



**Dipl.-Ing. REINHOLD HEIDINGER**  
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN  
Bautechnischer Sachverständiger (Land Stmk)

A-8430 Leibnitz  
Quergasse 2  
0 34 52 / 855 21-0  
Fax 8 5 5 1-27  
office@planconsort.at  
www.planconsort.at

Leibnitz, am 30.1.2023

Bearbeiter: **DI Heidinger**

G:\BSV\GESETZE\2023\_BBDVo\_Entwurf\Bebauungsdichteverordnung\_Hei\_Rev\_05.docx

## **Alternativer Textvorschlag zur Novelle 2023 der Bebauungsdichteverordnung 1993**

*Erarbeitet auf Basis von Diskussionsbeiträgen beim Fachgruppentreffen des Sachverständigenverbandes am 24.1.2023 - BM Ing. Josef Greiner und Gesprächen mit BM Michael Kuss (St. Nikolai i. S.)*

### **Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom ....., mit der Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte für Bauten festgelegt werden (Bebauungsdichteverordnung 2023)**

Aufgrund des § 30 Abs. 5 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, LGBl. Nr. 49/2010 zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 84/2022, wird verordnet:

#### **§ 1**

#### **Begriffsbestimmungen**

- (1) Die Bebauungsdichte ist die Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Gesamtfläche der Geschosse gemäß **Abs. 4** durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt. *Für die Definition der Geschosse gelten die Begriffsbestimmungen der jeweils geltenden OIB Richtlinien.*
- (2) Als Bauplatzfläche gilt die für die Errichtung von Bauten geeignete Grundstücksfläche (**Bauplatz gemäß den Bestimmungen des §22 Abs. 2 Zif. 3 und 3a des Steiermärkischen Baugesetzes**) nach Abzug von Grundabtretungen für Verkehrsflächen.

- (3) Als Geschoß gilt der Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder der lichte Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird. Gebäudeabschnitte, die zueinander bis einschließlich der halben Geschoßhöhe versetzt sind, gelten als ein Geschoß. **(könnte entfallen, wenn auf die OIB verwiesen wird)**
- (4) **Zur Gesamtfläche der Geschoße zählen**
1. die Summe der Bruttogeschoßfläche **der oberirdischen Geschoße**, wenn für die jeweilige Nutzungsabsicht eine bewilligungsfähige Raumhöhe vorliegt oder die jeweilige Raumhöhe als bewilligt gilt. Von der Ebene der Außenwandfläche **(Definition der Außenwandfläche?)** des Gebäudes vorspringende Balkone, **(Definition des Balkons?) für die nur aufgrund der Geländer- oder Brüstungskonstruktion eine Gebäudeeigenschaft entsteht**, bleiben unberücksichtigt. **Balkone mit vertikalen Umschließungen über der jeweils erforderlichen Geländer- oder Brüstungskonstruktion werden in die dichtrelevante Geschoßfläche einbezogen;**
  2. bei **unterirdischen Geschoßen**, die Geschoßfläche der zu genehmigenden oder als genehmigt anzusehenden Räume, die der **Wohnnutzung dienen** einschließlich der raumbildenden Bauteile, sowie deren Erschließung nach Z 4. **Nicht zu berücksichtigen sind solche Räume, die der reinen Lagerung dienen oder nur zu Wartungszwecken betreten werden müssen;**
  3. bei Dachraumausbauten jene Flächen, über welchen die lichte Raumhöhe mehr als 1,50 m beträgt;
  4. Flächen zur vertikalen und horizontalen Erschließung des Gebäudes (Treppenanlagen **zur Verbindung von Geschoßen** sowie Laubengänge **jeweils im Ausmaß einer fiktiven Umschließung zum Erreichen des Gebäudecharakters**, Aufzüge etc.) Nicht darunter fallen **Außenaufzugsanlagen zur Personenbeförderung als Zubau zu rechtmäßig bestehenden Gebäuden, wenn die überwiegende Anzahl der oberirdischen Geschoße oder Zwischenpodeste durch Haltestellen angefahren wird, entsprechend § 13 (8) StmkBauG** sowie Erschließungsflächen, die Teil der Außenanlagen sind und keine Gebäudeeigenschaft aufweisen.
- (5) Bauphysikalische Maßnahmen (z.B. Wärmedämmmaßnahmen) an **rechtmäßig** bestehenden Gebäuden bleiben bei der Berechnung der Bebauungsdichte unberücksichtigt.

