

Kurzzusammenfassung TBO-Novelle 2011

Verfasserin Dr. Doris Mair, Abt. Bau- und Raumordnungsrecht

In seiner Sitzung am 17. März 2011 beschloss der Tiroler Landtag eine Novelle zur Tiroler Bauordnung 2001, LGBl. Nr. 94 in der Fassung LGBl. Nr. 40/2009. Diese Novelle wird mit 01.07.2011 in Kraft treten. Umfangreiche Änderungen im Bereich des Baurechtes wurden notwendig aufgrund gewonnener praktischer Erfahrungen in mehr als dreizehnjähriger Vollzugstätigkeit seit Inkrafttreten der Stammfassung der Tiroler Bauordnung 1998, LGBl. Nr. 15, am 01.03.1998, punktuell aufgrund Anpassungsbedarfs an zwischenzeitlich ergangene höchstgerichtliche Judikatur zu diversen baurechtlichen Bestimmungen sowie zur gebotenen Abstimmungen mit der zeitgleich erfolgenden Novellierung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006, LGBl. Nr. 27. Die vorgesehenen Neuerungen durchziehen im Wesentlichen das ganze Gesetz, eine inhaltliche Schwerpunktsetzung findet sich in diversen Änderungen im Bereich des Geltungsbereiches, in teilweisen Neuregelungen der Parteistellung sowie in einer weitgehenden vereinheitlichenden Neugestaltung der baupolizeilichen Verfahren.

Im Bereich des Geltungsbereiches erscheinen Änderungen in Bezug auf öffentliche Straßen am bedeutendsten. Waren bisher öffentliche Straßen einschließlich deren Bestandteile gänzlich vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen, sollen nunmehr – von bestimmten taxativen Ausnahmen abgesehen - Gebäude mit Aufenthaltsräumen, die Straßenbestandteile sind, wie etwa Straßenmeistereien, Gebäude bei ASFINAG-Parkplätzen und Raststätten, somit klarstellend hingegen nicht beispielsweise Streusilos, dem Regime des Baurechts unterworfen werden, wobei jedoch für diese Gebäude kein Widmungserfordernis gilt. In diesem Sinn wird ein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan als Abweisungsgrund ausdrücklich ausgeschlossen. Abfallbehandlungsanlagen einschließlich Deponien und Kompostieranlagen sind künftig nur mehr insoweit vom Geltungsbereich der Tiroler Bauordnung ausgenommen, als sie dem konzentrierten, baurechtliche Schutzinteressen berücksichtigenden Verfahren des Abfallwirtschaftsgesetzes 2002 oder den bergrechtlichen Vorschriften des Bundes unterliegen. Baurechtlich erfasst werden somit in Zukunft jene Behandlungsanlagen, die aufgrund ausdrücklichen Ausschlusses im Abfallwirtschaftsgesetz 2002 nicht der Genehmigungspflicht nach diesem Gesetz unterliegen, sowie die nur einem eingeschränkten abfallwirtschaftsrechtlichen Verfahren unterliegenden öffentlich zugänglichen Altstoffsammelzentren und Sammelstellen für Problemstoffe. Hinsichtlich Düngerstätten und Fahrsilos erfolgt eine restriktivere Regelung insoweit, als vom bisherigen Ausnahmetatbestand nur mehr Anlagen erfasst werden, die in ortsüblicher Weise ausgeführt sind und keine Überdachung aufweisen. Da künftig auch die Errichtung und Änderung von allgemein zugänglichen Kinderspielplätzen und Kinderspielplätzen von Wohnanlagen einer Bauanzeige bedürfen, war eine entsprechende Einschränkung des bisherigen umfassenden Ausnahmetatbestandes betreffend Kinderspielplätze und Spielplatzeinrichtungen notwendig. Überdies wird durch eine der Landesregierung eingeräumte Verordnungsermächtigung die Schaffung landesweit einheitlicher bautechnischer Standards ermöglicht. Künftig sind Zelte und Mobilheime als mobile Unterkünfte sowie untergeordnete Bestandteile solcher mobilen Unterkünfte auf Campingplätzen aus dem Geltungsbereich der Tiroler Bauordnung ausgenommen, wird nämlich auf baurechtliche Schutzinteressen in einem aufgrund des Campinggesetzes 2001 durchzuführenden Anzeigeverfahren ausreichend Bedacht genommen. Letztendlich wird der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs. 4, welcher bislang ausschließlich auf eine Bewilligungspflicht nach anderen, auf baurechtliche Schutzinteressen Bedacht nehmende Vorschriften abstellte, hinsichtlich Anzeigeverfahren nach derartigen Vorschriften erweitert.

