

Kurzzusammenfassung TROG-Novelle 2011

Verfasser Dr. Peter Hollmann, Abt. Bau- und Raumordnungsrecht

Das Tiroler Raumordnungsgesetz wurde zuletzt im Jahr 2005 umfassend novelliert. Die damaligen Schwerpunkte betrafen die EKZ-Regelung, die Neuordnung der regionalen Raumordnung, die Einführung der Kostenbeitragsregelung im Rahmen der örtlichen Raumordnung sowie die Umsetzung der SUP-Richtlinie der Europäischen Union.

Im Jahr 2007 wurde der Auftrag erteilt, die bestehenden raumordnungsrechtlichen Regelungen insbesondere im Hinblick auf Möglichkeiten der Verfahrensvereinfachung und – beschleunigung sowie im Hinblick auf baulandmobilisierende Maßnahmen zu überprüfen und entsprechende Änderungsvorschläge auszuarbeiten.

Um einen möglichst umfassenden Überblick der Bedürfnisse des von den raumordnungsrechtlichen Regelungen betroffenen Personenkreises zu erhalten, wurden seitens der zuständigen Stellen des Amtes der Landesregierung zahlreiche Besprechungen mit betroffenen Fachabteilungen, Dienststellen und Gemeindevertretern durchgeführt. Zusätzlich wurde ein gemeinsamer Arbeitskreis mit Vertretern der Kammer für Architekten und Zivilingenieure und der Stadtplanung Innsbruck eingerichtet, der schwerpunktmäßig die Reform der Bebauungsplanung behandelte.

Der Entwurf wurde im Sommer 2010 einem umfangreichen Begutachtungsverfahren unterzogen, anschließend wurden die eingelangten Stellungnahmen einer gewissenhaften Überprüfung unterzogen sowie weitere Konsultationen insbesondere mit dem Tiroler Gemeindeverband durchgeführt. Schließlich wurde ein überarbeiteter und weitestgehend akkordierter Entwurf gemeinsam mit dem gleichzeitig beschlossenen Entwurf einer Novelle des Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetzes zum Jahreswechsel neuerlich in Begutachtung verschickt. Dieser Entwurf wurde abgesehen von einigen technischen Ergänzungen als Regierungsvorlage vorgelegt und am 17.03.2011 vom Tiroler Landtag unverändert beschlossen.

In inhaltlicher Hinsicht umfasst die Novelle folgende Schwerpunkte:

Quer durch den Inhalt des Tiroler Raumordnungsgesetzes wurden die bestehenden verfahrensrechtlichen Regelungen daraufhin geprüft, inwieweit Vereinfachungsmöglichkeiten bestehen. Dies betrifft zunächst die überörtliche Raumordnung, bei der für die Überarbeitung von Raumordnungsprogrammen sachgerechte Änderungsgründe geschaffen werden, sowie wesentliche Verfahrensvereinfachungen für einen Großteil der Änderungen von Raumordnungsprogrammen vorgesehen sind. Dadurch ist mit einer bedeutender Beschleunigung der erforderlichen Verfahren und einer Entlastung der betroffenen Verwaltungsbehörden zu rechnen. Für die betroffenen Grundeigentümer bedeutet dies eine schnellere Gewissheit, ob die von ihnen angestrebten Projekte umgesetzt werden können, wodurch zusätzliche Investitionen erleichtert werden.

Kernpunkt der gegenständlichen Novelle ist die Einführung des elektronischen Flächenwidmungsplanes, durch den ein durchgängiger digitaler Workflow geschaffen wird, beginnend bei der Kontaktierung der Gemeinde durch die Widmungswerber bis zum Inkrafttreten der entsprechenden Verordnung und Kundmachung im Internet. Durch den elektronischen Flächenwidmungsplan können zum einen bisher immer wieder auftretende verfahrensverzögernde Elemente weitestgehend ausgeschlossen werden, zum anderen wird der Zugang aller an der Raumordnung interessierten Personen zu Informationen wesentlich erleichtert. In diesem Zusammenhang besonders hervorzuheben ist die Tatsache, dass Tirol als 1. Bundesland in Österreich eine rechtsgültige digitale Kundmachung von Verordnungen im Internet haben wird. Dies bedeutet neben dem erleichterten Zugang zu rechtsrelevanten Informationen auch eine Entlastung der Gemeinden, welche bisher die entsprechende Auskunftserteilung bzw. Ausstellung von Widmungsbestätigungen vornehmen mussten.

