

---

# **RAUMORDNUNGSRECHT**

---

Verfasst von

Dr. Peter Hollmann

Amt der Tiroler Landesregierung  
Abt. Bau- und Raumordnungsrecht

Innsbruck, November 2007

# Tiroler Raumordnungsgesetz 2006 - TROG 2006

## 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 1.11.2007):

- **Tiroler Raumordnungsgesetz 2006** - TROG 2006, LGBl. Nr. 27

Es handelt sich dabei um eine Wiederverlautbarung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997 bzw. des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2001. Derzeit befindet sich eine umfangreiche Novelle mit den Schwerpunkten Baulandmobilisierung, digitaler Flächenwidmungsplan und Reform der Bebauungsplanung in Ausarbeitung, die Erlassung ist im Frühjahr 2008 vorgesehen.

- VO über nähere Bestimmungen über die Bestandsaufnahme sowie den Inhalt des örtlichen Raumordnungskonzeptes, LGBl. Nr. 122/1994

Gemeinsam mit der geplanten TROG-Novelle soll auch diese Verordnung neu erlassen werden.

- Plangrundlagen- und Planzeichenverordnung 2004, LGBl. Nr. 13, in der Fassung LGBl. Nr. 39/2007
- Kostenbeitragsverordnung 2007, LGBl. Nr. 40
- Intensivtierhaltungs-Verordnung, LGBl. Nr. 49/1994
- Verordnung über die bei der Freizeitwohnsitzanmeldung anzuwendenden Formulare, LGBl. Nr. 17/1994

Daneben enthalten **weitere Landesgesetze raumordnungsrechtliche Bestimmungen**, wie das Tiroler Naturschutzgesetz 2005 – TNSchG 2005, LGBl. Nr. 26, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 57/2007 (z. B. **Festlegung von Schutzgebieten**), das Tiroler Abfallwirtschaftsgesetz, LGBl. Nr. 50/1990, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 44/2003 (**Festlegung von Einzugsbereichen und Deponiestandorten im Abfallwirtschaftskonzept**, LGBl. Nr. 1/1993, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 44/2007) und das Tiroler Pflegeheimgesetz 2005, LGBl. Nr. 23 (**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. 123/2006). Zunehmende Bedeutung erlangt die **Wasserwirtschaftliche Planung** (6. Abschnitt des WRG). Da wasserwirtschaftlichen Planungen tendenziell große Bereiche betreffen, ist auch mit entsprechenden Auswirkungen auf die Raumordnungskompetenz der Länder zu rechnen.

### - 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. 125/2006) 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. 59/2006), 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 der **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. 58/2006), alle anderen überörtlichen Verkehrswege fallen somit in die Raumordnungskompetenz der Länder, in Tirol bestehen derzeit jedoch keine dem BStG 1971 vergleichbare planungsrechtliche Regelungen.

- sonstige Fachplanungskompetenzen:

Weitere die Raumordnungskompetenz der Länder einschränkende Zuständigkeiten des Bundes betreffen die Bereiche **Bergwesen** (z. B. **Ausweisung von Abbaugebieten** gemäß dem V. Abschnitt des Mineralrohstoffgesetz – MinroG, BGBl. I Nr. 38/1999, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 113/2006), **Luftfahrtrecht** (z. B. **Festlegung von Flugplatzgrenzen** gemäß dem IV. Teil des Luftfahrtgesetzes, BGBl. Nr. 253/1957, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 149/2006 oder **Festlegung von Sicherheitszonen** gemäß dem V. Teil dieses Gesetzes), **Schifffahrtsrecht** (z. B. **Festlegung von Hafenanlagen** gemäß dem 3. Teil des Schifffahrtsgesetz – SchFG, BGBl. I Nr. 62/1997, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 123/2005) 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. 99/2006).

**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 2006 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 Umwelprüfungs-gesetz – TUP, LGBl. Nr. 34/2005 und im TROG 2006 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 11,8 % der Fläche als Dauersiedlungsraum geeignet (Durchschnitt in Österreich 37,4 %). Auf Grund der großen Bevölkerungsdichte von 469 Einwohnern je km<sup>2</sup> (Österreichschnitt 265 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.

