

---

# **RAUMORDNUNGSRECHT**

---

Verfasst von

Dr. Peter Hollmann

Amt der Tiroler Landesregierung  
Abt. Bau- und Raumordnungsrecht

Innsbruck, September 2011

# Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 - TROG 2011

## A) Allgemeines

### 1. Definition und Kompetenzverteilung:

Im allgemeinen Sprachgebrauch werden die Begriffe „Raumordnung“ und „Raumplanung“ in den verschiedensten Zusammenhängen verwendet, für Zwecke der Rechtsanwendung ist es jedoch aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich, eine eindeutige Begriffsbestimmung zu verwenden. Allen raumordnungsrechtlichen Regelungen in Österreich liegt folgende vom Verfassungsgerichtshof im Jahr 1954 (VfSlg. 2674) geprägte Definition zu Grunde:

„Raumordnung ist die **planmäßige und vorausschauende Gesamtgestaltung** eines **bestimmten Gebietes** im Bezug auf seine Verbauung, insbesondere für Wohn- und Industriezwecke einerseits und für die Erhaltung von im wesentlichen unbebauten Flächen andererseits („Landesplanung“ — „Raumordnung“).“

Das B-VG kennt keinen Kompetenztatbestand „Raumordnung“ oder „Raumplanung“, lediglich im Art. 118 Abs. 3 Ziff. 9 B-VG wird die „örtliche Raumplanung“ als den Gemeinden vorbehaltene Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereiches bestimmt.

Mit der zitierten Entscheidung hat der Verfassungsgerichtshof ein auf Art. 138 Abs. 2 B-VG gestütztes **Kompetenzfeststellungserkenntnis** erlassen, das bis heute uneingeschränkte Gültigkeit hat. Demnach ist die Raumordnung nach Art. 15 Absatz 1 B-VG in Gesetzgebung und Vollziehung insoweit Landessache, als nicht einzelne dieser planenden Maßnahmen, wie im besonderen solche auf den Gebieten des Eisenbahnwesens, des Bergwesens, des Forstwesens und des Wasserrechtes, nach Art. 10 bis 12 B-VG der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung des Bundes ausdrücklich vorbehalten sind.

Die Raumordnung bildet daher in Österreich in kompetenzrechtlicher Hinsicht eine **Querschnittsmaterie**, wobei einzelne Fachplanungskompetenzen dem Bund vorbehalten sind, die allgemeine Raumordnung fällt in die ausschließliche Zuständigkeit der Länder (subsidiäre Generalkompetenz). Resultierend aus dieser verfassungsrechtlichen Vorgabe kann daher in Österreich etwa im Gegensatz zur Bundesrepublik Deutschland kein Gesetzgeber Regelungen erlassen, die alle raumplanerischen Aspekte für ein bestimmtes Gebiet umfassend abdecken. Umso mehr besteht die Notwendigkeit zur Koordination zwischen Bund und Ländern bzw. zur Beachtung der vom

Verfassungsgerichtshof aus dem bundesstaatlichen Prinzip abgeleiteten gegenseitigen Berücksichtigungspflicht der Gesetzgeber.

Zuständig für den **Vollzug** der von den Ländern zu regelnden allgemeinen Raumordnung sind je nach dem von der Planung betroffenen Gebiet entweder die **Gemeinden** oder die **Landesregierung**, man unterscheidet demnach **örtliche und überörtliche Raumordnung**, für die vom Bund wahrzunehmenden Fachplanungskompetenzen richtet sich die Vollzugszuständigkeit nach der jeweiligen Materiengesetzgebung.

## 2. Rechtsgrundlagen:

### a) Landesrecht:

In Tirol stehen derzeit unter anderem folgende Regelungen mit Raumordnungsbezug in Geltung (Stand 1.9.2011):

- **Tiroler Raumordnungsgesetz 2011** - TROG 2011, LGBl. Nr. 56

Es handelt sich dabei um eine Wiederverlautbarung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997, das auch bereits als Tiroler Raumordnungsgesetz 2001 und Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006 wiederverlautbart wurde.

Am 1.7.2011 ist eine umfassende TROG-Novelle mit den Schwerpunkten Baulandmobilisierung, Fortschreibung der örtlichen Raumordnungskonzepte, Einführung des elektronischen Flächenwidmungsplans, Reform der Bebauungsplanung und Verfahrensvereinfachungen in Kraft getreten.

- VO über nähere Bestimmungen über die Bestandsaufnahme sowie den Inhalt des örtlichen Raumordnungskonzeptes, LGBl. Nr. 122/1994
- Plangrundlagen- und Planzeichenverordnung 2004, LGBl. Nr. 13, in der Fassung LGBl. Nr. 39/2007
- Verordnung über die bei der Freizeitwohnsitzanmeldung anzuwendenden Formulare, LGBl. Nr. 17/1994
- Kostenbeitragsverordnung 2007, LGBl. Nr. 40

Da die TROG-Novelle auf alle Verordnungen Auswirkungen hat, werden diese derzeit überarbeitet und sollen bis Ende 2011 neu erlassen werden.

- Intensivtierhaltungs-Verordnung, LGBl. Nr. 49/1994

Daneben enthalten **weitere Landesgesetze raumordnungsrechtliche Bestimmungen**, wie das Tiroler Naturschutzgesetz 2005 – TNSchG 2005, LGBl. Nr. 26, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 30/2011 (z. B. **Festlegung von Schutzgebieten**), das Tiroler Abfallwirtschaftsgesetz, LGBl. Nr. 28/2011 (**Festlegung von Einzugsbereichen und Deponiestandorten** im Abfallwirtschaftskonzept, LGBl. Nr. 1/1993, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 29/2011) und das Tiroler Heimgesetz 2005, LGBl. Nr. 23, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 30/2011 (**Erstellung eines Bedarfs- und Entwicklungsplanes** hinsichtlich der mobilen, ambulanten, teilstationären und stationären Betreuung).

## **b) Bundesrecht:**

Da der Bund bisher seine Fachplanungskompetenzen nicht in einem einheitlichen Gesetz zusammengefasst hat, existiert kein Bundesraumordnungsgesetz. Die jeweiligen Regelungen sind daher in einer Vielzahl von **Materiengesetzen** enthalten, die in den Vollzugsbereich der verschiedenen Ministerien fallen.

In der Folge soll ein Überblick über die wichtigsten raumordnungsrechtlichen Bundesregelungen gegeben werden:

### - Forstwesen:

Das Forstgesetz 1975, BGBl. Nr. 440, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 55/2007, enthält im II. Abschnitt Bestimmungen über die **forstliche Raumplanung**. Diese hat für ein Gebirgsland wie Tirol wegen der hohen Schutzfunktion der Wälder besondere Bedeutung. Vor allem die vom Bund wahrzunehmende **Gefahrenzonenplanung** bildet eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für die Festlegung baulicher Entwicklungen. Die Möglichkeit baulicher Entwicklungen auf Waldflächen wird weiters wesentlich von den Aussagen der **Waldentwicklungspläne** determiniert.

### - Wasserrecht:

Wichtige Faktoren für die Raumordnung sind die im Wasserrecht geregelten Ausweisungen von **Wasserschon- und -schutzgebieten** samt den damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen (§ 34 Wasserrechtsgesetz 1959 – WRG, BGBl. Nr. 215/1959, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 14/2011). Zunehmende Bedeutung erlangt die **Wasserwirtschaftliche Planung** (6. Abschnitt des WRG). Da wasserwirtschaftlichen Planungen tendenziell große Bereiche betreffen, hat diese auch Auswirkungen auf die Raumordnungskompetenz der Länder.

Durch die letzte Novellierung im März 2011 erfolgte die Umsetzung der EU-Hochwasserrichtlinie, die die Erlassung von Hochwasserrisikomanagementplänen bis zum Jahr 2015 vorschreibt, durch die hochwassergefährdete Bereiche und Retentionsflächen festgelegt werden.

- Eisenbahnwesen:

Neben der **Festlegung des Verlaufes von Eisenbahntrassen** (Hochleistungsstreckengesetz – HIG, BGBl. Nr.135/1989, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 154/2004) und von **Schutzbereichen** (§§ 42 bis 43a Eisenbahngesetz 1957 – EisbG, BGBl. Nr. 60, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2010) betrifft diese Kompetenz auch das für ein Tourismusland wie Tirol wichtige **Seilbahnrecht** (Seilbahngesetz 2003 - SeilbG 2003, BGBl. I Nr. 103, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 12/2011), wobei diese Fachplanungskompetenz in einem Spannungsverhältnis zur Naturschutzkompetenz der Länder steht.

- Straßenrecht:

Seit der weitgehenden Übergabe der früheren Bundesstraßen an die Länder kommt dem Bund **in Tirol nur** mehr hinsichtlich **Inntalautobahn A12, Brennerautobahn A13** und **Arlbergschnellstraße S16** eine Planungskompetenz zu (geregelt im § 4 des Bundesstraßengesetz 1971 - BStG 1971, BGBl. Nr. 286/1971, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2011), alle anderen überörtlichen Verkehrswege fallen somit in die Raumordnungskompetenz der Länder, in Tirol bestehen derzeit jedoch keine dem BStG 1971 vergleichbare planungsrechtliche Regelungen.

- Bergwesen:

Die ober- und untertagige Gewinnung und Aufbereitung mineralischer Rohstoffe ist im Mineralrohstoffgesetz – MinroG, BGBl. I Nr. 38/1999, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010, geregelt, dass vor allem im V. Abschnitt raumordnungsrechtliche Inhalte aufweist. Bei der **Ausweisung von Abbaugebieten** sind die geltenden Festlegungen des Flächenwidmungsplanes durch die Wahrung von Mindestabständen zu berücksichtigen (vgl. § 82 MinroG).

- sonstige Fachplanungskompetenzen:

Weitere die Raumordnungskompetenz der Länder einschränkende Zuständigkeiten des Bundes betreffen die Bereiche **Luftfahrtrecht** (z. B. **Festlegung von Flugplatzgrenzen** gemäß dem IV. Teil des Luftfahrtgesetzes - LFG, BGBl. Nr. 253/1957, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010 oder **Festlegung von Sicherheitszonen** gemäß dem V. Teil dieses Gesetzes), **Schifffahrtsrecht** (z. B. **Festlegung von Hafenanlagen** gemäß dem 3. Teil des Schiffahrtsgesetz – SchFG, BGBl. I Nr. 62/1997, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010) und das **Wehrwesen** (z. B. **Ausweisung militärischer Sperrgebiete** gemäß dem Sperrgebietsgesetz 2002 - SperrGG 2002, BGBl. I Nr. 38/2002, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2009).

