

Raumordnungsnovellen 2019

Anlass für Novellen



- **Regierungsprogramm 2018-2023 „Entschlossen regieren. Tirols Zukunft sichern“:**
Stärkung TBF, Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau, Flächenbedarf für Handelsbetriebe, Widmungsbilanz
- **Grundsatzbeschluss der Landesregierung vom 26.6.2018:**
Leistbares Wohnen, Eindämmung des Flächenbedarfs, neue Formen touristischer Beherbergung
- **Beschluss der Landesregierung vom 9.1.2019:**
Maßnahmenpaket „leistbares Wohnen“. Ergänzende Maßnahmen in allen im Hinblick auf diese Thematik relevanten Rechtsbereichen (Raumordnung, Baurecht, Wohnbauförderung, Grundverkehr)
- **VfGH Erkenntnis vom 12.3.2019, ZI. G 386/2018, V 78-80/2018:**
Aufhebung der Regelung der Kundmachung im Rahmen des elektronischen Flächenwidmungsplanes (eFWP)

Novellen TROG 2016



1. TROG Novelle 2019 (LGBl. Nr. 110/2019) :

- Umsetzung des Regierungsbeschlusses zum leistbarem Wohnen vom 9.1.2019
- beschlossen vom Landtag am 3.7.2019
- in Kraft ab 1.1.2020, befristete Widmungen ab 1.7.2020

2. TROG Novelle 2019 (LGBl. Nr. 122/2019):

- Umsetzung des VfGH-Erkenntnisses vom 12.3.2019
- Neuregelung des Tiroler Bodenfonds
- beschlossen vom Landtag am 9.10.2019
- in Kraft ab 15.11.2019 hinsichtlich eFWP, ansonsten ab 1.1.2020

Zentrale Inhalte

a) Maßnahmenpaket „Leistbares Wohnen“

- Ausbau der bestehenden Regelungen über Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau
 - Verpflichtung zur Ausweisung eines Mindestausmaßes
 - Wiedereinführung der Beschränkung der Verwendung von Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau auf objektgeförderte Wohnbauvorhaben
- Befristung künftiger Baulandwidmungen auf 10 Jahre
- Erweiterung der Aufgaben des Tiroler Bodenfonds (Unterstützung der Gemeinden in der aktiven Raumordnungspolitik) und Neufassung der Organisationsvorschriften

Zentrale Inhalte



b) Touristische Entwicklungen:

- Schaffung einer Legaldefinition für Chalets und Chaletdörfer und die Einführung einer Widmungskategorie „Sonderflächen für Chaletdörfer“, strenge Kriterien für Zulässigkeit
- Anpassung der bestehenden Bestimmungen für Beherbergungsgroßbetriebe an jene für Chaletdörfer;

c) Handelsbetriebe:

- Ergänzung des Katalogs an Bedachtnahmekriterien zur Sicherstellung der sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden
- Verpflichtung zur mehrgeschossigen Bauweise und Mehrfachnutzung

Zentrale Inhalte



d) Klarstellungen bzw. Präzisierungen aufgrund der Rechtsprechung des VwGH und des LVwG:

- Freizeitwohnsitzregelung: Klarstellungen im Fall des Wiederaufbaues eines Freizeitwohnsitzes und bei vorübergehenden Nutzungsunterbrechungen
- Wohn- und Mischgebiete sowie Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau: Klarstellung des Umfanges des Immissionsschutzes bei Wohngebäuden
- Hofstellen: nur mehr für landwirtschaftliche Betriebe, bei Neugründungen Sonderflächenwidmungen nur mehr für Betriebe mit aktiver Tierhaltung zulässig. Klarstellung der Zusammenrechnung sämtlicher Gebäude, die in einem räumlichen Naheverhältnis zum Wohngebäude bzw. Wohnteil einer im Freiland befindlichen Hofstelle stehen.

Zentrale Inhalte



e) Deregulierungen und Verfahrenserleichterungen:

- Flexibilisierung des Zeitpunktes der Befassung des Raumordnungsbeirates im Verfahren zur Erlassung und Änderung von Raumordnungsprogrammen
- Erweiterung des Entfalls der Kostenbeitragspflicht
- Ermöglichung der Änderung der Betriebsart rechtmäßig bestehender Betriebe im Wohngebiet unter Wahrung des Immissionsschutzes der Nachbarn
- Zulässigkeit der Anbringung von in Dach- oder Wandflächen integrierten Photovoltaikanlagen mit einem Parallelabstand von höchstens 30 cm in allen Widmungskategorien

Zentrale Inhalte



e) Deregulierungen und Verfahrenserleichterungen:

- Ergänzung des Kataloges der im Freiland zulässigen baulichen Anlagen
- Präzisierung des zulässigen Ausmaßes der Ausbauten von Dachböden bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden im Freiland
- Festlegung konkreter zulässiger Lärmgrenzwerte für Sonderflächen und für Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau
- Vornahme einer Klarstellung hinsichtlich der Berechnung der Wandhöhe bei geneigten Flächen

Zentrale Inhalte



f) weitere Neuerungen:

- Einführung einer Widmungsbilanz auf Ebene der Planungsverbände
- Ergänzung im Bebauungsplan: Möglichkeit die Höhen der Oberkante der Rohdecke des obersten unterirdischen Geschosses insbesondere zur Sicherstellung einer hochwassersicheren Bebauung festzulegen
- Legistische Neufassung der Verfahrensbestimmungen
- Kundmachungen und Bekanntmachungen an der Amtstafel der Gemeinde – Erweiterung im Hinblick auf die elektronische Amtstafel
- Sonderregelungen für Innsbruck: Weitergeltung analoger Flächenwidmungsplan, Regelung der Übernahme in den eFWP
- Aufhebung obsolet gewordener Übergangsbestimmungen

Zentrale Inhalte



g) Kundmachungen im eFWP:

- Kundmachungen im Rahmen des eFWP erfolgen künftig durch die Gemeinde
- sämtliche seitens der LReg kundgemachten Flächenwidmungspläne verlieren am 1.1.2020 ihre gesetzliche Absicherung
- deswegen bestätigende elektronische Kundmachung seitens der Gemeinde ab 15.11.2019 notwendig

Freizeitwohnsitze

- Beim Wiederaufbau von Freizeitwohnsitzen wird klargestellt, dass auch die Wohnnutzfläche um nicht mehr als 25 % überschritten werden darf (§ 15 Abs. 1)
- Aufgrund Entscheidungen des LVwG erfolgen Klarstellungen:
 - mit der bisherigen Diktion war die Baumasse bzw. die Wohnnutzfläche des rechtmäßig bestandenem früheren Freizeitwohnsitzes gemeint (§ 15 Abs. 2)
 - ein rechtmäßig bestehender Freizeitwohnsitz verliert diese Eigenschaft durch eine Unterbrechung der Nutzung als Freizeitwohnsitz nicht (§ 17 Abs. 1 lit. b)

Plangrundlagen



- Ergänzend zur bisher bereits vorgesehenen Baulandbilanz hat die LReg nunmehr auch eine Widmungsbilanz zu erstellen, die auf Ebene der Planungsverbände das Widmungsgeschehen während der jeweils letzten zwei Jahre abbildet (§ 28a)
- Entfall der Kostenbeitragspflicht des Grundeigentümers bzw. Bauberechtigten, wenn der Flächenwidmungsplan zum Zweck der Anpassung an die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes, der Behebung von Fehlern in der elektronischen Kundmachung oder der Durchführung von Widmungskorrekturen geändert wird (§ 29a Abs. 1)
 - am 31.12.19 anhängige Verfahren sind einzustellen (Art. II Abs. 5)

Örtliches Raumordnungskonzept



- neue systematische Gliederung des bisherigen § 31 in die §§ 31, 31a und 31b.
- Inhalte bleiben im wesentlichen unverändert
- zentrale Bedeutung hat der neue § 31a betreffend Vorsorge für den geförderten Wohnbau
- Fortschreibungen, bei denen bis zum 31.12.2019 der Entwurf zur Vorprüfung dem Land vorgelegt wird, können nach den bisherigen Bestimmungen erstellt werden (§ 111)

