

Vorblatt

Ziel

Mit dem Verordnungsentwurf soll eine rasche bautechnische Abklärung im Hinblick auf die für die Bebauungsdichte relevanten Gebäudeteile und deren Flächen gewährleistet werden. Insbesondere die Anwendbarkeit dieser Verordnung soll dadurch mit der Entwicklung der Bautechnik Schritt halten können.

Inhalt

Definition jener Gebäudeteile mit zugehörigen Flächen, welche in die Dichteberechnung einzubeziehen sind.

Finanzielle Auswirkungen auf den Landeshaushalt und andere öffentliche Haushalte

Keine.

Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern und die gesellschaftliche Vielfalt

Keine.

Auswirkungen auf die Umwelt/das Klima:

Die beabsichtigte Regelung hat voraussichtlich geringe Auswirkungen.

Verhältnis zu den Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

Die vorgesehenen Regelungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Rechts der Europäischen Union.

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

Keine.

Kompetenzgrundlage:

Die Kompetenz des Landesgesetzgebers ergibt sich aus Art. 15 Abs. 1 B-VG.

Erläuterungen

I. Allgemeiner Teil mit Vereinfachter Wirkungsorientierter Folgenabschätzung

Beim gegenständlichen Regelungsvorhaben wird eine vereinfachte wirkungsorientierte Folgenabschätzung gemäß §7 Abs. 3 VOWO 2017, LGBl. Nr. 152/2016, durchgeführt, da lediglich eine Vereinfachung der Bebauungsdichteberechnung Regelungsinhalt ist.

Vorhabensprofil

Bezeichnung des Regelungsvorhabens: Änderung der Verordnung mit der Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte für Bauten festgelegt werden (Bebauungsdichteverordnung)

Einbringende Stelle: Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung

Laufendes Finanzjahr: 2023

Jahr des Inkrafttretens/Wirksamwerdens: 1. Quartal 2023

Beitrag zu Wirkungsziel im Landesbudget:

Das Vorhaben trägt zu folgendem Wirkungsziel bei:

Bereich Landesrätin Mag.^a Lackner:

Globalbudget Umwelt und Raumordnung: „*Umweltrechtliche Verfahren werden effizient und qualitativ abgewickelt.*“

Problemanalyse

Anlass und Zweck, Problemdefinition

Aufgrund der Entscheidungen des Landesverwaltungsgerichtes vom 19.04.2019 Zl. LVwG 50.37-3190/2016-53 und der höchstgerichtlichen Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 24.09.2019, Zl. Ra 2019/06/0120, worin die Berechnungsweise der Bebauungsdichte klargestellt wurde, ergibt sich der dringende Bedarf, die bestehende Verordnung dahingehend zu überarbeiten. Insbesondere sollen jene Flächen und Gebäudeteile, welche für die Bebauungsdichte von Relevanz sind, derart definiert werden, dass hinkünftig keine Unklarheiten hinsichtlich der Einbeziehung dieser Flächen in die Bebauungsdichte bestehen. Die klaren Vorgaben sollen sohin die Berechnung und Überprüfung der Bebauungsdichte erleichtern und insbesondere im Baubewilligungsverfahren eine Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens bewirken. Zusätzlich soll mit der neugeschaffenen Grundlage die energetische Sanierung von Gebäuden erleichtert werden.

Nullszenario und allfällige Alternativen:

Für die klare und einfache Umsetzung des Inhaltes der Verordnung ist diese Novelle erforderlich.

Ziele

Klare Vorgaben zur vom Verordnungsgeber intentierten Umsetzung des Norminhaltes

Beschreibung des Ziels:

Die Neuerungen in den Begriffsbestimmungen des § 1 der Bebauungsdichteverordnung stellen klar und unmissverständlich dar, welche Teile eines Gebäudes in die Bebauungsdichte einzubeziehen sind.

Maßnahmen

Konkrete Vorgaben zur Dichteberechnung

Beschreibung der Maßnahme:

Begrifflichkeiten werden an jene des Steiermärkischen Baugesetzes angeglichen und durch eine einfache und klare Geschoßflächenberechnung der Vollzug erleichtert.

Finanzielle Auswirkungen auf den Landeshaushalt und andere öffentliche Haushalte:

Die beabsichtigte Regelung hat voraussichtlich keine Auswirkungen.

Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern und die gesellschaftliche Vielfalt:

Die beabsichtigte Regelung hat voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen.

Auswirkungen auf die Umwelt/das Klima:

Die beabsichtigte Regelung hat voraussichtlich geringe Auswirkungen.

Die Ausnahmeregelung in § 1 Abs. 5 dient der Schaffung eines Anreizes von klimaschonenden und energieeffizienten bauphysikalischen Maßnahmen (z.B. Wärmedämmmaßnahmen) an bestehenden Gebäuden. Im Übrigen wird sich durch die Änderung der Berechnungsparameter die Gesamtfläche der Geschoße, die der Bebauungsdichteberchnung zugrunde zu legen ist, keinesfalls erhöhen, sodass negative Auswirkungen auf den Bodenverbrauch auszuschließen sind.

II. Besonderer Teil

Zu § 1 Abs 2:

In § 1 Abs 2 findet hinsichtlich der Bauplatzfläche eine Bezugnahme auf die Steiermärkische Bauordnung 1968 statt. Diese Bezugnahme wird dahingehend geändert, dass hinkünftig das Steiermärkische Baugesetz 1995 maßgeblich ist.

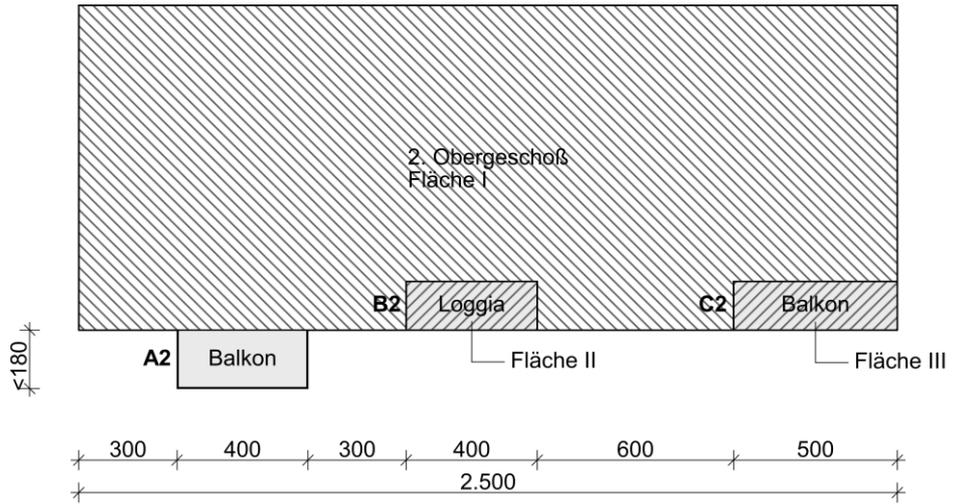
Zu § 1 Abs 4 Z. 1:

Zusätzlich zur Verwendung des Begriffes Bruttogeschoßfläche wird festgelegt, dass Geschoße, welche mehr als überwiegend über dem angrenzenden Geländeniveau liegen, in ihrer Gesamtheit für die Dichteberechnung heranzuziehen sind. Dies ergibt sich aus der Formulierung, wonach die Summe aller Geschoßflächen in die Bebauungsdichte einfließt.