### c) Gemeinschaftsrecht:

Die **Europäische Union** erlässt zunehmend Regelungen, die direkte Auswirkungen auf die Raumordnungskompetenzen der Mitgliedsstaaten haben. Die EU stützt ihre Zuständigkeit dabei auf ihre umfassende Umweltschutzkompetenz. Die wichtigsten Rechtsquellen sind:

- Richtlinie 96/82/EG zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (**Seveso-II-Richtlinie**) – im TROG 2011 umgesetzt;
- Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert mit Richtlinie 97/62/EG – (**Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie**) - im TNSchG 2005 umgesetzt;
- Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (**SUP-Richtlinie**) – durch das Tiroler Umweltprüfungsgesetz – TUP, LGBl. Nr. 34/2005 und im TROG 2011 umgesetzt.

Auf den Inhalt der Richtlinien wird bei den jeweiligen Umsetzungsregelungen eingegangen.

## B) Überörtliche Raumordnung

### 1. Allgemeines:

Die überörtliche Raumordnung dient **der nachhaltigen und geordneten Gesamtentwicklung des Landes Tirol**. Träger der überörtlichen Raumordnung ist die **Landesregierung**, zu ihrer Beratung besteht der Raumordnungsbeirat mit diversen Untergruppen.

Wegen der topographischen Verhältnisse sind in Tirol nur 11,9 % der Fläche als Dauersiedlungsraum geeignet (Durchschnitt in Österreich 38,7 %). Auf Grund der großen Bevölkerungsdichte von 470 Einwohnern je km<sup>2</sup> (Österreich-Schnitt 258 Einwohner je km<sup>2</sup>) und dem teilweise intensiven Tourismus besteht in vielen Teilen Tirols eine akute Knappheit an verfügbarem Grund und Boden.

**Oberstes Prinzip** der Raumordnung ist daher die **sparsame und zweckmäßige Nutzung des Bodens**, wobei insbesondere auch dem Schutz und der Pflege der Umwelt besondere Bedeutung zukommt. Ziel ist eine ausgewogene Deckung der materiellen und immateriellen Bedürfnisse der Bevölkerung in allen Landesteilen unter Beachtung der kulturellen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Eigenständigkeit der einzelnen Landesteile.

Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen ist es eine Hauptaufgabe der überörtlichen Raumordnung den Lebensraum zu sichern und Siedlungsgebiete zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Außerdem wird die Erhaltung und zeitgemäße Entwicklung einer leistungsfähigen Wirtschaft betont. Besondere Bedeutung kommt auch der möglichst umweltgerechten Deckung der Verkehrsbedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft, insbesondere dem weiteren Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie der Vermeidung unnötigen Verkehrs zu.

Eine gegenseitige Informationspflicht der Organe des Landes, der Gemeinden sowie der sonstigen Körperschaften öffentlichen Rechtes über beabsichtigte, für die überörtliche bzw. örtliche Raumordnung wesentliche, raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen erleichtert die Tätigkeit der Träger der Raumplanung.

Eine besondere Informationspflicht besteht für Inhaber von Betrieben, die der Seveso-II-Richtlinie unterliegen. Es ist sowohl Aufgabe der überörtlichen als auch der örtlichen Raumordnung, dafür Sorge zu tragen, dass zwischen derartigen Betrieben einerseits und Siedlungsgebieten, öffentlich zugänglichen Gebäuden, wichtigen Verkehrswegen, Erholungsräumen und ökologisch besonders wertvollen oder empfindlichen Gebieten andererseits ausreichende Schutzabstände im Sinne einer Gefahrenvermeidung gewahrt bleiben. Die zur Erfüllung dieser Aufgabe erforderlichen Daten sind, soweit sie nicht von Amts wegen beschafft werden können, von den Betrieben zur Verfügung zu stellen.

## **2. Durchführung:**

Die Umsetzung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung erfolgt durch **Planungsinstrumente**. Im Bereich der überörtlichen Raumordnung sind dies Raumordnungsprogramme (rechtsverbindliche Verordnungen) und Raumordnungspläne (politische Grundsatzbeschlüsse). Letztere werden auch als Konzepte oder Leitbilder bezeichnet. Im Zuge der Erstellung von Raumordnungsprogrammen ist grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen.

### **a) Bestandsaufnahmen:**

Vor der Erstellung von Raumordnungsprogrammen ist eine **Bestandsaufnahme** durchzuführen, in der die für die überörtliche Raumordnung bedeutsamen natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten zu erheben sind.

## b) Raumordnungsprogramme:

Raumordnungsprogramme sind das wichtigste Instrument der überörtlichen Raumordnung, früher wurden sie als *Entwicklungsprogramme* bezeichnet.

Es handelt sich um **allgemein rechtsverbindliche Verordnungen** der Landesregierung, die die für die Entwicklung eines Planungsgebietes erforderliche Ziele, Grundsätze und Maßnahmen enthalten. Sie können für das ganze Land (*Landesprogramme*) oder für Teile (*Regionalprogramme*) davon erlassen werden. Weiters können sie einen umfassenden Inhalt aufweisen (*integrale Programme*) oder sich auf Festlegungen zu einzelnen wichtigen Zielen der Raumordnung konzentrieren (*sektorale Programme*).

Das Gesetz enthält eine demonstrative Aufzählung **möglicher Inhalte von Raumordnungsprogrammen**:

- Freihaltung bestimmter Gebiete für bestimmte Zwecke, insbesondere für die Landwirtschaft (*landwirtschaftliche Vorrangflächen*), zur Erhaltung der Landschaft (*überörtliche Grünzonen*) oder ökologisch besonders wertvoller Gebiete

Derzeit bestehen derartige RO-Programme für neun Kleinregionen, deren umfassende Überarbeitung in den nächsten Jahren erfolgen soll.

- Freihaltung bestimmter Gebiete zum Schutz von Wasservorkommen sowie vor gravitativen Naturgefahren und zur Freihaltung von Hochwasserabflussbereichen und –rückhalteräumen

Die Erlassung derartiger Programme steht im Zusammenhang mit der EU-Hochwasserrichtlinie und wird in enger Zusammenarbeit mit den Dienststellen des Bundeswasserbaues und der Wildbach- und Lawinenverbauung erfolgen.

- Standortvorsorge für *Gewerbe- und Industriebetriebe* sowie für die Gewinnung mineralischer Rohstoffe
- Standortvorsorge für *öffentliche Einrichtungen* von überörtlicher Bedeutung
- Trassenfreihaltungen für *Leitungsinfrastrukturen* und *Verkehrswege* von überörtlicher Bedeutung
- Festlegung überörtlicher Bebauungsgrenzen im Zusammenhang mit dem Schutz vor nachteiligen Umwelteinflüssen, gravitativen Naturgefahren, zur Freihaltung von Hochwasserabflussbereichen und –rückhalteräumen sowie im Hinblick auf die erforderlichen Schutzabstände zu Betrieben mit gefährlichen Stoffen
- Standortvorsorge für *touristische Infrastruktureinrichtungen* sowie Festlegung der Rahmenbedingungen für die Errichtung und Erweiterung derartiger Anlagen mit

Berücksichtigungsverpflichtung in landesrechtlichen Verfahren, insbesondere im Bereich des Naturschutzes.

**Raumordnungsprogramm für Golfplätze**, LGBL. Nr. 1/2009

**Tiroler Seilbahn- und Schigebietsprogramm 2005**, LGBL. Nr. 10, geändert durch LGBL. Nr. 63/2011

**Raumordnungsprogramm über den Schutz der Gletscher**, LGBL. Nr. 43/2006

- Für Einkaufszentren enthält das TROG 2011 Sonderbestimmungen, welche die verpflichtende Erlassung eines landesweiten Raumordnungsprogrammes für Einkaufszentren vorsehen. Das **Tiroler Einkaufszentrenprogramm 2005**, LGBL. Nr. 119 enthält Kriterien für zulässige Standorte, Kundenflächen und die erforderliche verkehrsmäßige Erschließung. Zusätzlich sind für geeignete Standortgemeinden **Kernzonen für Einkaufszentren** durch Verordnung der Landesregierung zu erlassen (Stand 1.9.2011: 28 Gemeinden, für eine weitere Gemeinde läuft das Erlassungsverfahren).

Das EKZ-Programm wurde einer Evaluation unterzogen, insbesondere wurden die dem Programm zugrundeliegenden Erhebungen über die Zentralität der Tiroler Gemeinden aktualisiert. Der Entwurf eines neuen RO-Programmes wurde dem Erlassungsverfahren unterzogen, mit der Beschlussfassung durch die Landesregierung ist noch heuer zu rechnen.

### c) Raumordnungspläne:

Neben der Erlassung von Raumordnungsprogrammen werden im Bereich der überörtlichen Raumordnung für bestimmte Themen durch Beschlüsse der Landesregierung Fachplanungen erlassen, die zwar keine Verordnungen sind, aber als **umfassende Fachgutachten** in einzelnen Genehmigungsverfahren bzw. als Kriterium für die Gewährung von Förderungen im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung des Landes Bedeutung haben.

Am 18.9.2007 hat die Landesregierung erstmalig ein umfassendes Landesleitbild beschlossen, den **Zukunftsraum Tirol**, in dem die im TROG 2011 enthaltenen Grundsätze und Ziele der überörtlichen Raumordnung umfassend behandelt und präzisiert werden. Im letzten Jahr erfolgte eine detaillierte Evaluation, als deren erstes Ergebnis der **Raumordnungsplan zur nachhaltigen Tourismusedwicklung** am 9.11.2010 beschlossen wurde, weitere Umsetzungsschritte werden folgen. Noch im Herbst 2011 ist Beschlussfassung einer fortgeschriebenen Fassung des Zukunftsraumes vorgesehen.