§ 31a Vorsorge für den geförderten Wohnbau



= Zentraler Punkt zur Reduktion der Wohnkosten

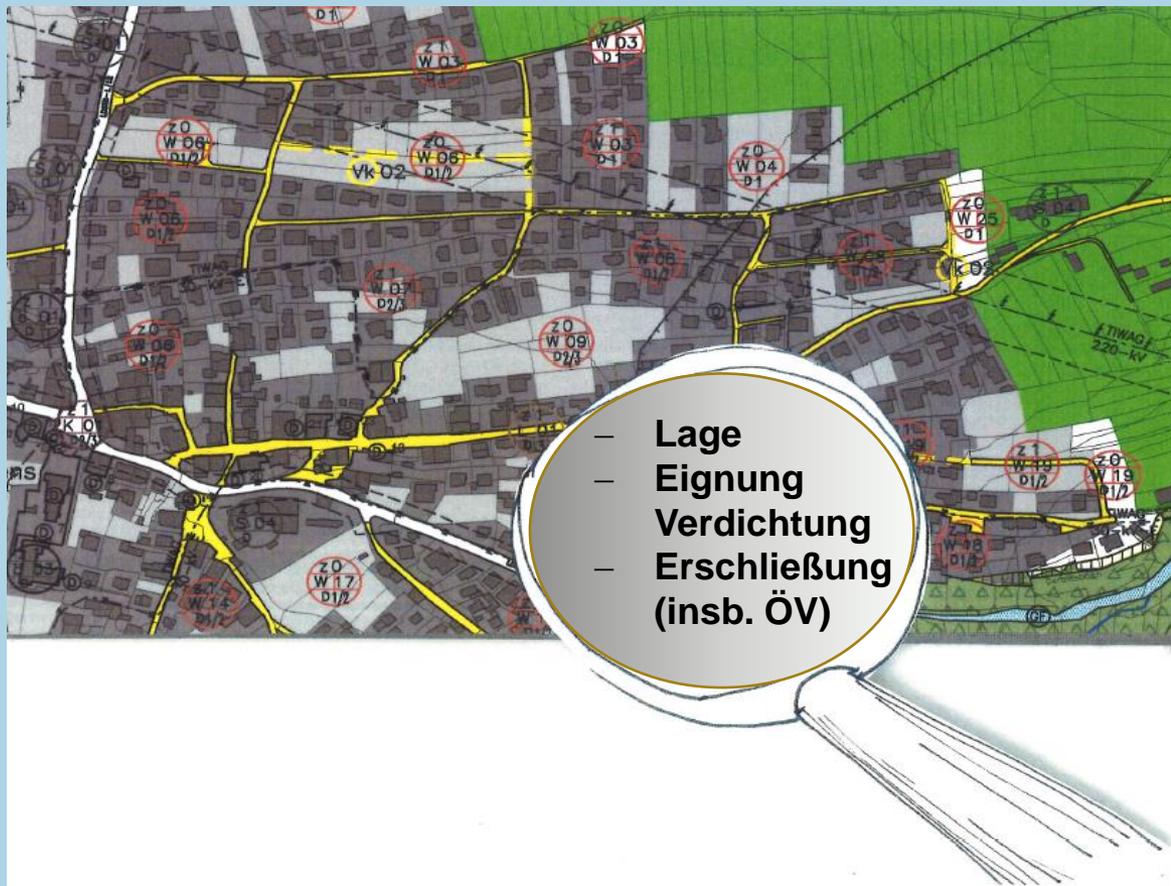
- Künftig verpflichtende Ausweisung im örtlichen Raumordnungskonzept des Mindestausmaßes jener Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau auszuweisen sind, und jener Grundflächen, die für eine entsprechende Widmung in Betracht kommen
- Jedoch keine absolute Verpflichtung:
 - In der jeweiligen Gemeinde müssen entsprechend geeignete Grundstücke überhaupt vorhanden sein
 - leistbarer Wohnraum für Dauerwohnzwecke steht nicht ausreichend zur Verfügung oder
 - nicht entsprechend geeignete und verfügbare Flächen, die im Eigentum der Gemeinde oder Gemeindegutsagrargemeinschaften stehen oder
 - Flächen nicht mittels Vertragsraumordnung für leistbares Wohnen ausreichend gesichert werden können

§ 31a Vorsorge für den geförderten Wohnbau



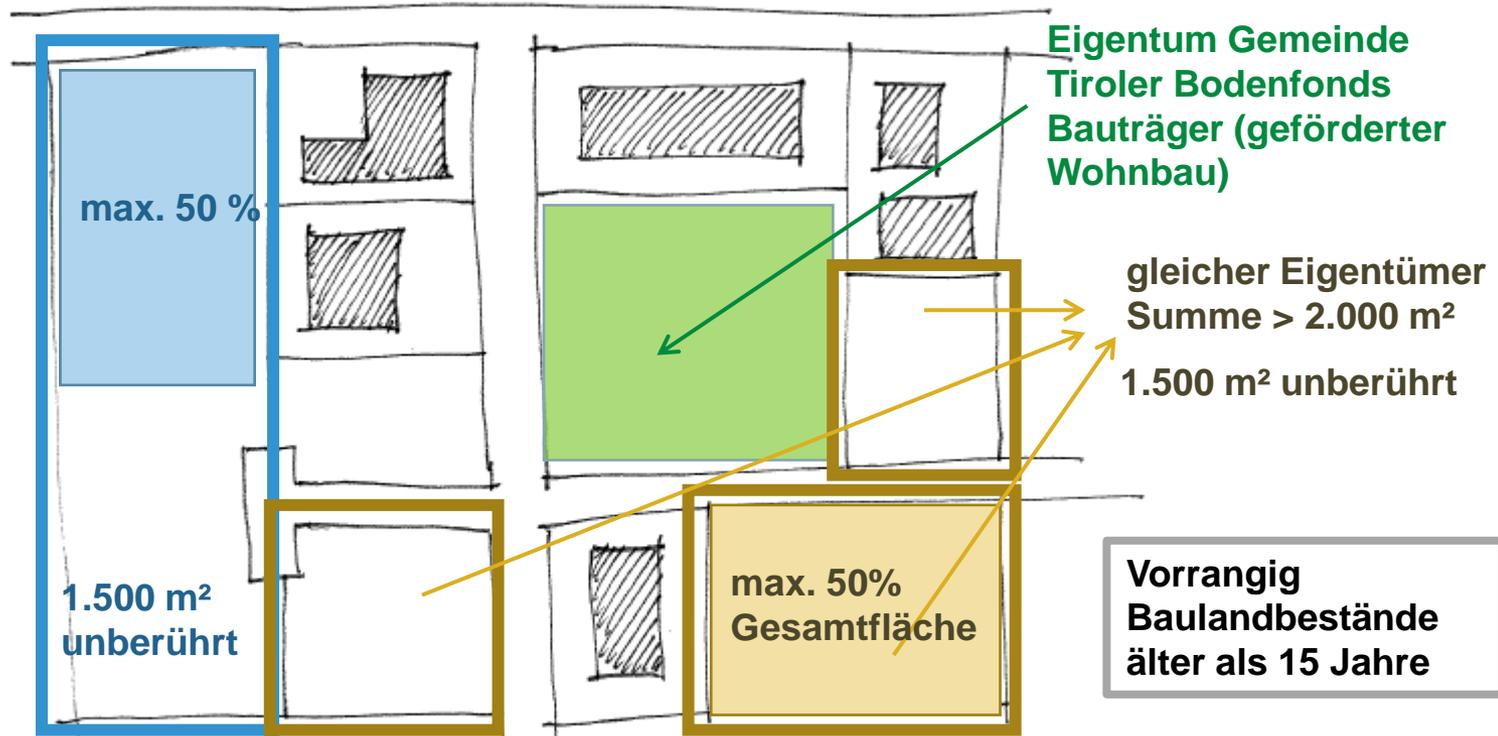
- Primär sind Grundflächen im Eigentum der Gemeinde, des Tiroler Bodenfonds und von Bauträgern, die geförderten Wohnbau errichten, heranzuziehen (Abs. 3)
- Sekundär Grundflächen, die im Eigentum ein und derselben Person stehen und deren Ausmaß insgesamt 2.000 m² übersteigen. Weiters dürfen nur höchstens 50 v. H. der im Eigentum ein und derselben Person stehenden Grundflächen herangezogen werden, wobei Grundflächen im Ausmaß von mindestens 1.500 m² unberührt bleiben müssen, außer der Eigentümer stimmt ausdrücklich zu (Abs. 4)
- Ausdrücklich wird klargestellt, dass eine nachträgliche Änderung der Eigentumsverhältnisse keine Auswirkung auf die Ausweisung einer Fläche als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau hat (Ergänzung Abs.4 in zweiter Novelle)
- Kommt die Gemeinde ihrer Verpflichtung nicht oder unzureichend nach, ist der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes die aufsichtsbehördliche Genehmigung zu versagen (§ 65 Abs. 2 lit. g)