Hinsichtlich der Regelung der Parteistellung im Bauverfahren ergeben sich entscheidende Änderungen zum einen durch Erweiterung des Parteienkreises durch ausdrückliche Zuerkennung der Parteistellung auch an den Straßenverwalter, wobei dessen subjektives Mitspracherecht auf die Geltendmachung des Fehlens einer dem vorgesehenen Verwendungszweck der baulichen Anlage entsprechenden, rechtlich gesicherten Verbindung des Bauplatzes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche nach § 3 Abs. 1 sowie der Nichteinhaltung der Abstandsbestimmungen des § 5, soweit dadurch die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs beeinträchtigt werden, beschränkt ist. Zum anderen wird der Kreis der Nachbarn durch die Einführung eines zusätzlichen, kumulativ zu den bereits geltenden Voraussetzungen (unmittelbares Angrenzen oder Lage

innerhalb von 15 m) geforderten Abstandskriteriums, nämlich eines notwendigen Abstands des Nachbargrundstücks von der baulichen Anlage von 50 m in mindestens einem Punkt, eingeschränkt. Die Parteirechte werden um die Berechtigung zur Geltendmachung der Nichteinhaltung der festgelegten Bebauungsregeln im örtlichen Raumordnungskonzept, die Mindestabstände von den Straßen und die Bauhöhe betreffend, ergänzt.

Die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs berücksichtigend, wird die Parteistellung der Nachbarn und aus gleichheitsrechtlichen Überlegungen auch des Straßenverwalters als neuer Partei über das Bauverfahren hinaus ausdrücklich auf das Verfahren zur Verlängerung der Gültigkeit der Baubewilligung ausgedehnt, wobei deren Mitspracherecht auf die Frage des Vorliegens der Voraussetzungen für die Fristerstreckung beschränkt ist. In Bezug auf bisher übergangene Parteien wurde die Schaffung entsprechender Übergangsregelungen notwendig. Ebenfalls in Entsprechung höchstgerichtlicher Judikatur wird den Nachbarn und dem Straßenverwalter auch im Baubewilligungsverfahren betreffend bauliche Anlagen vorübergehenden Bestandes zur Frage der tatsächlichen Bestimmung der baulichen Anlage zu einem nur vorübergehenden Bestand Parteistellung zuerkannt.

Sämtliche baupolizeiliche Verfahren (nach den §§ 27, 33, 35, 36 und 37) werden nach einem einheitlichen System geregelt. Ein Beseitigungsauftrag und erforderlichenfalls ein Auftrag zur Wiederherstellung des ursprünglichen Bauplatzzustandes ist nunmehr nur im Falle der Errichtung einer baulichen Anlage gänzlich ohne Baubewilligung oder Bauanzeige zu erteilen. In Fällen der Änderung der baulichen Anlage ohne Vorliegen einer Baubewilligung oder Bauanzeige bzw. bei von diesen abweichender Bauausführung ist hingegen primär ein Auftrag zur Herstellung des der Baubewilligung bzw. Bauanzeige entsprechenden Zustandes, ein Beseitigungsauftrag hingegen nur bei technischer Unmöglichkeit oder wirtschaftlicher Unvertretbarkeit zu erlassen. In Verfahren nach § 37 wird auf die bisherige strikte Zweiteilung in ein Vorverfahren mit Setzung einer Nachfrist zur Einbringung eines Bauansuchens bzw. zur Nachholung einer Bauanzeige und in das eigentliche baupolizeiliche Verfahren für den Fall des Scheiterns des Vorverfahrens verzichtet. Dem Betroffenen steht unabhängig von der Durchführung des baupolizeilichen Verfahrens die Nachholung des Bauansuchens bzw. der Bauanzeige jederzeit frei, wodurch die Vollstreckung eines baupolizeilichen Auftrags vorläufig gehindert wird. Weiters werden im § 37 durch Aufnahme neuer Tatbestände diverse Regelungslücken geschlossen. Aus verfahrensökonomischen Gründen wird die Behörde zudem verpflichtet, bereits anlässlich der Erteilung eines baupolizeilichen Auftrags das Vorliegen allfälliger offenkundiger Abweisungsgründe bzw. entsprechender Untersagungsgründe bescheidmässig festzustellen, wobei eine solche Feststellung der Versagung der Baubewilligung bzw. im Fall von anzeigepflichtigen Bauvorhaben der Untersagung der Bauausführung gleichzuhalten ist. Schließlich wird das baupolizeiliche Verfahren auch auf bewilligungs- und anzeigefreie, im Widerspruch zu den maßgebenden baurechtlichen Vorschriften ausgeführte Bauvorhaben erstreckt.

