Auskunft:
Mag. Kevin Steger
T +43 5574 511 27311

Zahl: VIIa-20.010-4//-270

Bregenz, am 10.01.2024

Betreff: Novelle des Raumplanungsgesetzes (LGBl.Nr. 57/2023)
Novelle des Baugesetzes (LGBl.Nr. 58/2023)
Kurzinformation Nr. 174

Anlagen: LGBl.Nr. 57/2023 – Raumplanungsgesetz
- Regierungsvorlage samt Erläuternden Bemerkungen (Beilage 116/2023 des XXXI. Vorarlberger Landtages)
- Textgegenüberstellung (Kunsttext)
LGBl.Nr. 58/2023 – Baugesetz
- Regierungsvorlage samt Erläuternden Bemerkungen (Beilage 117/2023 des XXXI. Vorarlberger Landtages)
- Textgegenüberstellung (Kunsttext)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Abteilung Raumplanung und Baurecht (VIIa) informiert über die Novellen des Raumplanungsgesetzes und des Baugesetzes:

Die vom Vorarlberger Landtag beschlossenen Änderungen des Raumplanungsgesetzes und des Baugesetzes wurden mit LGBl.Nr. 57/2023 bzw. mit LGBl.Nr. 58/2023 kundgemacht. Beide Änderungen **traten am 08.12.2023 in Kraft**.

Die Novellen enthalten insbesondere die folgenden, für die Gemeinden und Baubehörden relevanten Änderungen:

I. Raumplanungsgesetz

1. Ergänzung der Raumplanungsziele
2. Inhaltliche sowie verfahrensrechtliche Änderungen beim räumlichen Entwicklungsplan
3. Verfahrensrechtliche Änderungen beim Flächenwidmungsplan

4. Ausweisung von Zonen für Seveso-Betriebe
5. Einkaufszentren
6. Investorenmodelle und Ferienwohnungen
7. Freifläche-Sondergebiet
8. Vorbehaltsfläche für förderbaren Wohnbau
9. Bausperre bei Aufhebung von Verordnungen durch den VfGH
10. Erweiterung der Festlegungen im Bebauungsplan
11. Neue Verordnungsermächtigung für die Festlegung von Mindeststellflächen für Fahrräder
12. Erweiterung der Bestandsregelung für Wohngebäude in Freihaltegebieten

II. Baugesetz
1. Erweiterung der Begriffsbestimmungen
2. Erweiterung der Nachbarrechte im Zusammenhang mit Seveso-Betrieben
3. Beteiligung der Öffentlichkeit im Zusammenhang mit Seveso-Betrieben
4. Übergangsrecht

Im Folgenden wird auf die jeweiligen Neuerungen näher eingegangen. Ebenso wird auf die Erläuternden Bemerkungen in den angeschlossenen Regierungsvorlagen verwiesen.

I. Raumplanungsgesetz

1. Ergänzung der Raumplanungsziele (§ 2 RPG)

Die Raumplanungsziele (§ 2 Abs. 2 und 3 RPG) wurden um folgende Ziele ergänzt:

- Schutz des Klimas (§ 2 Abs. 2 lit. b RPG)
- Siedlungsgebiete sind bestmöglich vor nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels zu schützen (§ 2 Abs. 3 lit. d RPG)
- Günstige Rahmenbedingungen für leistbares Wohnen sind anzustreben (§ 2 Abs. 3 lit. g RPG)
- Auf einen effizienten Einsatz von Energie ist zu achten und die nachhaltige Nutzung erneuerbarer Energien sowie von Abwärme soll forciert werden (§ 2 Abs. 3 lit. j RPG)

2. Inhaltliche sowie verfahrensrechtliche Änderungen beim räumlichen Entwicklungsplan (§ 11 RPG)

Ein räumlicher Entwicklungsplan hat zukünftig auch Aussagen

- über die zu sichernden Freiräume zum Schutz des Klimas (§ 11 Abs. 1 lit. d RPG),
- über den Schutz vor nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels im Rahmen der angestrebten Siedlungsentwicklung (§ 11 Abs. 1 lit. f RPG),
- über die Energieversorgung unter besonderer Berücksichtigung der Integration und nachhaltigen Nutzung erneuerbarer Energien sowie von Abwärme (§ 11 Abs. 1 lit. j RPG) sowie
- über den förderbaren Wohnbau (§ 11 Abs. 1 lit. k RPG)

zu enthalten.

