/1993, in der Fassung LGBI.Nr. 34/1996, sowie die Bestimmungen der Art. III und IV des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBI.Nr. 34/1996, nicht berücksichtigt.“

<sup>2)</sup> Dieses Gesetz dient unter anderem der Umsetzung des Artikels 12 der Richtlinie 96/82/EG.

<sup>3)</sup> Dieses Gesetz dient der Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG, 2001/42/EG und 2003/105/EG.

### 2. Abschnitt: Landesraumpläne, Umweltverträglichkeitsprüfung

- § 10a Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, Umwelterheblichkeitsprüfung
- § 10b Umweltbericht
- § 10c Stellungnahmerecht, Beteiligung der Öffentlichkeit
- § 10d Grenzüberschreitende Auswirkungen
- § 10e Entscheidung
- § 10f Bekanntgabe
- § 10g Regelmäßige Überwachung
- § 10h Ausländische Pläne, Öffentlichkeitsbeteiligung

### III. Hauptstück: Raumplanung durch die Gemeinden

#### 1. Abschnitt: Räumliches Entwicklungskonzept

- § 11

#### 2. Abschnitt: Flächenwidmungsplan

- § 12 Allgemeines
- § 13 Bauflächen
- § 14 Einteilung der Bauflächen
- § 15 Einkaufszentren
- § 16 Ferienwohnungen
- § 17 Bauerwartungsflächen
- § 18 Freiflächen
- § 19 Verkehrsflächen
- § 20 Vorbehaltsflächen
- § 21 Verfahren, Allgemeines
- § 21a Verfahren, Umweltverträglichkeitsprüfung
- § 22 Wirkung, Ausnahmegewilligung
- § 23 Änderung
- § 24 Regelmäßige Überprüfung
- § 25 Bausperre
- § 26 Benützung fremder Grundstücke
- § 27 Entschädigung

#### 3. Abschnitt: Bebauungsplan

- § 28 Allgemeines
- § 29 Verfahren, Allgemeines
- § 29a Verfahren, Umweltverträglichkeitsprüfung
- § 30 Änderung

- § 31 Maß der baulichen Nutzung
- § 32 Arten der Bebauung
- § 33 Wohnungsflächenanteil
- § 34 Mindest- und Höchstzahl von Einstell- und Abstellplätzen
- § 35 Wirkung, Ausnahmegewilligung
- § 36 Verfahren, Änderung
- § 37 Bausperre
- § 38 Benützung fremder Grundstücke

#### **IV. Hauptstück: Teilung von Grundstücken**

- § 39 Bewilligung
- § 40 Verfahren

#### **V. Hauptstück: Umlegung und Grenzänderung von Grundstücken**

##### **1. Abschnitt: Umlegung von Grundstücken**

- § 41 Begriff, Zweck, Umlegungsgebiet
- § 42 Einleitung des Verfahrens
- § 43 Rechtswirkungen der Einleitung des Verfahrens
- § 44 Umlegungsplan
- § 45 Neuverteilung
- § 46 Gemeinsame Anlagen
- § 47 Auflage des Umlegungsplanes
- § 48 Umlegungsbescheid
- § 49 Rechtswirkungen des Umlegungsbescheides
- § 50 Rechte Dritter
- § 51 Gebühren- und Abgabenbefreiung, Kosten
- § 52 Berufung

##### **2. Abschnitt: Grenzänderung**

- § 53 Begriff und Zweck
- § 54 Antrag
- § 55 Durchführung
- § 56 Berufung

#### **VI. Hauptstück: Straf-, Übergangs- und Schlussbestimmungen**

- § 57 Strafen
- § 58 Bestandsregelung

- § 59 Übergangsbestimmungen
- § 60 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde
- § 61 Außerkrafttreten

### **I. Hauptstück Allgemeine Bestimmungen**

#### **§ 1 Allgemeines**

- (1) Die Raumplanung ist nach den Bestimmungen dieses Gesetzes durchzuführen.
- (2) Dieses Gesetz gilt nicht für Angelegenheiten, in denen die Gesetzgebung oder Vollziehung Bundessache ist.

#### **§ 2 Raumplanungsziele**

- (1) Die Raumplanung hat eine dem allgemeinen Besten dienende Gesamtgestaltung des Landesgebiets anzustreben.
- (2) Ziele der Raumplanung sind
  - a) die nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, besonders für Wohnen und Arbeiten,
  - b) die Erhaltung der Vielfalt von Natur und Landschaft,
  - c) der bestmögliche Ausgleich der sonstigen Anforderungen an das Gebiet.
- (3) Bei der Planung sind insbesondere folgende weitere Ziele zu beachten:
  - a) Mit Grund und Boden ist haushälterisch umzugehen, insbesondere sind Bauflächen bodensparend zu nutzen.
  - b) Die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung sind möglichst lange offen zu halten.
  - c) Die natürlichen und naturnahen Landschaftsteile sowie die Trinkwasserreserven sollen erhalten bleiben.
  - d) Die für die Land- und Forstwirtschaft besonders geeigneten Flächen dürfen für andere Zwecke nur verwendet werden, wenn dafür ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht.
  - e) Die äußeren Siedlungsränder sollen nicht weiter ausgedehnt werden.
  - f) Gebiete und Flächen für Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Einkauf und sonstige Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass Belästigungen möglichst vermieden werden.

- g) Räumlichen Strukturen, die zu unnötigem motorisierten Individualverkehr führen, ist entgegenzuwirken.
- h) Für Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind geeignete Standorte festzulegen.

### § 3

#### Interessenabwägung

Bei der Raumplanung sind alle berührten Interessen unter Berücksichtigung der im § 2 angeführten Ziele so gegeneinander abzuwägen, dass sie dem Gesamtwohl der Bevölkerung am besten entspricht. Die Planung ist unter möglichster Schonung des Privateigentums durchzuführen.

### § 4

#### Raumplanungsbeirat

(1) Beim Amt der Landesregierung besteht ein Raumplanungsbeirat, der die Landesregierung bei Besorgung der ihr nach diesem Gesetz obliegenden Aufgaben zu beraten hat. Der Raumplanungsbeirat ist insbesondere vor der Erlassung oder Änderung von Landesraumplänen (§ 6) und vor Genehmigung von Flächenwidmungsplänen (§ 21 Abs. 6) zu hören.

(2) Dem Raumplanungsbeirat gehören an

- a) das mit den Angelegenheiten der Raumplanung des Landes betraute Mitglied der Landesregierung als Vorsitzender,
- b) der Amtsvorstand der Agrarbezirksbehörde,
- c) je ein Vertreter der im Landtag vertretenen Parteien,
- d) zwei von der Landwirtschaftskammer für Vorarlberg bestellte und je ein von der Wirtschaftskammer Vorarlberg, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Vorarlberg und der Architekten- und Ingenieurkonsulentenkammer für Tirol und Vorarlberg bestellter Vertreter,
- e) vier von einer von der Mehrzahl der Vorarlberger Gemeinden gebildeten Vereinigung bestellte Vertreter aus dem Kreis der Bürgermeister oder Gemeindevorstandsmitglieder, wobei aus jedem Verwaltungsbezirk je ein Mitglied zu entsenden ist,
- f) je ein vom Österreichischen Gewerkschaftsbund, Landesexekutive Vorarlberg, von der Vereinigung Österreichischer Industrieller, Landesgruppe Vorarlberg, und vom Landesverband für Tourismus bestellter Vertreter,
- g) vier von der Landesregierung zu bestellende Mitglieder, die auf den für die Raumplanung bedeutsamen Fachgebieten besonders befähigt sind,

- h) je ein vom Militärkommando für Vorarlberg und von Vereinigungen, zu deren satzungsgemäßen Aufgaben der Natur- und Landschaftsschutz gehört, die ihren Sitz im Lande haben oder in Vorarlberg eine eigene Landesorganisation besitzen, deren Tätigkeit sich jedenfalls auf das ganze Gebiet des Landes erstreckt und die mindestens einen Stand von 500 Mitgliedern aufweisen, bestellter Vertreter.

(3) Der Vorsitzende hat im Verhinderungsfalle ein anderes Mitglied der Landesregierung oder einen Beamten mit seiner Vertretung zu beauftragen. Der Amtsvorstand der Agrarbezirksbehörde hat im Verhinderungsfalle einen anderen Beamten dieser Behörde mit seiner Vertretung zu beauftragen. Für jedes weitere Mitglied ist in gleicher Weise ein Ersatzmitglied zu bestellen, welches das Mitglied im Verhinderungsfalle zu vertreten hat.

(4) Die Mitglieder (Ersatzmitglieder) sind auf die jeweilige Funktionsdauer der Landesregierung zu bestellen. Vor Ablauf dieser Zeit erlischt die Funktion durch Verzicht, Tod oder Abberufung. Die Landesregierung hat ein Mitglied (Ersatzmitglied) abzurufen, wenn die Voraussetzungen für die Bestellung weggefallen sind.

(5) Der Vorsitzende hat den Sitzungen erforderlichenfalls Sachverständige und Auskunftspersonen beizuziehen.

(6) Der Raumplanungsbeirat ist vom Vorsitzenden mindestens zweimal jährlich und im übrigen nach Bedarf einzuberufen. Eine Sitzung ist auch einzuberufen, wenn dies drei Mitglieder unter gleichzeitiger Angabe des Grundes verlangen.

(7) Der Raumplanungsbeirat ist beschlussfähig, wenn die Einladung ordnungsgemäß erfolgt und mindestens die Hälfte der Mitglieder anwesend ist. Zu einem Beschluss ist die einfache Mehrheit der Stimmen erforderlich. Der Vorsitzende und die nach Abs. 5 beigezogenen Personen sind nicht stimmberechtigt.

(8) Die Landesregierung hat durch Verordnung eine Geschäftsordnung zu erlassen, die insbesondere nähere Bestimmungen über die Einberufung der Sitzungen, die Abstimmung, die Geschäftsbehandlung sowie über die Entschädigung der Mitglieder (Ersatzmitglieder) für Zeitversäumnis und Fahrtkosten zu enthalten hat.

### § 5<sup>1)</sup>

#### Grundlagenerhebung

(1) Das Land hat die Grundlagen für die überörtliche Raumplanung zu erheben sowie alle für die Raumplanung bedeutsamen Unterlagen zu sammeln und auf dem

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 43/1999

neuesten Stand zu halten. Die Gemeinden sind über das Vorliegen von wichtigen Unterlagen in Kenntnis zu setzen.

(2) Jedermann ist verpflichtet, den Dienststellen des Landes und der Gemeinden auf Verlangen über alle Umstände Auskunft zu geben, die für eine bestimmte Maßnahme der Raumplanung von Bedeutung sind oder werden können. Diese Verpflichtung besteht nicht, soweit dadurch Amts-, Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse verletzt würden.

(3) Betreiber von Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen fallen, sind verpflichtet, den Dienststellen des Landes und der Gemeinden auf Verlangen ausreichende Informationen als Grundlage für Entscheidungen über die Ansiedlung neuer Tätigkeiten oder Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu übermitteln.

## **II. Hauptstück Raumplanung durch das Land**

### **1. Abschnitt<sup>1)</sup> Landesraumpläne, Allgemeines**

#### **§ 6<sup>2)</sup> Landesraumpläne**

(1) Die Landesregierung hat durch Verordnung Landesraumpläne zu erlassen, wenn im überörtlichen Interesse Regelungen zur Erreichung der Raumplanungsziele des § 2 erforderlich sind. Landesraumpläne haben – in Abstimmung mit anderen Planungen des Landes – die angestrebten Raumplanungsziele im Einzelnen festzulegen und jene Maßnahmen vorzusehen, die zur Erreichung dieser Ziele im überörtlichen Interesse erforderlich sind. In der Verordnung ist erforderlichenfalls festzulegen, wie die im Landesraumplan ausgewiesenen Grundstücke im Flächenwidmungsplan zu widmen sind.

(2) Landesraumpläne können für das gesamte Landesgebiet, für einzelne Landesteile oder für bestimmte Sachbereiche der Raumplanung erlassen werden.

(3) Zum Landesgebiet im Sinne des Abs. 2 gehört auch der Bodensee, soweit dort Hoheitsrechte des Landes ausgeübt werden können.

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 33/2005

<sup>2)</sup> Fassung LGBl.Nr. 6/2004, 33/2005

(4) Bei der Erstellung des Landesraumplanes ist auf Planungen des Bundes, der Gemeinden, anderer Länder und des benachbarten Auslands Bedacht zu nehmen.

(5) Der Entwurf eines Landesraumplanes ist jenen Gemeinden und sonstigen öffentlichen Stellen sowie allenfalls für einzelne Landesteile bestehenden Raumplanungsgemeinschaften, deren Interessen durch die Planung wesentlich berührt werden, unter Einräumung einer angemessenen Frist zur Stellungnahme zu übermitteln. Dem Entwurf ist ein allgemein verständlicher Erläuterungsbericht anzuschließen. Die Landesregierung hat im Amtsblatt für das Land Vorarlberg, in den Vorarlberger Tageszeitungen und im Mitteilungsblatt der Landwirtschaftskammer für Vorarlberg kundzumachen, in welchen Gemeinden der Entwurf eines Landesraumplanes gemäß Abs. 6 aufgelegt wird.

(6) Die Gemeinden haben den ihnen übermittelten Entwurf eines Landesraumplanes während eines von der Landesregierung bestimmten Zeitraumes, der mindestens einen Monat betragen muss, im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und die Auflage ortsüblich kundzumachen. Im Gemeindeamt ist während dieses Zeitraumes der Erläuterungsbericht über den Entwurf des Landesraumplanes in der erforderlichen Anzahl aufzulegen. Während der Auflagefrist kann jede Person zum Entwurf schriftlich Stellung nehmen. Darauf ist in der Kundmachung über die Auflage hinzuweisen. Eingelangte Stellungnahmen sind der Landesregierung innerhalb von zwei Wochen nach Ablauf der Auflagefrist vorzulegen. Der Entwurf eines Landesraumplanes ist Menschen mit schwerer Sehbehinderung während der Auflagefrist auf Verlangen zu erläutern.

(7) Zeichnerische Darstellungen eines Landesraumplanes sind während dessen Geltungsdauer beim Amt der Landesregierung sowie bei den berührten Bezirkshauptmannschaften und Gemeindeämtern zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Einer Kundmachung der zeichnerischen Darstellungen im Landesgesetzblatt bedarf es nicht.

#### **§ 7<sup>1)</sup> Wirkung, Ausnahmegewilligung**

(1) Verordnungen und Bescheide, die in Vollziehung von Landesgesetzen erlassen werden, dürfen, soweit sich aufgrund des betreffenden Landesgesetzes nichts anderes ergibt, einem Landesraumplan nicht widersprechen.

(2) Die Landesregierung kann für bestimmte Vorhaben Ausnahmen von Landesraumplänen bewilligen, wenn dadurch die Erreichung der mit dem Landesraumplan angestrebten Ziele und der anderen Raumplanungsziele nach § 2 nicht

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 43/1999

gefährdet wird. Die Bewilligung liegt im behördlichen Ermessen und kann erforderlichenfalls befristet und unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. § 6

Abs. 5 erster Satz gilt sinngemäß.

(3) Entgegen den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 erlassene Bescheide sind mit Nichtigkeit bedroht.