- Standortvorsorge für *Gewerbe- und Industriebetriebe, touristische Infrastruktureinrichtungen* sowie für die Gewinnung mineralischer Rohstoffe

#### **Raumordnungsprogramm für Golfplätze, LGBL. Nr. 75/2004**

Derzeit wird eine umfassende Überarbeitung dieses Raumordnungsprogrammes vorbereitet.

#### **Tiroler Seilbahn- und Schigebietsprogramm 2005, LGBl. Nr. 10**

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

- Standortvorsorge für *öffentliche Einrichtungen* von überörtlicher Bedeutung
- Trassenfreihaltung für *Verkehrswege* von überörtlicher Bedeutung
- überörtliche Siedlungsgrenzen, insbesondere auch im Hinblick auf die erforderlichen Schutzabstände zu Betrieben mit gefährlichen Stoffen

Raumordnungsprogramme zur Festlegung überörtlicher Bebauungsgrenzen zur Freihaltung von Hochwasserabfluss- und -rückhaltegebieten befinden sich in Ausarbeitung.

- Für Einkaufszentren enthält das TROG 2006 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 Verordnungen der Landesregierung zu erlassen (Stand 1.11.2007: 21 Gemeinden).

### **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 2006 enthaltenen Grundsätze und Ziele der überörtlichen Raumordnung umfassend behandelt und präzisiert werden.

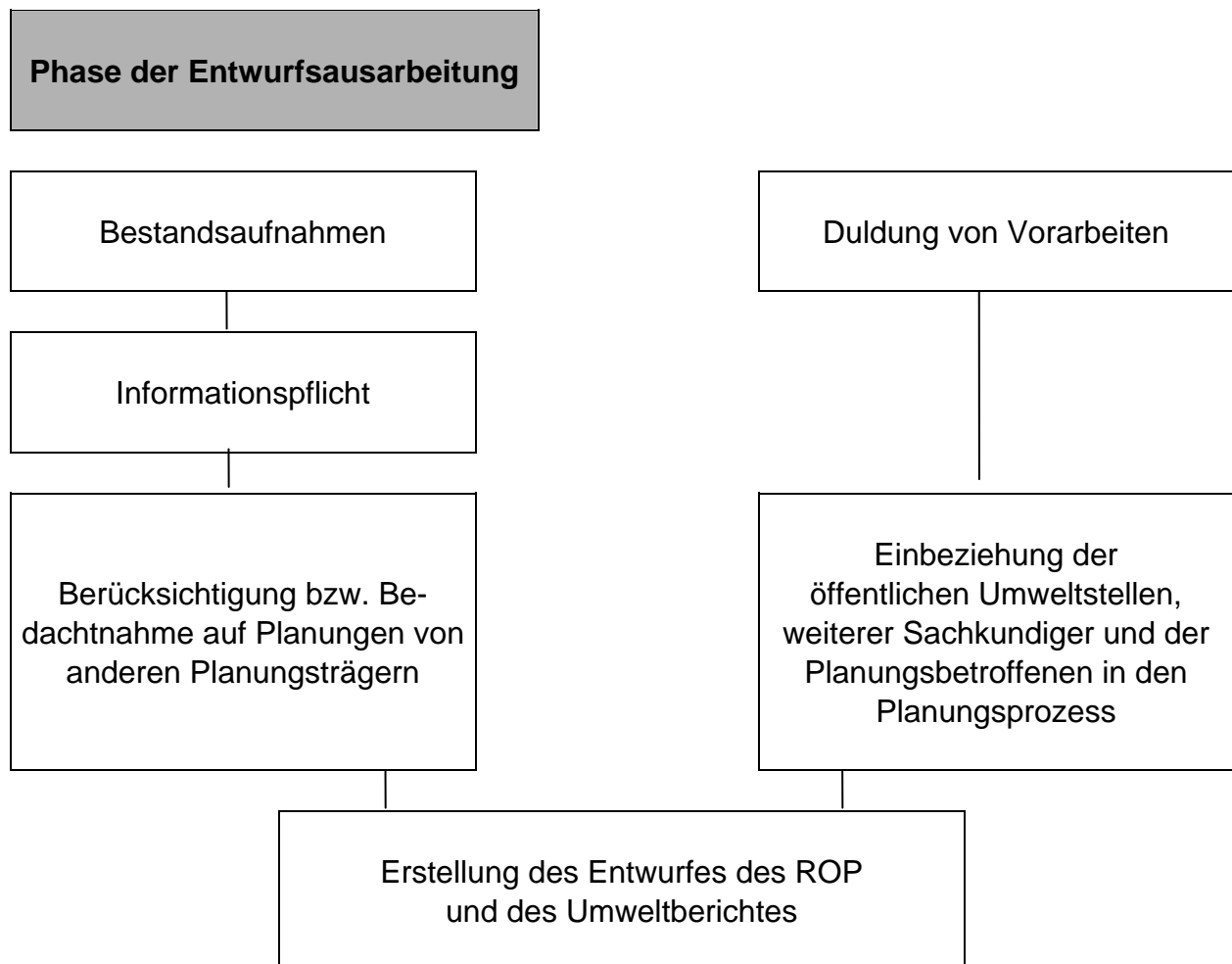
Weiters bestehen unter anderem folgende sektorale und regionale Raumordnungspläne:

- Tiroler Rohstoffkonzept
- Wirtschaftsleitbild
- 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 2006 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)

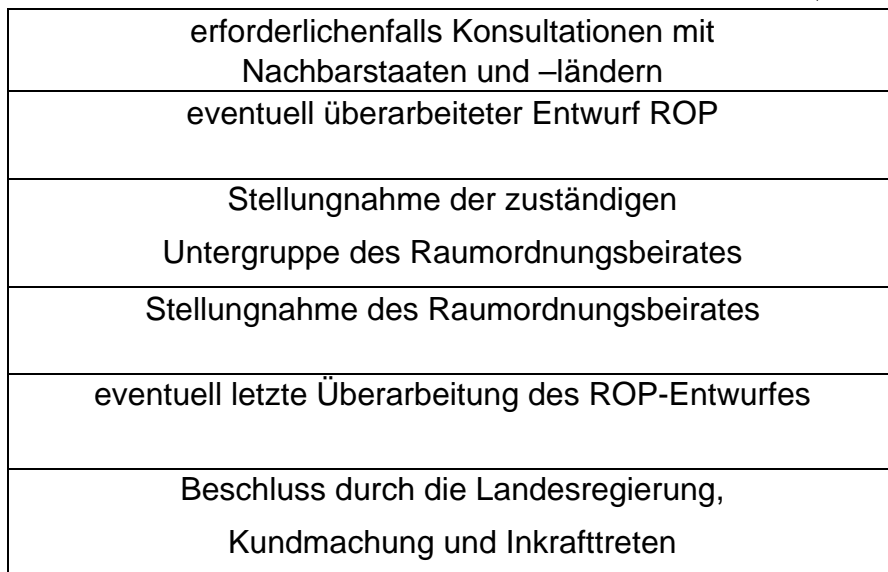
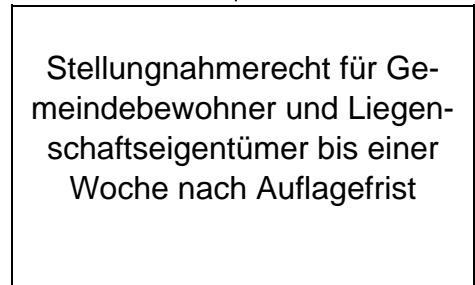
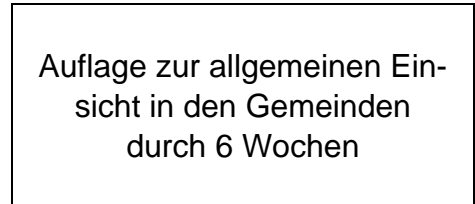