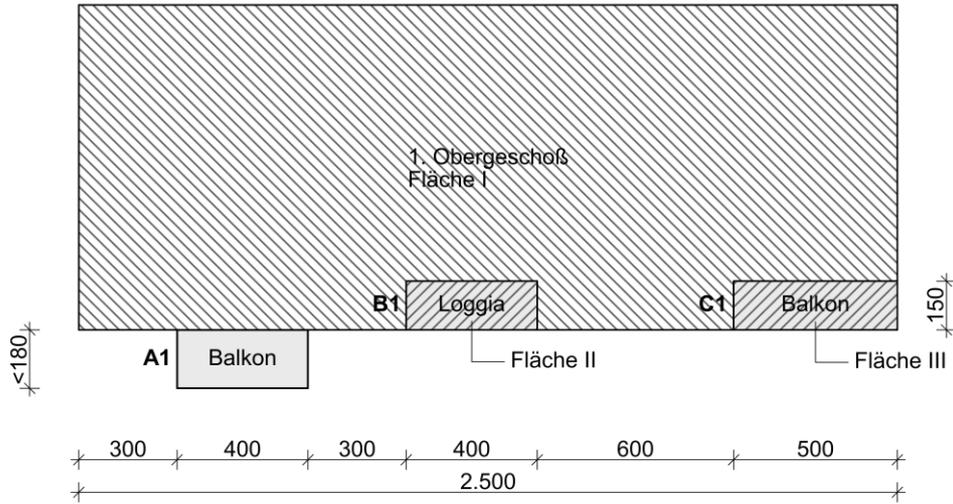
Nicht zur Berechnung der Dichte zählen alle bis zu maximal 1,8 m von der Außenwandfläche vorspringenden Balkone mit Gebäudeeigenschaft. Darüber hinaus gehende Teile des Balkons mit Gebäudeeigenschaft sind bei der Dichteberechnung zu berücksichtigen.

Unter Außenwandfläche ist die Bezugsebene der Außenwandfläche der Hauptfassade und nicht die zurückspringenden Wandteile wie zum Beispiel Loggien, oder vorspringende Bauteile, wie Zierglieder, Simse udgl. zu verstehen.

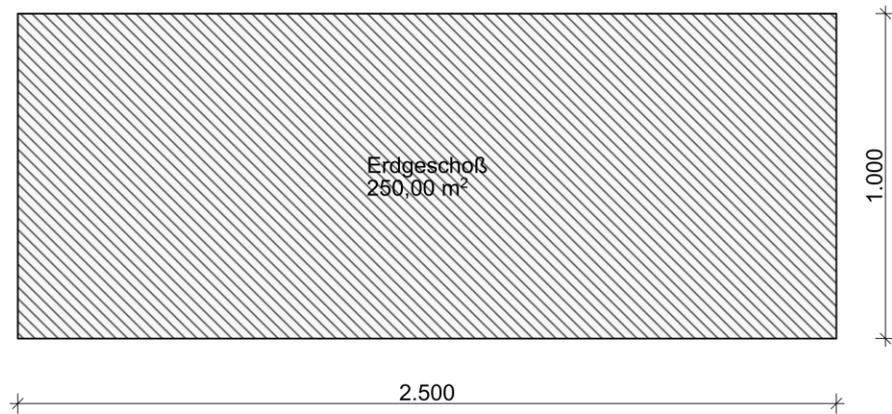
Gebäude 1
2.OG



Gebäude 1
1.OG



Gebäude 1
EG



 für Bebauungsdichte
relevante Fläche

 für Bebauungsdichte
relevante Fläche - Balkon / Loggia



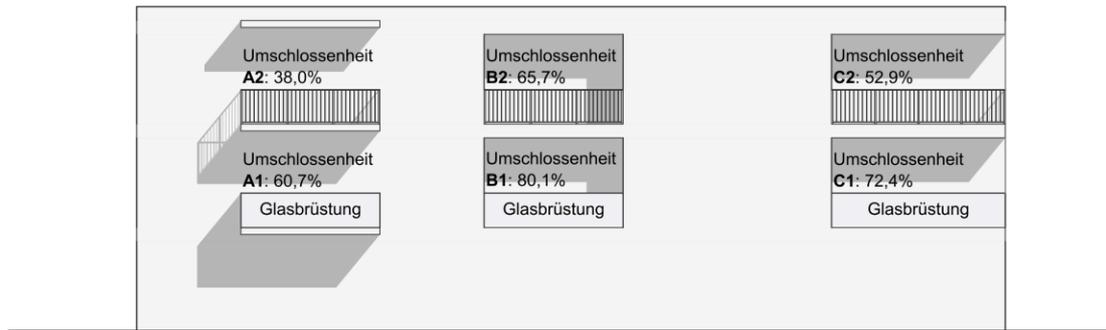
+ Fläche II
6,00 m² + Fläche III
7,50 m²