(4) Körperschaften des öffentlichen Rechts und von solchen verwaltete Stiftungen, Fonds und Anstalten dürfen als Träger von Privatrechten – unbeschadet anderer gesetzlicher Vorschriften – raumwirksame Maßnahmen nur im Einklang mit den im § 2 genannten Zielen und unter Bedachtnahme auf bestehende Landesraumpläne treffen.

#### § 8<sup>1)</sup>

### Änderung eines Landesraumplanes

(1) Ein Landesraumplan 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) Die Bestimmungen des § 6 Abs. 5 und 6 gelten sinngemäß. Eine Planaufgabe ist jedoch nicht erforderlich, wenn die von der Änderung betroffenen Gemeinden, sonstigen öffentlichen Stellen und Regionalplanungsgemeinschaften sowie die betroffenen Grundeigentümer vor der Beschlussfassung nachweislich darüber in Kenntnis gesetzt werden und ihnen eine angemessene Frist zur Stellungnahme eingeräumt wird. Der Pflicht zur nachweislichen Verständigung kann dadurch entprochen werden, dass die Gemeinde einen eingeschriebenen Brief an die ihr bekannte oder von ihr ohne Schwierigkeiten festzustellende Abgabestelle schickt oder, wenn dies nicht möglich ist, die Verständigung an der Amtstafel anschlägt.

(3) Die Erleichterungen nach Abs. 2 gelten nicht bei Änderungen eines Landesraumplanes, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Umwelterheblichkeitsprüfung unterliegen.

#### § 9

### Bausperre

(1) Die Landesregierung hat durch Verordnung für ein bestimmtes Gebiet eine Bausperre zu erlassen, wenn dies zur Erlassung oder Änderung eines Landesraumplanes erforderlich ist. Vor Erlassung einer solchen Verordnung sind die von der Bausperre betroffenen Gemeinden zu hören.

(2) Eine Bausperre hat die Wirkung, dass Baubewilligungen nach dem Baugesetz, Bewilligungen nach dem Landschaftsschutzgesetz und Bewilligungen zur

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 33/2005

Teilung von Grundstücken gemäß § 39 nur mit Genehmigung der Landesregierung erteilt werden dürfen. Die Landesregierung hat die Genehmigung zu erteilen, wenn das geplante Vorhaben den Zweck der Bausperre nicht beeinträchtigt.

(3) Eine Bausperre ist aufzuheben, sobald der Grund für ihre Erlassung weggefallen ist. Eine Bausperre tritt, wenn sie nicht früher aufgehoben wird, zwei Jahre nach ihrer Erlassung außer Kraft. Sie kann vor Ablauf dieser Frist einmal auf die Höchstdauer eines Jahres verlängert werden, wenn der Grund für ihre Erlassung weiterhin besteht.

#### § 10

### Benützung fremder Grundstücke

(1) Die von der Landesregierung ermächtigten Personen sind berechtigt, zur Vorbereitung und Erlassung oder Änderung eines Landesraumplanes fremde Grundstücke und Bauwerke zu betreten und, sofern es die Bewirtschaftungsverhältnisse erlauben, Grundstücke zu befahren sowie die erforderlichen Vermessungen und sonstigen Arbeiten durchzuführen und alle hierfür notwendigen Zeichen anzubringen.

(2) Mindestens zwei Wochen vor der Durchführung von Arbeiten nach Abs. 1 sind die betroffenen Grundeigentümer oder Nutzungsberechtigten zu verständigen. Diese Verständigung kann auch durch ortsübliche Kundmachung in der Gemeinde (Amtstafel, Gemeindeblatt) erfolgen.

(3) Nach Beendigung von Arbeiten nach Abs. 1 ist der frühere Zustand wieder herzustellen. Für vermögensrechtliche Nachteile, die auf diese Weise nicht abgewendet werden können, ist der Eigentümer angemessen zu entschädigen. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so kann jede der Parteien deren Festsetzung durch das Gericht beantragen. Hiefür gelten sinngemäß die §§ 46 und 47 des Straßengesetzes.

#### 2. Abschnitt<sup>1)</sup>

### Landesraumpläne, Umweltverträglichkeitsprüfung

#### § 10a<sup>1)</sup>

### Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, Umwelterheblichkeitsprüfung

(1) Landesraumpläne sind während der Ausarbeitung und vor ihrer Erlassung und Änderung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach diesem Abschnitt zu unter

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 33/2005

ziehen, wenn durch sie

- a) der Rahmen für die künftige Genehmigung von Vorhaben nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 gesetzt wird, oder
- b) Europaschutzgebiete (§ 26 Abs. 4 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftsentwicklung) erheblich beeinträchtigt werden könnten.

(2) Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Abs. 1 ist nicht erforderlich, wenn ein Landesraumplan lediglich geringfügig geändert wird oder die Nutzung eines kleinen Gebietes auf lokaler Ebene betrifft.

(3) Landesraumpläne, die einen Rahmen für die künftige Genehmigung von Vorhaben setzen und für die nicht bereits eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Abs. 1 und 2 besteht, sind dann einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen, wenn sie voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Diese Beurteilung (Umwelterheblichkeitsprüfung) hat auf der Grundlage der Prüfkriterien nach Anhang II der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme zu erfolgen.

(4) Im Rahmen der Umwelterheblichkeitsprüfung nach Abs. 3 ist das Amt der Landesregierung zur Frage der voraussichtlichen Erheblichkeit von Umweltauswirkungen zu konsultieren.

(5) Das Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung nach Abs. 3, gegebenenfalls einschließlich der Gründe, weshalb keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt wird, ist in den Erläuterungsbericht über den Entwurf des Landesraumplanes aufzunehmen. Die Kundmachung der Auflage des Entwurfs des Landesraumplanes hat diesfalls einen Hinweis zu enthalten, dass auch das Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung zur allgemeinen Einsicht aufliegt.

(6) Durch Verordnung der Landesregierung können jene Landesraumpläne festgelegt werden, die nach Abs. 2 keiner obligatorischen Umweltverträglichkeitsprüfung (Abs. 1) bedürfen; weiters können bestimmte Arten von Landesraumplänen von der Pflicht zur Prüfung nach Abs. 3 ausgenommen werden. Diese Verordnung darf nur erlassen werden, wenn die davon betroffenen Pläne unter Berücksichtigung des Anhangs II der Richtlinie 2001/42/EG voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Abs. 4 ist sinngemäß anzuwenden.

(7) In einem allgemein verständlichen Erläuterungsbericht ist zu begründen, weshalb die Voraussetzungen zur Erlassung der Verordnung nach Abs. 6 vorliegen. Der Erläuterungsbericht ist für die Dauer der Geltung der Verordnung im Amt der Landesregierung während der Amtsstunden aufzulegen. Die Landesregierung hat in der Verordnung auf die Auflage des Erläuterungsberichts zur allgemeinen Einsicht hinzuweisen. Der Erläuterungsbericht ist Menschen mit schwerer Sehbehinderung auf Verlangen vorzulesen oder zu erläutern.

§ 10b<sup>1)</sup>

### **Umweltbericht**

(1) Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der in den Erläuterungsbericht über den Entwurf des Landesraumplanes aufzunehmen ist. Der Umweltbericht hat die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen, die die Durchführung des Landesraumplanes auf die Umwelt hat, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind auch vertretbare Alternativen, die die Ziele und den geographischen Anwendungsbereich des Landesraumplanes berücksichtigen, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht muss jedenfalls die in Anhang I der Richtlinie 2001/42/EG angeführten Informationen enthalten.

(2) Der Umweltbericht hat die Angaben zu enthalten, die in vertretbarer Weise herangezogen werden können. Dabei sind der gegenwärtige Wissensstand und aktuelle Prüfmethode, Inhalt und Detaillierungsgrad des Landesraumplanes, dessen rechtliche Stellung sowie das Ausmaß, in dem bestimmte Aspekte zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen auf den unterschiedlichen Ebenen am besten geprüft werden können, zu berücksichtigen.

(3) Zur Erlangung der in Anhang I der Richtlinie 2001/42/EG genannten Informationen können alle verfügbaren relevanten Informationen über die Umweltauswirkungen herangezogen werden, die auf anderen Ebenen oder aufgrund anderer Rechtsvorschriften erstellt wurden.

(4) Bei Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen ist das Amt der Landesregierung zu konsultieren.

§ 10c<sup>1)</sup>

### **Stellungnahmerecht, Beteiligung der Öffentlichkeit**

(1) Der Entwurf des Landesraumplanes und der Erläuterungsbericht über den Entwurf des Landesraumplanes sind im Rahmen des allgemeinen Auflageverfahrens auch dem Amt der Landesregierung unter Einräumung einer angemessenen Frist zur Stellungnahme zu übermitteln.

(2) Während der Auflagefrist können natürliche und juristische Personen sowie deren Vereinigungen, Organisationen oder Gruppen, insbesondere auch Organisationen zur Förderung des Umweltschutzes, zum Entwurf des Landesraumplanes so-

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 33/2005

wie zum Umweltbericht Stellung nehmen. Darauf ist in der Kundmachung der Auflage des Entwurfes des Landesraumplanes hinzuweisen.

#### § 10d<sup>1)</sup>

##### **Grenzüberschreitende Auswirkungen**

(1) Wenn die Durchführung eines Landesraumplanes, der der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 10a), voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt eines ausländischen Staates haben wird, ist ihm der Entwurf des Landesraumplanes vor dessen Erlassung gemeinsam mit dem Umweltbericht (§ 10b) zu übermitteln. Dies gilt auch, wenn ein solcher Staat ein diesbezügliches Ersuchen stellt. Dem Staat ist eine angemessene Frist für die Mitteilung einzuräumen, ob er Konsultationen wünscht.

(2) Wenn der ausländische Staat Konsultationen verlangt, haben diese sich zu erstrecken auf

- a) die voraussichtlichen grenzüberschreitenden Auswirkungen, die die Durchführung des Landesraumplanes auf die Umwelt hat, sowie
- b) die geplanten Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung solcher Auswirkungen.

Zu Beginn der Konsultationen ist ein angemessener Zeitrahmen für deren Dauer zu vereinbaren.

(3) Sind mit einem ausländischen Staat Konsultationen zu führen, sind diesem alle erforderlichen Unterlagen zu übermitteln, um sicherzustellen, dass die mit Umweltangelegenheiten befassten Behörden und Dienststellen dieses Staates, die von den durch die Durchführung des Landesraumplanes verursachten Umweltauswirkungen betroffen sein könnten, sowie die Öffentlichkeit dieses Staates unterrichtet werden können und Gelegenheit erhalten, innerhalb einer angemessenen Frist Stellung zu nehmen.

(4) Die Abs. 1 bis 3 gelten für Mitgliedstaaten der Europäischen Union sowie Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum. Für andere Staaten gelten sie nur nach Maßgabe des Grundsatzes der Gegenseitigkeit. Besondere staatsvertragliche Regelungen bleiben unberührt.

#### § 10e<sup>1)</sup>

##### **Entscheidung**

(1) Bei der Erlassung des Landesraumplanes sind insbesondere der Umweltbericht (§ 10b), die abgegebenen Stellungnahmen (§ 10c) und die Ergebnisse der

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 33/2005

grenzüberschreitenden Konsultationen (§ 10d) zu berücksichtigen.

(2) Landesraumpläne, die aufgrund voraussichtlich erheblicher Auswirkungen auf Europaschutzgebiete einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 10a zu unterziehen sind, müssen auch auf ihre Verträglichkeit mit den für das Europaschutzgebiet geltenden Erhaltungszielen geprüft werden. Der Landesraumplan darf nur erlassen werden, wenn das Europaschutzgebiet im Hinblick auf die Erhaltungsziele nicht beeinträchtigt wird.

(3) Abweichend von Abs. 2 können Landesraumpläne dann erlassen werden, wenn deren Durchführung aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, erforderlich ist und keine geeignete, die Erhaltungsziele des Europaschutzgebietes weniger beeinträchtigende Alternativlösung besteht. Kommt im Europaschutzgebiet ein prioritärer natürlicher Lebensraumtyp oder eine prioritäre Art vor und wird dieser Lebensraumtyp oder diese Art beeinträchtigt, so können bei der Gemeinwohl-abwägung nur Erwägungen im Zusammenhang mit der Gesundheit des Menschen und der öffentlichen Sicherheit oder im Zusammenhang mit maßgeblichen günstigen Auswirkungen für die Umwelt berücksichtigt werden, andere zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses nur nach Stellungnahme der Kommission der Europäischen Union.

(4) Werden Landesraumpläne in Anwendung des Abs. 3 erlassen, so ist gleichzeitig sicherzustellen, dass alle notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden, um den Zusammenhang des europäischen Schutzgebietsnetzes („Natura 2000“) nicht zu beeinträchtigen. Die Kommission der Europäischen Union ist über die ergriffenen Ausgleichsmaßnahmen zu unterrichten.

#### § 10f<sup>1)</sup>

##### **Bekanntgabe**

(1) Der konsultierte Staat (§ 10d) und das Amt der Landesregierung sind von der Erlassung des Landesraumplanes zu verständigen. Die Verpflichtung zur Kundmachung des Landesraumplanes bleibt unberührt.

- (2) In einer zusammenfassenden Erklärung ist darzulegen,
- a) wie Umwelterwägungen in den Landesraumplan einbezogen wurden,
  - b) wie der Umweltbericht (§ 10b), die abgegebenen Stellungnahmen (§ 10c) und die Ergebnisse der geführten grenzüberschreitenden Konsultationen (§ 10d) berücksichtigt wurden,

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 33/2005

- c) aus welchen Gründen der Landesraumplan nach Abwägung mit den geprüften vertretbaren Alternativen gewählt wurde, und
  - d) welche Maßnahmen zur Überwachung (§ 10g) beschlossen wurden.
- Diese Erklärung ist in geeigneter Form öffentlich zugänglich zu machen.

#### § 10g<sup>1)</sup>

### Regelmäßige Überwachung

Die Landesregierung hat zu überwachen, ob die Durchführung des Landesraumplanes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat. Erforderlichenfalls ist der Landesraumplan zu ändern.

#### § 10h<sup>1)</sup>

### Ausländische Pläne, Öffentlichkeitsbeteiligung

Wenn ein ausländischer Staat im Rahmen eines Verfahrens nach der Richtlinie 2001/42/EG aufgrund von Auswirkungen auf die Umwelt des Landes Vorarlberg Unterlagen übermittelt und grenzüberschreitende Konsultationen durchführt, hat die Landesregierung die §§ 6 Abs. 5 und 6 sowie 10c sinngemäß anzuwenden. Besondere staatsvertragliche Regelungen bleiben unberührt.

## III. Hauptstück

### Raumplanung durch die Gemeinden

#### 1. Abschnitt

### Räumliches Entwicklungskonzept

#### § 11

(1) Die Gemeindevertretung soll als Grundlage für die Flächenwidmungs- und die Bebauungsplanung ein räumliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde erstellen. Dieses soll insbesondere grundsätzliche Aussagen enthalten über

- a) die wesentlichen örtlichen Vorzüge, deren Erhaltung und mögliche Verbesserung,
- b) die Aufgaben in der Region und die übergemeindliche Zusammenarbeit,
- c) die angestrebte Wirtschaftsstruktur,
- d) die zu sichernden Freiräume für die Landwirtschaft, die Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für die Naherholung,

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 33/2005

- e) die angestrebte Siedlungsgestaltung und Entwicklung und Gliederung der Bauflächen sowie die zeitliche Abfolge der Bebauung unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Erfordernisse,
- f) die Verkehrsabwicklung und die Ausgestaltung des Verkehrswegenetzes,
- g) die erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen.

