
RAUMORDNUNGSRECHT
TIROLER RAUMORDNUNGSGESETZ 2022
TROG 2022

Amt der Tiroler Landesregierung
Abt. Bau- und Raumordnungsrecht

Innsbruck, März 2023

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	3
A) Allgemeines	4
1. Definition und Kompetenzverteilung	4
2. Rechtsgrundlagen	5
a) Landesrecht.....	5
b) Bundesrecht	6
c) Gemeinschaftsrecht	8
B) Überörtliche Raumordnung.....	9
1. Allgemeines.....	9
2. Durchführung	10
a) Bestandsaufnahmen	10
b) ROP	10
c) Raumordnungspläne	11
d) Verfahren zur Erlassung von ROP	11
C) Freizeitwohnsitze	15
1. Definition.....	15
2. Beschränkungen der Freizeitwohnsitznutzung	15
a) Feststellungsbescheid	15
b) Neuschaffung von Freizeitwohnsitzen	15
c) Ausnahmegewilligung	16
d) Freizeitwohnsitzanmeldung.....	16
e) Freizeitwohnsitzverzeichnis	16
f) Wiederaufbau und Erweiterung von Freizeitwohnsitzen	16
g) Überwachung	17
h) Strafbestimmungen.....	17
i) Erlöschen der Freizeitwohnsitzeigenschaft	17
D) Regionale Raumordnung.....	18
E) Örtliche Raumordnung.....	20
1. Allgemeines.....	20
2. Durchführung	20
a) Allgemeines	20
b) elektronischer Flächenwidmungsplan	21
c) Kostenbeitragsverordnung.....	22
3. Örtliches Raumordnungskonzept	22
a) Definition und Änderungsgründe	22
b) Fortschreibungen.....	22
c) Mindestinhalt.....	23
4. Privatrechtliche Maßnahmen – Vertragsraumordnung	23
5. Flächenwidmungsplan.....	24

a) Definition und Änderungsgründe	24
b) Widmungsgrundsätze	24
c) Widmungskategorien.....	25
d) befristete Widmungen	27
6. Bebauungspläne.....	27
a) Definition, Erlassung und Aufhebung	27
b) Bebauungsregeln	27
c) Inhalte	28
7. Verfahren.....	29
a) Grundsätze	29
b) Standardverfahren	30
c) Sonderverfahren	31
d) Umweltprüfung	31
e) Bausperre.....	32
f) Entschädigung.....	33
g) Ersatzvornahme	33
F) Baulandumlegung	35
G) Tiroler Bodenfonds	36
a) Allgemeines	36
b) Aufgaben des Tiroler Bodenfonds	36

Vorwort

Schon zur Zeit der ersten raumordnungsrechtlichen Entwicklungen und gegenwärtig noch vielmehr standen bzw. stehen Gesellschaft, Wirtschaft und strukturräumliche Ordnung nicht von sich aus im Einklang. Es bedarf deshalb für eine geordnete räumliche Entwicklung geeigneter Maßnahmen. Raumordnende Maßnahmen sind aufgrund des stark begrenzten Dauersiedlungsraumes in Verbindung mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum insbesondere für das Land Tirol von großer Bedeutung.

Die Entstehung der ersten Raumordnungsgesetze in Österreich hat eine lange Vorgeschichte, die zeitlich weit in das 19. Jahrhundert und fachlich in baurechtliche Beschränkungen zurückreicht. Konkret für Tirol findet man schlichte Bebauungsvorschriften bereits in der Tiroler Landesbauordnung 1901, LGBI. 1/1901, (§ 7 „*Bebauungsplan für neue Ortschaften und neue Ortsteile*“) oder in der Bauordnung für die Landeshauptstadt Innsbruck 1896, LGBI. 31/1896. Als wesentliche nationale Grundlage kann die Verfassungsnovelle 1925 (Bauwesen ist Ländersache) genannt werden.

Das Kompetenzfeststellungserkenntnis¹ des VfGH aus dem Jahre 1954 kann als die Geburtsstunde der landesgesetzlichen Raumordnung in Österreich gesehen werden. Der VfGH legte durch diese Grundsatzentscheidung fest, dass sowohl der Bund als auch die Länder raumordnende Tätigkeiten entfalten können, dies allerdings nur innerhalb jener Bereiche, die nach der Kompetenzverteilung in ihre Zuständigkeit fallen.

Aufgrund der durch dieses Erk erlangten Rechtssicherheit haben die Länder in den folgenden zwei Jahrzehnten, Tirol im Jahre im Jahre 1972, Raumordnungsgesetze erlassen. Der Bund verzichtete dagegen bis heute darauf, seine Fachplanungskompetenzen unter einem "Bundesraumordnungsgesetz" zusammenzuführen. Der Verzicht des Bundes auf ein "Bundesraumordnungsgesetz" sowie die äußerst schleppende Erlassung der einzelnen Landesraumordnungsgesetze können als Hinweis darauf gedeutet werden, dass die verfassungsrechtliche Ermächtigung zur Raumordnung ursprünglich als "Danaergeschenk" gesehen wurde. Dies macht auch die reaktive Vorgehensweise der Gesetzgeber in der Raumordnung früherer Jahre deutlich. In den 1980er bis 1990er Jahren trat ein Wandel hinsichtlich des Verständnisses der Raumordnung als öffentliche Aufgabe ein. Die über Jahrzehnte hinweg verfolgte "laissez-faire-Politik" in der Raumordnung wurde von der Ökologisierungphase abgelöst. In dieser Zeit wurde der ordnungspolitische Auftrag programmatisch in den Vordergrund gerückt. Dies zeigt sich deutlich in der in dieser Zeit geprägten vorausplanenden Vorgehensweise des Gesetzgebers. Themen wie bodensparende Baulandnutzung, Natur- und Landschaftsschutz, konsequentes Vorgehen gegen Zersiedelung, Verdichtung nach innen, Zurückdrängung des motorisierten Individualverkehrs etc wurden erstmals in den Mittelpunkt der Überlegungen gerückt.

Dieses Verständnis von Raumordnung prägt das Tiroler Raumordnungsgesetz und spiegelt sich sowohl in den Zielen der überörtlichen- als auch der örtlichen Raumordnung deutlich wieder.

Innsbruck, Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht, März 2023

¹ VfSlg 2674/1954.

A) Allgemeines

1. Definition und Kompetenzverteilung

Das **Tiroler Raumordnungsgesetz 2022** - TROG 2022, LGBl Nr 43/2022 idgF,² normiert keine Legaldefinition des Begriffs „Raumordnung“. 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 Raumordnungsgesetzen 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** in 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 in Art 118 Abs 3 Z 9 B-VG wird die „örtliche Raumplanung“ als eine den Gemeinden vorbehaltene Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereiches bestimmt.

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

Die Raumordnung bildet in Österreich in kompetenzrechtlicher Hinsicht somit eine **Querschnittsmaterie**. Demnach ist hoheitliche Raumordnung Bundessache in jenen Angelegenheiten, die nach der Verfassung dem Bund ausdrücklich zugewiesen sind und die nach ihrer historischen Bedeutung die Erlassung von raumordnenden Maßnahmen enthalten; im Übrigen ist die Raumordnung Landessache. 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; dies kann zu Planungskonflikten führen, bspw besteht die Möglichkeit, dass der Bund eine Eisenbahntrasse plant und das Land den selben Bereich als Naturschutzgebiet ausweist. Da die Planungsakte von Bund und Ländern gleichrangig sind und nur derjenige vorgeht, der früher ergangen ist, besteht die Gefahr, dass ein Planungsträger dem anderen zuvorkommen will. Die für eine funktionierende Raumordnung notwendige Kooperation

² Im Folgenden kurz als TROG 2022 bezeichnet. §§ ohne Gesetzesangabe sind im Folgenden als solche des TROG 2022 idgF zu verstehen.

zwischen Bund- und Ländern soll insbesondere durch das verfassungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme erreicht werden (**Berücksichtigungsgebot**).

Zuständig für den **Vollzug** der von den Ländern zu regelnden allgemeinen Raumordnung sind abhängig vom von der Planung betroffenen Gebiet entweder die **Gemeinden oder die Landesregierung**; man unterscheidet demnach zwischen **örtlicher und überörtlicher Raumordnung**. Für die vom Bund wahrzunehmenden Fachplanungskompetenzen richtet sich die Vollzugszuständigkeit nach der jeweiligen Materiengesetzgebung.