Auswahl nach Eignung



Inanspruchnahme von Flächen

Flächenausmaß
mind. 2.000 m²



Ausgenommen Grundeigentümer stimmt größerem Anteil ausdrücklich zu

§ 37a Befristete Widmung als Bauland

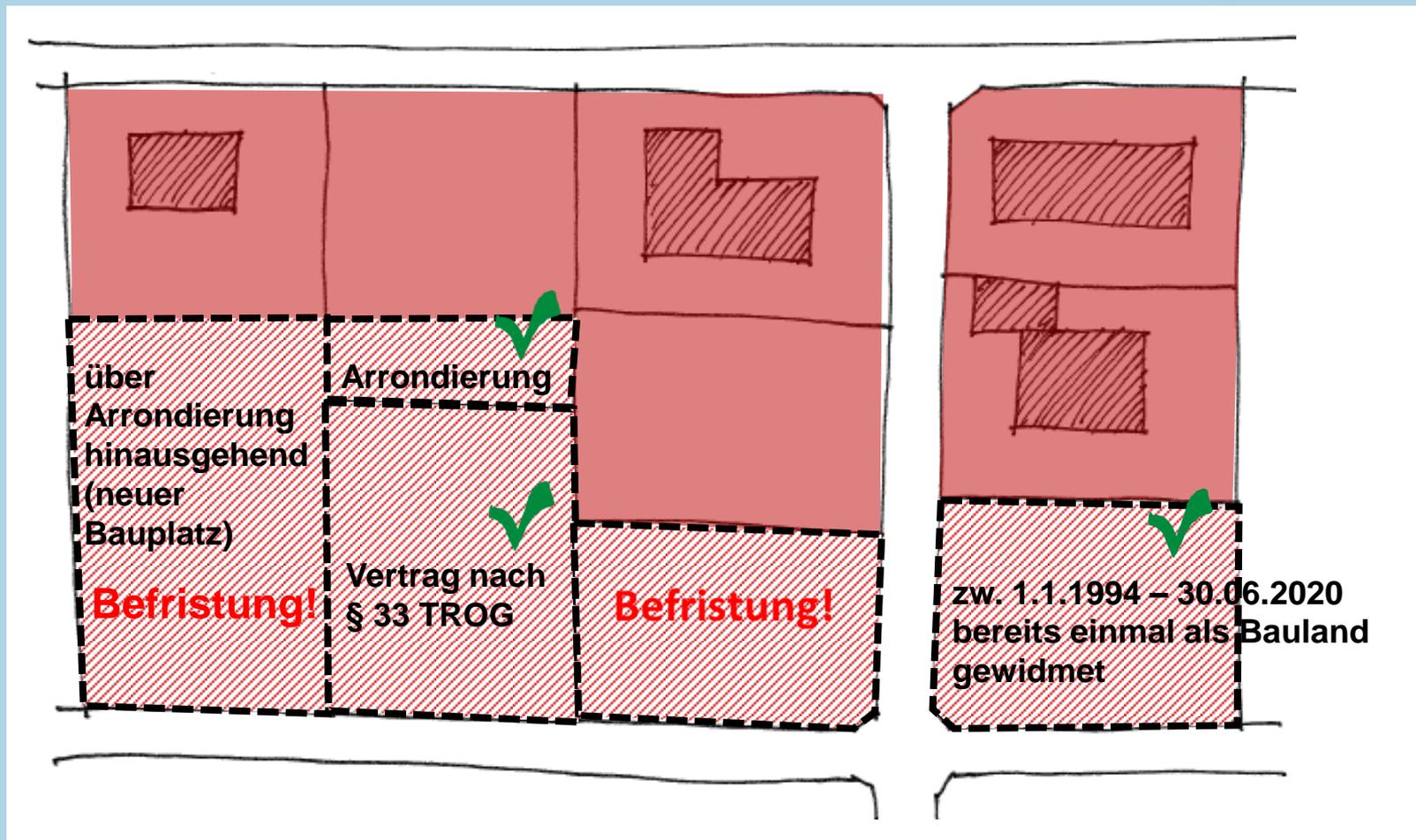


- Werden unbebaute Grundflächen von Freiland in Bauland gewidmet, tritt die Widmung dieser Grundflächen als Bauland außer Kraft, wenn die Baubewilligung für ein der Widmung entsprechendes Bauvorhaben nicht innerhalb von zehn Jahren nach dem Inkrafttreten der Widmung erteilt wird oder wenn eine solche Baubewilligung erlischt
- Gilt für Widmungen ab 1.7.2020
- Ausnahmen:
 - Grundflächen, für die im Zeitraum vom 1.1.1994 bis 30.6.2020 zumindest einmal bereits eine Widmung als Bauland bestanden hat (Abs. 1 lit. a)
 - kleinräumige Grundflächen, deren Widmung als Bauland nur der Abrundung bereits bestehender, nicht befristet gewidmeter Baulandbereiche dient (Abs. 1 lit. b)
 - Grundflächen, deren widmungsgemäße Bebauung mittels Vertragsraumordnung sichergestellt ist (Abs. 1 lit. c)

§ 37a Befristete Widmung als Bauland



- Weitere Inhalte:
 - Lauf der Frist wird durch eine Änderung der Widmung als Bauland nicht berührt (Abs. 2)
 - Auf Anregung des Grundeigentümers kann für das Außerkrafttreten der Widmung eine längere, höchstens jedoch 15-jährige Frist festgelegt werden, wenn eine frühere widmungsgemäße Verwendung derselben aus Gründen, die nicht vom Grundeigentümer zu vertreten sind, nicht möglich ist (Abs. 3)
 - Kommt ein Vertrag zustande, der eine widmungsgemäße Bebauung noch innerhalb offener Frist vorsieht, so ist die Befristung in Bezug auf die betreffende Grundfläche aufzuheben (Abs. 4)
 - Wird ein Bauplatz rechtzeitig einer widmungsgemäßen Verwendung zugeführt, hat die Gemeinde den Wegfall der Befristung im eFWP ersichtlich zu machen und die Widmung als Bauland ohne Befristung darzustellen (Abs. 6)
 - Tritt die Widmung als Bauland außer Kraft, hat die Gemeinde im eFWP die nunmehrige Widmung als Freiland darzustellen (Abs. 7)



Vereinfachungen und Klarstellungen



- Wohn- und Mischgebiete sowie Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau:

Klarstellung, dass bei Wohngebäuden Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge einschließlich der dazugehörigen Rampen und Zufahrten errichtet werden dürfen, ohne dass deren Immissionsauswirkungen sachverständig geprüft werden müssen, wenn deren Anzahl 10 v.H. der nach § 8 Abs. 1 der Tiroler Bauordnung 2018 gesetzlich erforderlichen Abstellmöglichkeiten nicht übersteigt (§ 38 Abs. 1 lit. a)

- Wohngebiet:

Ermöglichung der Änderung der Betriebsart oder des Verwendungszwecks rechtmäßig bestehender Betriebe im Wohngebiet unter Wahrung des Immissionsschutzes der Nachbarn (§ 38 Abs. 3 lit. b)

Vereinfachungen und Klarstellungen



- Photovoltaikanlagen:

Schaffung der Möglichkeit zur Anbringung von Photovoltaikanlagen, sofern sie in Dach- oder Wandflächen integriert sind oder der Parallelabstand zur Dach- bzw. Wandhaut an keinem Punkt 30 cm übersteigt ohne besonderes Widmungserfordernis bei allen Widmungskategorien (§§ 38, 39, 40, 43, 52, 52a)

- Sonderflächen und Vorbehaltsflächen:

Festlegung zulässiger Lärmgrenzwerte für Sonderflächen und für Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau (§ 43 Abs. 3 und § 52a Abs. 1)

- bei Sonderfläche abhängig vom Verwendungszweck
- bei Vorbehaltsflächen geförderter Wohnbau wie gemischtes Wohngebiet

- Abstellplätze lt. § 8 (1) TBO + 10 % samt Rampen und Zufahrten



- Abstellplätze darüber hinaus – **Immissionsprüfung erforderlich**

- Parallelabstand zur Dach- bzw. Wandhaut nicht > 30 cm



Freiland

- Ergänzung des Kataloges zulässiger baulicher Anlagen im Freiland (§ 41 Abs. 2)
- Präzisierung des zulässigen Ausmaßes der Ausbauten von Dachböden bei rechtmäßig bestehenden nicht landwirtschaftlichen Gebäuden im Freiland (§ 42a Abs. 3):
 - Berechnungsbasis ist die Baumasse der ausgebauten Gebäudeteile
 - Erweiterung um höchstens 25 % dieses Betrages, jedenfalls jedoch 300 m³
 - Zubauten sind anzurechnen



LAND
TIROL

§ 41 Abs. 2 lit a

- Ortsübliche Städel in Holzbauweise
NEU: betonierte Bodenplatte zulässig





- Ortsübliche Stadel in Holzbauweise
NEU: betonierte Bodenplatte zulässig

- **ACHTUNG:** keine Kraftfahrzeuge !





