

An  
Landtagsdirektion  
Herrengasse 16  
8010 Graz

**WKO Steiermark**  
Körblergasse 111 - 113 | 8010 Graz  
T 0316 601-680, 683 | F 0316 601-717  
E praesidium@wkstmk.at  
W <http://wko.at/stmk/>

Per Mail:  
[verfassungsdienst@stmk.gv.at](mailto:verfassungsdienst@stmk.gv.at)

Graz, am 29. Juli 2019  
iws/absenger  
rs/weyringer

## **Stellungnahme - Baugesetznovelle 2019 / Raumordnungsgesetznovelle 2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die WKO Steiermark dankt für die Übermittlung der gegenständlichen Gesetzesentwürfe, mit denen das Steiermärkische Baugesetz (Baugesetznovelle 2019) sowie das Steiermärkische Raumordnungsgesetz (Raumordnungsgesetznovelle 2019) geändert werden sollen und nimmt wie folgt Stellung:

### **I. Allgemeines**

Die Raumplanung und das Baurecht sind wesentliche Lenkungsinstrumente, die in die Obhut der Landespolitik fallen, um den Wirtschaftsstandort Steiermark positiv zu gestalten. Um optimale Rahmenbedingungen für die in der Steiermark tätigen Unternehmen zu schaffen, gilt es daher, die gesetzlichen Grundlagen regelmäßig im Sinne einer wirtschaftsnahen Handhabe und ständigen sowie nachhaltigen Verbesserung für den Standort Steiermark zu evaluieren und dafür Sorge zu tragen, bestehende Problembereiche aktiv zu beheben. Unternehmen brauchen insbesondere Planbarkeit, um sich auf ihre Kernaufgaben konzentrieren zu können.

Aus Sicht der WKO Steiermark sollte der Fokus insbesondere auf folgende Themenbereiche gerichtet werden:

- Einkaufszentren-Regelung: Keine rechtliche Sanierung von Einkaufszentren, die bereits ihre zulässige Verkaufsfläche überschreiten.
- Gewerbegebiet: Die Errichtung von Handelsbetrieben in Gewerbegebieten soll weiterhin restriktiven Einschränkungen unterzogen bleiben.
- Wärmeversorgung: Beibehaltung der Energieträgerneutralität (zumindest im Bestand) - freien Wettbewerb unter den Heizsystemen aufrechterhalten.
- „Leistbares Wohnen“: Regelungen, die diesem Grundsatz entgegenstehen, werden abgelehnt.

- Maßnahmen zur Verwaltungseffizienz und Verfahrensbeschleunigung (z.B. Abschaffung gemeindeinterner Instanzenzug)
- Änderungen von Regelungen, die in der Praxis zu Unklarheiten geführt haben / Vermeidung von rechtlichen Unsicherheiten

Zu den uns vorliegenden Novellenentwürfen dürfen wir vorab folgende Kernpositionen der WKO Steiermark festhalten.

#### **Stmk. Baugesetz:**

##### **Abschaffung Gemeinderat als Berufungsinstanz (§ 2 Stmk. BauG)**

Dieser Punkt findet volle Unterstützung seitens der WKO Steiermark. Die Abschaffung des gemeindeinternen Instanzenzuges wird positiv bewertet, da insbesondere die Verfahrensdauer verkürzt werden kann.

##### **Verordnungsermächtigung für Werbeeinrichtungen (§ 11 Stmk. BauG)**

Die Aufnahme einer Verordnungsermächtigung für Gemeinden für Werbeeinrichtungen in das Stmk. BauG, mit der Gestaltungsregeln für Werbe- und Ankündigungseinrichtungen zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes getroffen werden können, wird von uns als überschießend abgelehnt. Dies würde eine deutliche Einschränkung der Werbeträgerfreiheit und einen massiven Einschnitt in die Möglichkeit der Neuerrichtung für Werbeträger bedeuten.

##### **Verschärfungen im Bereich anpassbarer Wohnbau (§ 76 Abs. 4 Stmk. BauG)**

Sollte diese Bestimmung in der vorliegenden Form umgesetzt werden, ist mit einer drastischen Kostensteigerung im Wohnbau zu rechnen und zudem würde das Ziel „Leistbares Wohnen“ konterkariert werden. Die WKO Steiermark lehnt diese Regelung daher strikt ab.

##### **Verbot fossiler Brennstoffe bzw. Flüssiggas im Neubau sowie bei Nutzungsänderungen (§ 80 Abs. 5a Stmk. BauG)**

Mit dieser Bestimmung soll ein Verbot von Feuerungsanlagen für flüssige und feste fossile Brennstoffe im Neubau sowie bei Nutzungsänderungen umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang ist wesentlich, dass eine entsprechende Übergangsfrist bis 1.1.2021 eingefügt und ein Passus aufgenommen wird, der sicherstellt, dass zukünftige Technologien (flüssige „grüne“ Brennstoffe, z.B. XTL) zulässig sind.

Überlegungen im Bereich von Bestandsanlagen Verbote einzuführen, werden strikt abgelehnt. Dagegen sprechen insbesondere der massive Eingriff in die Eigentumsrechte von Heizungsanlagenbetreibern sowie die fehlende soziale Verträglichkeit. Zudem wäre ein Umstieg auf andere Energieträger technisch teils schwer umsetzbar und auch aus Umweltschutzgründen zu hinterfragen.

##### **Neuregelung der Abstellflächen für Handelsbetriebe und Einkaufszentren (§ 89a Stmk. BauG)**

Aus Sicht der betroffenen Unternehmen sind diese Bestimmungen noch zu überarbeiten. Insbesondere die Differenzierungen zwischen den unterschiedlichen Größenklassen sind für uns nicht nachvollziehbar.

## **Stmk. Raumordnungsgesetz:**

### **Gewerbegebiet (§ 30 Abs. 1 Z 4 StROG)**

Die Erweiterung der Ausnahmebestimmung um den Ersatzteil- und Zubehörhandel im Gewerbegebiet wird von uns begrüßt. Die vorgeschlagene Möglichkeit, in Gewerbegebieten auch Tankstellen zu errichten, wird nach Rücksprache mit der Branche jedoch abgelehnt. Die 2010 neu geschaffene Möglichkeit Tankstellen auf Verkehrsflächen zu errichten ist ausreichend und soll beibehalten werden.

