

Pascal Dreier

Der „Bauplatz“ im Sinne des stmk BauG 1995



© privat

RA Mag. Pascal Dreier

Dem Versuch der Definition des Begriffes „Bauplatz“ im steiermärkischen Baugesetz 1995 (stmk BauG)¹ steht bereits grundsätzlich eine Vielzahl von Abgrenzungs- und Beurteilungsschwierigkeiten gegenüber. Wo andere Bundesländer in ihren Baugesetzen und Bauordnungen eine eindeutige Legaldefinition enthalten, hat sich der Steiermärkische Landesgesetzgeber noch nicht in vollständig klärender Weise festgelegt. Der Bauplatzbegriff wird vielmehr ex lege einfach vorausgesetzt und nur dadurch zum Teil auch eingegrenzt. Dieser Beitrag versucht – unter Berücksichtigung der rezenten Novellierung des stmk BauG – eine vertretbare Definition des Bauplatzbegriffs iSd stmk BauG zu erheben.

Schlagnworte: Baubewilligung; Baufäche; baulich genutzte Fläche; Bauplatz; Flächenwidmung; Grundstücksfläche.

Rechtsnormen: §§ 4, 5, 7, 8, 10, 13, 14, 16, 18, 22, 23, 33, 43, 80b, 89, 92, 119 stmk BauG 1995; § 1 stmk BebauungsdichteVO; § 2 BANU-V; §§ 26, 29, 32, 33 stmk ROG 2010; §§ 2, 8, 10 VermG 1968.

1. Zum Verhältnis der Grundstücksfläche zur Bauplatzfläche

In der Lehliteratur wird der „Bauplatz“ zunächst pauschal als „Grundfläche“ definiert, „der von der Behörde die Bauplatzeigenschaft zuerkannt wurde bzw ein Grundstück, auf dem die Errichtung eines Gebäudes zulässig ist.“² Welche Ausmaße diese Grundfläche hat, ob ein ganzes Grundstück, nur ein Teil davon oder gar mehrere Grundstücke als Bauplatzfläche herangezogen werden können, variiert jedoch nach den jeweiligen Landesbauvorschriften.³ Eine Heranziehung von Legaldefinitionen anderer Landesgesetze scheint dabei

trotz des Grundsatzes der „Einheit der Rechtsprache“,⁴ aufgrund abweichender Systematiken und Regelungszwecke der jeweiligen landesbaurechtlichen Vorschriften tendenziell einem autonomen Begriffsverständnis zu weichen.⁵

Das stmk BauG sieht keine ausdrückliche Begriffsdefinition des „Bauplatzes“ vor, setzt diesen Begriff jedoch fortwährend voraus.⁶ Nach der Literatur ist mit Bauplatz bzw Bauplatzfläche „nicht jene Grundstücksfläche gemeint, die vom (geplanten) Bauwerk bedeckt

¹ Gesetz v 4.4.1995, mit dem Bauvorschriften für das Land Steiermark erlassen werden (Steiermärkisches Baugesetz – stmk BauG), LGBl 59/1995 idF LGBl 45/2022.

² Jahnel, Baurecht, in: Bachmann/Baumgartner/Feik/Fuchs/Giese/Jahnel/Lienbacher, Besonderes Verwaltungsrecht¹³ (2020) 554.

³ Hiezu bereits Hausleithner, Baurechtliche Vorverfahren der Bauplatzbeschaffung im Bundesländervergleich, bbl 2004, 169; wonach der Bauplatz auch grundsätzlich vom zivilrechtlichen Grundstück zu unterscheiden sei.

⁴ Zum Grundsatz, wonach „in der Rechtsprache geprägte Begriffe die gleiche Bedeutung haben“, vgl bspw VwGH 19.12.2019, Ro 2019/07/0012; 20.9.2018, Ra 2017/09/0001.

⁵ Vgl VwGH 13.11.2019, Ra 2017/11/0114; 27.4.2016, Ra 2016/05/0031; hingegen wäre nach Ansicht des VwGH bei nicht näher bestimmten bzw inhaltlich nicht festgelegten Begriffen vom gleichen Begriffsinhalt auszugehen, wie er in (anderen) ausdrücklichen Regelungen festgelegt wurde, dazu vgl VwGH 18.11.1991, 90/12/0094.

