

Regierungsvorlage

**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, Nr. 37/2018, Nr. 64/2019, Nr. 19/2020, Nr. 91/2020, Nr. 50/2021, Nr. 69/2021, Nr. 83/2021, Nr. 4/2022, Nr. 41/2022, Nr. 42/2022, Nr. 72/2022, Nr. 85/2022, Nr. ../2023 und Nr. ../2023, wird wie folgt geändert:

1. Im § 2 Abs. 1 lit. p wird vor der Wortfolge „die Verwendung eines Gebäudes“ die Wortfolge „dazu zählt in Gebieten, in denen die Bestimmungen über Ferienwohnungen nach dem Raumplanungsgesetz zur Anwendung gelangen, auch die Begründung von Wohnungseigentum an bislang oder künftig der gastgewerblichen Beherbergung dienenden Einheiten;“ eingefügt.

2. Der § 8 Abs. 4 entfällt.

3. Im § 21a Abs. 2 wird nach der Wortfolge „Die betreffenden Energieausweisdaten“ die Wortfolge „sowie die zu Grunde liegende Berechnungsdatei“ eingefügt.

4. Im § 21a Abs. 3 wird nach der Wortfolge „dieses Gebäudes bzw. dieser Nutzungseinheit“ die Wortfolge „sowie auf die zu Grunde liegende Berechnungsdatei“ eingefügt.

5. Im § 26 Abs. 1 lit. d entfällt der Ausdruck „und 4“.

6. Im § 26 Abs. 1 lit. e wird der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt.

7. Im § 26 Abs. 1 wird nach der lit. e folgende lit. f angefügt:

„f) §§ 12 Abs. 8, 14 Abs. 7 und § 63 Abs. 5 zweiter Satz Raumplanungsgesetz betreffend Seveso-Betriebe und die diesbezüglich seinem Schutz dienenden Festlegungen des Bebauungsplanes.“

8. Nach dem § 26 wird folgender § 26a eingefügt:

„§ 26a

**Beteiligung der Öffentlichkeit, Beschwerderecht**

(1) Anerkannte Umweltorganisationen (Abs. 7) sind in Verfahren betreffend Seveso-Betriebe und betreffend Vorhaben innerhalb des einzuhaltenden Schutzabstandes bestehender Seveso-Betriebe nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze zu beteiligen.

(2) Eine anerkannte Umweltorganisation (Abs. 7) hat in Verfahren nach Abs. 1, sofern sie von ihrem Recht auf Verfahrensbeteiligung nach Abs. 3 lit. d Gebrauch macht, das Recht auf Akteneinsicht im Umfang des § 17 AVG, auf Teilnahme an der mündlichen Verhandlung sowie auf Erstattung von Stellungnahmen. Ihr ist auch Gelegenheit zu geben, zum Ergebnis der Beweisaufnahme innerhalb einer Frist von vier Wochen Stellung zu nehmen. In der Stellungnahme kann sie die Einhaltung der §§ 12 Abs. 8, 14 Abs. 7 und § 63 Abs. 5 zweiter Satz Raumplanungsgesetz betreffend Seveso-Betriebe und die diesbezüglichen Festlegungen des Bebauungsplanes geltend machen. Die abgegebenen Stellungnahmen sind bei der Entscheidung in angemessener Weise zu berücksichtigen. Schriftlich erlassene Bescheide

sind ihr zuzustellen. Hinsichtlich der Zustellung schriftlicher Ausfertigungen mündlich verkündeter Bescheide gilt § 62 Abs. 3 AVG sinngemäß.

(3) Um eine Verfahrensbeteiligung im Sinne des Abs. 2 zu ermöglichen, hat die Baubehörde folgende Informationen mindestens vier Wochen auf dem Veröffentlichungsportal im Internet zu veröffentlichen (§ 32e Gemeindegesetz bzw. § 9 Bezirksverwaltungsgesetz):

- a) Gegenstand des Vorhabens,
- b) die Tatsache, dass das Vorhaben Gegenstand einer Bewilligung nach § 18 Abs. 1 ist,
- c) Angaben über die Behörde, die für die Entscheidung zuständig ist, bei der einschlägige Informationen über das Vorhaben eingeholt werden können und an die allfällige Stellungnahmen schriftlich übermittelt werden können,
- d) einen Hinweis darüber, dass während der Veröffentlichungsfrist eine anerkannte Umweltorganisation (Abs. 7) schriftlich Stellung nehmen und die Verfahrensbeteiligung verlangen kann, sowie darüber, dass das Recht sich am Verfahren zu beteiligen verwirkt, wenn davon nicht oder nicht rechtzeitig Gebrauch gemacht wird,
- e) sofern bereits bekannt, den Ort und die Zeit der allfälligen mündlichen Verhandlung,
- f) Angaben über die Art möglicher Entscheidungen.

