

LANDESGESETZBLATT

FÜR WIEN

Jahrgang 2021**Ausgegeben am 13. Dezember 2021**

70. Gesetz: **Bauordnung für Wien (Bauordnungsnovelle 2021); Änderung [CELEX-Nr.: 32012L0018]**

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien geändert wird (Bauordnungsnovelle 2021)

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Die Bauordnung für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. für Wien Nr. 61/2020, wird wie folgt geändert:

1. In Art. V wird nach Abs. 6 folgender Abs. 7 angefügt:

„(7) Bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 2021 bereits bestehenden Gebäuden sind Abteilungsbewilligungen für Bauplätze auch dann zu erteilen, wenn die Abstandsbestimmungen gemäß § 79 Abs. 3 zwar nicht eingehalten sind, aber der Abstand des Gebäudes zur Nachbargrenze durch die Grundabteilung nicht verändert wird.“

2. In § 1 Abs. 2 wird in der Z 15 der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und werden folgende Z 16 und Z 17 angefügt:

„16. Schutz der UNESCO-Welterbestätten in ihrem außergewöhnlichen universellen Wert;

17. Verhütung schwerer Unfälle und die Begrenzung ihrer Folgen für die menschliche Gesundheit und die Umwelt im Zusammenhang mit Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates fallen („Seveso-Betriebe“).“

3. § 1 Abs. 4 lautet:

„(4) Abänderungen dürfen nur aus wichtigen Rücksichten vorgenommen werden. Diese liegen insbesondere vor, wenn bedeutende Gründe, vor allem auf Grund der Bevölkerungsentwicklung oder von Änderungen der natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten, für eine Abänderung sprechen, gegebenenfalls auch im Hinblick auf eine nunmehr andere Bewertung einzelner Ziele, auf die bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne Bedacht zu nehmen ist.“

4. In § 1 wird nach dem Abs. 4 folgender Abs. 4a eingefügt:

„(4a) Die Gemeinde hat die Auswirkungen der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne zu überwachen, soweit

a) im Rahmen der Umweltprüfung erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt wurden oder

b) die Ansiedlung von Seveso-Betrieben, die Änderung bestehender Seveso-Betriebe und neue Entwicklungen in der Nachbarschaft von Seveso-Betrieben, einschließlich der Verkehrswege, der öffentlich genutzten Örtlichkeiten und der Wohngebiete, Ursache schwerer Unfälle sein oder das Risiko solcher Unfälle vergrößern oder deren Folgen verschlimmern können.“

5. § 2a Abs. 2 lautet:

„(2) Der Magistrat hat für Zwecke der Stadtplanung und Stadtentwicklung die in Abs. 3 genannten Daten zu verarbeiten.“

6. In § 2a Abs. 3 wird in der Z 3 der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 4 und 5 angefügt:

- „4. flächendeckende Geodaten zur bild- und modellhaften Darstellung der Stadtopografie;
5. Namen und Anschriften sowie Geburtsdaten von Bewohnern zum Zweck der Teilnahme an Befragungen und Bürgerbeteiligungsverfahren.“

7. In § 2a wird nach Abs. 3 folgender Abs. 3a eingefügt:

„(3a) Personenbezogene Daten gemäß Abs. 3 Z 5 sind spätestens nach Beendigung der Befragung oder des Bürgerbeteiligungsverfahrens zu löschen.“

8. In § 2a wird nach Abs. 5 folgender Abs. 6 angefügt:

„(6) Die Betreiber von Seveso-Betrieben haben der Gemeinde auf Verlangen ausreichende Informationen zu den vom Betrieb ausgehenden Risiken vorzulegen, die als Grundlage für Entscheidungen über die Ansiedlung neuer Betriebe oder für die Beurteilung neuer Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe und für die Festsetzung von Widmungen gemäß § 4 Abs. 2 Punkt C lit. d oder Punkt D lit. g sowie für Festsetzungen gemäß § 5 Abs. 4 lit. m durch die Gemeinde erforderlich sind.“

9. In § 15 wird nach Abs. 2 folgender Abs. 2a eingefügt:

„(2a) Die Behörde kann dem Abteilungswerber für die Beurteilung der Einhaltung der Abstände gemäß § 79 Abs. 3 auftragen, die jeweils maßgebliche Gebäudehöhe sowie den Abstand zwischen dem Gebäude und der Nachbargrenze im Teilungsplan anzugeben.“