2. Rechtsgrundlagen

a) Landesrecht

- **Tiroler Raumordnungsgesetz 2022** - TROG 2022, LGBl Nr 43/2022, idgF.:

Zum historischen Entwicklungsverlauf:

- Das erste Tiroler Raumordnungsgesetz (vom 6. Dezember 1971) wurde mit LGBl. 10/1972 erlassen und wurde nach 4 Raumordnungsnovellen als Tiroler Raumordnungsgesetz 1984 mit LGBl. 4/1984 wiederverlautbart. Hierauf folgten 2 weitere Raumordnungsnovellen.
- Das Tiroler Raumordnungsgesetz 1994, LGBl. 81/1993, trat mit 1. Jänner 1994 in Kraft und enthielt erstmals umfassendere raumordnungsrechtliche Bestimmungen. Auch wenn dieses Gesetz aufgrund eines Kundmachungsfehlers nur relativ kurz in Geltung stand und durch das Tiroler Raumordnungsgesetz 1997, LGBl. 10/1997, ersetzt wurde, bildet dessen Inhalt im Wesentlichen die Stammfassung des heutigen Tiroler Raumordnungsgesetzes.
- Das Tiroler Raumordnungsgesetz 1997, LGBl. Nr. 10, wurde
 - mit der Kundmachung LGBl. Nr. 93/2001 unter Berücksichtigung der durch 5 Novellen erfolgten Änderungen mit Wirkung ab dem 1. November 2001 als Tiroler Raumordnungsgesetz 2001,
 - mit der Kundmachung LGBl. Nr. 27/2006 unter Berücksichtigung der durch 2 Novellen erfolgten Änderungen mit Wirkung ab dem 1. März 2006 als Tiroler Raumordnungsgesetz 2006,
 - mit der Kundmachung LGBl. Nr. 56/2011 unter Berücksichtigung der durch eine Novelle erfolgten Änderungen mit Wirkung ab dem 1. Juli 2011 als Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 sowie
 - mit der Kundmachung LGBl. Nr. 101/2016 unter Berücksichtigung der durch 5 Novellen erfolgten Änderungen mit Wirkung ab dem 1. Oktober 2016 als Tiroler Raumordnungsgesetz 2016
 jeweils wieder verlautbart.
- Eine umfassende Neuerung erfuhr das TROG 2016 durch die Nov LGBl Nr 110/2019, womit dem Regierungsprogramm „Entschlossen regieren. Tirols Zukunft sichern. Regierungsprogramm für Tirol 2018-2023“ und dem darauf aufbauenden Maßnahmenpaket der Landesregierung vom 09.01.2019 zur Reduktion der Wohnkosten Rechnung getragen wurde. Wesentliche Neuerungen

erfahren ua die Bestimmungen über Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau. Zudem wurden die Aufgaben des Tiroler Bodenfonds erweitert und die Befristung künftiger Baulandwidmungen auf zehn Jahre eingeführt.

- Durch die Nov LGBl Nr 122/2019 wurden die in Folge des VfGH - Erkenntnisses vom 12.03.2019, G 386/2018, V 78-80/2018, notwendigen Anpassungen adaptiert. Durch die Nov wurde die Einbindung der Gemeinden in den elektronischen Flächenwidmungsplan derart sichergestellt, dass die Freischaltung der dem jeweiligen Kundmachungsakt zugrundeliegenden Daten im elektronischen Flächenwidmungsplan auf Gemeindeebene erfolgt.
- Mit Nov LGBl Nr 46/2020 wurden die Möglichkeiten zur effektiven behördlichen Kontrolle der landesgesetzlichen Bestimmungen betreffend Freizeitwohnsitze ausgebaut und wurde zu diesem Zweck insb auch die wechselseitige Information von Behörden im Raumordnungs- und Abgabenrecht in Bezug auf Freizeitwohnsitze gewährleistet.
- Das TROG 2016 wurde durch die Nov LGBl. Nr. 51/2020 und 116/2020 im Rahmen des Tiroler COVID-19-Anpassungsgesetz geringfügig novelliert.
- Zuletzt erfolgten noch Änderungen des TROG 2016 durch die Novellen LGBl. 114/2021, 158/2021, 161/2021, 164/2021 und 167/2021.
- Mit LGBl. 43/2022 wurde das TROG 2016 als **Tiroler Raumordnungsgesetz 2022** wiederverlautbart. Das TROG 2022 wurde bisher³ einmal geringfügig durch das 4. Tiroler COVID-19-Anpassungsgesetz, LGBl. 62/2022, angepasst.

In Tirol stehen derzeit⁴ neben dem TROG 2022 insb folgende **Regelungen mit Raumordnungscharakter bzw -bezug** in Geltung:

- Plangrundlagen- und Planzeichenverordnung 2019, LGBl Nr 125/2019
- Kostenbeitragsverordnung 2017, LGBl Nr 96/2017
- Intensivtierhaltungs-Verordnung, LGBl Nr 49/1994

Daneben enthalten **weitere Landesgesetze raumordnungsrelevante Bestimmungen**, wie bspw das

- Tiroler Naturschutzgesetz 2005 – TNSchG 2005, LGBl Nr 26/2005, idgF, (zB **Festlegung von Schutzgebieten**),
- das Tiroler Abfallwirtschaftsgesetz, LGBl Nr 3/2008, idgF, (**Festlegung von Einzugsbereichen und Deponiestandorten** im Abfallwirtschaftskonzept,) oder
- das Tiroler Heimgesetz 2005, LGBl Nr 23/2005, idgF, (**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

³ März 2023.

⁴ März 2023.

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 Bundesregelungen, welche **raumordnungsrelevante Bestimmungen enthalten**, gegeben werden:

- **Forstwesen:**

Das Forstgesetz 1975, BGBl Nr 440/1975, idgF, 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 Entwicklungsbereiche. Die Möglichkeit baulicher Entwicklungen auf Waldflächen wird weiters wesentlich von den Vorgaben 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, idgF). Zunehmende Bedeutung erlangt die **Wasserwirtschaftliche Planung** (6. Abschnitt WRG 1959). Da wasserwirtschaftlichen Planungen tendenziell große Bereiche betreffen, haben diese auch Auswirkungen auf die raumplanerischen Maßnahmen der Länder.

Im März 2011 erfolgte die Umsetzung der EU-Hochwasserrichtlinie, die die Erlassung von Hochwasserrisikomanagementplänen bis zum Jahr 2015 vorschreibt. Durch diese Pläne wurden hochwassergefährdete Bereiche und Retentionsflächen festgelegt.

- **Eisenbahnwesen:**

Neben der **Festlegung des Verlaufes von Eisenbahntrassen** (Hochleistungsstreckengesetz – HIG, BGBl Nr 135/1989, idgF) und von **Schutzbereichen** (§§ 42 bis 43a Eisenbahngesetz 1957 – EisbG, BGBl Nr 60/1957, idgF) betrifft diese Kompetenz auch das für ein Tourismusland wie Tirol wichtige **Seilbahnrecht** (Seilbahngesetz 2003 - SeilbG 2003, BGBl I Nr 103/2003, idgF), 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**, der **Brennerautobahn A13** und der **Arlbergschnellstraße S16** eine Planungskompetenz zu (geregelt im § 4 des Bundesstraßengesetz 1971 - BStG 1971, BGBl Nr 286/1971, idgF), alle anderen überörtlichen Verkehrswege fallen somit in die Raumordnungskompetenz der Länder. In Tirol bestehen derzeit jedoch keine dem BStG 1971 vergleichbaren planungsrechtlichen Regelungen.

