

DAS NEUE STEIERMÄRKISCHE BAUGESETZ

VORBILD FÜR ANDERE ODER NACHZÜGLER?

Die Ende 2019 beschlossene Novellierung des Steiermärkischen Baugesetzes (Stmk BauG) ist – nicht zuletzt aufgrund der Covid-19-Krise – relativ unbemerkt im Februar 2020 in Kraft getreten. Nichtsdestotrotz hat der Steirische Gesetzgeber damit einige neue Impulse gesetzt, die auch als Vorbild für andere Bundesländer im Bereich des öffentlichen Baurechts beachtenswert erscheinen.

TEXT // ANNA GAICH / LUKAS ANDRIEU

Zum Teil wurden aber auch längst überfällige Überarbeitungen – wie die Abschaffung des innergemeindlichen Instanzenzuges – umgesetzt. Dieser Beitrag gibt einen kurzen, zusammenfassenden Überblick über die wesentlichen Änderungen aus Sicht von zwei Praktikern.

Abschaffung des innergemeindlichen Instanzenzuges. Eine der wesentlichsten Änderungen ist die Abschaffung des innergemeindlichen Instanzenzuges. Damit soll das Verfahren beschleunigt werden. Bei einem Bauverfahren in einer steiermärkischen Gemeinde entscheidet die Bürgermeisterin/der Bürgermeister als erste Instanz. Eine „gemeindeinterne“ Überprüfung des Bescheids durch den Gemeinderat findet nicht mehr statt. Damit ist seit der Novelle ein Rechtsmittel direkt an das Landesverwaltungsgericht zu erheben (§ 2 Abs 2 Stmk BauG).

Verschlinkung und Vereinfachung der Verfahrensarten. Nach der bisherigen Rechtslage gab es im Steiermärkischen Baugesetz drei Verfah-

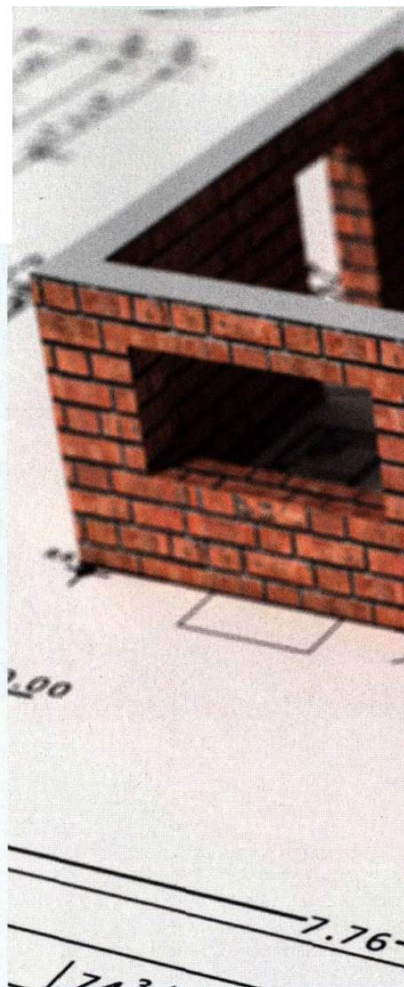
» Beim „vereinfachten Verfahren“ hat die Behörde über die Baubewilligung **innerhalb einer Frist von drei Monaten mittels Bescheid zu entscheiden.**“

rensarten – baubewilligungspflichtige Vorhaben, anzeigepflichtige Vorhaben und baubewilligungsfreie Vorhaben. Zukünftig gibt es nur mehr „Baubewilligungsverfahren“ oder die „Meldepflicht“. Statt der anzeigepflichtigen Vorhaben ist jetzt in § 20 Stmk BauG ein vereinfachtes Verfahren („baubewilligungspflichtige Vorhaben im vereinfachten Verfahren“) vorgesehen. Die „baubewilligungsfreien“ Vorhaben des § 21 Stmk BauG werden durch „meldepflichtige“ Vorhaben ersetzt.

Beim „vereinfachten Verfahren“ (§ 20 Stmk BauG) hat die Behörde über die schriftlich zu beantragende Baubewilligung (ohne Durchführung einer Bauverhandlung) innerhalb einer Frist von drei Monaten mittels Bescheid zu entscheiden. Dabei trifft die Behörde eine umfassende Prüfpflicht, welche raumordnungsrechtliche, dem Straßen-, Orts-, und Landschaftsbild entsprechende Vorgaben sowie Nachbarrechte umfasst. In diesem Verfahren ist nur der Bauwerber Partei.