(4) Die Baubehörde hat Entscheidungen über Bauvorhaben nach Abs. 1 unverzüglich nach ihrer Erlassung mindestens vier Wochen auf dem Veröffentlichungsportal im Internet zu veröffentlichen (§ 32e Gemeindegesetz bzw. § 9 Bezirksverwaltungsgesetz). Zwei Wochen nach Beginn der Veröffentlichung gilt die Entscheidung gegenüber anerkannten Umweltorganisationen (Abs. 7) als zugestellt. Ab dem Beginn der Veröffentlichung ist den Genannten Einsicht in den Verwaltungsakt zu gewähren.

(5) Anerkannte Umweltorganisationen (Abs. 7) sind berechtigt, gegen die Entscheidung über Bauvorhaben nach Abs. 1 Beschwerde beim Landesverwaltungsgericht wegen Verletzung der §§ 12 Abs. 8, 14 Abs. 7 und § 63 Abs. 5 zweiter Satz Raumplanungsgesetz betreffend Seveso-Betriebe und die diesbezüglichen Festlegungen des Bebauungsplanes zu erheben (Art. 132 B-VG).

(6) Werden in einer Beschwerde nach Abs. 5 von einer anerkannten Umweltorganisation (Abs. 7), die sich am Verfahren nach Abs. 1 beteiligt hat, Einwendungen oder Gründe erstmals vorgebracht, sind diese nicht zulässig, wenn ihr erstmaliges Vorbringen im Rechtsmittelverfahren missbräuchlich oder unredlich ist.

(7) Als anerkannte Umweltorganisation im Sinne dieses Gesetzes gelten jene Organisationen, die gemäß § 19 Abs. 7 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 als Umweltorganisationen anerkannt und zur Ausübung der Parteirechte in Vorarlberg befugt sind.“

*9. Im § 57 wird der bisherige Abs. 15 als Abs. 7 bezeichnet.*

*10. Nach dem § 62 wird folgender § 63 angefügt:*

„§ 63

#### **Inkrafttretens- und Übergangsbestimmungen zur Novelle LGBL.Nr. ../2023**

(1) Das Gesetz über eine Änderung des Baugesetzes, LGBL.Nr. ../2023, tritt mit Ablauf des Tages seiner Kundmachung in Kraft.

(2) Der § 2 Abs. 1 lit. p zweiter Teilsatz in der Fassung der Novelle LGBL.Nr. ../2023 gilt nur in jenen Fällen, in denen der Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentums beim zuständigen Grundbuchsgericht nach dem Inkrafttreten der Novelle LGBL.Nr. ../2023 eingebracht worden ist.

(3) Die Ergänzung der Bestimmungen des § 21a Abs. 2 und 3 betreffend die zu Grunde liegende Berechnungsdatei durch die Novelle LGBL.Nr. ../2023 findet keine Anwendung auf Energieausweisdaten, die bereits vor Inkrafttreten der Novelle LGBL.Nr. ../2023 in die Energieausweisdatenbank eingebracht worden sind.“

## Bericht zur Regierungsvorlage

### I. Allgemeines:

#### 1. Ziel und wesentlicher Inhalt:

1.1. Mit dem vorliegenden Gesetz über eine Änderung des Baugesetzes wird der Begriff der wesentlichen Änderung der Verwendung eines Gebäudes erweitert. Diese Änderung steht in engem Zusammenhang mit den (im gleichzeitig zur Begutachtung versendeten Entwurf über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes) vorgesehenen Verschärfungen der Ferienwohnungsregelungen. Auf die Ausführungen zu § 16 im genannten Entwurf über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes wird verwiesen.

Durch die in Rede stehende Ergänzung soll klargestellt werden, dass auch die Begründung von Wohnungseigentum an Gebäuden, die der gastgewerblichen Beherbergung dienen, eine Verwendungsänderung im Sinne der baurechtlichen Vorschriften darstellt. Dies allerdings nur dann, wenn sich das betreffende Gebäude in einem Gebiet befindet, in dem die Bestimmungen über Ferienwohnungen nach dem Raumplanungsgesetz zur Anwendung gelangen.