⁶ Vgl dazu bspw § 4 Z 16, 17, 18 und 44, § 5, § 7 Abs 1, § 8 Abs 3, § 10 Abs 1, § 13 Abs 7, § 14 Abs 1, § 16 Abs 2, § 18 Abs 2, § 22 Abs 2 Z 3, 4 und 5, § 23 Abs 1 Z 1 und 11, § 33 Abs 2 Z 1 und Abs 6, § 43 Abs 5, § 80b Abs 2 Z 1, 2 und 3, § 89 Abs 5 und 6, § 92 Abs 4 sowie § 119 Abs 4 stmk BauG.

wird bzw von der lotrechten Projektion der (geplanten) oberirdischen baulichen Anlage begrenzt wird (die so genannte bebauete Fläche), sondern vielmehr jene Grundstücksfläche bzw jenes Grundstück iSd VermessungsG, auf der das Bauwerk zur Errichtung gelangen soll u[nd] mindestens auch die nach § 13 erforderlichen Abstandsflächen sowie die nach § 8 notwendigen Freiflächen⁷ enthält.“⁸ In der Praxis wurde der Bauplatzbegriff nach dem stmk BauG aus der Nachweispflicht nach § 22 Abs 2 Z 3 stmk BauG abgeleitet. Demnach war nach vormaliger Rechtslage grundsätzlich (allerdings mit gewissen Ausnahmen) ein Nachweis erforderlich, „dass die zu bebauende Grundstücksfläche [...] aus einem Grundstück im Sinne des Vermessungsgesetzes [...] besteht.“⁹ Der VwGH erließ zu dieser Gesetzeslage Judikatur, in welcher er von „einer Grundstücksfläche als Bauplatz“¹⁰ ausging oder die Grundstücks- bzw Bauplatzbezogenheit synonym verwendete, „diese Fälle“ sogar in casu „unterschiedslos als Einheit behandelt“.¹¹ Die Judikatur wie auch die Wortfolge in § 22 Abs 2 Z 3 stmk BauG „aus einem Grundstück [...] besteht“ lassen sohin den Schluss naheliegend erscheinen, dass grundsätzlich das jeweilige zur Bebauung herangezogene Grundstück als Bauplatz zu definieren wäre.

Mit der stmk Baugesetznovelle 2014¹² wurde die Bestimmung des § 22 Abs 2 Z 3 stmk BauG dahingehend geändert, dass ab dann auch „Teilflächen“ von Grundstücken als „zu bebauende Grundstücksfläche“ herangezogen werden konnten. Der Grund dieser Gesetzesänderung war ökonomischer Natur: So sollte zum Zweck der Kostenersparnis eine zu bebauende Teilfläche nicht zusätzlich vermessen werden, wenn diese ohnedies innerhalb eines Grundstückes liegt.¹³ Dies hatte in praxi zur Folge, dass die Bauplatzgrenzen in den Einreichplänen nahezu beliebig gezogen wer-

den konnten und es daher zur Ausklammerung von in realiter vorhandenen Umständen kam, die bei alter Rechtslage zu berücksichtigen gewesen wären. Diese Bauplatz-Definition führte sohin – wie dies selbst im Ausschussbericht zur Baugesetz-Novelle 2019¹⁴ beschrieben wurde – „zu beliebigen, nicht nachvollziehbaren Grundstückskonfigurationen in den einzelnen Baubewilligungsverfahren.“¹⁵