Seit der Novellierung „meldepflichtig“ sind Vorhaben nach § 21 Stmk BauG. Davon erfasst sind beispielsweise Nebengebäude im Bauplatz bis zu einer Gesamtfläche von 40 m² und

FOTO // @fotomek - stock.adobe.com





Das neue steiermärkische Baugesetz: Mit der Abschaffung des innergemeindlichen Instanzenzuges gibt es nun ein weiteres Bundesland, das die rechtliche Kontrolle von Baubescheiden unmittelbar den Verwaltungsgerichten überlässt.

nicht mehr bloß Gerätehütten. Die mit 40 m² definierte flächenmäßige Beschränkung von Abstellflächen für Kraftfahräder soll ebenfalls eine Erleichterung im Vollzug bringen – vorher wurde auf die Anzahl der Stellplätze abgestellt. Weiter nur meldepflichtig sind unter anderem Stützmauern bis zu 0,5 m über dem angrenzenden natürlichen Gelände, Einfriedungen bis 1,5 m Höhe und Solar- und Photovoltaikanlagen bis zu einer Kollektorleistung von insgesamt nicht mehr als 50 kWp (Kilowatt Peak), solange die Anlage und ihre Teile eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Werbetafeln von bauausführenden Firmen dürfen nun für eine maximale Dauer von zwei Wochen ohne baubehördliche Genehmigung aufgestellt werden.

Barrierefreies Bauen/Wohnen. Gemäß § 76 Abs 4 Stmk BauG ist bei der Errichtung von mehr als drei Wohnungen nach den Grundsätzen für den anpassbaren Wohnbau vorzugehen und in Verbindungswegen sind Stufen, Schwellen und ähnliche Hindernisse grundsätzlich zu vermeiden. Es soll dadurch ein möglichst barrierefreies Wohnen ermöglicht werden.

„Der seit 1995 unveränderte Einheitsatz für die Bauabgabe wurde von 8,72 Euro auf 10,00 Euro/m² angehoben und wird künftig einer regelmäßigen Indexanpassung unterworfen.“

Elektronische Bauansuchen. In § 22 Abs 2 Z 6 Stmk BauG ist nun auch die Möglichkeit vorgesehen, Bauansuchen elektronisch einzubringen, sofern die technischen Voraussetzungen vorliegen.

Bodenversiegelung. Neu ist auch, dass in den Projektunterlagen zwingend überprüfbare Angaben über den Bodenversiegelungsgrad enthalten sein müssen (§ 23 Abs 1 Z 3a Stmk BauG). Bei der Bodenversiegelung sind von nun an mindestens 50 Prozent der nicht überdachten Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, Krafträder und Fahrräder mit einer wasserdurchlässigen Schicht (z.B. mit Rasengittersteinen) auszuführen. Besonders wesentlich im Zusammenhang mit der Neueinführung des § 4 Z 18a und des § 8 Abs 3 und Abs 4 Stmk BauG ist, dass Gemeinden nunmehr für jeden Bauplatz die Grenzen der Bodenversiegelung selbst festlegen können. Es kann von der Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet oder Teile desselben, nach Maßgabe der Kriterien des § 8 Abs 3 Stmk BauG, durch Verordnung der Grad der Bodenversiegelungsfläche und ein höherer Prozentsatz der nicht überdachten Abstellflächen festgelegt werden. »

Befristete Baubewilligung. Eine „befristete Baubewilligung“ nach § 30 Stmk BauG ist nun für Gebäude, die nicht dem Wohnen dienen (zB Containerklassen, für die zwischenzeitliche Unterbringung während Sanierungsmaßnahmen) und für Nutzungsänderungen möglich. Voraussetzung ist eine maximal sechsmonatige Befristung und bloß vorübergehender Bestand. Seit der Novelle ist gemäß § 30 Abs 2 Satz 2 Stmk BauG ein Ansuchen um einmalige Verlängerung der befristeten Bewilligung (zwingend vor Ablauf der ursprünglichen Bewilligungsdauer) möglich.

Rechtmäßiger Bestand – Feststellungsverfahren. Ein Feststellungsverfahren nach § 40 Abs 2 Stmk BauG zur Feststellung, dass rechtmäßiger Bestand eines Gebäudes vorliegt (sofern die bauliche Anlage zum Zeitpunkt der Errichtung bewilligungsfähig gewesen wäre), ist nunmehr für Gebäude möglich, die vor dem 31. August 1995 errichtet wurden – davor war dies nur für Gebäude möglich, die vor dem 31. Dezember 1984 errichtet wurden.