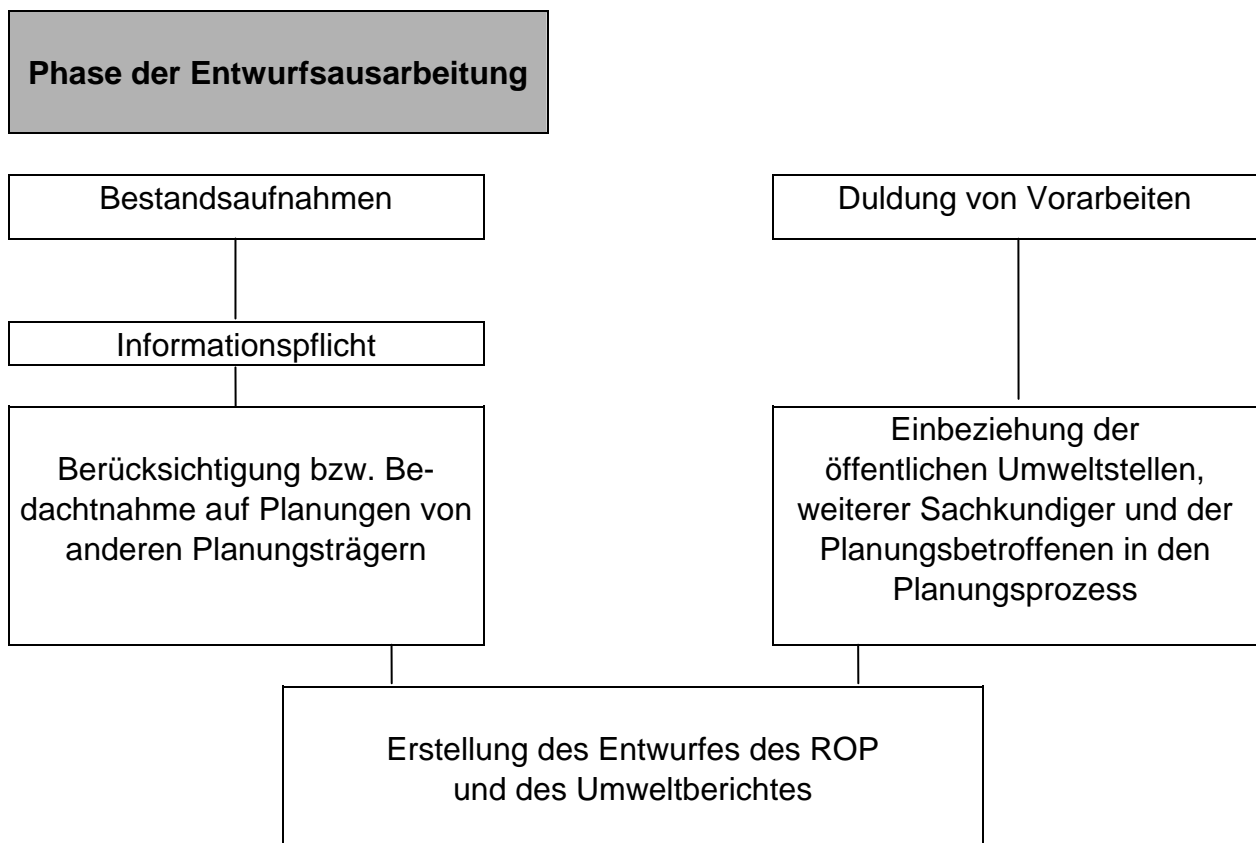
Weiters bestehen folgende sektorale und regionale Raumordnungspläne:

- Gesteinsabbaukonzept Tirol
- Regionalwirtschaftliches Programm für das Tiroler Lechtal

#### d) Verfahren zur Erlassung von Raumordnungsprogrammen:

Da es sich bei Raumordnungsprogrammen um Verordnungen handelt und daher die Bestimmungen des **Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 – AVG nicht anwendbar** sind, wurden im TROG 2011 eigene Verfahrensbestimmungen für deren Erlassung aufgenommen. Zuständig für die Durchführung des Verfahrens ist die **Landesregierung**, sie kann jedoch Planungsverbände (siehe lit. D) beauftragen, in ihrem Namen das Auflage- und Stellungnahmeverfahren durchzuführen. Der Erlassungsbeschluss muss jedoch immer von der Landesregierung selbst gefasst werden.

### Verfahren zur Erlassung von Raumordnungsprogrammen (ROP)

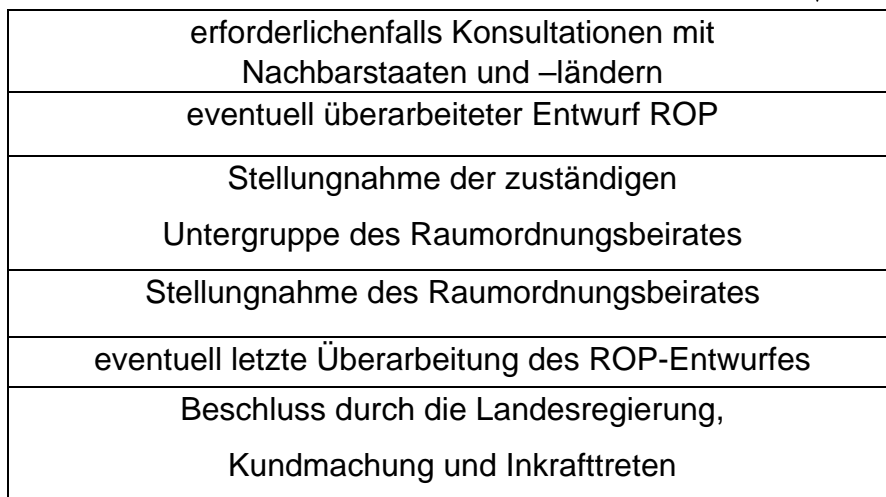
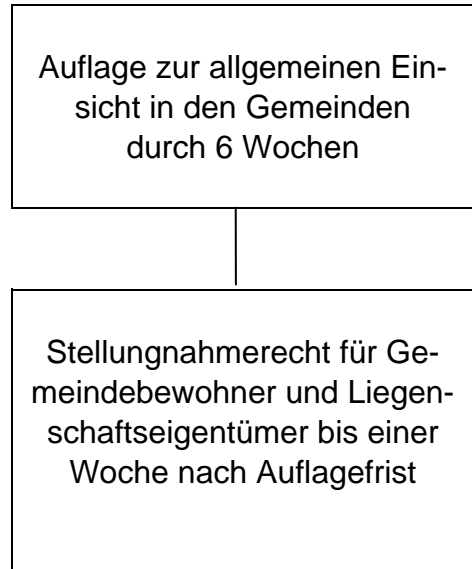


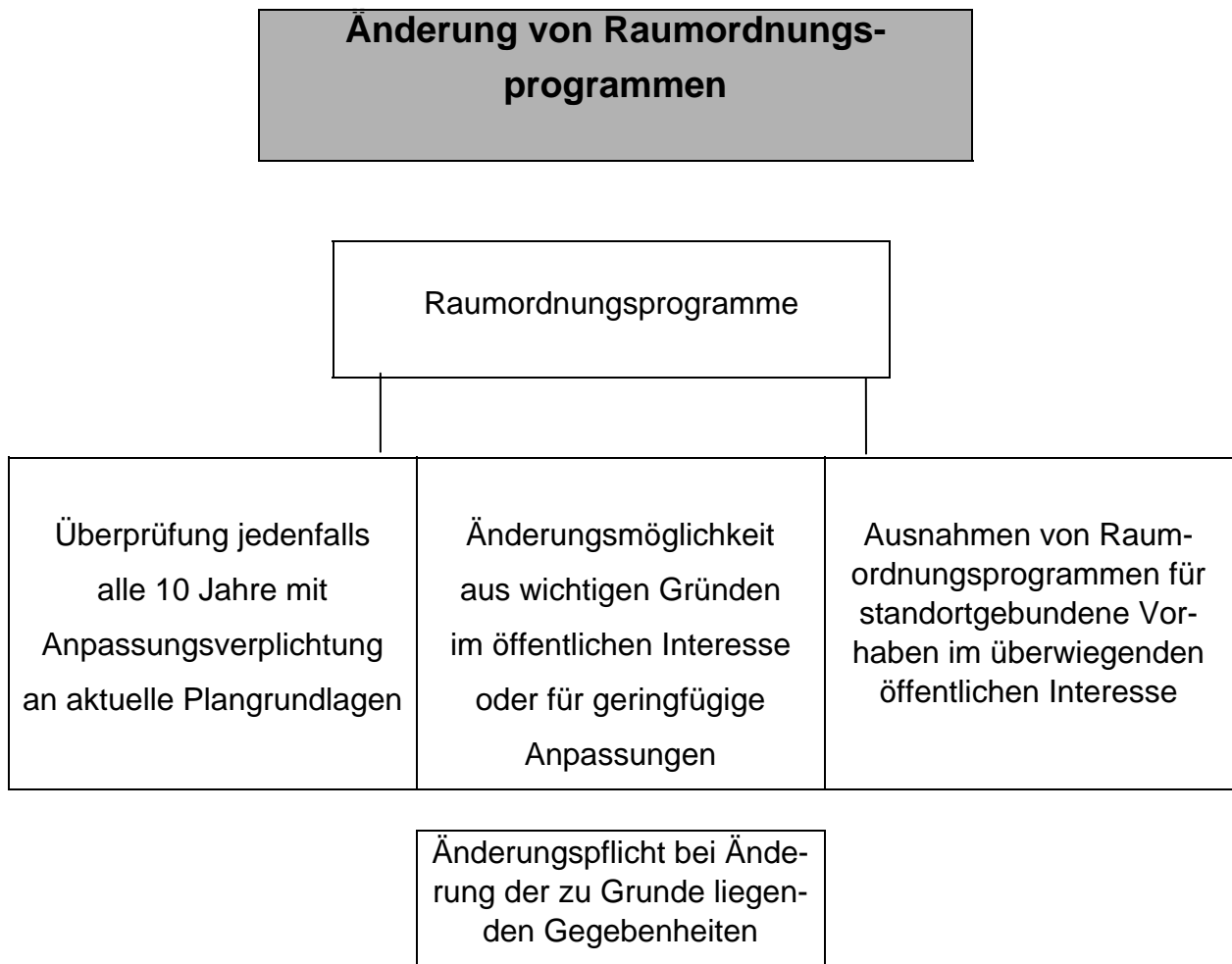
#### Phase der Erlassung



alle ROP

ROP mit Festlegung nach § 7 Abs. 2





Für das Änderungsverfahren bestehen Verfahrenserleichterungen, dies betrifft insbesondere die mit der TROG-Novelle 2011 neu geschaffene Bagatellregelung für geringfügige Anpassungen. In diesen Fällen ist weder ein Auflageverfahren noch eine Befassung der Interessensvertretungen und des Raumordnungsbeirates erforderlich.

