

13. April 2022

Stellungnahme zur Novelle des Bau- und Raumordnungsgesetzes

Es fehlt der große Wurf. Es sind zwar einige kleine Schritte in die richtige Richtung gesetzt, aber grundsätzlich vermissen wir die große Reform und Anpassung beider Gesetze an die gesellschaftspolitischen Anforderungen der Zeit.

1) Raumordnungsgesetz

Eine dringend erforderliche **komplette Neustrukturierung des Regelwerks für die räumliche Entwicklung** in der Steiermark wird vermisst. Durch viele kleine Novellen der letzten 30 Jahre ist ein legislatives Schachtelsystem entstanden, das kaum mehr handhabbar und überschaubar ist.

Aktuelle gesellschaftspolitische relevante Raumordnungsfragen wie Bodenverbrauch, Bodenversiegelung, der Klimawandel und seine Folgen, Vorrang für den Ausbau öffentlicher Verkehrswege und alternativer Energieerzeugung sind kaum (als „Kann“- Bestimmungen) bis gar nicht erfasst.

Die Leerstandsabgabe bzw. eine Zweitwohnsitzabgabe ist so moderat, dass der immense Bodenverbrauch und die Zersiedelung nicht wirklich eingebremst werden. Die nun vorgesehene großzügige **Möglichkeit der Bebauung im Freiland** wird sogar die weitere Zersiedelung und Versiegelung noch stärker forcieren als bisher. Auch die eher **fragwürdigen Auffüllungsgebiete** im Freiland zur Realisierung einzelner Bauwünsche bleiben bestehen statt den Passus zum Schutz des Bodens zu streichen.

Der Raumordnungsgrundsatz, **die Siedlungsstruktur einer Gemeinde von innen nach außen** vorzunehmen, bleibt ohne Erläuterung wirkungslos und nicht anwendbar; wo ist innen und außen bei grenzübergreifenden Siedlungsstrukturen, wie z.B. Graz und Umland?

Der Grünflächenfaktor als Kann Bestimmung wird ein eher zahnloses Instrument zur Versiegelungsbeschränkung pro Bauplatz sein. Die Durchsetzung obliegt der örtlichen Behörde, dem ohnehin schon bestehenden Investorendruck wird Nachdruck verliehen.

Weitere Reformvorschläge:

- Um leistbares Wohnen zu ermöglichen, Kosten zu begrenzen und den Bau von geförderten Wohnungen voran zu treiben, soll die **Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“** in das Raumordnungsgesetz aufgenommen werden. Bei Großprojekten und Umwandlung von Flächen in Wohngebiet sollen 2/3 der Flächen für geförderten Wohnbau verpflichtend ausgewiesen werden.

- Für die Steiermark soll eine **Leerstandsdatenbank** eingerichtet werden; mögliche Modelle (z.B. Vorarlberger Modell) zur Nutzung der leerstehenden Wohnungen im Einklang mit den Eigentümern sollen geprüft und in Angriff genommen werden.
- Der Ausweisung von Wohnbaugebieten soll nicht nur die Bevölkerungsbilanz sondern auch eine **Leerstandserhebung** in der jeweiligen Gemeinde zu Grunde gelegt werden.
- Sachprogramme sollen als **Leitlinien integrativer Bestandteil des ROG** und bei der Erstellung von Gutachten richtungsweisend sein; die Erstellung eines **Sachprogramms für den Grünraum** (Erhalt, Schutz und Ausweitung des Grünraums) soll verpflichtend für alle Gemeinden eingeführt werden.
- Sowohl bei der Erstellung des Entwicklungskonzeptes als auch des Flächenwidmungsplanes sollen konkrete **Pläne zur Anpassung an den Klimawandel erstellt werden**, wie z.B. **bodenschonende Entwicklung**, (nachträgliche) Entsiegelung von Flächen, Erhalt der in Privatbesitz befindlichen **grünen Inseln** im Ortsgebiet durch Anreizsysteme und Ausweisung von Grünflächen, mehr **Bäume und Grünflächen im Straßenraum** (Feinstaub und CO₂ „Schlucker“) und **Anreize für intensive Dach und Fassadenbegrünung**.
- **Keine Überschreitung der Bebauungsdichte** in individuellen Bauverfahren; Es muss sichergestellt werden, dass **Bebauungsdichteüberschreitungen nur aus öffentlichem Interesse** - Ensemblekomplettierungen, Reaktion auf das Ortsbild (Gebietscharakter), städtebauliche Schwerpunktsetzungen - in einem Bebauungsplan mittels Verfahren mit Mitsprache der Bewohner/innen und Beschluss durch den Gemeinderat festgelegt werden dürfen

2. Baugesetz

Gerade im Baugesetz sollte im Interesse der Allgemeinheit **größtmögliche Transparenz und Öffentlichkeit** geschaffen werden. Das betrifft vor allem das **Behördenverfahren** selbst, wie die **Nachbarrechte**, die in dieser Novelle gar nicht berücksichtigt werden.