1.2. Abgesehen davon werden die Regelungen betreffend die Energieausweisdatenbank geändert (§ 21a Abs. 2 und 3). Energieausweisersteller sind künftig verpflichtet, neben den Energieausweisdaten auch die jeweilige (diesen Daten) zu Grunde liegende Berechnungsdatei in die Energieausweisdatenbank einzubringen. Gleichzeitig wird dem Gebäudeeigentümer das Recht auf Online-Zugriff auf die (dem Energieausweis seines Gebäudes zu Grunde liegende) originale Berechnungsdatei eingeräumt.

1.3. Weiters werden vor dem Hintergrund des laufenden Vertragsverletzungsverfahrens der Europäischen Kommission gegen die Republik Österreich Nr. 2020/2104 wegen nicht ordnungsgemäßer Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen (im Folgenden: Seveso-III-Richtlinie) – neben Anpassungen im Raumplanungsgesetz – auch Anpassungen im Baugesetz vorgenommen. Konkret soll den Bedenken der Kommission betreffend die nicht ordnungsgemäße Umsetzung des Art. 15 sowie des Art. 23 lit. b der Seveso-III-Richtlinie im Vorarlberger Landesrecht Rechnung getragen werden. Zu diesem Zweck wird anerkannten Umweltorganisationen und den Nachbarn in Bauverfahren betreffend Seveso-Betriebe ein Mitspracherecht in Bezug auf die Einhaltung des Schutzabstandes nach § 12 Abs. 8 RPG sowie hinsichtlich der Einhaltung des Erfordernisses der Zonierung und der in einem Bebauungsplan nach § 14 Abs. 7 RPG zu treffenden Festlegungen eingeräumt. Gleichzeitig wird ein Beschwerderecht für anerkannte Umweltorganisationen gegen Entscheidungen, die in diesen Bauverfahren getroffen werden, vorgesehen.

#### 2. Kompetenzen:

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

#### 3. Finanzielle Auswirkungen:

##### 3.1. Wesentliche Verwendungsänderung (§ 2 Abs. 1 lit. p):

*3.1.1. Personalaufwand und arbeitsplatzbezogener betrieblicher Sachaufwand der Baubehörde (Gemeinde oder Land)*

Gemäß § 2 Abs. 1 lit. p gilt in Gebieten, in denen die Bestimmungen über Ferienwohnungen nach dem Raumplanungsgesetz zur Anwendung gelangen auch die Begründung von Wohnungseigentum an bislang oder künftig der gastgewerblichen Beherbergung dienenden Einheiten als wesentliche Änderung der Verwendung eines Gebäudes und ist somit gemäß § 18 Abs. 1 lit. b bewilligungspflichtig.

Der Aufwand für ein solches Bewilligungsverfahren wird mit 16 Stunden angesetzt. Für die weitere Berechnung wird der Einfachheit halber auch für den Fall, dass die Gemeinde Baubehörde ist, von der Bearbeitung durch einen Landesbediensteten der Gehaltsklasse 17/4 ausgegangen. Auf dieser Grundlage ist mit einem zusätzlichen Personalaufwand (einschließlich des arbeitsplatzbezogenen betrieblichen Sachaufwandes) in Höhe von ca. 1.846,40 Euro pro Bewilligungsverfahren zu rechnen. Unter der weiteren Annahme, dass jedes Jahr ca. 20 derartiger Verfahren durchzuführen sein werden ergibt sich ein Mehraufwand von insgesamt ca. 36.928,00.

|                                                           | Gesamtaufwendungen in Euro<br>pro produktiver Arbeitsstunde in<br>GKL 17/4 | Gesamtaufwendungen<br>(für 320 Stunden) |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Personalaufwand                                           | 85,50                                                                      | 27.360,00                               |
| Arbeitsplatzbezogener<br>betrieblicher Sachaufwand (35 %) | 29,93                                                                      | 9.577,60                                |
| Summe                                                     | 115,43                                                                     | 36.937,60                               |
| <b>Summe (gerundet)</b>                                   | <b>115,40</b>                                                              | <b>36.928,00</b>                        |

### 3.1.2. Externe Aufwendungen:

Durch ein Bewilligungsverfahren gemäß § 18 Abs. 1 lit. b iVm § 2 Abs. 1 lit. p entsteht dem Antragsteller ein entsprechender Mehraufwand (z.B. Kosten für die Erstellung und Einreichung des Bauantrags sowie allfälliger Pläne, Verfahrenskosten).