## C) Freizeitwohnsitze

### 1. Definition:

Freizeitwohnsitze sind Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die **nicht der Befriedigung eines ganzjährigen mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen**, sondern zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden.

#### Als Freizeitwohnsitze gelten nicht:

© Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Bau- und Raumordnungrecht  
Dr. Peter Hollmann, Tiroler Raumordnungsgesetz 2011

- *Beherbergungsbetriebe*, wobei Gemeinschaftsräume vorhanden sein und gewerbetypische Dienstleistungen erbracht werden müssen, außerdem muss eine Ansprechperson ständig erreichbar sein
- *Kur- und Erholungsheime, Jugendwohlfahrtseinrichtungen*
- bis zu 3 *Ferienwohnungen* mit höchstens 12 *Betten*, bei Neubauten nach dem 1.2.1996 muss der Vermieter seinen Hauptwohnsitz im selben Haus haben
- *Privatzimmervermietung*

## 2. Beschränkungen der Freizeitwohnsitznutzung:

### a) Feststellungsbescheid:

Als Freizeitwohnsitze dürfen nur mehr Wohnsitze verwendet werden, für die ein **Feststellungsbescheid des Bürgermeisters** über die Zulässigkeit der Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz vorliegt.

### b) Neuschaffung von Freizeitwohnsitzen:

Neue Freizeitwohnsitze dürfen nur geschaffen werden, wenn dies durch eine entsprechende **Festlegung im Flächenwidmungsplan** für zulässig erklärt worden ist. Die Ausweisung neuer Freizeitwohnsitze ist nur im Bauland und auf bebauten Sonderflächen zulässig. Durch die Widmung dürfen die Ziele der örtlichen Raumordnung nicht beeinträchtigt werden, insbesondere darf es dadurch zu keinen Auswirkungen auf die Deckung des Wohnbedarfes für die Bevölkerung kommen.

Die Neuschaffung ist jedenfalls unzulässig, wenn der Anteil der Freizeitwohnsitze an der Gesamtzahl der Wohnungen 8 % übersteigt.

### c) Ausnahmegewilligung:

Wohnsitze dürfen aufgrund einer **Ausnahmegewilligung des Bürgermeisters** als Freizeitwohnsitze verwendet werden. Diese ist zu erteilen, wenn entweder Personen aus dem Kreis der gesetzlichen Erben dies beantragen und der Wohnsitz nicht der Befriedigung anderer Wohnbedürfnisse dient, oder dem Verfügungsberechtigten die weitere Nutzung als Hauptwohnsitz wegen geänderter Lebensumstände nicht mehr zumutbar ist. Der Inhaber einer derartigen Ausnahmegewilligung darf diesen Freizeitwohnsitz jedoch nur für sich, seine Familie und seine Gäste verwenden, eine entgeltliche Überlassung ist unzulässig.

### d) Freizeitwohnsitzanmeldung:

Wohnsitze, die am 31.12.1993 nach raumordnungsrechtlichen Vorschriften rechtmäßig als Freizeitwohnsitze verwendet worden sind und die weiterhin als Freizeitwohnsitze verwendet werden sollen, konnten bis spätestens 31.12.1998 **beim Bürgermeister angemeldet** werden. Im Rahmen der TROG-Novelle 2011 wurde auf Vorschlag des Landesvolksanwaltes die Möglichkeit geschaffen, nachträgliche Anmeldungen von am 31.12.1993 rechtmäßig bestandenen Freizeitwohnsitzen **bis zum 30.6.2014** wieder vorzunehmen, wobei eine Beweislastumkehr festgelegt wurde, weshalb der Antragsteller die Rechtmäßigkeit der Nutzung zum Stichtag nachweisen muss.

Anmeldungen, die nach dem Ablauf der nachträglichen Anmeldefrist erfolgen, sind zurückzuweisen, eine Wiedereinsetzung ist nicht möglich, da es sich um eine *materiellrechtliche Frist* (sog. Fallfrist) handelt.

Der Bürgermeister hat aufgrund der Anmeldung bescheidmäßig festzustellen, ob der betreffende Wohnsitz als Freizeitwohnsitz verwendet werden darf. Bei *Eigentumswohnungsanlagen* ist dabei aufgrund der Rechtsprechung des VfGH erforderlich, dass die Wohnungseigentümer einen einstimmigen Beschluss über die anzumeldenden Freizeitwohnsitze fassen, ansonsten ist der Antrag zur Gänze zurückzuweisen.

#### **e) Freizeitwohnsitzverzeichnis:**

Der **Bürgermeister** hat ein Verzeichnis der Wohnsitze, die aufgrund eines Feststellungsbescheides, einer Baubewilligung oder einer Ausnahmegewilligung als Freizeitwohnsitze verwendet werden dürfen, zu führen.

#### **f) Wiederaufbau und Erweiterung von Freizeitwohnsitzen:**

Rechtmäßig bestehende Freizeitwohnsitze dürfen um höchstens 25 % der festgestellten Baumasse und Wohnnutzfläche erweitert werden, ebenso ist der Abbruch und anschließende Wiederaufbau eines festgestellten Freizeitwohnsitzes zulässig.

#### **g) Strafbestimmungen:**

Für den Fall, dass ein Wohnsitz entgegen den Bestimmungen dieses Gesetzes als Freizeitwohnsitz verwendet wird, sind **Strafen bis EUR 40.000,--** vorgesehen. Außerdem hat der Bürgermeister im Falle einer rechtswidrigen Freizeitwohnsitznutzung die weitere **Benützung des Objektes zu untersagen**.

#### **h) Erlöschen der Freizeitwohnsitzeigenschaft:**

Freizeitwohnsitze dürfen nicht mehr als solche genutzt werden, wenn entweder der Verfügungsberechtigte auf dieses Recht schriftlich verzichtet oder eine Erweiterung um mehr als 25 % der Baumasse bzw. Wohnnutzfläche erfolgt, in diesem Fall ist ein Feststellungsbescheid des Bürgermeisters über das Erlöschen der Freizeitwohnsitzzeigenschaft zu erlassen.

## D) Regionale Raumordnung

Im Gegensatz zur örtlichen Raumordnung besteht keine ausdrückliche Beschränkung des Gebietes, auf das sich die regionale Raumordnung bezieht. Die Tiroler Landesrechtsordnung kennt **keine Legaldefinition** des Begriffes „Region“, als Untergrenze muss sie jedenfalls das Gebiet mehr als einer Gemeinde umfassen, andererseits darf sie nicht mit dem Landesgebiet identisch sein. Dementsprechend differieren die Größen der Regionen in Tirol je nach sachlichem Zusammenhang stark. Andererseits bestehen regionale Zusammenschlüsse in Tirol bereits seit langem, wobei diese verschiedenste Formen der organisatorischen und rechtlichen Komplexität, vom losen freiwilligen Treffen auf informeller Basis über Vereine, gesellschaftsrechtliche Zusammenschlüsse bis hin zu Gemeindeverbänden oder anderen Körperschaften öffentlichen Rechts, aufweisen.

Im Bereich der regionalen Raumordnung gab es bis zur Neuregelung im Jahr 2005 für jeden politischen Bezirk eine Bezirkskommission, weiters war das Land in insgesamt 55 Kleinregionen mit Regionalbeiräten aufgeteilt. Die Kleinregionen wurden von der Mitte der 80-iger Jahre des letzten Jahrhunderts an für ca. 10 Jahre hindurch als Bezugsrahmen für die Erlassung regionaler Entwicklungsprogramme verwendet, die jedoch kaum nachhaltige Wirksamkeit erlangt haben und mittlerweile alle wieder außer Kraft getreten sind. In den 90-iger Jahren wurden für einzelne Kleinregionen landwirtschaftliche Vorrangflächen und überörtliche Grünzonen mittels Raumordnungsprogrammen festgelegt, die bis heute in Geltung stehen.

Die im Zuge der Erstellung der örtlichen Raumordnungskonzepte und Flächenwidmungspläne detailliert durchgeführten Bestandsaufnahmen ergaben in zahlreichen Fällen einen Bedarf an einer verstärkten regionalen Zusammenarbeit der Gemeinden, z. B. bei der Ausweisung regionaler Gewerbezone oder bei der Schaffung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie etwa Alten- und Pflegeheime.

Zur (besseren) Wahrnehmung dieser Aufgaben wurden **Planungsverbände**, die **Gemeindeverbände im Sinne der Tiroler Gemeindeordnung 2001-** TGO, LGBl. Nr. 36, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 3/2011, sind, geschaffen. Durch

Verordnung der Landesregierung vom 6.12.2005, LGBl. Nr. 87/2005, wurden insgesamt 36 Planungsverbände eingerichtet, für den Bereich der Landeshauptstadt Innsbruck und der angrenzenden Planungsverbände wurde wegen der speziellen Stadt-Umland-Problematik ein weiterer eigener Planungsverband mit Verordnung vom 8.5.2007, LGBl. Nr. 29/2007, geschaffen.

Die Planungsverbände sind eine umfassende Plattform für die Zusammenarbeit der Gemeinden im Bereich der regionalen und örtlichen Raumordnung. Sie haben die Möglichkeit, im Namen der Landesregierung Regionalprogramme und -pläne auszuarbeiten. Unter Beachtung der bestehenden verfassungsrechtlichen Schranken können die Planungsverbände weiters die Gemeinden bei der Erfüllung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung unterstützen. Auf diese Weise sollen im Interesse der Kosteneinsparung Synergieeffekte genutzt werden, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Durchführung von Umweltprüfungen. Darüber hinaus können sie auf Ersuchen der betroffenen Gemeinden auch weitere Aufgabe des eigenen Wirkungsbereiches übernehmen (z. B. hochbautechnische Sachverständigenfunktion oder gemeinsames Rechnungswesen).

## E) Örtliche Raumordnung

### 1. Allgemeines:

Wie bereits unter Punkt A) angeführt, sind die Angelegenheiten der örtlichen Raumordnung Teil des den Gemeinden verfassungsrechtlich garantierten eigenen Wirkungsbereiches, der frei von Weisungen der Behörden der allgemeinen staatlichen Verwaltung zu besorgen ist.

Die Gemeinden unterliegen jedoch der staatlichen Aufsicht, die im Bereich der Raumordnung durch die Landesregierung als Aufsichtsbehörde wahrgenommen wird, wobei als Aufsichtsmittel die Instrumente der aufsichtsbehördlichen Genehmigung und der Verwaltungsprüfung zum Einsatz kommen.