Mit der BauG-Nov 2019¹⁶ sollte folglich „wieder zur Rechtslage vor Inkrafttreten der Baugesetznovelle LGBL 29/2014 [sohin zur zuerst zitierten Fassung gemäß LGBL 78/2003] zurückgekehrt werden.“¹⁷ Mit der Veränderung des Wortlautes, sohin indem die Wortfolge „zu bebauende Grundstücksfläche“ durch den Begriff „Bauplatz“ ersetzt wurde, wurde weiters erstmals eine scheinbare Legaldefinition geschaffen. So lautet der Wortlaut der Bestimmung des § 22 Abs 2 Z 3 stmk BauG idF LGBL 11/2020, dass „der Nachweis, dass der Bauplatz – sofern dieser nicht in zwei Katastralgemeinden liegt – aus einem Grundstück im Sinn des Vermessungsgesetzes [...] besteht“, zu erbringen ist. Prima facie ließe dies (wieder) den Schluss möglich erscheinen, dass der Bauplatzbegriff grundsätzlich mit dem Grundstücksbegriff gleichzusetzen wäre, wobei hievon Bauplätze ausgenommen sind, die sich über zwei Katastralgemeinden erstrecken. Zudem bleiben die gesetzlich determinierten Ausnahmeregelungen betreffend 1) bestehende Bauten, 2) Bauten, die sich aus funktionalen Gründen über zwei Grundstücke erstrecken, 3) Ausnahmen aufgrund von Bebauungsplänen mit zugrundeliegendem Teilungsplan und 4) land- und forstwirtschaftliche Bauten im Freiland aufrecht (s § 22 Abs 2 Z 3 2. Satz stmk BauG). Für diese Ausnahmen gibt es weiterhin einen abweichenden Bauplatzbegriff, als nicht das gesamte Grundstück, sondern „jene Teilfläche, auf der die Bebauung stattfindet“ heranzuziehen ist.¹⁸

Die mit der Baugesetz-Novelle-2019 erfolgte Klarstellung des Bauplatzbegriffes wird mit der großteils¹⁹ mit 29.6.2022 in-Kraft-getretenen Raumordnungs- und Baugesetznovelle 2022²⁰ jedoch bereits wieder wesentlich verwässert. So ist nach dem neuen § 22 Abs 2 Z 3a stmk BauG vorgesehen, dass „aus Gründen der Rechtssicherheit“ eine Prüfung der „Übereinstimmung der Projektunterlagen mit den zivilrechtlichen Grenzen“

⁷ Der Begriff der Freiflächen ist im stmk BauG ebenso bis dato nicht definiert. Aus der Wortfolge des § 8 Abs 3 stmk BauG, wonach der „Grad der Bodenversiegelung von unbebauten Flächen, wie insbesondere Freiflächen, Betriebsflächen, Verkehrsflächen, Abstellflächen im Verhältnis zur unbebauten Bauplatzfläche“ von der Behörde vorzuschreiben ist, lässt sich jedoch schließen, dass diese der (bebauten) Bauplatzfläche zuzurechnen sind.

⁸ Trippl/Schwarzbeck/Freiberger, Stmk BauR⁵ (2013) § 4, 134 Anm 26.

⁹ Vgl § 22 Abs 2 Z 3 stmk BauG idF LGBL 78/2003.

¹⁰ Vgl VwGH 1.4.2008, 2004/06/0104; vgl auch VwGH 17.12.2009, 2009/06/0094, worin es zum stmk BauG heißt: „Ein Bauvorhaben ist stets auf einem bestimmten Grundstück oder mehreren Grundstücken, also auf einem bestimmten Bauplatz, geplant.“ Der zweite Fall scheint den Ausnahmefall iSd § 22 Abs 2 Z 3 stmk BauG zu umfassen, wonach die vormalig zu bebauende Grundstücksfläche, nunmehr der Bauplatz, in zwei Katastralgemeinden liege.

¹¹ Vgl VwGH 28.2.2006, 2005/06/0084.

¹² Gesetz v 11.3.2014, mit dem das Steiermärkische Baugesetz geändert wird (Steiermärkische Baugesetznovelle 2014), LGBL 29/2014.

¹³ Dazu AB 1832/4 LTStmk 16. GP 3.

¹⁴ Gesetz v 19.11.2019, mit dem das Steiermärkische Baugesetz geändert wird (Baugesetznovelle 2019) LGBL 11/2020.

¹⁵ S AB 3308/9 LTStmk 17. GP 9 (zu Baugesetz-Novelle 2019 EZ 3308/1).

¹⁶ Baugesetznovelle 2019 LGBL 11/2020.

¹⁷ Vgl wieder AB 3308/9 LTStmk 17. GP 9.

¹⁸ Vgl wieder AB 3308/9 LTStmk 17. GP 9.

¹⁹ Vgl § 120a Abs 27 stmk BauG.

