

An den
Präsidenten des Vorarlberger Landtages
Herrn Mag. Harald Sonderegger

Bregenz, am 29. Mai 2019

Die unterzeichnenden Abgeordneten stellen folgenden

A n t r a g :

Der Vorarlberger Landtag wolle beschließen:

**Gesetz
über eine Änderung des Baugesetzes**

Der Landtag hat beschlossen:

Das Baugesetz, LGBl.Nr. 52/2001, in der Fassung LGBl.Nr. 23/2003, Nr. 27/2005, Nr. 44/2007, Nr. 34/2008, Nr. 32/2009, Nr. 29/2011, Nr. 72/2012, Nr. 44/2013, Nr. 11/2014, Nr. 12/2014, Nr. 17/2014, Nr. 22/2014, Nr. 23/2015, Nr. 37/2015, Nr. 54/2015, Nr. 8/2017, Nr. 47/2017, Nr. 78/2017, Nr. 34/2018, Nr. 35/2018 und Nr. 37/2018, wird wie folgt geändert:

1. Dem § 1 Abs. 1 lit. f wird folgende Wortfolge angefügt:

„weitere Funkanlagen einschließlich Funksendemasten, soweit diese Anlagen für Tätigkeiten zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Ruhe, Ordnung und Sicherheit, zur Katastrophenvorsorge oder zur Bewältigung von Katastrophen oder Unfällen verwendet werden und es sich nicht um Gebäude handelt;“

2. Im § 7 Abs. 1 lit. c wird nach der Wortfolge „unterschriften werden;“ die Wortfolge „dies gilt nicht für den Wiederaufbau, soweit sich der bisherige rechtmäßige Bestand auf eine Abstandsnachsicht nach lit. g gestützt hat;“ angefügt.

3. Im § 7 Abs. 1 lit. f wird nach dem Wort „könnte“ der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und das Wort „oder“ angefügt.

4. Dem § 7 Abs. 1 wird folgende lit. g angefügt:

„g) es sich um eine nachträgliche Ausnahme für ein bereits ausgeführtes Bauvorhaben handelt, sofern die Unterschreitung der Abstandsflächen oder Mindestabstände während eines Zeitraumes von zehn Jahren ab Vollendung des Bauvorhabens nicht von den betroffenen Nachbarn gegenüber der Behörde schriftlich beanstandet worden ist;“

5. Im § 7 Abs. 2 wird der Ausdruck „Abs. 1 lit. a bis f“ durch den Ausdruck „Abs. 1 lit. a bis g“ ersetzt.

6. Dem § 18 Abs. 2 lit. b wird die folgende Wortfolge angefügt:

„weitere Geschäftsbezeichnungen von Bauausführenden für die Dauer der Bauausführung im Baustellenbereich;“

7. Dem § 20 wird folgender Abs. 5 angefügt:

„(5) Schließlich sind Baustelleneinrichtungen, ausgenommen Wohnunterkünfte, für die Dauer der Bauausführung frei.“

8. Im § 30 Abs. 1 entfällt die Wortfolge „Baustellen oder“.

9. Im § 30 Abs. 2 lit. c wird die Wortfolge „eine Anlage im Rahmen einer Baustelleneinrichtung“ durch die Wortfolge „Wohnunterkünfte im Rahmen einer Baustelleneinrichtung“ ersetzt.

I. Allgemeines:

1. Ziele und wesentlicher Inhalt:

Der Entwurf dient der Deregulierung und Verwaltungsvereinfachung. Die Novelle umfasst inhaltlich im Wesentlichen folgende Punkte:

- a) Ausnahme vom Geltungsbereich des Baugesetzes für Funkanlagen bzw. Sendemasten, soweit diese Anlagen für Tätigkeiten zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Ruhe, Ordnung und Sicherheit, zur Katastrophenvorsorge oder zur Bewältigung von Katastrophen oder Unfällen verwendet werden – sog. Behördenfunknetz BOS (vgl. § 1 Abs. 1 lit. f);
- b) Bewilligungsfreistellung für Baustelleneinrichtungen und Geschäftsbezeichnungen der Bauausführenden im Baustellenbereich (vgl. § 18 Abs. 2 lit. b und § 20 Abs. 5);
- c) Erweiterung der Bestimmungen über die Erteilung einer Abstandsnachsicht; die Behörde soll künftig für bereits bestehende Bauwerke nachträglich Ausnahmen von den Abstandsvorschriften auch ohne Zustimmung des betroffenen Nachbarn zulassen können, wenn die Unterschreitung der Abstandsflächen oder Mindestabstände während eines Zeitraumes von 10 Jahren ab Vollendung des Bauvorhabens von den betroffenen Nachbarn gegenüber der Behörde nicht schriftlich beanstandet wurde (vgl. § 7 Abs. 1 lit. g).

2. Kompetenzen:

Der vorliegende Entwurf stützt sich auf die Gesetzgebungskompetenz des Landes nach Art. 15 Abs. 1 B-VG.

3. Finanzielle Auswirkungen:

Die vorgesehenen Änderungen haben keine nachteiligen finanziellen Auswirkungen auf den Bund, das Land und die Gemeinden; die Gesetzesnovelle führt vielmehr – durch die vorgesehene Ausnahme vom Geltungsbereich des Baugesetzes (§ 1 Abs. 1 lit. f) und die Erweiterung des Katalogs der freien Bauvorhaben auf Baustelleneinrichtungen (§ 20 Abs. 5) und Geschäftsbezeichnungen von Bauausführenden im Baustellenbereich (§ 18 Abs. 2 lit. b) – zu Einsparungen durch den Entfall von Baubewilligungsverfahren.

4. EU-Recht:

Das Recht der Europäischen Union enthält keine Bestimmungen, die dem im Entwurf vorliegenden Gesetz entgegenstehen.

5. Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche:

Das Gesetzesvorhaben hat keine besonderen Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche.

II. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Z. 1 (§ 1 Abs. 1 lit. f):

Nach § 1 Abs. 1 lit. f Baugesetz sind u.a. Leitungen für Telekommunikation von dessen Geltungsbereich ausgenommen; dies betrifft leitungsgebundene, nicht jedoch leitungsungebundene Übertragungswege wie bei Funkanlagen. Im Hinblick auf das österreichweit neu zu errichtende Digitalfunknetz BOS (Funkkommunikation für Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben) soll diese Ausnahme nunmehr entsprechend erweitert werden; die erweiterte Ausnahme erfasst nur Funkanlagen (einschließlich der Funksendemasten), soweit sie für die in lit. f des Entwurfs genannten öffentliche Zwecke verwendet werden. Die Ausnahme gilt daher auch, *soweit* ein (bestehender) Sendemast eines kommerziellen Telekommunikationsunternehmens für die in lit. f genannten Tätigkeiten mitverwendet wird.

Also nur dann bzw. insoweit, als ein Funksendemast für die in lit. f genannten Tätigkeiten verwendet wird, ist er vom Geltungsbereich des Baugesetzes ausgenommen; wenn Funkanlagen bzw. Sendemasten (auch) für andere Tätigkeiten verwendet werden, fallen sie insoweit – wie bisher – unter den Geltungsbereich des Baugesetzes. Eine Funkanlage bzw. ein Sendemast ist daher nur dann zur Gänze vom Baugesetz ausgenommen, wenn diese(r) ausschließlich für die in lit. f genannten Zwecke verwendet wird.

Die vorgesehene Ausnahme ist sachlich gerechtfertigt, zumal die betreffenden Funkanlagen bzw. Sendemasten im Hinblick auf die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsentwicklung – ab einer bestimmten Höhe – weiterhin der Bewilligungspflicht nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung (vgl. § 33 Abs. 1 lit. b) unterliegen.