- **Bergwesen:**
Die ober- und untertägige Gewinnung und Aufbereitung mineralischer Rohstoffe ist im Mineralrohstoffgesetz – MinroG, BGBl I Nr 38/1999, idgF, geregelt, dass vor allem im V. Abschnitt raumordnungsrelevante Inhalte aufweist. Bei der **Ausweisung von Abbaugebieten** sind die geltenden Festlegungen des Flächenwidmungsplanes durch die Wahrung von Mindestabständen zu berücksichtigen (vgl § 82 MinroG).
- **sonstige Fachplanungskompetenzen:**
Weiter die Raumordnungskompetenz der Länder einschränkende Zuständigkeiten des Bundes betreffen die Bereiche **Luftfahrtrecht** (zB **Festlegung von Flugplatzgrenzen** gemäß dem IV. Teil des Luftfahrtgesetzes - LFG, BGBl Nr 253/1957, idgF, oder **Festlegung von Sicherheitszonen** gemäß dem V. Teil dieses Gesetzes), **Schifffahrtsrecht** (zB **Festlegung von Hafenanlagen** gemäß dem 3. Teil des Schifffahrtsgesetzes – SchFG BGBl I Nr 62/1997, idgF) und das **Wehrwesen** (zB **Ausweisung militärischer Sperrgebiete** gemäß dem Sperrgebietsgesetz 2002 - SperrG 2002, BGBl I Nr 38/2002, idgF).

c) Gemeinschaftsrecht

Die **Europäische Union** erlässt zunehmend mehr Regelungen, die direkte Auswirkungen auf die Raumordnungskompetenzen der Mitgliedsstaaten haben. Die EU stützt ihre Zuständigkeit dabei auf ihre umfassende Umweltschutzkompetenz. Zu den wichtigsten Rechtsquellen, welche **raumordnungsrelevante Bestimmungen enthalten**, gehören ua:

- Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (**Seveso-III-Richtlinie**) – im TROG 2022 umgesetzt
- Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert mit Richtlinie 97/62/EG (**Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie**) – im TNSchG 2005 umgesetzt
- Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (**SUP-Richtlinie**) – durch das Tiroler Umweltprüfungsgesetz – TUP und im TROG 2022 umgesetzt⁵

⁵ Auf den Inhalt der Richtlinien wird im Folgenden 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**. Zur Beratung wurde ein **Raumordnungsbeirat** mit diversen Untergruppen eingerichtet.

Wegen der topographischen Verhältnisse sind in Tirol nur 11,9 % der Fläche als Dauersiedlungsraum geeignet (Durchschnitt in Österreich 38,7 %). Auf Grund der hohen Bevölkerungsdichte, dem prognostizierten Bevölkerungswachstum 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 insb 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**, insb dem weiteren Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie der Vermeidung nicht notwendigen Verkehrs zu.

Die Organe des Landes und der Gemeinden sowie der sonstigen Körperschaften öffentlichen Rechts sind verpflichtet, der Landesregierung möglichst früh die von ihnen beabsichtigten, für die Raumordnung des Landes wesentlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen sowie Auskunft über die sonstigen hierfür wesentlichen Umstände zu erteilen, soweit dem eine gesetzliche Verschwiegenheitspflicht nicht entgegensteht. Diese im TROG 2022 normierte **Informationspflicht** soll zu einer funktionierenden Raumordnung beitragen.

Eine **besondere Informationspflicht** besteht für Inhaber von Betrieben, die der Seveso-III-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 sog **Planungsinstrumente**. Im Bereich der überörtlichen Raumordnung sind diese **die Raumordnungsprogramme - ROP** (rechtsverbindliche Verordnungen) und **Raumordnungspläne** (politische Grundsatzbeschlüsse). Letztere werden auch als Konzepte oder Leitbilder bezeichnet und haben keinen rechtverbindlichen Charakter. Im Zuge der Erstellung von ROP ist grundsätzlich eine **Umweltprüfung** durchzuführen.

a) Bestandsaufnahmen

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

b) Raumordnungsprogramme (ROP)

ROP (vormals als Entwicklungsprogramme bezeichnet) sind die wichtigsten Instrumente der überörtlichen Raumordnung.

Es handelt sich um **allgemein rechtsverbindliche Verordnungen** der Landesregierung, die die für die Entwicklung eines Planungsgebietes erforderlichen Ziele, Grundsätze und Maßnahmen enthalten. Sie können für das ganze Land (*Landesprogramme*) oder für Teile davon (*Regionalprogramme*) 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 TROG 2022 enthält eine demonstrative Aufzählung **möglicher Inhalte von ROP**:

- Freihaltung bestimmter Gebiete für bestimmte Zwecke, insb für die Landwirtschaft (*landwirtschaftliche Vorsorgeflächen*), zur Erhaltung der Landschaft (*überörtliche Grünzonen*) oder ökologisch besonders wertvoller Gebiete
- Freihaltung bestimmter Gebiete zum Schutz von Wasservorkommen sowie vor gravitativen Naturgefahren und zur Freihaltung von Hochwasserabflussbereichen und –rückhalteräumen
Die Erlassung derartiger Programme steht im Zusammenhang mit der EU-Hochwasserrichtlinie und erfolgt in enger Zusammenarbeit mit den Dienststellen des Bundeswasserbaues und der Wildbach- und Lawinenverbauung.
- Standortvorsorge für *Gewerbe- und Industriebetriebe* sowie für die Gewinnung mineralischer Rohstoffe

- Standortvorsorge für *öffentliche Einrichtungen* von überörtlicher Bedeutung
- Trassenfreihaltungen für *Leitungsinfrastrukturen* und *Verkehrswege* von überörtlicher Bedeutung
- Festlegung überörtlicher Bebauungsgrenzen in Zusammenhang mit dem Schutz vor nachteiligen Umwelteinflüssen, gravitativen Naturgefahren, zur Freihaltung von Hochwasserabflussbereichen und –rückhalteräumen sowie in Hinblick auf die erforderlichen Schutzabstände zu Betrieben mit gefährlichen Stoffen
- Standortvorsorge für *touristische Infrastruktureinrichtungen* sowie Festlegung der Rahmenbedingungen für die Errichtung und Erweiterung derartiger Anlagen mit Berücksichtigungsverpflichtung in landesrechtlichen Verfahren, insb im Bereich des Naturschutzes, bspw
 - **ROP für Golfplätze**, LGBL Nr 1/2009, idgF
 - **Tiroler Seilbahn- und Schigebietsprogramm 2005**, LGBL Nr 10/2005, idgF
 - **ROP über den Schutz der Gletscher**, LGBL Nr 43/2006, idgF
- Für Einkaufszentren enthält das TROG 2022 Sonderbestimmungen, welche die verpflichtende Erlassung eines landesweiten ROP für Einkaufszentren vorsehen. Das **Tiroler Einkaufszentrenprogramm 2005**, LGBL Nr 119, idgF, enthält Kriterien für die Zulässigkeit von Standorten, Kundenflächen und die erforderliche verkehrsmäßige Erschließung. Zusätzlich sind für geeignete Standortgemeinden **Kernzonen für Einkaufszentren** durch Verordnung der Landesregierung zu erlassen.⁶

c) Raumordnungspläne

Neben der Erlassung von ROP werden im Bereich der überörtlichen Raumordnung für bestimmte Themenbereiche durch Beschluss der Landesregierung Fachplanungen erlassen, die zwar keine Verordnungen sind, denen aber als **umfassende Fachgutachten** in einzelnen Genehmigungsverfahren bzw als Kriterium für die Gewährung von Förderungen im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung des Landes Bedeutung zukommen kann. Diese stellen rechtsunverbindliche politische Grundsatzbeschlüsse dar.

Als Bsp kann der am 02.04.2019 beschlossene Raumordnungsplan "**LebensRaum Tirol - Agenda 2030**" genannt werden, der Ziele, Strategien und Handlungsempfehlungen für die räumliche Entwicklung des Landes, die in den kommenden Jahren umgesetzt werden sollen, enthält. Ziel ist eine strategisch orientierte, vorausschauende und abgestimmte räumliche Entwicklung des Landes für den Zeithorizont bis 2030.

