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

Zahl: VIIa-20.010-4//-211

Bregenz, am 11.01.2018

Betreff: Gesetz zur Deregulierung und Verwaltungsvereinfachung 2017 – Sammelgesetz;
- Änderung des Baugesetzes
- Änderung des Raumplanungsgesetzes
- Änderung des Campingplatzgesetzes
Verordnung der Landesregierung über Bauvorhaben, die Interessen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes besonders berühren können

Anlagen:
- LGBl.Nr. 78/2017
- Regierungsvorlage (Beilage 70/2017 des XXX. Vorarlberger Landtages)
- Textgegenüberstellung (Kunsttext)
- LGBl.Nr. 106/2017 samt Erläuternden Bemerkungen
- Textgegenüberstellung (Kunsttext)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Vorarlberger Landtag hat am 4. Oktober 2017 das Gesetz zur Deregulierung und Verwaltungsvereinfachung 2017 – Sammelgesetz beschlossen. Dieses Sammelgesetz, mit welchem u.a. auch das Baugesetz, das Raumplanungsgesetz und das Campingplatzgesetz geändert wurden, trat am 1.1.2018 in Kraft (LGBl.Nr. 78/2017).

Weiters wurde auf der gesetzlichen Grundlage des § 50a Abs. 1 BauG von der Landesregierung eine neue Verordnung über Bauvorhaben, die Interessen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes besonders berühren können, beschlossen. Der § 50a BauG in Verbindung mit dieser Verordnung regelt, bei welchen Bauvorhaben im Hinblick auf die zu wahrenden Interessen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes von der Baubehörde zwingend ein Gutachten des einschlägigen Amtssachverständigen beim Amt der Landesregierung einzuholen ist.

Diese Verordnung trat ebenfalls am 1.1.2018 in Kraft (LGBl.Nr. 106/2017); gleichzeitig trat die bisherige Verordnung außer Kraft.

A) Was ändert sich im Baugesetz?

Im Baugesetz wurden die Ausnahmen vom Geltungsbereich des Baugesetzes erweitert (vgl. § 1 Abs. 1 lit. f, g, h, i, m und o BauG). Zudem stellen Anlagen zur Gartengestaltung wie Steingärten, Hochbeete, Grillkamine u.dgl. und Kinderspielplätze einschließlich Spielplatzeinrichtungen unter bestimmten Voraussetzungen freie Bauvorhaben dar (§ 20 Abs. 4 BauG). Schließlich wurde die Schlussüberprüfung (abgesehen von einer verpflichtenden Überprüfung von bestimmten Anlagen mit einem besonderen Verwendungszweck) abgeschafft (§§ 43 und 44 BauG). Weiters erfolgten terminologische Anpassungen, eine Unstimmigkeit wurde bereinigt und Verweise wurden richtiggestellt (siehe §§ 25 Abs. 3, 34 Abs. 2, 49 Abs. 1, 53 Abs. 1, 55 und 56).

1. Ausnahmen vom Geltungsbereich des Baugesetzes

Vom Anwendungsbereich des Baugesetzes wurden zusätzlich ausgenommen: Leitungen für Telekommunikation (§ 1 Abs. 1 lit. f BauG), Gebäude, die nach wasserrechtlichen Vorschriften einer Bewilligung oder Anzeige bedürfen und unmittelbar der Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung oder sonst der Wassernutzung dienen (§ 1 Abs. 1 lit. g BauG), Anlagen zum Schutz vor Naturgefahren, die von einer Gebietskörperschaft errichtet werden, soweit es sich nicht um Gebäude handelt (§ 1 Abs. 1 lit. h BauG), Anlagen für den Jagdbetrieb, soweit es sich nicht um Gebäude für Wohnzwecke oder Gebäude mit einer überbauten Fläche von mehr als 25 m² handelt (§ 1 Abs. 1 lit. i BauG), Mobilheime sowie Bungalows auf Campingplätzen (§ 1 Abs. 1 lit. m BauG) und Bienenstände, soweit es sich nicht um Gebäude handelt (§ 1 Abs. 1 lit. o BauG).