10. Nach § 61 wird folgender § 61a eingefügt:

„Besondere Regelungen für Seveso-Betriebe

§ 61a. (1) Der Neu-, Zu- und Umbau von Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates fallen („Seveso-Betriebe“), die Nutzungsänderung zu einem Seveso-Betrieb sowie die wesentliche Änderung von solchen Betrieben bedürfen einer Bewilligung und sind so zu planen und auszuführen, dass eine erhebliche Erhöhung des Risikos oder der Folgen eines schweren Unfalls innerhalb des angemessenen Schutzabstandes eines Seveso-Betriebes, insbesondere hinsichtlich der Anzahl der betroffenen Personen, ausgeschlossen oder durch Setzung von sonstigen organisatorischen oder technischen Maßnahmen abgewendet werden kann.

(2) Eine wesentliche Änderung von Seveso-Betrieben ist jede Änderung der Anlage, des Betriebes, des Lagers, des Verfahrens oder der Art, der physikalischen Form oder der Menge des gefährlichen Stoffes, aus der sich erhebliche Auswirkungen auf die Gefahren schwerer Unfälle ergeben könnte oder die dazu führen könnte, dass ein Seveso-Betrieb der unteren Klasse im Sinne des Art. 3 Z 2 der Richtlinie 2012/18/EU zu einem Seveso-Betrieb der oberen Klasse im Sinne des Art. 3 Z 3 der Richtlinie 2012/18/EU wird oder umgekehrt.

(3) Bei Vorhaben gemäß Abs. 1 ist der Antrag samt den Einreichunterlagen für die Dauer von 6 Wochen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen.

(4) Die Auflage ist im Internet (unter www.gemeinderecht.wien.gv.at) und durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde kundzumachen. Die Kundmachung hat folgendes zu enthalten:

1. den Gegenstand des Projekts,
2. gegebenenfalls die Tatsache, dass das Projekt Gegenstand einer einzelstaatlichen oder grenzüberschreitenden Umweltverträglichkeitsprüfung oder von Konsultationen zwischen Mitgliedsstaaten ist,
3. die zuständige Behörde,
4. den Ort und die Zeit der möglichen Einsichtnahme,
5. den Hinweis auf die Möglichkeit und die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme,
6. die Art der möglichen Entscheidungen,
7. Hinweis über die Rechtsfolgen der Nichterstattung einer Stellungnahme (§ 134 Abs. 6a).

(5) Die in § 134 Abs. 6a genannten Personen haben das Recht innerhalb der im Abs. 4 genannten Frist, schriftlich Stellung zu nehmen und eine Verletzung der Bestimmungen in den Abs. 1 und 2 oder in Abs. 8 einzuwenden. Die innerhalb dieser Frist eingebrachten Stellungnahmen sind von der Behörde bei der Entscheidung zu berücksichtigen.

(6) Die Behörde hat ihre Entscheidung einschließlich aller nachfolgenden Aktualisierungen und die Ergebnisse der vor der Bescheiderlassung durchgeführten Konsultationen sowie eine Erklärung, wie diese im Rahmen der Bescheiderlassung berücksichtigt wurden, im Internet (unter www.gemeinderecht.wien.gv.at) und durch Anschlag auf der Amtstafel der Gemeinde kundzumachen.

(7) Auf Grundstücken innerhalb des angemessenen Schutzabstandes eines rechtmäßig bestehenden Seveso-Betriebes sind Neubauten sowie Zu- und Umbauten und bewilligungspflichtige Änderungen, wenn sie geeignet sind, eine erhebliche Erhöhung des Risikos oder der Folgen eines schweren Unfalls innerhalb des angemessenen Schutzabstandes eines Seveso-Betriebes zu bewirken, so zu planen und auszuführen und dürfen nur unter der Voraussetzung baubewilligt werden, dass eine erhebliche Erhöhung des Risikos oder der Folgen eines schweren Unfalls, insbesondere hinsichtlich der Anzahl der betroffenen Personen, ausgeschlossen oder durch Setzung von sonstigen organisatorischen oder technischen Maßnahmen abgewendet werden kann.