### **Regelungen betreffend Einkaufszentren, die die maximal zulässige Verkaufsfläche überschreiten (§ 31 Abs. 7 StROG)**

Positiv ist, dass der Forderung der WKO Steiermark nach einem Verbot von Zubauten bei rechtmäßig bestehenden Einkaufszentren, die die maximal zulässige Verkaufsfläche überschreiten, entsprochen wurde. Wesentlich ist in diesem Zusammenhang, dass dieses Verbot explizit in den Gesetzestext aufgenommen wurde. Die Möglichkeit Nutzungsänderungen zuzulassen sehen wir nach wie vor kritisch.

## **II. Im Detail**

### **Baugesetznovelle 2019**

#### **Zu § 2 Stmk. BauG - Behördenzuständigkeit Stmk.**

*„(1) Behörde im Sinn dieses Gesetzes ist die/der Bürgermeisterin/Bürgermeister, sofern die Zuständigkeit nicht aufgrund einer gemäß § 40 Abs. 5 der Steiermärkischen Gemeindeordnung 1967 erlassenen Verordnung auf die Bezirkshauptmannschaft übertragen ist. In der Stadt Graz ist Behörde der Stadtsenat.*

*(2) Gegen Bescheide der in Abs. 1 genannten Gemeindeorgane ist die Berufung ausgeschlossen.“*

Wie bereits erwähnt ist aus Sicht der WKO Steiermark die Abschaffung des Gemeinderates als Berufungsinstanz positiv zu bewerten, da insbesondere die Verfahrensdauer verkürzt werden kann. Mit dieser Maßnahme wird eine langjährige Forderung der WKO Steiermark und ein Beschluss des Steirischen Wirtschaftsparlamentes umgesetzt. In diesem Zusammenhang dürfen wir auch auf eine Analyse zur Abschaffung des gemeindeinternen Instanzenzuges in Bausachen durch die Karl-Franzens-Universität Graz hinweisen. Univ.-Prof. Eisenberger hat mittels einer Erhebung die Zufriedenheit der Gemeinden in Tirol und Salzburg bezüglich der Abschaffung des innergemeindlichen zweigliedrigen Instanzenzuges abgefragt. In der Analyse wird zusammenfassend festgehalten, dass eine überwältigende Mehrheit der befragten Gemeinden mit der Abschaffung des innergemeindlichen Instanzenzuges zufrieden ist. Die Vorteile, die von den Gemeinden genannt wurden, übersteigen die angesprochenen Nachteile um ein Vielfaches.

#### **Zu § 4 Stmk. BauG - Begriffsbestimmungen**

Hinsichtlich der Definition von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge oder Krafträder (§ 4 Z 2 Stmk. BauG) wäre insbesondere zu präzisieren, dass es sich bei den Abstellflächen um die Nettoverkehrsflächen ohne dazwischenliegende Grünbereiche, Sickermulden, etc. handelt und rein die Stellplatzfläche inklusive der Fahrgasse in diese Berechnung einfließt.

#### **Zu § 8 Stmk. Baugesetz - Freiflächen und Bepflanzungen**

*„(3) Überdies kann die Behörde bei Oberflächenbefestigungen aus Gründen des Klimaschutzes und zur Sicherstellung einer ausreichenden Versickerung der Oberflächenwässer den Grad der Bodenversiegelung von unbebauten Flächen, wie insbesondere Freiflächen, Betriebsflächen, Verkehrsflächen, Abstellflächen, Abstellplätze im Verhältnis zur Bauplatzfläche vorschreiben. Eine Ausführung mit einer wasserdurchlässigen Schicht, wie z.B. Rasengittersteinen ist zulässig, sofern dem keine anderen gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen.“*

Die vorliegende Regelung betreffend die Versiegelung wird grundsätzlich unterstützt. Hinsichtlich der Vorschreibung des Versiegelungsgrades wird jedoch zu beachten sein, dass neben gesetzlichen Bestimmungen (siehe § 32a WRG) auch betriebliche oder technische Notwendigkeiten einer Ausführung mit Rasengittersteinen im Einzelfall entgegenstehen können und dies berücksichtigt werden muss. Bereits jetzt sind Flächen über 400 m<sup>2</sup> der Verrieselung zuzuführen.

Allfälligen Überlegungen den Versiegelungsgrad von Abstellflächen generell mit einem gewissen Prozentsatz zu versehen, stehen wir kritisch gegenüber. In diesem Zusammenhang halten wir die gegenständliche Regelung in § 8 Abs. 3 Stmk. BauG für flexibler und umfassender, da diese nicht nur die Abstellflächen mit einbezieht.

#### **Zu § 11a Stmk. BauG - Werbe- und Ankündigungseinrichtungen**

*„(2) Die Gemeinden können für das gesamte Gemeindegebiet oder Teile desselben durch Verordnung Gestaltungsregeln für Werbe- und Ankündigungseinrichtungen (ausgenommen Werbe- und Ankündigungseinrichtungen gemäß § 21 Abs. 1 Z 6) zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes treffen. ...“*

Wie ausgeführt wird die Aufnahme einer Verordnungsermächtigung für Werbeeinrichtungen in das Stmk. BauG, mit der Gestaltungsregelungen für Werbe- und Ankündigungseinrichtungen zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes getroffen werden können, von uns als überschießend abgelehnt. Dies würde eine deutliche Einschränkung der Werbeträgerfreiheit und einen massiven Einschnitt in die Möglichkeit der Neuerrichtung für Werbeträger bedeuten. Hinzu kommt, dass für die Gemeinden unterschiedliche Anforderungs- bzw. Ausführungskriterien zu beachten wären.

### **Zu § 15 Stmk. BauG - Bauabgabe**

Betreffend die Erhöhung des Einheitssatzes von 8,72 €/m<sup>2</sup> auf 10 €/m<sup>2</sup> sowie die Indexierung bestehen keine Einwände.

### **Zu § 16 Stmk. BauG - Gehsteige**

Hinsichtlich der Änderung wonach der Kostenersatz für die Herstellung des Gehsteiges bis zu einer Breite von 2,0 m entlang des Bauplatzes nunmehr eine „Kann-Bestimmung“ für die Gemeinden ist, bestehen keine Einwände.

### **Zu § 20 Z 2 lit. f Stmk. BauG - Bewilligungspflichtige Vorhaben im vereinfachten Verfahren**

Wie bei den Stützmauern sollte auch bei den Einfriedungen im Zusammenhang mit den bewilligungspflichtigen Vorhaben im vereinfachten Verfahren die Höhe auf 1,0 m geändert werden.