## § 2

## Bebauungsdichte

Für nachstehende Baugebiete nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 werden folgende Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte bestimmt:

a) reine Wohngebiete	0,2	0,8
b) allgemeine Wohngebiete	0,2	1,45
c) Kerngebiete	0,5	2,5
d) Gewerbegebiete	0,2	2,5
e) Industrie- und Gewerbegebiete 1	0,2	2,5
f) Industrie- und Gewerbegebiete 2	0,2	2,5
g) Dorfgebiete	0,2	1,5
h) Kurgebiete	0,2	0,8
i) Erholungsgebiete	0,2	0,8
j) Gebiete für Einkaufszentren 1	0,5	2,5
k) Gebiete für Einkaufszentren 2	0,5	2,5
l) Zweitwohnsitzgebiete	0,2	0,8

## § 3

## Überschreitung

(1) Die im Flächenwidmungsplan und in § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte können durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen, Dachraumausbauten und Zubauten in Betracht. Ist nach der Bebauungsplanungszonierung ein Bebauungsplan nicht zu erlassen, so kann die Überschreitung im Baubewilligungsverfahren bei Vorliegen der genannten Gründe festgesetzt werden; dafür ist ein Gutachten eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung einzuholen.

(2) Gleiches gilt in sonstigen Gebieten für die Wiederherstellung von Gebäuden, die durch ein katastrophenartiges Ereignis zerstört worden sind.

(3) (Anm.: entfallen)

## § 4

## Unterschreitung

Eine Unterschreitung der in einem Flächenwidmungsplan oder im § 2 festgelegten Mindestwerte ist nach Einholung eines Gutachtens eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung zulässig, wenn dem städtebauliche Gründe, Gründe im Sinne des Ortsbildschutzes oder naturräumliche Gegebenheiten und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. **Unterschreitungen bis zu 20% können im Bauverfahren begründet zugelassen werden.**

**(Könnte man für ländliche Gebiete einfacher machen, sonst werden Grundstücke fiktiv geteilt und stehen trotzdem nicht als nutzbares Bauland zur Verfügung!)**

## § 5

## Übergangsbestimmungen

- (1) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung geltende Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind bei ihrer nächsten großen Änderung (Revision) bzw. Überprüfung der Bebauungspläne bei Bedarf anzupassen.
- (2) Auf anhängige Verfahren zur Änderung von Plänen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bereits zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt worden sind, finden diese Rechtsvorschriften keine Anwendung.
- (3) Diese Rechtsvorschriften finden Anwendung
  - a) auf anhängige Bauverfahren;
  - b) bei der Beurteilung von rechtmäßigen Gebäuden und Gebäudeteilen.

## § 5a

## Übergangsbestimmungen zur Novelle LGBl. Nr. 61/2003

- (1) Bis zum Zeitpunkt der Anpassung der Flächenwidmungspläne an die durch die Novellen des Raumordnungsgesetzes, LGBl. Nr. 20/2003 in Verbindung mit LGBl. Nr. 22/2003, geänderten Baugebietskategorien gelten für die Kategorien Kern-, Büro- und Geschäftsgebiete, Industrie- und Gewerbegebiete I, II und III und Gebiete für Einkaufszentren I, II und III die Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte nach der bis zum Inkrafttreten der Novelle LGBl. Nr. 61/2003 geltenden Rechtslage.
- (2) Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung anhängige Planungsverfahren sind nach der bisher geltenden Rechtslage zu Ende zu führen, sofern zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung der Beschluss über die Auflage gemäß § 29 Abs. 3 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 bereits gefasst wurde.

