

## **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 und Nr. 32/2009, wird wie folgt geändert:

1. Im § 3 Abs. 1 wird die Wortfolge „sowie der Mindestzahl der Stellplätze“ durch die Wortfolge „, der Mindest- oder Höchstzahl der Stellplätze sowie des Anteils jener Stellplätze, die in Gebäuden mit mindestens zwei gleich großen Geschossen oder in unterirdischen Garagengeschossen zu errichten sind,“ ersetzt.
2. Im § 3 Abs. 4 werden das Wort „Mindestzahl“ durch die Wortfolge „Mindest- oder Höchstzahl“ und der Ausdruck „§ 12 Abs. 2“ durch den Ausdruck „§ 12 Abs. 1 und 2 sowie 8 und 9“ ersetzt.
3. Im § 3 Abs. 6 wird das Wort „Mindestzahl“ durch das Wort „Mindest- oder Höchstzahl“ ersetzt.
4. Dem § 4 Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:  
„Zulässig sind  
a) die Änderung eines Bauwerks oder der Verwendung eines Bauwerks, soweit dadurch die bestehende Gefährdung nicht vergrößert wird;  
b) die Errichtung oder Änderung von Gebäuden und Anlagen, die ausschließlich für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung bestimmt sind, sofern dies für die Fortführung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes erforderlich ist und Nachbargrundstücke nicht gefährdet werden.“
5. Im § 8 wird der bisherige Text als Abs. 1 bezeichnet und folgender Abs. 2 angefügt:  
„(2) Die Verwendung für den Betrieb eines Gastgartens, der keiner Genehmigung nach der Gewerbeordnung 1994 bedarf, ist jedenfalls zulässig.“
6. Im § 12 Abs. 2 werden das Wort „hat“ durch das Wort „kann“ und die Wortfolge „Stellplätze festzulegen“ durch die Wortfolge „Stellplätze für alle oder bestimmte Arten von Bauwerken festlegen“ ersetzt.
7. Der § 12 Abs. 3 lautet:  
„(3) Eine Verordnung nach Abs. 2 gilt nicht, soweit in einem Bebauungsplan, einer Verordnung nach § 34 Raumplanungsgesetz oder einer hiezu ergangenen Ausnahmegenehmigung eine niedrigere Mindestzahl an Stellplätzen festgelegt ist.“
8. Dem § 12 werden folgende Abs. 8 bis 11 angefügt:  
„(8) Die Landesregierung kann durch Verordnung zur Vermeidung unnötigen motorisierten Individualverkehrs (§ 2 Abs. 3 lit. i RPG) für einzelne Landesteile eine Höchstzahl an Stellplätzen für alle oder bestimmte Arten von Bauwerken festlegen. Die Errichtung eines Bauwerks ist diesfalls nur zulässig, wenn auf dem Baugrundstück nicht mehr als die in der Verordnung festgelegte Höchstzahl an Stellplätzen vorhanden ist und – unter Berücksichtigung der Stellplätze auf dem Baugrundstück – im Umkreis von 200 m vom Baugrundstück entfernt nicht mehr als die in der Verordnung festgelegte Höchstzahl an Stellplätzen ausschließlich für die Benützung des Bauwerks zur Verfügung steht.  
(9) Der Abs. 8 gilt auch für wesentliche Änderungen des Bauwerks und der Verwendung des Gebäudes, soweit dadurch ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen entsteht.  
(10) Eine Verordnung nach Abs. 8 gilt nicht, soweit in einem Bebauungsplan, einer Verordnung nach § 34 Raumplanungsgesetz oder einer hiezu ergangenen Ausnahmegenehmigung eine niedrigere Höchstzahl an Stellplätzen festgelegt ist.  
(11) Ausnahmen von der Verpflichtung zur Einhaltung einer festgelegten Höchstzahl an Stellplätzen nach den Abs. 8 bis 10 können von der Behörde gewährt werden, wenn die Einhaltung der festgelegten Höchstzahl mangels ausreichenden Angebots an öffentlichem Personennahverkehr, insbesondere mangels Haltestellen im Umkreis von 400 m vom Baugrundstück entfernt, unzumutbar ist; die Landesregierung kann durch Verordnung Näheres bestimmen.“