### **Zu § 21 Stmk. BauG - Meldepflichtige Vorhaben**

Die gegenständliche Regelung, wonach Werbe- und Ankündigungseinrichtungen bereits ab 1 m<sup>2</sup> bewilligungspflichtig sind, lehnen wir strikt ab. Seitens der WKO Steiermark sprechen wir uns für eine Anhebung auf 2 m<sup>2</sup> aus. Zudem sprechen wir uns gegen die Ausnahme für jene Gemeinden aus, die von der von uns abgelehnten Verordnungsermächtigung gemäß § 11a Stmk. BauG Gebrauch machen würden.

Änderungsvorschläge (sind fett gedruckt):

*„7. Werbe- und Ankündigungseinrichtungen, die an bestehenden baulichen Anlagen angebracht werden und eine Fläche von höchstens 12 m<sup>2</sup> aufweisen, ~~sofern keine Verordnung nach § 11a Abs. 2 besteht;~~“*

### **Zu § 23 Z 3a Stmk. BauG - Projektunterlagen**

Mit dem neu eingefügten Erfordernis - den Bodenversiegelungsgrad in überprüfbarer Form anzugeben - könnten sich in der Praxis Auslegungsprobleme ergeben. Zwar wird die Bodenversiegelung generell in den Begriffsbestimmungen näher definiert, eine Berechnung des Bodenversiegelungsgrads jedoch nicht näher erläutert.

### **Zu § 28 Stmk. BauG - Bausachverständige**

*„(3) Bausachverständige, die die Voraussetzungen gemäß Abs. 2 nicht erfüllen, können in das Verzeichnis der nichtamtlichen Sachverständigen aufgenommen werden, wenn sie vor dem Zeitpunkt der Antragstellung innerhalb von 15 Jahren mindestens zehn Jahre, davon in den letzten 5 Jahren mindestens 3 Jahre, anstandslos im Fachgebiet tätig waren.“*

Die Änderung, dass keine ununterbrochene fachliche Tätigkeit mehr nachgewiesen werden muss, wird seitens der WKO Steiermark ausdrücklich begrüßt.

#### **Zu § 33 Stmk. BauG - Vereinfachtes Bauwilligungsverfahren**

Die Frist im vereinfachten Bauwilligungsverfahren von 3 Monaten erscheint im Vergleich zur bisherigen Frist im Anzeigeverfahren (8 Wochen) zu lang und sollte verkürzt werden. Zudem möchten wir anmerken, dass die vorliegende Bestimmung sehr komplex aufgebaut ist und dadurch Probleme in der Anwendung durch die Behörden entstehen könnten. Insbesondere die unterschiedlichen Fallkonstellationen in Abs. 5 mit den jeweiligen Verweisen auf § 20 Stmk. BauG erfordern eine intensive Befassung und sollten überarbeitet werden.

#### **Zu § 34 Abs. 2 Stmk. BauG - Bauherr, Bauführer**

Aus Sicht der Sparte Gewerbe und Handwerk ist der Umstand, dass das Erfordernis zur Ausstellung bzw. Abholung einer Bauplaketten mit rotem Ring und weißem Untergrund nach wie vor notwendig ist, überholt. Laut Rückmeldung aus der Branche wird dies auch von den meisten Gemeinden schon seit Jahren nicht mehr praktiziert. Unseres Erachtens sollte eine elektronische Abfrage bzw. einen Hinweis auf der Baustelle zur Kontrolle ausreichen. Mit dieser Vereinfachung müsste der Bauführer auch nicht mehr persönlich bei der Baubehörde erscheinen.

#### **Zu § 35 Abs. 6 Stmk. BauG - Baudurchführung**

Das Stmk. BauG regelt die Abweichung von bewilligten Bauvorhaben nur sehr vage. Aus unserer Sicht könnte die Frage der Geringfügigkeit durchaus über den § 4 Z 4 Stmk. BauG hinausgehend exemplarisch erläutert werden.

Gemäß § 35 Abs. 6 Stmk. BauG sind mehr als geringfügige Abweichungen von genehmigten Bauplänen von der Baubehörde zu bewilligen. Es gibt diesbezüglich aber keinen wirklichen Planwechsel, der die rechtliche Ebene des bestehenden Bescheids integriert. Es sollte daher in diesem Zusammenhang normiert werden, dass das laufende Verfahren relevant ist. Speziell bei länger andauernden Bauverfahren, wo eventuell durch Novellen Änderungen erfolgen, die in einer Genehmigung Auswirkungen auf den bereits genehmigten Teil haben, ist dies oft eine Streitfrage, ob man sich in der zum Zeitpunkt der Änderungsgenehmigung gültigen Rechtsebene bewegen muss.

#### **Zu § 37 Abs. 3 Stmk. BauG - Überprüfung der Baudurchführung**

Die sogenannte Rohbaubeschau bzw. die Bauführerbestätigung für den Rohbau wird laut Rückmeldung aus den Branchen nur mehr von einigen großen Gemeinden praktiziert. In vielen anderen Gemeinden wird diesem Thema keine Beachtung geschenkt, da es einen hohen verwaltungstechnischen Aufwand bedeutet. Zudem haftet der Bauführer für seine Ausführung und sollte diese im Zuge der Fertigstellungsanzeige auch bestätigen. Ein Entfall dieser Bestimmung würde daher begrüßt werden.

#### **Zu § 40 Stmk. BauG - Rechtmäßiger Bestand**

Wir sehen die Änderungen in Abs. 2 und 2a der gegenständlichen Bestimmung kritisch und er-suchen um eine Überprüfung durch den Verfassungsdienst.

#### **Zu § 52 Stmk. BauG - Ausbreitung von Feuer auf andere Bauwerke**

*„Desgleichen kann von einer solchen Ausführung der Außenwände abgesehen wer-den, wenn der Nachbar zustimmt und die Gesichtspunkte des Brandschutzes dies zulassen.“*

Damit wird unserer Forderung entsprochen, wonach auf die Ausbildung einer Brandwand bei anrainerlicher Eignung und Einigung verzichtet werden kann.

#### **Zu § 76 Stmk. BauG - Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken**

Mit dieser Bestimmung fällt die 25 % Grenze für den anpassbaren Wohnbau. Sollte diese Bestim-mung so umgesetzt werden, würden sich die Baukosten im Wohnbau drastisch erhöhen und die Forderung nach „leistbarem Wohnen“ konterkariert werden. Seitens der WKO Steiermark wird diese Verschärfung daher strikt abgelehnt. Wir setzen uns für die Beibehaltung der geltenden Regelung ein.