Ausgehend von der im Art. 118 Abs. 2 B-VG enthaltenen Legaldefinition des eigenen Wirkungsbereiches hat die örtliche Raumordnung die **geordnete räumliche Entwicklung des jeweiligen Gemeindegebietes** sicherzustellen. Die Gemeinden müssen bei der Ausübung ihrer Kompetenzen jedoch auch auf die gleichwertigen Interessen ihrer Nachbargemeinden Rücksicht nehmen.

Der baulichen Entwicklung der Gemeinde kommt im Bereich der örtlichen Raumordnung zwar zentrale Bedeutung zu, die Aufgaben der örtlichen Raumordnung gehen jedoch darüber hinaus. Sie umfassen gleichermaßen Bereiche der infrastrukturellen und verkehrsmäßigen Erschließung, der wirtschaftlichen Entwicklung wie auch der

Freiraumplanung und Erhaltung der Umwelt. Zusammengefasst werden sie als **Ziele der örtlichen Raumordnung** bezeichnet, wobei die wichtigsten im TROG 2011 ausdrücklich aufgezählt sind.

Die Gemeinden haben insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass das vorhandene Bauland widmungsgemäß verwendet wird und die Nutzung möglichst bodensparend und zweckmäßig erfolgt. Der weitgehenden Vermeidung von Nutzungskonflikten kommt in einem dicht besiedelten Land wie Tirol eine besondere Bedeutung zu.

## 2. Durchführung:

Zur Durchführung der örtlichen Raumordnung bestehen **Raumordnungsinstrumente**, die verpflichtend von allen Gemeinden Tirols zu erstellen sind. Es handelt sich um:

- örtliches Raumordnungskonzept
- Flächenwidmungsplan
- Bebauungspläne

Die **örtlichen Raumordnungskonzepte** waren bis spätestens 31.12.2000 (Innsbruck 31.12.2001) erstmalig zu erstellen, alle 279 Tiroler Gemeinden verfügen über ein genehmigtes örtliches Raumordnungskonzept.

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist der **Flächenwidmungsplan** entweder neu zu erlassen oder sind die bestehenden Flächenwidmungspläne an die örtlichen Raumordnungskonzepte anzupassen. Derzeit (Stand 1.9.2011) sind 275 neue Flächenwidmungspläne in Kraft, für die Landeshauptstadt Innsbruck kann der Flächenwidmungsplan für die einzelnen Stadtteile schrittweise erlassen werden, wobei zahlreiche Teilpläne bereits vorliegen.

**Bebauungspläne** können unabhängig davon erlassen werden, ob in der Gemeinde die beiden anderen Planungsinstrumente bereits bestehen.

Wie auch im Bereich der überörtlichen Raumordnung hat der Erlassung der Planungsinstrumente eine umfassende **Bestandsaufnahme** vorauszugehen.

Alle genannten Pläne sind rechtlich gesehen **Verordnungen**, die vom **Gemeinderat** zu erlassen sind.

Das örtliche Raumordnungskonzept sowie die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sind auf digitalem Weg zu erstellen und dürfen nur von nach berufsrechtlichen Bestimmungen dazu befugten Personen (insb. Zivilingenieure, technische Büros) oder

durch fachlich entsprechend qualifizierte Bedienstete von Gebietskörperschaften bzw. Gemeindeverbänden ausgearbeitet werden.

Durch die TROG-Novelle 2011 wird der **elektronische Flächenwidmungsplan** eingeführt, durch den ein durchgängiger digitaler Workflow geschaffen wird, beginnend mit der Kontaktierung der Gemeinde durch den Widmungswerber bis zum Inkrafttreten der entsprechenden Verordnung und Kundmachung im Internet. Es wird daher sowohl das Erlassungsverfahren als auch das aufsichtsbehördliche Genehmigungsverfahren durchgängig elektronisch abgewickelt werden. Die Umsetzung dieses Projektes ist bereits im Laufen und wird mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Bis zur Umstellung der jeweiligen Gemeinde gelten die bisherigen Verfahrensbestimmungen unverändert weiter.

Für die **Kosten** der Ausarbeitung von **Umwidmungen** und von **Bebauungsplänen** haben die Gemeinden den betroffenen Grundeigentümern bzw. Bauwerbern unter bestimmten Voraussetzungen einen **pauschalierten Kostenersatz** vorschreiben. Die für die Anwendung erforderlichen Beitragssätze wurden von der Landesregierung in der Kostenbeitragsverordnung 2007 festgelegt. Das **Verfahren** ist nach den Bestimmungen des **AVG** durchzuführen, die Behördenzuständigkeit entspricht dem Bauverfahren.

### **3. Örtliches Raumordnungskonzept:**

#### **a) Definition und Änderungsgründe:**

Das örtliche Raumordnungskonzept hat **grundsätzliche Festlegungen** über die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde zu treffen. Es ist das grundlegende Planungsinstrument im Bereich der örtlichen Raumordnung und sowohl den Flächenwidmungsplänen als auch den Bebauungsplänen übergeordnet.

Das örtliche Raumordnungskonzept wird in **Verordnungsform** erlassen und bedarf der **aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch die Landesregierung**.

Während des Planungszeitraumes darf das örtliche Raumordnungskonzept grundsätzlich nur bei wichtigen im öffentlichen Interesse gelegenen Gründen geändert werden, zudem müssen die Ziele der örtlichen Raumordnung eingehalten werden. Weiters sind Änderungen zulässig, wenn durch diese eine bessere Erreichung der Ziele der örtlichen Raumordnung ermöglicht wird oder nur geringfügige Arrondierungen vorgenommen werden.

#### **b) Fortschreibungen:**

Spätestens vor Ablauf von **10 Jahren** ist das örtliche Raumordnungskonzept jeweils **fortzuschreiben**, die Landesregierung kann durch Verordnung für einzelne Gemeinden die Frist zur Fortschreibung bis auf höchstens 20 Jahre verlängern oder sie überhaupt von der Verpflichtung zur Fortschreibung befreien. Bisher (Stand 1.9.2011) wurden für 27 Gemeinden Verlängerungen von drei bis fünf Jahren verordnet, eine Befreiung ist noch nicht erfolgt.

Kommt eine Gemeinde ihrer Verpflichtung nicht nach, tritt eine Widmungssperre bis zur Beschlussfassung der Fortschreibung in Kraft, die die Neuausweisung von Bauland sowie Sonder- und Vorbehaltsflächen weitestgehend ausschließt.

Die ersten **Fortschreibungen** wurden im Jahr 2008 begonnen, wobei die Durchführung einer Umweltprüfung zwingend erforderlich ist. Derzeit (Stand 1.9.2011) verfügen neun Gemeinden über ein rechtsgültiges fortgeschriebenes Raumordnungskonzept, bei zahlreichen weiteren Gemeinden läuft das Erlassungsverfahren oder ist das aufsichtsbehördliche Genehmigungsverfahren anhängig.

Die Tiroler Landesregierung gewährt den Gemeinden eine Förderung als Beitrag zu den Kosten für die Fortschreibung der örtlichen Raumordnungskonzepte, die näheren Kriterien sind in einer Richtlinie geregelt.

### **c) Mindestinhalt:**

Das örtliche Raumordnungskonzept besteht aus einem **Verordnungstext**, einem oder mehreren **Plänen über die bauliche Entwicklung** sowie den erforderlichen *Bestandsplänen* und *textlichen Erläuterungen*. Die nachstehende Übersicht enthält einen detaillierten Überblick des erforderlichen Inhalts:

- Freihalteplanung:
  - Festlegung von Gebieten zur Erhaltung der freien Landschaft abgestimmt auf den jeweiligen Freihaltezweck
    - landwirtschaftliche Freihalteflächen
    - forstwirtschaftliche Freihalteflächen
    - Bewahrung erhaltenswerter natürlicher oder naturnaher Landschaftselemente und -teile
    - ökologisch besonders wertvolle Freihaltefläche
    - Erhaltung zusammenhängender Erholungsräume
  
- Entwicklungsplanung:

- angestrebte Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung unter Berücksichtigung des bestehenden Siedlungsraums
  - angestrebte Wirtschaftsentwicklung unter Berücksichtigung bestehender Strukturen und besonderer Beachtung von Wirtschaftszweigen mit starken räumlichen Auswirkungen
  - Festlegung des Höchstausmaßes der Flächen für bauliche Entwicklungen sowie deren Anordnung entsprechend dem Wohn- und Wirtschaftsbedarf
  - Festlegung von Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau
  - zeitliche Abfolge der Widmung
  - bei Baulandüberhängen Festlegung von Bauverböten
  - Gliederung des Baulandes vor allem hinsichtlich der Intensität und Dichte der Bebauung und der Erhaltung innerörtlicher Grünräume
  - Gebiete mit Bebauungsplanpflicht, zusätzlich können Bebauungsregeln erlassen werden
  - Gebiete mit Verpflichtung zur Durchführung von Baulandumlegungen
- Infrastrukturplanung:
- erforderliche Verkehrserschließung
  - sonstige erforderliche technische und soziale Infrastruktur
  - Festlegung erhaltenswerter Ortsteile sowie von Maßnahmen zur Revitalisierung leerstehender Gebäude

#### 4. Privatrechtliche Maßnahmen:

Für die Umsetzung der Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist es wesentlich, dass es gelingt, Bauland zu mobilisieren und einer widmungsgemäßen Verwendung zuzuführen.

Es wird daher den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, **Verträge mit Grundeigentümern abzuschließen**, die die genauen Kriterien der Veräußerung bzw. Bebauung von Grundstücken regeln. Die Einhaltung dieser Verträge ist auf geeignete Weise sicherzustellen.

#### 5. Flächenwidmungsplan:

##### a) Definition und Änderungsgründe:

Der Flächenwidmungsplan hat **für alle Grundflächen** einer Gemeinde die **Widmung festzulegen**, dabei sind sowohl die Planungskompetenzen des Bundes und des Landes als auch das örtliche Raumordnungskonzept zu beachten, dem der Flächenwidmungsplan nicht widersprechen darf.

Auch beim Flächenwidmungsplan handelt es sich um eine **Verordnung**, die der **aufsichtsbehördlichen Genehmigungspflicht** durch die **Landesregierung** unterliegt.