Flächen
2.Obergeschoß

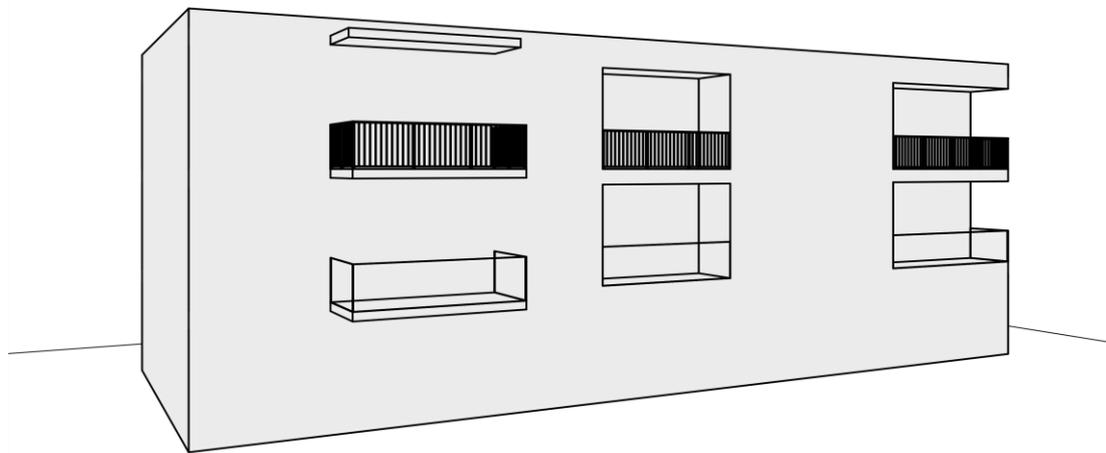


+ Fläche II
6,00 m² + Fläche III
7,50 m²

Flächen
1.Obergeschoß

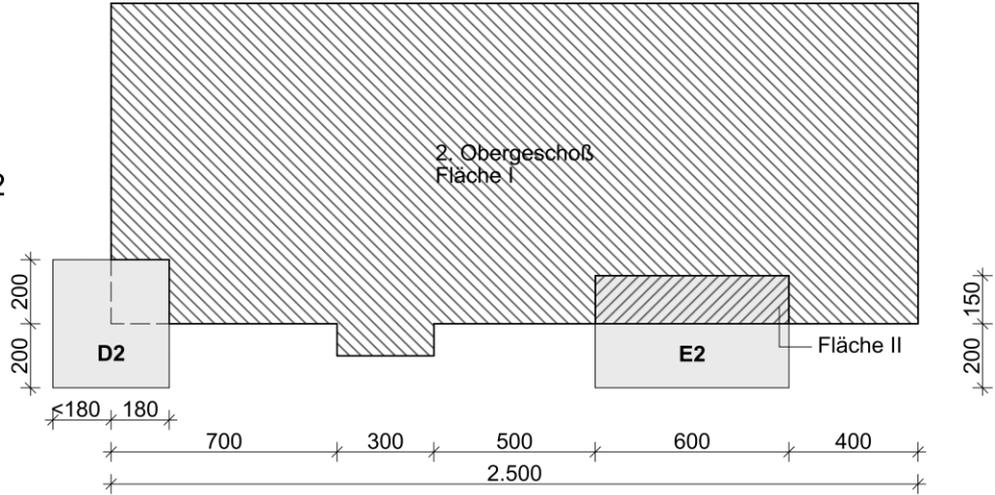


Gebäude 1
Ansicht

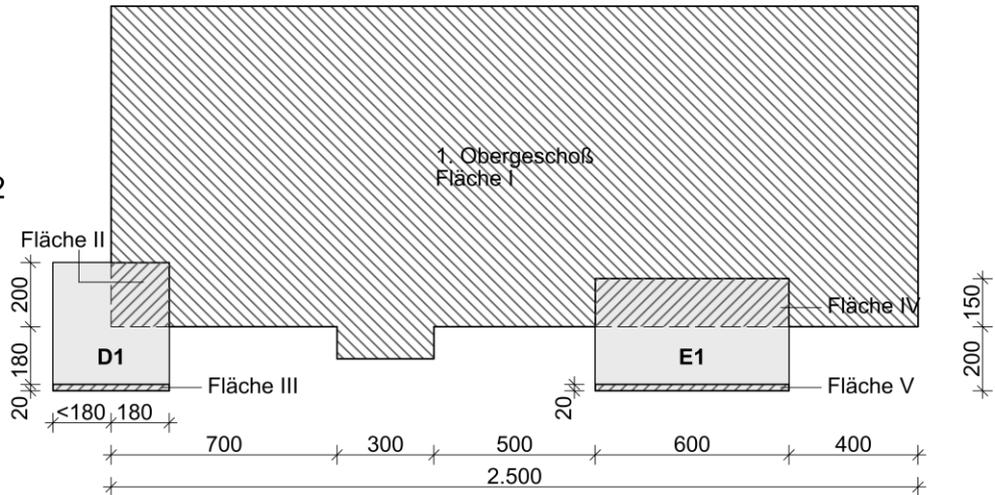


Gebäude 1
Perspektive

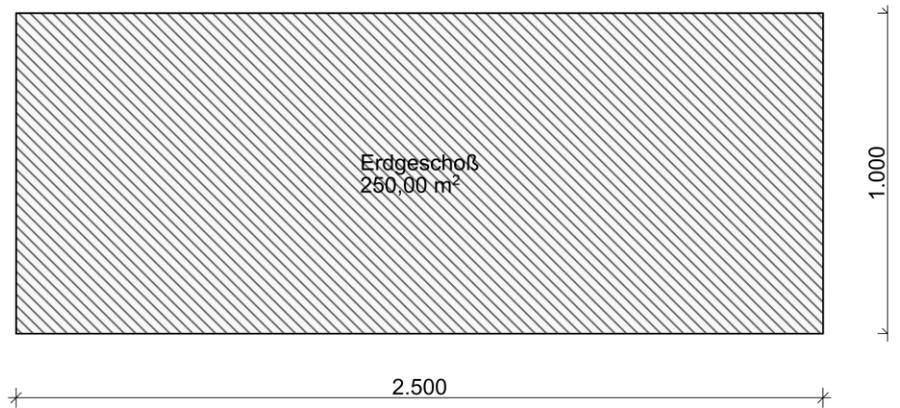
Gebäude 2
2.OG



Gebäude 2
1.OG

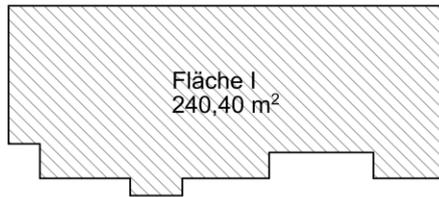


Gebäude 2
EG



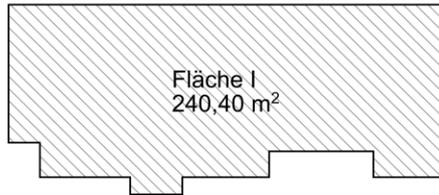
 für Bebauungsdichte
relevante Fläche

 für Bebauungsdichte
relevante Fläche - Balkon / Loggia



+ Fläche II
9,00 m²

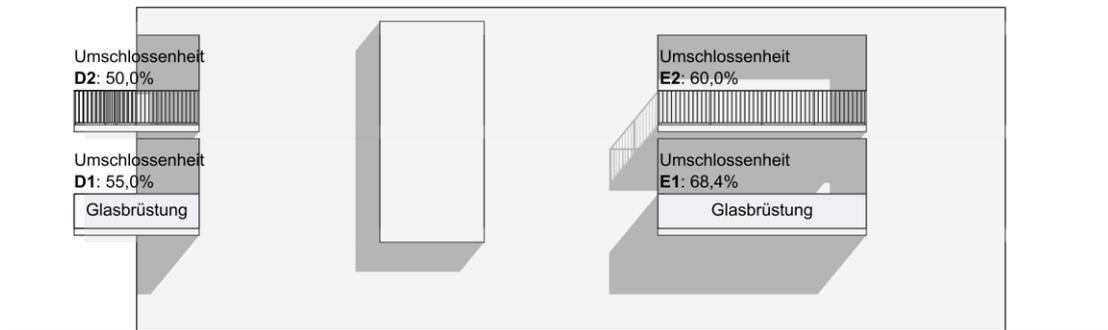
Flächen
2.Obergeschoß



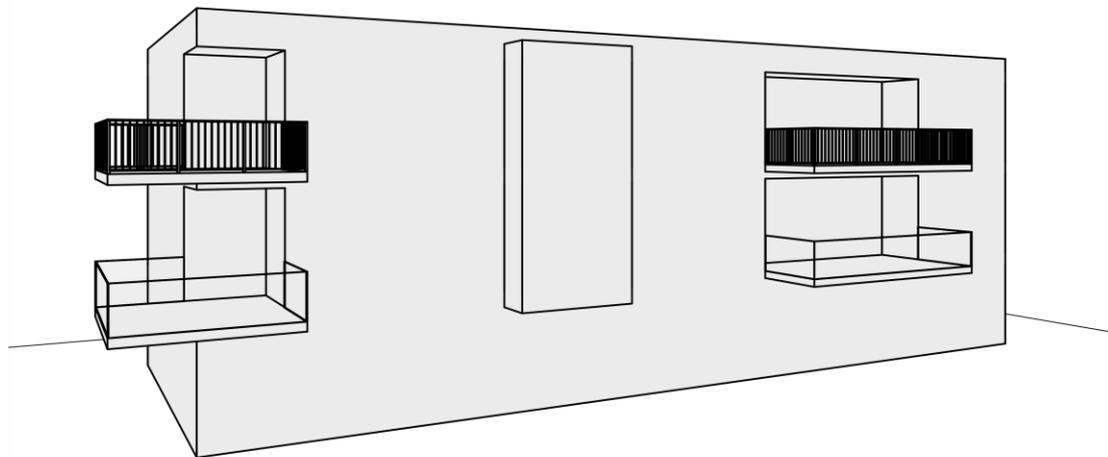
+ Fläche II
3,60 m²
+ Fläche III
0,72 m²

+ Fläche IV
9,00 m²
+ Fläche V
1,20 m²

Flächen
1.Obergeschoß



Gebäude 2
Ansicht



Gebäude 2
Perspektive

Beurteilung der Gebäudeeigenschaft gemäß § 4 Z 29 des Stmk. BauG.