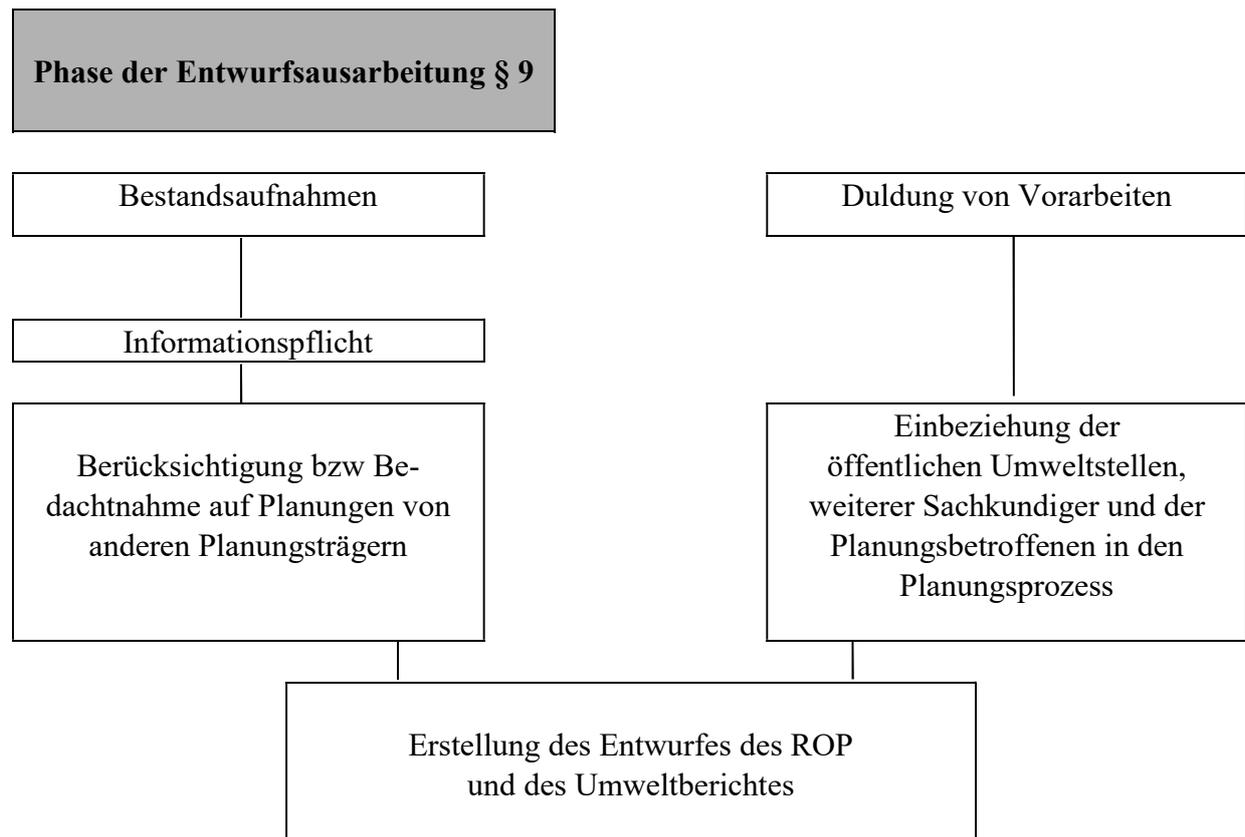
d) Verfahren zur Erlassung von ROP

Da es sich bei ROP um Verordnungen handelt und daher die Bestimmungen des **Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 – AVG nicht anwendbar** sind, wurden im TROG 2022 eigene Verfahrensbestimmungen für deren Erlassung und Änderung aufgenommen. Zuständig

⁶ Stand März 2023: 33 Gemeinden.

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 ist jedoch stets von der Landesregierung selbst zu fassen.

Verfahren zur Erlassung von ROP



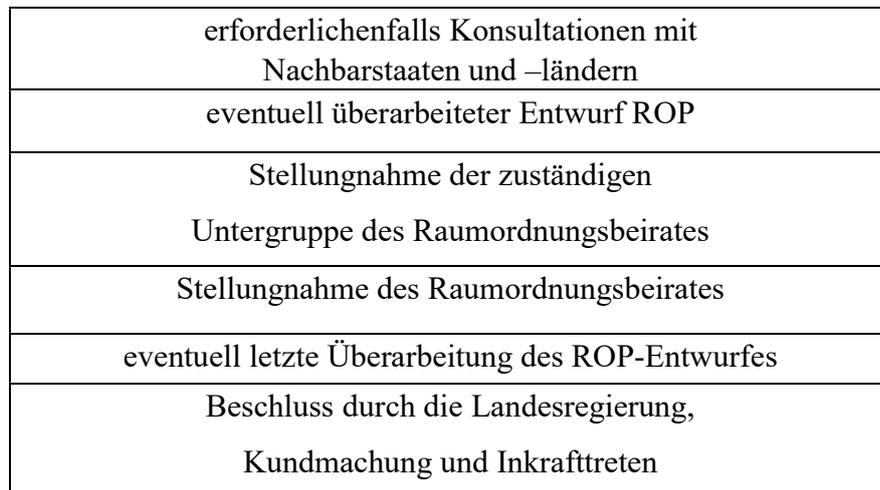
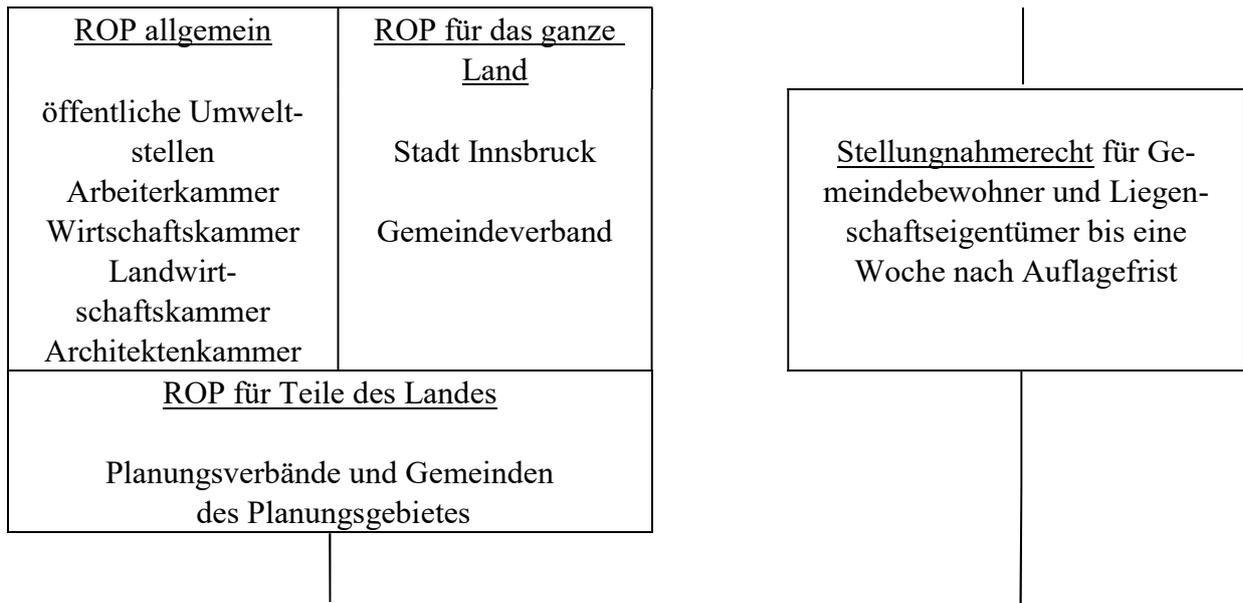
Phase der Erlassung § 9

ROP allgemein

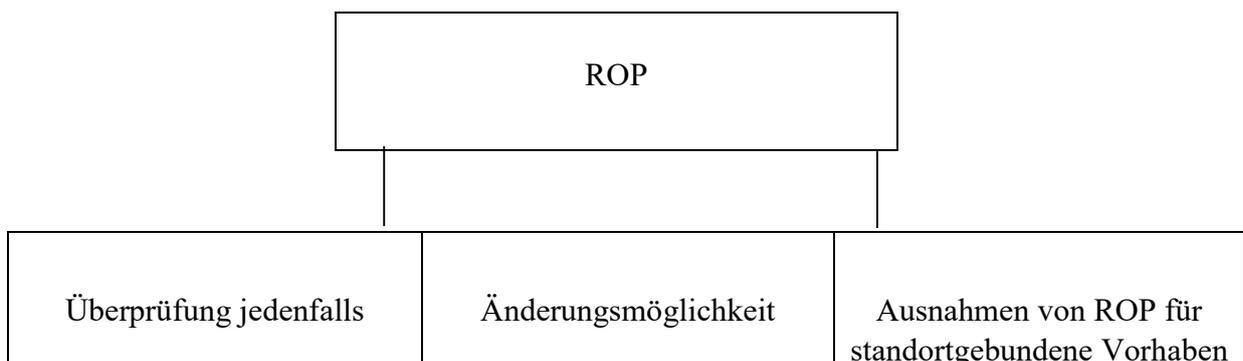
Stellungnahmerecht
binnen zwei Monaten
für jedermann,
Landesumweltanwalt und
Umweltorganisationen

ROP mit Festlegung nach § 7 Abs 2

Auflage zur allgemeinen Einsicht
in den Gemeinden
durch sechs Wochen



Änderung von ROP



alle 10 Jahre mit Anpassungsverpflichtung an aktuelle Plangrundlagen	aus wichtigen Gründen im öffentlichen Interesse oder für geringfügige Anpassungen	im überwiegenden öffentlichen Interesse
----------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------

Änderungspflicht bei Ände- rung der zu Grunde liegenden Gegebenheiten

Für das Änderungsverfahren bestehen Verfahrenserleichterungen, dies betrifft insb die mit der Nov LGBl Nr 47/2011 neu geschaffene Bagatellregelung für geringfügige Anpassungen. In diesen Fällen ist weder ein Auflageverfahren noch eine Befassung der Interessensvertretungen und des Raumordnungsbeirates erforderlich.