Die Ausnahme gilt wie bisher nicht für Gebäude; für kleinräumige Vorhaben in der Freifläche (z.B. Container zum Schutz funktechnischer Einrichtungen), die der Flächenwidmung widersprechen, ist bei Vorliegen der Voraussetzungen eine Ausnahmegewilligung nach § 22 Raumplanungsgesetz möglich.

Zu Z. 2 bis 5 (§ 7 Abs. 1 lit. c, f und g sowie Abs. 2):

Es kommt vor, dass Bauvorhaben nicht entsprechend der Baubewilligung ausgeführt und dabei die entsprechenden Abstandsflächen oder Mindestabstände nicht eingehalten werden. Die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung bzw. die Erteilung einer entsprechenden Abstandsnachsicht ist unter Umständen mangels Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen ohne Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht möglich. Dies auch dann, wenn die Unterschreitung der Abstandsflächen bzw. Mindestabstände über viele Jahre hinweg vom betroffenen Nachbarn bzw. dessen Rechtsvorgänger unbeanstandet geblieben ist. Dies wird von den betroffenen Grundeigentümern (Bauherren bzw. deren Rechtsnachfolger im Eigentum), aber auch von den Baubehörden oftmals als unbefriedigend empfunden, zumal es in früheren Zeiten noch nicht üblich war, vor Baubeginn jedenfalls eine Vermessung durchzuführen bzw. dies von den Baubehörden nicht (immer) vorgeschrieben wurde.

Wie u.a. auch vom Landesvolksanwalt angeregt, soll daher nunmehr der § 7 Abs. 1 entsprechend ergänzt werden, indem festgelegt wird, dass bei einem bereits ausgeführten Bauvorhaben eine Abstandsnachsicht von der Behörde – auch ohne Zustimmung des betroffenen Nachbarn – zugelassen werden kann, wenn die Unterschreitung der Abstandsflächen und Mindestabstände während eines Zeitraumes von zehn Jahren ab Vollendung des Bauvorhabens von den betroffenen Nachbarn gegenüber der Behörde nicht schriftlich beanstandet worden ist (neue lit. g). Schriftliche Anbringen können der Behörde gegenüber in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden, also grundsätzlich auch per E-Mail (vgl. auch § 13 Abs. 2 AVG).

Diese nachträgliche Ausnahme erscheint sachlich gerechtfertigt, da die betroffenen Nachbarn die Möglichkeit haben bzw. hatten, die Nichteinhaltung der Abstandsvorschriften des Baugesetzes bzw. des Baubescheides bei der Behörde zu beanstanden, dies aber während eines längeren Zeitraumes (10 Jahren) nicht getan haben. Die Interessen der Sicherheit, der Gesundheit sowie des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes (vgl. § 7 Abs. 1 erster Teilsatz) dürfen aber auch in solchen Fällen nicht beeinträchtigt werden.

Die Nichteinhaltung der Abstandsvorschriften muss vom betroffenen Nachbarn (bzw. dessen Rechtsvorgänger) innerhalb der 10-Jahresfrist schriftlich bei der Baubehörde beanstandet worden sein. Im Verfahren auf nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung bzw. einer Ausnahme (Abstandsnachsicht) nach § 7 Abs. 1 lit. g hat der betroffene Nachbar Parteistellung (vgl. § 26 Baugesetz).

