

Auskunft:

Dr. Sabine Miessgang

T +43 5574 511 27117

Zahl: VIIa-001.01-152

VIIa-001.03

Bregenz, am 15.10.2015

Betreff: Seveso-Anpassungsgesetz - Sammelnovelle; Änderungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Seveso-Anpassungsgesetz-Sammelnovelle, LGBl Nr 54/2015, wurde ua auch das Raumplanungsgesetz und das Baugesetz novelliert.

Im Folgenden informieren wir Sie über die wichtigsten Änderungen im Bau- und Raumplanungsrecht.

### **I. Raumplanungsgesetz**

Die Änderungen im Raumplanungsgesetz betreffen Seveso-Betriebe.

Der § 14 Abs 7 RPG sieht nunmehr vor, dass (neue) Seveso-Betriebe nur in eigens dafür ausgewiesenen Zonen in Betriebsgebieten errichtet werden dürfen; solche Zonen können auch nur für einzelne Arten von Seveso-Betrieben bestimmt sein. Bei der Ausweisung solcher Zonen im Flächenwidmungsplan ist zu beachten, dass diese einen angemessenen Sicherheitsabstand zu Bauflächen (ausgenommen Betriebsgebiete), Verkehrsflächen usw aufweisen müssen (vgl. im einzelnen § 12 Abs. 4a RPG). Weiters ist im Rahmen des Widmungsverfahrens eine strategische Umweltprüfung durchzuführen.

Auch die Änderung eines bestehenden Seveso-Betriebes ist grundsätzlich nur zulässig, wenn eine solche Zonierung vorliegt. Befindet sich ein Seveso-Betrieb nicht in einer solchen Zone, so ist jedoch die Anwendbarkeit der Bestandsregelung (§ 58 RPG) zu prüfen: Im Rahmen der

Bestandsregelung sind Zu- oder Umbauten oder wesentliche Verwendungsänderungen bei bestehenden Seveso-Betrieben dann zulässig, wenn sie der Weiterführung der zur Zeit der Erlassung des Flächenwidmungsplanes rechtmäßig ausgeübten Nutzung oder einer sonst raumplanungsrechtlich rechtmäßig ausgeübten Nutzung dienen und dadurch keine wesentlichen zusätzlichen Gefahren oder Belästigungen für die Einwohner entstehen und der Gebietscharakter nicht gestört wird. Dies wird im Einzelfall zu prüfen sein. Hinsichtlich des Gebietscharakters ist davon auszugehen, dass Änderungen von bestehenden Seveso-Betrieben im Betriebsgebiet nicht zu einer Störung des Gebietscharakters führen.

## **II. Baugesetz**

Im Baugesetz sind neben Regelungen zur Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie (§ 8 Abs. 4 BauG - siehe unten Punkt 4) noch einige weitere Änderungen erfolgt:

### ***1. Dachvorsprünge (§ 5 Abs. 5 lit. c BauG):***

Die im § 5 Abs 5 lit c enthaltene Regelung über Dachvorsprünge hat in der Vergangenheit teilweise zu Vollzugsproblemen geführt. Mit der Novelle wurde nunmehr klargestellt, dass Dachvorsprünge bis zu einer Ausladung von 1,30 m innerhalb der Abstandsflächen auf dem Baugrundstück errichtet werden dürfen; es entfällt die Prüfung, ob es sich dabei um ein untergeordnetes Bauteil handelt. Sofern der Dachvorsprung eine Ausladung von mehr als 1,30 m hat, darf er bis 1,30 m (aber nicht darüber hinaus) in die Abstandsfläche ragen.

Ein Dachvorsprung ist die über die Abdeckung eines umschlossenen Raumes hinausgehende Fortführung des Daches; soweit das Dach noch der Raumabdeckung dient, ist es noch nicht Dachvorsprung (vgl. Bericht zur Regierungsvorlage, 54. Beilage im Jahre 2015 zu den Sitzungsberichten des XXX. Vorarlberger Landtages).

### ***2. Mindestabstand (§ 6 BauG):***

Der § 6 wurde im Sinne einer besseren Übersichtlichkeit neu gegliedert und lautet nunmehr wie folgt:

*„(1) Der Mindestabstand zur Nachbargrenze beträgt für:*

*a) ein Gebäude 3 m;*

*b) ein sonstiges Bauwerk 2 m.*

*(2) Abweichend von Abs 1 lit a genügt ein Mindestabstand von 2 m für:*

*a) kleine Gebäude nach § 19 lit a bis c;*

*b) Gebäudeteile nach § 5 Abs 5 lit b und c.*

*(3) Abweichend von Abs 1 und 2 genügt ein Mindestabstand von 1 m für:*

*a) Bauwerke und Teile von Bauwerken bis zu einer Höhe von 1,80 m über dem Nachbargrundstück;*

