

An das
Amt der Steiermärkischen
Landesregierung – Abteilung 13
zH Frau Mag. Andrea Teschinegg
Stempfergasse 7
8010 Graz



Mit Auszeichnung des Landes Steiermark

Stadionplatz 2, 8041 Graz
Tel: 0316 / 822 079
Fax: 0316 / 822 079-290
E-Mail: post@gemeindebund.steiermark.at
www.gemeindebund.steiermark.at

Graz, 3. Februar 2023

**Stellungnahme zum Entwurf einer Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung, mit der die Bebauungsdichteverordnung 1993 geändert wird;
GZ: ABT13-58192/2022-44**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Sehr geehrte Frau Mag. Teschinegg!

Zum ausgesandten Entwurf dürfen wir Ihnen beiliegenden die an uns ergangenen Stellungnahmen von Gemeinden übermitteln.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleiben wir

mit herzlichen Grüßen!
FÜR DEN
GEMEINDEBUND STEIERMARK

LAbg. Bgm. Erwin Dirnberger
Präsident

Mag. Dr. Martin Ozimic
Landesgeschäftsführer

Anlagen:

Stellungnahme der Stadtgemeinde Mariazell
Stellungnahme der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz
Stellungnahme der Gemeinde St. Bartholomä

Helena Niederl, Gemeindebund Steiermark

Von: Isabell Schlögl <schloegl@st-bartholomae.gv.at>
Gesendet: Dienstag, 31. Jänner 2023 08:26
An: Gemeindebund Steiermark
Betreff: Stellungnahme - Änderung der Bebauungsdichteverordnung 1993

Priorität: Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum vorliegenden Entwurf wurden einige Anmerkungen von unserem Bausachverständigen Ing. Josef Reicher abgegeben.

zu §1, Abs.4, Zif.4: Es ist nicht nachvollziehbar, warum zukünftig auch Gangflächen und Treppenanlagen im Inneren des Kellergeschosses eines Gebäudes zu den anrechenbaren Geschossflächen zählen, auch wenn im Kellergeschoss keine Aufenthaltsräume geplant sind.

zu §1, Abs.5: Für den Begriff "bestehende Gebäude" erscheint eine Konkretisierung sinnvoll, ab wann ein Gebäude als bestehend anzusehen ist, da sonst die Möglichkeit besteht, zur Umgehung der Vorgaben die Außendämmung kurz nach der Erteilung der Baubewilligung nur gemäß § 21 des Stmk. mitzuteilen, ohne dass diese wie beim Neubau in der Geschossfläche zu berücksichtigen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Isabell Schlögl

Gemeindeamt Sankt Bartholomä
8113 St. Bartholomä 3
Telefon 0 3123 22 27
schloegl@st-bartholomae.gv.at

Von: Gemeindebund Steiermark <post@gemeindebund.steiermark.at>
Gesendet: Dienstag, 17. Januar 2023 11:17
An: Gemeinde St. Bartholomä <gde@st-bartholomae.gv.at>
Betreff: Änderung der Bebauungsdichteverordnung 1993

INFORMATION

vom 17. Jänner 2023

Änderung der Bebauungsdichteverordnung 1993



Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz

Polit. Bezirk Graz-Umgebung
Hauptplatz 1, 8401 Kalsdorf bei Graz
Tel.: 03135/52551-0 / Fax: 03135/52551-33
E-Mail: gde@kalsdorf-graz.at / Homepage: www.kalsdorf-graz.gv.at

Per E-Mail an

post@gemeindebund.steiermark.at

Referat Bauamt

GZ: 031/2-2023

Sachbearbeiter: Alexandra Weinberger

E-Mail: weinberger@kalsdorf-graz.at

Telefon: 03135-52551-27

Mobil: 0664/8410-333

Kalsdorf bei Graz, 26.01.2023

Betreff:

Bebauungsdichteverordnung – Begutachtungsentwurf

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 17.01.2023 betreffend den vorliegenden Begutachtungsentwurf zur Änderung der Bebauungsdichteverordnung 1993 wird zu den relevanten Änderungspunkten nachfolgende Stellungnahme übermittelt:

1. Gem. vorliegendem Begutachtungsentwurf der Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung, mit der die Bebauungsdichteverordnung 1993 abgeändert wird, ist vorgesehen nachfolgende Festlegungen zu ändern bzw. zu ergänzen.