### 33. Beilage im Jahre 2011 des XXIX. Vorarlberger Landtages

- Die Höchstzahl, die mit Verordnung nach Abs. 8 festgelegt wurde, darf keinesfalls um mehr als 50 % überschritten werden.“
9. Dem § 13a wird folgender Abs. 3 angefügt:  
„(3) Erleichterungen oder Ausnahmen von der in einer Verordnung nach Abs. 1 festgelegten Pflicht können von der Behörde gewährt werden, wenn deren Einhaltung auf dem Baugrundstück unmöglich ist oder nur mit wirtschaftlich unververtretbarem Aufwand möglich wäre.“
10. Im § 18 Abs. 1 lit. a wird der Strichpunkt am Ende durch einen Beistrich ersetzt und folgender Satz angefügt: „weitere Gebäude, soweit es die Verwendung für den Betrieb eines Gastgartens betrifft und die insofern nach § 19 lit. d nur anzeigepflichtig sind;“
11. Dem § 18 Abs. 1 lit. b wird folgender Satz angefügt: „ausgenommen ist die Verwendung für den Betrieb eines Gastgartens, die nach § 19 lit. d nur anzeigepflichtig ist;“
12. Nach dem § 19 lit. c wird folgende lit. d eingefügt:  
„d) die Errichtung oder wesentliche Änderung von Gebäuden sowie die wesentliche Änderung der Verwendung von Gebäuden, soweit es die Verwendung für den Betrieb eines Gastgartens betrifft und dieser keiner Genehmigung nach der Gewerbeordnung 1994 bedarf;“
13. Im § 19 werden die bisherigen lit. d bis k als lit. e bis l bezeichnet.
14. Im § 27 wird der bisherige Text als Abs. 1 bezeichnet und folgender Abs. 2 angefügt:  
„(2) Entgegen den Bestimmungen des Abs. 1 erlassene Bescheide sind mit Nichtigkeit bedroht.“
15. Im § 33 Abs. 4 wird nach dem Wort „Wochen“ ein Beistrich und die Wortfolge „bei Bauvorhaben nach § 19 lit. d spätestens drei Monate“ eingefügt.
16. Nach dem § 38 Abs. 2 wird folgender Abs. 3 eingefügt:  
„(3) Die Behörde hat, wenn sie davon Kenntnis erlangt, dem Österreichischen Institut für Bautechnik als Marktüberwachungsbehörde unverzüglich zu berichten über:  
a) Unfälle, Gesundheitsschäden oder Baugebrechen, bei denen der begründete Verdacht besteht, dass sie durch falsch deklarierte oder mangelhafte Bauprodukte verursacht wurden;  
b) den begründeten Verdacht von Übertretungen nach § 39 Abs. 1 lit. a, g, h und k bis n des Bauproduktgesetzes (unzulässiges Inverkehrbringen oder Kennzeichnen von Bauprodukten).“
17. Im § 38 werden die bisherigen Abs. 3 und 4 als Abs. 4 und 5 bezeichnet und im nunmehrigen Abs. 5 der Ausdruck „Abs. 1 und 3“ durch den Ausdruck „Abs. 1 und 4“ ersetzt.
18. Nach dem § 45 Abs. 2 wird folgender Abs. 3 eingefügt:  
„(3) Wenn in der Baubewilligung für ein Bauwerk eine Höchstzahl an Stellplätzen vorgesehen ist, dann hat der Eigentümer oder der Bauberechtigte dafür zu sorgen, dass diese nicht überschritten wird.“
19. Im § 45 werden die bisherigen Abs. 3 und 4 als Abs. 4 und 5 bezeichnet und im nunmehrigen Abs. 5 der Ausdruck „Abs. 1 bis 3“ durch den Ausdruck „Abs. 1 bis 4“ und der Ausdruck „§ 38 Abs. 4“ durch den Ausdruck „§ 38 Abs. 5“ ersetzt.
20. Im § 54 wird jeweils der Ausdruck „§ 38 Abs. 4“ durch den Ausdruck „§ 38 Abs. 5“ und der Ausdruck „§ 45 Abs. 4“ durch den Ausdruck „§ 45 Abs. 5“ ersetzt.
21. Im § 55 Abs. 1 lit. d wird nach dem Wort „Satz“ die Wortfolge „und 3“ eingefügt.
22. Im § 55 Abs. 1 lit. h wird der Ausdruck „§§ 38 Abs. 4 und 45 Abs. 4“ durch den Ausdruck „§§ 38 Abs. 5 und 45 Abs. 5“ ersetzt.