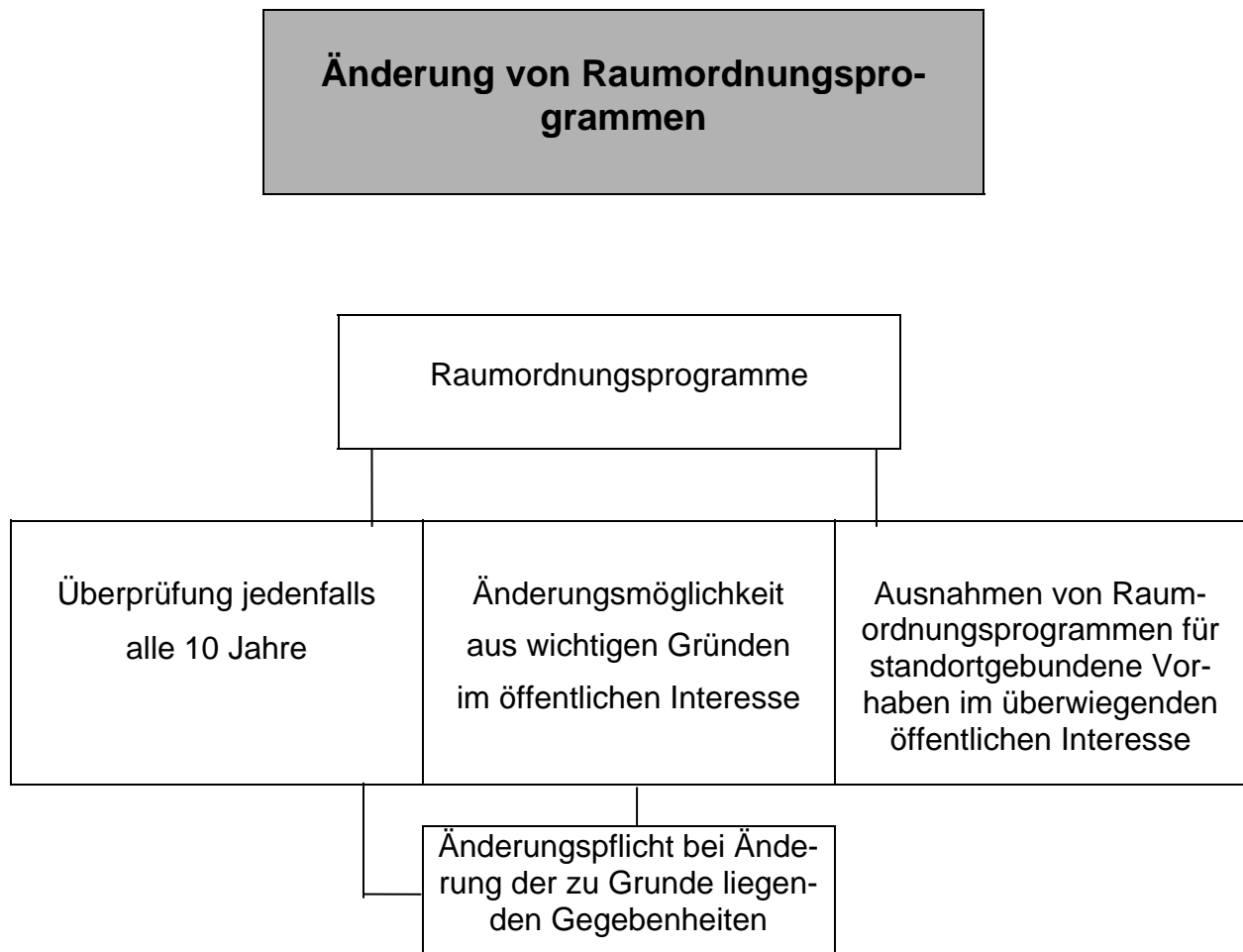
**Phase der Erlassung**

alle ROP

ROP mit Festlegung nach

§ 7 Abs. 1 lit. a – f





## 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:

- *Beherbergungsbetriebe*, 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:

© Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Bau- und Raumordnungrecht  
Dr. Peter Hollmann, Tiroler Raumordnungsgesetz 2006

#### 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. 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. Verspätete Anmeldungen sind zurückzuweisen, eine Wiedereinsetzung ist nicht möglich, da es sich um eine materiellrechtliche Frist (sog. Fallfrist) handelt.

Der Bürgermeister hat aufgrund dieser Anmeldung bescheidmäßig festzustellen, ob der betreffende Wohnsitz als Freizeitwohnsitz verwendet werden darf.

Im Rahmen der geplanten TROG-Novelle soll auf Vorschlag des Landesvolksanwaltes eine Möglichkeit geschaffen werden, nachträgliche Anmeldung wieder zuzulassen.