Generell ist zudem festzustellen, dass die barrierefreie Gestaltung von Bauwerken im Bereich des Erdgeschosses zielführend und sinnvoll ist, in den darüber liegenden Geschoßen jedoch fragwürdig, da Aufzugsanlagen im Falle eines Brandes nicht benützt werden können und sich die Frage stellt, wie Rollstuhlfahrer im Brandfall das Gebäude verlassen können.

Änderungsvorschläge (sind fett gedruckt):

*„(4) In Wohngebäuden (Neubauten und solche, die durch Nutzungsänderungen ent-stehen) mit mehr als drei Wohnungen sind **mindestens 25 % der Gesamtwohnnutz-fläche sowie mindestens 25 % der Anzahl der Wohnungen** nach den Grundsätzen für den anpassbaren Wohnbau zu planen und zu errichten. Für den anpassbaren Wohnbau müssen jedenfalls die Anforderungen nach Abs. 2 Z. 1 und 3 eingehalten werden. In Verbindungswegen sind Stufen, Schwellen und ähnliche Hindernisse zu vermeiden.“*

#### **Zu § 80 Abs. 5a Stmk. BauG - Allgemeine Anforderungen**

Mit dem neuen Abs. 5a soll ein Verbot von Feuerungsanlagen für flüssige und feste fossile Brenn-stoffe sowie für fossiles Flüssiggas im Neubau sowie bei Nutzungsänderungen umgesetzt wer-den. Seitens der WKO Steiermark können wir diese Bestimmung mittragen, sofern folgende Punkte berücksichtigt werden. Einerseits fordern wir eine entsprechende Übergangsfrist ein (1.1.2021), um sowohl auf Kunden- wie auch Produzentenseite eine gewisse Planungssicherheit zu erzielen. Zum anderen sollte in den Erläuterungen jedenfalls klargestellt werden, dass das

Verbot ausschließlich im Neubau und bei Nutzungsänderungen zum Tragen kommt und z.B. Zu- und Umbauten, umfassende Renovierungen, Instandsetzungen oder Abänderungen der bestehenden Heizungsanlage (Kesseltausch) nicht darunterfallen.

Weiters verbietet die vorliegende Bestimmung nur das Verbot von Feuerungsanlagen für flüssige und feste fossile Brennstoffe, andere synthetische hergestellte Brennstoffe sind damit zulässig. Um dies für die Rechtsanwender zu verdeutlichen schlagen wir vor, dies in der Bestimmung explizit anzuführen. Mit einem solchen Passus würde somit auch sichergestellt werden, dass zukünftige Technologien (flüssige „grüne“ Brennstoffe wie z.B. XTL oder gleichwertige Produkte) verwendet werden können, sobald diese am Markt verfügbar sind. Es muss - insbesondere im Sinne der Umwelt - gewährleistet sein, dass ein synthetisches umweltfreundliches Produkt an dem geforscht wird und teilweise auch schon in Österreich getestet wird, zugelassen werden kann. Mit Verboten derartiger Technologien in Österreich würden wir die Forschung & Entwicklung in diesem Bereich anderen Ländern überlassen.

Mit der zusätzlichen Einführung eines Labels für Feuerungsanlagen, die ausschließlich mit synthetischen Brennstoffen betrieben werden, könnten auch allfällige Befürchtungen, wonach das Verbot für fossile Brennstoffe umgangen werden könnte, ausgeschlossen werden.

Betonen möchten wir, dass wir allfälligen Überlegungen im Bereich von Bestandsanlagen Verbote einzuführen entschieden entgegnetreten und strikt ablehnen. Dagegen sprechen insbesondere der massive Eingriff in die Eigentumsrechte von Heizungsanlagenbetreibern sowie die fehlende soziale Verträglichkeit. Zudem wäre ein Umstieg auf andere Energieträger technisch teils schwer umsetzbar und auch aus Umweltschutzgründen (z.B. Feinstaubproblematik) zu hinterfragen.

Änderungsvorschläge (sind fett gedruckt):

*§ 80 Stmk. BauG*

*„(5a) Bei Neubauten sowie bei Gebäuden, die durch Nutzungsänderungen konditioniert werden, ist die Neuerrichtung von Feuerungsanlagen für flüssige fossile und feste fossile Brennstoffe sowie für fossiles Flüssiggas unzulässig. **Feuerungsanlagen die mit erneuerbaren flüssigen Brennstoffen betrieben werden sind zulässig.**“*

*§ 119r Stmk. BauG*

*„(Z2) die Bestimmung des § 80 Abs. 5a tritt am 1.1.2021 in Kraft.“*

Erläuterungen

*Zu § 80 Stmk. BauG*

*„Durch die Maßnahme des Verbotes von fossilen Brennstoffen bei Feuerungsanlagen im Neubau sowie bei Nutzungsänderungen soll den Klimaschutzzielen der EU nachgekommen werden. **Im Bereich Zu- und Umbauten, umfassende Renovierungen, Instandsetzungen oder Abänderungen der bestehenden Heizungsanlage (Kesseltausch) ergeben sich keine Änderungen zur bisherigen Rechtslage.**“*



***Mit dem 2. Satz der Bestimmung wird ausdrücklich festgelegt, dass der Betrieb von Feuerungsanlagen mit erneuerbaren flüssigen Brennstoffen (z.B. XTL oder gleichwertige Produkte) zulässig ist. Diese Feuerungsanlagen sind zudem verpflichtend mit einem Label zu versehen, wonach deren Betrieb ausschließlich mit erneuerbaren flüssigen Brennstoffen erfolgen darf. Damit werden zukünftige Technologien nicht von vornherein ausgeschlossen und die Forschung Richtung umweltfreundliche Brennstoffe unterstützt.“***

Zu § 119r Stmk. BauG

***„Im Sinne einer akzeptablen Übergangsfrist (Planungssicherheit für Kunden- und Produzentenseite) soll das Verbot der Errichtung von Feuerungsanlagen für fossile Brennstoffe erst ab 1.1.2021 gelten.“***

#### **Zu § 89a Stmk. BauG - Abstellflächen für Handelsbetriebe und Einkaufszentren**

Nicht nachvollziehbar sind für uns die aktuell vorgeschlagenen Abstufungen der Abstellflächen für Handelsbetriebe bis 800 m<sup>2</sup> (Abs. 1) und bis 2.000 m<sup>2</sup> (Abs. 2). Sieht man sich die Bestimmungen näher an, so kommt man zu folgendem Ergebnis:

<u>Verkaufsfläche Handelsbetrieb</u>	<u>Abstellfläche</u>
800 m <sup>2</sup>	2.400 m <sup>2</sup>
1.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
2.000 m <sup>2</sup>	4.000 m <sup>2</sup>

Diese Regelung ist für uns unsachgemäß und müsste angepasst werden, da die Größe des Handelsbetriebs nicht entsprechend mit der Abstellfläche korreliert. Zudem würde die absurde Situation entstehen, dass bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> die Abstellplätze letztendlich rückgebaut werden müssten. Würde der Betrieb in weiterer Folge dann auf 1.500 m<sup>2</sup> erweitern, dürften dann die Abstellplätze wieder ausgebaut werden.