a) Leitungen für Telekommunikation

Was als Leitung, welche dem Zweck der Telekommunikation dient, anzusehen ist, ist grundsätzlich nach dem Telekommunikationsgesetz 2003 (TKG 2003) zu beurteilen; das TKG 2003 verwendet allerdings den Begriff der Leitung nicht, sondern spricht von Kommunikationslinien, worunter „unter- oder oberirdisch geführte Übertragungswege (Kommunikationsanlagen) einschließlich deren Zubehör wie Schalt-, Verstärker- oder Verzweigungseinrichtungen, Stromzuführungen, Verkabelungen in Gebäuden, Masten, Antennen, Türme und andere Trägerstrukturen, Leitungsrohre, Leerrohre, Kabelschächte, Einstiegsschächte und Verteilerkästen“ zu verstehen sind. Der Begriff Kommunikationslinie ist demnach technologieneutral und umfasst nicht nur „feste“ (also kabelgebundene) Übertragungswege. Da das Baugesetz jedoch von Leitungen spricht, sind nur kabelgebundene Übertragungswege von seinem Geltungsbereich ausgenommen, nicht jedoch Antennen, Masten u.dgl., die der drahtlosen Kommunikation mittels Funk dienen.

b) Gebäude, die nach wasserrechtlichen Vorschriften einer Bewilligung oder Anzeige bedürfen und unmittelbar der Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung oder sonst der Wassernutzung dienen

Es werden jene Gebäude vom Geltungsbereich des Baugesetzes ausgenommen, die unmittelbar der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung oder sonst der Wassernutzung dienen, worunter jedenfalls auch die Gewinnung von Energie oder Wärme bzw. Kälte aus Wasser fällt.

Die bisherige Ausnahme, wonach Gebäude nicht vom Geltungsbereich ausgenommen waren, war – insbesondere auch vor dem kompetenzrechtlichen Hintergrund – zu eng (vgl. auch VfSlg. 13.234/1992). Beispielsweise sollen folgende nach wasserrechtlichen Vorschriften anzeige- bzw. bewilligungspflichtige Bauwerke auch insoweit, als es sich bei ihnen um Gebäude handelt, von der Ausnahme erfasst sein – weil unmittelbar der Wassernutzung im Sinne dieser Gesetzesbestimmung dienend – und nicht dem Geltungsbereich des Baugesetzes unterliegen: Kraftwerke mit Turbinengebäude (vgl. VfGH 1.12.1992, B 1057/91), Pumpwerke, Speicherbehälter, Regenüberlaufbecken, Übergabe- und Druckreduktionsschächte, Quell- und Brunnenfassungen, Kläranlagen, hydrographische Messstationen, Wärmepumpen usw., samt den sich in diesen Gebäuden befindenden Räumlichkeiten, die dem Betrieb der Anlage dienen (z.B. Betriebs- oder Steuerungswarte, Labor, Sanitär- bzw. Aufenthaltsraum für das Personal).

c) Anlagen zum Schutz vor Naturgefahren, die von einer Gebietskörperschaft errichtet werden, soweit es sich nicht um Gebäude handelt

Bei Naturgefahren nach § 1 Abs. 1 lit. h BauG handelt es sich insbesondere um Gefahren durch Lawinen, Wasser, Vermurungen, Steinschlag, Rutschungen u.dgl., wobei Anlagen zum Schutz vor von Wasser ausgehenden Gefahren bereits gemäß § 1 Abs. 1 lit. g BauG vom Geltungsbereich des Baugesetzes ausgenommen sind, sofern sie nach wasserrechtlichen Vorschriften einer Bewilligung oder Anzeige bedürfen. Zu den Gebietskörperschaften zählen Bund, Land und Gemeinde, weshalb auch die von der Wildbach- und Lawinenverbauung als unmittelbarer Bundesbehörde errichteten Anlagen zum Schutz vor Naturgefahren vom Geltungsbereich des Baugesetzes ausgenommen sind.

d) Anlagen für den Jagdbetrieb, soweit es sich nicht um Gebäude für Wohnzwecke oder Gebäude mit einer überbauten Fläche von mehr als 25 m² handelt