### 33. Beilage im Jahre 2011 des XXIX. Vorarlberger Landtages

#### Bericht

#### I. Allgemeines:

##### 1. Ziel und wesentlicher Inhalt des Entwurfs:

- a) Ein Baugrundstück darf nur so bebaut werden, dass weder das Bauwerk selbst noch das Nachbargrundstück durch Lawinen, Wasser, Vermurungen, Steinerschlag, Rutschungen u.dgl. gefährdet werden (§ 4 Abs. 3 BauG).

Durch eine Ergänzung des § 4 soll klar gestellt werden, dass eine Änderung eines bestehenden Bauwerks (oder der Verwendung eines Bauwerks) – im Hinblick auf Naturgefahren – zulässig ist, sofern dadurch die bestehende Gefährdung nicht vergrößert wird.

Weiters soll nunmehr trotz möglicher Naturgefahren die Errichtung oder Änderung von Gebäuden und Anlagen ermöglicht werden, wenn sie ausschließlich für eine bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung bestimmt sind (z.B. Stallgebäude); dies soll aber nur dann zulässig sein, wenn es für die Fortführung eines bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebes erforderlich ist und Nachbargrundstücke nicht gefährdet werden. Eine mögliche Gefährdung des Bauwerks selbst durch die oben angeführten Naturgefahren kann in solchen Fällen im Interesse der Land- und Forstwirtschaft in Kauf genommen werden.

- b) Die Landesregierung soll künftig die Möglichkeit erhalten, durch Verordnung nicht nur Mindestzahlen für die erforderlichen Stellplätze festzulegen (vgl. § 12 Abs. 2 BauG), sondern zur Vermeidung unnötigen motorisierten Individualverkehrs (§ 2 Abs. 3 lit. g RPG) auch eine Höchstzahl an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge für alle oder bestimmte Arten von Bauwerken festzulegen. Auf dem Baugrundstück dürfen diesfalls nicht mehr als die festgelegte Höchstzahl an Stellplätzen vorhanden sein; überdies dürfen auf dem Baugrundstück zuzüglich des Umkreises von 200 m vom Baugrundstück entfernt nicht mehr als die in der

Verordnung festgelegte Höchstzahl an Stellplätzen ausschließlich für die Benützung des Bauwerks zur Verfügung stehen (vgl. § 12 Abs. 8 und 9 der Regierungsvorlage). In einem Bebauungsplan oder einer Verordnung nach § 34 RPG kann von der Gemeindevertretung eine niedrigere Mindest- oder Höchstzahl an Stellplätzen festgelegt werden (aber keine höhere Mindest- oder Höchstzahl). Ausnahmen von der Verpflichtung zur Einhaltung einer festgelegten Höchstzahl an Stellplätzen können von der Behörde mangels ausreichenden Angebots an öffentlichem Personennahverkehr gewährt werden (vgl. § 12 Abs. 11 der Regierungsvorlage).

Die vorgesehenen Regelungen sollen mittel- und längerfristig insbesondere eine Reduzierung von Stellplätzen im Zielverkehr (Betriebe, Bürohäuser, Einkaufszentren und öffentliche Gebäude) ermöglichen, wie dies im Verkehrskonzept Vorarlberg 2006 angedacht wurde.