Neben diesen inhaltlichen Schwerpunkten enthält die Novelle weitere maßgebende Neuerungen. Wesentlich sind dabei vor allem

- die Einschränkung der Notwendigkeit einer einheitlichen Bauplatzwidmung auch hinsichtlich Sonderflächen für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen nach § 43 TROG 2006, hinsichtlich Sonderflächen für Sportanlagen sowie Sonderflächen für Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe;
- die Streichung von Erkern als untergeordnete Bauteile und somit deren Unzulässigkeit innerhalb der Mindestabstandsflächen nach § 6;
- die Erweiterung des Kreises jener Bauvorhaben, die auf durch Naturgefahren gefährdeten Grundstücken nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig sind, wobei zu diesen Schutzmaßnahmen neben den bisher vorgesehenen, ausschließlich baulichen Maßnahmen nunmehr auch organisatorische Vorkehrungen, wie insbesondere Sicherheitskonzepte, zählen;
- Änderungen und Anpassungen im Bereich der Abstandsbestimmungen der §§ 5 und 6, wobei die Neuregelung im § 6 vom Grundgedanken getragen ist, auf allen unmittelbar an Freiland angrenzenden

Grundstücken unabhängig von ihrer Widmung zum Freiland hin generell einen horizontalen Abstand des 0,6fachen, jedenfalls aber vier Meter, zu fordern; Sonderflächen für UVP-pflichtige Anlagen nach § 49 TROG 2006 werden hinsichtlich der Abstandsberechnung den Sonderflächen nach §§ 43 bis 47, 50 und 50a TROG 2006 gleichgestellt; hinsichtlich der zulässigen 50%igen Verbauung wird klargestellt, dass die jeweils gemeinsame Grenze – unabhängig ihres konkreten Verlaufs - mit einem angrenzenden Grundstück als Berechnungsgrundlage heranzuziehen ist sowie entsprechende Bauführungen nicht nur unmittelbar an der Grenze, sondern allgemein innerhalb der Mindestabstandsflächen von 3 m bzw. 4 m beachtlich sind. Die schon nach dem bisherigen § 5 Abs. 2 lit. e und f vor der Baufluchtlinie zur Verkehrsfläche hin zulässigen Anlagen bzw. Anlagenteile dürfen in diesem Bereich künftig unter Entfall der bisherigen Höhenbeschränkung, jedoch nur nach Maßgabe einer Einzelfallprüfung auf die Schutzziele Orts- und Straßenbild und Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs errichtet werden; zudem sind die im örtlichen Raumordnungskonzept getroffenen Festlegungen über die Mindestabstände baulicher Anlagen von Straßen für die Abstandsermittlung verbindlich;