Bereits bestehende oder spätestens zwölf Monate nach Inkrafttreten dieser Novelle von der Gemeindevertretung beschlossene räumliche Entwicklungspläne müssen spätestens im Zuge der erstmaligen Überprüfung und Anpassung nach § 11b Abs. 2 RPG – also jedenfalls 10 Jahre nach deren Erlassung – an die geänderten Vorgaben des § 11 Abs. 1 RPG angepasst werden. Sofern ein räumlicher Entwicklungsplan erst nach Ablauf von zwölf Monaten nach dem Inkrafttreten dieser Novelle von der Gemeindevertretung beschlossen wird, hat dieser von vornherein auch den geänderten Vorgaben des § 11 Abs. 1 RPG zu entsprechen (vgl. § 63 Abs. 2 RPG).

In § 11 Abs. 3 RPG wird klargestellt, dass die Mitwirkung der Bevölkerung bereits vor der Beschlussfassung des Entwurfes des räumlichen Entwicklungsplanes zu erfolgen hat. In § 11b Abs. 1 RPG wird eine Verfahrensvereinfachung dahingehend vorgenommen, dass bei einer Änderung des räumlichen Entwicklungsplanes die Mitwirkung der Bevölkerung nur insoweit sicherzustellen ist, als diese von den Änderungen unmittelbar betroffen ist.

Bisher war zur Erlassung eines räumlichen Entwicklungsplanes bzw. zur Anpassung desselben eine Frist bis zum 31.12.2022 vorgesehen. Vor dem Hintergrund, dass diese Frist von einigen Gemeinden nicht eingehalten wurde, erschien es zweckmäßig, die Fristen nach § 61 Abs. 6 und 7 RPG auf 31.12.2024 zu erstrecken. Gleichzeitig wurde in § 61 Abs. 7a RPG die Möglichkeit zur Setzung einer angemessenen Nachfrist mit Bescheid durch die Landesregierung eingeführt. Wird auch dieser Frist nicht entsprochen, dürfen – bis zum Inkrafttreten des räumlichen Entwicklungsplanes – keine weiteren Grundflächen als Bauflächen oder Sondergebiete gewidmet werden.

3. Verfahrensrechtliche Änderungen beim Flächenwidmungsplan (§ 12 und § 21 RPG)

Durch eine Ergänzung im § 12 Abs. 5 lit. a RPG wurde klargestellt, dass im Zuge einer Neuwidmung als Baufläche dann kein Mindestmaß der baulichen Nutzung festzulegen ist, wenn auf dieser Fläche aufgrund von Festlegungen im Bebauungsplan kein oberirdisches Gebäude, sondern lediglich ein anderes Bauwerk errichtet werden kann. Dies wäre beispielsweise dann der Fall, wenn im Bebauungsplan nach § 28 Abs. 3 lit. a RPG die Art der baulichen Nutzung als „befestigte Fläche für betriebliche Zwecke“ (z.B. Lagerplatz, Abstellplatz usw.) festgelegt ist. Korrespondierend zu dieser Änderung erfolgte auch im § 28 Abs. 3 lit. a RPG eine entsprechende Klarstellung.

In § 12 Abs. 7 RPG wurde vorgesehen, dass eine Widmung als besondere Fläche auch dann nicht zu befristen ist, wenn die Fläche für sich genommen aufgrund ihrer Größe, Form und Lage zu einer Verwendung entsprechend dem festgelegten Verwendungszweck nicht geeignet ist. Demnach kann beispielsweise für eine Teilfläche, die aufgrund einer Korrektur des Grenzverlaufes einem als besondere Fläche für Ferienwohnungen gewidmeten Grundstück zugeschlagen wird, unbefristet dieselbe Widmung festgelegt werden. Im § 12 Abs. 7 RPG wurde zudem vorgesehen, dass eine Änderung einer nicht befristeten Widmung als besondere Fläche (z.B. Änderung des Höchstausmaßes der zulässigen Verkaufsfläche bei einer besonderen Widmung für Einkaufszentren) nicht zu befristen ist.

Die verpflichtende Verständigung des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung über die Veröffentlichung des beschlossenen Entwurfes des Flächenwidmungsplanes entfällt (§ 21 Abs. 2 RPG). Zukünftig hat eine Verständigung nur mehr dann zu erfolgen, wenn die Belange des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung wesentlich berührt werden.