Konkret fordern wir, dass gemäß Abs. 1 bei einer Verkaufsfläche bis 800 m<sup>2</sup> die Abstellflächen höchstens das Vierfache der Verkaufsfläche umfassen dürfen, damit es speziell an verkehrsortorientierten Standorten zu keinen Engpässen kommt. Noch restriktivere Regelungen betreffend die Abstellflächen bei Betrieben dieser Größenordnung lehnen wir ab.

Zudem sollten die Bestimmungen in Abs. 3 aus unserer Sicht dahingehend adaptiert werden, dass bei der Neuerrichtung und bei Zubauten von Einkaufszentren mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht alle Abstellplätze für KFZ in baulichen Anlagen zu Errichtung gelangen müssen. Hier wäre entsprechend zu differenzieren, dass für alle Verkaufsflächen bis 2.000 m<sup>2</sup> die Bestimmungen des Absatz 2 angewendet werden sollten und nur für jene Verkaufsflächen, die über das zulässige Ausmaß (2.000 m<sup>2</sup>) hinausgehen, die Bestimmungen betreffend Abstellplätze für KFZ in baulichen Anlagen anzuwenden sind.

Wesentlich wäre auch eine entsprechende Übergangsbestimmung. Bereits bei der Behörde eingereichte Projekte müssten jedenfalls noch nach der Rechtslage zum Zeitpunkt der Einreichung abgewickelt werden können.

Änderungsvorschläge (sind fett gedruckt):

*„(1) Bei der Neuerrichtung und bei Zubauten von Handelsbetrieben bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 800 m<sup>2</sup> dürfen die Abstellflächen für Kraftfahrzeuge höchstens eine Fläche des ~~dreifachen~~ **vierfachen** der Verkaufsfläche umfassen.*

*(2) Bei der Neuerrichtung und bei Zubauten von Einkaufszentren bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> dürfen die Abstellflächen für Kraftfahrzeuge höchstens eine Fläche ~~des zweifachen der Verkaufsfläche~~ **von 3.500 m<sup>2</sup>** umfassen.*

*(3) Bei der Neuerrichtung und bei Zubauten von Einkaufszentren mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind alle Abstellplätze für Kraftfahrzeuge - **die über 3.500 m<sup>2</sup> hinausgehen** - in baulichen Anlagen derart bereitzustellen, dass zumindest zwei Nutzungsebenen überlagert werden. Werden bauliche Anlagen mit lediglich zwei Nutzungsebenen ausgeführt, muss die obere Ebene als Geschoss mit einer Mindestraumhöhe von 2,10 m ausgeführt sein; ausgenommen davon ist Nutzung der oberen Ebene für das Abstellen von Kraftfahrzeugen.*

*(4) Wenn bei Handelsbetrieben bzw. Einkaufszentren im Fall der Absätze 1 oder 2 über diese Flächenausmasse hinausgehend Abstellflächen für Kraftfahrzeuge errichtet werden, sind diese in baulichen Anlagen im Sinn des Abs. 3 bereitzustellen.“*

#### **Zu § 119r Stmk. BauG - Inkrafttreten von Novellen**

Näher auszuführen wäre, was unter dem Begriff „*anhängige Verfahren*“ fällt. In diesem Zusammenhang sollte klargestellt werden, dass darunter bereits der Antrag für ein Baubewilligungsverfahren verstanden wird.

Betreffend die Übergangsfristen zum Verbot fossiler Brennstoffe bzw. Flüssiggas kann auf die Ausführungen zu § 80 Stmk. BauG verwiesen werden.

#### **Zusätzliche Änderungs- bzw. Ergänzungswünsche Stmk. Baugesetz**

#### **Zu § 29 Stmk. BauG - Ausschluss aufschiebende Wirkung**

Angelehnt an die Regelungen in der Oberösterreichischen<sup>1</sup> sowie Niederösterreichischen Bauordnung<sup>2</sup> regen wir an, auch im Stmk. BauG eine Bestimmung einzuführen, wonach eine Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung hat. Damit könnte der Bauwerber auch bei Einbringung eines Rechtsmittels gegen die Baubewilligung mit dem Bau beginnen, wobei er jedoch das Risiko trägt.

<sup>1</sup> § 56 Abs 2 Oberösterreichische Bauordnung 1994

<sup>2</sup> § 5 Abs. 2 Niederösterreichische Bauordnung 2014

Gleichzeitig soll die Möglichkeit bestehen, dass die beschwerdeführende Partei den Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung an die Baubehörde stellen kann. Die Baubehörde hat dann die aufschiebende Wirkung mit Bescheid zuzuerkennen, wenn keine zwingenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und die beschwerdeführende Partei einen unverhältnismäßigen Nachteil aus der sofortigen Umsetzung der Baubewilligung erleiden würde.

*„11) Beschwerden in Angelegenheiten dieses Landesgesetzes an das Landesverwaltungsgericht, durch die eine Berechtigung eingeräumt wird, haben keine aufschiebende Wirkung. Die Baubehörde hat jedoch auf Antrag der beschwerdeführenden Partei die aufschiebende Wirkung mit Bescheid zuzuerkennen, wenn dem nicht zwingende öffentliche Interessen entgegenstehen und nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen und Interessen anderer Parteien mit der Ausübung der durch den angefochtenen Bescheid eingeräumten Berechtigung für die beschwerdeführende Partei ein unverhältnismäßiger Nachteil verbunden wäre. Die Beschwerde gegen einen derartigen Bescheid hat keine aufschiebende Wirkung.“*

#### **Zu § 70 Stmk. BauG - Erschließung**

In Abs. 2 letzter Satz dieser Bestimmung ist vorgesehen, dass für Reihenhäuser und Gebäude mit nicht mehr als neun Wohnungen je vertikaler Erschließungseinheit bei höchstens drei oberirdischen Geschoßen kein Personenaufzug zu errichten ist. Diese Bestimmung soll dahingehend abgeändert werden, dass Liftanlagen generell erst ab dem vierten Geschoss - unabhängig der Anzahl der Wohnungen - zu errichten sind.