²⁰ Gesetz v 26.4.2022, mit dem das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 und das Steiermärkische Baugesetz geändert werden (Raumordnungs- und Baugesetznovelle 2022) LGBL 45/2022.

stattfinden müsse.²¹ Dies gilt, „*sofern der Bauplatz nicht im Grenzkataster eingetragen ist*“. Nach dem Wortlaut der neuen Bestimmung in § 22 Abs 2 Z 3a stmk BauG sind die Grundstücksgrenzen **und** (!) die Bauplatzgrenzen in der Natur zu kennzeichnen. Ebenso ist die Lage des geplanten Gebäudes darzustellen. Schließlich ist „*die sich dadurch ergebende Bauplatzfläche [...] der Dichteberechnung zu Grunde zu legen*.“ Eine Erläuterung zur Auslegung des in dieser Bestimmung wiedergegebenen Bauplatzbegriffs findet sich in den Materialien nicht.

Der Systematik des § 22 Abs 2 Z 3a stmk BauG folgend, dass „Grundstücksfläche“ und „Bauplatzfläche“ als unterschiedliche Begriffe gehandhabt werden, erscheint die Einheit des Grundstücks- und Bauplatzbegriffs relativiert. Die von § 23 Abs 2 Z 3 stmk BauG ausgehende Bauplatzdefinition, dass ein „Bauplatz [...] ein Grundstück im Sinne des Vermessungsgesetzes“ sei, verliert daher wesentlich an ihrer ursprünglich anhaftenden (scheinbaren) Eindeutigkeit. Da vom Landesgesetzgeber zudem nicht festgehalten wurde, dass diese Unterscheidung zwischen „Grundstücksfläche“ und „Bauplatzfläche“ nur für die vier – oben genannten – Ausnahmefälle iSd § 22 Abs 2 Z 3 stmk BauG zu gelten habe, scheint hier auch von einer „allgemeingültigen“ Unterscheidungspflicht zwischen den Begrifflichkeiten auszugehen zu sein.

2. Zum Verhältnis der „Baufläche“ zum „Bauplatz“

Es bleibt sohin herauszuarbeiten, welchen Anwendungsbereich die Norm des § 22 Abs 2 Z 3a stmk BauG aufweisen könnte. Hier scheint ein Rückgriff auf den gesetzlich festgelegten „Hinweis“ sinnvoll, wonach „*der urkundliche Nachweis hinsichtlich der Übereinstimmung*“ dann zu erfolgen habe, „*sofern der Bauplatz nicht im Grenzkataster eingetragen ist*.“²² Eintragungen in den Grenzkataster werden nach dem Vermessungsgesetz (VermG)²³ geregelt. Eine Eintragung von „Bauplätzen“ ist dabei – zumindest *expressis verbis* – nach § 8 VermG nicht vorgesehen.²⁴ Darüber hinaus findet sich der Begriff „Bauplatz“ auch in den anderen Bestimmungen des VermG nicht, weshalb dieser Begriff

der Systematik des VermG grundsätzlich fremd scheint. Um dem Gesetzeszweck des § 22 Abs 2 Z 3a stmk BauG jedoch Folge zu leisten, könnte aufgrund ihrer Begriffsverwandtschaft die Eintragung eines „Bauplatzes“ als Eintragung der Benützungsort „Baufläche“²⁵ indiziert sein.

Der „Bauflächen“-Begriff ist in der – aufgrund des § 10 Abs 1 VermG erlassenen²⁶ – Benützungsorten-Nutzungen-Verordnung (BANU-V)²⁷ (legal)definiert. Nach § 2 Abs 1 *leg cit* sind Bauflächen „*baulich genutzte Flächen und solche, die in ihrer überwiegenden Nutzung diesen dienen*“. Ungeachtet der Judikatur des VwGH, dass die Bezeichnung als Baufläche im Grundbuch noch keine Auswirkung auf die Qualifikation als Bauland iSd ROG hat,²⁸ dürfte ein inhaltliches Naheverhältnis der beschriebenen „*baulichen Nutzung*“ mit dem „Bauland“-Begriff iSd ROG indiziert sein: Nach den raumordnungsrechtlichen Bestimmungen sind grundsätzlich²⁹ nur Flächen im Bauland, der „*baulichen Nutzung*“ zugänglich. Sohin ist es naheliegend, dass jedenfalls auch „*Flächen, die als Bauland geeignet sind*“, (iSd § 28 Abs 1 stmk ROG) als „Baufläche“ iSd BANU-V zu verstehen sind. Die raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Baulandeignung sind dabei eine Aufschließung, keine Immissionsbelastung, die der beabsichtigten Nutzung widerspricht und die fehlende Notwendigkeit von Mängel- und Gefährdungsbeseitigungsmaßnahmen.³⁰ Die zudem wesentliche Bedeutung der Widmung für die Bauplatzdefinition ergibt sich bereits daraus, dass die damit verbundene Zulässigkeit der Bebauung eine Grundlage für die Bauplatzzeichnung darstellt.³¹