*b) unterirdische Bauwerke oder unterirdische Teile von Bauwerken.*

*(4) Abweichend von Abs 1 bis 3 gilt kein Mindestabstand für:*

*a) Einfriedungen oder sonstige Wände oder Geländer bis zu einer Höhe von 1,80 m über dem Nachbargrundstück;*

*b) ebenerdig befestigte Flächen wie Hauszufahrten und Abstellplätze.*

*...“*

Gegenüber den bisherigen Regelungen über Mindestabstände gibt es zwei Abweichungen (vgl. § 6 Abs 3 lit a und Abs 4 lit b):

Bauwerke und Teile von Bauwerken bis zu einer Höhe von 1,80 m über dem Nachbargrundstück müssen künftig (nur) einen Mindestabstand von 1 m einhalten (§ 6 Abs. 3 lit. a BauG). Das können zB ein Swimmingpool, eine angebaute Terrasse, eine Tiefgaragenabfahrt sein.

Weiters wird nunmehr im § 6 Abs 4 lit b BauG klargestellt, dass für ebenerdig befestigte Flächen wie Hauszufahrten und Abstellplätze kein Mindestabstand einzuhalten ist. Eine befestigte Fläche ist dann ebenerdig, wenn sie mit dem geplanten oder behördlich verfügbaren Gelände bündig abschließt (bei einer Tiefgaragenabfahrt handelt es sich nicht um eine solche Fläche). Werden bei einem Abstellplatz Randsteine odgl verwendet, welche mit dem Gelände nicht bündig abschließen, schadet dies insofern nicht, als gemäß § 6 Abs 4 lit a auch bei Einfriedungen oder sonstigen Wänden oder Geländern bis zu einer Höhe von 1,80 m über dem Nachbargrundstück kein Mindestabstand erforderlich ist (vgl. Bericht zur Regierungsvorlage, 54. Beilage im Jahre 2015 zu den Sitzungsberichten des XXX. Vorarlberger Landtages).

Diese Regelung ist vor folgendem Hintergrund zu sehen: Gemäß § 6 Abs 3 BauG in der vorigen Fassung war bei Errichtung befestigter Flächen, zB Hauszufahrten, Abstellplätzen oder sonstiger befestigter Verkehrs- oder Lagerflächen, kein Mindestabstand einzuhalten, soweit es sich bei diesen Bauvorhaben um unterirdische Bauwerke handelte. Eine befestigte Fläche ist dann unterirdisch, wenn sie mit dem geplanten oder behördlich verfügbaren Gelände bündig abschließt (vgl. Beilage 38/2007, Bericht zu § 6 Abs 3). Aufgrund der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zum Begriff „unterirdisch“ bzw „oberirdisch“ (s. VwGH vom 22.10.2008, 2008/06/0103) war aber mittlerweile davon auszugehen, dass auch befestigte Flächen, zB Hauszufahrten und Abstellplätze, als oberirdische Bauwerke anzusehen sind und daher – anders als ursprünglich vom Gesetzgeber gewollt – ein Mindestabstand erforderlich ist. Nun hat der Gesetzgeber reagiert.

### ***3. Ortsübliche Immissionen bei Stellplätzen, Spielplätzen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen (§ 8 Abs. 2 BauG):***

In der Immissionsschutzbestimmung des § 8 BauG ist nunmehr festgelegt, dass zwei Stellplätze je Wohnung jedenfalls zulässig sind. Es wird somit klargestellt, dass bei dieser Größenordnung an Stellplätzen jedenfalls keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen zu erwarten sind. Daher sind insoweit keine schallschutztechnischen bzw medizinischen Sachverständigengutachten mehr erforderlich.

Weiters wurde im § 8 Abs. 2 lit. c BauG gesetzlich festgelegt, dass die von Spielplätzen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen udgl ausgehenden (durch die Kinder und Jugendlichen verursachten Immissionen) keine das ortsübliche Ausmaß überschreitende Belästigung der Nachbarn erwarten lassen, weshalb sich auch hier die Einholung von entsprechenden Gutachten erübrigt.