Der Flächenwidmungsplan muss innerhalb von **zwei Jahren** an das **fortgeschriebene örtliche Raumordnungskonzept angepasst** werden. Erfolgt dies nicht rechtzeitig, gilt ebenso eine Widmungssperre. Ansonsten sind Umwidmungen immer zulässig soweit der **Bedarf** an der **widmungsgemäßen Nutzung** nachgewiesen wird.

#### **b) Widmungsgrundsätze:**

Grundflächen dürfen generell nur dann gewidmet werden, wenn sie sich auf Grund ihrer **Lage und Beschaffenheit** sowie der **infrastrukturellen Erschließungsvoraussetzungen** für eine **widmungsgemäße Verwendung eignen**. Im Falle einer Gefährdung durch Wildbäche, Lawinen oder andere Naturgefahren dürfen Widmungen für Bauland nur im Bereich bereits bestehender Siedlungsgebiete erfolgen, wobei eine Baulanderweiterung in Bereiche mit erheblich höheren Gefährdungspotentialen auf keinen Fall zulässig ist. Wesentliche Hochwasserabflussbereiche und –rückhalte-räume dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sinngemäß gelten diese Bestimmungen auch für Sonder- und Vorbehaltsflächen, wobei wesentliches Kriterium die ausreichende Nutzungssicherheit ist.

Hinsichtlich der Anordnung verschiedener Widmungskategorien ist darauf Bedacht zu nehmen, dass **Nutzungskonflikte** auf Grund gegenseitiger Beeinträchtigungen durch Immissionen soweit als möglich vermieden werden, dies gilt insbesondere im Bezug auf das Erfordernis angemessener Schutzabstände zu Betrieben mit gefährlichen Stoffen und Bergbaugebieten für den Abbau von mineralischen Rohstoffen.

#### **c) Widmungskategorien:**

Das TROG 2011 enthält in den §§ 38 bis 53 einen taxativen Katalog der möglichen Widmungskategorien, die in der Übersicht auf der nächsten Seite vollständig erfasst sind.

Alle Flächen einer Gemeinde, die nicht ausdrücklich als Bauland, Sonderflächen, Vorbehaltsflächen oder Verkehrsflächen im Flächenwidmungsplan ausgewiesen sind, gelten als Freiland.

Die jeweilige **Widmungskategorie bestimmt** die **Zulässigkeit** der Errichtung bzw. Nutzung **baulicher Anlagen** und ist damit eine wesentliche Rechtsgrundlage für das Bauverfahren.

<b>Widmungskategorien im Flächenwidmungsplan</b>		

<p><b>Bauland</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebiet</li> <li>• gemischtes Wohngebiet</li>   <li>• Gewerbe- und Industriegebiet</li> <li>• beschränktes Gewerbe- und Industriegebiet</li> <li>• Gewerbe- und Industriegebiet für Betriebe mit gefährlichen Stoffen</li>   <li>• Mischgebiete: <ul style="list-style-type: none"> <li>- allgemeines Mischgebiet</li> <li>- Kerngebiet</li> <li>- Tourismusgebiet</li> <li>- landwirtschaftliches Mischgebiet</li> <li>- Mischgebiet mit eingeschränkter Wohnnutzung</li> <li>- landwirtschaftliches Mischgebiet ohne landwirtschaftsfremde Nutzung</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Sonderflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• besondere Standorteignung</li> <li>• besondere Standortgebundenheit</li>   <li>• besondere raumordnungsfachliche Gründe</li>   <li>• für Hofstellen</li> <li>• für Hofstellen mit bestimmten gewerblichen Nebennutzungen</li> <li>• für Intensivtierhaltung</li> <li>• für Austraghäuser</li> <li>• für sonst. land- und forstwirtschaftliche Gebäude</li>   <li>• für Beherbergungsgroßbetriebe</li>   <li>• für Handelsbetriebe</li> <li>• für Einkaufszentren</li>   <li>• für UVP-pflichtige Vorhaben</li>   <li>• für Tankstellen</li>   <li>• für Sportanlagen</li>   <li>• für Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe</li>   <li>• für Widmungen mit Teilfestlegungen</li> </ul>	<p><b>Vorbehaltsflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• für Gebäude und Anlagen der Gemeinde, die öffentlichen Zwecken dienen</li>   <li>• für den geförderten Wohnbau</li> </ul>
<p><b>Freiland</b></p>	<p><b>Verkehrsflächen</b></p>	

Bei **Sonderflächenwidmungen** ist die Gemeinde verpflichtet, die Widmung wieder **aufzuheben**, wenn innerhalb einer Frist von **3 Jahren** keine widmungsgemäße Verwendung erfolgt. Sobald der elektronische Flächenwidmungsplan in der jeweiligen

Gemeinde wirksam wird, erlischt die Widmung automatisch nach Ablauf von 5 Jahren im Falle der Nichtverwirklichung des Widmungszweckes.

Bei **Vorbehaltsflächen** für Gebäude und sonstige Anlagen, die **öffentlichen Zwecken** dienen, kann der Grundeigentümer **3 Jahre** nach der Widmung die **Einlöse** der Fläche durch die Gemeinde beantragen, **Vorbehaltsflächen** für den **Wohnbau** sind nach Ablauf von **einem Jahr** auf Antrag des Grundeigentümers **aufzuheben**, wenn er nachweislich die Fläche zum Kauf angeboten hat, aber kein begünstigter Rechtsträger die Fläche erwirbt. Wird die **Fläche 10 Jahre lang nicht zum Kauf angeboten**, wird die Fläche **ex-lege** in **Freiland** umgewandelt.

Zum Schutz des betroffenen Grundeigentümers ist jedoch eine unbeschränkte Vorbehaltswidmung nicht möglich. Es darf lediglich 50 % der als Bauland gewidmeten Grundflächen des betreffenden Grundeigentümers in der betreffenden Gemeinde als Vorbehaltsfläche für den objektgeförderten Wohnbau gewidmet werden, mindestens 1.500 m<sup>2</sup> müssen von der Vorbehaltswidmung unberührt bleiben.

## 6. Bebauungspläne:

### a) Definition, Erlassung und Aufhebung:

Den Bebauungsplänen kommt im Bereich der örtlichen Raumordnung vor allem im Hinblick auf eine **bodensparende**, aufeinander abgestimmte **Verbauung** der vorhandenen Bauplätze eine zentrale Bedeutung zu. Zweiter wesentlicher Aspekt der Bebauungsplanung ist die Gewährleistung einer **zweckmäßigen verkehrsmäßigen Erschließung**.

**Bebauungspläne** sind möglichst für größere funktional zusammenhängende Gebiete zu erlassen, wobei die betroffenen Flächen auch im Freiland liegen können, sofern sie im örtlichen Raumordnungskonzept für Siedlungszwecke oder betriebliche Zwecke vorgesehen sind. Weitere Voraussetzung ist die Finanzierbarkeit der erforderlichen Erschließung der betroffenen Flächen. **Unzulässig** ist die Erlassung von Bebauungsplänen immer dann, wenn die betroffenen Gebiete aufgrund Lage, Form oder Größe einer geordneten und bodensparenden Bebauung nicht zugänglich sind. In diesen Fällen ist im Normfall die vorherige Durchführung eines Baulandumlegungsverfahrens erforderlich, wodurch bodensparend und zweckmäßig bebaubare Grundstücke sowie die entsprechende Erschließung geschaffen werden.

Alle Bebauungspläne, die **vor dem 1.1.1994 erlassen** wurden, treten **drei Jahre nach Inkrafttreten des neuen Flächenwidmungsplanes** endgültig **außer Kraft**, bis dahin ist auf deren Inhalt im Bauverfahren insoweit Bedacht zu nehmen, als sie mit der geltenden Rechtslage vereinbar sind.

Im Zuge der aktuellen Novelle erfolgte eine Zusammenführung der wesentlichen Inhalte von allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplänen, nur im Falle der Festlegung der besonderen Bauweise ist zusätzlich ein **ergänzender Bebauungsplan** erforderlich.

Bestehende allgemeine Bebauungspläne müssen bis 31.12.2015 um die fehlenden Mindestinhalte ergänzt werden, ansonsten treten sie außer Kraft.

## **b) Bebauungsregeln:**

Die **Bewilligung von Neubauten** mit Ausnahme von Nebengebäuden darf in folgenden Fällen nur erteilt werden, wenn ein entsprechender **Bebauungsplan besteht**:

- Gebiete mit Bebauungsplanpflicht laut örtlichem Raumordnungskonzept
- auf Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe, Handelsbetriebe, oder Einkaufszentren
- für Gebäude, deren höchster Punkt mehr als 20 m über dem anschließenden Gelände liegt (Hochhäuser)

## **Keine Bebauungsplanpflicht besteht:**

- auf bebauten Grundstücken, wenn die erforderliche verkehrsmäßige und technische Erschließung besteht und die Erlassung eines Bebauungsplanes zur Gewährleistung einer geordneten Bebauung nicht erforderlich ist
- auf allen anderen nicht ausdrücklich der Bebauungsplanpflicht unterliegenden Grundstücken, wenn das Bauvorhaben einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung nicht zuwiderläuft, eine zweckmäßige und bodensparende Bebauung gewährleistet und einer geordneten Gesamterschließung nicht entgegensteht
- Baulücken, solange im Raumordnungskonzept die Bereiche mit Bebauungsplanpflicht noch nicht festgelegt wurden, wobei die gleichen Kriterien wie im vorstehenden Punkt einzuhalten sind
- bei Flächen, die bereits vor dem 1.1.1994 als Bauland oder Sonderflächen ausgewiesen waren, wenn die Bebauung den Zielen der örtlichen Raumordnung insbesondere im Hinblick auf die Größenverhältnisse der Gebäude zueinander und den Schutz des Orts- und Straßenbildes nicht zuwiderläuft, einer zweckmäßigen verkehrsmäßigen Erschließung und Erschließung des betreffenden Gebietes mit Einrichtungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung nicht entgegensteht und der Neubau eine zweckmäßige und bodensparende Bebauung gewährleistet. Diese Ausnahmeregelung endet jedenfalls drei Jahre nach Inkrafttreten des neuen Flächenwidmungsplanes.

### c) Inhalte:

Das TROG 2011 regelt sowohl den **Mindestinhalt**, als auch zusätzliche mögliche Festlegungen, die in der folgenden Übersicht enthalten sind. Durch die Novelle wurden weitere Festlegungen, insbesondere auch in textlicher Form zugelassen.