## § 5b

## Übergangsbestimmungen zur Novelle LGBl. Nr. ....

- (1) Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle LGBl. Nr. [...] anhängige Bauverfahren sind nach den bis zum Inkrafttreten dieser Novelle geltenden Bestimmungen zu Ende zu führen. Überdies können Bauverfahren für Projekte, die nach Durchführung eines Wettbewerbes umgesetzt werden sollen, nach den bis zum Inkrafttreten dieser Novelle geltenden Bestimmungen durchgeführt werden, sofern zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle LGBl. Nr. [...] der Wettbewerb bereits öffentlich bekanntgemacht war.
- (2) Verfahren zur Genehmigung von mehr als geringfügigen Abweichungen eines bereits rechtskräftig genehmigten Bauprojektes (§ 35 Abs. 6 des Steiermärkischen Baugesetzes) sind nach den bis zum Inkrafttreten dieser Novelle geltenden Bestimmungen abzuführen.

## § 6

## Fortschreibung

Verweise in dieser Verordnung auf andere Rechtsvorschriften des Landes sind als Verweis auf die jeweils geltenden Normen zu verstehen.

## § 7

## Inkrafttreten und Aufhebung älterer Vorschriften

(1) Diese Verordnung tritt mit dem ihrer Kundmachung folgenden Monatsersten in Kraft.

(2) Sofern Übergangsvorschriften nichts anderes bestimmen, tritt mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung die Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 7. Juli 1987, mit der Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte für Bauobjekte festgelegt werden (Bebauungsdichteverordnung), LGBl. Nr. 60, außer Kraft.

## § 8

## Inkrafttreten von Novellen

(1) Die Anfügung des § 3 Abs. 3 durch die Novelle LGBl. Nr. 87/1994 ist mit 1. Dezember 1994 in Kraft getreten.

(2) Die Neufassung des § 2, § 3 Abs. 1, die Aufhebung des § 3 Abs. 3 und die Einfügung des § 5a durch die Novelle LGBl. Nr. 61/2003 treten mit dem der Kundmachung folgenden Tag, das ist der 19. Juli 2003, in Kraft.

(3) Die Änderung des § 1 Abs. 3 und des § 3 Abs. 1 durch die Novelle LGBl. Nr. 58/2011 tritt mit dem der Kundmachung folgenden Tag, das ist der 9. Juli 2011, in Kraft.

(4) In der Fassung der Verordnung LGBl. Nr. [...] treten die Änderung des § 1 Abs. 2, die Neufassung des § 1 Abs. 3, 4 und 5, die Änderung des § 2 und die Einfügung des § 5b mit dem der Kundmachung folgenden Tag, das ist der [...], in Kraft.

## Erläuterungen dazu:

### Begriffsbestimmungen gemäß StmkBauG in §4:

**Bruttogeschoßfläche:** die Fläche je Geschoß, die von den Außenwänden umschlossen wird, einschließlich der Außenwände;

*Es wird definiert, dass die BGF von „Aussenwänden“ umschlossen ist, Balkongeländer und Brüstungen sind keine solchen Wände! Daher sollten Balkone nur in die BGF einzubeziehen sein, wenn sie über die Geländerungen und Brüstungen hinaus verkleidet sind und damit „echten“ Gebäudecharakter bekommen.*

**Geschoß:** Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder lichter Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird. Gebäudeabschnitte, die zueinander bis einschließlich der halben Geschoßhöhe versetzt sind, gelten als ein Geschoß;

*Die Gliederung in „oberirdische und unterirdische Geschoße“ könnte aus den Begriffsbestimmungen der OIB übernommen werden*