Den von einer Bauführung betroffenen Anrainern bzw. Nachbarn kommt im Bauverfahren gegenwärtig lediglich eine Statistenrolle zu, da sie nur gegen eine Unterschreitung der Nachbarabstände und zum Schutz vor raumordnungswidrigen Immissionen Einwendungen vorbringen können. Überbordende Baumassen, Eingriffe in den Naturhaushalt, unschlüssige und unkorrekte Gutachten, Bebauungen von Innenhöfen und Gärten, etc. können nicht wirkungsvoll beeinträchtigt werden. Es ist im Spiegel der Zeit nicht erklärbar, warum in einem Baubewilligungsverfahren nur die Interessen der Antragsteller ein Gewicht haben sollen und die betroffenen Nachbarn daran nicht mitwirken können. Die Baubehörde wird so gewissermaßen einseitig zum Instrument der Wirtschaftsinteressen.

Gerade für die Betroffenen wäre eine Erörterung und Diskussion über den Gebietscharakter, die Erhaltung naturräumlicher Gegebenheiten (Gelände, Bäume, Grünflächen, etc.) und die Mitwirkung im Baubewilligungsverfahren mit Berufungsrecht bei Fragen der zukünftigen Baukörperdimensionen, der Bebauungsdichte, Bodenversiegelung, bei fehlenden oder fehlerhaften Entscheidungsgrundlagen (Gutachten) besonders wichtig. Denn jeder Neubau ändert den Lebensraum (oft sehr massiv!) und daher müssten die Nachbarn im Sinne eines Interessenausgleichs wieder mehr Rechte zur Mitwirkung im Baubewilligungsverfahren erhalten, z.B. wie dies bereits vor 1995 selbstverständlich war.

Um eine Übereinstimmung zwischen dem Baurecht und dem Raumordnungsrecht (Bebauungsplanung) herzustellen, sollen alle die Inhalte aus § 41 StmkROG, gegen die Einwendungen zulässig sind, auch als **Nachbarrechte im Baugesetz** verankert werden, wie

- Übereinstimmung mit den verordneten Raumordnungsplänen - Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan, Räumliches Leitbild, Bebauungsplan;
- Handhabung der städtebaulichen Kennwerte - Bebauungsdichte, Bebauungsgrad, Versiegelungsgrad;
- Höhenentwicklung der Gebäude;
- Geländeänderungen;
- Regelungen des ruhenden Verkehrs;
- Schlüssigkeit der städtebaulichen Gutachten, z.B.: Bei Überschreitung der Bebauungsdichte, unrichtige Befundung, etc.

Das Recht zur **Ausnutzung der maximalen Bebauungsdichte** führt die Raumordnung ad absurdum, da der Spielraum einer ausgewogenen Raumplanung zwischen minimalen und maximalen Verdichtungsgrad nicht mehr existiert. Da die meisten Bauprojekte Anlegerprojekte sind, wird nicht der Bedarf an Wohnraum (Anzahl und Größe der Wohnungen) in Betracht gezogen, sondern die Abschöpfung der maximalen Rendite; das führt zu einer, meist ziellosen Verdichtung von Baumasse.

Die nun vorgeschlagene Änderung in eine „Darf“ Formulierung wird daran nichts ändern, im Gegenteil der Investorendruck gegenüber örtlichen Baubehörden wird erhöht werden! **Der §29 Abs. 2 kann getrost ersatzlos gestrichen werden**, da über die Belange des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes ohnehin die Baubehörde auf der Grundlage der örtlichen Raumordnung zu entscheiden hat bzw. ein Bebauungsplan vorliegt.

Weitere Reformvorschläge:

- **Offene Erschließungsflächen**, wie Stiegenhäuser, Laubengänge sollen weitestgehend vermieden, aber jedenfalls in die Ermittlung der Bruttogeschoßflächen einbezogen werden
- Höhere **Qualitätskriterien für Wohnbau**: Analog zum geförderten Wohnbau sollen auch für den frei finanzierten Wohnbau höhere Qualitätskriterien sowohl für den Bau als auch für die Größe und Ausgestaltung des Freiraums gelten.
- **Stopp von Abbruch**: Anträge auf Abbruch sollen sowohl gebäudetechnisch als auch städtebaulich geprüft werden, wobei **Faktoren der Nachhaltigkeit** hinzugezogen werden sollen. Abbruchbewilligungen sollen erst mit Erteilung einer Baubewilligung gegeben werden
- Bei Neubauten kommt es immer wieder zu einem völligen **Kahlschlag von Bäumen** und Sträuchern sowie Geländemanipulationen, die den Gebietscharakter total verändern können. Die Baubehörde soll verpflichtet werden, für den **Schutz der Grünschubstanz** und Erhaltung natürlicher Geländeformen Auflagen in den Baubewilligungsbescheid aufzunehmen.
- **Verkehrerschließung im öffentlichen Gut**: sämtliche **Baulandausweisungen im Flächenwidmungsplan sollen durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden**; die Gemeinden müssen bei der Ausweisung von Bauland auch die infrastrukturellen Folgewirkungen, und dazu zählen vornehmlich Verkehrsflächen (mit der technischen Infrastruktur) und öffentliche Verkehrerschließung berücksichtigen.