

Erläuternde Bemerkungen
zum Entwurf eines Gesetzes, mit dem die Tiroler Bauordnung 2018 geändert wird

I.

Allgemeines

A.

Die Tiroler Bauordnung 2018, LGBl. Nr. 28, wurde zuletzt durch das Gesetz LGBl. Nr. xx/2021 geändert. Mit dem im Entwurf vorliegenden Gesetz sollen im Wesentlichen Klarstellungen, Verfahrensvereinfachungen und sachlich begründbare Deregulierungen vorgenommen werden. Konkret handelt es sich vor allem um folgende Neuerungen:

- Erweiterte Definition für Folientunnels;
- Legaldefinition von Weideunterständen;
- Klarstellungen hinsichtlich Bebauungsregeln;
- Zulässigkeit von Fassadenbegrünungen auch zu den Verkehrsflächen hin sowie für vor dem 1. März 1998 errichtete bauliche Anlagen;
- Klarstellungen hinsichtlich der Bewilligung von Grundstücksvereinigungen;
- Implementierung der rechtlichen Voraussetzungen für eine Energieausweisdatenbank;
- Bewilligungspflicht für die Verwendung von Räumlichkeiten im Sinn des § 13 Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 im Rahmen von Gastgewerbebetrieben zur Beherbergung von Gästen;
- Einführung der Beteiligtenstellung der Land- und Forstwirtschaftsinspektion im Bauverfahren.

B.

Die Zuständigkeit des Landesgesetzgebers zur Erlassung eines dem vorliegenden Entwurf entsprechenden Gesetzes ergibt sich aus Art. 15 Abs. 1 B-VG. Nach dieser Kompetenzbestimmung verbleibt eine Angelegenheit im selbstständigen Wirkungsbereich der Länder, soweit sie nicht ausdrücklich durch die Bundesverfassung der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung des Bundes übertragen ist. Der Kompetenztatbestand Baurecht umfasst nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes insbesondere Regelungen über die Errichtung von Gebäuden und die Baupolizei. Eine Zuständigkeit des Bundes auf dem Gebiet des Baurechts besteht nur in jenen Fällen, in denen zwischen der in die Gesetzgebungskompetenz des Bundes fallenden Materie und den einschlägigen baurechtlichen Regelungen ein unlöslicher Zusammenhang besteht, wie dies etwa im Bereich des Bergwesens hinsichtlich bergbautechnischer Anlagen, des Eisenbahnwesens, der Schifffahrt und der Luftfahrt zutrifft.

C.

Durch das Inkrafttreten eines dem vorliegenden Entwurf entsprechenden Gesetzes ergeben sich lediglich geringfügige Auswirkungen auf die von den Gemeinden durchzuführenden baubehördlichen Verfahren.

Eine Verbesserung gegenüber der bisherigen Rechtslage stellt die Ermöglichung von Fassadenbegrünungen nunmehr auch zu den Verkehrsflächen hin dar. Die weiteren im Entwurf enthaltenen Bestimmungen betreffen vor allem Klarstellungen und dienen der Steigerung der Verfahrenseffizienz bzw. der Rechtssicherheit. Ein Mehraufwand für die vollziehenden Baubehörden ist in Summe nicht gegeben.

Zu den voraussichtlichen Kosten der neu vorgesehenen Energieausweisdatenbank:

In einer Vier-Jahres-Kostenschätzung samt Risikozuschlag für die Einrichtung und weitere Betreuung einer Energieausweisdatenbank sind Gesamtkosten in Höhe von 152.484,- Euro zu erwarten, wobei vom Land Tirol unmittelbar 22.000,- Euro zu tragen sein werden. Externe Aufwände in Höhe von 110.484,- Euro werden jeweils aus dem IT-Budget des Landes Tirol zu tragen sein. Kosten in Höhe von 20.000,- Euro werden von der DVT zu tragen sein. Die Einführung der Energieausweisdatenbank bringt aber eine Erleichterung für die Gemeinden, da die bisher von den Gemeinden analog vorzunehmende inhaltliche Überprüfung der Energieausweise durch die in der Energieausweisdatenbank implementierten Prüfroutinen automatisiert und für die Gemeinden kostenlos erfolgen wird.

II.

Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

Zu Art. I:

Zu Z 1 (§ 2 Abs. 18):

Die bisherige Legaldefinition für Folientunnels soll erweitert werden, weil die dem Tunnelbegriff immanenten Öffnungen an den jeweiligen Stirnseiten in der Praxis oft unzweckmäßig sind. Es hat sich nämlich gezeigt, dass damit modernen Kultivierungsformen nicht Rechnung getragen werden kann. Auch die zweckmäßige Materialität hat im Laufe der Zeit einen Wandel erfahren, weshalb eine ausschließliche Verwendung von Folien heute als nicht mehr zeitgemäß anzusehen ist. Die Stirnseiten sollen deshalb aufgrund technischer Notwendigkeiten auch aus anderen Materialien ausgeführt werden können.