### 3.2. Änderungen zur Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie:

Die nach § 26a vorgesehene Beteiligung von anerkannten Umweltorganisationen am Bauverfahren verursacht insofern einen Mehraufwand, als das Vorhaben auf dem Veröffentlichungsportal im Internet zu veröffentlichen ist (§ 26a Abs. 3). Zudem dürfte im Falle einer Verfahrensbeteiligung durch eine anerkannte Umweltorganisation auch ein größerer Aufwand im Zuge der Beweiswürdigung durch die Baubehörde entstehen. Insgesamt wird der zusätzliche Aufwand pro Verfahren mit durchschnittlich 20 Stunden (Landesbediensteter Gehaltsklasse 17, Gehaltsstufe 4) angesetzt. Derzeit ist jedoch nicht abschätzbar, wie viele Baubewilligungsverfahren im Sinne des § 26a pro Jahr durchzuführen sein werden. Nachdem in Vorarlberg lediglich vier Betriebe bestehen, die unter das Seveso-Regime fallen, ist davon auszugehen, dass die Anzahl dieser Verfahren eher gering sein dürfte.

Weiters verursacht das neu geschaffene Beschwerderecht nach § 26a insofern einen gewissen Mehraufwand, als die Baubehörde künftig auch verpflichtet ist, Entscheidungen in Bauverfahren betreffend Seveso-Betriebe auf dem Veröffentlichungsportal im Internet zu veröffentlichen (§ 26a Abs. 4). Abgesehen davon ergibt sich ein Mehraufwand für das Landesverwaltungsgericht, wenn durch eine anerkannte Umweltorganisation eine Beschwerde eingebracht wird. Dabei ist im Durchschnitt von rund 25 Stunden für die rechtliche Beurteilung (Landesbediensteter Gehaltsklasse 17, Gehaltsstufe 4) und von rund 15 Stunden für die fachliche Beurteilung (Landesbediensteter Gehaltsklasse 17, Gehaltsstufe 4) auszugehen. Wie viele Beschwerden von anerkannten Umweltorganisationen eingebracht werden, lässt sich ebenfalls nicht vorhersehen. Allerdings ist auch in diesem Zusammenhang davon auszugehen, dass die Anzahl der Verfahren eher gering sein dürfte, zumal in Vorarlberg lediglich vier Betriebe bestehen, die unter das Seveso-Regime fallen.

### 3.3. Sonstige Änderungen:

Aus den übrigen Änderungen ergeben sich weder für das Land und die Gemeinden noch für externe Stellen zusätzliche Mehraufwendungen.

## 4. EU-Recht:

Der vorliegende Gesetzesentwurf dient der Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen.

Soweit im vorliegenden Entwurf auf die Richtlinie 2012/18/EU verwiesen wird, ist diese im Falle ihrer Änderung nach Ablauf der Umsetzungsfrist in ihrer jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

## 5. Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche:

Der Entwurf hat keine besonderen Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche.

## 6. Auswirkungen auf die Ziele der Energieautonomie, des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung:

Mit der vorgeschlagenen Ergänzung im § 2 Abs. 1 lit. p und den geänderten Ferienwohnungsregelungen wird die Möglichkeit zur Begründung von Wohnungseigentum an Wohnungen und Wohnräumen, die im Rahmen der gastgewerblichen Beherbergung genutzt werden, eingeschränkt (s. §§ 16 und 16a RPG sowie die entsprechenden Ausführungen im gleichzeitig zur Begutachtung versendeten Entwurf über eine

Änderung des Raumplanungsgesetzes). Damit soll verhindert werden, dass in solchen Objekten die gewerbliche Beherbergung von Gästen durch den Einfluss von Wohnungseigentümer mittel- und langfristig de facto erschwert oder völlig verunmöglicht wird. Aus der Weiterführung der gastgewerblichen Beherbergung ergeben sich jedoch grundsätzlich keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Ziele der Energieautonomie, des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung. Selbst wenn davon auszugehen wäre, dass eine Einschränkung der gastgewerblichen Nutzung bzw. in extremen Fällen der Leerstand entsprechender Wohnungseigentumseinheiten unter dem Gesichtspunkt des Energieverbrauches positiv zu bewerten wäre, sind die gegenständlichen Maßnahmen zur Sicherung der gastgewerblichen Nutzung jedenfalls im öffentlichen Interesse des Schutzes gewachsener Wirtschaftsstrukturen in den Tourismusgemeinden gerechtfertigt.