- c) Nach einer Novelle der Gewerbeordnung 1994 (BGBl. I Nr. 66/2010) ist nunmehr für Gastgärten, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen (vgl. im einzelnen § 76a GewO 1994 i.d.g.F.), keine betriebsanlagenrechtliche Genehmigung mehr erforderlich; der Betrieb solcher Gastgärten muss lediglich der Behörde vorher angezeigt werden (vgl. zur Gastgartenregelung des Bundes auch die Entschließung des Vorarlberger Landtages vom 09.06.2010, Beilage 59/2010).

Die Genehmigungsfreistellung für Gastgärten nach der Gewerbeordnung ändert jedoch nichts an der grundsätzlichen baurechtlichen Genehmigungspflicht. Es ist daher vorgesehen, jene Gastgärten, die nach der Gewerbeordnung 1994 keiner Genehmigung mehr bedürfen, von den bewilligungspflichtigen Bauvorhaben nach § 18 Baugesetz auszunehmen (vgl. § 18 Abs. 1 lit. a und b der Regierungsvorlage); solche Vorhaben sind nach dem vorliegenden Entwurf künftig nur mehr anzeigepflichtig (vgl. § 19 lit. d der Regierungsvorlage).

### 33. Beilage im Jahre 2011 des XXIX. Vorarlberger Landtages

d) Der Entwurf sieht weiters bestimmte Berichtspflichten der Baubehörde gegenüber dem Österreichischen Institut für Bautechnik (OIB) vor, und zwar:

- über Unfälle, Gesundheitsschäden oder Baugebrechen, die vermutlich durch falsch deklarierte oder mangelhafte Bauprodukte verursacht wurden, und
- über den begründeten Verdacht von Übertretungen nach dem Bauproduktengesetz betreffend das Inverkehrbringen oder die Kennzeichnung von Bauprodukten.

Diese Regelung dient der Umsetzung von Art. 6 der Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zwischen den Ländern über die Marktüberwachung von Bauprodukten.

#### 2. Kompetenzen:

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

Soweit eine Angelegenheit nicht ausdrücklich durch die Bundesverfassung der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung des Bundes übertragen ist, verbleibt sie nach Art. 15 Abs. 1 B-VG im selbständigen Wirkungsbereich der Länder.

#### 3. Kosten:

Durch die in diesem Entwurf vorgesehenen Regelungen entstehen *den Gemeinden und dem Land* keine zusätzlichen Kosten. Der Aufwand der Behörden (Gemeinden, Bezirkshauptmannschaften) aufgrund der allfälligen Berichtspflichten an das OIB ist, weil diesbezüglich keine Erhebungen notwendig sind und in der Praxis kaum mit Fällen zu rechnen ist, unerheblich.

Falls von der Verordnungsermächtigung nach § 12 Abs. 8 Gebrauch gemacht wird (Höchstzahlen für Stellplätze), kann durch die Verordnung ein Aufwand für die Behörden entstehen (durch die Überwachung der Einhaltung der Höchstzahl bzw. durch allfällige Strafverfahren). Der zusätzliche Aufwand lässt sich derzeit nicht abschätzen, da er auch davon abhängen wird, ob alle oder nur bestimmte Arten von Bauwerken von einer allfälligen Verordnung über die Höchstzahl an Stellplätzen betroffen sind.

Mit *externen* Kosten (bei Bauwerbern oder Dritten) ist durch diese Novelle nicht zu rechnen.

#### 4. EU-Recht:

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

Die im Entwurf vorgesehene Berichtspflicht der Baubehörde an die Marktüberwachungsbehörde für Bauprodukte ist eine Regelung im Hinblick auf Art. 18 Abs. 2 der Verordnung (EG) Nr. 765/2008.

#### 5. Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche:

Das Gesetzesvorhaben hat auf Kinder und Jugendliche keine negativen Auswirkungen.