Zu Z 2 (§ 2 Abs. 18a):

Um den gesetzlichen Tierhaltungserfordernissen gerecht zu werden, bedürfen Weidetiere aus gesundheitlichen Gründen eines Schutzes vor Witterungseinflüssen. Weideunterstände und Weidezelte, die bis zu einer Nutzfläche von 40 m² auch im Freiland zulässig sind, haben in der Praxis zu Auslegungsschwierigkeiten geführt. Eine entsprechende klarstellende Definition ist daher zweckmäßig.

Zu den Z 3 (§ 5 Abs. 1) und 7 (§ 5 Abs. 4):

Mit diesen Änderungen sollen Ergänzungen erfolgen, weil nicht nur mittels Bebauungsplänen, sondern auch mit den in § 31b Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 vorgesehenen Bebauungsregeln Festlegungen über die Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen getroffen werden können.

Zu den Z 4 (§ 5 Abs. 2 lit. b und c), 5 (§ 5 Abs. 2 lit. e) und 6 (§ 5 Abs. 2 lit. f und g):

Durch eine Zusammenfassung der geltenden lit b und e soll eine Vereinfachung erreicht werden. Weiters sollen Fassadenbegrünungen auch zu den Verkehrsflächen hin ermöglicht werden.

Zu den Z 4 (§ 5 Abs. 2 lit. c), 9 (§ 6 Abs. 3 lit. c) und 31 (§ 71 Abs. 8a):

Fassadenbegrünungen besitzen Vorteile, die einerseits einen aktiven Beitrag zum Umwelt- und Naturschutz leisten und andererseits je nach Gebäudeart auch langfristig Betriebskosten senken können, vor allem durch ihre kühlende Wirkung im Sommer und wärmedämmende Wirkung im Winter. Zusätzlich haben Fassadenbegrünungen im städtischen Raum besondere Bedeutung, da sie das lokale Kleinklima maßgeblich beeinflussen können. Hier tragen begrünte Fassaden wesentlich zur Staubbindung, zur Luftbefeuchtung und zur Luftkühlung und damit zur Förderung der menschlichen Gesundheit bei. Der Begriff „Fassadenbegrünung“ soll anstelle von „Rankhilfen für Kletterpflanzen“ einheitlich verwendet werden und Fassadenbegrünungen sollen auch zu den Verkehrsflächen hin ermöglicht werden. Weiters soll durch eine Übergangsbestimmung für alle vor dem 1. März 1998 bewilligten baulichen Anlagen eine grundsätzliche, jedoch zustimmungsbedürftige, Überbauung der Bauplatzgrenzen durch eine Fassadenbegrünung ermöglicht werden.

Zu Z 8 (§ 6 Abs. 1):

Hier erfolgte eine sinngebende Klarstellung.

Zu den Z 10 (§ 6 Abs. 5), 24 (§ 49 Abs. 1), 25 (§ 54 Abs.1) und 26 (§ 54 Abs. 6):

Mit diesen Regelungen erfolgen jeweils Zitatpassagen.

Zu den Z 11 (§ 16 Abs. 1), 12 (§ 16 Abs. 2) und 13 (§ 16 Abs. 3):

Unter Beachtung der aktuellen verwaltungs- und höchstgerichtlichen Rechtsprechung und zur Vermeidung von Unklarheiten bei der Vollziehung sollen die Anforderungen für eine Bewilligung von Änderungen der Grundstücksgrenzen klargestellt werden. So ist eine Bewilligung nach Abs. 1 erster Satz dann zu erteilen (s. auch § 55 Abs. 1 und 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016), wenn für ein Grundstück nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bebauungsplan zu erlassen ist, dieser bereits erlassen wurde und die weiteren im Gesetz vorgesehenen Voraussetzungen (keine Verhinderung oder Erschwerung der in dem betreffenden Bebauungsplan festgelegten verkehrsmäßigen Erschließung) vorliegen. Eine Bewilligung nach unverändert gebliebenen Abs. 1 zweiter Satz ist dann zu erteilen, wenn für ein Grundstück, für das nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften kein Bebauungsplan zu erlassen ist, dieser aber dennoch verordnet wurde und eine dem Bebauungsplan entsprechende Bebauung der Grundstücke sowie die darin festgelegte verkehrsmäßige Erschließung nicht verhindert oder erschwert wird. Eine Bewilligung nach Abs. 2 wiederum ist dann zu erteilen, wenn kein Bebauungsplan nach Abs. 1 vorliegt und die in den lit. a, b und c taxativ aufgezählten Voraussetzungen vorliegen. Im Abs. 3 wiederum soll klargestellt werden, dass Grundstücksänderungen auch dann unzulässig sind, wenn Grundstücke mit unterschiedlich festgelegten Bauweisen oder Baudichten vereinigt werden sollen.