Durch eine Ergänzung im § 23 Abs. 6 RPG wurde klargestellt, dass nur jene angrenzenden Gemeinden anzuhören sind, deren Belange durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes wesentlich berührt werden.

4. Ausweisung von Zonen für Seveso-Betriebe (§ 14 RPG)

Wie bisher ist die Errichtung neuer Seveso-Betriebe widmungsrechtlich nur dann zulässig, wenn eine Zonierung nach § 14 Abs. 7 erster Satz RPG vorliegt. Eine solche Zonierung darf nur unter Beachtung der Vorgaben nach § 12 Abs. 8 RPG ausgewiesen werden. Auch für die Änderung von bestehenden Seveso-Betrieben ist eine Zonierung Voraussetzung. Wird bei einem bestehenden Seveso-Betrieb der nach § 12 Abs. 8 RPG erforderliche Schutzabstand nicht eingehalten, ist künftig eine Zonierung dann möglich, wenn in einem Bebauungsplan (insbesondere nach § 28 Abs. 3 lit. l RPG) durch besondere bauliche Maßnahmen sichergestellt wird, dass die bestehende Gefährdung im Falle eines schweren Unfalles höchstens unwesentlich vergrößert und die Begrenzung der Folgen eines solchen Unfalles höchstens unwesentlich erschwert werden.

In der Übergangsregelung des § 63 Abs. 5 RPG ist festgelegt, dass bis zur Erlassung eines entsprechenden Bebauungsplanes Bauvorhaben betreffend den Seveso-Betrieb bzw. Bauvorhaben auf Flächen innerhalb des Schutzabstandes des Seveso-Betriebes nur dann baurechtlich bewilligt werden dürfen, wenn (insbesondere durch bauliche oder organisatorische Vorkehrungen) gewährleistet ist, dass die bestehende Gefährdung im Falle eines schweren Unfalles höchstens unwesentlich vergrößert oder die Begrenzung der Folgen eines solchen Unfalles höchstens unwesentlich erschwert werden.

5. Einkaufszentren (§ 15 RPG)

Im Sinne des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden wurde im § 15 Abs. 8 lit. d RPG festgelegt, dass auch Einkaufszentren mit weniger als 900 m² Verkaufsfläche nur mehr dann errichtet werden dürfen, wenn die Stellplätze (ausgenommen höchstens ein Drittel der verpflichtend zu errichtenden Stellplätze) in Garagen oder auf Gebäuden errichtet werden.

Zudem ist die Errichtung eines Einkaufszentrums nur mehr dann zulässig, wenn auch eine Photovoltaikanlage errichtet wird, deren Ausgangsleistung geeignet ist, in Summe den für die Raumkühlung benötigten Strom abzudecken, es sei denn, eine solche Anlage ist aus technischen Gründen nicht möglich oder aufgrund zu geringer Sonneneinstrahlung am Standort nicht zweckmäßig (vgl. § 15 Abs. 8 lit. e RPG).

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 eines nur eingeschränkt für den Verkauf bestimmter Waren zulässigen Einkaufszentrums durch den Verkauf anderer Waren.

6. Investorenmodelle und Ferienwohnungen (§ 16 und 16a RPG)

Die Regelungen betreffend die Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnungen wurden verschärft, wobei der Ferienwohnungsbegriff (vgl. § 16 Abs. 1 RPG) nicht geändert wurde.

a) Investorenmodelle

Gemäß § 16 Abs. 2 lit. a RPG gelten Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung dienen, wenn tagsüber die ständige Anwesenheit einer Ansprechperson gewährleistet ist, grundsätzlich nicht als Ferienwohnung (auf die Mitwirkungspflicht gemäß § 16a Abs. 5 RPG wird in diesem Zusammenhang hingewiesen). Bereits nach der geltenden Rechtslage schließen jedoch Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen, die Annahme einer gewerblichen Beherbergung aus (§16 Abs. 3 lit. a RPG). Darüber hinaus gelten künftig auch solche (gastgewerblich genutzten) Wohnungen und Wohnräume als Ferienwohnungen, an denen Wohnungseigentum besteht, sofern sie Teil einer betrieblichen oder sonst funktionalen Einheit der gastgewerblichen Beherbergung (wie Hotels, Apparthotels u.dgl.) sind und diese mindestens zwei Wohnungseigentumsobjekte umfasst. Zudem gelten gemäß § 16 Abs. 3 lit. c RPG gastgewerblich genutzte Wohnungen und Wohnräume als Ferienwohnungen, wenn sie (auch) vom Eigentümer benutzt werden.