Gebäude: überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke

Gebäude 1

Bereich A1

Stellt einen <1,80 m auskragenden Balkon mit einer 100 % geschlossenen Brüstung (z.B. Beton, eingespanntes Glas) dar. Durch den darüber liegenden Balkon wird dieser zur Gänze überdacht. Die Umschlossenheit beträgt ca. 61 % (>50 %), sodass Gebäudeeigenschaft vorliegt. Da der Balkon gegenüber der Ebene der Außenwandfläche nicht mehr als 1,80 m vorspringt, ist dieser für die Bebauungsdichte jedoch nicht relevant.

Bereich A2

Stellt einen <1,80 m auskragenden Balkon mit einem ca. 15 % geschlossenen Stabgeländer dar und ist zur Gänze überdacht. Die Umschlossenheit beträgt ca. 38 % (<50 %), sodass keine Gebäudeeigenschaft vorliegt. Somit ist die Bodenfläche des Balkons für die Bebauungsdichte nicht relevant.

Bereich B1

Zeigt eine 1,50 m tiefe Loggia, also einen auf fünf Seiten (Boden, drei Wandseiten, Decke) komplett geschlossenen eingeschnittenen Freibereich, mit einer 100 % geschlossenen Brüstung. Durch eine Umschlossenheit von ca. 80 % (>50 %) und der Tatsache, dass Gebäudeeigenschaft vorliegt, ist die Fläche für die Bebauungsdichte relevant.

Bereich B2

Zeigt eine 1,50 m tiefe Loggia mit einem ca. 15 % geschlossenen Stabgeländer. Durch eine Umschlossenheit von ca. 66 % (>50 %) und das Vorliegen von Gebäudeeigenschaft ist die Fläche für die Bebauungsdichte relevant.

Bereich C1

Der dargestellte 1,50 m tiefe Eckbalkon ist an zwei Seiten komplett geschlossen sowie auf den zwei übrigen Seiten mit einer 100 % geschlossenen Brüstung versehen. Da der dargestellte Balkon nicht von der Ebene der Außenwand vorspringt, sondern in das Gebäude eingeschnitten ist (analog Loggia) und die Umschlossenheit ca. 72 % (>50 %) beträgt, liegt hier Gebäudeeigenschaft vor. Dadurch ist die Fläche für die Bebauungsdichte relevant.