Eine weitere wesentliche Verfahrensvereinfachung bildet die Reform des Systems der Bebauungsplanung, wodurch anstelle der bisher zwingend vorgesehenen zweistufigen Bebauungsplanung im Regelfall nur mehr ein Bebauungsplan erlassen werden muss. Zusätzlich wird vom bisher grundsätzlich vorgesehenen System der flächendeckenden Bebauungsplanung abgegangen, es wird vielmehr den Gemeinden im Rahmen der Gemeindeautonomie die Möglichkeit eingeräumt, unter Beachtung fachlicher Kriterien selbst im Rahmen der Fortschreibung der örtlichen Raumordnungskonzepte jene Gebiete festzulegen, für die die Erlassung von Bebauungsplänen zwingend erforderlich ist. Durch die ergänzende Möglichkeit der Schaffung von Bebauungsregeln im örtlichen Raumordnungskonzept für Ge-

bierte, in denen die Erlassung von Bebauungsplänen nicht zwingend erforderlich ist, wird für zukünftige Bauwerber und die von ihnen beauftragten Planer ein höheres Maß an Planungssicherheit geschaffen, als dies derzeit der Fall ist. Insbesondere die Neugestaltung der Bebauungsplanung erfüllt langjährige Forderungen der Gemeinden Tirols und auch der in Tirol tätigen Raumplaner.

Zusätzlich zu den genannten Schwerpunkten erfolgen weitere Verfahrensvereinfachungen bei geringfügigen Widmungsänderungen, so genannten Widmungskorrekturen. Durch die Einführung von aufsichtsbehördlichen Prüfungen kann in im Gesetz genau geregelten Fällen die aufsichtsbehördliche Genehmigungspflicht entfallen, auch dadurch wird ein lange gehegter Wunsch der Gemeinde Tirol umgesetzt.

Einen weiteren Schwerpunkt der Novelle bilden die Bestimmungen über die Fortschreibung der örtlichen Raumordnungskonzepte, welche deshalb von besonderer Bedeutung sind, da in zahlreichen Gemeinden Tirols in den nächsten fünf Jahren die Fortschreibung der örtlichen Raumordnungskonzepte ansteht. Zum einen erfolgt eine Präzisierung der erforderlichen Bestandserhebungen, wobei in diesem Zusammenhang hervorzuheben ist, dass die Landesregierung durch die Erstellung und von flächendeckenden Baulandbilanzen den Gemeinden eine wesentliche Hilfestellung bietet.

Andererseits wird der erforderliche Mindestinhalt von örtlichen Raumordnungskonzepten dahingehend ergänzt, dass entsprechende Erhebungen über den Baulandüberhang und daraus resultierende Festlegungen über die weitere Vorgangsweise mit den betroffenen Flächen in den örtlichen Raumordnungskonzepten zu treffen sind. Als neue Möglichkeit wird dabei vorgesehen, dass Gemeinden insbesondere Flächen, die bereits seit mehr als 15 Jahren als Bauland gewidmet, aber immer noch unverbaut sind, mit einem Bauverbot belegen können. Eine Aufhebung des Bauverbotes ist grundsätzlich erst dann möglich, wenn ein tatsächlicher Bedarf an der Bebauung der betroffenen Flächen nachgewiesen wird.

Zusätzlich wird das bereits derzeit im Tiroler Raumordnungsgesetz enthaltene Instrument der Ausweisung von Vorbehaltsflächen für den objektgeförderten Wohnbau dahingehend gestärkt, dass derartige Vorbehaltsflächen auch für andere Formen des geförderten Wohnbaus ausgewiesen werden können, zudem wird der Vorbehalt von fünf auf zehn Jahren verdoppelt und im Falle der Nichtveräußerung von Flächen eine Rückwidmung in Freiland vorgesehen. Andererseits wird zum Schutz der von derartigen Flächenausweisung betroffenen Grundeigentümer neu vorgesehen, dass Flächen, wenn sie bereit sind, diese an die Gemeinde, den Tiroler Bodenfonds oder Wohnbauträger nach den von der Tiroler Wohnbauförderung anerkannten Kriterien zu veräußern und innerhalb eines Jahres davon kein Gebrauch gemacht wird, wieder als unbeschränktes Bauland auszuweisen sind. Es wird somit den Gemeinden eine effizientere Möglichkeit eingeräumt, insbesondere für Zwecke des geförderten Wohnbaues entsprechende Flächen in größerem Umfang als bisher zu mobilisieren.