Mit der Übergangsregelung des § 63 Abs. 3 lit. a RPG ist jedoch gewährleistet, dass im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle rechtmäßig bestehende Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen dienen, auch dann weiterhin als solche genutzt werden können, wenn Wohnungseigentum besteht. Zudem ist mit der Regelung des § 63 Abs. 3 lit. b RPG sichergestellt, dass in Bauverfahren betreffend die wesentliche Änderung von rechtmäßig bestehenden (der gewerblichen Beherbergung dienenden) Wohnungen und Wohnräume, die raumplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach dem bisher geltenden § 16 RPG zu beurteilen ist. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass der entsprechende Bauantrag bereits vor Inkrafttreten der Novelle bei der Baubehörde eingelangt ist.
Beide Begünstigungen kommen jedoch nur dann zur Anwendung, wenn Wohnungseigentum bereits vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle begründet bzw. der Antrag auf Einverleibung vor diesem Zeitpunkt beim zuständigen Grundbuchsgericht eingebracht wurde.

Um den Gemeinden die Möglichkeit zu eröffnen, in bestimmten abgegrenzten Gebieten gezielt Investorenmodelle zuzulassen, ist weiters vorgesehen, dass auf Flächen mit einer Ferienwohnungswidmung Zonen ausgewiesen werden können, in denen ausschließlich

Ferienwohnungen im Sinne des § 16 Abs. 3 lit. b und c RPG (Investorenmodelle) errichtet werden dürfen (§ 16a Abs. 1).

b) Ausnahmebewilligung und Auskunftsverpflichtung

Im § 16a Abs. 3 lit. a RPG werden die jeweils strengeren Bewilligungsvoraussetzungen des bisherigen § 16 Abs. 4 lit. a und b RPG miteinander kombiniert. So kann künftig eine entsprechende Ausnahmebewilligung nicht erteilt werden, wenn der vormalige Eigentümer noch nicht verstorben ist. Zudem kann dem Antragsteller eine Ausnahmebewilligung nur dann erteilt werden, wenn dieser aufgrund besonderer persönlicher Verhältnisse ein Interesse an der Nutzung als Ferienwohnung hat.

In § 16a Abs. 5 RPG werden Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen verpflichtet, Auskünfte zu einem bestimmten Nutzerverhalten zu erteilen und verbrauchsbezogene Daten zu übermitteln. Diese Verpflichtung besteht jedoch nur insoweit, als die Auskünfte bzw. Daten zur Beurteilung des Vorliegens einer unzulässigen Ferienwohnungsnutzung erforderlich sind.

7. Freifläche – Sondergebiet (§ 18 Abs. 4 RPG)

Die Bestimmung des § 18 Abs. 4 RPG wurde neu gefasst. Weiterhin erfolgt eine demonstrative Aufzählung der Gebäude und Anlagen, die vom Typus her als solche in Frage kommen, die ihrer Zweckwidmung nach an einen bestimmten Standort gebunden sind oder sich an einem bestimmten Standort besonders eignen. Anders als bisher erfolgt diese Aufzählung jedoch gegliedert nach Anlagentypen in den lit. a bis f. Weiters wurde im Sinne einer gesetzlichen Klarstellung präzisiert, welche (wirtschaftlichen) Nutzungen jedenfalls auch mit einer Sondergebietswidmung zugelassen werden können. Um in der Vollzugspraxis erforderliche raumplanungsfachliche Handlungsspielräume zu eröffnen, wurde zudem die Möglichkeit zur Ausweisung von Sondergebieten in der Freifläche in Teilbereichen erweitert.

Mit der Übergangsbestimmung in § 63 Abs. 6 RPG wurde vorgesehen, dass bestehende Widmungen als Freifläche-Sondergebiet für Lagerplätze auch dann rechtmäßig sind, wenn sie anderen als in § 18 Abs. 4 lit. a bis d RPG genannten Nutzungen dienen.