### II. Zu den einzelnen Bestimmungen:

#### **Zu Z. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 18 und 19 bis 22 (§ 3 Abs. 1, 4 und 6, § 12, § 45 Abs. 3, § 54 und § 55 Abs. 1 lit. d und h):**

Eine Verordnung der Landesregierung nach § 12 Abs. 8 dient dem Ziel der Vermeidung unnötigen motorisierten Individualverkehrs.

Die betreffenden Regelungen müssen im Hinblick auf die Erreichung dieses Zieles sachlich gerechtfertigt sein; der Verordnungsgeber hat daher bei der Festlegung der Höchstzahl erforderlichenfalls nach Arten von Bauwerken bzw. deren Verwendung (Wohngebäude bzw. Ein- oder Mehrfamilienhäuser, Betriebsgebäude bzw. Produktions-, Dienstleistungs- oder Handelsbetriebe, Veranstaltungsstätten, Gebäude für öffentliche Zwecke u. dgl.) zu differenzieren. Dabei spielt auch eine Rolle, inwieweit eine Erreichbarkeit durch andere Formen des Verkehrs (insbesondere den öffentlichen Personennahverkehr) ausreichend gewährleistet ist. Die Verordnungsermächtigung erstreckt sich nur auf einzelne Landesteile (insb. Ballungsräume mit ausreichender Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr).

Nach dem Verkehrskonzept Vorarlberg 2006 kommt zur Zielerreichung insbesondere eine Reduzierung von Stellplätzen im Hinblick auf den Zielverkehr (bei Betrieben, Bürohäusern, Einkaufszentren und öffentlichen Gebäuden) in Betracht.

### 33. Beilage im Jahre 2011 des XXIX. Vorarlberger Landtages

Wenn durch Verordnung nach § 12 Abs. 8 eine Höchstzahl festgelegt ist (dies könnte auch durch Verordnung der Gemeindevertretung nach § 28 Abs. 3 lit. e bzw. § 34 RPG geschehen – vgl. dazu auch § 12 Abs. 10 der Regierungsvorlage) und daher in weiterer Folge auch in der Baubewilligung eine Höchstzahl an Stellplätzen vorgesehen ist (z.B. in den Projektunterlagen, auf die sich die Baubewilligung bezieht oder in Nebenbestimmungen des Bescheides), dann hat der Eigentümer (oder der Bauberechtigte) dafür zu sorgen, dass diese Höchstzahl auf dem Baugrundstück und – unter Berücksichtigung der Stellplätze auf dem Baugrundstück – im Umkreis von 200 m vom Baugrundstück entfernt nicht überschritten wird (§ 45 Abs. 3). Den Benützern des Bauwerks dürfen diesfalls nicht mehr als die vorgesehene Höchstzahl an Stellplätzen ausschließlich zur Benützung des Bauwerks zur Verfügung stehen. Der Eigentümer (bzw. Bauberechtigte) hat dies dadurch zu bewerkstelligen, indem er selbst nicht entsprechende Stellplätze zur Verfügung stellt, darüber hinaus aber die Verpflichtung zur Einhaltung der Höchstzahl auch auf andere Nutzungsberechtigte des Bauwerks (insbesondere Pächter, Mieter) überträgt (z.B. durch Festlegung entsprechender Bestimmungen im Mietvertrag). Wenn der Eigentümer (bzw. Bauberechtigte) die Verpflichtungen nach § 45 Abs. 3 nicht erfüllt, macht er sich strafbar (§ 55 Abs. 1 lit. d). Dies wird der Fall sein, wenn der Eigentümer hinsichtlich der Nutzungsberechtigten keine Vorkehrungen trifft und die Höchstzahl überschritten wird, aber auch dann, wenn sich die Nutzer beispielsweise nicht an die getroffenen Vereinbarungen halten und der Eigentümer nichts dagegen unternimmt.

Die durch Verordnung nach § 12 Abs. 8 festgelegten Höchstzahlen gelten für wesentliche Änderungen des Bauwerks und der Änderung der Verwendung des Bauwerks (nur) dann, wenn dadurch ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen entsteht (§ 12 Abs. 9). Wenn durch die betreffende Änderung der Bedarf an Stellplätzen verringert wird, kann die bisherige Anzahl an Stellplätzen weiterhin beibehalten werden.