(8) Bei Neu-, Zu- oder Umbauten innerhalb des angemessenen Schutzabstandes eines rechtmäßig bestehenden Seveso-Betriebes, wird dem Betreiber das Recht eingeräumt, das Risiko eines schweren Unfalls beim Seveso-Betrieb oder, soweit ein solches Risiko bereits besteht, dessen Vergrößerung oder Verschlimmerung der Folgen eines solchen Unfalls einzuwenden.“

11. § 62a Abs. 1 Z 35 lautet:

„35. die Aufstellung von Containern für politische Zwecke in Wahlzeiten gemäß der Verordnung des Magistrats der Stadt Wien betreffend die Freihaltung des Stadtbildes von störenden Werbeständen, als Ausweichlokale während Bauführungen sowie als notwendige Einrichtungen zur staatlich organisierten Versorgung der Bevölkerung anlässlich bereits eingetretener oder bevorstehender Ereignisse (wie zB Naturereignisse oder Epidemien).“

12. In § 76 Abs. 10 wird „470 m²“ durch „350 m²“ ersetzt.

13. § 79 Abs. 3 lautet:

„(3) In der offenen Bauweise muss der Abstand der Gebäude von Nachbargrenzen in den Bauklassen I und II mindestens 6 m, in der Bauklasse III mindestens 12 m, in der Bauklasse IV mindestens 14 m, in der Bauklasse V mindestens 16 m und in der Bauklasse VI mindestens 20 m betragen. Die Fläche, die zwischen den Nachbargrenzen und den gedachten Abstandslinien liegt, wird als Abstandsfläche bezeichnet. In die Abstandsflächen darf mit Gebäuden in Wohngebieten der Bauklasse I in der offenen Bauweise auf höchstens die halbe Gebäudehöhe der der Nachbargrenze zugewandten Gebäudefront mit einer Frontlänge von maximal 15 m an die jeweilige Nachbargrenze herangerückt werden, wobei der Abstand mindestens 3 m betragen muss. In den anderen Bauklassen darf in die Abstandsflächen mit Gebäuden auf höchstens die Hälfte des Abstandes an die Nachbargrenzen herangerückt werden. Die über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche darf je Front in den Bauklassen I und II 45 m², in der Bauklasse III 90 m², in der Bauklasse IV 105 m², in der Bauklasse V 120 m² und in der Bauklasse VI 150 m² nicht überschreiten; insgesamt darf diese über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche auf demselben Bauplatz in den Bauklassen I und II 90 m², in der Bauklasse III 180 m², in der Bauklasse IV 210 m², in der Bauklasse V 240 m² und in der Bauklasse VI 300 m² nicht überschreiten.“

14. § 81 Abs. 1 bis 3 lauten:

„(1) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gilt bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches; nichtraumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Abs. 6 bleiben dabei außer Betracht. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit; sind sie nicht zur Straßenfront gerichtet, bleiben jedoch je einzelner Giebelfläche in der Bauklasse I in der offenen, offenen oder gekuppelten sowie in der gekuppelten Bauweise und im Gartensiedlungsgebiet höchstens 25 m², je Gebäude höchstens 50 m², ansonsten je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. In diesen Fällen ist auch innerhalb einer Gebäudetiefe von 15 m für die Ermittlung der Gebäudehöhe die Giebelfläche gemäß Abs. 2 zu berücksichtigen. Weiters darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung innerhalb derselben Front flächenmäßig ausgeglichen wird; § 75 Abs. 4 ist einzuhalten. Dasselbe gilt für Gebäude an Verkehrsflächen, deren festgesetzte Höhenlage an der Gebäudefront nicht einheitlich ist. Der oberste Abschluss des Daches darf, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, in Wohngebieten der

Bauklasse I in der offenen, offenen oder gekuppelten bzw. gekuppelten Bauweise keinesfalls höher als 4,5 m, ansonsten keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

(2) Bei den über eine Gebäudetiefe von 15 m hinausragenden Teilen von Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie sowie bei allen nicht an diesen Fluchtlinien gelegenen Gebäuden darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein. Hierbei darf die höchste zulässige Gebäudehöhe an nicht an Verkehrsflächen liegenden Grundgrenzen und bis zu einem Abstand von 3 m von diesen Grundgrenzen überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden; im Gartensiedlungsgebiet tritt an die Stelle dieser Maße jeweils ein Maß von 2 m. Bei dieser Ermittlung sind die Wände an der Bauplatz- oder Baulosgrenze (Feuermauern) ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit; jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche in der Bauklasse I in der offenen, offenen oder gekuppelten sowie in der gekuppelten Bauweise und im Gartensiedlungsgebiet höchstens 25 m², je Gebäude höchstens 50 m², ansonsten je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. Der oberste Abschluss des Daches darf, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, in Wohngebieten der Bauklasse I in der offenen, offenen oder gekuppelten bzw. gekuppelten Bauweise keinesfalls höher als 4,5 m, ansonsten keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