(2) Im räumlichen Entwicklungskonzept ist auf Planungen des Bundes und des Landes Bedacht zu nehmen.

(3) Bei der Erstellung des räumlichen Entwicklungskonzepts hat die Gemeinde die Mitwirkung der Bevölkerung in angemessener Weise zu gewährleisten. Das Entwicklungskonzept ist mit den entsprechenden Planungen der Nachbargemeinden abzustimmen. Zu diesem Zweck sind die Nachbargemeinden sowie die Regionalplanungsgemeinschaften zu hören.

(4) Die Landesregierung hat die Gemeinde bei Inangriffnahme des räumlichen Entwicklungskonzepts über die aus Sicht des Landes maßgebenden Planungen zu informieren und bei dessen Erstellung zu beraten. Sie ist vor der Beschlussfassung über das räumliche Entwicklungskonzept zu hören.

## 2. Abschnitt

### Flächenwidmungsplan

#### § 12<sup>1)</sup>

### Allgemeines

(1) Die Gemeindevertretung hat durch Verordnung einen Flächenwidmungsplan zu erlassen, durch den das Gemeindegebiet den erforderlichen Zwecken gewidmet wird.

(2) Im Flächenwidmungsplan können folgende Widmungen festgelegt werden: Bauflächen (§ 13), Bauerwartungsflächen (§ 17), Freiflächen (§ 18), Verkehrsflächen (§ 19) und Vorbehaltsflächen (§ 20). Andere Widmungen sind unzulässig.

(3) Bei der Erstellung des Flächenwidmungsplanes ist auf Planungen des Bundes und des Landes Bedacht zu nehmen. Der Flächenwidmungsplan darf einem Landesraumplan nicht widersprechen.

(4) Im Flächenwidmungsplan ist auf Planungen und für die Raumplanung bedeutsame Verhältnisse einer anderen Gemeinde, die durch den Flächenwidmungsplan berührt werden, Bedacht zu nehmen.

(4a) Im Flächenwidmungsplan ist darauf Bedacht zu nehmen, dass Gebiete für Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG zur

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 43/1999, 33/2005

Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen fallen, einerseits und Bauflächen (ausgenommen Betriebsgebiete), Vorbehaltsflächen in Bauflächen (ausgenommen Betriebsgebiete), Vorbehaltsflächen in Freiflächen, die für öffentlich genutzte Anlagen bestimmt sind, der Erholung und Freizeitbetätigung dienende Sondergebiete, Verkehrsflächen für wichtige Straßen und Eisenbahntrassen und besonders geschützte Gebiete andererseits einander so zugeordnet werden, dass ein angemessener Schutzabstand zur Verhütung schwerer Unfälle und zur Begrenzung ihrer Folgen gewahrt bleibt.

(5) Im Flächenwidmungsplan sind, soweit nicht besondere Widmungen festgelegt werden, die für die Raumplanung bedeutsamen Gegebenheiten, wie Waldflächen, öffentliche Gewässer, bestehende und geplante Landes- und Bundesstrassen, Eisenbahnen, Flugplätze, bedeutende Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie besonders geschützte Gebiete ersichtlich zu machen.

(6) Die Form der Flächenwidmungspläne, insbesondere die Maßstäbe der zeichnerischen Darstellungen und die Verwendung bestimmter Planzeichen, hat die Landesregierung durch Verordnung zu regeln.

### § 13 Bauflächen

(1) Als Bauflächen dürfen nur bereits bebaute Flächen und Flächen festgelegt werden, die sich aufgrund der natürlichen Verhältnisse für die Bebauung eignen und in absehbarer Zeit, längstens aber innert 15 Jahren, als Bauflächen benötigt werden und innerhalb dieser Frist erschlossen werden können.

- (2) Als Bauflächen dürfen nicht gewidmet werden Flächen,
- a) die sich wegen der natürlichen Verhältnisse (Grundwasserstand, Bodenbeschaffenheit, Lawinen-, Hochwasser-, Vermurungs-, Steinschlag-, Rutschgefahr u.dgl.) für eine zweckmäßige Bebauung nicht eignen, es sei denn, dass Maßnahmen zur Abwendung solcher Gefahren technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar sind,
  - b) deren Erschließung unwirtschaftliche Aufwendungen, insbesondere für die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung oder Verkehrsverbindungen, erforderlich machen würde,
  - c) deren Bebauung für die Einwohner besondere wirtschaftliche Schwierigkeiten oder besondere Belästigungen zur Folge haben würde,
  - d) die zum Schutz des Landschaftsbildes von einer Bebauung freizuhalten sind.

(3) Soweit Grundflächen, die unter die Bestimmung des Abs. 2 lit. a fallen, als Bauflächen gewidmet werden, ist im Flächenwidmungsplan festzulegen, welche Schutzmaßnahmen getroffen sein müssen, damit diese Flächen bebaut werden dürfen.

(4) Als Abwasserbeseitigung im Sinne des Abs. 2 lit. b gilt der Anschluss der Bauflächen an eine öffentliche Kanalisation mit Kläranlage. Von dieser Bestimmung können durch Verordnung der Landesregierung Gebiete ausgenommen werden, wenn dies wegen der Art der Besiedlung oder der Lage der Gebiete geboten ist und dadurch die Erreichung der im § 2 genannten Ziele nicht gefährdet erscheint. Solche Verordnungen sind im Amtsblatt für das Land Vorarlberg kundzumachen.

### § 14<sup>1)</sup> Einteilung der Bauflächen

(1) Als Bauflächen sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit gesondert festzulegen: Kerngebiete, Wohngebiete, Mischgebiete und Betriebsgebiete.

(2) Kerngebiete sind Gebiete in zentraler innerörtlicher Lage, die vornehmlich für Gebäude für Verwaltung, Handel, Bildungs- und andere kulturelle und soziale Einrichtungen, sonstige Dienstleistungen und Wohnungen bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen sind zulässig, wenn der Charakter als Kerngebiet nicht gestört wird.

(3) Wohngebiete sind Gebiete, die für Wohngebäude bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen dürfen in Wohngebieten errichtet werden, wenn dadurch das Wohnen und auch sonst der Charakter als Wohngebiet nicht gestört wird.

(4) Mischgebiete sind Gebiete, in denen Wohngebäude und sonstige Gebäude und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Mischgebieten können Zonen festgelegt werden, in denen Gebäude und Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Zwecke errichtet werden dürfen.

(5) Betriebsgebiete Kategorie I sind Gebiete, die für Betriebsanlagen bestimmt sind, die keine wesentlichen Störungen für die Umgebung des Betriebsgebiets verursachen. Im Betriebsgebiet Kategorie I ist die Errichtung von Wohnungen für die in Betrieben des betreffenden Gebiets Beschäftigten sowie von Gebäuden und Anlagen zulässig, die der Versorgung und den sozialen Bedürfnissen der in solchen Gebieten arbeitenden Bevölkerung dienen. Im Betriebsgebiet Kategorie I können zum Zwecke der Sicherung geeigneter Flächen für Produktionsbetriebe Zonen festgelegt werden, in denen Gebäude und Anlagen nach Abs. 6 zweiter Satz lit. a bis c nicht zulässig sind.

(6) Betriebsgebiete Kategorie II sind Gebiete, die vornehmlich für Betriebsanlagen, die im Betriebsgebiet Kategorie I nicht errichtet werden dürfen, bestimmt sind. In Betriebsgebieten Kategorie II dürfen nicht errichtet werden

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 33/1997, 43/1999

- a) Wohnungen, ausgenommen betriebsnotwendige Wohnungen für das Aufsichts- und Wartungspersonal, wenn diese in den Betrieb integriert sind,
- b) Gebäude und Anlagen für Sport- und Freizeit Zwecke und
- c) Gebäude und Anlagen für Zwecke des Handels, sofern der Handel nicht ausschließlich zum Weiterverkauf oder untergeordnet in Produktionsbetrieben zum Verkauf von Waren überwiegend eigener Produktion erfolgt.

(7) In Betriebsgebieten können Zonen festgelegt werden, die ausschließlich für Betriebe oder einzelne Arten von Betrieben bestimmt sind, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen fallen.

(8) Ob ein Gebäude oder eine Anlage mit einer Widmung nach den Abs. 2 bis 6 vereinbar ist, ist nicht nur nach der Art des Gebäudes oder der Anlage, sondern auch nach den Maßnahmen zur Verhinderung störender Auswirkungen, deren Durchführung technisch möglich ist und rechtlich festgelegt wird, zu beurteilen.

#### § 15<sup>1)</sup>

##### **Einkaufszentren**

(1) In Bauflächen können besondere Flächen für Einkaufszentren festgelegt werden, sofern eine solche Widmung nach einem Landesraumplan in der betreffenden Gemeinde für zulässig erklärt ist. Wenn dies nach den für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnissen erforderlich ist, ist im Landesraumplan insbesondere

- a) die Widmung auch nur eingeschränkt für Einkaufszentren für bestimmte Warengruppen für zulässig zu erklären, und zwar für
  1. Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel,
  2. Waren des nicht täglichen Bedarfs, die nach dem Kauf regelmäßig mit Kraftfahrzeugen abgeholt oder transportiert werden, wie Möbel, Baustoffe und -geräte, Gartenbedarf, Fahrzeuge und Maschinen, oder
  3. sonstige Waren des nicht täglichen Bedarfs,
- b) näher zu bestimmen, in welchen Gebieten, bis zu welchem Höchstausmaß der zu widmenden Flächen und bis zu welchem Höchstausmaß der Verkaufsfläche die Widmung für Einkaufszentren zulässig ist, und
- c) die Zulässigkeit der Widmung von der Erlassung einer Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung abhängig zu machen und das Mindestmaß, das von der Gemeinde nicht unterschritten werden darf, festzulegen.

(2) Einkaufszentrum ist ein Gebäude oder Gebäudeteil, einschließlich damit im Zusammenhang stehender sonstiger überdachter Anlagen, für den Verkauf von

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 48/1998, 43/1999

- a) Waren, ungeachtet ihrer Zugehörigkeit zu bestimmten Warengruppen, sofern die Verkaufsfläche insgesamt 1500 m<sup>2</sup> übersteigt,
- b) Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel, (Abs. 1 lit. a Z. 1), sofern die Verkaufsfläche insgesamt in den Talsohlen von Leiblachtal, Rheintal oder Walgau 400 m<sup>2</sup> oder im übrigen Landesgebiet 300 m<sup>2</sup> übersteigt, oder
- c) sonstige Waren des nicht täglichen Bedarfs (Abs. 1 lit. a Z. 3), sofern die Verkaufsfläche insgesamt 600 m<sup>2</sup> übersteigt.

(3) Mehrere Gebäude oder Gebäudeteile, einschließlich damit im Zusammenhang stehender sonstiger überdachter Anlagen, gelten als ein Einkaufszentrum nach Abs. 2, wenn sie in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und

- a) eine bauliche, funktionale oder organisatorische Einheit bilden oder
- b) in wirtschaftlicher oder organisatorischer Hinsicht die Wirkung eines nach einem Gesamtkonzept betriebenen Einkaufszentrums haben.

(4) Als Verkaufsflächen gelten alle Flächen von Handels-, sonstigen Dienstleistungs- oder Produktionsbetrieben, die für die Kunden bestimmt und zugänglich sind, ausgenommen Stiegen, Verbindungsgänge, Sanitärräume und Räumlichkeiten, in denen keine Waren angeboten oder ausgestellt werden. Flächen, die ausschließlich für den Verkauf von Waren zum Zwecke des Weiterverkaufs bestimmt sind, gelten nicht als Verkaufsflächen.

(5) Wenn bei Anlagen nicht auszuschließen ist, dass sie alleine oder mit anderen Anlagen ein Einkaufszentrum bilden, so hat der Bauwerber nachzuweisen, dass weder die Größe und die vorgesehene Nutzung der Verkaufsflächen nach Abs. 2 noch, sofern es sich um mehrere Gebäude oder Gebäudeteile handelt, die sonstigen Umstände nach Abs. 3 lit. a und b gegeben sind.

(6) Die Gemeinde hat im Flächenwidmungsplan das Höchstausmaß der zulässigen Verkaufsfläche eines zu errichtenden Einkaufszentrums festzusetzen. Sofern auf einer für ein Einkaufszentrum zu widmenden Fläche ein solches bereits besteht, sind die bestehenden Verkaufsflächen bei der Festsetzung des Höchstausmaßes der Verkaufsfläche zu berücksichtigen.

(7) Die erstmalige Änderung einer Widmung als besondere Fläche für ein Einkaufszentrum, wodurch die höchstzulässige Verkaufsfläche für den Verkauf von Waren derselben Warengruppe um nicht mehr als die Hälfte erweitert wird, bedarf keiner Änderung des Landesraumplanes nach Abs. 1. Diese Ausnahme erfasst nicht Widmungsänderungen zur Erweiterung des Höchstausmaßes von

- a) Verkaufsflächen um mehr als 1500 m<sup>2</sup>,
- b) Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel, (Abs. 1 lit. a Z. 1) um mehr als 400 m<sup>2</sup> in den Talsohlen von Leiblachtal, Rheintal und Walgau oder mehr als 300 m<sup>2</sup> im übrigen Landesgebiet, sowie

- c) Verkaufsflächen für sonstige Waren des nicht täglichen Bedarfs (Abs. 1 lit. a Z. 3) um mehr als 600 m<sup>2</sup>.

(8) Eine Widmungsänderung im Sinne des Abs. 7 ist frühestens fünf Jahre nach Inbetriebnahme des Einkaufszentrums zulässig.

(9) Die Errichtung eines Einkaufszentrums ist, soweit der Abs. 10 nicht anderes bestimmt, nur zulässig, wenn

- a) eine entsprechende Widmung besteht,
- b) das im Flächenwidmungsplan festgelegte Höchstausmaß der zulässigen Verkaufsfläche nicht überschritten wird und
- c) das in einer Verordnung nach Abs. 1 lit. c festgelegte Mindestmaß der baulichen Nutzung nicht unterschritten wird.

Dasselbe gilt für die Änderung einer Anlage, wodurch ein Einkaufszentrum erweitert wird oder entsteht, für die Verwendung einer bisher anderweitig verwendeten Anlage als Einkaufszentrum sowie für die Änderung der Verwendung eines nur eingeschränkt für den Verkauf bestimmter Waren zulässigen Einkaufszentrums durch den Verkauf von Waren anderer Warengruppen (Abs. 1 lit. a).

(10) Abweichend von den Abs. 1, 6 und 9 ist ohne Bestehen einer besonderen Widmung zulässig die Errichtung eines

- a) Einkaufszentrums für den Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmitteln, (Abs. 2 lit. b), sofern
  1. die Verkaufsfläche in den Talsohlen von Leiblachtal, Rheintal und Walgau 600 m<sup>2</sup>, im übrigen Landesgebiet 400 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und
  2. das Einkaufszentrum im Kerngebiet liegt oder auf jeden m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Einkaufszentrums in einem Umkreis von 400 m mindestens drei Einwohner fallen, sowie eines
- b) Einkaufszentrums für den Verkauf von sonstigen Waren des nicht täglichen Bedarfs (Abs. 2 lit. c), sofern
  1. die Verkaufsfläche 1500 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und
  2. das Einkaufszentrum im Kerngebiet liegt.