LAND
TIROL

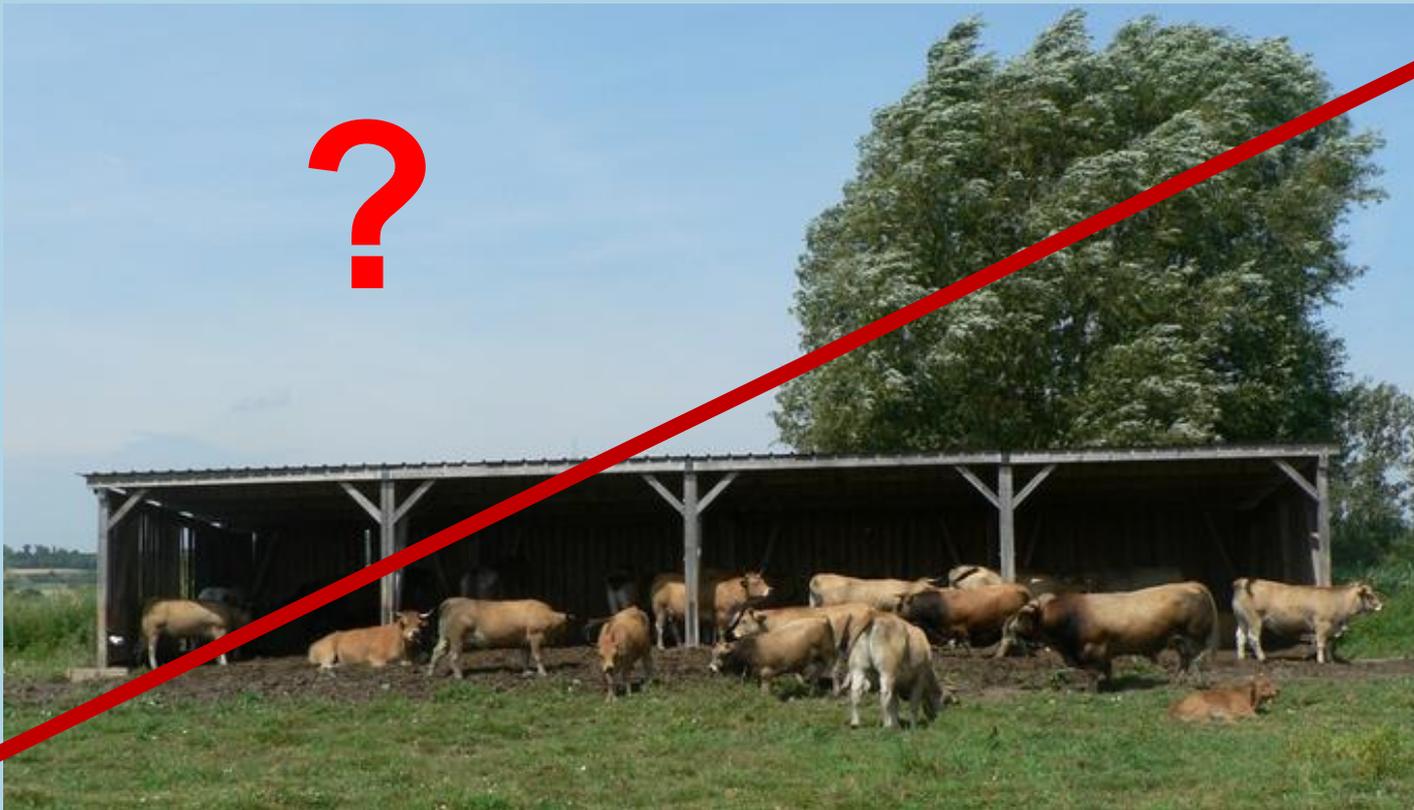
§ 41 Abs. 2 lit. b

- Weideunterstände und Weidezelte max. 40 m² Nutzfläche **NEU**



§ 41 Abs. 2 lit. c

- Weideunterstände und Weidezelte max. 40 m² Nutzfläche **NEU**



- Weideunterstände und Weidezelte max. 40 m² Nutzfläche **NEU**



§ 41 Abs. 2 lit. d

- Hagelschutznetze und dergleichen



- Hagelschutznetze und dergleichen

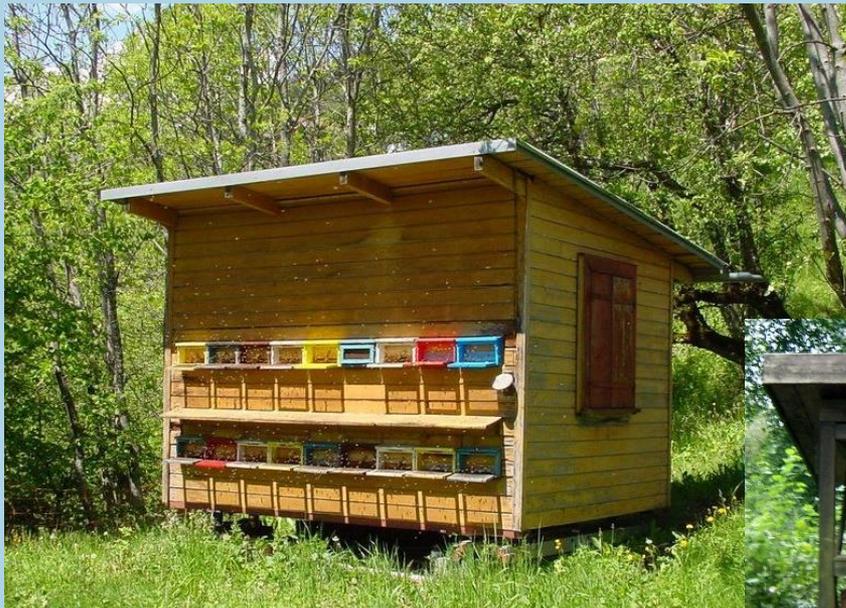
NEIN = Folientunnel





§ 41 Abs. 2 lit e

- Bienenhäuser max. 20 m² Nutzfläche,
sowie Bienenstände





LAND
TIROL

§ 41 Abs. 2 lit. e

- Jagd- und Fischereihütte max. 10 m² Nutzfläche



§ 41 Abs. 2 lit. f

- Kapellen und dergleichen max. 20 m² Grundfläche





LAND
TIROL

§ 41 Abs. 2 lit. g

- Öffentliche zugängliche Aussichtsplattformen sowie Brückenbauten und Verbauungen vor Naturgefahren





LAND
TIROL

§ 41 Abs. 2 lit. h

- Allgemein zugängliche Kinderspielplätze





LAND
TIROL

§ 41 Abs. 2 lit. i

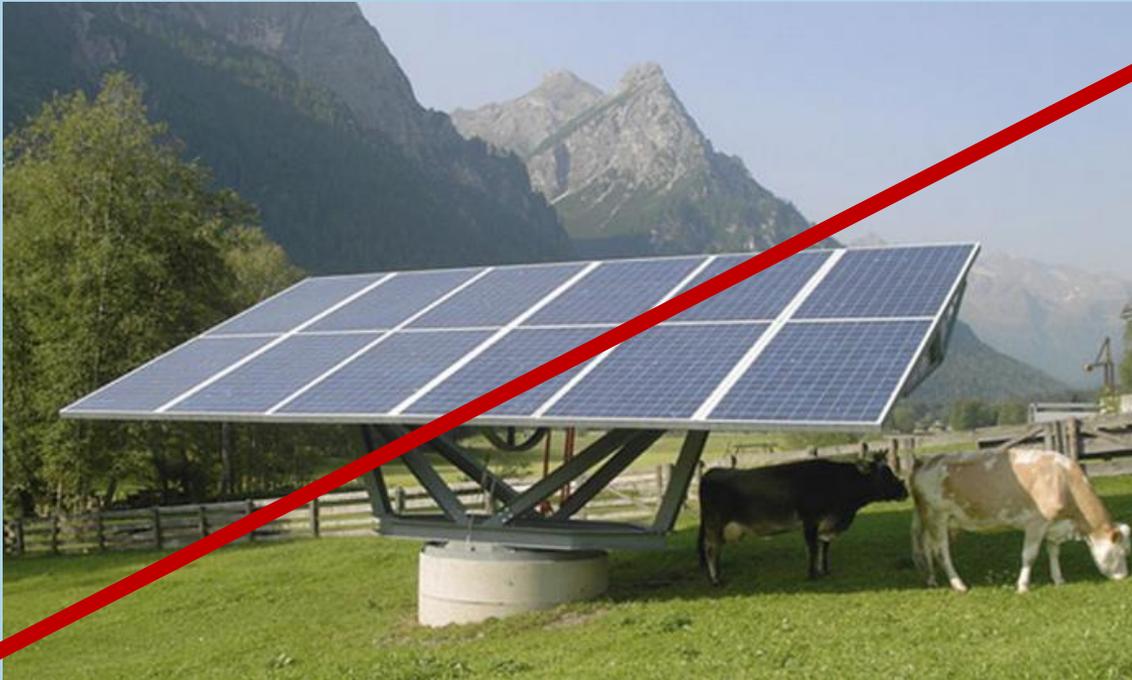
- Nebengebäude und Nebenanlagen mit Ausnahme Sonnen und Photovoltaikanlagen (unbeschadet lit. j) mit Kollektorfläche mehr als 20 m²



> 20 m² Kollektorfläche - im Freiland nicht zulässig !

- Nebengebäude und Nebenanlagen mit Ausnahme Sonnen und Photovoltaikanlagen (unbeschadet lit. j) mit Kollektorfläche mehr als 20 m²

Alleinstehend - keine Nebenanlage !

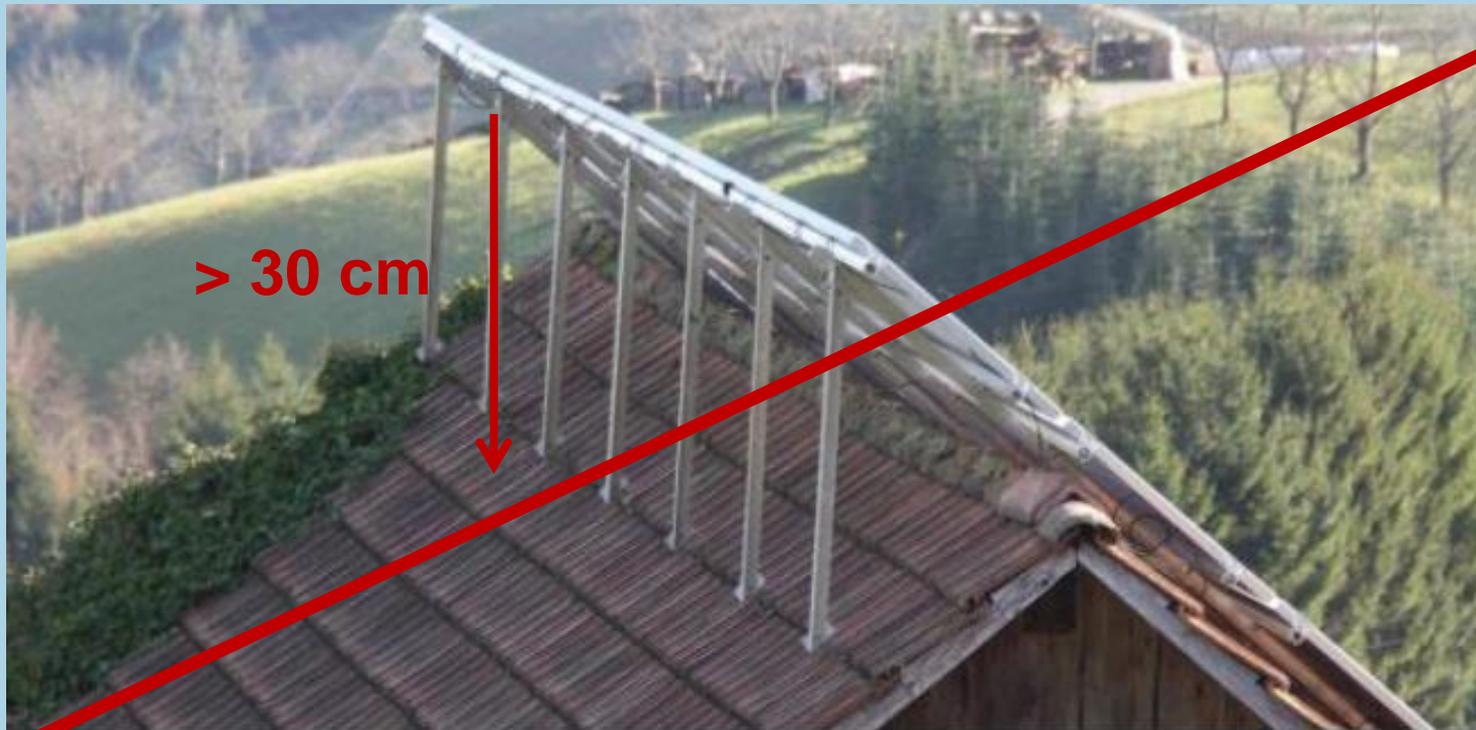


- Dach- und Wandintegrierte Photovoltaikanlagen **NEU**
(Parallelabstand max. 30 cm)