<b>Inhalt der Bebauungspläne</b>	
<b>Obligatorisch</b>	<b>Fakultativ</b>
<u>Immer:</u> Straßenfluchtlinien Baufluchtlinien Bauweisen Mindestbaudichten Bauhöhen	Höchstgröße der Bauplätze Mindest- und Höchstnutzfläche Firstrichtungen Dachneigungen Baugrenzlinien Höhenlage ergänzende Baudichtefestlegungen
<u>Nur im Falle der besonderen Bauweise:</u> Festlegung der Anordnung und Gliederung der Gebäude	ergänzende Bauhöhenfestlegungen Beschränkungen von Gelände- änderungen Abstandsverringerungen Fassadenstrukturen Gestaltung von Dachlandschaften

## 7. Verfahren:

### a) Grundsätze:

© Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Bau- und Raumordnungrecht  
Dr. Peter Hollmann, Tiroler Raumordnungsgesetz 2011

Die Instrumente der örtlichen Raumordnung sind in rechtlicher Hinsicht **Verordnungen** des Gemeinderates. Daraus resultiert, dass die Bestimmungen des Verwaltungsverfahrensrechts nicht zur Anwendung gelangen. Die erforderlichen verfahrensrechtlichen Bestimmungen sind direkt im TROG 2011 enthalten. Soweit im Zuge der Planerlassung eine Umweltprüfung durchzuführen ist, sind zusätzlich die Bestimmungen des TUP zu beachten.

Aus der Rechtsnatur als Verordnung ergibt sich, dass im Zuge des Erlassungsverfahrens **niemandem Parteistellung** zukommt. Es ist daher z. B. auch nicht möglich gegen eine Verordnung Berufung oder ein anderes Rechtsmittel zu erheben. Als Ausgleich für das Fehlen eines Rechtsanspruches auf Erlassung einer Verordnung sieht das TROG 2011 ein umfassendes System der **Bürgerbeteiligung** und **besondere Begründungspflichten** der Entscheidungen des Gemeinderates vor („Legitimation durch Verfahren“).

Es besteht eine allgemeine **Informationspflicht** der Gemeinden **gegenüber den Gemeindebewohnern vor Erlassung des** örtlichen Raumordnungskonzeptes und des **neuen Flächenwidmungsplanes**, insbesondere durch die Verpflichtung zur Abhaltung einer öffentlichen Gemeindeversammlung.

Wesentlich für die Rechtmäßigkeit eines Gemeinderatsbeschlusses im Bereich der Raumordnung ist das Vorliegen **ausreichender Entscheidungsgrundlagen** zum Zeitpunkt des jeweiligen Beschlusses. Dabei kommt der raumordnungsfachlichen Begründung eine zentrale Rolle zu. Die Entscheidungsgrundlagen sind vor allem für die Nachprüfbarkeit der Rechtmäßigkeit der Entscheidung durch die Landesregierung und die Höchstgerichte erforderlich.

## **b) Standardverfahren:**

Das **Verordnungserlassungsverfahren** ist grundsätzlich **zweistufig**, zunächst hat der Gemeinderat die Auflage zur allgemeinen Einsicht in den Entwurf zu beschließen (**Auflagebeschluss**). Nach Ablauf der Auflagefrist wird dann die Verordnung mit dem so genannten Erlassungs- oder **Zweitbeschluss** erlassen. Bei bloßen Änderungen der Planungsinstrumente kann dieser Zweitbeschluss gleichzeitig mit dem Auflagebeschluss erfolgen. Er wird jedoch nur gültig, wenn zum Entwurf keine Stellungnahmen abgegeben werden. Die Entwürfe von Bebauungsplänen können generell gleichzeitig aufgelegt und beschlossen werden.

Die **Auflage** von Fortschreibungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, Flächenwidmungs- und der Bebauungsplänen bzw. deren Änderungen ist vor Beginn der Auflagefrist an der **Amtstafel** der Gemeinde **kundzumachen**, in **Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnern** hat darüber hinaus bei der Fortschreibung von

Raumordnungskonzepten und bei der Neuerlassung von Flächenwidmungsplänen eine **Verlautbarung** in einer landesweit erscheinenden **Tageszeitung** zu erfolgen.

Während der Auflagefrist von **mindestens 4 Wochen** sowie innerhalb **einer Woche** nach Ablauf der Auflegung kann jede Person mit Hauptwohnsitz in der jeweiligen Gemeinde sowie jeder Grundeigentümer oder Betriebsinhaber eine **schriftliche Stellungnahme** zum Entwurf abgeben.

Wird eine Stellungnahme abgegeben, muss sich der Gemeinderat damit befassen. Sollte eine Änderung des Entwurfes beschlossen werden, so ist diese Änderung neuerlich aufzulegen, wobei die Auflagefrist auf zwei Wochen verkürzt werden kann.

Die betroffenen Grundeigentümer sind von der Entwurfsauflage bei der Erlassung bzw. Änderung von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen schriftlich zu verständigen.

Nachbargemeinden steht ebenfalls ein Stellungnahmerecht zu. Sie sind bei der Fortschreibung von Raumordnungskonzepten und Erlassung von Flächenwidmungsplänen von der Auflage zu verständigen, bei Änderungen nur, wenn der Bereich der Gemeindegrenzen oder Raumordnungsinteressen der Nachbargemeinde betroffen sind.

Die **Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes**, der **Flächenwidmungsplan** sowie deren Änderungen unterliegen der **aufsichtsbehördlichen Genehmigungspflicht** durch die **Landesregierung**. Wenn diese Genehmigung versagt wird, darf der (Zweit-) Beschluss des Gemeinderates nicht kundgemacht werden und kann daher nicht in Kraft treten. Im aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahren hat nur die Gemeinde Parteistellung, sie kann gegen die Entscheidung der Landesregierung Beschwerde an den VfGH oder den VwGH erheben.

Nach der Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes gilt bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes die Genehmigung als erteilt, wenn die Landesregierung diese nicht innerhalb von 6 Wochen ab Vorlage der vollständigen Unterlagen (alle erforderlichen Entscheidungsgrundlagen und Verfahrensunterlagen) versagt.

Nach Erteilung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung ist der **Beschluss** des Gemeinderates durch **zwei Wochen** an der Amtstafel **kundzumachen**. Mit Ablauf des letzten Tages der Kundmachungsfrist tritt die Verordnung in Kraft.

**Bebauungspläne** und deren Änderungen unterliegen **keiner Genehmigungspflicht**, weshalb der (Zweit-)Beschluss über ihre Erlassung bereits unmittelbar nach dem Ende des Verfahrens an der Amtstafel der Gemeinde durch zwei Wochen kundgemacht werden kann. Sie treten ebenfalls mit Ablauf des letzten Tages der Kundmachungsfrist

in Kraft. Anschließend sind sie der Landesregierung zur **Verordnungsprüfung** entsprechend den Bestimmungen der TGO vorzulegen.

### c) Sonderverfahren:

#### - **Widmungskorrekturen:**

Erforderliche Anpassungen des Flächenwidmungsplanes im Zusammenhang mit amtswegigen Mappenberichtigungen bedürfen nur eines Gemeinderatsbeschlusses, das Auflage- und Stellungnahme entfällt.

#### - **Aufhebung der Kenntlichmachung von Bauverboten:**

Auch in diesen Fällen ist für die entsprechende Flächenwidmungsplanänderung kein Auflage- und Stellungnahmeverfahren vorgesehen.

#### - **Aufsichtbehördliche Prüfungen:**

Sobald der elektronische Flächenwidmungsplan für eine Gemeinde wirksam ist, kann die Gemeinde beabsichtigte Umwidmungen der Aufsichtsbehörde vor der Beschlussfassung zur Prüfung vorlegen. Ergibt diese die Zulässigkeit der Änderung, entfällt die aufsichtsbehördliche Genehmigungspflicht im Falle der unveränderten Beschlussfassung.

### d) Umweltprüfung:

Die **Fortschreibung** von örtlichen **Raumordnungskonzepten** sowie die Neuerlassung des **Flächenwidmungsplanes** erfordern immer eine **Umweltprüfung**, sonstige Änderungen dieser Planungsinstrumente jedenfalls dann, wenn sie entweder die Verwirklichung UVP-pflichtiger Vorhaben ermöglichen oder Natura 2000-Gebiete betreffen.

Alle sonstigen Änderungen bedürfen nur dann einer Umweltprüfung, wenn diese aufgrund der spezifischen Gegebenheiten erhebliche Umweltauswirkungen haben. Ob dies der Fall ist, ist im Einzelfall anhand der Kriterien des Anhanges II der SUP-Richtlinie zu beurteilen (Screening). Die Landesregierung kann durch Verordnung jene Voraussetzungen näher regeln, bei deren Vorliegen jedenfalls eine Umweltprüfung erforderlich ist bzw. diese jedenfalls entfallen kann.

Für Bebauungspläne besteht generell keine SUP-Pflicht. Weiters waren alle Pläne, bei denen der erste Auflagebeschluss vor dem 21. Juli 2004 gefasst wurde und die vor dem 21.7.2006 endgültig erlassen wurden, von der SUP-Pflicht ausgenommen.

Vor der Auflage des Planentwurfes muss ein **Umweltbericht** erstellt werden, dessen Umfang im Einvernehmen mit den öffentlichen Umweltstellen im Einzelfall festzulegen ist (Scoping). Als öffentliche Umweltstellen wurden die für die rechtlichen Angelegenheiten des Umweltschutzes und der Raumordnung zuständigen Abteilungen des Amtes der Landesregierung bestimmt. Der Umweltbericht hat alle erheblichen Umweltauswirkungen des jeweiligen Planes zu erheben und zu bewerten, außerdem muss eine Alternativenprüfung vorgenommen werden.

Beim **Auflageverfahren** gibt es **Abweichungen** hinsichtlich der Auflagedauer (mindestens 6 Wochen), der erforderlichen Kundmachung (im Boten für Tirol und im Internet) und des Kreises jener Personen und Institutionen, denen das Recht zukommt im Verfahren Stellungnahmen abzugeben (jedermann, Landesumweltanwalt, Umweltorganisationen).

Betreffen die erheblichen Umweltauswirkungen auch Nachbarstaaten oder –länder so sind auf deren Verlangen **grenzüberschreitende Konsultationen** über den Inhalt des jeweiligen Plans durchzuführen, deren Dauer im vornhinein einvernehmlich festzulegen ist. Sollte eine Einigung nicht schon früher erzielt werden, darf das Erlassungsverfahren erst nach Ablauf dieser Frist fortgesetzt werden.