8. Vorbehaltsflächen für förderbaren Wohnbau (§ 20 RPG)

In § 20 Abs. 2 RPG wurde klargestellt, dass zu den Zwecken des Gemeinbedarfes, für die nach Abs. 1 Vorbehaltsflächen festgelegt werden können, neben dem gemeinnützigen Wohnbau auch der förderbare Wohnbau zählt. Der Begriff förderbarer Wohnbau bezeichnet Wohnbauprojekte, welche die objektbezogenen Voraussetzungen der Wohnbauförderungsrichtlinie erfüllen und insofern nach den jeweiligen Vorschriften des Wohnbauförderungsrechts gefördert werden können.

9. Bausperre bei Aufhebung von Verordnungen durch den VfGH (§ 25 Abs. 4 und 37 Abs. 4 RPG)

Im Falle der Aufhebung eines Flächenwidmungsplanes bzw. eines Teiles desselben, eines Bebauungsplanes bzw. eines Teiles desselben oder bei einer (teilweisen) Aufhebung einer

Verordnung nach den §§ 31 bis 34a RPG durch den Verfassungsgerichtshof – und zwar ab dem Inkrafttreten dieser Aufhebung – wird eine Bausperre für die betroffenen Grundstücke wirksam. Die Bausperre bewirkt, dass eine Baubewilligung (bzw. eine andere in § 25 Abs. 2 bzw. 37 Abs. 2 RPG genannte Bewilligung) nur dann erteilt werden darf, wenn das geplante Vorhaben der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht der Gemeinde nicht widerspricht.

10. Erweiterung der Festlegungen im Bebauungsplan (§ 28 RPG)

Entsprechend dem nunmehrigen Ziel nach § 2 Abs. 3 lit. d RPG ist auch im Bebauungsplan der Schutz vor nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen (bspw. Festlegung von Baugrenzen nach Abs. 3 lit. h, Festlegungen zu Fassaden- oder Dachbegrünungen nach Abs. 3 lit. n).

Mit der Ergänzung in § 28 Abs. 3 lit. a RPG wurde klargestellt, dass die im Bebauungsplan festzulegende Art der baulichen Nutzung nicht nur Gebäude, sondern auch andere Bauwerke (z.B. befestigte Flächen für betriebliche Zwecke wie Lagerplätze, Abstellplätze oder Ähnliches) umfasst.

Mit § 28 Abs. 3 lit. l RPG wurde die Grundlage dafür geschaffen, dass die Gemeinde neben den bereits derzeit möglichen Maßnahmen nach Abs. 3 – wie z.B. die Festlegung der Art der baulichen Nutzung (lit. a), des Maßes der baulichen Nutzung (lit. b) usw. – erforderlichenfalls besondere bauliche Maßnahmen festlegen kann, um schwere Unfälle bei Seveso-Betrieben zu vermeiden und ihre Folgen zu begrenzen. Diesbezüglich wird auf die Übergangsbestimmung des § 63 Abs. 5 RPG hingewiesen, wonach die Gemeinde verpflichtet ist, innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten der gegenständlichen Novelle einen Bebauungsplan nach § 14 Abs. 7 RPG zu erlassen, wenn bei einem bestehenden Seveso-Betrieb innerhalb des einzuhaltenden Schutzabstandes Flächen im Sinne des § 12 Abs. 8 RPG bestehen.

In § 28 Abs. 3 lit. n RPG wurde klargestellt, dass die Gemeinden künftig im Bebauungsplan hinsichtlich der äußeren Gestaltung von Bauwerken auch Festlegungen betreffend die Begrünung von Bauwerken treffen können. Zu denken ist in diesem Zusammenhang beispielsweise an nähere Festlegungen zu Fassadenbegrünungen oder Gründächern.

In § 28 Abs. 3 lit. o RPG wurden die Gemeinden ermächtigt, im Bebauungsplan Festlegungen betreffend die Freihaltung bestimmter Flächen zu treffen, sofern dies zu Erreichung der Raumplanungsziele erforderlich ist.

11. Neue Verordnungsermächtigung für die Festlegung von Mindeststellflächen für Fahrräder (§ 34a RPG)

Um den Fahrradverkehr zu fördern und umweltverträgliche Mobilität zu begünstigen, haben die Gemeinden die Möglichkeit, für Bauwerke das Ausmaß der Mindestfläche für das Abstellen von Fahrrädern mit Verordnung festzulegen. Diese Festlegungen können auch in einem Bebauungsplan getroffen werden (vgl. § 28 Abs. 3 lit. f RPG).