Dasselbe gilt für die Änderung einer Anlage oder die Änderung der Verwendung einer Anlage, wenn insgesamt die Verkaufsfläche nach lit. a oder b nicht überschritten wird.

## § 16<sup>1)</sup>

### Ferienwohnungen

(1) In Kern-, Wohn- und Mischgebieten können besondere Flächen festgelegt werden, auf denen bei Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes (§ 28) auch oder nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen. Auf anderen als solchen Flächen kann in Wohn-, Kern- und Mischgebieten die Errichtung von Ferienwohnungen durch die Gemeindevertretung bewilligt werden, wenn dadurch die Erreichung der im § 2 genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet wird. Die Bewilligung liegt im behördlichen Ermessen und kann erforderlichenfalls unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Die Bewilligung der Gemeindevertretung bedarf der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung darf von der Landesregierung nur versagt werden, wenn die Bewilligung rechtswidrig ist.

(2) Als Ferienwohnung gelten Wohnungen oder Wohnräume, die nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dienen, sondern während des Urlaubs, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken nur zeitweilig benützt werden. Nicht als Ferienwohnung gelten Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung dienen. Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen, schließen die Annahme einer gewerblichen Beherbergung jedenfalls aus.

(3) Die Nutzung von Wohnungen oder Wohnräumen als Ferienwohnung ist – abgesehen von der Ausnahme nach Abs. 4 – nur zulässig, wenn die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllt sind. In Gebäuden auf Flächen, auf denen nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen, darf ein ständiger Wohnsitz nicht begründet und aufrechterhalten werden.

(4) Bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Umstände kann die Gemeinde auf Antrag die Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnung bewilligen, wenn dadurch die Erreichung der im § 2 genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet wird. Die Bewilligung kann erforderlichenfalls unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Ein Zubau an Wohnungen und Wohnräumen, die zu Ferienzwecken benützt werden, ist ohne Widmung nach Abs. 1 nicht zulässig.

(4a) Wohnungen und Wohnräume, die dem Wohnungseigentümer nachweislich mindestens fünf Jahre zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs gedient haben, dürfen von diesem und seinen Familienangehörigen als Ferienwohnungen benützt werden. Dieses Recht geht – ungeachtet der Dauer der

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 43/1999, 33/2005

ganzjährigen Nutzung durch den Erblasser – auf die Rechtsnachfolger von Todes wegen, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, über. Wer sich auf eine solche Berechtigung beruft, hat auf Verlangen der Gemeinde nachzuweisen, dass die Voraussetzungen erfüllt sind. Die Gemeinde kann durch Bescheid feststellen, ob für diese Person die Berechtigung zur Nutzung als Ferienwohnung gegeben ist. Abs. 4 letzter Satz gilt sinngemäß.

(5) Die Landesregierung kann von Amts wegen oder auf Antrag der Gemeinde durch Verordnung bestimmen, dass die Bestimmungen der Abs. 3 und 4 auf das Gebiet oder Teile des Gebiets einer Gemeinde nicht anzuwenden sind. Eine solche Verordnung darf nur erlassen werden, wenn dadurch die Erreichung der im § 2 genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet wird.

(6) Die Gemeindevertretung kann durch Verordnung bestimmen, dass die Bestimmungen des Abs. 4 auf das Gebiet der Gemeinde nicht anzuwenden sind.

#### § 17

##### **Bauerwartungsflächen**

(1) Als Bauerwartungsflächen dürfen nur Flächen festgelegt werden, die sich aufgrund der natürlichen Verhältnisse für die Bebauung eignen und voraussichtlich nach 15 Jahren nach dem Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes für einen Zeitraum von höchstens weiteren 15 Jahren als Bauflächen benötigt werden. Flächen, die gemäß § 13 Abs. 2 als Bauflächen nicht geeignet sind, dürfen nicht als Bauerwartungsflächen gewidmet werden.

(2) Bauerwartungsflächen können in die im § 14 Abs. 1 genannten Gebiete unterteilt werden.

(3) Bauerwartungsflächen dürfen wie Landwirtschaftsgebiete (§ 18 Abs. 3) genutzt werden. Die Errichtung von Gebäuden und Anlagen für neue land- oder forstwirtschaftliche Betriebe ist jedoch nicht zulässig.

#### § 18

##### **Freiflächen**

(1) Alle Flächen, die nicht als Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Verkehrsflächen gewidmet sind, sind Freiflächen.

(2) Die Freiflächen sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit als Landwirtschaftsgebiet, Sondergebiet oder Freihaltegebiet zu widmen.

(3) In Landwirtschaftsgebieten ist die Errichtung von Gebäuden und Anlagen zulässig, soweit dies für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung einschließlich der dazu gehörenden erforderlichen Wohnräume und Wohn-

gebäude und für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft sowie die häusliche Nebenbeschäftigung notwendig ist.

(4) Als Sondergebiete können Flächen festgelegt werden, auf denen Gebäude und Anlagen errichtet werden dürfen, die ihrer Zweckwidmung nach an einen bestimmten Standort gebunden sind oder sich an einem bestimmten Standort besonders eignen, wie z.B. Flächen für Kleingärten, gewerbliche Gärtnereien, Erholungs- und Sportanlagen, Campingplätze, Ausflugsgehöfte, Schutzhütten, Steinbrüche, Kiesgruben, Anlagen zur Fassung von Quell- sowie zur Entnahme von Grundwasser, Schießstätten und Sprengmittellager. Der vorgesehene Verwendungszweck ist in der Widmung anzuführen.

(5) Als Freihaltegebiete sind Freiflächen festzulegen, die im öffentlichen Interesse, insbesondere zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes oder wegen der natürlichen Verhältnisse (Grundwasserstand, Bodenbeschaffenheit, Lawinen-, Hochwasser-, Vermurungs-, Steinschlag- und Rutschgefahr usw.) von einer Bebauung freizuhalten sind. Alle Freiflächen, die nicht als Landwirtschaftsgebiete oder Sondergebiete gewidmet sind, sind Freihaltegebiete. Auf Waldflächen ist die Errichtung von Gebäuden und Anlagen zulässig, soweit dies für forstwirtschaftliche Zwecke notwendig ist.

#### § 19

##### **Verkehrsflächen**

Als Verkehrsflächen können Flächen für Straßen und Eisenbahntrassen einschließlich der dazugehörigen Anlagen festgelegt werden.

#### § 20

##### **Vorbehaltsflächen**

(1) In Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Freiflächen können Flächen festgelegt werden, die Zwecken des Gemeinbedarfs dienen oder für solche Zwecke voraussichtlich innerhalb von 20 Jahren benötigt werden (Vorbehaltsflächen). Die vorgesehene Verwendung ist im Flächenwidmungsplan anzugeben.

(2) Bauwerke und sonstige Anlagen, die der Widmung als Vorbehaltsfläche nach Abs. 1 widersprechen, bedürfen der Genehmigung des Gemeindevorstands. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn das Vorhaben dem Zweck der Widmung als Vorbehaltsfläche nicht entgegensteht.

(3) Eigentümer von Grundstücken, die als Vorbehaltsfläche gewidmet sind, können von der Gemeinde verlangen, dass das Grundstück eingelöst wird. Der Einlösungsantrag ist schriftlich zu stellen. Wird ein solcher Antrag gestellt, so hat die

Gemeinde oder der Rechtsträger, der die für den Gemeinbedarf vorgesehenen Anlagen zu errichten beabsichtigt, mit Zustimmung der Gemeinde dem Eigentümer binnen eines Jahres schriftlich mitzuteilen, dass sie den Antrag annehmen, andernfalls die Widmung als Vorbehaltsfläche entfällt. In diesem Fall ist die Widmung als Vorbehaltsfläche im Flächenwidmungsplan zu löschen.

(4) Nimmt die Gemeinde oder der andere Rechtsträger mit Zustimmung der Gemeinde den Einlösungsantrag an, so sind zwischen der Gemeinde oder dem anderen Rechtsträger und dem Grundeigentümer innerhalb eines halben Jahres ab der Annahme des Einlösungsantrags der Preis des Grunderwerbs und der Zeitpunkt der Fälligkeit des Preises zu vereinbaren. Nach Möglichkeit ist auf Wunsch des Eigentümers anstelle eines Geldbetrags Naturalersatz durch Beistellung eines anderen Grundstücks zu leisten. Im Falle des Erwerbs durch einen anderen Rechtsträger haftet die Gemeinde für den vereinbarten oder nach Abs. 6 festzusetzenden Preis.

(5) Die Landesregierung hat nach Ablauf der im Abs. 4 angeführten Frist auf Antrag der Gemeinde oder des anderen Rechtsträgers mit Bescheid festzustellen, dass durch den Einlösungsantrag und die Annahme des Einlösungsantrags ein Vertrag über die Übertragung des Eigentums zustande gekommen ist. Im Bescheid ist der Erwerber und das Grundstück zu bezeichnen. Der Bescheid gilt als Urkunde im Sinne des § 33 Abs. 1 lit. d des Allgemeinen Grundbuchgesetzes 1955.

(6) Kommt über den Preis keine Einigung zustande, so kann jede der Parteien nach Ablauf der im Abs. 4 angeführten Frist dessen Festsetzung durch das Gericht beantragen. Hiefür gelten sinngemäß die §§ 46 und 47 des Straßengesetzes. Für die Bewertung ist der Zeitpunkt der Einbringung des Antrags bei Gericht maßgebend. Nicht bewilligte Veränderungen sind nicht zu berücksichtigen.

(7) Wird das Grundstück nicht innerhalb von 15 Jahren nach dem Erwerb für Zwecke des Gemeinbedarfs verwendet, kann der frühere Eigentümer oder sein Rechtsnachfolger innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf dieser Frist die Rücküberweisung des Grundstücks gegen Rückersatz der erhaltenen Entschädigung begehren. Hiefür gelten sinngemäß die Bestimmungen des § 50 Abs. 1, 3 und 4 des Straßengesetzes.

(8) Abweichend von Abs. 10 ist eine neuerliche Widmung als Vorbehaltsfläche nach 20 Jahren ab der erstmaligen Widmung als Vorbehaltsfläche zulässig, wenn

- a) die Fläche voraussichtlich innerhalb von zehn Jahren für Zwecke des Gemeinbedarfs benötigt wird und
- b) ein wichtiges öffentliches Interesse besteht, das Vorhaben auf dieser Fläche auszuführen und keine ebenso geeignete andere Fläche zur Verfügung steht.

Eine solche neuerliche Widmung gilt für die Dauer von zehn Jahren.

(9) Die Widmung als Vorbehaltsfläche ist auf Antrag des Grundeigentümers binnen eines Jahres zu löschen, wenn

- a) die Frist nach Abs. 1 abgelaufen ist und nicht eine neuerliche Widmung nach Abs. 8 erfolgt oder
- b) die Frist nach Abs. 8 abgelaufen ist.

Bis zur Löschung bleibt die Widmung mit den in den Abs. 2 bis 7 angeführten Wirkungen bestehen.

(10) Eine neuerliche Widmung als Vorbehaltsfläche ist frühestens fünf Jahre nach der Löschung zulässig.

## § 21<sup>1)</sup>

### Verfahren, Allgemeines

(1) Der von der Gemeindevertretung beschlossene Entwurf des Flächenwidmungsplanes ist einen Monat im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Anschlag an der Amtstafel kundzumachen. Sie ist, wenn ein Amtsblatt der Gemeinde (Gemeindeblatt) besteht, in diesem, und sie ist weiters in mindestens einer Tageszeitung, deren Erscheinungsort in Vorarlberg liegt, kundzumachen. Die Unterlassung der Kundmachung der Auflage – ausgenommen durch Anschlag an der Amtstafel – hat auf die Wirksamkeit der Verordnung keinen Einfluss. Während der Auflagefrist ist im Gemeindeamt ein allgemein verständlicher Erläuterungsbericht über den Entwurf des Flächenwidmungsplanes in der erforderlichen Anzahl aufzulegen. Der Entwurf eines Flächenwidmungsplanes ist Menschen mit schwerer Sehbehinderung während der Auflagefrist auf Verlangen zu erläutern.

(2) Von der Auflage nach Abs. 1 sind das Amt der Landesregierung, das Militärkommando für Vorarlberg, die Agrarbezirksbehörde, die zuständige Bergbehörde, die Sektion Bregenz der Forsttechnischen Abteilung für Wildbach- und Lawinverbauung, das Landeswasserbauamt, alle angrenzenden Gemeinden und sonstigen öffentlichen Dienststellen, deren Belange durch den Flächenwidmungsplan wesentlich berührt werden, zu verständigen.

(3) Während der Auflagefrist kann jeder Gemeindebürger oder Eigentümer von Grundstücken, auf die sich der Flächenwidmungsplan bezieht, zum Entwurf schriftlich oder mündlich Änderungsvorschläge erstatten. Darauf ist in der Kundmachung nach Abs. 1 hinzuweisen. Eingelangte Änderungsvorschläge und Äußerungen der im Abs. 2 genannten Stellen sind der Gemeindevertretung vor der Beschlussfassung über den Flächenwidmungsplan zur Kenntnis zu bringen.

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 6/2004, 33/2005

(4) Wenn beabsichtigt ist, Flächen als Vorbehaltsflächen oder nicht mehr als Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Sondergebiete zu widmen, sind die betroffenen Grundeigentümer vor der Beschlussfassung nachweislich darüber in Kenntnis zu setzen und ist ihnen eine angemessene Frist zur Stellungnahme einzuräumen. Der § 8 Abs. 2 dritter Satz gilt sinngemäß.

(5) Der von der Gemeindevertretung beschlossene Flächenwidmungsplan ist der Landesregierung in dreifacher Ausfertigung samt dem Erläuterungsbericht, den Äußerungen der im Abs. 2 genannten Stellen, den Änderungsvorschlägen und Stellungnahmen vorzulegen.

(6) Der Flächenwidmungsplan bedarf zu seiner Wirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung. Die Landesregierung hat nach Prüfung der nach Abs. 5 vorgelegten Äußerungen, Änderungsvorschläge und Stellungnahmen die Genehmigung durch Bescheid zu versagen, wenn der Flächenwidmungsplan

- a) den im § 2 genannten Zielen oder einem Landesraumplan widerspricht oder sonst rechtswidrig ist,
- b) überörtliche Interessen, insbesondere solche des Umweltschutzes und des Schutzes des Landschafts- und Ortsbildes, verletzt,
- c) einen finanziellen Aufwand zur Folge hätte, durch den die Erfüllung der gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen der Gemeinde gefährdet würde oder
- d) auf Planungen des Bundes, des Landes oder anderer Gemeinden nicht Bedacht nimmt.

(7) Wenn keine Versagungsgründe nach Abs. 6 vorliegen, ist der Flächenwidmungsplan durch Bescheid zu genehmigen. Von der Landesregierung genehmigte Flächenwidmungspläne unterliegen nicht der Verordnungsprüfung gemäß § 84 des Gemeindegesetzes.

(8) Jedermann hat das Recht, im Gemeindeamt während der hierfür bestimmten Amtsstunden in den rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Einsicht zu nehmen.