C) Freizeitwohnsitze

1. Definition

Freizeitwohnsitze sind gem § 13 Abs 1 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 gem § 13 Abs 1 lit a TROG 2022 nicht:

- *Beherbergungsbetriebe*, wobei Gemeinschaftsräume vorhanden sein und gewerbetypische Dienstleistungen erbracht werden müssen, außerdem muss eine Ansprechperson ständig erreichbar sein
- *Kur- und Erholungsheime, Jugendwohlfahrtseinrichtungen*
- bis zu 3 *Ferienwohnungen* mit höchstens 12 Betten; bei Neubauten bewilligt nach dem 01.02.1996 muss der Vermieter seinen Hauptwohnsitz im selben Gebäude haben
- *Privatzimmervermietung*

2. Beschränkungen der Freizeitwohnsitznutzung

a) Feststellungsbescheid

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

b) Neuschaffung von Freizeitwohnsitzen

Neue Freizeitwohnsitze dürfen nur geschaffen werden, wenn dies durch eine entsprechende **Festlegung im Flächenwidmungsplan** für zulässig erklärt worden ist. Die Ausweisung neuer Freizeitwohnsitze ist nur im Bauland und auf bebauten Sonderflächen und unter bestimmten Voraussetzungen auch auf Hofstellen (§ 44 TROG 2016) zulässig.

Durch die Widmung dürfen die Ziele der örtlichen Raumordnung nicht beeinträchtigt werden, insbesondere darf es dadurch zu keinen Auswirkungen auf die Deckung des Wohnbedarfes für die Bevölkerung kommen.

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

- Bei geringerem Freizeitwohnsitzanteil sind neue Freizeitwohnsitze unzulässig, wenn Gemeinden im örtlichen Raumordnungskonzept Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau ausweisen müssen bzw. nur wegen Mangels an geeigneten Flächen davon ausgenommen sind

c) Ausnahmegewilligung

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

d) Freizeitwohnsitzanmeldung

Wohnsitze, die am 31.12.1993 nach raumordnungsrechtlichen Vorschriften rechtmäßig als Freizeitwohnsitze verwendet worden sind und die weiterhin als Freizeitwohnsitze verwendet werden sollen, konnten bis spätestens 31.12.1998 **beim Bürgermeister angemeldet** werden. Im Rahmen der Nov LGBl Nr 47/2011 wurde auf Vorschlag des Landesvolksanwaltes die Möglichkeit geschaffen, nachträgliche Anmeldungen von am 31.12.1993 rechtmäßig bestandenen Freizeitwohnsitzen **bis zum 30.06.2014** wieder vorzunehmen, wobei eine Beweislastumkehr festgelegt wurde, weshalb der Antragsteller die Rechtmäßigkeit der Nutzung zum Stichtag nachweisen musste.

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

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

e) Freizeitwohnsitzverzeichnis

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

Bis spätestens 01.07.2017 hatte jede Gemeinde ein anonymisiertes Freizeitwohnsitzverzeichnis an die Tiroler Landesregierung zu übergeben. Diese werden auf der Homepage des Landes veröffentlicht und laufend aktualisiert.

f) Wiederaufbau und Erweiterung von Freizeitwohnsitzen

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

g) Überwachung

Zum Zweck der Überwachung der Einhaltung der sich aus den vorstehenden Bestimmungen ergebenden Beschränkungen für Freizeitwohnsitze sind den Behörden seit der Nov LGBl Nr 46/2020 der **Zutritt** zum jeweiligen Objekt zu gewähren und die erforderlichen **Auskünfte über dessen Verwendung** zu erteilen. Ist eine Nutzung anzunehmen, die den Beschränkungen widerspricht, haben die **Versorgungs- oder Entsorgungsunternehmen und Postdienstleister** auf Anfrage der Behörde die zur Beurteilung der Nutzung erforderlichen **Auskünfte** zu erteilen.

Die Gemeinden können seit 01.01.2022 zur Kontrolle der Einhaltung ortspolizeilicher Verordnungen Aufsichtsorgane einsetzen (Organe der öffentlichen Aufsicht nach §§ 60b bis 60g Tiroler Gemeindeordnung 2001 - TGO). Die Bezirkshauptmannschaften können auf Antrag der Gemeinde diese Organe unter anderem zur Kontrolle des § 13a TROG bestellen.

h) Strafbestimmungen

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

i) 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 kennt das TROG 2022 keine örtliche Beschränkung der regionalen Raumordnung. Die Tiroler Landesrechtsordnung normiert auch **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 fachlichem Zusammenhang. Regionale Zusammenschlüsse bestehen in Tirol 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 des TROG im Jahre 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 ROP 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, zB bei der Ausweisung regionaler Gewerbegebiete 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 sind, geschaffen. Durch Verordnung der Landesregierung vom 6.12.2005, LGBl Nr 87/2005, wurden insgesamt 36 Planungsverbände eingerichtet, für den Bereich der Landeshauptstadt Innsbruck und der angrenzenden Planungsverbände wurde wegen der speziellen Stadt-Umland-Problematik ein weiterer eigener Planungsverband mit Verordnung vom 8.5.2007, LGBl Nr 29/2007, geschaffen.

Die Planungsverbände sind eine umfassende Plattform für die Zusammenarbeit der Gemeinden im Bereich der regionalen und örtlichen Raumordnung. Sie haben die Möglichkeit, im Auftrag 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, insb auch im Zusammenhang mit der Durchführung von Umweltprüfungen. Darüber hinaus können sie auf Ersuchen der betroffenen Gemeinden auch weitere Aufgabe des eigenen Wirkungsbereiches übernehmen, wie zB hochbautechnische Sachverständigenfunktionen oder ein gemeinsames Rechnungswesen.

Mit den Raumordnungsnovellen LGBl Nr 101/2015 und LGBl Nr 102/2015 wurde als Aufgabe der Planungsverbände die Unterstützung der Gemeinden bei der Einrichtung passiver Breitbandinfrastruktur in das TROG aufgenommen.

Mit der Raumordnungsnovelle LGBl Nr 114/2021 wurde die Verpflichtung zur Mitwirkung der Planungsverbände an der Erhebung der touristischen Strukturen von Verbandsgemeinden im Rahmen von Fortschreibungen und die Unterstützung der Gemeinden als Träger von Privatrechten bei Vorbereitung und Umsetzung

- von Vorhaben mit überörtlicher Versorgungsfunktion,
- von Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Sicherung und Entwicklung von Erholungsräumen,
- auf den Gebieten des Verkehrs für alle Verkehrsarten, der technischen oder sozialen Infrastrukturen,

in das TROG aufgenommen.

E) Örtliche Raumordnung

1. Allgemeines

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

Die Gemeinden unterliegen jedoch der staatlichen Aufsicht, die im Bereich der Raumordnung durch die Landesregierung als Aufsichtsbehörde wahrgenommen wird, wobei als Aufsichtsmittel die Instrumente der aufsichtsbehördlichen Genehmigung und der Verordnungsprüfung zur Anwendung gelangen.

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 die Erhaltung der Umwelt. Zusammengefasst werden sie als **Ziele der örtlichen Raumordnung** bezeichnet, wobei die wichtigsten im TROG 2022 normiert sind.

Die Gemeinden haben insb dafür Sorge zu tragen, dass das vorhandene Bauland widmungsgemäß verwendet wird (Baulandmobilisierung) 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

a) Allgemeines

Zur Durchführung der örtlichen Raumordnung normiert das TROG 2022 **drei hierarchisch strukturierte Planungsinstrumente (Durchführungsverordnungen)**, die verpflichtend von allen Gemeinden Tirols zu erlassen sind:

- örtliches Raumordnungskonzept

- Flächenwidmungsplan
- Bebauungspläne

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

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des örtlichen Raumordnungskonzeptes war der **Flächenwidmungsplan** entweder neu zu erlassen bzw. waren die bestehenden Flächenwidmungspläne an die örtlichen Raumordnungskonzepte anzupassen.

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

Die Planungsinstrumente sind rechtlich gesehen **Durchführungsverordnungen**, die vom **Gemeinderat** zu erlassen sind, wobei die örtlichen Raumordnungskonzepte und Flächenwidmungspläne zur Erlangung der Rechtskraft der aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch die Landesregierung bedürfen. Bebauungspläne hingegen werden einer Verordnungsprüfung unterzogen.