### ***4. Heranrückende Wohnbebauung (§ 8 Abs. 3 und 4 BauG):***

In unserem Schreiben an die Gemeinden vom 1.8.2014, ZI VIIa-80.00, wurde die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zur heranrückenden Wohnbebauung bereits näher erläutert. Im Lichte dieser Judikatur des Verfassungsgerichtshofes ist davon auszugehen, dass der Inhaber eines benachbarten Betriebes gemäß § 26 Abs. 1 iVm § 8 BauG im Bauverfahren Parteistellung

hat und Einwendungen betreffend Immissionen, die vom benachbarten Betrieb auf das Baugrundstück einwirken, geltend machen kann. Aus Gründen der Rechtsklarheit wurde dieser Rechtsprechung Rechnung getragen und wurden nunmehr die §§ 8 und 26 BauG entsprechend geändert:

Der § 8 Abs 3 BauG regelt nunmehr, dass Bauwerke im Immissionsbereich eines rechtmäßig bestehenden Betriebes eines Nachbarn keinen Verwendungszweck haben dürfen, der unter Berücksichtigung dieses Betriebes das ortsübliche Ausmaß übersteigende Immissionen beim Bauwerk erwarten lässt. Ob Immissionen das ortsübliche Ausmaß übersteigen, ist unter Berücksichtigung der Flächenwidmung am Standort des Bauvorhabens zu beurteilen.

Wenn ein Bauwerk daher im Immissionsbereich eines solchen Betriebes liegt, so ist es nur zulässig, wenn die auf das Bauwerk rechtmäßig einwirkenden Immissionen das am Standort des Bauvorhabens unter Berücksichtigung der Widmung bestimmte Immissionsniveau (Widmungsmaß) nicht überschreiten oder – im Falle einer Überschreitung – durch die Vorschreibung von Auflagen (zB Lärmschutzwände) das Widmungsmaß eingehalten bzw erreicht werden kann. Festgehalten wird, dass sich der Messpunkt für die Beurteilung der Einhaltung des Widmungsmaßes unmittelbar beim Bauwerk befindet.

Für die Beurteilung, ob ein Bauwerk im Immissionsbereich eines auf dem Grundstück des Nachbarn rechtmäßig bestehenden Betriebes liegt, sind die Immissionen maßgeblich, die aufgrund der für den jeweiligen benachbarten Betrieb maßgebenden anlagenrechtlichen Vorschriften (in der Regel das Betriebsanlagenrecht der GewO 1994 bzw die auf dieser Grundlage erteilten Betriebsanlagengenehmigungen) rechtmäßig auf das Bauwerk einwirken (vgl Bericht zur Regierungsvorlage, 54. Beilage im Jahre 2015 zu den Sitzungsberichten des XXX. Vorarlberger Landtages).

Der § 8 Abs 4 BauG enthält eine vergleichbare Bestimmung für Seveso-Betriebe, wobei hier auf unfallbedingte (also nicht projektgemäße) Gefährdungen abgestellt wird. Der Gefährdungsbereich wird unter Berücksichtigung der vom benachbarten Seveso-Betrieb ausgehenden Gefahren und des beabsichtigten Verwendungszwecks des Bauwerkes im Falle eines schweren Unfalls ermittelt. Hinsichtlich projektgemäßer Immissionen gilt die Bestimmung über die heranrückende Wohnbebauung nach § 8 Abs 3.

Der Betrieb kann nunmehr als Nachbar im Bauverfahren vorbringen (siehe dazu unten Punkt 5), dass er aufgrund der Bebauung in der Nachbarschaft zB mit zusätzlichen Auflagen nach der GewO 1994 rechnen muss. Diesfalls hat die Baubehörde zu prüfen, ob durch entsprechende Auflagen (zB Lärmschutz ua) beim Bauvorhaben in der Nachbarschaft des Betriebes die Einhaltung des Immissionsmaßes erreicht werden kann. Kann dies nicht erfüllt werden, ist das Bauvorhaben zu versagen.

#### **5. Nachbarrechte (§ 26 Abs. 1 BauG):**

Nach § 26 Abs 1 BauG hat der Nachbar im Verfahren über den Bauantrag das Recht, durch Einwendungen die Einhaltung der folgenden Vorschriften geltend zu machen:

- a) § 4 Abs 3 BauG (keine Gefährdungen durch Lawinen, Wasser, Vermurungen, Steinschlag, Rutschungen udgl), soweit mit Auswirkungen auf sein Grundstück zu rechnen ist;

- b) §§ 5 bis 7 BauG (Abstandsvorschriften), soweit sie dem Schutz des Nachbarn dienen;
- c) § 8 Abs 1 und 2 BauG, soweit mit Immissionen auf seinem Grundstück zu rechnen ist und sein Grundstück nicht mehr als 100 Meter vom Baugrundstück entfernt ist;
- d) § 8 Abs 3 und 4, soweit der benachbarte Betrieb in den Anwendungsbereich von anderen anlagenrechtlichen Vorschriften fällt, diese die Vorschreibung nachträglicher Aufträge zu Lasten des Inhabers des Betriebes vorsehen und sein Grundstück nicht mehr als 100 m vom Baugrundstück entfernt ist;
- e) die Festlegungen des Bebauungsplanes über die Baugrenze, die Baulinie und die Höhe des Bauwerks, soweit das Bauwerk nicht mehr als 20 Meter von seinem Grundstück entfernt ist.