#### § 21a<sup>1)</sup>

##### **Verfahren, Umweltverträglichkeitsprüfung**

(1) Die §§ 10a bis 10g gelten für das Verfahren bei Erlassung eines Flächenwidmungsplanes sinngemäß.

(2) Soweit dem Flächenwidmungsplan ein Landesraumplan oder ein räumliches Entwicklungskonzept zugrunde liegt, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterzogen wurden, können deren Ergebnisse zur Vermeidung von Mehrfachprüfun-

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 33/2005

gen verwertet werden. Dabei können alle verfügbaren Informationen herangezogen werden, die bei der Prüfung des Landesraumplanes oder des räumlichen Entwicklungskonzeptes gesammelt wurden.

#### § 22<sup>1)</sup>

##### **Wirkung, Ausnahmegewilligung**

(1) Im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde ergehende Bescheide aufgrund von Landesgesetzen dürfen dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen.

(2) Der Gemeindevorstand kann auf Antrag des Grundeigentümers Ausnahmen vom Flächenwidmungsplan bewilligen, wenn

- a) aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens eine eigene Widmung unzumutbar ist,
- b) es sich nicht um Betriebsanlagen im Sinne der §§ 14 und 15 oder um Gebäude mit Wohnräumen handelt,
- c) sie den im § 2 genannten Raumplanungszielen nicht entgegenstehen und
- d) sie einem Landesraumplan oder dem räumlichen Entwicklungskonzept nicht entgegenstehen.

Die Bewilligung liegt im behördlichen Ermessen und kann erforderlichenfalls befristet und unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden.

(3) Entgegen den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 erlassene Bescheide sind mit Nichtigkeit bedroht.

(4) Körperschaften des öffentlichen Rechts und von solchen verwaltete Stiftungen, Fonds und Anstalten dürfen als Träger von Privatrechten – unbeschadet anderer gesetzlicher Vorschriften – raumwirksame Maßnahmen nur im Einklang mit den im § 2 genannten Zielen und unter Bedachtnahme auf den Flächenwidmungsplan treffen.

#### § 23<sup>2)</sup>

##### **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.

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 43/1999

<sup>2)</sup> Fassung LGBl.Nr. 33/2005

(2) Für das Verfahren bei Änderung des Flächenwidmungsplanes gelten die Bestimmungen der §§ 21 und 21a sinngemäß.

(3) Eine Planaufgabe ist nicht erforderlich, wenn die betroffenen Grundeigentümer vor der Beschlussfassung nachweislich darüber in Kenntnis gesetzt werden und ihnen eine angemessene Frist zur Stellungnahme eingeräumt wird. Diesfalls gilt der § 8 Abs. 2 dritter Satz sinngemäß. Eine Planaufgabe ist auch nicht erforderlich, wenn die Widmung durch einen Landesraumplan vorgegeben ist. Die Anhörung öffentlicher Dienststellen kann auf jene, deren Belange durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes wesentlich berührt werden, begrenzt werden.

(4) Kommt die Gemeinde der Verpflichtung zur Änderung des Flächenwidmungsplanes aufgrund eines Landesraumplanes, in dem die Widmung vorgegeben ist, innerhalb von vier Monaten nach Erlassung des Landesraumplanes nicht nach, kann die Bezirkshauptmannschaft anstelle und im Namen der Gemeinde den Flächenwidmungsplan durch Verordnung ändern. Die Planaufgabe hat zu entfallen. Die Änderung bedarf nicht der Genehmigung der Landesregierung gemäß § 21 Abs. 6 und 7.

(5) Die Erleichterungen nach den Abs. 3 und 4 gelten nicht bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

#### § 24

### Regelmäßige Überprüfung

Der Bürgermeister hat spätestens alle fünf Jahre nach Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes eine Sitzung der Gemeindevertretung einzuberufen, in der zu prüfen ist, ob die Voraussetzungen für eine Änderung des Flächenwidmungsplanes gemäß § 23 Abs. 1 gegeben sind. Falls dies zutrifft, sind die erforderlichen Maßnahmen zur Änderung des Flächenwidmungsplanes zu treffen.

#### § 25

### Bausperre

(1) Die Gemeindevertretung hat durch Verordnung für ein bestimmtes Gebiet eine Bausperre zu erlassen, wenn dies zur Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes erforderlich ist.

(2) Eine Bausperre hat die Wirkung, dass Baubewilligungen nach dem Baugesetz, Bewilligungen nach dem Landschaftsschutzgesetz und Bewilligungen zur

Teilung von Grundstücken gemäß § 39 nur zulässig sind, wenn das geplante Vorhaben den Zweck der Bausperre nicht beeinträchtigt.

(3) Eine Bausperre ist aufzuheben, sobald der Grund für ihre Erlassung weggefallen ist. Eine Bausperre tritt, wenn sie nicht früher aufgehoben wird, zwei Jahre nach ihrer Erlassung außer Kraft. Sie kann vor Ablauf dieser Frist einmal auf die Höchstdauer eines Jahres verlängert werden, wenn der Grund für ihre Erlassung weiterhin besteht.

#### § 26

### Benützung fremder Grundstücke

(1) Die vom Bürgermeister ermächtigten Personen sind berechtigt, zur Vorbereitung und Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes fremde Grundstücke und Bauwerke zu betreten und, sofern es die Bewirtschaftungsverhältnisse erlauben, Grundstücke zu befahren sowie die erforderlichen Vermessungen und sonstigen Arbeiten durchzuführen und alle hierfür notwendigen Zeichen anzubringen.

(2) Die Bestimmungen des § 10 Abs. 2 und 3 gelten sinngemäß.

#### § 27

### Entschädigung

(1) Wenn durch die Wirkung des Flächenwidmungsplanes die Bebauung eines im Sinne des § 13 geeigneten Grundstücks verhindert wird und dadurch eine Wertminderung entsteht, die für den betroffenen Grundeigentümer eine unbillige Härte darstellt, hat ihm die Gemeinde als Trägerin von Privatrechten auf Antrag eine Entschädigung zu leisten. Ausländern – ausgenommen gemäß § 3 des Grundverkehrsgesetzes Inländern gleichgestellte Personen – gebührt eine Entschädigung nur so weit, als nach den Gesetzen des Staates, dem sie angehören, österreichischen Staatsbürgern in gleichen Fällen eine Entschädigung gewährt wird.

(2) Eine unbillige Härte im Sinne des Abs. 1 liegt vor, wenn

- a) ein Grundstück als Freifläche gewidmet wurde und innerhalb von zehn Jahren vor dem Zeitpunkt der Kundmachung gemäß § 21 Abs. 1 im guten Glauben, dass einer Bebauung keinerlei Hindernis entgegenstehen werde, nachweisbar Geld- oder Sachleistungen aufgewendet worden sind, um das Grundstück baureif zu machen,
- b) ein Grundstück als Freifläche gewidmet wurde, vor der Widmung nicht in einem land- oder forstwirtschaftlichen Gebiet oder nicht im Ödland gelegen war und innerhalb der in der lit. a bezeichneten Frist im guten Glauben, dass einer Bebauung keinerlei Hindernis entgegenstehen werde, für den entgeltlichen Erwerb des Grundstücks oder dessen Erwerb im Wege einer bäuerlichen Erbtei-

lung ein entsprechender Baugrundpreis als Gegenleistung erbracht bzw. zugrunde gelegt worden ist,

- c) ein Grundstück, das vor der Widmung nicht in einem land- oder forstwirtschaftlichen Gebiet oder nicht im Ödland gelegen war, allein oder im Zusammenhang mit anderen Grundstücken als Freifläche gewidmet wurde, obwohl es ganz oder überwiegend von gleichwertigen Grundstücken umgeben ist, die nicht als Freiflächen oder Verkehrsflächen gewidmet wurden.

(3) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten sinngemäß, wenn

- a) eine Bauerwartungsfläche nach Ablauf von 15 Jahren nach dem Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes nicht als Baufläche oder Vorbehaltsfläche gewidmet wird und innerhalb von zehn Jahren vor dem Zeitpunkt der Kundmachung gemäß § 21 Abs. 1 nachweisbar Geld- oder Sachleistungen aufgewendet worden sind, um das Grundstück baureif zu machen,
- b) im Vertrauen auf einen rechtswirksamen Flächenwidmungsplan nachweisbar Geld- oder Sachleistungen aufgewendet worden sind, um ein als Baufläche gewidmetes Grundstück baureif zu machen, und die Bebauung durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes verhindert wird,
- c) im Vertrauen auf einen rechtswirksamen Flächenwidmungsplan für den entgeltlichen Erwerb eines Grundstücks oder dessen Erwerb im Wege einer bäuerlichen Erbteilung ein entsprechender Baugrundpreis als Gegenleistung erbracht bzw. zugrunde gelegt worden ist und die Bebauung durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes verhindert wird.

(4) Ein Antrag auf Entschädigung nach Abs. 2 ist innert eines Jahres nach dem Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes, ein Antrag nach Abs. 3 lit. a innert eines Jahres nach Ablauf der 15-jährigen Frist und ein Antrag nach Abs. 3 lit. b und c innert eines Jahres nach dem Inkrafttreten der Änderung des Flächenwidmungsplanes beim Gemeindeamt einzubringen.

(5) Die Entschädigung ist, sofern darüber nicht auf andere Weise eine Einigung zustande kommt, durch Zahlung eines Geldbetrags zu leisten und wie folgt zu bemessen:

- a) in den Fällen des Abs. 2 lit. a und des Abs. 3 lit. a und b nach den nachweisbar aufgewendeten Geldleistungen bzw. nach dem Gegenwert der nachweisbaren Sachleistungen;
- b) in den Fällen des Abs. 2 lit. b und des Abs. 3 lit. c nach dem Unterschied zwischen dem Verkehrswert der Freifläche bzw. der umgewidmeten Fläche einerseits und der vom Erwerber erbrachten Gegenleistung bzw. dem der Erbteilung zugrunde gelegten Wert andererseits. Liegt der Erwerb länger als drei Jahre vor der Kundmachung gemäß § 21 Abs. 1 bzw. der Änderung des Flächenwid-

mungsplanes zurück, so ist die Gegenleistung bzw. der Wert im gleichen Verhältnis zu ändern, wie sich der vom Amt der Landesregierung verlautbarte Lebenshaltungskostenindex in der gleichen Zeit geändert hat. Der Entschädigungsbetrag darf jedoch in keinem Fall höher sein, als der Unterschied zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks als Freifläche einerseits und dem Verkehrswert des Grundstücks als Baufläche andererseits ausmacht;

- c) im Falle des Abs. 2 lit. c nach dem Unterschied zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks als Freifläche und dem Verkehrswert, den das Grundstück haben würde, wenn es wie die umliegenden Grundstücke gewidmet worden wäre.

(6) Kommt über den Grund und die Höhe der Entschädigung keine Einigung zustande, kann jede der Parteien nach Ablauf eines Jahres ab der Antragstellung nach Abs. 4 die Festsetzung durch das Gericht verlangen. Hiefür gelten, soweit im Abs. 5 nichts anderes bestimmt ist, sinngemäß die §§ 46 und 47 des Straßengesetzes.

(7) Die Entschädigung ist vom jeweiligen Eigentümer an die Gemeinde zurückzuzahlen, sofern innerhalb von 15 Jahren nach ihrer Auszahlung durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes das betreffende Grundstück als Baufläche gewidmet wird. Wenn die Entschädigung länger als drei Jahre vor dem Inkrafttreten der Änderung des Flächenwidmungsplanes ausbezahlt wurde, gilt sinngemäß der zweite Satz des Abs. 5 lit. b.

(8) Wird eine Gemeinde durch einen Landesraumplan gehindert, entgegen ihren Interessen und ihrer erweislichen Absicht den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprechend Grundstücke als Bauflächen zu widmen, so ist ihr eine allenfalls geleistete Entschädigung vom Land zu ersetzen, sofern das Land der von der Gemeinde festgelegten Höhe der Entschädigung zugestimmt hat. In einem solchen Fall ist eine nach Abs. 7 zurückgezahlte Entschädigung an das Land abzuführen.

### **3. Abschnitt Bebauungsplan**

§ 28<sup>1)</sup>

#### **Allgemeines**

(1) Die Gemeindevertretung hat durch Verordnung einen Bebauungsplan zu erlassen, wenn es aus Gründen einer zweckmäßigen Bebauung erforderlich ist, insbesondere wenn

- a) ein neues Gebiet bebaut oder ein schon bebautes Gebiet neu gestaltet werden soll,

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 43/1999

- b) es aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes notwendig ist,
  - c) es für ein durchzuführendes Umlegungsverfahren (§ 41) zweckmäßig ist.
- (2) Der Bebauungsplan darf einem Landesraumplan und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen und hat insbesondere zu berücksichtigen
- a) die im § 2 genannten Ziele,
  - b) die örtlichen Verhältnisse,
  - c) das Landschafts- und Ortsbild,
  - d) die zweckmäßige räumliche Verteilung von Gebäuden und Anlagen,
  - e) die Vermeidung von Belästigungen durch Lärm, Geruch und andere störende Einflüsse,
  - f) die Sicherung eines ausreichenden Maßes an Licht, Luft und Bewegungsmöglichkeit für die Menschen,
  - g) die Interessen der Sicherheit und des Verkehrs.
- (3) Soweit es nach Abs. 2 erforderlich ist, sind durch den Bebauungsplan insbesondere festzulegen
- a) die Art der baulichen Nutzung (z.B. Wohn-, Geschäfts-, Betriebsgebäude),
  - b) das Maß der baulichen Nutzung (§ 31),
  - c) die Art der Bebauung (§ 32),
  - d) der Wohnungsflächenanteil im Verhältnis zu anderen Nutzungen (§ 33),
  - e) die Mindest- oder Höchstzahl von Einstell- und Abstellplätzen für Bauwerke (§ 34),
  - f) die Höhenlage (§ 2 lit. h Baugesetz),
  - g) die Baugrenze (§ 2 lit. b Baugesetz),
  - h) die Baulinie (§ 2 lit. d Baugesetz),
  - i) die Straßenlinie (§ 2 lit. k Baugesetz) der Straßen, die nicht Landesstraßen oder Bundesstraßen sind,
  - j) andere als im § 6 des Baugesetzes vorgeschriebene Abstandsflächen bzw. Abstände,
  - k) die Höhe der Bauwerke und allenfalls die Zahl der Geschosse,
  - l) die äußere Gestaltung der Bauwerke (z.B. Flucht- und Firstrichtung, Gliederung, Dachform und -eindeckung, Lauben, Balkone, Verputz, Farbe),
  - m) die Flächen, die im öffentlichen Interesse von jeder oder von einer bestimmten Bebauung freizuhalten sind (z.B. Umgebung von Denkmälern, landschaftlich und städtebaulich wertvolle Ausblicke),
  - n) die Flächen für Gemeinschaftsanlagen (z.B. Kinder- und Jugendspielplätze, Ruhe- und Erholungsplätze, Garagen und Abstellplätze),
  - o) Zu- und Ausfahrten an Straßen, die nicht Landesstraßen oder Bundesstraßen sind,

- p) Bestimmungen über Einfriedungen,
  - q) Bestimmungen über das Anpflanzen und die Erhaltung von Grünflächen, Bäumen und Sträuchern,
  - r) abzutragende Bauwerke.
- (4) Im Bebauungsplan müssen, soweit dies bekannt ist, ersichtlich gemacht werden
- a) die Grundstücksgrenzen,
  - b) die Straßenlinie (§ 2 lit. k Baugesetz) der Landesstraßen und Bundesstraßen,
  - c) Zu- und Ausfahrten an Landesstraßen und Bundesstraßen,
  - d) die Lage der Wasserversorgungs-, Abwasserbeseitigungs- und Energieversorgungsanlagen, der Fernmeldeeinrichtungen und der Standplätze für Abfallbehälter.
- (5) Die Bestimmung des § 12 Abs. 6 gilt sinngemäß für Bebauungspläne.