Das örtliche Raumordnungskonzept sowie die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sind auf digitalem Weg zu erstellen und dürfen nur von nach berufsrechtlichen Bestimmungen dazu befugten Personen (insb. Zivilingenieure und technische Büros) oder durch fachlich entsprechend qualifizierte Bedienstete von Gebietskörperschaften bzw Gemeindeverbänden ausgearbeitet werden.

b) elektronischer Flächenwidmungsplan

Durch die Nov LGBl Nr 47/2011 wurde der **elektronische Flächenwidmungsplan (eFWP)** eingeführt, durch den ein durchgängiger digitaler „workflow“ geschaffen wurde, beginnend mit der Kontaktierung der Gemeinde durch den Widmungswerber bis hin zum Inkrafttreten der entsprechenden Verordnung und Kundmachung im Internet. Seit der Einführung des elektronischen Flächenwidmungsplanes wird sowohl das Erlassungsverfahren als auch das aufsichtsbehördliche Genehmigungsverfahren durchgängig elektronisch abgewickelt.

Im Erkenntnis vom 12.03.2019, G386/2018, V78-80/2018, führte der VfGH aus, dass Kundmachungen von – im eigenen Wirkungsbereich zu erlassenden – Flächenwidmungsplänen nur unter der rechtlichen Verantwortung eines Gemeindeorgans möglich sind. Die elektronische Kundmachung von Flächenwidmungsplänen (der Gemeinden) durch die Landesregierung, wie es bis dorthin der Fall war, stellte einen Verstoß gegen die Grundsätze der Gemeindeautonomie dar. Im selben Erkenntnis hob der VfGH deshalb Bestimmungen im TROG 2016 und in der Plangrundlagen- und Planzeichenverordnung 2016 als verfassungswidrig auf. In Folge des zitierten Erkenntnisses wurden seitens des Landesgesetzgebers mit der Nov LGBl 122/2019 die notwendigen gesetzlichen und technischen Anpassungen für die verfassungskonforme Kundmachung der Flächenwidmungspläne durch die Gemeinde selbst erlassen.

c) Kostenbeitragsverordnung

Für die **Kosten** der Ausarbeitung von **Flächenwidmungsplänen und von Bebauungsplänen** haben die Gemeinden den betroffenen Grundeigentümern bzw Bauwerbern unter bestimmten Voraussetzungen einen **pauschalierten Kostenersatz** vorzuschreiben. Die für die Anwendung erforderlichen Beitragssätze wurden von der Landesregierung in der Kostenbeitragsverordnung 2017 festgelegt. Das **Verfahren** ist nach den Bestimmungen des **AVG** durchzuführen; die Behördenzuständigkeit entspricht jener des Bauverfahrens.

3. Örtliches Raumordnungskonzept

a) Definition und Änderungsgründe

Das örtliche Raumordnungskonzept (ÖRK) ist als zentrales Planungsinstrument der örtlichen Raumordnung eine durch die Gemeinde zu erlassende und durch das Land zu genehmigende Verordnung. Das ÖRK stellt eine an den Zielen der örtlichen Raumordnung ausgerichtete Strategie für die gesamthafte räumliche Entwicklung des Gemeindegebiets dar. Es ist sowohl den Flächenwidmungsplänen als auch den Bebauungsplänen übergeordnet.

Während des Planungszeitraumes darf das örtliche Raumordnungskonzept grundsätzlich nur bei **(1) wichtigen im öffentlichen Interesse gelegenen Gründen** geändert werden, wobei die Ziele der örtlichen Raumordnung eingehalten werden müssen. Weiters sind Änderungen zulässig, wenn durch diese eine **(2) bessere Erreichung der Ziele der örtlichen Raumordnung** ermöglicht wird oder nur **(3) geringfügige Arrondierungen** vorgenommen werden.

b) Fortschreibungen

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 14 Jahre verlängern** oder sie überhaupt von der Verpflichtung zur Fortschreibung **befreien**.

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

Die ersten **Fortschreibungen** wurden im Jahr 2008 begonnen.

Die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist zwingend einer Umweltprüfung zu unterziehen.

Die Tiroler Landesregierung gewährt den Gemeinden eine Förderung als Beitrag zu den Kosten für die Fortschreibung der örtlichen Raumordnungskonzepte.

c) Mindestinhalt

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

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

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

- **Infrastrukturplanung:**
 - erforderliche Verkehrserschließung
 - sonstige erforderliche technische und soziale Infrastruktur
 - Festlegung erhaltenswerter Ortsteile sowie von Maßnahmen zur Revitalisierung leerstehender Gebäude

4. Privatrechtliche Maßnahmen – Vertragsraumordnung

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

Es wird daher den **Gemeinden** die Möglichkeit eingeräumt, **Verträge auf der Grundlage des § 33 TROG 2016 mit Grundeigentümern** abzuschließen, die insb

- die widmungsgemäße Verwendung durch Festlegung der zulässigen bzw. unzulässigen Nutzung sicherstellen,
- eine Bebauungspflicht bzw einen Bauzeitplan vorsehen,
- die Art der Bebauung regeln,
- oder die Verpflichtung vorsehen, dass auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück ein Hauptwohnsitz zu begründen ist.

Die Einhaltung dieser Verträge ist auf geeignete Weise sicherzustellen. So können beispielsweise Konventionalstrafen, Bankgarantien oder Vorkaufsrechte vereinbart werden.

5. Flächenwidmungsplan

a) Definition und Änderungsgründe

Der Flächenwidmungsplan hat **für alle Grundflächen** einer Gemeinde die **Widmung festzulegen**. Bei der Festlegung der Flächenwidmungspläne sind sowohl die Planungskompetenzen des Bundes und des Landes als auch das örtliche Raumordnungskonzept zu beachten. Der Flächenwidmungsplan ist dem örtlichen Raumordnungskonzept untergeordnet und hat diesem zu entsprechen.

Beim Flächenwidmungsplan handelt es sich, genauso wie beim örtlichen Raumordnungskonzept, um eine **Verordnung**, die der **aufsichtsbehördlichen Genehmigungspflicht** durch die **Landesregierung** unterliegt.

Der Flächenwidmungsplan muss innerhalb von **zwei Jahren** an das **fortgeschriebene örtliche Raumordnungskonzept angepasst** werden. Erfolgt dies nicht rechtzeitig, tritt eine Widmungssperre in Kraft.

Umwidmungen sind nur in jenem Maße zulässig, als dass der **Bedarf** an der **widmungsgemäßen Nutzung** nachgewiesen wird.

b) Widmungsgrundsätze

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

Mit der TROG-Nov 2016 wurde die Möglichkeit geschaffen, Widmungen mit textlichen Festlegungen zur Erreichung der Baulandeiignung hinsichtlich gravitativer Naturgefahren und Lärm zu verordnen. Die Einhaltung dieser Festlegungen (wie zB „die verpflichtende Errichtung von Steinschlagschutznetzen“) ist Teil der Widmung und im Bauverfahren zu prüfen. Bei Nichteinhaltung der textlichen Festlegung stellt das Vorhaben einen Widerspruch zur Widmung dar und ist ohne weiteres Verfahren wegen Widerspruchs zum Flächenwidmungsplan abzuweisen.

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 in Bezug auf das Erfordernis angemessener Schutzabstände zu Betrieben mit gefährlichen Stoffen und Bergbaugebieten für den Abbau von mineralischen Rohstoffen.

c) Widmungskategorien

Das TROG 2022 enthält in den §§ 38 bis 53 einen taxativen Katalog der möglichen Widmungskategorien, die im Folgenden vollständig erfasst sind.

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

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

Anknüpfungspunkt im Bauverfahren ist § 3 Abs 1 TBO 2022, wonach bauliche Anlagen (die den Bestimmungen der TBO 2022 unterliegen) nur auf Grundstücken errichtet werden dürfen, die sich aufgrund ihrer Widmung für die vorgesehene Bebauung eignen. Im **Umkehrschluss** dazu ist festzuhalten, dass für die Errichtung von baulichen Anlagen, die nicht den Bestimmungen der TBO 2022 unterliegen, der Widmung keine rechtliche Bedeutung zukommt.