**Keller:** bauliche Anlage, die ganz oder überwiegend unter dem angrenzenden Geländeniveau liegt;

**Die Definition des „Kellers“ im StmkBauG beschreibt kein Gebäude und auch kein Geschoß, sie ist daher für die Beschreibung eines „unterirdischen Geschoßes“, wie es für die Bebauungsdichte maßgebend sein kann, ungeeignet! Daher wird vorgeschlagen die Begriffe der OIB zu verwenden!**

### Begriffsbestimmungen gemäß OIB 2019:

#### **Geschoß**

Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder lichter Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird. Gebäudeabschnitte, die zueinander bis einschließlich der halben Geschoßhöhe versetzt sind, gelten als ein Geschoß. Galerien innerhalb eines Raumes gelten nicht als eigenes Geschoß.

#### **Geschoß, oberirdisches**

Geschoß, dessen äußere Begrenzungsflächen in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände **nach Fertigstellung** liegen. Nicht zu den oberirdischen Geschoßen zählen solche, in denen sich keine Wohnungen, Betriebseinheiten oder Teile von solchen befinden (z.B. nicht ausgebaute Dachräume, Triebwerksräume, Räume für haustechnische Anlagen).

#### **Geschoß, unterirdisches**

Geschoß, dessen äußere Begrenzungsflächen in Summe zu nicht mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände **nach Fertigstellung** liegen.

**Zu den Balkonen (eine Definition wäre gut):**

Frei nach Wikipedia – noch im Detail anzupassen:

*Balkon: Vor eine Außenwandfläche herausragende, von Geländern oder Brüstungen umgrenzte Plattform. Der Balkon liegt über dem Geländeniveau auf Trägern, die aus dem Hauptbaukörper herausragen oder auf einfachen Stützen.*

Balkone sollten aufgrund der durch sie gesteigerten Wohnqualität von der Bebauungsdichte ausgenommen werden. Die – eher krampfhaft – Vermeidung der Gebäudeeigenschaft durch die Anordnung von Stabgeländern ist kontraproduktiv. Die später von den Bewohnern angebrachte – meist künstlerisch fragwürdige – Verkleidung dient dem Ortsbild sicher nicht und würde ja einen baubewilligungswidrigen Zustand erzeugen.

Gegebenenfalls könnte die Gesamtfläche der “Balkone” mit einem Prozentsatz (zB 10 – 15%) der höchstzulässigen Dichte begrenzt werden um Wildwuchs zu vermeiden. Dies könnte auch in Bebauungsplänen festgelegt werden. Da auch das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild im Bauverfahren zu beurteilen ist, können auch hier Einschränkungen erfolgen.

**Zum sogenannten “Keller”:**

Die Übernahme der Begriffsbestimmungen aus der OIB würde Harmonisierung und Klarheit bringen. Das unterirdische Geschoß ist auch auf Basis der “äußeren Begrenzungsflächen” klarer festzumachen, wobei auch das Gelände *nach Fertigstellung* präzisiert ist.

**Anrechnung von Geschoßflächen in unterirdischen Geschoßen:**

Jene Flächen, die der eigentlichen Wohnnutzung (nicht nur Aufenthaltsräume sondern auch Sanitärräume mit Erschließung) zuzuordnen sind, sollten in die Dichte einzurechnen sein. Reine Lager- oder Technikräume wären nicht einzubeziehen.

**Personenaufzüge:**

Wenn nachträglich Aufzüge errichtet werden sollen, würde in manchen Fällen die höchstzulässige Bebauungsdichte überschritten und die Maßnahme daher nicht zulässig. Im Sinne einer behindertengerechten Erschließung sollte die Regelung des §13 (8) StmkBauG sinngemäß übernommen werden.

**Ausgebaute Dachgeschoße:**

Es können ja nicht nur abgeschrägte sondern auch gekrümmte Decken (Tonnen) auftreten, daher sollte die Einschränkung auf die Schräge entfallen.