#### **Raumordnungsgesetznovelle 2019**

##### **Zu § 2 StROG - Begriffsbestimmungen**

Allfällige Überlegungen in den Begriffsbestimmungen zur Land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung (siehe Z 22) den Satz „Zur landwirtschaftlichen Nutzung zählt auch das Einstellen von Reittieren, wenn dazu überwiegend landwirtschaftliche Erzeugnisse verwendet werden, die im eigenen Betrieb gewonnen werden.“ anzufügen, lehnen wir ab. Sollte überhaupt eine Regelung betreffend das Einstellen von Reittieren im StROG notwendig sein, müsste die Definition entsprechend des Ausnahmetatbestandes in der Gewerbeordnung (siehe § 2 Abs. 3 Z 4 bzw. § 2 Abs. 4 Z 6 GewO 1994) übernommen werden. Andernfalls würde dies zu einer Ungleichbehandlung führen.

Der Begriff Hoflage in Z 18 ist unserer Ansicht nach unscharf definiert und obliegt in seiner Auslegung einer subjektiven Betrachtungsweise. In diesem Zusammenhang regen wir an, den Begriff durch Fallbeispiele in den Erläuterungen bzw. eventuell durch Meterangaben genauer zu umschreiben.

Die vorgenommene Ergänzung in Z 36 betreffend die Verkaufsfläche um den Satz „*oder die der Abwicklung des geschäftlichen Verkehrs mit den Kunden dienen*“ wird mit der gleichzeitig eingefügten Klarstellung, wonach der Nachkassenbereich der Verkaufsfläche zuzurechnen ist, unterstützt.

Die Änderung wonach Umkleidekabinen zukünftig nicht zur Verkaufsfläche zählen wird grundsätzlich unterstützt. Gleichzeitig wird die Formulierung „*baulich getrennt*“ als zu strikt gesehen. Wie die Praxis zeigt, sind die meisten Umkleidekabinen nicht durch eine Tür abgetrennt. In diesem Zusammenhang müsste noch eine entsprechende Formulierung gefunden werden, die einerseits Umgehungen ausschließt aber auch die aktuell bestehenden Umkleiden (an drei Seiten geschlossen, eine Seite durch Vorhang bzw. Drehtür abgegrenzt) entsprechend berücksichtigt.

#### **Zu § 24a StROG - Vereinfachtes Verfahren bei Änderungen eines örtlichen Entwicklungskonzeptes**

Mit der Umsetzung eines vereinfachten Verfahrens auch auf ÖEK-Ebene wird einem Wunsch der Gemeinden entsprochen. Seitens der WKO Steiermark wird diese Änderung unterstützt und es bestehen keine Einwände.

#### **Zu § 26a StROG Vorbehaltsflächen**

Die Möglichkeit Vorbehaltsflächen für den kommunalen Wohnbau ausweisen zu können wird seitens der WKO Steiermark kritisch gesehen und abgelehnt. Aus Sicht der Branche reichen die derzeitigen Regelungsmöglichkeiten aus (z.B. Bebauungspläne bzw. privatwirtschaftliche Vereinbarungen).

#### **Zu § 30 StROG - Baugebiete**

Die vorgeschlagene geringfügige Erweiterung der Ausnahmeregelung für Handelsbetriebe in Gewerbegebieten - im konkreten für den Ersatzteil- und Zubehörhandel - wird von der WKO Steiermark unterstützt. Darüber hinaus soll die Errichtung von Handelsbetrieben in Gewerbegebieten weiterhin restriktiven Einschränkungen unterzogen bleiben. Aus unserer Sicht müsste jedoch das Wort „*einschließlich*“ durch die Wortfolge „*und/oder*“ ersetzt werden. Damit wäre gewährleistet, dass etwa auch ein reiner Kraftfahrzeuersatzhandelsbetrieb im Gewerbegebiet errichtet werden kann. Zusätzlich regen wir zur Klarstellung an, Auslieferungslager ohne Verkaufsfläche gemäß § 31 Abs 4 Z 2 StROG (vgl. dazu die Regelung im Industriegebiet) ausdrücklich in die Ausnahmeregelung aufzunehmen.

Entscheidend ist, dass durch diese Änderungen der Grundsatz, wonach in Gewerbegebieten keine Handelsbetriebe errichtet werden können - die ortszentrenrelevante Güter verkaufen - nicht durchbrochen werden würde.

Die vorgeschlagene Ausnahme für Tankstellen im Gewerbegebiet wird nach Rücksprache mit der betroffenen Branche abgelehnt. Aus unserer Sicht reichen die bestehenden Regelungen für die Errichtung von Tankstellen auf Verkehrsflächen aus. In den Erläuterungen zu § 32 StROG

(Verkehrsflächen) wurde in der Neufassung des Raumordnungsgesetzes 2010 zu den Tankstellen ausdrücklich folgendes festgehalten: „Um einem Bedürfnis der Praxis zu entsprechen wurde gegenüber der geltenden Rechtslage eine Erweiterung dahingehend vorgesehen, als (neben Flächen) auch ausdrücklich „Einrichtungen“ zulässig sein sollen, die für die Erhaltung, den Betrieb und den Schutz der Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen sowie für die Versorgung der Verkehrsteilnehmer erforderlich sind (das sind Tankstellen und Tankstellenshops bis 80 m<sup>2</sup> und übliche Verkaufs- und Marktstände oder Kioske auf einem öffentlichen Platz bzw. im Siedlungsverband, jedoch keine Gaststätten, Handelseinrichtungen über die Größe von Marktständen hinausgehend).“

Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte daher aus Sicht der WKO Steiermark diese erst im Zuge der Neufassung des StROG 2010 neu geschaffene Möglichkeit Tankstellen auf Verkehrsflächen zu errichten, beibehalten werden, da sie vollkommen ausreichend ist und laut Erläuterungen auch einem Bedürfnis der Praxis entsprochen hat.

Allfällige Argumente wonach sich Verkehrsflächen nicht für eine Nahversorgungsfunktion (Stichwort Tankstellenshops) eignen, gelten aus unserer Sicht im gleichen Maße für Gewerbegebiete.