Auch wenn die Voraussetzungen für die Erlassung einer Verordnung nach § 12 Abs. 8 für einen bestimmten Landesteil grundsätzlich vorliegen und die entsprechende Verordnung erlassen wird, kann es im Einzelfall für den betroffenen Eigentümer (bzw. Bauberechtigten) aufgrund seiner konkreten Lage mangels eines ausreichenden Angebots an öffentlichem Personen-

nahverkehr unzumutbar sein, die in der Verordnung festgelegte Höchstzahl einzuhalten. Der § 12 Abs. 11 des Entwurfs sieht daher eine entsprechende Ausnahmemöglichkeit vor. Durch Verordnung kann Näheres zu den Voraussetzungen für die Gewährung einer Ausnahme bestimmt werden. Abs. 11 nennt als Beispiel mangelnde Haltestellen im Umkreis von 400 m vom Baugrundstück entfernt. Es wird darüber hinaus bei der Frage nach der (Un)Zumutbarkeit der Einhaltung der Höchstzahl auch noch auf andere Umstände ankommen (z.B. Häufigkeit, mit der die Haltestellen angefahren werden, Umsteigemöglichkeiten).

In den §§ 54 und 55 waren aufgrund der Änderungen in den §§ 12, 38 und 45 die betreffenden Verweise entsprechend abzuändern.

#### **Zu Z. 4 (§ 4 Abs. 3):**

§ 4 Abs. 3 lit. a erlaubt eine Änderung eines bestehenden Bauwerks (z.B. einen Umbau, insbesondere eine Sanierung) oder einer Änderung der Verwendung eines Bauwerks (z.B. Verwendung eines Dachbodens für Wohnzwecke), soweit dadurch die bestehende Gefährdung (voraussichtliches Schadensausmaß bei Eintritt des Schadensereignisses) durch Naturgefahren für das Bauwerk selbst und für Nachbargrundstücke nicht vergrößert wird. Nicht zulässig sind nach dieser Bestimmung Änderungen, die eine Erhöhung des Gefahrenpotentials bedeuten, z.B. ein Zubau in einen rutschgefährdeten Bereich hinein oder eine Verwendungsänderung, die zu einer größeren Zahl gefährdeter Personen führt (z.B. Änderung der Verwendung von Wohnnutzung in Beherbergungsbetrieb).

Im Falle des § 4 Abs. 3 lit. b ist auch die Errichtung neuer Gebäude zulässig, wenn die dort genannten Voraussetzungen erfüllt sind (Gebäude und Anlagen ausschließlich für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung, zur Fortführung eines bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebes erforderlich, keine Gefährdung von Nachbargrundstücken); das neue Gebäude kann erforderlichenfalls auch abseits des bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebes bzw. Betriebsgebäudes errichtet werden (z.B. Heustadel). Eine mögliche Gefährdung des betreffenden Bauwerks selbst ändert nichts an der Zulässigkeit des Bauvorhabens. Eine Nutzung des neu errichteten oder geänderten Gebäudes für Wohnzwecke ist nach Abs. 3 lit. b aber nicht zulässig (die Nutzung eines geänderten Gebäudes für Wohnzwecke ist

### 33. Beilage im Jahre 2011 des XXIX. Vorarlberger Landtages

allenfalls nach Abs. 3 lit. a zulässig).

Die vorgesehene Regelung ist sachlich gerechtfertigt. Aufgrund der topographischen Situation bzw. der Vielzahl gefährdeter Gebiete in Vorarlberg sind die Bebauungsmöglichkeiten für die Betroffenen oftmals sehr eingeschränkt; Erleichterungen für eng begrenzte land- und forstwirtschaftliche Zwecke sind unter den erwähnten Voraussetzungen vertretbar.