Bereich C2

Der dargestellte 1,50 m tiefe Eckbalkon ist an zwei Seiten komplett geschlossen sowie auf den zwei übrigen Seiten mit einem ca. 15 % geschlossenen Stabgeländer versehen. Da der dargestellte Balkon nicht von der Ebene der Außenwand vorspringt, sondern in das Gebäude eingeschnitten ist (analog Loggia) und die Umschlossenheit ca. 53 % (>50 %) beträgt, liegt hier Gebäudeeigenschaft vor. Dadurch ist die Fläche für die Bebauungsdichte relevant.

Gebäude 2

Bereich D1

Dargestellt ist ein an zwei Seiten auskragender Balkon, <1,80 m und 2,00 m breit, mit einer 100 % geschlossenen Brüstung. Da dieser durch den darüber liegenden Balkon zur Gänze überdacht wird und die Umschlossenheit ca. 55 % (>50 %) beträgt, liegen Gebäudeeigenschaft vor. Somit ist die Bodenfläche des Balkons welche über das Maß von 1,80 m hinaus geht und die in das Gebäude eingeschnittene Fläche (analog Loggia) für die Bebauungsdichte relevant.

Bereich D2

Der dargestellte an zwei Seiten auskragende Balkon, <1,80 m und 2,00 m breit, ist teilüberdacht. Für die Bebauungsdichte werden jedoch nur Balkone mit Gebäudeeigenschaft betrachtet, weswegen im konkreten Beispiel nur die überdachte Fläche zu betrachten ist. Da die überdeckte Fläche an zwei Seiten zur Gänze umschlossen und an den übrigen zwei Seiten zur Gänze offen ist, ergibt sich eine Umschlossenheit von genau 50 % (nicht überwiegend), damit liegt keine Gebäudeeigenschaft vor. Diese Bodenfläche ist somit für die Bebauungsdichte nicht relevant.

Bereich E1

Zeigt eine Kombination mit einer 1,50 m tiefen Loggia und einem 2,00 m auskragenden Balkon. Die Brüstung ist zu 100 % geschlossen. Die gesamte Fläche ist durch einen darüber liegenden Balkon überdacht und die Umschlossenheit beträgt ca. 68 % (>50 %), sodass Gebäudeeigenschaft vorliegt. Da der Balkon gegenüber der Ebene der Außenwandfläche mehr als 1,80 m vorspringt, ist die darüber hinaus reichende Fläche, in diesem Fall die 20 cm, und der nicht auskragende Bereich (Loggia) für die Bebauungsdichte relevant.

Bereich E2

Die Darstellung zeigt eine Kombination aus einer 1,50 m tiefen gänzlich überdachten Loggia und einem 2,00 m auskragenden nicht überdachten Balkon. Für die Bebauungsdichte werden jedoch nur Balkone mit Gebäudeeigenschaft betrachtet, weswegen im konkreten Beispiel nur die überdachte Fläche herangezogen wird. Die Umschlossenheit der Loggia beträgt ca. 60 % (>50 %), somit ist diese Fläche für die Bebauungsdichte relevant.

Zu § 1 Abs 4 Z 2:

Der Begriff Keller ist im Sinne der Begriffsdefinition des § 4 Z 39 BauG zu verstehen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 3 StROG, wonach für die Auslegung der in diesem Gesetz enthaltenen baurechtlichen Begriffe das Steiermärkische Baugesetz gilt. Ein Keller ist demnach eine bauliche Anlage, die ganz oder überwiegend unter dem angrenzenden Gelände (projektiertem Gelände nach Fertigstellung) liegt. Ist ein Geschoß nach dieser Begriffsdefinition als Keller anzusehen, sind Flächen von Aufenthaltsräumen (siehe Begriffsdefinition in § 4 Z 5 BauG) sowie von Flächen, die deren Erschließung dienen (z.B. Treppen oder Gänge), in die Bebauungsdichte miteinzubeziehen. Abstellräume, Sanitärräume udgl. sind davon nicht betroffen.