2. § 1 (4)

Als Gesamtfläche der Geschoße gilt

Z.1

bei

Geschoßen, ausgenommen Keller gemäß Z 2, die Summe der Bruttogeschoßfläche, wenn das Geschoß überwiegend über dem angrenzenden Geländeniveau liegt und für die jeweilige Nutzungsabsicht eine bewilligungsfähige Raumhöhe vorliegt o oder die jeweilige Raumhöhe als bewilligt gilt. Von der Ebene der Außenwandfläche des Gebäudes bis zu 1,80 m vorspringende Balkone mit Gebäudeeigenschaft bleiben unberücksichtigt. Über dieses Maß hinausgehende Teile des Balkons mit Gebäudeeigenschaft werden in die dichtrelevante Geschoßfläche einbezogen;“

Der vorliegende Begutachtungsentwurf sieht hier die Nennung des Begriffes „Bruttogeschoßfläche“ (statt bisher der nach den Außenmaßen von Gebäuden oder Gebäudeteilen ermittelte verbauten Fläche) vor und ist dies gemäß § 4 (Begriffsbestimmungen) Z. 21 Stmk. BauG 1995 „die Fläche je Geschoß, die von den Außenwänden umschlossen wird, einschließlich der Außenwände“. Dies stellt durch die eindeutige Definition gem. Stmk. BauG 1995 jedenfalls eine Klarstellung der heranzuziehenden Flächen dar.



Bankverbindungen:
Stmk. Bank und Sparkassen AG: IBAN AT22 2081 5047 0950 9014 BIC STSPAT2GXXX
Raiffeisenbank Region Graz-Thalerhof: IBAN AT49 3847 7000 0500 0534 BIC RZSTAT2G477
BAWAG PSK: AT28 6000 0000 0750 5216 BIC OPSKATWW
UID-Nr.: ATU28558307



Der Zusatz hinsichtlich der fünfseitig umschlossenen Bereiche entfällt.

Die Änderung hinsichtlich der Errichtung von Balkonen (Gebäudeeigenschaft; bis 1,80 m) bietet somit einen größeren Spielraum, da diese nun bis zu 1,80 m nicht mehr zur Dichte zählen, auch wenn diese Gebäudeeigenschaften besitzen. In den vorliegenden Erläuterungen wird auch die Außenwand als Bezugsfläche eindeutig dargelegt und ist dies auch mittels Skizzen erklärt sowie die Berechnung der Gebäudeeigenschaft exemplarisch erläutert.

3. § 1 (4)

Als Gesamtfläche der Geschoße gilt

Z.2 bei Kellern, die Geschoßfläche der zu genehmigenden oder als genehmigt anzusehenden Aufenthaltsräume einschließlich der raumbildenden Bauteile, sowie deren Erschließung nach Z 4;

Dies stellt jedenfalls eine Angleichung an das Stmk. BauG 1995 dar, da nun nur mehr Aufenthaltsräume (gem. § 4 (Begriffsbestimmungen) Z. 5: *Raum, der zum länger dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt ist (z. B. Wohn- und Schlafraum, Wohnküche, Arbeitsraum, Unterrichtsraum), nicht dazu zählen jedenfalls Badezimmer und Toiletten*) berücksichtigt werden müssen und unter diese ebenfalls Arbeitsräume fallen sowie durch die Verwendung des Begriffes „Keller“ – sh. § 4 Z. 39 Stmk. BauG 1995 (Begriffsdefinitionen).

Gem. ggst. Begutachtungsentwurf sollen nun neben der zu genehmigenden bzw. als genehmigt anzusehenden Aufenthaltsräumen auch die raumbildenden Bauteile sowie deren Erschließung berücksichtigt werden und bildet dies die tatsächliche Flächeninanspruchnahme ab. Diese Änderung ist schon wesentlich.

4. § 1 (4)

Als Gesamtfläche der Geschoße gilt

Z.4 Flächen zur vertikalen und horizontalen Erschließung des Gebäudes (Treppenanlagen, Gänge, Laubengänge, Brücken, Aufzüge etc.) – unabhängig von deren Gebäudeeigenschaft. Nicht darunter fallen Erschließungsflächen, die Teil der Außenanlagen sind und keine Gebäudeeigenschaft aufweisen

Der vorliegende Begutachtungsentwurf stellt in diesem Punkt jedenfalls eine eindeutigeren Festlegung dar, da gerade die Dichterelevanz von Treppenanlagen, Gängen, Laubengängen, bisher sehr unterschiedlich ausgelegt wurde und damit jedenfalls eine Vereinheitlichung geschaffen wird. Dies auch im Hinblick darauf, dass in der Vergangenheit nicht dichterelevante Erschließungsbauwerke nachträglich geschlossen wurden. Dies bedeutet zukünftig weniger Ausnutzbarkeit der Dichte, wenn man es aus Sicht des Bauträgers betrachtet.