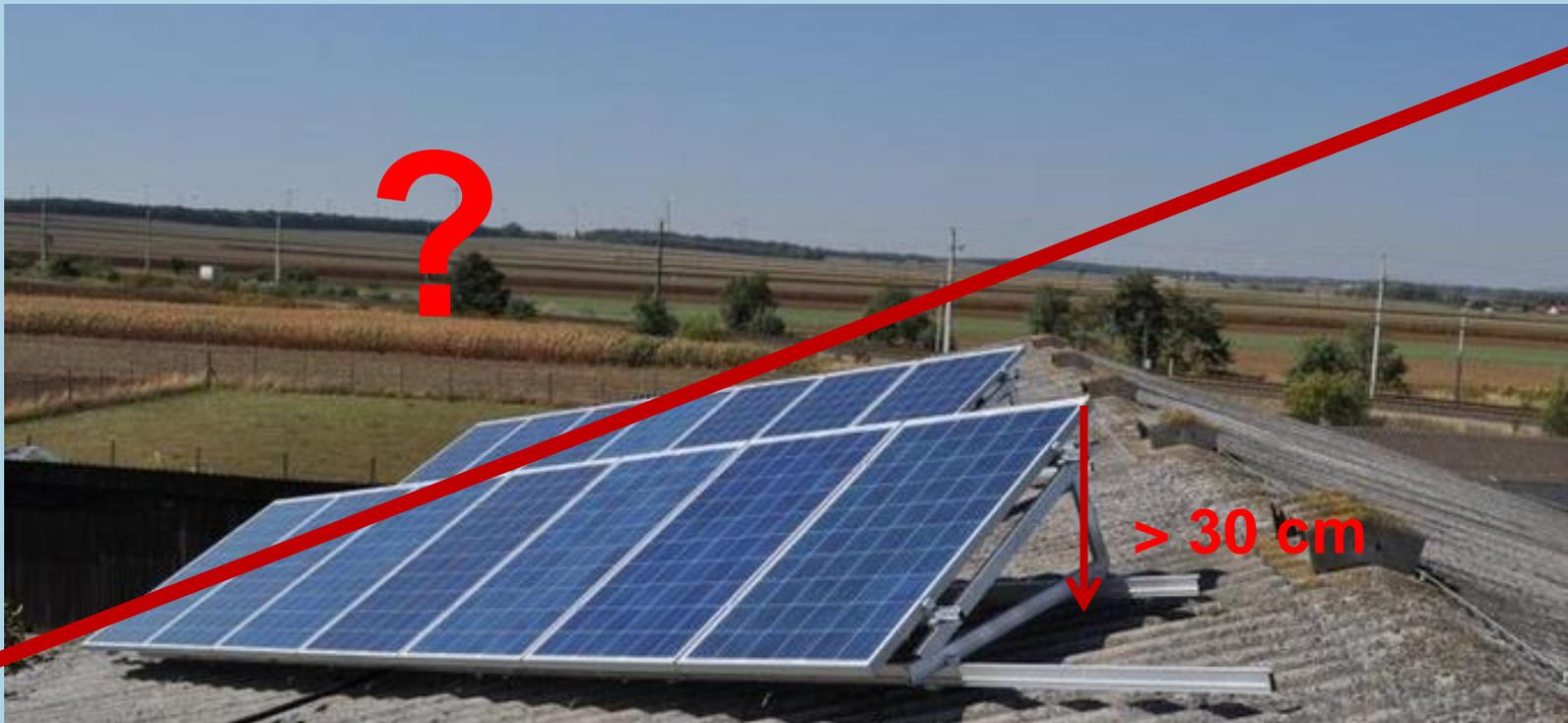


§ 41 Abs. 2 lit. j

- Dach- und Wandintegrierte Photovoltaikanlagen **NEU**
(Parallelabstand max. 30 cm)



- Dach- und Wandintegrierte Photovoltaikanlagen **NEU**
(Parallelabstand max. 30 cm)



Landwirtschaftliche Sonderflächen



- generelle Unterscheidung zwischen landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Betrieben (§§ 42, 44, 46, 47)
- Hofstellen und Austragshäuser nur im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben zulässig (§§ 42, 44, 46)
- bei Neugründungen von Hofstellen Sonderflächenwidmungen nur mehr für Betriebe mit vom Hofbetreiber ausgeübter aktiver Tierhaltung zulässig (§ 44 Abs. 1)
- Klarstellung, dass sämtliche Gebäude, die in einem räumlichen Naheverhältnis zum Wohngebäude bzw. Wohnteil einer im Freiland befindlichen Hofstelle stehen und mit dieser Bestandteil desselben Grundbuchkörpers sind, zur Hofstelle gehören, und zwar auch im Fall der Auflassung des landwirtschaftlichen Betriebes (§ 42 Abs. 2)

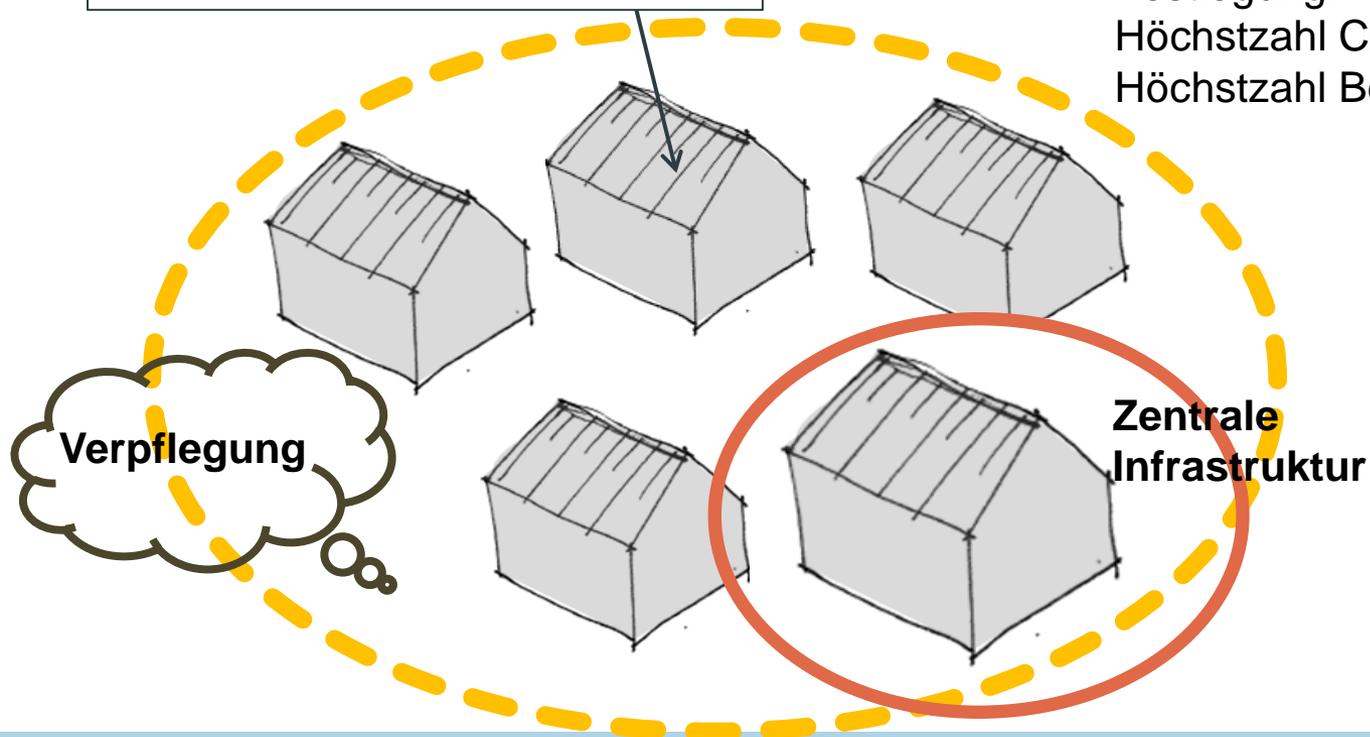
§ 47a Sonderflächen für Chaletdörfer

- neue Sonderflächenwidmungskategorie
- Definition:
 - Chalets sind frei stehende Gebäude mit jeweils höchstens 25 Betten, die Teil eines Gastgewerbebetriebes zur Beherbergung von Gästen sind
 - Chaletdorf ist ein Gastgewerbebetrieb zur Beherbergung von Gästen, der aus zumindest fünf Chalets besteht, die in einem räumlichen Naheverhältnis zueinander stehen und im Hinblick auf ihre einheitliche Gesamtplanung oder ihre Zugehörigkeit zum selben Betrieb eine Einheit bilden
- Widmungsvoraussetzungen:
 - Anbieten von Verpflegung
 - Gebäude in dem zentrale Infrastruktureinrichtungen, wie Rezeption, Speisesäle, Restaurants, Cafés, Aufenthaltsräume und dergleichen enthalten ist
 - Festlegung der zulässigen Höchstzahl an Chalets und an Betten
 - dauerhaft wirtschaftlicher Betrieb des Unternehmens und die Art der Finanzierung ist nachzuweisen