Bevor die planerlassende Behörde den endgültigen Beschluss über die Erlassung des Planes fällen kann, muss das Ergebnis des Auflageverfahrens schriftlich zusammengefasst werden. Die endgültige Entscheidung ist schriftlich zu begründen und öffentlich, jedenfalls im Internet zugänglich zu machen.

Schließlich sind alle der SUP-Pflicht unterliegenden Pläne und Programme in regelmäßigen Abständen auf ihre Umweltauswirkungen zu überprüfen (Monitoring).

Im Bereich der örtlichen Raumordnung führt die nicht ordnungsgemäße Durchführung der Umweltprüfung zur Versagung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung.

#### **e) Bausperre:**

Zur **Sicherung der Planungsziele** kann im Zusammenhang mit der Auflegung des Entwurfes der Fortschreibung oder der Änderung von örtlichen Raumordnungskonzepten oder der Erlassung oder Änderung von Flächenwidmungsplänen sowie Bebauungsplänen durch **Verordnung** des **Gemeinderates** eine **Bausperre erlassen** werden. Die Bausperre ist durch zwei Wochen an der Amtstafel der Gemeinde kundzumachen und tritt danach in Kraft. Besteht in einer Gemeinde ein Publikationsorgan, so ist Verordnung auch bekannt zu machen, bei Gemeinden über 5.000 Einwohner hat zusätzlich eine Verlautbarung in einer Tageszeitung zu erfolgen. Bereits vor der Auflegung kann eine Bausperre erlassen werden, wenn innerhalb eines Jahres mit der Auflegung zu rechnen ist. Die Bausperrenverordnung hat die konkreten Planungsmaßnahmen und die damit verbundenen Planungsziele anzuführen.

Die Bausperre tritt grundsätzlich mit dem Inkrafttreten der jeweiligen Planungsmaßnahme, bei solchen im Zusammenhang mit örtlichen Raumordnungskonzepten jedoch erst mit dem Inkrafttreten der entsprechenden Flächenwidmungsplanänderung, außer Kraft. Weiters tritt sie außer Kraft, wenn der betroffenen Planänderung die aufsichtsbehördliche Genehmigung versagt wird sowie jedenfalls zwei Jahre nach Auflegung des Entwurfes, wurde die Bausperre jedoch bereits vorher erlassen, dann ein Jahr ab der Erlassung, wenn nicht innerhalb des Jahres der Entwurf aufgelegt wird.

Die Bausperre bewirkt, dass die **Baubewilligung** für ein Vorhaben, das den **Planungszielen widerspricht, nicht mehr erteilt** werden darf, analoges gilt für anzeigepflichtige Vorhaben. Es handelt sich daher nicht um ein absolutes Bauverbot, durch Bausperre kann aber verhindert werden, dass wesentliche Planungsziele einer Gemeinde nicht unterlaufen werden können. Da es sich bei der Bausperre nur um ein vorläufiges Rechtsinstrument handelt, ist jedoch die beschriebene Befristung erforderlich. Aus Gründen der Publizität ist auch das Außerkrafttreten in gleicher Weise wie das Inkrafttreten kundzumachen.

Bausperrenverordnungen unterliegen der Verordnungsprüfung nach den Bestimmungen der TGO und sind daher der Landesregierung als Aufsichtsbehörde nach ihrem Inkrafttreten vorzulegen.

#### **f) Entschädigung:**

Durch die Novelle 2011 wurden die bestehenden Regelungen an die einschlägige Rechtssprechung angepasst und partiell erweitert.

Die Gemeinde hat jene **Vermögensnachteile** auf Antrag zu ersetzen, die unmittelbar durch die **Baureifmachung** des betroffenen Grundstückes entstanden sind, soweit durch die Umwidmung eine konkrete Bebauung verhindert wird. Davon sind jedoch allfällige **Wertverluste** des Grundstückes, die in Folge der Umwidmung eintreten, nur dann **umfasst, wenn** ihr **schützenswertes Interesse** das gegenteilige **öffentliche Interesse überwiegt**. Dies gilt insbesondere im Falle unbeschränkter Baulandeignung und Vorliegen eines „Sonderopfers“. **Kein Anspruch** besteht bei Wegfall der Baulandeignung (insb. wegen Auftreten von Naturgefahren), bei gleichzeitiger adäquater Ersatzwidmung sowie Zustimmung des Grundeigentümers.

Die Entschädigung ist bei der Gemeinde innerhalb von einem Jahr ab Inkrafttreten der Flächenwidmungsplanänderung geltend zu machen, kommt es innerhalb eines weiteren Jahres zu keiner Einigung, kann der betroffene Eigentümer bei der Bezirksverwaltungsbehörde die Festsetzung der Vergütung beantragen, gegen deren Entscheidung ist die Berufung an den unabhängigen Verwaltungssenat zulässig.

#### **g) Ersatzvornahme:**

Wenn der **Verfassungsgerichtshof** eine Widmungsfestlegung oder einen Bebauungsplan **aufhebt**, ist die betroffene Gemeinde verpflichtet, **innerhalb** von **sechs**

**Monaten** eine der **Rechtsansicht** des Höchstgerichtes **entsprechende** Widmung **festzulegen** oder einen entsprechenden Bebauungsplan zu erlassen.

Kommt die Gemeinde dieser Verpflichtung nicht nach, hat die **Landesregierung** durch **Verordnung anstelle** der **Gemeinde** die entsprechende Widmungsfestlegung oder den entsprechenden Bebauungsplan zu erlassen (**Ersatzvornahme**). Derartige Verordnungen sind im Landesgesetzblatt kundzumachen und der betroffenen Gemeinde mitzuteilen. Sie dürfen nur von der Landesregierung geändert werden und treten mit Inkrafttreten einer entsprechenden von der Gemeinde getroffenen Festlegung außer Kraft.

## F) Baulandumlegung

Die Baulandumlegung dient der **Neuregelung der Grundstücksordnung** in einem bestimmten Gebiet, das aufgrund der bestehenden Grundstücksordnung einer **geordneten und bodensparenden Bebauung** und einer **zweckmäßigen verkehrsmäßigen Erschließung** insgesamt nicht zugänglich ist.

Dies erfolgt in der Weise, dass für eine solche Bebauung nach Lage, Höhe, Form zweckmäßig gestaltete Grundstücke geschaffen werden, sowie die für die verkehrsmäßige Erschließung und die infrastrukturellen Einrichtungen erforderlichen Grundflächen aufgebracht werden. Dabei gilt der Grundsatz, dass jeder Eigentümer soviel Grundflächen neu zugeteilt bekommt, als er in das Verfahren eingebracht hat. Soweit dies nicht möglich ist, hat der betroffene Grundeigentümer einen Anspruch auf eine angemessene Geldentschädigung.

Baulandumlegung einerseits und die Planungsinstrumente der örtlichen Raumordnung andererseits sind in mehrfacher Hinsicht eng miteinander verknüpft. Für Grundflächen, die einer geordneten und bodensparenden Bebauung nicht zugänglich sind, dürfen ergänzende Bebauungspläne nicht erlassen werden. Außerdem dürfen nur Flächen in das Umlegungsgebiet einbezogen werden, die im örtlichen Raumordnungskonzept für Siedlungszwecke oder betriebliche Zwecke vorgesehen sind. Während des Umlegungsverfahrens sind alle Schritte zwischen der Gemeinde und der Umlegungsbehörde abzustimmen, dies betrifft insbesondere die Bindung der Umlegungsbehörde an den vom Gemeinderat zu erlassenden **Erschließungsplan**, einem Bebauungsplan, der nur die Straßenfluchtlinien für das Umlegungsgebiet festlegt.

Während der **Anhängigkeit** eines **Umlegungsverfahrens** ist die **Bewilligung** von **Neu- und Zubauten** von Gebäuden sowie der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und kleinen Geräte- und Holzschuppen **unzulässig**. Entgegen dieser Bestimmung erlassene Baubescheide leiden an einem mit Nichtigkeit

bedrohten Fehler. Außerdem bedürfen der **Erwerb des Eigentums** sowie die Einräumung von **Bau- und Wegerechten**, jede **Änderung von Grundstücksgrenzen** und die Veränderung von Grundstücken, die die **bauliche Nutzbarkeit wesentlich beeinträchtigen**, einer **Bewilligung** der Umlegungsbehörde.

Das **Umlegungsverfahren** ist jenem bei Grundzusammenlegungen nach agrarrechtlichen Bestimmungen nachgebildet. Es ist daher **mehrstufig** und wird durch **Verordnung eingeleitet** bzw. **abgeschlossen**. Zuständig für das Verfahren ist das **Amt der Landesregierung** als I. Instanz (Umlegungsbehörde), über Berufungen entscheidet die dem Landesagrarsenat nachgebildete **Umlegungsoberbehörde** beim Amt der Tiroler Landesregierung. Es handelt sich dabei um eine weisungsfreie Kollegialbehörde mit richterlichem Einschlag.

Die Einleitung des Umlegungsverfahrens kann auch gegen den Willen der betroffenen Grundeigentümer erfolgen, da **antragsberechtigt** entweder die **Gemeinde** oder die **Hälfte der Grundeigentümer** mit **mindestens 50 %** der umzulegenden **Grundfläche** sind.

## G) Tiroler Bodenfonds

Der im Jahr 1994 geschaffene Tiroler Bodenfonds hat die **Gemeinden** bei der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung zu **unterstützen**. Er ist eine juristische Person mit Sitz in Innsbruck und wird durch den Geschäftsführer nach außen vertreten. Dieser untersteht der Aufsicht eines Kuratoriums. Die Geschäftsstelle befindet sich beim Amt der Tiroler Landesregierung.

Die Tätigkeit des Bodenfonds ist nicht auf Gewinn gerichtet, er hat jedoch kostendeckend zu arbeiten. Der Fondszweck wird einerseits durch **den Erwerb von Grundstücken** und deren entgeltliche **Weitergabe**, andererseits durch die **Gewährung von Zuschüssen an Gemeinden** zum Erwerb von Grundstücken sowie für infrastrukturelle Vorhaben und landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen verwirklicht.

Seit seinem Bestehen wurden in allen Regionen Tirols weit mehr als 100 Projekte mit einem Volumen von ca. 35 Millionen Euro bearbeitet, wobei sowohl neue Siedlungsgebiete als auch regionale Gewerbegebiete zu sehr günstigen Bedingungen geschaffen werden konnten.