Zu Z 14 (§ 26):

Zur Verbesserung der Kontrolle im Sinn der Richtlinie (EU) 2018/844, mit der die Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden geändert wird, soll von einem Kontrollsystem für Energieausweise, mit dem auch bereits statistisch signifikante Ergebnisse gewonnen werden konnten, nunmehr auf ein System einer Energieausweisdatenbank übergegangen werden. Ziel ist dabei, die Steigerung der Gesamtenergieeffizienz nachzuweisen, Energie-Know-how zu generieren und die gewonnenen Daten beispielsweise für die Evaluierung festgelegter Energiekennzahlen und energiestrategische Entscheidungen zu nutzen. Eine einheitliche Struktur der Daten in einer zentralen Datenbank bietet zudem die Grundlage für Vergleiche der energetischen Qualität von Gebäuden zwischen verschiedenen Gebäudekategorien aber auch zwischen einzelnen Regionen. Diese Grundlage ist notwendig, um die Klimaziele 2030 bzw. 2050 auf dem Gebäudesektor zu evaluieren, nötige Maßnahmen zu setzen und damit die Ziele für das Bundesland Tirol zu erreichen. Weiters sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung einer Schnittstelle zum Gebäude- und Wohnungsregister geschaffen werden, um so für das Land Tirol einen Zugriff auf die die Gemeinden des Landes betreffenden Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters zu sichern (Abs. 1).

Die Überwachung und Kontrolle der Energieausweisdatenbank soll durch die Landesregierung erfolgen. Die Energieausweisdatenbank dient der Verwaltungsvereinfachung, da sie ein einfacheres Kontrollsystem, einen vereinfachten Ablauf der Wohnbauförderung, die Verbesserung der Statistik-Daten für das Land Tirol, die automatisierte Datenübernahme für den Emissionskataster, eine wesentliche Verbesserung der Daten über die Energieträgerentwicklung sowie die Unterstützung der Gemeinden bei ihren Kontrollaufgaben ermöglicht. Durch die automatisierte zentrale Datenverwaltung können Wirtschaftsakteure ebenfalls besser Unterstützung finden (Abs. 2).

Der Abgleich der Daten soll über die durch Verordnung näher zu regelnde Schnittstelle zum Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) erfolgen, wobei das Land Tirol einen Online-Zugriff auf die Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters (AGWR) erhält (Abs. 3).

Werden im Rahmen der Kontrolle der Energieausweise Mängel festgestellt, so ist dem Ersteller des Energieausweises die Verbesserung aufzutragen bzw. bei andauernder Missachtung die Behebung des Mangels mit schriftlichem Bescheid aufzutragen (Abs. 4).

Der Aussteller des Energieausweises soll hinsichtlich der gebäudetechnischen Daten jener Gebäude, Gebäudeteile oder Nutzungseinheiten, auf die sich der Energieausweis bezieht, und die von ihm selbst eingepflegten Daten des Energieausweises Zugriff auf die Energieausweisdatenbank haben (Abs. 5).

Die technische Ausführung der EDV-Anwendung (Energieausweisdatenbank) einschließlich des Zuganges, der Schnittstellen, der Übermittlungsvorgänge und der Mindestanforderungen an die Datensicherheit soll näher durch Verordnung geregelt werden (Abs. 6).

Zu den Z 15 (§ 28 Abs. 1 lit. e) und 16 (§ 28 Abs. 1 lit. f):

Die Begründung von Wohnungseigentum an Gebäuden, die der gewerblichen Beherbergung von Gästen dienen, ist aus raumordnungsrechtlicher Sicht von Belang, da im § 13 Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 zur Hintanhaltung von Umgehungen der Freizeitwohnsitzbestimmungen Vorgaben für die Nutzung der betroffenen Räumlichkeiten bestehen. Um die Einhaltung dieser Bestimmungen effizient überprüfen zu können, ist die Einführung einer eigenen Bewilligungspflicht erforderlich, die auch den Antragstellern insofern Rechtssicherheit bietet, als die rechtskonforme Nutzung der von ihnen erworbenen Einheit geprüft und im Falle der Genehmigung bestätigt wird. Die Bestimmung soll als *lex specialis* zur allgemeinen Bewilligungspflicht für Verwendungszweckänderungen im § 28 Abs. 1 lit. c eingefügt werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Ergänzung im § 29 Abs. 4 zu sehen, der eine ausdrückliche Nachweispflicht des Bauwerbers bezüglich der Einhaltung der Bestimmungen des § 13 Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 vorsieht.