Chalet = freistehendes Gebäude
mit höchstens 25 Betten

ab 5 Chalets = Chaletdorf
Festlegung:
Höchstzahl Chalets und
Höchstzahl Betten



Bei der Widmung ist bedacht zu nehmen auf:



Beurteilungskriterien:

- bestehende touristische Struktur
- Einbindung ins Ort- und Landschaftsbild
- Bodensparende Bebauung

§ 47a Sonderflächen für Chaletdörfer



- Kriterien für bodensparende Bebauung:
 - Größe der Sonderfläche
 - Höchstzahl der Chalets und Betten
 - Ausmaß der KFZ-Abstellmöglichkeiten
- Bestimmungen sind auf vor dem 31.12.2019 anhängige Bauverfahren betreffend Chaletdörfer nicht anzuwenden (Art. II Abs. 6)

§ 48 Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe



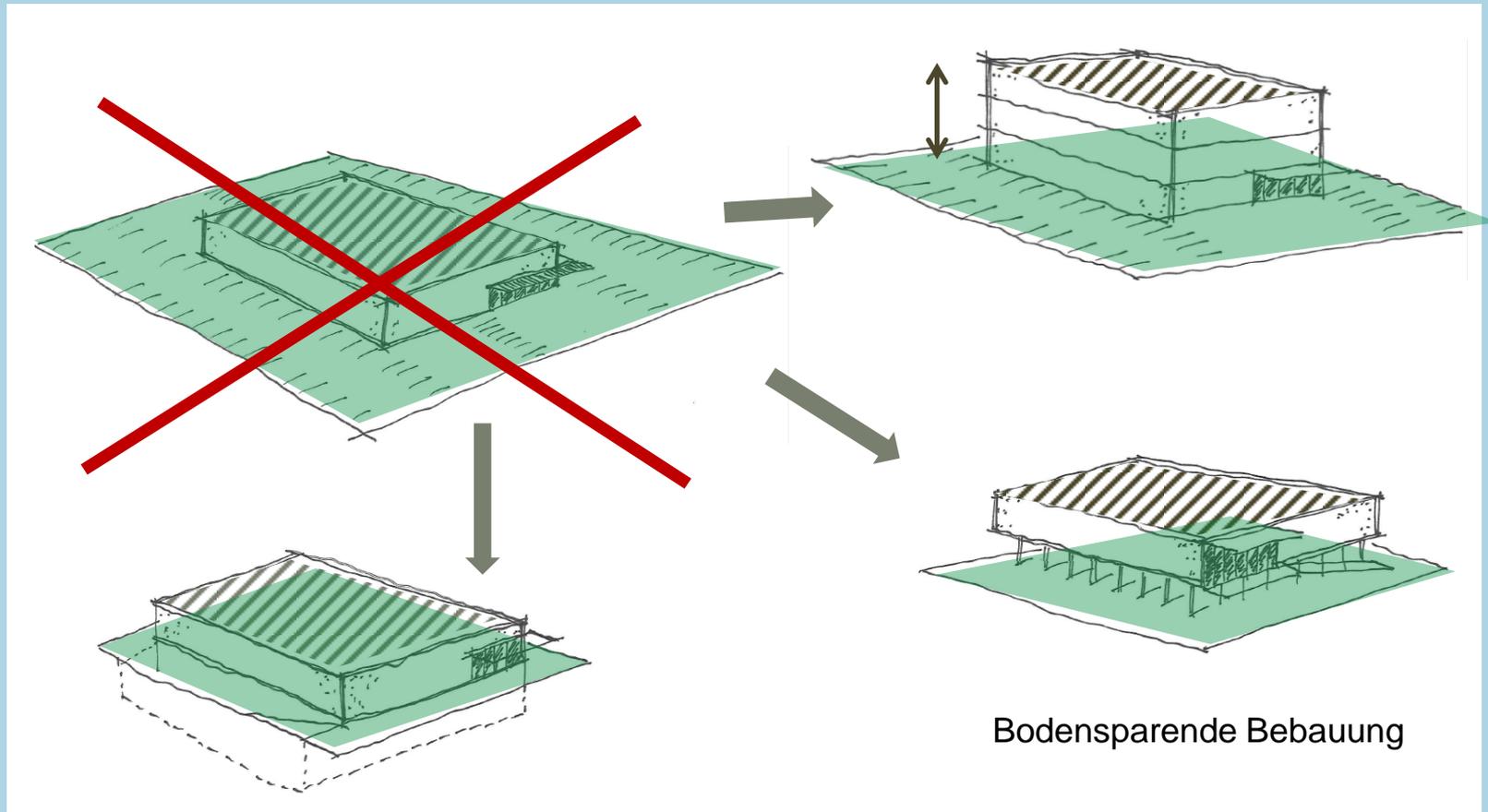
- Regelung bleibt dem Grunde nach unverändert, wird jedoch im Einzelnen dem neuen § 47a betreffend Sonderflächen für Chaletdörfer angepasst
- Neu: Verpflichtung Anzahl der Gebäude festzulegen
- Entfall der Verpflichtung, neben der höchstzulässigen Anzahl an Betten auch jene der Räume, die der Beherbergung von Gästen dienen, festzulegen, fakultativ jedoch weiterhin möglich
- Festlegungen von Räumen in am 31.12.2019 bestehenden Widmungen entfallen (Art. II Abs. 7)
- Ein Chaletdorf ab 150 Betten fällt unter die Widmungskategorie Sonderfläche Beherbergungsgroßbetrieb!

§ 48a Sonderflächen für Handelsbetriebe



- Ergänzung des Kataloges der Bedachtnemkriterien (Abs. 3)
 - Gewährleistung einer Boden sparenden Bebauung insbesondere im Hinblick auf die Größe der Sonderfläche im Verhältnis zum jeweils zulässigen Höchstausmaß der Kundenfläche
- Mehrfachnutzung (Abs. 4)
 - Im Interesse der Gewährleistung einer Boden sparenden Bebauung sind, soweit dies mit den Zielen der örtlichen Raumordnung vereinbar ist, eine mehrgeschossige Bebauung und eine Mehrfachnutzung der betroffenen Grundflächen durch entsprechende Festlegungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sicherzustellen
 - Vermeidung von Nutzungskonflikten beachten
- Ergänzend Verpflichtungen für Stellplätze in TBO verschärft!

§ 48a (3) Sonderfläche für Handelsbetriebe



§ 52a Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau



- Festlegung der zulässige Vorhaben (§ 52a Abs. 2):
 - grundsätzlich nur objektgeförderte Wohnbauvorhaben
 - durch zusätzliche Festlegung auch subjektgeförderte Wohnbauvorhaben für die Sicherstellung der Finanzierung in höchstens untergeordnetem Ausmaß zulässig
 - durch zusätzliche Festlegung auch frei finanzierte Wohnbauvorhaben im unbedingt erforderlichen Ausmaß für die Sicherstellung der Finanzierung zulässig
- Kalkulationsgrundlagen sind im Bauverfahren zum Nachweis der Notwendigkeit für subjekt- bzw. freigeförderte Vorhaben vorzulegen (§ 52a Abs. 3)
 - Bestätigung der Wohnbauförderungsstelle
- mit Wohnbauvorhaben im Zusammenhang stehende sonstige Bauvorhaben sind zulässig, wenn Wohnqualität nicht wesentlich beeinträchtigt wird (§ 52 a Abs. 4)

§ 52a Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau



- Befristungen (§ 52a Abs. 6 und 7):
 - keine Änderung der bisherigen Rechtslage
 - wenn nicht innerhalb von zehn Jahren zum Kauf angeboten wird, erlischt Vorbehaltsfläche, Bereich gilt als Freiland
 - wenn nicht innerhalb eines Jahres trotz Verkaufsangebot von Gemeinde, Tiroler Bodenfonds oder Bauträger erworben wird, erlischt Vorbehaltsfläche und tritt vorherige Widmung wieder in Kraft
- Übergangsbestimmung für am 31.12.2019 bestehende Vorbehaltsflächen (Art. II Abs. 8)
 - objekt- und subjektgeförderte Wohnbauvorhaben zulässig
 - frei finanzierte Wohnbauvorhaben durch Zusatzfestlegung zulässig, wenn zur Finanzierung erforderlich ist

Bebauungspläne



- Änderungen (§ 57 Abs. 2):

Klarstellung der Zulässigkeit von Änderungen von Bebauungsplänen, wenn kein Widerspruch zum örtlichen Raumordnungskonzept und zu den Zielen der örtliche Raumordnung besteht

- Außerkräfttreten (§ 57 Abs. 4):

Im Fall der Widmung von Grundflächen als Freiland oder der Aufhebung einer Widmung durch den Verfassungsgerichtshof treten allfällige Bebauungspläne hinsichtlich dieser Grundflächen nur dann außer Kraft, wenn

- für die Flächen keine Bebauungsplanpflicht nach § 31b Abs. 1 besteht
- für die Flächen im Freiland nach § 54 Abs. 6 kein Bebauungsplan erlassen werden darf

Das Außerkräfttreten ist am betreffenden Bebauungsplan ersichtlich zu machen.