Im Zwischenergebnis überschneiden sich die Begriffe des „Bauplatzes“ und der „Baufläche“. Sie decken sich jedoch nicht vollinhaltlich, da abseits der Bauflächen nach § 2 Abs 1 BANU-V auch andere – von der „Baufläche“ abweichende – Benützungsorten – potentiell baurechtlich relevante – bauliche Anlagen erlauben. Exemplarisch seien hier die „Dauerkulturanlagen oder Erwerbsgärten“ bei landwirtschaftlich genutzten Grundflächen,³² Forststraßen bei Waldflächen³³ oder Straßen-

²¹ Vgl AB 165/12 LTStmk 18. GP 22.

²² Vgl § 23 Abs 2 Z 3a 1. Satz bzw 2. Halbsatz stmk BauG idF LGBl 45/2022.

²³ Bundesgesetz v 3.7.1968 über die Landesvermessung und den Grenzkataster (Vermessungsgesetz – VermG), BGBl 306/1968 idF BGBl I 51/2016.

²⁴ Nach § 8 VermG ist der Grenzkataster dazu bestimmt, einen verbindlichen Nachweis der Grundstücksgrenzen zu erbringen (Z 1), die Benützungsorten und weitere Nutzungen (Z 2 lit a), Flächenausmaße (Z 2 lit b), vermessungsbehördlich bescheinigte Katasteränderungen (Z 2 lit c) oder sonstige Angaben zur leichteren Kenntlichmachung von Grundstücken (Z 2 lit d) und geocodierte (raumbezogene) Grundstücksadressen sowie die darauf befindlichen Gebäude (Z 3) ersichtlich zu machen.

²⁵ Vgl § 8 Abs 2 lit a iVm § 10 Abs 1 Z 1 VermG.

²⁶ In den Materialien wird auch von der Bestimmung § 8 Z 2 lit a VermG betreffend die Benützungsorten auf die BANU-V verwiesen, dazu ErlRV 1115 BlgNR 25. GP 1 (zu BGBl I 51/2016).

²⁷ Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft, Familie und Jugend über die Angabe und Definition der Benützungsorten und Nutzungen im Grenzkataster (Benützungsorten-Nutzungen-Verordnung – BANU – V), BGBl II 116/2010 idF BGBl II 242/2010.

²⁸ Vgl VwGH 21.12.1989, 87/06/0068 = ÖJZ 1990/358 A.

²⁹ Nach § 33 stmk ROG sind unter konkreten, legaldefinierten Voraussetzungen auch Bauten im Freiland zulässig.

³⁰ Vgl § 29 Abs 2 Z 1-3 stmk ROG.

³¹ Vgl dazu § 5 Abs 1 Z 1 stmk BauG.

³² Vgl § 2 Abs 2 Z 2 BANU-V.

³³ Vgl § 2 Abs 6 Z 3 BANU-V.

verkehrsanlagen sowie Betriebsflächen bei sonstigen Flächen erwähnt.³⁴ Der Bauplatzbegriff des stmk BauG ist folglich weiter zu fassen als der durch das VermG bestimmte Bauflächenbegriff.