#### 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 bzw. 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 36.300,-** 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 Freizeitwohnsitzeigenschaft 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. 90/2005, 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 sollen eine umfassende Plattform für die Zusammenarbeit der Gemeinden im Bereich der regionalen und örtlichen Raumordnung sein. 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 dabei 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 Ordnungsprüfung 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 2006 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
- allgemeine und ergänzende Bebauungspläne

Die **örtlichen Raumordnungskonzepte** waren bis spätestens 31.12.2000 (Innsbruck 31.12.2001) erstmalig zu erstellen. Wenn eine Gemeinde dieser Verpflichtung nicht fristgerecht nachgekommen ist, durften bis zur Erlassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes von wenigen Ausnahmen abgesehen keine neuen Flächen als Bauland, Sonderflächen oder Vorbehaltsflächen gewidmet werden. Derzeit (Stand 1.11.2007) verfügen 276 Gemeinden über ein genehmigtes örtliches Raumordnungskonzept, bei den restlichen drei Gemeinden ist das aufsichtsbehördliche Genehmigungsverfahren anhängig.

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 1.11.2007) sind 259 neue Flächenwidmungspläne in Kraft, bei fast allen anderen Gemeinden läuft das Erlassungs- bzw. Genehmigungsverfahren.

**Allgemeine und ergänzende Bebauungspläne** können unabhängig davon erlassen werden, ob in der Gemeinde die beiden anderen Planungsinstrumente bereits beste-

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

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 Zivilingenieuren, technischen Büros oder durch fachlich entsprechend qualifizierte Bedienstete von Gemeinden bzw. Gemeindeverbänden im Rahmen ihrer dienstlichen Tätigkeit ausgearbeitet werden. Im Zuge der TROG-Novelle ist geplant, auch das aufsichtsbehördliche Genehmigungsverfahren bei Flächenwidmungsplänen digital abzuwickeln, sodass der bisherige aufwändige Postverkehr zwischen den Gemeinden und der Landesregierung entfallen kann.

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** und nicht nach der Landesabgabenordnung durchzuführen, die Behördenzuständigkeit entspricht dem Bauverfahren.

### 3. Örtliches Raumordnungskonzept

Das örtliche Raumordnungskonzept hat **grundsätzliche Festlegungen** über die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde zu treffen. Es wird als grundlegendes Planungsinstrument im Bereich der örtlichen Raumordnung sowohl den Flächenwidmungsplänen als auch den Bebauungsplänen vorangestellt.

Das örtliche Raumordnungskonzept wird in **Verordnungsform** erlassen und bedarf der **aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch die Landesregierung**. Das örtliche Raumordnungskonzept darf grundsätzlich nur bei wichtigen im öffentlichen Interesse gelegenen Gründen geändert werden, zudem müssen die Ziele der örtlichen Raumordnung eingehalten werden. Weiters ist eine Änderung zulässig, wenn durch diese eine bessere Erreichung der Ziele der örtlichen Raumordnung ermöglicht wird.

Spätestens vor Ablauf von 10 Jahren ist das örtliche Raumordnungskonzept 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.

Die ersten **Fortschreibungen** müssen im Jahr 2008 erfolgen, wobei dabei die Durchführung einer Umweltprüfung zwingend erforderlich ist. Im Zuge der aktuellen TROG-Novelle erfolgt eine Präzisierung des erforderlichen Inhalts der Fortschreibung

insbesondere im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen zur Baulandmobilisierung.