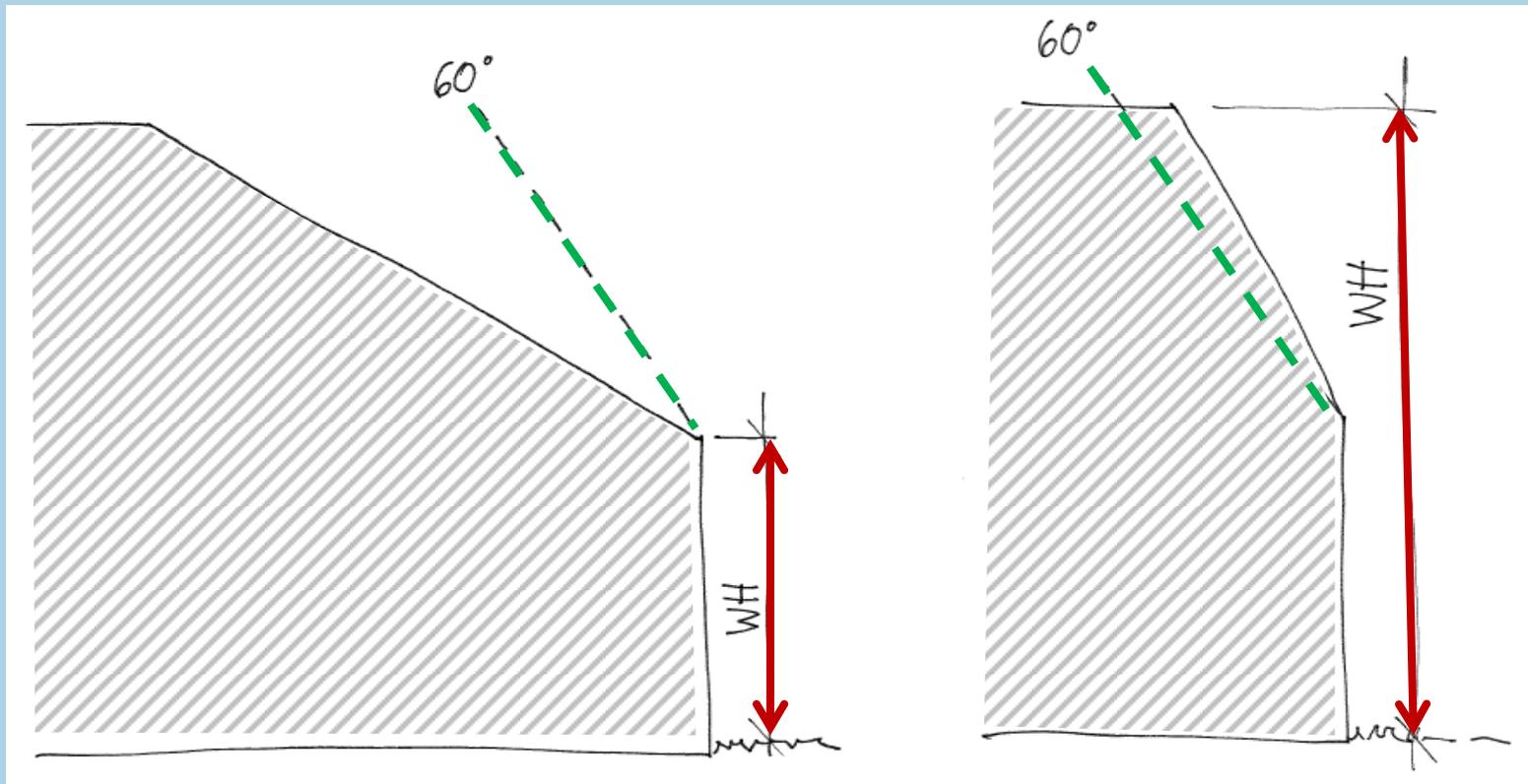
Bebauungspläne



- Wandhöhen (§ 62 Abs. 1 lit. b):
 - Klarstellung der Berechnung von Wandhöhen bei geneigten Flächen
 - nur Bereiche mit einer Neigung über 60° zählen zur Wandhöhe
- Höhe des oberen Wandabschlusses (§ 62 Abs. 1 lit. c):
 - Klarstellung, dass es sich dabei um absolute Höhen handelt
- Oberkanten der Rohdecken der obersten unterirdischen Geschosse (§ 62 Abs. 1 lit. d):
 - neuer Inhalt
 - in absoluter Höhe festzulegen
 - Oberkante der Bodenplatte bei Fehlen unterirdischer Geschosse
 - vor allem zur Vermeidung von Hochwasserschäden
 - in 2. TROG-Novelle Korrektur der ursprünglichen Fassung!!



§ 62 (1) b – Bebauungsplan Wandhöhe

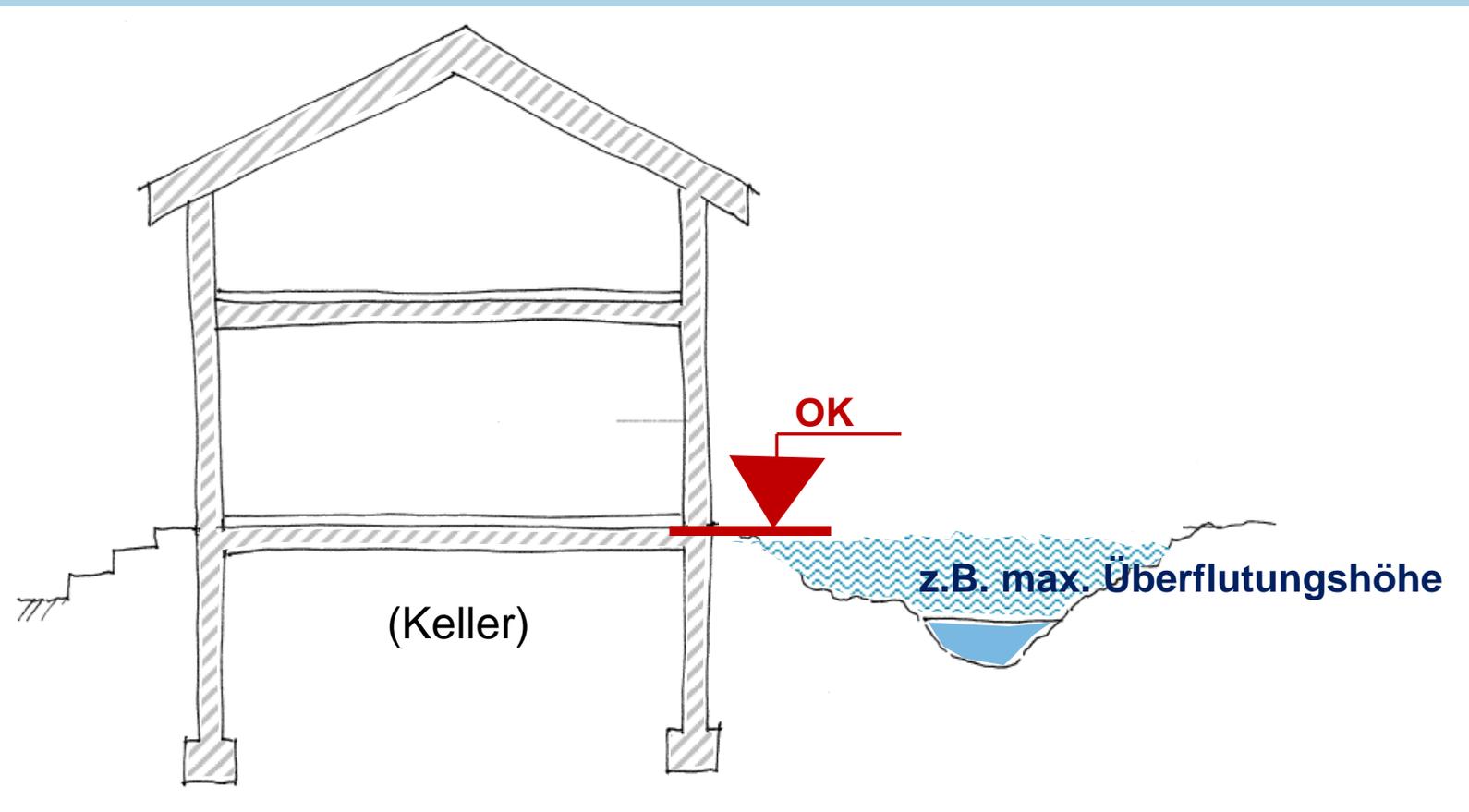


Nicht zur Wandhöhe zählen Gebäudeflächen mit einer Neigung von weniger als 60 °



§ 62 (1) d – Bebauungsplan

Oberkante Rohdecke des obersten unterirdischen Geschoßes bzw.
wenn kein unterirdisches Geschoß dann Oberkante Bodenplatte



Verfahren



- Neugliederung und Überarbeitung 5. Abschnitt:

Durch die zahlreichen Änderungen des Verfahrensrechts seit 1994 wurden Bestimmungen unübersichtlich und unsystematisch, gleichzeitig erfolgen fachlich geeignete Ergänzungen:

- klare Zuordnung der Bestimmungen zu den einzelnen Planinstrumenten
- Entfall obsoleter Verfahrensarten
- Einführung von Regelungen für die Aufhebung von Bebauungsplänen
- Klarstellung des Umfangs neuerlicher Auflagen
- ausdrückliche Regelung der Vorgangsweise im Falle der gänzlichen Aufhebung von Plänen durch VfGH
- Ausdehnung der Wirkung von Bausperren

Verfahren



- § 63 Fortschreibung örtlicher Raumordnungskonzepte, Gemeindeinformation, Umweltprüfung
- § 64 Erlassung, Änderung und Aufhebung von Bebauungsplänen
- § 65 Aufsichtsbehördliche Genehmigung Fortschreibung örtlicher Raumordnungskonzepte
- § 66 Kundmachung Fortschreibung örtlicher Raumordnungskonzepte und Bebauungspläne sowie der Aufhebung von Bebauungsplänen
- § 67 Änderung örtlicher Raumordnungskonzepte, Umweltprüfung, aufsichtsbehördliche Genehmigung, Kundmachung
- § 68 Änderung von Flächenwidmungsplänen, Umweltprüfung, aufsichtsbehördliche Genehmigung
- § 69 Aufsichtsbehördliche Prüfung von Flächenwidmungsplänen
- § 70 Elektronische Kundmachung von Flächenwidmungsplänen