Zu Z 17 (§§ 29 Abs. 2, 30 Abs. 2 und 4, § 31 Überschrift und Abs. 1 bis 5, 34 Abs. 9, 31, 41 Abs. 2, 44 Abs. 1, 54 Abs. 4, 5, 6 und 8):

Mit Wirksamkeit 18. Dezember 2020 wurde die Planunterlagenverordnung 1998 durch die Bauunterlagenverordnung 2020 ersetzt. Die Umbenennung erfolgte, weil sich gezeigt hatte, dass Pläne nur einen Teil der für ein vollständiges Bauverfahren erforderlichen Unterlagen abbilden und es im Übrigen zu Verwechslungen mit der auf das Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 gestützten Planzeichen- und Plangrundlagenverordnung kam. Der früher verwendete Begriff „Planunterlagen“ soll deshalb jeweils durch den Begriff „Bauunterlagen“ ersetzt werden.

Zu Z 18 (§ 29 Abs. 4):

Zur Hintanhaltung von Umgehungen in Bezug auf Freizeitwohnsitze im Zuge der Schaffung von Gastgewerbebetrieben zur Beherbergung von Gästen sollen qualifiziertere Nachweise gefordert werden können. Im Übrigen entfällt die Verweisung auf § 13 Abs. 7, da diese Bestimmung auf Inhaber von allfälligen Ausnahmegenehmigungen abstellt.

Zu Z 19 (§ 32 Abs. 3), 20 (§ 32 Abs. 4 bis 11) und 22 (§ 39 Abs. 5):

Im Zuge der Kompetenzverschiebung im Bereich des Landarbeitsrechts (bundeseinheitliches Landarbeitsgesetz, das an die Stelle bisheriger Regelungen getreten ist; landesrechtlich wurde ein Landarbeitsrecht-Organisationsgesetz LAOG 2021 – samt einem LAOG-Begleitgesetz – über die Einrichtung von Verwaltungsorganen in den Angelegenheiten des Arbeitsrechtes in der Land- und Forstwirtschaft geschaffen) entfielen Regelungen über Anhörungsrechte der Land- und Forstwirtschaftsinspektion im Bereich des Landarbeitsrechts. Zum Schutz von land- und forstwirtschaftlichen Dienstnehmern soll der Land- und Forstwirtschaftsinspektion im Bauverfahren eine Beteiligtenstellung eingeräumt werden. Die Einfügung eines neuen Abs. 3 erfordert eine entsprechende Ummummerierung der bisherigen Abs. 3 bis 10 und eine Zitat Anpassung im § 39 Abs. 5.

Zu Z 21 (§ 33 Abs. 7):

Mit dieser Regelung soll klargestellt werden, dass nur der Straßenverwalter einer öffentlichen Straße nach § 6 des Tiroler Straßengesetzes Parteistellung im Bauverfahren haben soll, soweit die Schutzinteressen der Straße betroffen sind.

Zu Z 23 (§ 43 Abs. 3):

Es soll klargestellt werden, dass die Benützung des Luftraumes mittels Kränen jedenfalls zu dulden ist und keiner Zustimmung bzw. bescheidmäßigen Anordnung bedarf.

Zu Z 27 (§ 67 Abs. 2 lit. l) und 28 (§ 67 Abs. 2 lit. m bis z1):

Im Zusammenhang mit der Pflicht zur Übermittlung von Energieausweisdaten durch den Aussteller eines Energieausweises sollen die Strafbestimmungen entsprechend ergänzt und aufgrund der Einfügung der neuen lit. l die bisherigen lit. l bis z neue Buchstabenbezeichnungen erhalten.

Zu Z 29 (§ 70 Abs. 7) und 30 (§ 70 Abs. 8, 9 und 10):

Diese Bestimmung regelt die Verwendung personenbezogener Daten im Zusammenhang mit der neu vorgesehenen Energieausweisdatenbank. Die Einfügung eines neuen Abs. 7 erfordert eine entsprechende Ummummerierung der bisherigen Abs. 7, 8 und 9.

Zu Z 34 (§ 72 Abs. 20):

Mit dieser Änderung erfolgt eine Richtigstellung einer Verweisung (Verweisung auf § 31 Abs. 3 an Stelle der Verweisung auf § 31 Abs. 5).

Zu Art. II:

Diese Bestimmung regelt das Inkrafttreten. Im Abs. 2 soll im Zuge einer Übergangsregelung klargestellt werden, dass der neue Genehmigungstatbestand im § 28 Abs. 1 lit. e nur auf Tatbestände anzuwenden ist, die nach dem 1. Jänner 2022 verwirklicht werden.