Änderungsvorschläge (sind fett gedruckt):

*„(1) Z 4 ... In diesen Gebieten ist die Errichtung und Nutzung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden für Möbel-, Einrichtungs-, Baustoffhandelsbetriebe, Gartencenter sowie Kraftfahrzeug- und Maschinenhandelsbetriebe und/oder deren Ersatzteil- und Zubehörhandel sowie **Auslieferungslager ohne Verkaufsfläche gemäß § 31 Abs 4 Z 2** zulässig. ~~Weiters zulässig sind bauliche Anlagen für Tankstellen und der damit im Zusammenhang stehende in § 157 Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194/1994, in der Fassung BGBl. I Nr. 107/2017, angeführte Warenverkauf, sowie jene Handelsbetriebe, die an diesem Standort ihre Waren selbst erzeugen. Nach Maßgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes kann die Errichtung von Handelsbetrieben auch ausgeschlossen werden.~~“*

#### **Zu § 31 StROG - Einkaufszentren**

*„(2) Verkaufsflächen in mehreren Gebäuden oder Teilen von Gebäuden sind **zusammenzurechnen** und gelten als Einkaufszentrum nach Abs. 1, wenn sie in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine bauliche und/oder betriebsorganisatorische Einheit bilden sowie die Summe der Verkaufsflächen mehr als die unter Abs. 1 festgelegte beträgt.“*

Mit dieser Bestimmung sollen die Zusammenrechnungsregeln bei Einkaufszentren klarer formuliert werden. Die WKO Steiermark unterstützt die vorliegende Regelung.

Der Ansatz in Abs. 3 der gegenständlichen Bestimmung, wonach „Gastronomiebetriebe und bestimmte Flächen von Dienstleistungsbetrieben“ nicht als Verkaufsfläche zählen, wird grundsätzlich unterstützt. Aus unserer Sicht sollte die Z 1 jedoch um Apotheken ergänzt werden. Nach derzeitiger Auslegung der Rechtslage zählen Apotheken nicht zur Verkaufsfläche, da die

Dienstleistung der Beratung überwiegt. Damit diese Regelung beibehalten werden kann, müssen die Apotheken in die Z 1 aufgenommen werden, da sie mit einer 25 % Grenze nicht das Auslangen finden.

Änderungsvorschläge (sind fett gedruckt):

*„(3) Nicht zur Verkaufsfläche zählen:*

- 1. Gastronomiebetriebe, **Apotheken** und*
- 2. Flächen von Dienstleistungsbetrieben, wenn auf weniger als 25 % ihrer zur Verfügung stehenden Nutzflächen Waren ausgestellt oder zum Verkauf angeboten werden.“*

Im neuen § 31 Abs. 4 erfolgt im Vergleich zur bestehenden Regelung nunmehr keine taxative Aufzählung welche Handelsbetriebe nicht als Einkaufszentrum gelten, sondern es wird generell auf § 30 Abs. 1 Z 4 verwiesen. Diese Regelung wird unterstützt.

*„(7) In Gebieten für Einkaufszentren gemäß Abs. 6 sind auch zulässig:*

- 1. Dienstleistungsbetriebe;*
- 2. Handelsbetriebe mit bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wenn sie dem Typ des Einkaufszentrumsgebietes entsprechen, wobei die jeweilige Verkaufsfläche auf die maximal zulässige Verkaufsfläche für das betreffende Einkaufszentrum anzurechnen ist;*
- 3. Umbauten sowie Nutzungsänderungen bei rechtmäßig bestehenden Einkaufszentren, die die maximal zulässige Verkaufsfläche nach der Verordnung gemäß Abs. 12 überschreiten, wenn es dadurch zu keiner Verkaufsflächenvergrößerung kommt. Zubauten sind nicht zulässig“*

Wie erwähnt, ist es aus Sicht der WKO Steiermark erfreulich, dass unserer Forderung entsprechend Zubauten - bei rechtmäßig bestehenden Einkaufszentren, die die maximale zulässige Verkaufsfläche überschreiten - nicht mehr zulässig sind und dies im 2. Satz der Z 3 der gegenständlichen Regelung nunmehr explizit festgehalten wird.

Die Möglichkeit Nutzungsänderungen zuzulassen wird weiter kritisch gesehen, da dies auch in Zukunft zu rechtlichen Unsicherheiten führen könnte.

### **Zu § 33 StROG - Freiland**

Grundsätzlich ist die bisherige Regelung als ausreichend zu betrachten. Sowohl aus baukulturellen Gründen als auch Gründen der Zersiedelung lehnen wir die beabsichtigte Neuregelung ab. Zudem wird die Bestimmung in Abs. 5 Z 2 (Vergrößerung auf max. 250 m<sup>2</sup> Geschossfläche) zu Unklarheiten führen. Damit wird die Frage offengelassen, ob hier von den oberirdischen Geschossen, oder von allen Geschossen inkl. unterirdische Geschossen ausgegangen wird. Dies sollte zumindest in den Erläuterungen präzisiert werden. Außerdem wird im vorgehenden Satz vom gleichen Verwendungszweck gesprochen. Ist dies mit dem nachfolgend neuen Satz auch einzuhalten oder wird dieser Passus hier nicht angewendet?

Im Zusammenhang mit der Regelung in Abs. 5 Z 3 kommt es laut Bau-Sachverständigen immer wieder zu Problemen bei der Auslegung. Konkret stellt sich die Frage, ob der Ausbau in einem bestimmten Dachgeschoss als Zubau mit der Geschossflächenzunahme gemäß Z 2 zu werten ist, oder ob die zusätzliche Schaffung eines Wohnraumes um unausgebauten Dachraum bloß als Umbau zu werten ist.

Die Regelung hinsichtlich der Änderung des Verwendungszweckes in Abs. 5 Z 4 wird in der Praxis als nur schwer anwendbar empfunden. Konkret stellt sich die Frage, in welchen Fällen es überhaupt Nutzungsänderungen gibt, wo der bisherige Nutzungscharakter überwiegend erhalten bleibt?

Die Regelung in Abs. 5 Z 7 könnte dem Gleichheitsgrundsatz widersprechen. Konkret geht es um den Punkt, dass der Grundeigentümer im Freiland in Summe nur 40 m<sup>2</sup> verbauen darf. Im Vergleich dazu kann im Bauland eine Garage mit 40 m<sup>2</sup> und zusätzlich ein Carport mit 40 m<sup>2</sup> errichtet werden. Diese Unterscheidung erscheint sachlich nicht gerechtfertigt.

In Abs. 7 der gegenständlichen Bestimmung wird festgehalten, dass zwingend ein Gutachten eines Sachverständigen einzuholen ist. Bei Überprüfungen fordert die Aufsichtsbehörde aber ein Gutachten von einem Amtssachverständigen der Agrarbezirksbehörde ein. In diesem Zusammenhang regen wir zur Klarstellung an, dies bereits im Gesetzestext zu definieren.