Darüber hinaus gehend enthält die gegenständliche Novelle eine Vielzahl von Bestimmungen die der Anpassung des Tiroler Raumordnungsgesetzes an geänderte Regelungen anderer Bundes- bzw. Landesgesetze dienen oder Vollzugserfahrungen Rechnung tragen. Dies betrifft im Wesentlichen folgende Bereiche:

a) Raumordnungsprogramme:

- Erweiterung und Präzisierung der möglichen Inhalte von Raumordnungsprogrammen, insbesondere für touristische Einrichtungen und überörtliche Bebauungsgrenzen im Zusammenhang mit dem Schutz vor nachteiligen Umwelteinflüssen, Naturgefahren und zur Freihaltung von Hochwasserabflussbereichen und -rückhalteräumen

b) Freizeitwohnsitze:

- Präzisierung der Ausnahmebestimmung für gewerbliche Beherbergungen zur Verhinderung von Umgehungen
- Wiedenzulassung der nachträglichen Anmeldung von Freizeitwohnsitzen für einen Zeitraum von drei Jahren
- Erweiterung der Möglichkeit der Neuschaffung von Freizeitwohnsitzen auf bebaute Sonderflächen (z. B. Nachnutzung von leer stehenden Hotelbetrieben in Einzellage)
- Berücksichtigung der Rechtsprechung des VfGH zu Feststellungsverfahren bei Eigentumswohnungsanlagen

c) Kostenbeiträge für Planungsinstrumente der örtlichen Raumordnung:

- Neuregelung der nicht sachgerechten Berechnung bei Bebauungsplänen auf Basis der Baumasse Grundlage bildet die Bauweise mit Pauschalbeträgen gleichzeitig Änderung des Fälligkeitszeitpunktes (Inkrafttreten des Bebauungsplanes und nicht mehr Rechtskraft der Baubewilligung)

d) Örtliche Raumordnungskonzepte:

- Festlegung von Gebieten, in denen Baulandumlegungen durchgeführt werden müssen
- Präzisierung der Widmungssperre bei säumigen Gemeinden im Zusammenhang mit der Fortschreibung der örtlichen Raumordnungskonzepte
- Präzisierung der Folgen der nicht rechtzeitigen Anpassung des Flächenwidmungsplanes an das fortgeschriebene örtliche Raumordnungskonzept
- neuer Änderungsgrund für geringfügige Abrundungen

e) Flächenwidmungspläne:

- Freiland:
 - Präzisierung der Zulässigkeit von ortsüblichen Stadeln
 - Zulässigerklärung von Jagd- und Fischereihütten bis 10 m² Nutzflächen, Kapellen bis 20 m² Grundfläche, Kinderspielflächen sowie Aussichtsplattformen und Brückenbauten im Freiland
 - Bindung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ab einer Größe von 20 m² an eine Sonderflächenpflicht, auch wenn es sich um Nebenanlagen handelt
 - Bindung der Errichtung und Erweiterung von sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden und Gebäuden mit nur vorübergehender Wohnnutzung an die unbedingte Erforderlichkeit (z. B. Alm- und Forsthütten)
 - Klarstellung der zulässigen Erweiterungen bei Umbauten
- Sonderflächen:
 - ex lege Erlöschen von Sonderflächenwidmungen für standortgebundene Vorhaben, wenn Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren ab Wirksamwerden der Widmung begonnen werden
- Hofstellen:
 - Mindestausstattung mit landwirtschaftlichen Flächen von 3 ha sowie Vorlage eines Finanzierungskonzeptes, zum Nachweis der Lebensfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes als Widmungsvoraussetzungen im Fall der Neugründung von Hofstellen
 - Umbauten bestehender Kubaturen werden erleichtert
 - bei Schaffung von Ferienwohnungen 380 m² Wohnnutzfläche möglich
- Beherbergungsgroßbetriebe:
 - Verschärfung der Kriterien für die Zulässigkeit von Beherbergungsgroßbetrieben, insbesondere Erfordernis einer Verpflegung der Gäste im Betrieb
 - Nachweis einer dauerhaften Wirtschaftlichkeitsprognose
- Sportanlagen:
 - Einschränkung der Widmungspflicht auf der TBO unterliegende bauliche Anlagen und Golfplätze

f) Bebauungspläne:

- Flexibilisierung des Inhaltes ergänzender Bebauungspläne, z. B. hinsichtlich Fassadengestaltungen, Dachlandschaften sowie des zulässigen Ausmaßes von Geländeänderungen
- Einführung einer absoluten Baulandgrenze im Falle der Gefährdung durch Naturgefahren
- Beschränkung der möglichen Geländeänderungen im Zusammenhang mit Baumassensberechnungen und Festlegungen oberirdischer Geschoße zur Hintanhaltung von Umgehungen
- Einführung der Nutzflächendichte
- Präzisierung der Definition für Dachgeschosse

- Einführung der Festlegung von Traufenhöhen
- Verlängerung der Übergangsbestimmungen für Geschoßflächendichten und Vollgeschoße

Die Novelle tritt gleichzeitig mit den Änderungen der Tiroler Bauordnung 2001 und des Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetz am 1.7.2011 in Kraft, im unmittelbaren Anschluss daran ist eine Wiederverlautbarung geplant.