(3) Ist im Bebauungsplan die Gebäudehöhe als absolute Höhe über Wiener Null festgesetzt, darf keine oberste Schnittlinie einer Außenwandfläche mit der Oberfläche des Daches über dieser absoluten Höhe liegen. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit; jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche in der Bauklasse I in der offenen, offenen oder gekuppelten sowie in der gekuppelten Bauweise und im Gartensiedlungsgebiet höchstens 25 m², je Gebäude höchstens 50 m², ansonsten je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. Der oberste Abschluss des Daches darf, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, in Wohngebieten der Bauklasse I in der offenen, offenen oder gekuppelten bzw. gekuppelten Bauweise keinesfalls höher als 4,5 m, ansonsten keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.“

15. In § 134 wird nach Abs. 6 folgender Abs. 6a eingefügt:

„(6a) Parteistellung bei Vorhaben gemäß § 61a Abs.1 und Abs.7 kommt der Wiener Umweltanwaltschaft, den potentiell betroffenen Personen, dem Betreiber eines rechtmäßig bestehenden Seveso-Betriebs und den zum Zeitpunkt der Kundmachung des Vorhabens gemäß § 19 Abs. 6 und 7 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 – UVP-G 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung BGBl. Nr. 80/2018 anerkannten Umweltorganisationen zu, wenn sie innerhalb der in der Kundmachung angegebenen Frist eine Stellungnahme (§ 61a Abs. 4) abgeben. Das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG) steht den vom Vorhaben potentiell betroffenen Personen, dem Betreiber eines rechtmäßig bestehenden Seveso-Betriebs, der Wiener Umweltanwaltschaft und den anerkannten Umweltorganisationen bereits ab Einreichung des Vorhabens bei der Behörde zu.“

16. § 135 Abs. 3 lautet:

„(3) Wer durch eine Übertretung dieses Gesetzes oder einer auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnung bewirkt, dass

1. eine Gefahr für Leben oder Gesundheit von Personen eintritt oder
2. ein Gebäude ohne die gemäß § 60 Abs. 1 lit. d erforderliche Baubewilligung ganz oder teilweise abgebrochen wird,

ist mit Geldstrafe bis zu 300.000 Euro, im Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu sechs Wochen, oder mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen zu bestrafen. Wird die Verwaltungsübertretung gemäß Z 2 vorsätzlich begangen, beträgt die Mindeststrafe 30.000 Euro. Handelt es sich bei dem Bestraften um einen Gewerbetreibenden, hat die Behörde das Straferkenntnis zusätzlich der Gewerbebehörde zu übermitteln, um eine Überprüfung der für die Ausübung des Gewerbes erforderlichen Zuverlässigkeit zu ermöglichen.“

17. § 140 Abs. 1 lautet:

„(1) § 1 Abs. 2 Z 17, Abs. 4a und Abs. 5, § 2a Abs. 6, § 4 Abs. 2 Punkt C lit. d und Punkt D lit. g, § 5 Abs. 4 lit. m, § 6 Abs. 14a, § 61a, § 63 Abs. 1 lit. i und § 134 Abs. 6a dienen der Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates.“

18. In § 140 wird folgender Abs. 10 angefügt:

„(10) § 1 Abs. 1 Z 9, § 2b sowie § 118 Abs. 3, 3b und 3c dienen der Umsetzung von Art. 15 Abs. 3 erster Satz und Abs. 4 der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen, ABl. Nr. L 328 vom 21.12.2018, S. 82 ff.“

Artikel II

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt mit dem seiner Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

Artikel III

Übergangsbestimmung

(1) Für alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren gelten die bisherigen Bestimmungen.

(2) Für Bauplätze mit abweichenden Aufteilungsverhältnissen gemäß § 76 Abs. 10, die aufgrund der Änderung des § 76 Abs. 10 die vereinbarte bebaubare Fläche nicht mehr nutzen können, gilt Art. I Z 12 mit der Einschränkung, dass auf dem kleineren Bauplatz zumindest 100 m² in Anspruch genommen werden können, wenn die Vereinbarung des Aufteilungsverhältnisses am 1. September 2021 in den Einlagen der beiden Bauplätze im Grundbuch angemerkt war.

Der Landeshauptmann:

Ludwig

Der Landesamtsdirektor:

Hechtner