Widmungskategorien im Flächenwidmungsplan		
Bauland	Sonderflächen	Vorbehaltsflächen
<ul style="list-style-type: none"> • Wohngebiet • gemischtes Wohngebiet • Gewerbe- und Industriegebiet • beschränktes Gewerbe- und Industriegebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • besondere Standorteignung • besondere Standortgebundenheit • besondere raumordnungsfachliche Gründe • Hofstellen 	<ul style="list-style-type: none"> • für Gebäude und Anlagen der Gemeinde, die öffentlichen Zwecken dienen • für den geförderten Wohnbau

<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbe- und Industrie- gebiet für Betriebe mit gefährlichen Stoffen • Mischgebiete: <ul style="list-style-type: none"> - allgemeines Mischgebiet - Kerngebiet - Tourismusgebiet - landwirtschaftliches Mischgebiet - Mischgebiet mit eingeschränkter Wohnnutzung - landwirtschaftliches Mischgebiet ohne landwirtschaftsfremde Nutzung 	<ul style="list-style-type: none"> • für Hofstellen mit bestimmten gewerblichen Nebennutzungen • Intensivtierhaltung • Austraghäuser • sonst. land- und forstwirtschaftliche Gebäude • Beherbergungsgroßbetriebe • Handelsbetriebe • Einkaufszentren • UVP-pflichtige Vorhaben • Tankstellen • Sportanlagen • Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe • Widmungen mit Teilfestlegungen 	
<p>Freiland</p>		

Verkehrsflächen sind keine eigene Widmungskategorie sondern **Kenntlichmachungen** im Flächenwidmungsplan. Verkehrsflächen können widmungsunabhängig festgelegt werden.

Bei **Sonderflächenwidmungen** war ursprünglich die Gemeinde verpflichtet, die Widmung wieder **aufzuheben**, wenn innerhalb einer Frist von **3 Jahren** keine widmungsgemäße Verwendung erfolgt. Mit Wirksamkeit des elektronischen Flächenwidmungsplans in der jeweiligen Gemeinde, erlischt die Widmung ex lege nach Ablauf von 5 Jahren im Falle der Nichtverwirklichung des Widmungszweckes und erfolgt eine Rückwidmung in die vor dem Inkrafttreten der Sonderfläche bestandene Widmung.

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

Zum Schutz des betroffenen Grundeigentümers ist jedoch **eine unbeschränkte Vorbehaltswidmung nicht möglich**. Es darf lediglich 50 % der als Bauland gewidmeten Grundflächen des betreffenden Grundeigentümers in der betreffenden Gemeinde als Vorbehaltsfläche für den objektgeförderten Wohnbau gewidmet werden, wobei mindestens 1.500 m² von der Vorbehaltswidmung unberührt bleiben müssen.

d) befristete Widmungen

Werden unbebaute Grundflächen von Freiland in Bauland gewidmet, tritt die Widmung dieser Grundflächen als Bauland gem § 37a TROG 2022 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. Dies gilt für sämtliche Widmungen in Bauland (nicht für Widmungen in Sonderflächen oder Vorbehaltsflächen!) ab dem 01.07.2020.

Ausnahmen davon bestehen für:

- 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)

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).

6. Bebauungspläne

a) Definition, Erlassung und Aufhebung

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

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

b) Bebauungsregeln

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

- Gebiete mit Bebauungsplanpflicht gem örtlichem Raumordnungskonzept

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

Keine Bebauungsplanpflicht besteht in folgenden Fällen:

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

c) Inhalte

Das TROG 2022 regelt sowohl den **Mindestinhalt**, als auch zusätzliche mögliche Festlegungen, die in der folgenden Übersicht enthalten sind.

Inhalt der Bebauungspläne	
Obligatorisch	Fakultativ
<ul style="list-style-type: none"> • Straßenfluchtlinien • Baufluchtlinien • Bauweisen • Mindestbaudichten 	<ul style="list-style-type: none"> • Höchstgröße der Bauplätze • Mindest- und Höchstnutzfläche • Firstrichtungen • Dachneigungen

<ul style="list-style-type: none"> • Bauhöhen <p><u>Im Falle der besonderen Bauweise zusätzlich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Festlegung der Anordnung und Gliederung der Gebäude 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugrenzlinien • Höhenlage • ergänzende Baudichtefestlegungen • ergänzende Bauhöhenfestlegungen • Beschränkungen von Gelände- änderungen • Abstandsverringerungen • Fassadenstrukturen • Gestaltung von Dachlandschaften
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 2022 normiert. Soweit im Zuge der Planerlassung eine Umweltprüfung durchzuführen ist, sind zusätzlich die verfahrensrechtlichen Bestimmungen des TUP zu beachten.

Aus der Rechtsnatur als Verordnung ergibt sich, dass im Zuge des Erlassungsverfahrens **niemandem Parteistellung** zukommt. Es ist daher 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 2022 ein umfassendes System der **Bürgerbeteiligung** und **besondere Begründungspflichten** der Entscheidungen des Gemeinderates vor („**Legitimation durch Verfahren**“).

Es besteht eine allgemeine **Informationspflicht** der Gemeinden **gegenüber den Gemeindebewohnern vor der Neuerlassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes** und des **Flächenwidmungsplanes**.

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 die Verordnung mit dem so genannten **Erlassungs- oder Zweitbeschluss** erlassen. Bei bloßen **Änderungen** der Planungsinstrumente kann dieser Zweitbeschluss **gleichzeitig** mit dem Auflagebeschluss erfolgen. Er wird jedoch nur gültig, wenn zum Entwurf keine Stellungnahmen abgegeben werden. Die Entwürfe von **Bebauungsplänen** können **generell gleichzeitig** aufgelegt und beschlossen werden.

Die **Auflage** von Fortschreibungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, Flächenwidmungs- und der Bebauungspläne bzw deren Änderungen ist vor Beginn der Auflagefrist an der **Amtstafel** der Gemeinde **kundzumachen**. Seit 2016 entfällt die Verpflichtung zur Verlautbarung in der Tiroler Tageszeitung, welche bis dahin für die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes für Gemeinden über 5000 Einwohner vorgesehen war.

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

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

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

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

Die **Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes**, die Erlassung des **Flächenwidmungsplanes** 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 Rechtskraft treten. Im aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahren hat nur die Gemeinde Parteistellung, sie kann gegen die Entscheidung der Landesregierung Beschwerde an das LvWG bzw. anschließend (Ao)Revision an den VfGH oder den VwGH erheben.

Nach der Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes gilt bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes die Genehmigung als erteilt, wenn die Landesregierung diese nicht

innerhalb von 6 Wochen ab Vorlage der vollständigen Unterlagen (alle erforderlichen Entscheidungsgrundlagen und Verfahrensunterlagen) versagt.

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

Sollte in der jeweiligen Gemeinde bereits der elektronische Flächenwidmungsplan gelten, ist die Änderung am Tag nach der Kundmachung durch den Bürgermeister auf der Homepage der Tiroler Landesregierung, die im System nach der aufsichtsbehördlichen Genehmigung erfolgt, rechtskräftig.

Bebauungspläne und deren Änderungen unterliegen **keiner Genehmigungspflicht**, weshalb der (Zweit-)Beschluss über ihre Erlassung bereits unmittelbar nach dem Ende des Verfahrens an der Amtstafel der Gemeinde durch zwei Wochen kundgemacht werden kann. Sie treten ebenfalls mit Ablauf des letzten Tages der Kundmachungsfrist in Kraft. Anschließend sind sie der Landesregierung zur **Verordnungsprüfung** entsprechend den Bestimmungen der TGO vorzulegen.

c) Sonderverfahren

- **Widmungskorrekturen**

Erforderliche Anpassungen des Flächenwidmungsplanes im Zusammenhang mit amtswegigen Mappenberichtigungen bedürfen nur eines Gemeinderatsbeschlusses; Auflageverfahren und Stellungnahmerecht entfallen.

- **Aufhebung der Kenntlichmachung von Bauverboten**

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

- **Aufsichtsbehördliche Prüfungen**

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

d) Umweltprüfung

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

Alle sonstigen Änderungen bedürfen nur dann einer Umweltprüfung, wenn diese aufgrund der spezifischen Gegebenheiten **erhebliche Umweltauswirkungen** haben. Ob dies der Fall ist, ist im Einzelfall anhand der Kriterien des Anhangs II der SUP-Richtlinie zu beurteilen (Screening).

Die Landesregierung kann durch Verordnung jene Voraussetzungen näher regeln, bei deren Vorliegen jedenfalls eine Umweltprüfung erforderlich ist bzw diese jedenfalls entfallen kann.

Für Bebauungspläne besteht generell keine SUP-Pflicht.

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 Tiroler 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 eine Stellungnahme abzugeben (jedermann, Landesumweltanwalt und Umweltorganisationen).

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

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

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

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

e) **Bausperre**

Zur **Sicherung der Planungsziele** kann im Zusammenhang mit der Auflage 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.