#### **Zu Z. 5, 10 bis 13 und 15 (§§ 8 Abs. 2, 18 Abs. 1 lit. a und b, 19 lit. c sowie 33 Abs. 4):**

Nach § 76a der Gewerbeordnung 1994 (in der Fassung BGBl. I Nr. 66/2010) ist für Gastgärten, die sich auf öffentlichem Grund befinden oder an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, für die Zeit von 8 bis 23 Uhr keine Genehmigung erforderlich, wenn die in Abs. 1 Z. 1 bis 4 genannten Voraussetzungen (Gastgarten dient nur der Verabreichung von Speisen und dem Ausschank von Getränken; nicht mehr als 75 Verabreichungsplätze sind verfügbar; lautes Sprechen, Singen und Musizieren ist untersagt etc.) erfüllt sind. Für Gastgärten, die sich weder auf öffentlichem Grund befinden noch an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ist für die Zeit von 9 bis 22 Uhr keine Genehmigung erforderlich, wenn die Voraussetzungen gemäß Abs. 1 Z. 1 bis 4 sinngemäß erfüllt sind (vgl. auch die Ermächtigung der Gemeinde, mit Verordnung abweichende Regelungen betreffend die in Abs. 1 und 2 festgelegten Zeiten für bestimmte Gebiete zu treffen).

Es erscheint sachlich gerechtfertigt, bei jenen Gastgärten, die die Voraussetzungen nach § 76a GewO 1994 erfüllen und daher nach der Gewerbeordnung genehmigungsfrei gestellt sind, auch im Baugesetz von einer Bewilligungspflicht abzusehen und sie als zulässig nach § 8 BauG (nunmehr: § 8 Abs. 1) zu erklären (zu den sachlichen Gründen, die eine solche Differenzierung rechtfertigen, siehe die Erläuterungen zur Regierungsvorlage der Gewerberechtsnovelle, 780 der Beilagen XXIV. GP, Seite 14 f.)

Die Errichtung eines Gastgartens wird nicht immer mit baulichen Änderungen verbunden sein, die für sich betrachtet nach dem Baugesetz bewilligungs- oder anzeigespflichtig sind. Da jedoch ein Gastgarten in aller Regel über ein Gasthaus/Restaurant bedient bzw. versorgt wird (z.B. über die dortige Küche bzw. die Terrassentür des Gasthauses), bildet der Gastgarten mit dem zugehörigen Gebäude in aller Regel

eine funktionelle Einheit (vgl. dazu das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 27.06.2006, Zl. 2005/06/0179, zu einem Gastgarten in Bregenz). Die nachträgliche Errichtung eines Gastgartens ist daher als Änderung der Verwendung des betreffenden Gebäudes anzusehen. Wird der Gastgarten von vornherein mit dem zugehörigen Gebäude errichtet und ist dieser damit Teil des Bauvorhabens, so ist dieser Umstand (Verwendung des Gebäudes für den Betrieb eines Gastgartens) bei der Beurteilung des Bauvorhabens von vornherein entsprechend zu berücksichtigen.

Bei den vorgesehenen Änderungen des § 18 Abs. 1 lit. a und b sowie dem neuen § 19 lit. d wird daher am Gebäude angeknüpft und auf die Verwendung des Gebäudes für den Betrieb eines Gastgartens bzw. die Änderung der Verwendung für den Betrieb eines Gastgartens Bezug genommen. Soweit die Verwendung des Gebäudes eine Verwendung für den Betrieb eines Gastgartens betrifft, handelt es sich künftig nur mehr um ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben, vorausgesetzt es geht um einen nach der Gewerbeordnung (siehe derzeit § 76a) genehmigungsfreien Gastgarten; weiters müssen wie bei allen bloß anzeigepflichtigen Bauvorhaben die Abstandsflächen und Mindestabstände eingehalten sein (vgl. § 19 erster Satz BauG).