- Regelungen über Abstellmöglichkeiten von Fahrrädern durch eine den Gemeinden entsprechend erteilte Verordnungsermächtigung;
- die Erweiterung der Verordnungsermächtigung der Gemeinde zur Erlassung örtlicher Bauvorschriften hinsichtlich Festlegungen über Art, Gestaltung, Größe und Lichtwirkung von Werbeeinrichtungen;
- verschiedene Änderungen im Bereich der Kataloge der anzeigepflichtigen sowie der bewilligungs- und anzeigefreien Bauvorhaben;
- verschiedene Neuerungen im Verfahren über anzeigepflichtige Bauvorhaben, insbesondere die Möglichkeit, diese im Bauverfahren über damit in Zusammenhang stehende bewilligungspflichtige Vorhaben mit zu behandeln, sowie die Verpflichtung der Behörde zur bescheidmäßigen Feststellung des Vorliegens allfälliger offenkundiger Abweisungsgründe bereits anlässlich der Feststellung des angezeigten Bauvorhabens als bewilligungspflichtig;
- verschiedene Neuerungen im Verfahren über bewilligungspflichtige Bauvorhaben, wie hinsichtlich der im Zuge der Bauausführung gegebenenfalls vorzulegenden technischen Unterlagen, der Regelungen über erforderliche Sicherheitskonzepte sowie der Möglichkeit zur nachträglichen Aufhebung oder Abänderung von erteilten Auflagen;
- Neuerungen im Verfahren zur Verlängerung der Baubewilligung, wie Zuerkennung eines ausdrücklichen Rechtsanspruches des Bewilligungsinhabers auf Erstreckung der Frist bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen, wobei die Verschuldensfrage nicht mehr relevant sein soll; Einbringung des Fristerstreckungsantrages als maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung einer allfälligen Änderung der bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften; im Falle des Erlöschens der Baubewilligung für ein bereits begonnenes Bauvorhaben die Zulässigkeit zur Einbringung nur eines einzigen weiteren Bauansuchens für dieses betreffende Bauvorhaben mit anschließender gebotener zweijähriger Bauvollendungsfrist, dies bei sonstigem Erlöschen der neuerlich erteilten Baubewilligung; analoge Regelung hinsichtlich anzeigepflichtiger Bauvorhaben, jedoch mit Festlegung einer einjährigen neuerlichen Fertigstellungsfrist;
- die Einführung eines Feststellungsverfahrens über das Vorliegen oder Nichtvorliegen eines vermuteten Baukonsenses für bewilligungspflichtige bauliche Anlagen;
- Regelungen zur Vermeidung einer Doppelgleisigkeit zwischen den Aufgaben des Baustellenkoordinators nach dem Bauarbeitenkoordinationsgesetz des Bundes und jenen des Bauherrn bzw. Bauverantwortlichen;
- die Erweiterung der behördlichen Befugnisse in Bezug auf sofortige Sicherungsmaßnahmen im Fall von Baugebrechen oder drohenden Naturgefahren um die Verfügung sonstiger Maßnahmen, wie Absperrungen, Absicherungen und dergleichen neben bisher allein möglichen Räumungsmaßnahmen;

- verschiedene Neuerungen betreffend bauliche Anlagen vorübergehenden Bestandes, insbesondere die Möglichkeit der Forderung von Sicherheitskonzepten und der Bestellung von Verantwortlichen für die Bauausführung und die Beseitigung der Anlage;
- die Einbeziehung auch der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit sowie an Straßen auch der Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs als neue Schutzzwecke in das Anzeigeverfahren betreffend freistehende Werbeeinrichtungen, korrespondierend dazu die Erweiterung der Untersagungsgründe;
- die Anzeigepflicht von Aufschüttungen und Abgrabungen auch innerhalb geschlossener Ortschaften im Freiland; Beschränkung des Zustimmungsrechtes des Nachbarn zu Maßnahmen im Bereich der Mindestabstandsflächen auf den Fall der Aufschüttungen; Untersagung von Aufschüttungen auch aus Gründen der Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs;
- die Adaptierung der Sonderbestimmungen über die Zulässigkeit der Anbringung eines Vollwärmeschutzes bzw. einer Wärmedämmung im Dachbereich bei Altbauten;
- Sonderbestimmungen zur Sicherung des rechtmäßigen Bestandes von Altbauten, die aufgrund von Ungenauigkeiten hinsichtlich der seinerzeitigen Planunterlagen nicht lagerichtig situiert sind;
- Anpassungen und Ergänzungen im Bereich der Strafbestimmungen sowie Schließung einiger Lücken;
- notwendige Übergangsbestimmungen.