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

## ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT

<b>Mindestinhalt</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nutzung und Erhaltung der freien Landschaft</li><li>• angestrebte Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung unter Berücksichtigung des bestehenden Siedlungsraums</li><li>• angestrebte Wirtschaftsentwicklung unter Berücksichtigung bestehender Strukturen</li><li>• Anordnung und Gliederung des Baulandes entsprechend dem Wohn- und Wirtschaftsbedarf</li><li>• zeitliche Abfolge der Widmung</li><li>• Gliederung des Baulandes vor allem hinsichtlich der Intensität der Verbauung und der innerörtlichen Grünraumgestaltung</li><li>• Verkehrserschließung</li><li>• sonstige erforderliche Infrastruktur; Finanzierbarkeit</li><li>• erhaltenswerte Ortsteile</li></ul>	<b>Planungszeitraum</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 10 Jahre</li></ul>
	<b>Berichtspflicht des Bürgermeisters</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• an den Gemeinderat</li><li>• an Landesregierung</li></ul>
	<b>Ausarbeitung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• staatlich befugte Ziviltechniker</li><li>• technische Büros</li><li>• Bedienstete von Gemeinden und Gemeindeverbänden mit fachlicher Qualifikation im Rahmen ihrer Tätigkeit</li></ul>
	<b>Kosten</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Zuschüsse durch das Land</li></ul>

### 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:

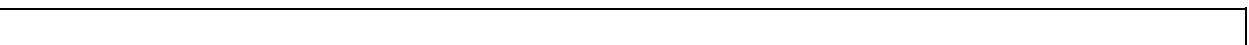
Der Flächenwidmungsplan hat **für alle Grundflächen** einer Gemeinde die **Widmung festzulegen**, dabei sind sowohl die Planungskompetenzen des Bundes und des Landes als auch das örtliche Raumordnungskonzept zu beachten, dem der Flächenwidmungsplan nicht widersprechen darf.

Bis zum In-Kraft-Treten des örtlichen Raumordnungskonzeptes dürfen Flächenwidmungspläne nur geändert werden, wenn ein wichtiger im öffentlichen Interesse gelegener Grund vorliegt und die Änderung den Zielen der örtlichen Raumordnung nicht widerspricht.

Wird das örtliche Raumordnungskonzept nicht rechtzeitig fortgeschrieben, gilt eine Widmungssperre, welche bis zum endgültigen Beschluss der Fortschreibung von wenigen Ausnahmen abgesehen die Ausweisung von neuem Bauland, Sonderflächen oder Vorbehaltsflächen verbietet.

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.



<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>Freiland</b></p>	<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 in verschiedenen Ebenen</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 objektgeförderten Wohnbau</li> </ul> <p><b>Verkehrsflächen</b></p>

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.

Bei **Sonderflächenwidmungen** ist die Gemeinde verpflichtet, die Widmung wieder **aufzuheben**, wenn innerhalb einer Frist von **3 Jahren** keine widmungsgemäße Verwendung erfolgt.

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 objektgeförderten Wohnbau** sind nach Ablauf von **5 Jahren** auf Antrag des Grundeigentümers **aufzuheben** und ist die ursprüngliche Widmung wiederherzustellen.

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:

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**.

Die Bebauungsplanung erfolgt zweistufig und zwar sind zuerst **allgemeine Bebauungspläne** für größere 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. Sie regeln die grundsätzliche Erschließung des Gebietes und legen die Mindestbaudichte fest, weiters kann die Bauweise fixiert werden.

Erst bei Vorliegen eines tatsächlichen Bedarfes an einer widmungsgemäßen Verwendung und der Finanzierbarkeit der erforderlichen Erschließung dürfen **ergänzende Bebauungspläne** erlassen werden. Sollten diese Voraussetzungen bereits zum Zeitpunkt der Erlassung des jeweiligen allgemeinen Bebauungsplanes vorliegen, können der allgemeine und der ergänzende Bebauungsplan gleichzeitig erlassen werden (**kombinierter Bebauungsplan**).

Im Zuge der anstehenden Novelle ist eine Zusammenführung der wesentlichen Inhalte der beiden Bebauungspläne im allgemeinen Bebauungsplan vorgesehen, sodass im Regelfall nur mehr ein Bebauungsplan erlassen werden muss. Nur in Spezialfällen,

insbesondere bei Festlegung der besonderen Bauweise soll weiterhin zusätzlich ein ergänzender Bebauungsplan erforderlich sein.

Die Erteilung von Baubewilligungen für Neubauten und Grundteilungsbewilligungen ist grundsätzlich nur zulässig, wenn für das betreffende Grundstück ein allgemeiner und ergänzender Bebauungsplan besteht, widrigenfalls der Bescheid an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler leidet.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind auf Dauer nur **bebaute Grundstücke** und **Baulücken**, weiters kann die Landesregierung durch Verordnung einzelne Gemeinden oder Teile von Gemeinden von der Verpflichtung zur Erlassung von Bebauungsplänen befreien. In beiden Fällen darf die Baubewilligung jedoch nur bei Vorliegen bestimmter im Gesetz taxativ geregelter Voraussetzungen erteilt werden.