Da auch das bloß anzeigepflichtige Bauvorhaben nach Art, Lage, Umfang und Verwendung den bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften zu entsprechen hat, müssen – anders als bei den betriebsanlagenrechtlichen Bestimmungen der Gewerbeordnung über Gastgärten – auch die widmungsrechtlichen Voraussetzungen für ein solches Bauvorhaben erfüllt sein. Daran wird sich durch die vorgesehenen Änderungen in den §§ 18 und 19 nichts ändern; in § 8 Abs. 2 des Entwurfs wird jedoch im Hinblick auf die Immissionsschutzbestimmung des § 8 Abs. 1 festgelegt, dass die Verwendung für den Betrieb eines nach der Gewerbeordnung 1994 genehmigungsfreien Gastgartens jedenfalls zulässig ist.

Die Frist für die Abfertigung von Bescheiden nach § 33 Abs. 1 bis 3 oder einer Mitteilung nach § 33 Abs. 3 soll bei anzeigepflichtigen Bauvorhaben nach § 19 lit. d nicht kürzer sein als die in § 76a Abs. 4 der Gewerbeordnung 1994 vorgesehene Frist für eine Untersagung des Betriebs des angezeigten Gastgartens durch die Gewerbebehörde. Es ist daher bei diesen Bauvorhaben ebenfalls eine Frist von drei Monaten vorgesehen.

### 33. Beilage im Jahre 2011 des XXIX. Vorarlberger Landtages

Auf die Bestimmung des § 24 Abs. 5 BauG wird hingewiesen.

#### **Zu Z. 9 (§ 13a Abs. 3):**

Nach § 13a des Baugesetzes kann durch Verordnung der Landesregierung eine bestimmte Mindestfläche für das Abstellen von Fahrrädern auf dem Baugrundstück (allenfalls auch ein Abstellraum für Fahrräder) verlangt werden. Diese Anforderungen gelten auch für wesentliche Änderungen des Bauwerks und der Verwendung eines Gebäudes, soweit dadurch ein zusätzlicher Bedarf an Stellflächen für Fahrräder entsteht.

Insbesondere im innerstädtischen Bereich bzw. bei geschlossener Bebauung lassen sich diese Vorgaben oftmals nicht oder nur teilweise erfüllen. Die Behörde soll daher die Möglichkeit haben, im Einzelfall unter den im Gesetz genannten Voraussetzungen Erleichterungen oder Ausnahmen von den in einer Verordnung nach § 13a Abs. 1 BauG festgelegten Pflichten zu gewähren.

Eine „Erleichterung“ liegt vor, wenn die Verpflichtung zur Schaffung der Stellflächen für Fahrräder nur in abgeschwächter Form (z.B. außerhalb des Baugrundstücks) erfüllt werden

muss. Eine „Ausnahme“ liegt dann vor, wenn nicht die gesamte Stellfläche für Fahrräder (oder kein Fahrradabstellraum) hergestellt werden muss.

#### **Zu Z. 14 (§ 27):**

Im neuen Abs. 2 ist nunmehr vorgesehen, dass entgegen den Bestimmungen des Abs. 1 erlassene Bescheide mit Nichtigkeit bedroht sind. Dies eröffnet der Aufsichtsbehörde die Möglichkeit (z.B. über Anregung eines Nachbarn), einen Bescheid über die Bewilligung von Vorarbeiten gegebenenfalls nach § 85 Abs. 1 lit. d Gemeindegesetz aufzuheben.

#### **Zu Z. 16, 17, 19, 20 und 22 (§ 38 Abs. 3):**

Diese Bestimmung dient der Umsetzung von Art. 6 der Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über die Marktüberwachung von Bauprodukten (38. Beilage im Jahre 2010 des XXIX. Vorarlberger Landtages) und steht im Zusammenhang mit Art. 18 Abs. 2 lit. a und b der Verordnung (EG) Nr. 765/2008.

Eine Berichtspflicht an die Marktüberwachungsbehörde besteht für die Baubehörde nur dann, wenn sie tatsächlich Kenntnis von den berichtspflichtigen Unfällen, Gesundheitsschäden, Baugebrechen u.dgl. erlangt.

**Einstimmig angenommen in der 3. Sitzung des XXIX.  
Vorarlberger Landtags im Jahr 2011 am 06.04.2011.**