12. Erweiterung der Bestandsregelung für Wohngebäude in Freihaltegebieten (§ 58 RPG)
Im § 58 Abs. 3 lit. d RPG wurde vorgesehen, dass bei Gebäuden im Freihaltegebiet ein Zubau im Rahmen der Bestandsregelung nicht nur dann möglich ist, wenn dieser für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung notwendig ist, sondern auch bei ganzjährig bewohnten Wohngebäuden.

II. Baugesetz

1. Erweiterung der Begriffsbestimmungen (§ 2 Abs. 1 lit. p BauG)
Korrespondierend zur Änderung der Ferienwohnungsbestimmungen in § 16 und 16a RPG wurde der Begriff der „wesentlichen Änderung der Verwendung eines Gebäudes" erweitert. Demnach liegt künftig eine wesentliche Änderung der Verwendung eines Gebäudes auch dann vor, wenn an Wohnungen oder Wohnräumen, die der gewerblichen Beherbergung von Gästen dienen, Wohnungseigentum begründet wird. Voraussetzung ist, dass sich das betreffende Gebäude in einem Gebiet befindet, in dem die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes betreffend Ferienwohnungen Anwendung finden. In diesen Fällen ist im Bauverfahren klarzustellen, zu welchem Zweck das parifizierte Objekt verwendet werden soll. Dieser Verwendungszweck ist in weiterer Folge maßgeblich dafür, ob die Baubewilligung erteilt werden kann oder nicht.

2. Erweiterung der Nachbarrechte im Zusammenhang mit Seveso-Betrieben (§26 Abs. 1 BauG)
Künftig haben Nachbarn in Bauverfahren betreffend die Errichtung bzw. die Änderung eines Seveso-Betriebes auch ein Mitspracherecht hinsichtlich der Einhaltung des angemessenen Schutzabstandes nach § 12 Abs. 8 RPG sowie hinsichtlich der Einhaltung des Erfordernisses einer Zonierung und der in einem Bebauungsplan nach § 14 Abs. 7 RPG zu treffenden Festlegungen, soweit diese Bestimmungen dem Schutz des Nachbarn dienen. Darüber hinaus können die Nachbarn (bis zur Erlassung eines entsprechenden Bebauungsplanes) auch die nach der Übergangsbestimmung des § 63 Abs. 5 zweiter Satz RPG festgelegten und ihrem Schutz dienenden Erfordernisse für Bauvorhaben betreffend Seveso-Betriebe geltend machen. Diese Einwände können aber auch vom Inhaber eines Seveso-Betriebes erhoben werden, wenn sich durch ein Bauvorhaben innerhalb des Schutzabstandes (§ 12 Abs. 8 RPG) die Gefahr eines schweren Unfalles erhöhen würde (vgl. § 26 Abs. 1 lit. f BauG)

3. Beteiligung der Öffentlichkeit im Zusammenhang mit Seveso-Betrieben (§ 26a BauG)
Im § 26a Abs. 1 BauG ist nunmehr auch die Beteiligung von anerkannten Umweltorganisationen (vgl. § 26a Abs. 7 BauG) am Baubewilligungsverfahren vorgesehen. Eine solche Beteiligung beschränkt sich auf Baubewilligungsverfahren betreffend die Errichtung oder wesentliche Änderung von Seveso-Betrieben sowie betreffend Bauvorhaben auf Flächen innerhalb des Schutzabstandes rechtmäßig bestehender Seveso-Betriebe. Diese Regelung dient der Umsetzung des Art. 15 Abs. 1 Seveso-III-Richtlinie.

Damit die betreffende Umweltorganisation Kenntnis von der Einleitung eines relevanten Baubewilligungsverfahrens erlangen kann, muss die Baubehörde künftig die in Abs. 3 genannten Informationen auf dem Veröffentlichungsportal im Internet veröffentlichen.

Anerkannte Umweltorganisationen erhalten das Recht der Verfahrensbeteiligung nur, wenn sie während der Veröffentlichungsfrist ihren Wunsch der Verfahrensbeteiligung gegenüber der Behörde ausdrücklich äußern (vgl. § 26 Abs. 3 lit. d BauG).