§ 29<sup>1)</sup>**Verfahren, Allgemeines**

(1) Der von der Gemeindevertretung beschlossene Entwurf eines Bebauungsplanes ist einen Monat im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist ortsüblich kundzumachen. Der Entwurf eines Bebauungsplanes ist Menschen mit schwerer Sehbehinderung während der Auflagefrist auf Verlangen zu erläutern.

(2) Während der Auflagefrist kann jeder Gemeindebürger oder Eigentümer von Grundstücken, auf die sich der Bebauungsplan bezieht, zum Entwurf schriftlich oder mündlich Änderungsvorschläge erstatten. Darauf ist in der Kundmachung nach Abs. 1 hinzuweisen. Eingelangte Änderungsvorschläge sind der Gemeindevertretung vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan zur Kenntnis zu bringen.

(3) Ein von der Gemeindevertretung beschlossener Bebauungsplan ist vor dessen Kundmachung der Landesregierung in dreifacher Ausfertigung vorzulegen. Ein Bebauungsplan bedarf zu seiner Wirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung, wenn überörtliche Interessen in besonderem Maße berührt werden. Falls ein Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf, ist er der Gemeinde ohne unnötigen Aufschub zurückzugeben.

(4) Die Landesregierung hat die Genehmigung zu versagen, wenn ein genehmigungspflichtiger Bebauungsplan

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 6/2004, 33/2005

- a) den im § 2 genannten Zielen oder einem Landesraumplan widerspricht oder sonst rechtswidrig ist,
- b) überörtliche Interessen, insbesondere solche des Umweltschutzes und des Schutzes des Landschafts- und Ortsbildes, verletzt.

(5) Ein genehmigungspflichtiger Bebauungsplan ist durch Bescheid zu genehmigen, wenn kein Versagungsgrund nach Abs. 4 vorliegt. Wird der Gemeinde nicht innerhalb von sechs Monaten nach Einlangen des Bebauungsplanes bei der Landesregierung ein Versagungsbescheid zugestellt, so gilt die Genehmigung der Landesregierung mit Ablauf dieser Frist als erteilt.

(6) Jedermann hat das Recht, im Gemeindeamt während der hierfür bestimmten Amtsstunden in den rechtswirksamen Bebauungsplan Einsicht zu nehmen.

#### § 29a<sup>1)</sup>

### Verfahren, Umweltverträglichkeitsprüfung

Die §§ 10a bis 10g und 21a Abs. 2 gelten für das Verfahren bei Erlassung eines Bebauungsplanes sinngemäß.

#### § 30<sup>1)</sup>

### Änderung

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

- a) bei Änderung der maßgebenden Rechtslage oder
- b) bei wesentlicher Änderung der für eine zweckmäßige Bebauung bedeutsamen Verhältnisse.

(2) Für das Verfahren bei Änderung des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen der §§ 29 und 29a sinngemäß.

(3) Eine Planaufgabe ist nicht erforderlich, wenn die Eigentümer der Grundstücke, auf die sich die Änderung des Bebauungsplanes bezieht, und der benachbarten Grundstücke vor der Beschlussfassung nachweislich darüber in Kenntnis gesetzt werden und ihnen eine angemessene Frist zur Stellungnahme eingeräumt wird. Diesfalls gilt der § 8 Abs. 2 dritter Satz sinngemäß.

(4) Der § 23 Abs. 4 gilt sinngemäß.

(5) Die Erleichterungen nach den Abs. 3 und 4 gelten nicht bei Änderungen des Bebauungsplanes, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder Umwelterheblichkeitsprüfung unterliegen.

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 33/2005

#### § 31

### Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Gemeindevertretung kann auch, ohne dass ein Bebauungsplan erlassen wird, durch Verordnung für das ganze Gemeindegebiet oder für Teile desselben das Mindest- und Höchstmaß der baulichen Nutzung festlegen.

(2) Das Maß der baulichen Nutzung kann insbesondere durch folgende Bemessungszahlen festgelegt werden:

- a) die Zahl, die das Verhältnis der zulässigen bebauten Fläche zur Fläche des Baugrundstücks angibt,
- b) die Zahl, die das Verhältnis der zulässigen Geschossflächen zur Fläche des Baugrundstücks angibt,
- c) die Zahl, die das Verhältnis des zulässigen umbauten Raums zur Fläche des Baugrundstücks angibt,
- d) die Zahl der oberirdischen Geschosse.

(3) Die Landesregierung hat durch Verordnung nähere Vorschriften über die Art und Weise der Anwendung der Bemessungszahlen nach Abs. 2 zu erlassen, insbesondere über die anrechenbaren Flächen des Baugrundstücks und die Berechnung der bebauten Flächen, der Geschossflächen und des umbauten Raums.

(4) Insoweit als das Maß der baulichen Nutzung nach Abs. 2 lit. a bis d durch die Gemeinde nicht festgelegt ist, hat die Landesregierung für solche Gebiete das Maß der baulichen Nutzung durch Verordnung festzulegen, wenn dies aus städtebaulichen, siedlungs- oder verkehrstechnischen Interessen oder zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes erforderlich ist. Solche Verordnungen sind im Amtsblatt für das Land Vorarlberg kundzumachen und außer Kraft zu setzen, sobald und insoweit als das Maß der baulichen Nutzung durch die Gemeinde festgelegt wird.

#### § 32

### Arten der Bebauung

(1) Die Gemeindevertretung kann auch, ohne dass ein Bebauungsplan erlassen wird, durch Verordnung für das ganze Gemeindegebiet oder für Teile desselben die Art der Bebauung festlegen.

(2) Als Arten der Bebauung können insbesondere festgelegt werden

- a) offene Bebauung, wenn die Gebäude allseits freistehend zu errichten sind,
- b) halboffene Bebauung, wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrenze aneinander gebaut und sonst freistehend zu errichten sind,
- c) geschlossene Bebauung, wenn die Gebäude in geschlossener Reihe beidseitig an der Nachbargrenze aneinander gebaut zu errichten sind.

## § 33

**Wohnungsflächenanteil**

Die Gemeindevertretung kann, auch ohne dass ein Bebauungsplan erlassen wird, durch Verordnung für das ganze Gemeindegebiet oder für Teile desselben den Wohnungsflächenanteil im Verhältnis zu anderen Nutzungen festlegen.

§ 34<sup>1)</sup>**Mindest- und Höchstzahl von Einstell- und Abstellplätzen**

Die Gemeindevertretung kann, auch ohne dass ein Bebauungsplan erlassen wird, durch Verordnung für das Gemeindegebiet oder für Teile desselben die Mindest- oder Höchstzahl von Einstell- oder Abstellplätzen für Bauwerke festlegen. Bei Festlegung der Mindest- oder Höchstzahl der Einstellplätze können auch die Anteile jener Einstellplätze festgelegt werden, die in Gebäuden mit mindestens zwei gleich großen Geschossen oder die in unterirdischen Garagengeschossen zu errichten sind.

§ 35<sup>1)</sup>**Wirkung, Ausnahmegewilligung**

(1) Bescheide aufgrund des Baugesetzes dürfen Planungen gemäß den §§ 28 und 31 bis 34 nicht widersprechen.

(2) Der Gemeindevorstand kann auf Antrag des Grundeigentümers Ausnahmen von auf der Grundlage der §§ 28 und 31 bis 34 ergangenen Verordnungen bewilligen, wenn sie den Zielen der von den Ausnahmen betroffenen Verordnungen, den im § 2 genannten Raumplanungszielen, einem Landesraumplan und dem räumlichen Entwicklungskonzept nicht entgegenstehen. Die Bewilligung liegt im behördlichen Ermessen. Vor Erteilung der Bewilligung sind die Nachbarn (§ 2 Baugesetz) zu hören.

(3) Entgegen den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 erlassene Baubewilligungen sind mit Nichtigkeit bedroht.

§ 36<sup>2)</sup>**Verfahren, Änderung**

Für die Verfahren zur Erlassung und Änderung von Planungen gemäß den §§ 31 bis 34 gelten die Bestimmungen der §§ 29 bis 30 sinngemäß.

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 43/1999

<sup>2)</sup> Fassung LGBl.Nr. 33/2005

## § 37

**Bausperre**

(1) Die Gemeindevertretung hat durch Verordnung für ein bestimmtes Gebiet eine Bausperre zu erlassen, wenn dies zur Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplanes oder von Verordnungen aufgrund der §§ 31 bis 34 erforderlich ist.

(2) Eine Bausperre hat die Wirkung, dass Baubewilligungen nach dem Baugesetz, Bewilligungen nach dem Landschaftsschutzgesetz und Bewilligungen zur Teilung von Grundstücken gemäß § 39 nur zulässig sind, wenn das geplante Vorhaben den Zweck der Bausperre nicht beeinträchtigt.

(3) Eine Bausperre ist aufzuheben, sobald der Grund für ihre Erlassung weggefallen ist. Eine Bausperre tritt, wenn sie nicht früher aufgehoben wird, zwei Jahre nach ihrer Erlassung außer Kraft. Sie kann vor Ablauf dieser Frist einmal auf die Höchstdauer eines Jahres verlängert werden, wenn der Grund für ihre Erlassung weiterhin besteht.

## § 38

**Benützung fremder Grundstücke**

(1) Die vom Bürgermeister ermächtigten Personen sind berechtigt, zur Vorbereitung und Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplanes oder von Verordnungen aufgrund der §§ 31 bis 34 fremde Grundstücke und Bauwerke zu betreten und, sofern es die Bewirtschaftungsverhältnisse erlauben, Grundstücke zu befahren sowie die erforderlichen Vermessungen und sonstigen Arbeiten durchzuführen und alle hierfür notwendigen Zeichen anzubringen.

(2) Die Bestimmungen des § 10 Abs. 2 und 3 gelten sinngemäß.

#### **IV. Hauptstück**

##### **Teilung von Grundstücken**

## § 39

**Bewilligung**

(1) Grundstücke dürfen nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands geteilt werden.

(2) Die Bewilligung ist zu versagen, wenn die Teilung

- a) dem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan oder einer sonstigen Verordnung nach diesem Gesetz widerspricht,
- b) der zweckmäßigen Gestaltung von Baugrundstücken nach Form und Größe im Gebiet entgegensteht,

- c) das Grundstück ohne triftigen Grund zerstückelt,
- d) für bestehende Gebäude einen den baurechtlichen und raumplanungsrechtlichen Vorschriften widersprechenden Zustand herbeiführt,
- e) zur Folge hat, dass die entstehenden Grundstücksteile nicht mehr zweckmäßig genutzt werden können.

(3) Liegen keine Versagungsgründe nach Abs. 2 vor, ist die Bewilligung zu erteilen.

(4) Teilungen von Grundstücken, die von der Vermessungsbehörde gemäß den §§ 13 oder 16 des Liegenschaftsteilungsgesetzes beurkundet werden, sowie Teilungen im Zuge eines Agrarverfahrens, eines Umlegungs- oder Grenzänderungsverfahrens sowie Waldteilungen im Sinne des Landesforstgesetzes bedürfen keiner Bewilligung.

#### § 40<sup>1)</sup>

##### **Verfahren**

(1) Dem Antrag auf Bewilligung ist in zweifacher Ausfertigung ein Plan im Sinne des Liegenschaftsteilungsgesetzes oder eine zeichnerische Darstellung der beabsichtigten Teilung im Maßstab der Katastralmappe und die Angabe der Grundstücksnummer anzuschließen.

(2) Vor Erteilung einer Bewilligung zur Teilung von Grundstücken in land- und forstwirtschaftlichen Zonen im Mischgebiet und von Freiflächen ist eine Äußerung der Grundverkehrs-Ortskommission oder, falls deren Aufgaben übertragen wurden, des Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission einzuholen.

(3) Wenn dem Antrag auf Bewilligung stattgegeben wird, ist vom Bürgermeister auf dem zur Verbücherung bestimmten Plan ein Vermerk über die Bewilligung anzubringen.

(4) Die Bewilligung tritt außer Kraft, wenn die Teilung des Grundstücks nicht innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft des Bescheides grundbücherlich durchgeführt wird.

(5) Teilungen von Grundstücken, die ohne die vorgeschriebene Bewilligung grundbücherlich durchgeführt werden, sind vom Bürgermeister als nichtig zu erklären. Solche Eintragungen im Grundbuch hat das Grundbuchgericht aufgrund der Mitteilung des rechtskräftigen Bescheides über die Nichtigkeitserklärung vom Amts wegen zu löschen. Dies gilt nicht, wenn seit der Eintragung drei Jahre verstrichen sind.

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 33/2005

## V. Hauptstück Umlegung und Grenzänderung von Grundstücken

### 1. Abschnitt Umlegung von Grundstücken

#### § 41<sup>1)</sup>

#### Begriff, Zweck, Umlegungsgebiet

(1) Zur Neugestaltung und Erschließung von Siedlungsgebieten können bebaute und unbebaute Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für bauliche oder sonstige Nutzungen zweckmäßig gestaltete und erschließbare Grundstücke entstehen (Umlegung).

(2) Das Umlegungsgebiet umfasst Bauflächen oder Flächen, die für eine Widmung gemäß § 13 in Frage kommen. Es können auch andere Flächen einbezogen werden, wenn es zur Verwirklichung der Raumplanungsziele oder sonstiger Planungen nach diesem Gesetz erforderlich ist oder sonst der Umlegungszweck nicht erreicht werden kann.

(3) Das Umlegungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Umlegung zweckmäßig durchführen lässt. Es kann aus räumlich getrennten Flächen bestehen. Die Nutzung und Erschließung von Grundstücken außerhalb des Umlegungsgebiets darf dadurch nicht erschwert oder behindert werden.

(4) Sofern im Bebauungsplan oder in sonstigen Planungen nach diesem Gesetz darüber nichts vorgesehen ist, hat die Gemeinde jedenfalls ihre Vorstellungen über die Bebauung und die Erschließung des Umlegungsgebiets (§ 42 Abs. 3 lit. d) bekannt zu geben.

#### § 42

#### Einleitung des Verfahrens

(1) Der Antrag auf Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist von der Gemeinde

- a) von Amts wegen oder
- b) auf Ersuchen von den Eigentümern mindestens der Hälfte der umzulegenden Grundfläche zu stellen.

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 48/1998

(2) Die Gemeinde hat die im Abs. 3 lit. a angeführten Personen von der beabsichtigten Antragstellung nachweislich in Kenntnis zu setzen und ihnen eine angemessene Frist zur Stellungnahme einzuräumen. Der § 8 Abs. 2 dritter Satz gilt sinngemäß.