#### **Zu § 34 StROG - Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik**

Die Neugestaltung der Regeln zur aktiven Bodenpolitik werden generell unterstützt. Ausdrücklich begrüßt wird, dass es sich für die Gewerbe- und Industriegebiete sowie Gebiete für Einkaufszentren um eine „*Kann-Bestimmung*“ der Gemeinden handelt.

Zu ergänzen wäre, dass bei der Berechnung der zusammenhängenden Fläche, Arrondierungsflächen nicht zur Baulandmobilisierung herangezogen werden.

#### **Zu § 36 StROG - Bebauungsfrist**

Die neue Regelung wonach die Raumordnungsabgabe nunmehr an den Baugrundstückspreis gekoppelt wird, wird von uns kritisch gesehen. Insbesondere vor dem Hintergrund unserer Forderung „Keine neuen Steuern und Abgaben“ einzuheben.

#### **Zu § 46 StROG - Teilungsverbot**

Der Zeitpunkt der Veranlassung zur Eintragung des Teilungsverbots sollte im Gesetzestext genau definiert werden. Oftmals war es gelebte Praxis, dass dies erst im Zuge der Fertigstellungsanzeige erfolgt ist. Damit hätte der Bauherr die Möglichkeit während der Bauzeit das Objekt abteilen zu lassen und zu veräußern. Seitens der Oberbehörde wird die Meinung vertreten, dass dies sofort nach Inkrafttreten des Bescheides in Rechtskraft erfolgen muss.

## **Zu § 67f StROG - Übergangsbestimmungen**

*(1) Bei Handelsbetrieben, die zum 1. Juli 2010 bereits rechtmäßig bestanden haben und deren Verwendungszweck dem jeweiligen Baugebiet widerspricht, dürfen durch bauliche Maßnahmen Erweiterungen bewilligt werden, wobei die Verkaufsfläche insgesamt 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.*

Die Regelung in Abs. 1 wonach eine Aufstockung auf max. 800 m<sup>2</sup> für Handelsbetriebe auf alten Widmungen ermöglicht wird - ohne eine aufwendige Einzelstandortverordnung beantragen zu müssen - wird ausdrücklich unterstützt.

## **Zusätzliche Änderungs- bzw. Ergänzungswünsche Stmk. Raumordnungsgesetz**

### **Zu § 31 Abs. 9 StROG - EZ-Standortverordnung**

Die WKO Steiermark sieht die Einkaufszentren-Standortverordnung, in einer Gesamtzusammenchau aller Bestimmungen die Einkaufszentren betreffend, weiterhin als wichtiges und notwendiges Instrument an. Die Praxis zeigt jedoch, dass beim derzeitigen Verfahren Änderungen notwendig sind und die Bestimmung über die Einkaufszentren-Standortverordnung daher zu adaptieren wäre. Insbesondere die lange Verfahrensdauer stellt für die Projektanten ein Problem dar und sollte daher verkürzt werden. In diesem Zusammenhang wäre u.a. die Streichung einiger Voraussetzungen für die Festlegung einer Standortverordnung im § 31 Abs. 8 StROG zu überlegen.

### **Zu § 39 StROG - Vereinfachtes Verfahren bei Änderungen eines Flächenwidmungsplans**

Unter der Voraussetzung, dass das vereinfachte Verfahren auf Flächen unter 3.000 m<sup>2</sup> eingeschränkt wird und Änderungen betreffend Einkaufszentren bzw. Kerngebiete ausgenommen sind, soll der Genehmigungsvorbehalt der Landesregierung in § 39 Abs. 2 StROG gänzlich gestrichen werden (Stärkung der Gemeindeautonomie). Aus unserer Sicht würde diese Maßnahme zur Verwaltungseffizienz beitragen.

### **Zu § 40 Abs. 6 StROG - Bebauungsplanung - Anhörung**

Im Verfahren zur Erstellung und Änderung von Bebauungsplänen wurde durch die letzte ROG-Novelle 2014 eine Anhörungspflicht der Abteilung 13 eingeführt. Die WKO Steiermark spricht sich für die Rückführungen dieser Bestimmung aus. Das Anhörungsrecht der Landesregierung sollte abgeschafft werden.

### **Zu § 14 StROG - Regionale Entwicklungsprogramme**

Das Verfahren zur Änderung von Teilen eines regionalen Entwicklungsprogramms sollte wesentlich vereinfacht und rascher abgewickelt werden (in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren



bei Änderung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes in § 24a bzw. Flächenwidmungsplanes im § 39 StROG).

### **Zu Bebauungsdichteverordnung 1993**

Obgleich die Bebauungsdichteverordnung nicht Gegenstand des aktuellen Begutachtungsverfahrens ist, möchten wir aufgrund der inhaltlichen Nähe zum StROG und Stmk. BauG folgende Änderungen bzw. Klarstellungen anregen:

#### *Begriffsbestimmungen (§ 1 Bebauungsdichteverordnung)*

Rückmeldungen aus der Praxis zeigen, dass eine Klarstellung der Definition in § 1 Abs. 4 Z 1 hilfreich wäre. Ausdrücklich in die Begriffsbestimmungen aufgenommen werden sollte, dass Erschließungen - egal welcher Art - nicht zur Dichte zählen. Zumindest muss es eine eindeutige Klarstellung geben, dass 4-seitig umschlossene Gebäudeteile (geschlossene Längsfassade) nicht einzurechnen sind. Das Ziel wäre eine einheitliche Beurteilung von Aufschließungsflächen für die Dichte-Berechnung.

#### *Überschreitung (§ 3 Bebauungsdichteverordnung)*

Schon bisher können gemäß § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes die im Flächenwidmungsplan angegebenen Höchstwerte, begründet mit einem Gutachten, überschritten werden. Diese Bestimmung kann allerdings nur in speziellen Fällen genutzt werden. Vor dem Hintergrund einer sinnvollen Nachverdichtung - insbesondere im urbanen Raum - setzen wir uns für eine Erleichterung dieser Bestimmung ein, um damit eine häufigere Anwendung zu ermöglichen.

#### *Nachverdichtung*

Zur generell flächendeckenden Dichtanhebung könnte an statt der Bruttogeschossfläche (wie auch in der ÖNorm) die Nettofläche für die Berechnungsfläche der Dichte herangezogen werden.

**Die WKO Steiermark ersucht um Berücksichtigung der vorgebrachten Änderungs- und Ergänzungswünsche.**



Ing. Josef Herk  
Präsident

Freundliche Grüße



Dr. Karl-Heinz Dernoscheg, MBA  
Direktor