Zu § 1 Abs 4 Z 4:

Erschließungswege in horizontaler und vertikaler Richtung, wie Treppenanlagen, Gänge, Laubengänge, Brücken, Aufzüge u.dgl., sind unabhängig von deren Gebäudeeigenschaft der Bebauungsdichteberechnung zugrunde zu legen. Nach der bisherigen Rechtslage wurden häufig Laubengänge und Treppenanlagen so geplant und ausgeführt, dass sie keine Gebäudeeigenschaft und damit auch keine Dichterelevanz haben. Aus Gründen der Nutzungssicherheit (Schutz vor Regen, Eis und Schnee) hat sich in der Folge immer wieder der Wunsch ergeben, solche Bereiche nachträglich zu schließen, was allerdings aufgrund der Ausschöpfung der Bebauungsdichte nicht mehr möglich war. Die Klarstellung, dass solche Bereiche jedenfalls bei der Bebauungsdichteberechnung zu berücksichtigen sind, dient dazu, qualitativ volleren Wohnbau zu gewährleisten.

Bei Aufzügen wird die Geschoßfläche des Aufzugsschachtes einmalig gerechnet, da hier ein Bruttogeschoßvolumen vorliegt.

Explizit nicht in die Dichte einzubeziehen sind Erschließungsflächen, die Teil der Außenanlagen sind und keine Gebäudeeigenschaft aufweisen. Dabei handelt es sich z.B. um befestigte Zugangsbereiche, überdachte Rampen und Zugänge. Diese müssen in ihrer Eigenschaft im Einreichplan klar definiert sein. Erschließungsflächen im unmittelbaren Anschluss an das Gebäude, welche überdeckt und überwiegend umschlossen sind (Gebäudeeigenschaft), sind jedoch dichterelevant.

Zu § 1 Abs 5:

Für Wandstärken sind in Zukunft keine Sonderbestimmungen mehr vorgesehen. Klargestellt werden soll jedoch, dass energetische Maßnahmen und Sanierungen bei Außenwänden von bestehenden Gebäuden keinen Einfluss auf die Bebauungsdichte haben. Ohne diese Erleichterung könnten bei bestehenden Gebäuden, die bereits die höchstzulässige Bebauungsdichte ausgeschöpft haben, nachträglich keine Wärmedämmmaßnahmen vorgenommen werden. Die Steigerung der Sanierungsrate von Gebäuden ist ein wesentliches Ziel, um zur Erhöhung der Energieeffizienz und Reduktion von Treibhausgasemissionen beizutragen. Die Erleichterung solcher Maßnahmen steht somit im ökologischen und damit im öffentlichen Interesse.

Zu § 2 lit b):

Die geringfügige Anhebung des Höchstwertes der Bebauungsdichte für allgemeine Wohngebiete von 1,4 auf 1,5 erfolgt aus systematischen Gründen. Damit wird eine Angleichung an den Höchstwert für Dorfgebiete vorgenommen.

Zu § 2 lit l):

Es erfolgt eine Anpassung, da mit der StROG-Novelle LGBl. Nr. 45/2022 die Baulandkategorie „Ferienwohngebiete“ in „Zweitwohnsitzgebiete“ umbenannt wurde.

Zu § 5b Abs. 1:

Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der beabsichtigten Novelle anhängigen Bauverfahren sind nach der bisher geltenden Rechtslage zu Ende zu führen, wodurch ein frustrierter Planungsaufwand vermieden werden soll. Ebenso können Projekte, die als Gewinner aus einem Wettbewerbsverfahren hervorgehen, nach der bisherigen Rechtslage baubehördlich behandelt werden, sofern die öffentliche Bekanntmachung des Wettbewerbes zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Novelle bereits erfolgt ist. Auch in diesem Fall sollen die bisher getätigten Planungskosten und insbesondere auch die zeitlichen und finanziellen Aufwendungen für den Wettbewerb (für die eingereichte Wettbewerbsarbeit sowie die Organisation und den Ablauf des Wettbewerbes) Berücksichtigung finden.

Zu § 5b Abs. 2:

Da es im Zuge von Bauführungen bisweilen zu mehr als geringfügigen Abweichungen im Sinne des § 35 Abs. 6 BauG kommt, soll die Möglichkeit geschaffen werden, diese Abweichungen unter Anwendung der bisher geltenden Rechtslage einem Genehmigungsverfahren zu unterziehen.