(3) Im Antrag ist darzulegen, welche Erwägungen für die Abgrenzung des Umlegungsgebiets maßgeblich sind. Dem Antrag müssen angeschlossen sein

- a) ein Verzeichnis der zur Einbeziehung beantragten Grundstücke mit Angabe der Grundstücksnummern, der Einlagezahlen, des Flächenausmaßes sowie der Namen und Anschriften der betroffenen Eigentümer und der der Gemeinde bekannten dinglich Berechtigten,
- b) ein Lageplan, aus dem der Grundstücksbestand des Umlegungsgebiets ersichtlich ist,
- c) ein Hinweis auf den Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan oder Planungen gemäß § 41 Abs. 4,
- d) Hinweise in Bezug auf städtebauliche, siedlungs- und verkehrstechnische Interessen,
- e) die eingelangten Stellungnahmen nach Abs. 2.

(4) Die Landesregierung hat durch Verordnung ein Umlegungsverfahren einzuleiten, wenn

- a) ein Antrag nach Abs. 1 vorliegt,
- b) das beantragte Umlegungsgebiet gemäß § 41 Abs. 3 festgelegt ist,
- c) die Umlegung zur Verwirklichung der Raumplanungsziele und der Planungen nach diesem Gesetz erforderlich ist und
- d) ein Landesraumplan, der Flächenwidmungsplan oder sonstige Planungen nach diesem Gesetz der Umlegung nicht entgegenstehen.

Die Verordnung ist im Amtsblatt für das Land Vorarlberg kundzumachen.

#### § 43

#### Rechtswirkungen der Einleitung des Verfahrens

(1) Von der Erlassung einer Verordnung gemäß § 42 Abs. 4 bis zum Eintritt der Rechtskraft des Umlegungsbescheides (§ 48) dürfen im Umlegungsgebiet – unbeschadet der nach anderen landesrechtlichen Vorschriften erforderlichen Bewilligungen – nur mit Genehmigung der Landesregierung durchgeführt werden

- a) Teilungen von Grundstücken,
- b) Einräumung von Bau- und Wegerechten,
- c) Bauführungen, es sei denn, dass eine Baubewilligung vorliegt, die vor Erlassung der Verordnung gemäß § 42 Abs. 4 rechtskräftig geworden ist,

d) Veränderungen an Grundstücken, die deren bauliche Nutzbarkeit wesentlich beeinträchtigen.

(2) Eine Genehmigung nach Abs. 1 ist zu erteilen, wenn das beabsichtigte Vorhaben die Umlegung nicht beeinträchtigt.

(3) Soweit eine im Abs. 1 angeführte Maßnahme ohne Genehmigung der Landesregierung durchgeführt worden ist und auch nachträglich keine Genehmigung erteilt wird, ist auf die durch diese Maßnahme gegebene Veränderung im Umlegungsverfahren nicht Bedacht zu nehmen. Verhindert oder erschwert diese Veränderung die Erreichung des Umlegungszwecks, so ist die entschädigungslose Wiederherstellung des früheren Zustands zu verfügen.

(4) Die Landesregierung hat eine Verordnung gemäß § 42 Abs. 4 unverzüglich dem Grundbuchgericht und dem Vermessungsamt bekannt zu geben. Das Grundbuchgericht hat hierauf von Amts wegen bei den betroffenen Grundstücken die Einleitung des Umlegungsverfahrens im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung hat die Wirkung, dass nachfolgende grundbücherliche Eintragungen die grundbücherliche Durchführung der Umlegung nicht hindern.

(5) Die von der Landesregierung oder vom Bürgermeister ermächtigten Personen sind berechtigt, zur Vorbereitung und Durchführung eines Umlegungsverfahrens fremde Grundstücke und Bauwerke zu betreten und, sofern es die Bewirtschaftungsverhältnisse erlauben, Grundstücke zu befahren sowie die erforderlichen Vermessungen und sonstigen Arbeiten vorzunehmen und alle hierfür notwendigen Zeichen anzubringen. Die Bestimmungen des § 10 Abs. 2 und 3 gelten sinngemäß.

#### § 44

##### **Umlegungsplan**

(1) Das Umlegungsverfahren ist von der Landesregierung durch Verordnung einzustellen, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach Erlassung der Verordnung gemäß § 42 Abs. 4 von der Gemeinde ein Umlegungsplan vorgelegt wird.

(2) Die Landesregierung hat eine Verordnung nach Abs. 1 im Amtsblatt für das Land Vorarlberg kundzumachen und unverzüglich dem Grundbuchgericht und dem Vermessungsamt bekannt zu geben. Das Grundbuchgericht hat hierauf von Amts wegen die Anmerkung gemäß § 43 Abs. 4 zu löschen.

(3) Der Umlegungsplan ist in dreifacher Ausfertigung vorzulegen und hat zu enthalten

- a) eine planliche Darstellung des bisherigen und des vorgesehenen neuen Grundstücksbestandes,
- b) eine nach Eigentümern geordnete Zusammenstellung der in die Umlegung einbezogenen Grundstücke nach dem bisherigen und nach dem vorgesehenen

neuen Stand, aus der die Grundstücksnummern bzw. Abfindungsbezeichnungen, die Einlagezahlen und das Flächenausmaß sowie die der Neuverteilung zugrunde liegenden Berechnungen ersichtlich sind,

- c) eine Aufstellung über die Geldleistungen und Geldabfindungen,
- d) einen Vorschlag für die Neuregelung der Rechte Dritter (§ 50),
- e) den Beitragsschlüssel für die Aufbringung der Kosten für gemeinsame Anlagen (§ 46),
- f) den Beitragsschlüssel für die Kosten der Umlegung (§ 51).

#### § 45

##### **Neuverteilung**

(1) Bei der Neuverteilung der Grundstücke ist von folgenden Grundsätzen auszugehen:

- a) Jedem Grundeigentümer sind Grundstücke zuzuweisen, die nach Abzug der gemäß § 46 auszuscheidenden Flächen ihrer Größe nach dem Gesamtausmaß der von ihm eingebrachten Grundstücke entsprechen.
- b) Die neu zugewiesenen Grundstücke müssen ihrer Lage nach den eingebrachten Grundstücken vergleichbar sein. Durch die Umlegung darf am Eigentum von Gebäuden ohne Zustimmung des bisherigen und des künftigen Eigentümers keine Änderung eintreten. Mit Rechten belastete Grundstücke sind, soweit dies mit dem Umlegungszweck vereinbar ist, im größtmöglichen Ausmaß den bisherigen Eigentümern zuzuweisen.
- c) Ist die Zuweisung eines nach Größe und Lage entsprechenden bzw. vergleichbaren Grundstücks nicht möglich, so ist eine dadurch bedingte Wertminderung durch die Zuerkennung einer entsprechenden Geldabfindung auszugleichen.
- d) Begründet die Fläche der eingebrachten Grundstücke wegen ihrer zu geringen Größe nicht den Anspruch auf ein Baugrundstück, so ist für die eingebrachten Grundstücke ebenfalls eine Geldabfindung zuzuerkennen.
- e) Für bauliche und sonstige Anlagen ist nur eine Geldabfindung zu gewähren. Dies gilt jedoch nur für den Fall, dass das Grundstück wegen dieser Anlagen einen über den Bodenwert hinausgehenden Verkehrswert hat.
- f) Die Geldabfindungen sind durch Geldleistungen jener Grundeigentümer aufzubringen, die im Verhältnis des Werts ihrer eingebrachten Grundstücke mehr erhalten, als ihr Anspruch nach den eingebrachten Grundstücken betragen würde.
- g) Für die Bemessung der Geldabfindungen und Geldleistungen sind die Verkehrswerte im Zeitpunkt der Vorlage des Umlegungsplanes maßgebend. Die Geldabfindungen und Geldleistungen sind so festzulegen, dass sich insgesamt die Ansprüche und Verpflichtungen ausgleichen.

- (2) Wenn alle betroffenen Grundeigentümer zustimmen, kann überdies
- a) anstelle der Geldabfindungen Miteigentum an zuzuweisenden Grundstücken begründet werden und
  - b) Miteigentum im Verhältnis der Anteile ganz oder teilweise aufgelöst werden.

## § 46

**Gemeinsame Anlagen**

(1) Im Umlegungsplan müssen die erforderlichen Flächen für gemeinsame Anlagen vorgesehen werden, die für eine zweckmäßige Benützung der Grundstücke notwendig sind (z.B. Straßen, Abstellplätze, Kinderspielplätze, Grünflächen).

(2) Die für gemeinsame Anlagen vorgesehenen Flächen sowie die Herstellungskosten dieser Anlagen sind von den Eigentümern der Grundstücke, die in die Umlegung einbezogen sind, im Verhältnis der Größe ihrer eingebrachten Grundstücke aufzubringen. Nicht einzurechnen sind jene Grundstücke oder Teile von Grundstücken, die ohne Umlegung zweckmäßig benützlich gewesen wären. Grundeigentümer, die nach der Neuverteilung keine Grundstücke erhalten, sind von ihrer Aufbringungspflicht befreit.

(3) Die Kosten für die Erhaltung der gemeinsamen Anlagen sind von den Grundeigentümern im Verhältnis des Werts ihrer aufgrund des Umlegungsbescheides zugewiesenen Grundstücke und des Vorteils der gemeinsamen Anlagen für diese Grundstücke zu tragen.

(4) Stimmen die betroffenen Eigentümer zu, können die Aufbringung der Fläche für gemeinsame Anlagen sowie die Aufteilung der Kosten für die Herstellung und Erhaltung nach anderen Kriterien erfolgen.

§ 47<sup>1)</sup>**Auflage des Umlegungsplanes**

(1) Die Landesregierung hat die Auflage des Umlegungsplanes zu veranlassen. Er ist einen Monat im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde kundzumachen. Die betroffenen Grundeigentümer und die der Gemeinde bekannten dinglich Berechtigten sind von der Gemeinde nachweislich von der Auflage zu verständigen. Der § 8 Abs. 2 dritter Satz gilt sinngemäß. Der Umlegungsplan ist Menschen mit schwerer Sehbehinderung während der Auflagefrist auf Verlangen zu erläutern.

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 6/2004

(2) Während der Auflagefrist kann jeder Eigentümer und dinglich Berechtigte von bzw. an Grundstücken, die in die Umlegung einbezogen sind, zum Umlegungsplan beim Gemeindeamt schriftlich Einwendungen erheben oder Änderungsvorschläge erstatten. Darauf ist in der Kundmachung nach Abs. 1 hinzuweisen. Nach Ablauf der Auflagefrist hat die Gemeinde die bei ihr eingelangten Änderungsvorschläge der Landesregierung unverzüglich vorzulegen.

## § 48

**Umlegungsbescheid**

- (1) Die Umlegung ist von der Landesregierung zu genehmigen, wenn
- a) sie die Schaffung von nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestalteten und erschließbaren Grundstücken gewährleistet und den städtebaulichen, siedlungs- und verkehrstechnischen Interessen entspricht,
  - b) sie die erforderlichen Flächen für gemeinsame Anlagen vorsieht,
  - c) die zweckmäßige Erschließung des Umlegungsgebiets durch Verkehrsflächen gesichert ist,
  - d) sie den gesetzlichen Vorschriften, einem Landesraumplan, dem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan oder sonstigen Planungen nach diesem Gesetz entspricht.

(2) Der Umlegungsbescheid hat zu enthalten:

- a) eine Aufstellung über die Geldleistungen und Geldabfindungen (§ 45),
- b) die Aufbringung der Flächen für gemeinsame Anlagen und den Beitragsschlüssel für die Kosten für gemeinsame Anlagen (§ 46),
- c) die Neuregelung der Rechte Dritter (§ 50),
- d) den Beitragsschlüssel für die Kosten der Umlegung (§ 51).

## § 49

**Rechtswirkungen des Umlegungsbescheides**

(1) Das Eigentum an den zugewiesenen Grundstücken geht mit der Rechtskraft des Umlegungsbescheides auf die neuen Eigentümer über. Gleichzeitig erlöschen die bisherigen Eigentumsrechte. Eine Bewilligung gemäß § 39 ist nicht erforderlich.

(2) Die Gemeinde hat innerhalb eines Jahres nach Eintritt der Rechtskraft des Umlegungsbescheides der Landesregierung eine den vermessungsrechtlichen Vorschriften entsprechende Planurkunde vorzulegen. Die Landesregierung hat nach Eintritt der Rechtskraft des Umlegungsbescheides dem Grundbuchsgericht diesen Bescheid und unverzüglich die zur Richtigstellung des Grundbuchs erforderlichen Behelfe zu übersenden. Das Grundbuchsgericht hat daraufhin von Amts wegen die

erforderlichen Eintragungen im Grundbuch vorzunehmen und die Anmerkung der Einleitung des Umlegungsverfahrens zu löschen. Die Landesregierung hat ferner die Richtigstellung des Grenz- oder Grundsteuerkatasters zu veranlassen.

(3) Die im Umlegungsbescheid festgelegten Geldleistungen sind binnen drei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des Umlegungsbescheides an die Gemeinde zu entrichten, während die Geldabfindungen, soweit im Abs. 4 nichts anderes bestimmt ist, binnen vier Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des Umlegungsbescheides von der Gemeinde an die Anspruchsberechtigten zu zahlen sind.

(4) Soweit gemäß § 50 Abs. 1 eine Geldabfindung von einem Pfandrecht belastet wird, ist von der Gemeinde die Geldabfindung bei dem nach der Lage des ursprünglich belasteten Grundstücks zuständigen Gericht zu hinterlegen. Das Gericht hat die Geldabfindung in dem Verhältnis auszufolgen, in dem die Bezahlung der sichergestellten Forderung nachgewiesen wird.

#### § 50

##### **Rechte Dritter**

(1) Soweit in den Abs. 2 bis 6 nichts anderes bestimmt wird, treten hinsichtlich aller Rechtsbeziehungen zu dritten Personen an die Stelle der Grundstücke, an denen diese Rechte bestanden hatten, nunmehr die dem betreffenden Eigentümer für diese Grundstücke zugewiesenen neuen Grundstücke bzw. die hierfür zuerkannten Geldabfindungen.

(2) Soweit Grunddienstbarkeiten, Reallasten, persönliche Dienstbarkeiten, unregelmäßige und Scheinservituten durch die Umlegung entbehrlich werden, ist im Umlegungsbescheid ihre entschädigungslose Aufhebung auszusprechen. Soweit solche Rechte bestehen bleiben, ist im Umlegungsbescheid darüber abzusprechen, welche der zugewiesenen Grundstücke sie belasten.

(3) Wenn es zur Wahrung der Rechte dritter Personen erforderlich ist, ist im Umlegungsbescheid auszusprechen, dass Baurechte sowie Vor- und Wiederkaufrechte auf die Grundstücke übergehen, die nach ihrer Lage den Grundstücken entsprechen, an denen sie bestellt waren.

(4) Bestandrechte, ausgenommen solche an Gebäuden, gelten mit dem Eintritt der Rechtskraft des Umlegungsbescheides als aufgelöst. Soweit dies jedoch der Erreichung des Umlegungszwecks nicht entgegensteht, ist im Umlegungsbescheid auf Antrag eines Vertragspartners der Weiterbestand eines Bestandverhältnisses festzustellen. Erwächst einem Vertragspartner des aufgelösten Bestandvertrags aus der vorzeitigen Auflösung des Vertrags ein Schaden, so ist ihm eine entsprechende Geldabfindung zuzuerkennen.