## **II. Zu den einzelnen Bestimmungen:**

### **Zu Z. 1 (§ 2 Abs. 1 lit. p):**

Mit der vorgeschlagenen Änderung wird der Begriff „wesentliche 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 (insbesondere jene des § 16a Abs. 2 und 3 RPG) Anwendung finden.

In diesen Fällen ist im Bauverfahren klarzustellen, zu welchem Zweck das parifizierte Objekt verwendet werden soll (z.B. Hauptwohnsitz, andere betriebliche Nutzung, weitere gastgewerbliche Nutzung usw.). Dieser Verwendungszweck ist (in Zusammenschau mit der bestehenden Widmung) in weiterer Folge maßgeblich dafür, ob die Baubewilligung erteilt werden kann oder nicht. Hintergrund dafür sind die raumplanungsrechtlichen Bestimmungen betreffend Ferienwohnungen. Danach gelten Wohnungen und Wohnräume (unter anderem) dann als Ferienwohnung, wenn sie Teil einer betrieblichen oder sonst funktionalen Einheit der gastgewerblichen Beherbergung sind und an ihnen Wohnungseigentum begründet wird (s. §§ 16 und 16a RPG sowie die entsprechenden Ausführungen im gleichzeitig zur Begutachtung versendeten Entwurf über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes). Sofern daher eine Wohnung (an der Wohnungseigentum begründet wird) weiterhin oder auch erst künftig der gastgewerblichen Nutzung dienen soll, könnte eine solche Verwendungsänderung nur bei Vorliegen einer entsprechenden Ferienwohnungswidmung oder einer Ausnahmegewilligung nach § 16a Abs. 3 RPG baurechtlich bewilligt werden. Soll hingegen eine (durch Parifizierung aus dem Hotelbetrieb herausgelöste) Wohneinheit als Hauptwohnsitz – z.B. für den Hoteleigentümer – verwendet werden, liegt keine Ferienwohnung vor. Diesfalls wäre daher die Baubewilligung für die betreffende Verwendungsänderung (bei Vorliegen der sonstigen baurechtlichen Voraussetzungen) zu erteilen.

Festzuhalten ist, dass der Verwendungszweck in diesen Fällen Teil des Baukonsenses wird. Dh bei Abweichungen von diesem – etwa im Falle einer unrechtmäßigen Nutzung als Ferienwohnung – stehen die Instrumente der Baupolizei (z.B. Herstellung des rechtmäßigen Zustandes) und das baurechtliche Strafverfahren zur Verfügung. Auf diese Weise soll ein wirksamer und praxistauglicher Vollzug der Ferienwohnungsregelungen sichergestellt werden.

Festzuhalten ist außerdem, dass mit der in Rede stehenden Regelung die Begründung von Wohnungseigentum keineswegs ausgeschlossen wird. Allerdings knüpfen sich daran in bestimmten Fallkonstellationen die aufgezeigten (raumplanungs- und baurechtlichen) Rechtsfolgen.

### **Zu Z. 2 (Entfall des § 8 Abs. 4):**

Die Bestimmung des § 8 Abs. 4 kann entfallen. Künftig richtet sich die zulässige Bebauung von Flächen, die innerhalb des Schutzabstandes (§ 12 Abs. 8 RPG) eines bestehenden Seveso-Betriebes liegen, nach den Festlegungen im Bebauungsplan gemäß § 14 Abs. 7 zweiter Satz RPG bzw. nach der Übergangsregelung des § 63 Abs. 5 zweiter Satz RPG. Sofern ein Seveso-Betrieb neu errichtet werden soll, kann die dafür nach § 14 Abs. 7 RPG erforderliche Zone nur dann festgelegt werden, wenn innerhalb des einzuhaltenden Schutzabstandes keine der in § 12 Abs. 7 RPG genannten Flächen (z.B. Wohngebiete usw.) ausgewiesen sind. In diesem Zusammenhang wird auf die entsprechenden Ausführungen zu § 14 Abs. 7 RPG verwiesen.

### **Zu Z. 3 und 4 (§ 21a Abs. 2 und 3):**

*Zu § 21a Abs. 2:*

Mit der Änderung im Abs. 2 werden die Energieausweisersteller verpflichtet, künftig nicht nur die entsprechenden Energieausweisdaten, sondern auch die (diesen Daten) zu Grunde liegende Berechnungsdatei in die Energieausweisdatenbank einzubringen.