Durch die Novelle wurden § 26 Abs. 1 lit c und e geändert und die neue lit d formuliert.

Die Nachbarrechte iZm Immissionen und heranrückender Wohnbebauung (lit c und d) können nur von Grundeigentümern, deren Grundstück nicht mehr als 100 m vom Baugrundstück entfernt ist, geltend gemacht werden. Die Entfernungsregelung in den lit c und d dient ua der Verfahrensökonomie und soll der Baubehörde die Ermittlung des Kreises der Nachbarn, die durch Einwendungen die Einhaltung des § 8 Abs 1 bis 4 geltend machen können, erleichtern. Dies dient auch der Rechtssicherheit, da klargestellt wird, wer die Parteirechte im Verfahren geltend machen kann.

Das Nachbarrecht iZm dem Bebauungsplan nach § 26 Abs. 1 lit e wurde dahingehend geändert, dass dieses nunmehr auch dann geltend gemacht werden kann, wenn das Nachbargrundstück nicht unmittelbar an das Baugrundstück grenzt (sofern das Bauwerk nicht mehr als 20 m entfernt ist). Es gibt nämlich Fälle, wo zwischen dem Baugrundstück und dem Nachbargrundstück lediglich ein schmaler Grundstückstreifen (zB Straße) liegt. Diese sollen nicht schlechter behandelt werden als jene, die direkt an das Baugrundstück angrenzen.

#### **6. Solar- und Photovoltaikanlagen (§ 20 Abs. 2 BauG):**

Mit der Novelle wurden weiters Erleichterungen für Solar- und Photovoltaikanlagen geschaffen. Unter bestimmten Voraussetzungen besteht nunmehr keine Baubewilligungspflicht: Die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen an *bestehenden Bauwerken* ist jedenfalls frei, sofern die Abstandsflächen und Mindestabstände eingehalten werden und

- a) die Anlage in die Dach- oder Wandfläche eingefügt wird oder in einem maximalen Abstand von bis zu 30 cm parallel zur Dach- oder Wandfläche angebracht wird und über diese nicht hinausragt; oder
- b) im Falle der Anbringung auf einem Flachdach der Dachüberstand maximal 1,2 m beträgt und der Abstand zum Dachrand mindestens der Höhe des Dachüberstandes entspricht.

Dass ein Bauvorhaben frei ist bedeutet nur, dass es keiner Baubewilligung oder Bauanzeige bedarf; sonstige Bestimmungen des Baurechts, beispielsweise betreffend die Tragfähigkeit von Bauwerken, den Brandschutz, den Schutz vor Absturzunfällen oder den Schutz vor herabstürzenden Gegenständen (vgl. z.B. Bautechnikverordnung) gelten trotzdem. Werden diese Vorschriften nicht eingehalten, so hat die Behörde allenfalls nach § 40 (Herstellung des rechtmäßigen Zustandes) vorzugehen.

Nach § 17 Abs. 4 BauG kann die Gemeindevertretung zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes durch Verordnung für bestimmte Ortsteile (nicht für das gesamte Ortsgebiet) die Bewilligungsfreistellung ausschließen. Liegt eine solche Verordnung vor, können im Rahmen des jeweiligen Bauverfahrens nähere Bedingungen und Auflagen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes vorgeschrieben werden.


Freundliche Grüße

Für die Vorarlberger Landesregierung  
im Auftrag

Dr Raimund Fend

Ergeht an:

1. ZV Gemeinden per E-Mail, E-Mail:
2. Vorarlberger Gemeindeverband, Marktstraße 51, 6850 Dornbirn, E-Mail:  
vbg.gemeindeverband@gemeindehaus.at
3. Baurechtsverwaltungen, E-Mail:
4. Bezirkshauptmannschaft Dornbirn (BHDO), Intern
5. Bezirkshauptmannschaft Feldkirch (BHFK), Intern
6. Bezirkshauptmannschaft Bludenz (BHBL), Intern
7. Bezirkshauptmannschaft Bregenz (BHBR), Intern
8. Abt. Hochbau und Gebäudewirtschaft (VIIC), Intern
9. Abt. Gesetzgebung (PrsG), Intern

	Dieses Dokument wurde amtssigniert.
	Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes.  Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter <a href="https://www.vorarlberg.gv.at/signaturpruefung">https://www.vorarlberg.gv.at/signaturpruefung</a> verfügbar.  Ausdrucke des Dokuments können beim Amt der Vorarlberger Landesregierung Landhaus A-6901 Bregenz E-Mail: <a href="mailto:land@vorarlberg.at">land@vorarlberg.at</a> überprüft werden.