3. Zur Bedeutung der Flächenwidmung

Stellt man auf die – eine Bebauung zulassende – Widmung ab, könnte der Bauplatzbegriff vom Grundstücksbegriff abweichen, wenn man nur eine als Bauland ausgewiesene Teilfläche eines Grundstücks als Bauplatz definiert. Diese Ansicht würde auch mit der Definition der „Bauplatzfläche“ in der stmk Bebauungsdichteverordnung (stmk BebauungsdichteVO)³⁵ übereinstimmen: Nach § 1 Abs 2 stmk BebauungsdichteVO ist die „für die Errichtung von Bauten geeignete Grundstücksfläche nach Abzug von Grundabtretungen für Verkehrsflächen nach der steiermärkischen Bauordnung“³⁶ als Bauplatzfläche legaldefiniert. Dieser Definition folgend wären lediglich die Verkehrsflächen³⁷ in Abzug zu bringen. E contrario wäre der verbleibende Teil als Bauplatzfläche zu qualifizieren. Da das stmk ROG als Nutzungsarten neben Verkehrsflächen nur Bauland und Freiland kennt,³⁸ könnten sohin Bauland- und Freilandflächen (sofern auf diesen eine bauliche Nutzung zulässig ist)³⁹ als Bauplatzfläche herangezogen werden. Diese Definition würde auch mit der Systematik des Bauplatzbegriffes im stmk BauG und auch dem Zweck der Bauplatzzeichnung iSd § 5 stmk BauG übereinstimmen.

§ 5 Abs 1 Z 1 stmk BauG sieht vor, dass eine Grundstücksfläche als Bauplatz geeignet ist, wenn neben der Erfüllung diverser (technischer) Aufschließungserfordernisse die Bebauung nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften zulässig ist. Ein Bauplatz kann sohin nur vorliegen, wenn die betreffende Flächenwidmung dies auch vorsieht; konkret: die Grundstücksfläche auch für eine bestimmte Bebauung geeignet ist.⁴⁰ Ob die „Eignung“ für die Errichtung von Bauten iSd stmk BebauungsdichteVO mit der Bauplatzzeichnung iSd § 5 Abs 1 stmk BauG gleichzusetzen

ist, kann mE unter Ansehung des Wortlauts und des Zwecks der leg cit bejaht werden. Der Wortlaut „für die Errichtung von Bauten geeignet“ impliziert weiters, dass eine Freilandfläche hievon nur unter den Voraussetzungen des § 33 stmk ROG umfasst sein kann. Sind diese Voraussetzungen gegeben, ist eine Bebauung zulässig und gilt dies für das betreffende Freiland wie sonst für Bauland. Hiebei wird man jedoch auch fallbezogen darauf abstellen müssen, welche Arten von Bauwerken (va in Hinblick auf den Nutzungszweck) – va im Freiland – errichtet werden können. Eine Prüfung des jeweiligen Einzelfalls scheint sohin jedenfalls indiziert.

Da sich sohin die Bebauungseignung aus der Flächenwidmung ergibt,⁴¹ ist folglich grundsätzlich die als Bauland gewidmete Fläche als Bauplatz anzusehen. Ebenso können (nur) in bestimmten Fällen Freilandflächen, die der Bebauung zugeführt werden, Bestandteil eines Bauplatzes oder einen Bauplatz bilden. Die mit der Baugesetz-Novelle 2019 intendierte Hintanhaltung von „nicht nachvollziehbaren“ Festlegungen von Bauplatzgrenzen trifft folglich ausschließlich den Projektwerber. Die Streichung der Wortfolge, dass eine „Teilfläche“ eines Grundstückes ausreicht, nimmt ausschließlich dem Projektwerber die damit verbundene „Bauplatz-Konfigurationsmöglichkeit“. Den Gemeinden kommt hingegen aufgrund des ihnen zukommenden Planungsermessens bei Baulandfestlegungen⁴² auch ein damit verbundenes Ermessen bei der Festlegung des Bauplatzes zu. Dies spricht sohin dafür, dass der Bauplatz – bei vorhandenen Baulandwidmungen – mit der Bauland- und sohin Grundstücksfläche übereinstimmen, jedoch bei Mischwidmungen auch divergieren kann. Unter der Prämisse der Mischwidmung ist sohin grundsätzlich die vom Landesgesetzgeber in § 22 Abs 2 Z 3a stmk BauG gewählte Unterscheidung zwischen Bauplatzgrenzen und Grundstücksgrenzen zutreffend.