Unter den Begriff „Anlagen für den Jagdbetrieb“ nach § 1 Abs. 1 lit. i BauG fallen beispielsweise Hochsitze, Futterplätze, Wildwintergatter, Jagdsteige, Wildzäune (vgl. auch § 29 des Jagdgesetzes) oder etwa Lagergebäude für Wildfutter. Jagdhütten sowie Gebäude für den Jagdbetrieb mit einer überbauten Fläche von mehr als 25 m² unterliegen weiterhin dem Geltungsbereich des Baugesetzes. Eine Definition, was als „überbaute Fläche“ anzusehen ist, findet sich derzeit in § 2 lit. i der Baubemessungsverordnung.

e) Mobilheime sowie Bungalows auf Campingplätzen

Zelte und Wohnwagen auf Campingplätzen (einschließlich der nach § 9 Abs. 1 des Campingplatzgesetzes zulässigen Bestandteile, Unter- bzw. Überbauten) sollen weiterhin vom Baugesetz ausgenommen sein. Diese Ausnahme wird nunmehr auf Mobilheime und Bungalows, welche der Unterbringung von Gästen auf Campingplätzen dienen, ausgedehnt. Diese Ausnahme ist im Hinblick darauf, dass Mobilheime und Bungalows einerseits nicht der Befriedigung eines ständigen Wohnbedürfnisses dienen und andererseits gemäß § 2 Abs. 7 des Campingplatzgesetzes in ihrer Größe beschränkt sind, gerechtfertigt. Abgesehen davon bedarf das Aufstellen von Mobilheimen und die Errichtung von Bungalows einer Bewilligung nach § 3 Abs. 1 lit. b des Campingplatzgesetzes. Festgehalten wird, dass die Ausnahme nur für Mobilheime und Bungalows zur Unterbringung von Gästen gilt. Sonstige Bauwerke auf Campingplätzen (z.B. Gebäude für Infrastruktureinrichtungen) unterliegen nach wie vor dem Baugesetz.

f) Bienenstände, soweit es sich nicht um Gebäude handelt

Im Gesetz über das Halten und die Zucht von Bienen, LGBl.Nr. 20/1990 idgF, werden die für das Aufstellen von Bienenständen zu beachtenden Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken festgelegt. Es erscheint deshalb nicht erforderlich, dass Bienenstände, bei denen es sich nicht um Gebäude handelt, zusätzlich dem Baugesetz unterliegen.

2. Freie Bauvorhaben

Gemäß § 20 Abs. 4 BauG stellen Anlagen zur Gartengestaltung wie Steingärten, Hochbeete, Grillkamine u.dgl. (lit. a) und Kinderspielplätze einschließlich Spielplatzeinrichtungen (lit. b), sofern die Abstandsflächen und Mindestabstände eingehalten werden und es sich nicht um Gebäude handelt, freie Bauvorhaben dar.

a) Anlagen zur Gartengestaltung wie Steingärten, Hochbeete, Grillkamine u.dgl

Unter Anlagen zur Gartengestaltung fallen neben den in § 20 Abs. 4 lit. a BauG genannten Beispielen z.B. auch Statuen oder Brunnen. Auch kleinere Stützmauern zum ausschließlichen Zweck der Gartengestaltung können unter diese Bestimmung fallen; dienen die Stützmauern jedoch z.B. der Hangsicherung etwa im Zusammenhang mit der Ausführung eines Gebäudes in Hanglage oder mit der Errichtung einer Straße und daher nicht ausschließlich der Gartengestaltung, handelt es sich nicht um Anlagen zur Gartengestaltung im Sinne des § 20 Abs. 4 lit. a BauG. Eine in den Garten integrierte Terrasse kann ebenfalls eine Anlage zur Gartengestaltung darstellen, sofern es sich um ein selbständiges Bauwerk (s. dazu VwGH 17.8.2010, 2009/06/0071) handelt.

Bauvorhaben, die nicht ausschließlich der Gartengestaltung dienen (z.B. Einfriedungen, Schwimmteiche, Pools oder Stützmauern mit einer über die Gartengestaltung hinausgehenden Funktion) fallen nicht unter § 20 Abs. 4 lit. a BauG.

b) Kinderspielplätze einschließlich Spielplatzeinrichtungen

Spielplatzeinrichtungen sind beispielsweise Schaukeln, Wippen, Rutschen, Sandkästen und Klettergerüste. Wenn Kinderspielplätze als freie Bauvorhaben zu qualifizieren sind, bedeutet dies wie bei den übrigen freien Bauvorhaben lediglich, dass keine Baubewilligung und keine Bauanzeige erforderlich sind. Sonstige Bestimmungen des Baugesetzes, beispielsweise § 10 und die auf dessen Grundlage erlassene Verordnung der Landesregierung über die Anforderungen an private Kinderspielplätze sowie die §§ 15 und 16 (z.B. betreffend die Tragfähigkeit von Bauwerken) gelten trotzdem.