Die nachträgliche Ausnahme für ein bereits ausgeführtes Bauvorhaben nach § 7 Abs. 1 lit. g betrifft nur dieses konkrete Bauvorhaben, nicht jedoch allfällige nachfolgende Bauvorhaben auf dem betreffenden Grundstück, für die wiederum eine Abstandsnachsicht erforderlich sein kann. Nach § 7 Abs. 1 lit. c Baugesetz kann eine solche Abstandsnachsicht u.a. dann erteilt werden, wenn bei einer Änderung eines nach baurechtlichen Vorschriften rechtmäßig bestehenden Bauwerkes oder bei seinem Wiederaufbau innerhalb von sieben Jahren die Schattenpunkte nicht tiefer in das Nachbargrundstück hineinragen als bisher und die bisherigen Abstände nicht unterschritten werden. Die Begünstigung für den Wiederaufbau soll jedoch künftig – im Hinblick auf die nun vorgesehene nachträgliche Abstandsnachsicht nach § 7 Abs. 1 lit. g – nur eingeschränkt gelten (und daher die lit. c entsprechend ergänzt werden): für den Wiederaufbau ist eine Ausnahme nach § 7 Abs. 1 lit. c unzulässig, soweit sich der rechtmäßige Bestand des bisherigen Bauwerkes, das wiederaufgebaut wird, auf eine Abstandsnachsicht nach § 7 Abs. 1 lit. g stützen konnte. Diese Regelung ist sachlich gerechtfertigt. Wenn das bisherige Bauwerk – z.B. nach Zerstörung durch Brand oder Abbruch – wiederaufgebaut wird, dann ist es für den Bauherrn durchaus zumutbar und aufgrund der Interessen der betroffenen Nachbarn gerechtfertigt, dass die ursprüngliche Begünstigung (durch nachträglichen Erteilung einer Abstandsnachsicht nach § 7 Abs. 1 lit. g) nicht erneut zum Tragen kommt. Das wiederaufzubauende Gebäude muss gegebenenfalls von der Grundstücksgrenze etwas abgerückt werden (sofern nicht eine Abstandsnachsicht aus anderen Gründen, etwa nach § 7 Abs. 1 lit. a oder b in Frage kommt).

Zu Z. 6 (§ 18 Abs. 2 lit. b):

Nach § 18 Abs. 2 lit. b Baugesetz sind gesetzlich gebotene Betriebsstättenbezeichnungen bis zu einer Größe vom 1 m² von der Bewilligungspflicht nach § 18 Abs. 2 erster Satz ausgenommen und frei. Diese

Ausnahme soll nunmehr auf Geschäftsbezeichnungen von Bauausführenden im Baustellenbereich erweitert werden, und zwar für die Dauer der Bauausführung. Dies dient der Verwaltungsvereinfachung und erscheint nur sachgerecht. Aufgrund der zeitlichen Beschränkung auf die Dauer der Bauausführung sind öffentliche Interessen nicht wesentlich betroffen.

Zu Z. 7 (§ 20 Abs. 5):

Im Sinne der Deregulierung und Verwaltungsvereinfachung sollen Baustelleneinrichtungen für die Dauer der Bauausführung frei sein (und daher keiner Bewilligungs- oder Anzeigepflicht nach Baugesetz unterliegen). Es muss sich dabei freilich um eine Baustelleneinrichtung für die Ausführung eines rechtlich zulässigen Bauvorhabens handeln.

Zur Baustelleneinrichtung zählen alle Einrichtungen, die zur Ausführung des Bauvorhabens auf der Baustelle benötigt werden (wie z.B. Baukräne, Aufstellung von Geräten und Maschinen, Sanitärräume für Arbeiter, Räume/Container für Werkzeuge, Geräte, Ersatzteile oder Betriebsstoffe, Baustellenbüros u.dgl.) samt den Einrichtungen zum Schutz und zur Absicherung der Baustelle (wie z.B. Bauzäune). Die Regelung des § 14 über die vorübergehende Benützung fremder Grundstücke bleibt unberührt und daher anwendbar.

Wohnunterkünfte auf der Baustelle sind von der Ausnahmereglung nach § 20 Abs. 5 nicht umfasst (vgl. jedoch die Privilegierung für Wohnunterkünfte im Rahmen einer Baustelleneinrichtung nach § 30 Abs. 3 lit. c Baugesetz).

Zu Z. 8 und 9 (§ 30 Abs. 1 und 2 lit. c):

Aufgrund der Änderungen betreffend Baustelleneinrichtungen nach § 20 Abs. 5 (freie Bauvorhaben) ist der § 30 Abs. 1 und 2 lit. c (Baubewilligung für vorübergehende Zwecke) entsprechend anzupassen.