Bei der genannten Berechnungsdatei handelt es sich um die dem jeweiligen Energieausweis zu Grunde liegende Datei, die vom Energieausweisersteller mit Hilfe einer am Markt verfügbaren Berechnungssoftware für Energieausweise (Energieausweisberechnungsprogramm) generiert worden ist. Diese Datei enthält jedenfalls alle Daten die erforderlich sind, um den Energieausweis zu erstellen (z.B. Bauteilaufbauten, Geometrie, Haustechnik, Gebäudestandort usw.).

*Zu § 21a Abs. 3:*

Korrespondierend zur Änderung im Abs. 2 wird im Abs. 3 vorgesehen, dass dem Gebäudeeigentümer auch das Recht auf Online-Zugriff auf die (dem Energieausweis seines Gebäudes zu Grunde liegende) originale Berechnungsdatei zukommt.

### **Zu Z. 5 bis 7 (§ 26 Abs. 1):**

Nachdem die Bestimmung des § 8 Abs. 4 entfällt, kann im Abs. 1 lit. d der Verweis auf diese Regelung ebenfalls entfallen.

Darüber hinaus wird die Aufzählung jener Vorschriften, durch die im Baubewilligungsverfahren subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn begründet werden können, erweitert. 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.

Gestützt auf den nunmehrigen Abs. 1 lit. f können die genannten Einwände 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. Dies gilt in gleicher Weise für die nach der Übergangsbestimmung des § 63 Abs. 5 zweiter Satz RPG festgelegten Erfordernisse für Bauvorhaben auf Flächen innerhalb des Schutzabstandes des Seveso-Betriebes.

Mit der vorgesehenen Erweiterung der Parteistellung wird eine Beteiligung der Nachbarn im Sinne des Art. 15 Abs. 1 Seveso-III-Richtlinie sichergestellt. Gleichzeitig wird den Nachbarn damit der nach Art. 23 lit. b Seveso-III-Richtlinie geforderte Zugang zu einem Überprüfungsverfahren eröffnet. Als Parteien im Bauverfahren steht ihnen die Möglichkeit offen, die entsprechende Baubewilligung mittels Beschwerde beim Landesverwaltungsgericht zu bekämpfen. Im Beschwerdeverfahren können insbesondere die Nichteinhaltung des Schutzabstandes, aber auch eine allfällige Rechtswidrigkeit der Zonierung bzw. von Festlegungen im Bebauungsplan nach § 14 Abs. 7 RPG geltend gemacht werden. Damit werden die Vorgaben des Art. 15 Abs. 1 und des Art. 23 lit. b der Seveso-III-Richtlinie umgesetzt und den Bedenken der Europäischen Kommission in Bezug auf die Umsetzung dieser Vorgaben im Vertragsverletzungsverfahren Nr. 2020/2104 Rechnung getragen.

### **Zu Z. 8 (§ 26a):**

Die vorgesehenen Regelungen über die Beteiligung der Öffentlichkeit orientieren sich an den geltenden Regelungen des §§ 46b und 46c des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftsentwicklung. Damit soll den Bedenken der Europäischen Kommission im Vertragsverletzungsverfahren Nr. 2020/2104 betreffend die nicht ordnungsgemäße Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie entsprochen und Art. 15 sowie Art. 23 lit. b der genannten Richtlinie vollständig im Landesrecht umgesetzt werden.

Im Abs. 1 wird die Beteiligung von anerkannten Umweltorganisationen 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 (Abs. 1). Diese Regelung dient der Umsetzung des Art. 15 Abs. 1 Seveso-III-Richtlinie.

Die Verfahrensrechte in den genannten Baubewilligungsverfahren entsprechen dabei weitgehend jenen der anerkannten Umweltorganisationen nach § 46b Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung bzw. nach § 5 Gesetz über Betreiberpflichten zum Schutz der Umwelt (Abs. 2).

Damit die betreffenden Umweltorganisationen Kenntnis von der Einleitung eines relevanten Baubewilligungsverfahrens erlangen, muss die Baubehörde künftig die in Abs. 3 genannten Informationen auf dem Veröffentlichungsportal im Internet veröffentlichen. Die bereitzustellenden Informationen knüpfen dabei an Art. 15 Abs. 2 der Seveso-III-Richtlinie an. Eine Anonymisierung der Unterlagen durch die Behörde aus datenschutzrechtlichen Gründen, etwa durch Schwärzung einzelner Passagen, ist dabei nicht erforderlich.