Grundabtretungen. Die Regelungen für Grundabtretungen wurden ebenfalls erneuert. Die Änderungen des § 14 Stmk BauG betreffen vor allem Zeiträume, in denen die Grundabtretung geschehen muss. Wesentlich ist die Änderung der verpflichtenden Übernahme der Grundflächen als öffentliche Verkehrsfläche in das öffentliche Gut binnen zwei Jahren ab Baubeginn. Die abgetretene Fläche ist in der Folge innerhalb einer Frist von fünf Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung dem öffentlichen Zweck (zB Straßenverbreiterung) zuzuführen, widrigenfalls der Verpflichtungsbescheid aufzuheben ist.

Der Bauplatz. Des Weiteren wurde die Definition des „Bauplatzes“ nach § 22 Abs 2 Z 3 Stmk BauG angepasst. Es soll nunmehr wieder zur Rechtslage vor Inkrafttreten der Baugesetznovelle LGBl. Nr. 29/2014 zurückgekehrt werden.

Es hat sich gezeigt, dass das Abstellen auf eine Teilfläche eines Grundstücks im Sinn des Vermessungsgesetzes zu beliebigen, nicht nachvollziehbaren Grundstückskonfigurationen in den einzelnen Baubewilligungsverfahren führen kann. Der Begriff „zu bebauende Grundstücksfläche“ wurde durch den Begriff „Bauplatz“ ersetzt. Unverändert bleibt aber die Ausnahmeregelung für bestehende Bauten, weiters für Bauten, die sich aufgrund ihrer Funktion übli-



FOTO // © Robert Kneschke/

» Der Begriff ‚zu bebauende Grundstücksfläche‘ wurde durch den Begriff ‚Bauplatz‘ ersetzt.“

cherweise über zwei Grundstücke erstrecken, und für land- und forstwirtschaftliche Bauten im Freiland.

Bauabgabe. Der seit 1995 unveränderte Einheitssatz für die Bauabgabe wurde von 8,72 Euro auf 10,00 Euro/m² (§ 15 Abs 4 Stmk BauG) angehoben und wird künftig einer regelmäßigen Indexanpassung unterworfen.

Beschränkung von Kfz-Abstellflächen. Der Flächenverbrauch für Kfz-Abstellflächen bei Handelsbetrieben und Einkaufszentren wurde reduziert. § 89a Abs 1 Stmk BauG sieht für Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² und für Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche bis zu 2000 m² vor, dass Abstellflächen für Kraftfahrzeuge höchstens das Zwei-



MAG. LUKAS ANDRIEU, LL.M (COLUMBIA), BSC. IST RECHTSANWALT DER SCHERBAUM-SEEBACHER RECHTSANWÄLTE GMBH IN WIEN UND GRAZ MIT TÄTIGKEITSSCHWERPUNKT IM BAU-, VERGABE- UND ÖFFENTLICHEN WIRTSCHAFTSRECHT

MAG. ANNA THERESIA STEPHANIE GAICH IST RECHTSANWÄLTIN DER SCHERBAUM-SEEBACHER RECHTSANWÄLTE GMBH MIT TÄTIGKEITSSCHWERPUNKT IM ZIVIL- UND ÖFFENTLICHEN RECHT



Auch die Punkte barrierefreies Bauen und Bodenversiegelung wurden im neuen Baugesetz der Steiermark berücksichtigt.

fache dieser Flächen umfassen dürfen. Bei Überschreiten dieser Werte ist die Errichtung weiterer Abstellplätze nur innerhalb der baulichen Anlage zulässig (§ 89a Abs 3 Stmk BauG).

Geltung des neuen Rechts. Die Novellierungen finden nur Anwendung auf Verfahren die seit dem 4. Februar 2020 anhängig wurden; für alle vor dem Inkrafttreten der Novelle anhängigen Verfahren gilt nach wie vor die „alte“ Rechtslage

Fazit. Die steirische Novellierung ist weitestgehend geglückt. Besonders im Bereich des Umweltschutzes wurden neue Impulse gesetzt und damit der Spielraum des öffentlichen Baurechts als wichtiges politisches Steuerungsinstrument in diesem Bereich gut genutzt. Das zunächst angedachte Ölkesselverbot kann frühestens nach einer Notifizierung der geplanten Regelung durch die EU durchgesetzt werden. Mit der Abschaffung des innergemeindlichen Instanzenzuges gibt es nun ein weiteres Bundesland, das die rechtliche Kontrolle von Baubescheiden unmittelbar den Verwaltungsgerichten überlässt. ●