(5) Die durch die Aufhebung und Neubestellung der in den Abs. 2 bis 4 angeführten Rechte bedingten Wertunterschiede sind durch Geldabfindungen und Geldleistungen nach Maßgabe des § 45 Abs. 1 lit. g auszugleichen.

(6) Den Parteien des Umlegungsverfahrens steht es frei, mit Genehmigung der Landesregierung durch Vertrag Regelungen über die Rechte Dritter zu treffen, die von den Bestimmungen der Abs. 1 bis 5 abweichen. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Regelung dem Umlegungszweck nicht entgegensteht.

#### § 51

##### **Gebühren- und Abgabenbefreiung, Kosten**

(1) Im Rahmen eines Umlegungsverfahrens sind alle Amtshandlungen und schriftlichen Ausfertigungen von den durch landesrechtliche Vorschriften vorgesehenen Gebühren und Verwaltungsabgaben befreit.

(2) Die Kosten der Umlegung und ihrer Durchführung, die der Gemeinde erwachsen (Planung, Vermessung u. dgl.), sind von den Beteiligten im Verhältnis der Herstellungskosten für gemeinsame Anlagen gemäß § 46 Abs. 2 zu tragen. Der § 46 Abs. 4 gilt sinngemäß.

(3) Die Landesregierung hat unter Berücksichtigung des im Umlegungsbescheid festgelegten Beitragsschlüssels erforderlichenfalls den Beteiligten nach Abs. 2 den Ersatz der Kosten aufzutragen.

#### § 52

##### **Berufung**

Gegen den Umlegungsbescheid und gegen den Bescheid gemäß § 51 Abs. 3 ist die Berufung an den Unabhängigen Verwaltungssenat zulässig.

## **2. Abschnitt Grenzänderung**

#### § 53

##### **Begriff und Zweck**

(1) Zur zweckmäßigen Gestaltung und Erschließung von Baugrundstücken kann die Landesregierung für aneinander grenzende Grundstücke eine Änderung der Grenzen verfügen.

(2) Eine Grenzänderung ist nur zulässig, wenn  
a) dadurch Baugrundstücke geschaffen werden, die nach Maßgabe der geltenden Vorschriften bebaut werden können,

- b) die von der Änderung der Grenzen erfassten Flächen der einbezogenen Grundstücke unbebaut sind,
- c) durch die Änderung der Grundstücksgrenzen für bestehende Bauwerke kein baugesetzwidriger Zustand entsteht und
- d) die von der Grenzänderung erfasste Fläche je Grundstück nicht mehr als 1500 m<sup>2</sup> beträgt.

(3) Nicht als Bauflächen gewidmete Grundstücke dürfen nur dann in das Grenzänderungsverfahren einbezogen werden, wenn es zur Verbesserung der Bebaubarkeit von Bauflächen erforderlich ist.

#### § 54 Antrag

(1) Ein Grenzänderungsverfahren ist von der Landesregierung durch Bescheid einzuleiten, wenn es von der Gemeinde beantragt wird und die Voraussetzungen des § 53 Abs. 2 und 3 gegeben sind. Auf Ersuchen eines Grundeigentümers hat die Gemeinde den Antrag jedenfalls einzubringen.

(2) Dem Antrag müssen angeschlossen sein

- a) ein Plan, dessen Maßstab und Ausstattung die Beurteilung der Grenzänderung ermöglicht,
- b) die Bezeichnung der zur Einbeziehung beantragten Grundstücke mit Angabe der Grundstücksnummern, der Einlagezahlen, des Flächenausmaßes sowie der Namen und Anschriften der betroffenen Eigentümer und sonst der Gemeinde bekannten dinglich Berechtigten.

#### § 55 Durchführung

(1) Nach der Einleitung des Grenzänderungsverfahrens ist zunächst ein Vertrag anzustreben und erforderlichenfalls den Parteien eine zwei Monate nicht überschreitende Frist einzuräumen.

(2) Wenn ein Vertrag nicht zustande kommt, hat die Landesregierung unter möglichster Berücksichtigung der Interessen der Beteiligten die Grenzänderung durch Bescheid unter Beachtung nachstehender Grundsätze zu verfügen:

- a) Die Grundstücke, die sich aufgrund der Grenzänderung ergeben, müssen selbstständig bebaubar sein.
- b) Das Ausmaß der abzutretenden Flächen ist nur in dem für die Erreichung des Zwecks der Grenzänderung unbedingt erforderlichen Umfang festzusetzen.

- c) Das Flächenausmaß der einzelnen Grundstücke muss vor und nach der Grenzänderung gleich groß sein. Soweit jedoch Teile von Grundstücken abgetrennt werden, für die nach der Lage des Grundstücks ein Ausgleich durch eine andere Fläche eines in die Grenzänderung einbezogenen Grundstücks nicht möglich ist, ist eine Geldabfindung zuzuerkennen.
  - d) Geldabfindungen nach lit. c sind von den Eigentümern zu erbringen, die durch die Grenzänderung eine größere Fläche erhalten. Nach den gleichen Grundsätzen sind auch wesentliche Wertänderungen auszugleichen.
- (3) Die Bestimmungen der §§ 48 Abs. 2 und 49 bis 51 gelten sinngemäß.

#### § 56 Berufung

Gegen die Bescheide gemäß § 55 Abs. 2 und 3 ist eine Berufung an den Unabhängigen Verwaltungssenat zulässig.

### VI. Hauptstück Straf-, Übergangs- und Schlussbestimmungen

#### § 57<sup>1)</sup> Strafen

- (1) Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer
- a) der Auskunftspflicht gemäß § 5 Abs. 2 oder 3 zuwiderhandelt,
  - b) gemäß den §§ 10 Abs. 1, 26 Abs. 1, 38 Abs. 1 und 43 Abs. 5 ermächtigte Personen an der Durchführung ihrer Arbeiten hindert oder von ihnen angebrachte Zeichen verändert oder entfernt,
  - c) die Teilung eines Grundstücks ohne die gemäß § 39 Abs. 1 erforderliche Bewilligung grundbücherlich durchführen lässt,
  - d) zum Zwecke der Umgehung oder Vereitelung dieses Gesetzes unwahre oder unvollständige Angaben macht,
  - e) entgegen den Bestimmungen des § 16 Wohnungen oder Wohnräume als Ferienwohnung nutzt oder zur Nutzung als Ferienwohnung überlässt,
  - f) in Gebäuden auf Flächen, auf denen nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen (§ 16 Abs. 1), einen ständigen Wohnsitz begründet, ausgenommen in den erforderlichen Wohnungen für das Aufsichts- und Wartungspersonal.
- (2) Von der Bezirkshauptmannschaft sind Verwaltungsübertretungen nach

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 43/1999, 58/2001

- a) Abs. 1 lit. a bis d und lit. f mit einer Geldstrafe bis 3.000 Euro,  
 b) Abs. 1 lit. e mit einer Geldstrafe bis 35.000 Euro zu bestrafen.  
 (3) Übertretungen nach Abs. 1 lit. e sind auch strafbar, wenn sie im Ausland oder in einem anderen Bundesland begangen wurden.  
 (4) Im Falle der Nutzung oder der Überlassung von Wohnungen und Wohnräumen zur Nutzung als Ferienwohnung (Abs. 1 lit. e) dauert die Strafbarkeit an, solange die Nutzung als Ferienwohnung fort dauert, und im Falle der Begründung und Aufrechterhaltung eines gemäß § 16 Abs. 3 verbotenen ständigen Wohnsitzes (Abs. 1 lit. f) bis zur Beseitigung des rechtswidrigen Zustands.

§ 58<sup>1)</sup>**Bestandsregelung**

(1) Soweit der Abs. 2 nichts anderes bestimmt, 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 der Erlassung des Flächenwidmungsplanes bestehenden Gesamtgeschoßfläche erweitert werden.

(2) Der Abs. 1 gilt bei Einkaufszentren nicht für Bauvorhaben gemäß § 15 Abs. 9 zweiter Satz. Er gilt auch nicht für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bei Ferienwohnungen. 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 forstwirtschaftliche Nutzung im Sinne des § 18 Abs. 3 notwendig sind.

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

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 43/1999

§ 59<sup>1)</sup>**Übergangsbestimmungen**

(1) Die Flächenwidmungspläne sind spätestens bis 1. August 2001 dem § 20 Abs. 1 in der Fassung LGBl.Nr. 39/1996 anzupassen. Bis dahin gelten sie hinsichtlich der Vorbehaltsflächen als rechtmäßig, wenn sie dem § 18 Abs. 1 in der Fassung LGBl.Nr. 15/1973 entsprechen. Bis zur Anpassung des Flächenwidmungsplanes an § 20 Abs. 1 in der Fassung LGBl.Nr. 39/1996 gilt der § 20 Abs. 8 und 9 in der Fassung LGBl.Nr. 39/1996 mit der Maßgabe, dass binnen eines Jahres nach dem Antrag auf Löschung eine andere Widmung festzulegen ist.

(2) Die Flächenwidmungspläne sind spätestens bis 1. August 2001 dem § 14 Abs. 5 und 6 in der Fassung LGBl.Nr. 43/1999 anzupassen. Bis dahin gelten sie hinsichtlich der Betriebsgebiete als rechtmäßig, wenn sie dem § 14 Abs. 5 in der Fassung LGBl.Nr. 15/1973 entsprechen.

(3) Die Flächenwidmungspläne sind spätestens bis 1. August 2001 dem § 14 Abs. 2 in der Fassung LGBl.Nr. 43/1999 anzupassen. Bis dahin gelten sie hinsichtlich der Kerngebiete als rechtmäßig, wenn sie dem § 14 Abs. 2 in der Fassung LGBl.Nr. 39/1996 entsprechen.

(4) Für Erweiterungen von Verkaufsflächen, die

- a) am 1. Juni 1985 bereits bestanden und gemäß § 14 Abs. 7 in der Fassung LGBl.Nr. 31/1985 als Einkaufszentrum anzusehen waren oder  
 b) in der Zeit vom 1. Juni 1988 bis 15. Dezember 1988 ohne Vorliegen eines Landesraumplanes und einer Widmung als besondere Fläche erstmals bewilligt wurden und gemäß § 14 Abs. 7 in der Fassung LGBl.Nr. 61/1988 als Einkaufszentrum anzusehen waren,

gilt § 15 Abs. 7 in der Fassung LGBl.Nr. 43/1999 sinngemäß mit der Maßgabe, dass das in der neuen Widmung als besondere Fläche für ein Einkaufszentrum festzulegende Höchstausmaß der zulässigen Verkaufsfläche ausgehend von der am 1. Juni 1985 bestehenden bzw. von der in der Zeit vom 1. Juni 1988 bis 15. Dezember 1988 bewilligten Verkaufsfläche zu berechnen ist.

(5) Bei einer Fläche mit einem Einkaufszentrum nach Abs. 4 lit. a oder b, die nachträglich erstmals als besondere Fläche für ein Einkaufszentrum gewidmet wurde, ist eine Widmungsänderung nach § 15 Abs. 7 in der Fassung LGBl.Nr. 43/1999 nur insoweit zulässig, als die nach dieser Bestimmung zulässige Erweiterung der höchstzulässigen Verkaufsfläche ausgehend von der am 1. Juni 1985 bestehenden bzw. von der in der Zeit vom 1. Juni 1988 bis 15. Dezember 1988 bewilligten Verkaufsfläche zu berechnen ist.

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 72/1996, 48/1998, 43/1999

(6) Der § 15 Abs. 8 in der Fassung LGBl.Nr. 43/1999 gilt nicht für die vor dem 1. August 1996 baubehördlich bewilligten Einkaufszentren.

(7) Flächen, die vor dem 19. Mai 1993 entsprechend dem § 14 Abs. 12 in der Fassung LGBl.Nr. 31/1985 für die Errichtung von Ferienwohnhäusern gewidmet wurden, gelten als nach § 16 Abs. 1 in der Fassung LGBl.Nr. 39/1996 gewidmet. Gebäude, die vor dem 19. Mai 1993 im Sinne des § 14 Abs. 13 in der Fassung LGBl.Nr. 31/1985 Ferienwohnhäuser waren, gelten als Ferienwohnungen im Sinne des § 16 Abs. 2 in der Fassung LGBl.Nr. 39/1996.

(8) Die §§ 14 Abs. 1 bis 4 und 8, 16, 18 und 20 in der Fassung LGBl.Nr. 39/1996 gelten auch für jene Flächen, die vor dem 1. August 1996 als Bauflächen, Freiflächen und Vorbehaltsflächen gewidmet wurden. Der § 15 in der Fassung LGBl.Nr. 43/1999 gilt auch für jene Flächen, die vor Inkrafttreten der genannten Bestimmung als besondere Flächen für Einkaufszentren gewidmet wurden.

(9) Der § 14 Abs. 6 in der Fassung LGBl. Nr. 43/1999 gilt auch für jene Flächen, die vor Inkrafttreten der genannten Bestimmung als Betriebsgebiet Kategorie II gewidmet wurden.

(10) Der § 22 Abs. 1 in der Fassung LGBl. Nr. 39/1996 bestimmt auch die Wirkung von Flächenwidmungsplänen, die vor dem 19. Mai 1993 in Kraft getreten sind.

(11) Widmungen in Flächenwidmungsplänen, die vor dem 1. Juli 1996 nicht in Form zeichnerischer Darstellungen erfolgt sind, treten mit Inkrafttreten des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 48/1998, außer Kraft.

(12) Verordnungen gemäß § 14 Abs. 16 in der Fassung LGBl.Nr. 27/1993 gelten als Verordnungen gemäß § 16 Abs. 5 in der Fassung LGBl.Nr. 39/1996.

(13) Wird eine Verordnung gemäß § 16 Abs. 5 in der Fassung LGBl.Nr. 39/1996 aufgehoben, so gilt Art. II Abs. 2 lit. a – ausgenommen die Frist 1. Dezember 1992 – , Abs. 3 und 4 des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 27/1993, sinngemäß.

(14) § 2 Abs. 3 der Verordnung der Landesregierung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsohle des Rheintales, LGBl.Nr. 8/1977, sowie § 2 Abs. 3 der Verordnung der Landesregierung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsohle des Walgau, LGBl.Nr. 9/1977, treten mit Inkrafttreten des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 43/1999, außer Kraft.

(15) Die am 1. August 1996 anhängigen Verfahren zur Teilung, Umlegung und Grenzänderung von Grundstücken sind nach den vor diesem Zeitpunkt geltenden raumplanungsrechtlichen Bestimmungen zu Ende zu führen.

(16) Baubewilligungsverfahren, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des § 15 in der Fassung LGBl.Nr. 43/1999 bereits in erster Instanz abgeschlossen sind, sind nach den Vorschriften des § 15 in der Fassung LGBl.Nr. 48/1998 zu Ende zu führen.

## § 60

### **Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde**

Die in diesem Gesetz geregelten Aufgaben der Gemeinde mit Ausnahme der §§ 6 Abs. 6 und 47 Abs. 1 sind solche des eigenen Wirkungsbereichs.

## § 61<sup>1)</sup>

### **Außerkräfttreten**

§ 15 Abs. 7 und 8 und § 59 Abs. 4 bis 6 treten am 1. Juli 2005 außer Kraft.

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 43/1999