Im Abs. 3 lit. d ist insofern eine Präklusionsregelung vorgesehen, als anerkannte Umweltorganisationen das Recht der Verfahrensbeteiligung nur erhalten, wenn sie während der Veröffentlichungsfrist ihren Wunsch der Verfahrensbeteiligung gegenüber der Behörde ausdrücklich äußern. Dies soll verhindern, dass zum letztmöglichen Zeitpunkt geäußerte Einwände das Verfahren erheblich verzögern. Festzuhalten ist, dass eine anerkannte Umweltorganisation, die während der Veröffentlichungsfrist Einwendungen erhebt, nicht an diese gebunden ist. Die grundsätzliche Präklusionsregelung wird als verhältnismäßig und zulässig angesehen, da über die Einleitung eines Verfahrens sowie den Ausschlusshinweis auf dem Veröffentlichungsportal im Internet – und damit für alle Beteiligten leicht und jederzeit erreichbar – informiert wird.

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.

Im Abs. 5 wird festgelegt, dass anerkannten Umweltorganisationen in den genannten Baubewilligungsverfahren künftig ein Beschwerderecht zukommt; ein Revisionsrecht für anerkannte Umweltorganisationen ist nicht vorgesehen. Mit diesem Beschwerderecht wird für anerkannte Umweltorganisationen der nach Art. 23 lit. b iVm Art. 15 Abs. 1 Seveso-III-Richtlinie erforderliche „Zugang zu Gericht“ sichergestellt. Damit wird den Bedenken der Europäischen Kommission in Bezug auf die Umsetzung des Art. 23 lit. b im Vertragsverletzungsverfahren Nr. 2020/2104 wegen nicht ordnungsgemäßer Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie Rechnung getragen und Art. 23 lit. b der Seveso-III-Richtlinie vollständig umgesetzt. Nach den Vorgaben der Seveso-III-Richtlinie besteht keine Verpflichtung, anerkannten Umweltorganisationen einen Rechtsmittelzug zum Höchstgericht einzuräumen.

Bezüglich des Umfangs des Beschwerderechtes gilt, dass anerkannte Umweltorganisationen auf Einwände betreffend 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 (bzw. auf die Einhaltung der Vorgaben nach der Übergangsregelung des § 63 Abs. 5 zweiter Satz RPG) beschränkt sind (s. dazu oben). Anzumerken ist, dass eine Beteiligung der anerkannten Umweltorganisation im Baubewilligungsverfahren keine Voraussetzung für die Ausübung des Beschwerderechts ist (vgl. dazu auch das Urteil des EuGH vom 14.1.2021 in der Rechtssache C-826/18 – Stichting Varkens in Nood).

Damit die betroffene Öffentlichkeit von Bauverfahren, in denen ihr ein Beschwerderecht zukommt, Kenntnis erlangen kann, ist eine Pflicht zur Veröffentlichung der entsprechenden Entscheidungen vorgesehen (Abs. 4). Eine Anonymisierung der Unterlagen durch die Behörde aus datenschutzrechtlichen Gründen, beispielsweise durch Schwärzung einzelner Passagen, ist dabei nicht erforderlich. Die Veröffentlichung im Internet ist ein leicht zugänglicher Weg der Information. Der Entwurf geht dabei von einer Zustellfiktion aus: Gegenüber jenen potentiellen Beschwerdeführern aus der betroffenen Öffentlichkeit, die im bisherigen Verfahren nicht aufgetreten sind und denen der Bescheid daher (weil sie der Behörde unbekannt sind) nicht zugestellt wurde (vgl. Abs. 2 letzter und vorletzter Satz), gilt der Bescheid zwei Wochen nach der Kundmachung als zugestellt. Auf diese Weise wird der Entwurf dem Verwaltungsverfahrensrecht gerecht, wonach der Lauf der Beschwerdefrist an die Zustellung der Entscheidung anknüpft. Eine Frist von zwei Wochen, innerhalb der von einer Entscheidung im Internet Kenntnis erlangt werden muss, wird sowohl aus Sicht der betroffenen Öffentlichkeit als auch aus Sicht der Antragsteller (welche an einer raschen Verfahrensabwicklung interessiert sind) als vertretbar angesehen. Beschwerden sind bei der belangten Behörde einzubringen (§ 12 VwGVG). Das

Landesverwaltungsgericht hat über die Beschwerde ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber sechs Monate nach deren Einlangen zu entscheiden (§ 34 Abs. 1 VwGVG).