Für Flächen, die bereits **vor dem 1.1.1994** als **Bauland oder Sonderflächen** ausgewiesen waren, darf auch vor Erlassung des allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplanes die Bewilligung zur Errichtung von Neubauten erteilt werden, wenn die Bebauung den Zielen der örtlichen Raumordnung insbesondere im Hinblick auf die Größenverhältnisse der Gebäude zueinander und den Schutz des Orts- und Straßensbildes 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, gleichzeitig treten alle Bebauungspläne, die vor dem 1.1.1994 erlassen wurden, 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 Novelle wird einerseits eine weitere Ausdehnung der Befreiung von der Verpflichtung zur Erlassung von Bebauungsplänen geprüft, andererseits soll ein vom VfGH geforderter effizienter Rechtsschutz im Falle der rechtswidrigen Nichterlassung von Bebauungsplänen vorgesehen werden.

<b>Inhalt der Bebauungspläne</b>	
<b>Allgemeiner Bebauungsplan</b>	<b>Ergänzender Bebauungsplan</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>zwingend:</u>  Straßenfluchtlinien für die äußere Erschließung  Mindestbaudichten</li> <li>• <u>zusätzlich möglich:</u>  Bauweisen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>zwingend:</u>  Straßenfluchtlinien für die innere Erschließung  Höchstgröße der Bauplätze  Baufuchtlinien  Bauweisen  Bauhöhen</li> <li>• <u>zusätzlich möglich:</u>  Höhenlage  Baugrenzlinien  ergänzende Baudichtebestimmungen  besondere Abstandsbestimmungen  Firstrichtungen  Dachneigungen</li></ul>

## 7. Verfahren:

### a) Grundsätze:

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 2006 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 2006 ein umfassendes System der **Bürgerbeteiligung** und **besondere Begründungspflichten** der Entscheidungen des Gemeinderates vor (sogenannte „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** des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne 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 Erlassung von Raumordnungskonzepten,

deren Fortschreibung 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 Erlassung von Raumordnungskonzepten und Flächenwidmungsplänen von der Auflage zu verständigen, bei Änderungen nur, wenn der Bereich der Gemeindegrenzen oder Raumordnungsinteressen der Nachbargemeinde betroffen sind.

Das **örtliche Raumordnungskonzept** und 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 Par- teistellung, 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 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) Umweltprüfung:**

Die Neuerlassung von örtlichen **Raumordnungskonzepten** und deren **Fortschreibung** sowie die Neuerlassung und die Gesamtänderung 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. Die Landesregierung kann durch Verordnung jene Voraussetzungen näher regeln, bei deren Vorliegen jedenfalls eine Umweltprüfung erforderlich ist bzw. diese jedenfalls entfallen kann.

Für allgemeine und ergänzende Bebauungspläne besteht generell keine SUP-Pflicht. Weiters sind 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.

#### **d) 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. 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.

#### **e) Entschädigung:**

Das geltende TROG 2006 kennt im Verhältnis zu den einschlägigen Bestimmungen anderer Bundesländer nur eine sehr eingeschränkte Entschädigungsregelung im Zusammenhang mit der Änderung von Flächenwidmungsplänen. Die Gemeinde hat nur 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, **nicht umfasst**. Konkret gebührt daher ein Ersatz für die Schaffung der erforderlichen Infrastruktur (Herstellung einer erforderlichen Verkehrsanbindung, Legen einer Wasserleitung, Schaffung eines Kanalanschlusses etc.), nicht jedoch für bereits angefallene Planungskosten im Zusammenhang mit einer vorgesehenen Bebauung.

Die Entschädigung ist bei der Gemeinde geltend zu machen, kommt es innerhalb von drei Monaten ab Inkrafttreten der Flächenwidmungsplanänderung 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.

#### f) 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 Grundflä-

chen 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 **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 Wege-rechten**, 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 **Umlegungsobehörde** 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.