Bereits vor der Auflegung kann eine Bausperre erlassen werden, wenn innerhalb eines Jahres mit der Auflegung zu rechnen ist. Die Bausperrenverordnung hat die konkreten Planungsmaßnahmen und die damit verbundenen Planungsziele anzuführen.

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

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

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

f) Entschädigung

Mit der Nov LGBI 47/2011 wurden die bestehenden Regelungen an die einschlägige Rechtsprechung angepasst und partiell erweitert.

Die Gemeinde hat jene **Vermögensnachteile** auf Antrag zu ersetzen, die unmittelbar durch die **Baureifmachung** des betroffenen Grundstückes entstanden sind, soweit durch die Umwidmung eine konkrete Bebauung verhindert wird. Davon sind jedoch allfällige **Wertverluste** des Grundstückes, die in Folge der Umwidmung eintreten, nur dann **umfasst, wenn ihr schützenswertes Interesse** das gegenteilige **öffentliche Interesse überwiegt**. Dies gilt insb. im Falle unbeschränkter Baulandeignung und Vorliegen eines „Sonderopfers“.

Kein Anspruch besteht bei Wegfall der Baulandeignung (insb. wegen Auftreten von Naturgefahren), bei gleichzeitiger adäquater Ersatzwidmung sowie Zustimmung des Grundeigentümers.

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

g) Ersatzvornahme

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

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

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

F) Baulandumlegung

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

Dies erfolgt in der Weise, dass für eine solche Bebauung nach Lage, Höhe, Form zweckmäßig gestaltete Grundstücke geschaffen werden, sowie die für die verkehrsmäßige Erschließung und die infrastrukturellen Einrichtungen erforderlichen Grundflächen aufgebracht werden. Dabei gilt der Grundsatz, dass jeder Eigentümer so viel 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 Bebauungspläne nicht erlassen werden. Außerdem dürfen nur Flächen in das Umlegungsgebiet einbezogen werden, die im örtlichen Raumordnungskonzept für Siedlungszwecke oder betriebliche Zwecke vorgesehen sind. Während des Umlegungsverfahrens sind alle Schritte zwischen der Gemeinde und der Umlegungsbehörde abzustimmen, dies betrifft insbesondere die Bindung der Umlegungsbehörde an den vom Gemeinderat zu erlassenden **Erschließungsplan**, einem Bebauungsplan, der nur die Straßenfluchtlinien für das Umlegungsgebiet festlegt.

Während der Anhängigkeit eines Umlegungsverfahrens ist die **Bewilligung** von **Neu- und Zubauten** von Gebäuden sowie der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und kleinen Geräte- und Holzschuppen **unzulässig**. Entgegen dieser Bestimmung erlassene Baubescheide leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler. Außerdem bedürfen der **Erwerb des Eigentums** sowie die Einräumung von **Bau- und Wegerechten**, jede **Änderung** von **Grundstücksgrenzen** und die Veränderung von Grundstücken, die die **bauliche Nutzbarkeit wesentlich beeinträchtigen**, einer **Bewilligung** der Umlegungsbehörde.

Das **Umlegungsverfahren** ist jenem bei Grundzusammenlegungen nach agrarrechtlichen Bestimmungen nachgebildet. Es ist daher **mehrstufig** und wird durch **Verordnung eingeleitet** bzw. **abgeschlossen**. Zuständig für das Verfahren ist die **Landesregierung** als I. Instanz (Umlegungsbehörde), über Beschwerden entscheidet das **Landesverwaltungsgericht**.

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

a) Allgemeines

Zur **Unterstützung der Gemeinden** bei der Besorgung der Angelegenheiten der örtlichen Raumordnung wurde der Tiroler Bodenfonds (TBF) (vormals Bodenbeschaffungsfonds) im Jahre 1994 durch das TROG 1994 als Fonds mit **eigener Rechtspersönlichkeit** gegründet. Der seit seiner Gründung unveränderte Zweck des TBF liegt stets in der Unterstützung der Gemeinden bei der Verwirklichung

- der Ziele der örtlichen Raumordnung und
- der Festlegungen der örtlichen Raumordnungskonzepte.

Die Ziele der örtlichen Raumordnung sind vielschichtig, wobei für den TBF folgende Ziele vorrangig sind:

- die Erhaltung und Entwicklung des Siedlungsraumes und die Verhinderung der Zersiedelung durch die bestmögliche Anordnung und Gliederung der Bebauung, insb auch im Hinblick auf die Erfordernisse der infrastrukturellen Erschließung sowie der Sicherung von Naturgefahren,
- die Befriedigung des dauernden Wohnbedarfs der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen und die Erhaltung und Weiterentwicklung der Wirtschaft,
- die Vermeidung von Nutzungskonflikten,
- die bestimmungsgemäße Verwendung des Baulands sowie
- die zweckmäßige und bodensparende Bebauung

Die eben genannten Raumordnungsziele stellen gleichzeitig die „Handlungsmaximen“ des Tiroler Bodenfonds bei der Umsetzung seiner Projekte dar.

b) Aufgaben des Tiroler Bodenfonds

Die Hauptaufgabe des TBF zur Umsetzung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen des ÖRK liegt im **Erwerb und in der Weitergabe von Grundstücken**, wobei der TBF nach § 98 Abs 5 TROG 2022 insb Grundstücke für

- den geförderten Wohnbau, insb für Bauvorhaben in bodensparender und verdichteter Bauweise,
- die Ansiedlung oder Standortverlegung von Betrieben, wobei die Schaffung interkommunaler Gewerbegebiete angestrebt wird,
- die Arrondierung von land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen sowie zu den in § 44 Abs 1 lit a TROG 2022 (Verbesserung der Agrarstruktur) genannten Zwecken,
- die Errichtung von Gebäuden und sonstigen Anlagen nach § 52 Abs 1 TROG 2022 (Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf) und für
- Tauschzwecke bereitzustellen hat.

Um den TBF bei seiner Tätigkeit zu unterstützen, normierte der Landesgesetzgeber eine **Ausnahmeregelung für den TBF im Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996**⁷ (TGVG 1996). Gemäß § 5 lit e TGVG 1996 ist es dem TBF möglich, ohne Genehmigung durch die

⁷ LGBl Nr 61/1996 idgF.

Grundverkehrsbehörde Freilandflächen zu erwerben. In der Praxis führt dies dazu, dass der TBF nur in Ausnahmefällen bereits gewidmetes Bauland erwirbt. In der Regel kauft der TBF Freilandflächen an, welche im Einvernehmen mit der Gemeinde entwickelt und in weiterer Folge als Bauland kostendeckend zur Verfügung gestellt werden. Die Vergabe erfolgt stets durch die Gemeinde, wobei sich viele Gemeinden auf selbst erlassene Vergaberichtlinien stützen. Um verschiedenen raumordnungsfachlichen Ansprüchen gerecht zu werden, bedient sich der TBF Entwicklungsstudien, auf deren Grundlage Projektgebiete gesamtheitlich umgesetzt werden. Insb sollen dadurch Nutzungskonflikte jeglicher Art vermieden und gleichzeitig eine verdichtete und bodensparende Bauweise sichergestellt werden. Um eine vertretbare architektonische Qualität zu gewährleisten, lobt der TBF regelmäßig Architekturwettbewerbe für die Erstellung von Entwicklungsstudien aus. Die bauliche Umsetzung einer Entwicklungsstudie wird einerseits durch die Erlassung eines Bebauungsplanes und andererseits durch entsprechende Vertragsklauseln bei der Vergabe der Grundstücke sichergestellt.

Zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung sehen die Kaufverträge des TBF Bebauungspflichten bzw Bauzeitpläne, oftmals auch die Art der Bebauung und im Wohnbau die Verpflichtung vor, das zu errichtende Gebäude als Hauptwohnsitz zu nutzen. Die Einhaltung der vertraglich vereinbarten Verpflichtungen wird durch verschiedene Sicherungsmittel, wie beispielsweise Konventionalstrafen oder grundbücherlich sichergestellte Vor- und Wiederkaufsrechte gewährleistet.

Zur Unterstützung des TBF sieht das TROG 2022 die Möglichkeit vor, Überlassungsverträge auf Grundlage des § 33 Abs 3 TROG 2022 zugunsten des TBF abzuschließen. Grundstückseigentümer können durch Raumordnungsverträge verpflichtet werden, einen Teil der vertragsgegenständlichen Grundfläche dem TBF zu überlassen (sog Überlassungsverträge). Der TBF ist ex lege nicht gewinnorientiert und hat nach Möglichkeit kostendeckend zu arbeiten.