Verfahren



- § 71 Neuerliche elektronische Kundmachung des Flächenwidmungsplanes
- § 71a Weitergeltung gesetzlicher Bestimmungen für analoge Flächenwidmungspläne
- § 72 Gänzliche Aufhebung örtlicher Raumordnungskonzepte, der Fortschreibung eines örtlichen Raumordnungskonzeptes oder von Flächenwidmungsplänen durch VfGH
- § 73 Änderungsvorschlag, Planungsgespräch
- § 74 Bausperre
- § 75 Entschädigung
- § 76 Ersatzvornahmen

Verfahren



- Neuerlassung von Raumordnungskonzepten und Gesamtflächenwidmungsplänen (§ 72)
 - Nur mehr im Fall der gänzlichen Aufhebung der bestehenden Pläne durch VfGH möglich
- Neuerliche Auflagen (§§ 63 Abs. 8 und 64 Abs. 4):
 - Klarstellung, dass bei neuerlichen(verkürzten) Auflagen der Umfang der Auflage auf die Änderungen eingeschränkt werden kann

Verfahren



- Aufhebung von Bebauungsplänen (§ 64 Abs. 6):
 - Entwurf einer Verordnung über die Aufhebung eines Bebauungsplans ist betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen
 - Stellungnahmefrist 4 Wochen
 - allfällige Stellungnahmen und Entscheidungsgrundlagen sind Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen
 - kein eigenes Verfahren nötig, wenn für betroffenen Bereich neuer Bebauungsplan erlassen wird (§ 64 Abs. 7)
 - aufgehobene Bebauungspläne müssen in Gemeinde weiter aufliegen, Datum des Außerkrafttretens muss eingetragen werden (§ 66 Abs. 6)
 - Verordnungen über das Außerkrafttreten sind der LReg unverzüglich mitzuteilen (§ 66 Abs. 8)

Verfahren



- Bausperren (§ 74 Abs. 3):
 - Ausdehnung der Wirkung von Bausperren auf frei stehende Werbeeinrichtungen
- Übergangsbestimmungen:
 - für am 31.12.2019 anhängige Verfahren gelten grundsätzlich alte Regelungen weiter (Art. II Abs. 9)
 - Kundmachungen im eFWP haben ab 15.11.2019 ausschließlich nach den neuen Bestimmungen zu erfolgen (Art. II Abs. 3 zweite Novelle)

Baulandumlegung



- Umlegungsgebiet (§ 78 Abs. 3):

Freihalteflächen lt. RO-Konzept dürfen einbezogen werden, wenn

- Fläche geringfügig oder vom übrigen Umlegungsgebiet größtenteils umschlossen ist und
- Einbeziehung zur Erreichung des Zwecks des Umlegungsverfahrens erforderlich ist

- Befristete Widmungen:

- während anhängiger BU-Verfahren keine neue Befristungen zulässig (§ 88 Abs. 1)
- Befristungen sind nach Rechtskraft Umlegungsbescheid von Gemeinde neu festzulegen (§ 88 Abs. 3)
- Umlegungsverfahren ist erst nach Neufestlegung der Befristungen abzuschließen (§ 89 Abs. 8)
- für Umlegungsverträge (§ 91 Abs. 4) und Umlegungsübereinkommen (§ 92 Abs. 3) gelten die Bestimmungen sinngemäß

Tiroler Bodenfonds



- Fondszwecke (§ 98 Abs. 4):

Erweiterung der Aufgaben:

- Unterstützung der Gemeinden bei Maßnahmen als Träger von Privatrechten
- Gewährung von projektbezogenen Zuschüssen an Gemeinden
- Mitwirkung an der Gewährung von Landeszuschüssen an Gemeinden
- Öffentlichkeitsarbeit

- Organisation:

- Anpassung der Organisationsregelungen an die neuen Aufgaben
- Neuregelung der Aufgabenverteilung zwischen Kuratorium und Geschäftsführer
- flexiblere Vertretungsregelungen

2. TROG Novelle Kundmachungen im eFWP



- **Anlass:**
 - VfGH Erkenntnis vom 12.3.2019, Zl. G 386/2018, V 78-80/2018: Aufhebungen der gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der Kundmachungen durch die LReg im eFWP. Kundmachung durch LReg stellt Eingriff in das verfassungsrechtlich gewährleistete Recht der Gemeindeautonomie dar
 - Der VfGH hat für die Umsetzung eine Frist bis 31.12.2019 festgesetzt. Ab diesem Zeitpunkt sind alle im eFWP enthaltenen Widmungen mit Aufhebung bedroht

2. TROG Novelle Kundmachungen im eFWP



- **Wie erfolgt Umsetzung des VfGH-Erkenntnis (§ 113):**
 - keine neuen Verfahren notwendig
 - keine neuen Pläne notwendig
 - neuerliche Kundmachung aller im eFWP bestehende Widmungen
 - Unterlagen werden durch LReg bereitgestellt
 - Widmungssperre 31.10.2019 – bis zur neuerlichen Kundmachung
 - Sperre für aufsichtsbehördliche Genehmigungen bis zur neuerlichen Kundmachung

2. TROG Novelle

Kundmachungen im eFWP



- **Aufgaben Gemeinde:**

- ab 16.11.2019 Gemeinderatsbeschluss erforderlich
 - ❖ 2 Punkte
 - ❖ Bestätigung (Gesamt)Flächenwidmungsplan
 - ❖ Bestätigung der erfolgten Einzeländerungen
- Bestätigende elektronische Kundmachung
- Freischaltung durch Gemeindeorgan
- ab Freischaltung neue Widmungen im eFWP möglich!!!
- Beschlüsse müssen bis spätestens 31.12.2019 erfolgen

Veröffentlichte Verordnungspläne
Gemeindeauswahl

Suchkriterien

Gemeinde * ...

Katastralgemeinde ...

Grundstücksnummer

Veröffentlicht von

Veröffentlicht bis


Audio Captcha

Zeichenfolge eingeben *

 Gesamtplan im Format A3 vom 31. März 2016 (Datenstand am Tag der Übernahme vom analogen in den elektronischen Flächenwidmungsplan) 1-25 von 87 << 1 2 3 4 >>

 Bestätigende Kundmachung

Einzelwidmungen

	Änderungsnummer ▼	Veröffentlichungsdatum	Aktenzahl	Anmerkung
	116	2019-09-05 00:00:00.0	2-510/10217	
	114	2019-09-03 00:00:00.0	2-510/10190	
	113	2019-06-13 00:00:00.0	2-510/10216	
	112	2019-06-13 00:00:00.0	2-510/10214	
	111	2019-06-12 00:00:00.0	2-510/10215	
	110	2019-06-06 00:00:00.0	2-510/10213	
	109	2019-06-04 00:00:00.0	2-510/10210	
	108	2019-06-01 00:00:00.0	2-510/10209	
	107	2019-05-28 00:00:00.0	2-510/10207	
	106	2019-04-26 00:00:00.0	2-510/10202	

2. TROG Novelle

Kundmachungen im eFWP



- **Reguläre Widmungsänderungen (§ 70):**
 - EDV-Anwendung eFWP weiter unverändert bis zur Erteilung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung
 - Verständigung der Gemeinde per Mail nach Erteilung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung
 - **Gemeindeorgan muss unverzüglich die Freischaltung der Änderung im eFWP durchzuführen!**
 - Widmung tritt am Folgetag der Freischaltung in Kraft

Wiederverlautbarung



Wegen des Umfanges der beiden TROG-Novellen ist
im Jahr 2020
eine Wiederverlautbarung des Gesetzes vorgesehen.

Plangrundlagen- und Planzeichenverordnung 2019



• Neuerlassung:

- Aufgrund **VfGH Erkenntnis vom 12.3.2019, ZI. V 78-80/2018**: Aufhebung der Regelungen der Kundmachung im Rahmen des elektronischen Flächenwidmungsplanes (eFWP)
- Anpassungen an die EU-Datenschutzgrundverordnung
- Anpassungen an aktuelle TROG-Novellen

• Wesentliche Änderungen:

- Maßstabsleiste für Pläne der örtlichen Raumordnungskonzepte sowie die Bebauungspläne (§ 4 Abs. 2)
- Formate um GML – Standard Format (Geography Markup Language) ergänzt (§ 8 Abs. 1)
- Klarstellung, welche Inhalte elektronische Kundmachung, Änderung, Berichtigung, neuerliche Kundmachung, Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes einschließlich der entsprechenden Pläne aufzuweisen haben (§ 13 Abs. 1)

Plangrundlagen- und Planzeichenverordnung 2019



• Wesentliche Änderungen:

- Klarstellung, welche Inhalte die bestätigende elektronischen Kundmachung aufzuweisen hat (§ 15)
- Änderungen der Anlagen 1 – 4 aufgrund TROG-Novellen erforderlich
 - ❖ Zitat Anpassungen
 - ❖ Neue Deckblätter für elektronische Kundmachung
 - ❖ Ergänzung der Planzeichen
 - Chaletdörfer
 - Befristungen von Bauland
 - Zusatzfestlegungen bei Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau
 - Neue Festlegung in Bebauungsplänen: Möglichkeit, die Höhe der Oberkanten von Rohdecken festzulegen

Plangrundlagen- und Planzeichenverordnung 2019



- **Regierungsbeschluss am 23.10.2019**
- **Kundmachung LGBl. Nr. 125/2019**
- **Inkrafttreten:**
 - **15.11.2019:** 4. und 5. Abschnitt zur neuerlichen elektronischen Kundmachung gleichzeitig mit der entsprechenden TROG-Novelle
 - **1.1.2020:** Die weiteren Bestimmungen zeitgleich mit der ersten TROG-Novelle 2019