Im Abs. 6 wird von der Möglichkeit zur ausnahmsweisen Einschränkung des Beschwerderechts anerkannter Umweltorganisationen Gebrauch gemacht. Nach der Rechtsprechung des EuGH kann der Gesetzgeber „spezifische Verfahrensvorschriften vorsehen, nach denen z.B. ein missbräuchliches oder unredliches Vorbringen unzulässig ist, die geeignete Maßnahmen darstellen, um die Wirksamkeit des gerichtlichen Verfahrens zu gewährleisten“ (vgl. Urteil des EuGH vom 15. Oktober 2015, C-137/14).

Missbräuchlich oder unredlich kann ein erstmaliges Vorbringen von Einwendungen im Rechtsmittelverfahren sein, wenn im vorangegangenen Verwaltungsverfahren erklärt oder auf andere Weise deutlich gemacht wurde, dass entsprechende Einwendungen nicht bestehen. Auch erstmals erhobene Einwendungen, die im Verwaltungsverfahren bereits bekannt waren und den Zielen und Zwecken des Umweltschutzes, für die sich eine Umweltorganisation einsetzt, offenkundig zuwiderlaufen, fallen in den Anwendungsbereich dieser Bestimmung. Festzuhalten ist, dass diese Regelung restriktiv auszulegen ist und die entsprechende Beurteilung jeweils im Einzelfall zu erfolgen hat.

In Abs. 7 wird der Kreis jener Umweltorganisationen definiert, die als betroffene Öffentlichkeit nach diesem Gesetz angesehen werden. Hierbei orientiert sich der Entwurf am bestehenden System im UVP-G 2000. In § 19 Abs. 7 leg. cit. ist seit langem ein Anerkennungsverfahren geregelt, wonach ein Verein oder eine Stiftung mit mindestens 100 Mitgliedern, der/die als vorrangigen Zweck gemäß Vereinsstatuten oder Stiftungserklärung den Schutz der Umwelt hat, gemeinnützige Ziele im Sinn der §§ 35 und 36 BAO verfolgt und mindestens drei Jahre besteht, vom zuständigen Bundesminister als anerkannte Umweltorganisation anzuerkennen ist. Für das gegenständliche Gesetz wird die Einschränkung getroffen, dass sich die Anerkennung auf Vorarlberg erstrecken muss, d.h. der Tätigkeitsbereich der Organisation muss Vorarlberg umfassen. Dies geht aus dem Anerkennungsbescheid des Bundesministers hervor.

#### **Zu Z. 9 (§ 57):**

Im § 57 wird die Bezeichnung des letzten Absatzes korrigiert.

#### **Zu Z. 10 (§ 63):**

##### *Zu § 63 Abs. 1:*

Die Anpassungen im § 2 sollen zeitgleich mit den korrespondierenden Änderungen im Raumplanungsgesetz (s. dazu den gleichzeitig zur Begutachtung versendeten Entwurf über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes) in Kraft treten. Auch die weiteren Änderungen werden zu diesem Zeitpunkt in Kraft gesetzt.

##### *Zu § 63 Abs. 2:*

In der Übergangsregelung des Abs. 2 wird 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. Der Erwerb und damit die konstitutive Begründung von Wohnungseigentum erfolgt nach § 5 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz 2002 durch die Einverleibung in das Grundbuch (vgl. dazu auch *Hausmann/Vonklich*, Österreichisches Wohnrecht<sup>4</sup>, 2017, 102).

##### *Zu § 63 Abs. 3:*

Diese Übergangsregelung bezieht sich auf die vorgesehenen Änderungen im § 21a Abs. 2 und 3. Es wird klargestellt, dass die originale Berechnungsdatei eines (im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Novelle) bereits in der Energieausweisdatenbank erfassten Energieausweises nicht nachträglich erfasst werden muss. Eine entsprechende Nacherfassung wäre für die Energieausweisersteller mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden.

**Der XXXI. Vorarlberger Landtag hat in seiner 7. Sitzung im Jahr 2023, am 4. Oktober, das in der Regierungsvorlage, Beilage 117/2023, enthaltene Gesetz einstimmig beschlossen.**

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