Der Umfang der Verfahrensbeteiligung von anerkannten Umweltorganisationen beschränkt sich auf die Einhaltung des angemessenen Schutzabstandes nach § 12 Abs. 8 RPG sowie auf die Einhaltung des Erfordernisses der Zonierung und der Festlegungen im Bebauungsplan nach § 14 Abs. 7 RPG. Darüber hinaus können sie (bis zur Erlassung eines entsprechenden Bebauungsplanes) auch die nach der Übergangsbestimmung des § 63 Abs. 5 zweiter Satz RPG festgelegten Erfordernisse für Bauvorhaben betreffend einen Seveso-Betrieb bzw. für Bauvorhaben auf Flächen innerhalb des Schutzabstandes nach § 12 Abs. 8 RPG geltend machen. Dasselbe gilt im Hinblick auf den Umfang des Beschwerderechts, wobei eine Beteiligung der anerkannten Umweltorganisation im Baubewilligungsverfahren keine Voraussetzung für die Ausübung des Beschwerderechts ist.

Damit die betroffene Öffentlichkeit von Bauverfahren, in denen ihr ein Beschwerderecht zukommt, Kenntnis erlangen kann, wurde in § 26a Abs. 4 BauG eine Pflicht zur Veröffentlichung der entsprechenden Entscheidungen vorgesehen.

4. Übergangsrecht

In der Übergangsregelung des § 63 Abs. 2 BauG wurde klargestellt, dass die Begründung von Wohnungseigentum an bislang oder künftig der gastgewerblichen Beherbergung dienenden Einheiten vor Inkrafttreten der gegenständlichen Novelle nicht als wesentliche Änderung der Verwendung eines Gebäudes zu beurteilen ist. Dies gilt auch für Fälle, in denen der Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentums beim zuständigen Grundbuchsgericht vor Inkrafttreten der gegenständlichen Novelle eingebracht wurde, die Einverleibung im Grundbuch jedoch erst nach diesem Zeitpunkt erfolgt ist.

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

Mit freundlichen Grüßen

Für die Vorarlberger Landesregierung
Der Landesamtsdirektor

Mag. Philipp Abbrederis

Ergeht an:

1. Gemeinden, E-Mail:
2. Bezirkshauptmannschaft Bregenz (BHBR), Intern
3. Bezirkshauptmannschaft Bludenz (BHBL), Intern
4. Bezirkshauptmannschaft Dornbirn (BHDO), Intern
5. Bezirkshauptmannschaft Feldkirch (BHFK), Intern
6. Vorarlberger Gemeindeverband, Marktstraße 51, 6850 Dornbirn, E-Mail: vorarlberg@gemeindeverband.at
7. Regionalplanungsgemeinschaften, E-Mail:

Nachrichtlich an:

1. Abt. Umwelt- und Klimaschutz (IVe), Intern
2. Abt. Landwirtschaft und ländlicher Raum (Va), Intern
3. Abt. Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VIa), Intern
4. Abt. Wirtschaftsrecht (VIb), Intern
5. Abt. Maschinenbau und Elektrotechnik (VIc), Intern
6. Abt. Wasserwirtschaft (VIId), Intern
7. Abt. Hochbau und Gebäudewirtschaft (VIIc), Intern
8. Institut für Umwelt und Lebensmittelsicherheit des Landes Vorarlberg (UI), Intern
9. Landesverwaltungsgericht Vorarlberg, Landwehrstraße 1, 6900 Bregenz, E-Mail: post@lvwg-vorarlberg.at
10. Landesvolksanwalt Vorarlberg (LVAV), Intern
11. Naturschutzanwaltschaft, Jahngasse 9, 6850 Dornbirn, E-Mail: office@naturschutzanwalt.at
12. Herrn Landesrat Mag. Marco Tittler, im Hause, E-Mail: marco.tittler@vorarlberg.at

Vor Abfertigung an:

Abt. Gesetzgebung (PrsG), Intern, mit dem Ersuchen um Mitzeichnung

Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes.

Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter https://www.signaturpruefung.gv.at/ verfügbar.

Ausdrucke des Dokuments können beim

Amt der Vorarlberger Landesregierung
Landhaus
A-6901 Bregenz
E-Mail: land@vorarlberg.at
überprüft werden.