3. Abschaffung der Schlussüberprüfung

Im Sinne der Verwaltungsvereinfachung und Deregulierung wurde die Pflicht der Behörde abgeschafft, eine Schlussüberprüfung durchzuführen. Mit der Meldung über die Vollendung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr der Behörde gegenüber die Verantwortung für die der Baubewilligung und den Anforderungen nach den §§ 15 und 16 BauG entsprechende Ausführung des Bauvorhabens, wobei die Einhaltung der Baubewilligung auch die Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen und Bedingungen mitumfasst.

Unabhängig von der – nunmehr entfallenden – Schlussüberprüfung ist die Behörde gemäß § 38 Abs. 1 lit. b BauG nach wie vor berechtigt jederzeit zu überprüfen, ob die Bauausführung der Baubewilligung, der Entscheidung über die Freigabe oder sonst der Bauanzeige entspricht. Ergibt die Überprüfung einen Grund zur Beanstandung, so hat die Behörde gemäß § 40 BauG (Herstellung des rechtmäßigen Zustandes) vorzugehen.

Gemäß § 43 Abs. 3 BauG hat die Behörde bei einem Bauvorhaben betreffend Bildungseinrichtungen (wie Kindergärten, Schulen, Volksbildungseinrichtungen u.dgl.), Gesundheits- und Sozialeinrichtungen (wie Spitäler, Alten- und Pflegeheime, Ferienheime u.dgl.) oder sonstige Bauwerke oder Anlagen, die allgemein zugänglich und für mindestens 75 Besucher oder Kunden ausgelegt sind, jedenfalls innerhalb von drei Monaten ab Einlangen der vollständigen Meldung über die Vollendung eine Überprüfung nach § 38 Abs. 1 lit. b und c BauG vorzunehmen. Aufgrund des im Hinblick auf den Verwendungszweck dieser Objekte bestehenden besonderen Risikos wird eine verpflichtende Überprüfung dieser Vorhaben durch die Behörde nach wie vor als gerechtfertigt und zweckmäßig angesehen.

B) Was ändert sich im Raumplanungsgesetz?

Durch die Änderung des Campingplatzgesetzes (siehe Punkt C) wurde das Aufstellen von Mobilheimen und die Errichtung von Bungalows auf Campingplätzen unter bestimmten Bedingungen ermöglicht.

Der § 16 Abs. 2 RPG wurde nun dahingehend ergänzt, dass Mobilheime und Bungalows auf Campingplätzen nach dem Campingplatzgesetz nicht als Ferienwohnungen im Sinne des Raumplanungsgesetzes gelten. Diese Regelung erfolgte hauptsächlich zur Klarstellung, da in der Regel die Voraussetzungen des § 16 Abs. 2 zweiter und dritter Satz RPG (gewerbliche Beherbergung von Gästen etc.) gegeben sein werden.

C) Was ändert sich im Wesentlichen im Campingplatzgesetz?

Durch die Änderung des Campingplatzgesetzes wurde die Aufstellung von Mobilheimen und die Errichtung von Bungalows auf Campingplätzen ermöglicht und wurden die näheren Voraussetzungen dafür normiert (§§ 1 Abs. 2 lit. a, c, e und f, 2 Abs. 6, 7 und 8, 3 Abs. 1 lit. b und 3 sowie 4 Abs. 2 des Campingplatzgesetzes). So dürfen Mobilheime und Bungalows etwa auf höchstens 30 % der Anzahl der Standplätze (dieser Begriff wurde in § 1 Abs. 2 lit. b des Campingplatzgesetzes neu eingeführt) aufgestellt bzw. errichtet und nur an ständig wechselnde Gäste überlassen werden. Sie dürfen nicht unterkellert und nur eingeschossig sein, wobei die Höhe nicht mehr als 4 m betragen darf. Die von einem Mobilheim oder einem Bungalow samt Zubehör überdeckte Fläche darf insgesamt nicht mehr als 50 m² betragen. Überdies wurde die Frist für die Verwirklichung des Vorhabens deutlich verlängert werden (§ 5 des Campingplatzgesetzes). Schließlich ist die Platzordnung künftig nur noch in den Sprachen Deutsch und Englisch anzuschlagen (§ 8 Abs. 4 des Campingplatzgesetzes).