4. Fazit

Im Ergebnis kann der Bauplatz daher mit der Grundstücksfläche gleichgesetzt werden, sofern die gesamte Grundstücksfläche als Bauland gewidmet ist. Eine vom Projektwerber angesetzte Bestimmung einer Teilfläche eines zur Gänze als Bauland gewidmeten Grundstückes als „Bauplatz“ ist seit der Baugesetz-Novelle 2019 nicht mehr zulässig. Ein Bauplatz kann hingegen dann eine Teilfläche eines Grundstückes ausmachen, wenn es zB auf diesem Grundstück zwei verschieden gewidmete Flächen gibt und nur eine davon im konkreten Fall der Bebauung zugänglich ist. Dies könnte im jeweiligen Einzelfall jedoch denkmöglicher Weise auch dazu führen, dass auch ein aus Bauland

³⁴ Vgl § 2 Abs 8 Z 1 und 5 BANU-V.

³⁵ Verordnung der stmk LReg v 22.3.1993, mit der Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte für Bauten festgelegt werden (Bebauungsdichteverordnung 1993), LGBl 38/1993 idF LGBl 58/2011.

³⁶ Der Ordnungsgeber hat die BebauungsdichteVO nicht aktualisiert und den Begriff der „Bauordnung“ belassen. An dessen Stelle ist nach § 6 BebauungsdichteVO das stmk BauG zu lesen (Stand: 27.2.2023).

³⁷ Gem § 32 Abs 1 stmk ROG sind als Verkehrsflächen „solche Flächen festzulegen, die für die Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie für die Aufschließung des Baulandes und des Freilandes vorgesehen sind.“

³⁸ S § 26 Abs 1 stmk ROG.

³⁹ Vgl hierzu wieder die mögliche bauliche Nutzung im Freiland nach § 33 Abs 1 iVm Abs 3, 5 und 6 stmk ROG.

⁴⁰ *Trippl/Schwarzbeck/Freiberger*, Stmk BauR (FN 8) § 5 Anm 3.

⁴¹ Vgl wieder *Trippl/Schwarzbeck/Freiberger*, Stmk BauR (FN 8) § 5 Anm 3; vgl auch wieder § 5 Abs 1 Z 1 stmk BauG.

⁴² Vgl VwGH 10.10.1995, 94/05/0276.

und Freiland bestehendes Grundstück zur Gänze als Bauplatz herangezogen werden kann, wenn das Bauwerk die Erfordernisse für die Bebauung im Freiland nach § 33 stmk ROG erfüllt. Der Gemeinde kommt sohin im Rahmen ihres Planungsermessens die Kompetenz zu, durch die Flächenwidmung Einfluss auf die Bauplatzgestaltung zu nehmen. Abgesehen von sol-

chen Mischwidmungen wird – wie bereits ausgeführt – im Bau- wie im Freiland grundsätzlich⁴³ davon auszugehen sein, dass die gesamte Grundstücksfläche als Bauplatz heranzuziehen ist.

⁴³ Die gesetzlich determinierten Ausnahmen des § 22 Abs 3 2. Satz stmk BauG bleiben hievon unberührt.

Mag. Pascal Dreier ist Rechtsanwalt in Graz und Partner der ua auf Bau- und Raumordnung spezialisierten Kanzlei Ulm Neger Partner Rechtsanwälte GmbH.

Publikationen: Digitalisierung auf Ebene der Gemeindeverwaltung, in Hoffberger-Pippan/Ladeck/Ivankovics (Hrsg), JB Digitalisierung und Recht (2022) 263 (gemeinsam mit *Thomas Neger*); Die aktuelle Bebauungsdichtediskussion im steiermärkischen Bau- und Raumordnungsrecht und die Gefahr der Nichtigkeitssanktion, bbl 2022, 147 (gemeinsam mit *Thomas Neger* und *Lisa Marie Doriath*); Die Bedeutung der kleinen Dienstbarkeit im wasserrechtlichen Verfahren und die damit einhergehende verfahrensrechtliche Bindungswirkung, RdU 2021, 199 (gemeinsam mit *Dieter Neger* und *Laura Leitenbauer*).

Korrespondenz: Ulm Neger Partner Rechtsanwälte GmbH, Parkstraße 1, A-8010 Graz. Tel +43 316 232032, Fax +43 316 672590, E-Mail: office@unp.at, Internet: www.unp.at.