Die korrekte Unterscheidung zwischen Erschließungsflächen ohne Gebäudeeigenschaft, die Teil der Außenanlagen sind und jenen, die nicht dazugerechnet werden, ist in den Erläuterungen grundsätzlich hinreichend dargelegt.

5. § 1 (5)

Bauphysikalische Maßnahmen (z.B. Wärmedämmmaßnahmen) an bestehenden Gebäuden bleiben bei der Berechnung der Bebauungsdichte unberücksichtigt.

Die gem. vorliegendem Begutachtungsentwurf vorgesehene Änderung stellt jedenfalls eine Vereinfachung dar und erhöht die Nachvollziehbarkeit der Ermittlung der dichterelevanten Bruttogeschoßflächen und bildet gleichzeitig die tatsächliche Bebauungsdichte ab. Durch die vorgesehene Anpassung werden ökologische Maßnahmen erleichtert und steht dies auch im Öffentlichen Interesse der Gemeinden.

6. § 2 lit. b

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

- *allgemeine Wohngebiete 0,2-1,5*

Die vorgesehene Änderung der Maximaldichte für Allgemeine Wohngebiete von 1,4 auf 1,5 stellt im Wesentlichen eine geringfügige systematische Angleichung an die Höchstwerte in Dorfgebieten dar.

7. § 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.“*

Die Übergangsbestimmungen sind grundsätzlich nachvollziehbar.

Weitere Änderungen umfassen lediglich Anpassungen an das Stmk. Baugesetz und wird darüber hinaus der Begriff „Ferienwohngebiete“ im Sinne einer Anpassung an das gelt. StROG 2010 durch den Begriff „Zweitwohnsitzgebiete“ geändert.

8. Zusammenfassende Stellungnahme:

Zusammenfassend kann dem vorliegenden Begutachtungsentwurf grundsätzlich zugestimmt werden.

Kritisch anzusehen ist jedenfalls die Regelung, wonach Balkone (mit Gebäudeeigenschaft) bis zu einer Tiefe von 1,80 m nicht dichterelevant sind, da dies unter Umständen zu einer Verzerrung der festgelegten Bebauungsdicht in Bezug zur visuell in Erscheinung tretenden Bebauungsdichte führt. Dies vor allem bei Geschoßwohnbauten.

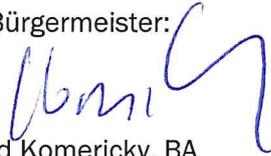
Begrüßenswert ist jedenfalls die Klarstellung hinsichtlich Dichterelevanz der Erschließung und Laubengänge sowie die Neufestlegung, wonach bauphysikalische Maßnahmen an bestehenden Gebäuden nicht zu berücksichtigen sind.

Die Problematik der fehlenden Legaldefinition des Bauplatzes gem. Stmk. Baugesetz ist weiterhin gegeben, da dies auch in den zwischenzeitlich in Rechtskraft erwachsenen Novellen des Stmk. Baugesetz nicht eindeutig definiert wurde. Auf diesen Umstand ist jedenfalls hinzuweisen, da dies in der Praxis immer wieder zu Unklarheiten führt.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleibt

Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister:



Manfred Komericky, BA

Helena Niederl, Gemeindebund Steiermark

Von: Andreas Brandl <andreas.brandl@mariazell.gv.at>
Gesendet: Dienstag, 17. Jänner 2023 12:16
An: Gemeindebund Steiermark
Betreff: Begutachtung Änderung Bebauungsdichteverordnung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nach Durchsicht des Entwurfes möchte ich festhalten, das die Formulierung in Pkt. 2 (4) 1 *„...wenn das Geschoß überwiegend über dem angrenzenden Geländeniveau liegt..“* wieder nicht klar!

Ist hier das Fußbodenniveau gemeint oder die Summe der Außenwandflächen des Geschosses über Erdreich?
Hier sollte eine klare Formulierung gewählt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Andreas Brandl

Bauamt

Stadtamt Mariazell, P.H. Geist-Platz 1, 8630 Mariazell

Tel. +43 3882 2244 201

mariazeLLer Land

...ein Geschenk des Himmels

Rechtsverbindlichen Schriftverkehr (Anträge, Rechtsmittel, etc.) richten Sie bitte an:

E-Mail: office@mariazell.gv.at