D) Was ändert sich durch die neue Verordnung der Landesregierung über Bauvorhaben, die Interessen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes besonders berühren können?

Gemäß § 50a Abs. 1 des Baugesetzes kann die Landesregierung durch Verordnung bestimmen, welche Bauvorhaben aufgrund von Art, Größe oder Form die Interessen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes besonders berühren können. Bei solchen Bauvorhaben ist im Falle eines Antrags auf Baugrundlagenbestimmung, auf Durchführung einer Vorprüfung oder auf Erteilung einer Baubewilligung im Hinblick auf die zu wahrenden Interessen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes ein Gutachten des einschlägigen Amtssachverständigen beim Amt der Landesregierung einzuholen.

Die auf der gesetzlichen Grundlage von § 50a Abs. 1 des Baugesetzes seinerzeit erlassene Verordnung der Landesregierung über Bauvorhaben, die Interessen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes besonders berühren können, LGBl.Nr. 41/2008, knüpfte inhaltlich an die

Bewilligungstatbestände des § 33 Abs. 1 lit. a und b des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftsentwicklung an.

In Anknüpfung an das eingangs erwähnte Gesetz zur Deregulierung und Verwaltungsvereinfachung 2017 – Sammelgesetz, mit welchem diese Bestimmungen im Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung geändert wurden, hat die Landesregierung nunmehr auf der Grundlage von § 50a Abs. 1 des Baugesetzes eine neue Verordnung erlassen (Verordnung der Landesregierung über Bauvorhaben, die Interessen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes besonders berühren können, LGBl. Nr. 106/2017).

Errichtung und wesentliche Änderung der nachstehend angeführten Bauwerke sind nach dieser Verordnung nunmehr solche Bauvorhaben, die Interessen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes besonders berühren können:

- Bauwerke mit einer überbauten Fläche von mehr als 800 m², ausgenommen Bauwerke in den im Flächenwidmungsplan als Betriebsgebiet ausgewiesenen Bereichen

  (*bisher waren im Betriebsgebiet nur Bauwerke mit einer überbauten Fläche bis zu 1.500 m² ausgenommen; nunmehr sind alle Bauwerke im Betriebsgebiet ausgenommen*);
- Bauwerke in Gebieten, für die kein Bebauungsplan über die Höhe besteht (*bisher gab es keine Ausnahme für Bauwerke in Gebieten mit einem solchen Bebauungsplan*), mit einer Höhe von mehr als 15 m (*bisher 12 m*), in den im Flächenwidmungsplan als Betriebsgebiet ausgewiesenen Bereichen von mehr als 20 m (*bisher 15 m*).

Bei diesen Bauvorhaben ist im Hinblick auf die zu wahrenden Interessen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes von der Baubehörde zwingend ein Gutachten des Amtssachverständigen beim Amt der Landesregierung einzuholen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Für die Vorarlberger Landesregierung
im Auftrag

Dr. Raimund Fend

Ergeht an:

1. Gemeinden, Verteiler
2. Bezirkshauptmannschaften, Intern
3. Baurechtsverwaltungen, E-Mail:
4. Landesverwaltungsgericht Vorarlberg, Landwehrstraße 1, 6900 Bregenz, E-Mail: post@lvwg-vorarlberg.at
5. Vorarlberger Gemeindeverband, Marktstraße 51, 6850 Dornbirn, E-Mail: vbg.gemeindeverband@gemeindehaus.at
6. Abt. Regierungsdienste (PrsR), Intern
7. Abt. Gesetzgebung (PrsG), Intern
8. Abt. Umwelt- und Klimaschutz (IVe), Intern
9. Abt. Hochbau und Gebäudewirtschaft (VIIc), Intern