

Herzlich Willkommen
zur
Präsentation
der Bau- und Raumordnungsnovellen
2023

Anlass für Novellen

- **Stabilität in der Krise. Erneuerung für Tirol; Regierungsprogramm für Tirol 2022 - 2027**

- ❖ Neuerliche Verschärfung bei Freizeitwohnsitzbeschränkungen
- ❖ Stärkung der Planungsverbände
- ❖ weitere Forcierung von Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau
- ❖ Verschärfungen bei Einkaufszentren und Handelsbetrieben im Hinblick auf Verringerung des Flächenbedarfs
- ❖ Verschärfungen bei Chaletdörfern und Beherbergungsgroßbetrieben im Hinblick auf verpflichtende Dienstleistungen
- ❖ Erweiterung der Aufgaben des Tiroler Bodenfonds
- ❖ umfassende Erleichterungen für Photovoltaikanlagen

- **Klarstellungen im Interesse der Verwaltungsökonomie bzw. Rechtssicherheit**

- **Schließung von Regelungslücken**

- **Reaktionen auf gerichtliche Entscheidungen**

TROG-Novelle

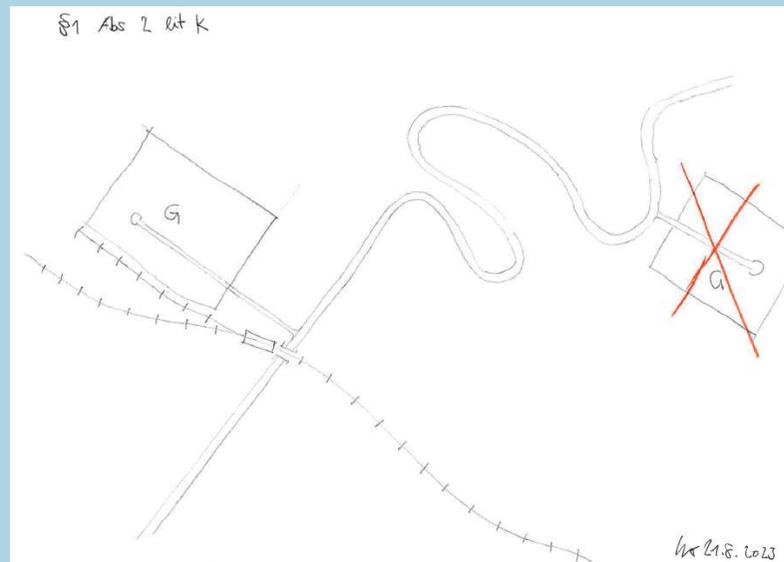
➤ **LGBl. Nr. 63/2023**, teilweise in Kraft seit 1.9.2023, teilweise ab 1.1.2024:

- Änderungen bei Freizeitwohnsitzen
- Planungsverbandskoordinator sowie Förderung
- Ausweitung der Bestandsaufnahme für Fortschreibungen örtlicher Raumordnungskonzepte
- Baulandmonitoring
- Photovoltaikerleichterungen im Zusammenhang mit der TBO-Novelle
- Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes
- Anpassung der Kundenfläche aufgrund der Pfandeinhebungsverpflichtung
- Mehrgeschossigkeit und Mehrfachnutzung bei Einkaufszentren
- Ausdehnung der „Widmungssperre“ auf sog. „Bausperre“
- Ausweitung der Fristverlängerung für Fortschreibungen
- Konkretisierung des Arrondierungsbegriff bei Änderungen des ÖRK
- Anpassung der Befristungsregelung bei Widmungen
- Negativer Immissionsschutz
- Erweiterung des Freilandkatalogs
- Anpassung landwirtschaftliche Intensivtierhaltung
- Konkretisierung des Verpflegungsangebotes bei Chaletdörfern und Beherbergungsgroßbetrieben
- Verbesserung der Vorschriften über die Verkehrsflächenplanung
- Adaptierungen und Ergänzungen im Bereich der Bebauungsplanung
- Anpassung der Genehmigungsfiktion bei Widmungen für komplexe Fälle
- Anpassungen wegen Landes-Verlautbarungsgesetz 2021
- Mitglieder des Kuratoriums des Tiroler Bodenfonds
- Neue Aufgabe des TBF „Sicheres Vermieten“
- Übergangsbestimmungen

Aufgaben und Ziele der überörtlichen Raumordnung § 1 Abs. 2 lit. k

Bestimmung wird neu gefasst und um die Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes ergänzt:

Ziel ist die möglichst umweltgerechte Deckung der Verkehrsbedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft, wobei die Vermeidung unnötigen Verkehrs, die Verringerung des motorisierten Individualverkehrs, die Verbesserung des öffentlichen Personenverkehrs und des Fuß- und Radwegenetzes sowie die Verlagerung des Güterverkehrs auf die Bahn anzustreben sind



Definition Kundenfläche § 8 Abs. 2 lit. g

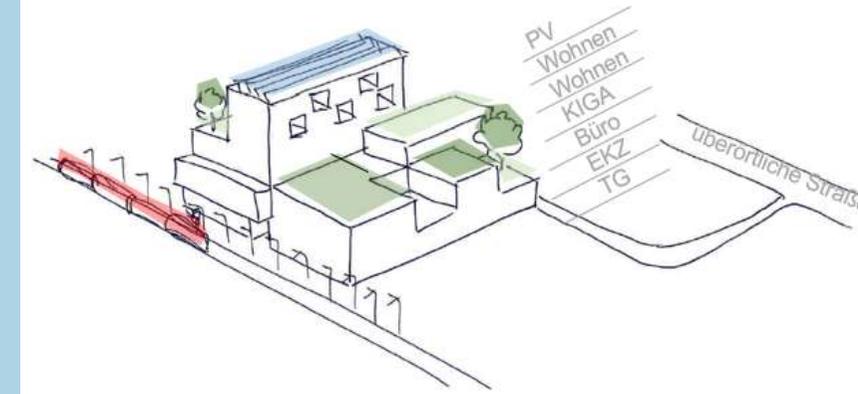
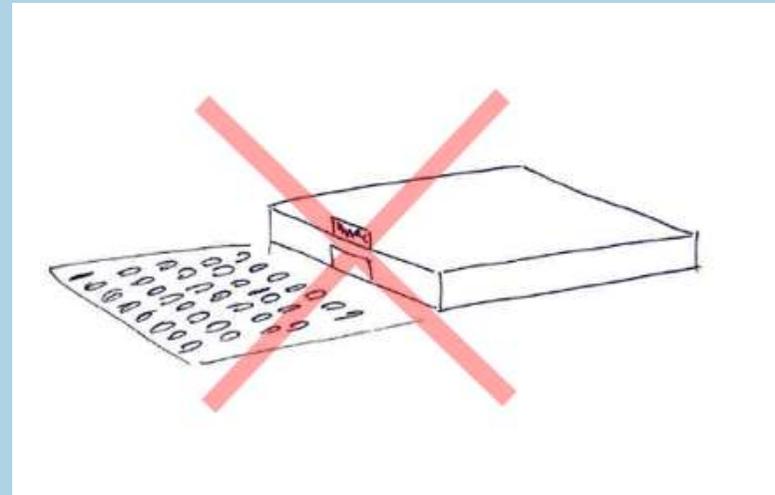


- § 14c Abfallwirtschaftsgesetz 2002 sieht Rücknahmeverpflichtung im Rahmen von gesetzlich verpflichtenden Pfandrückgabesystemen ab 1.1.2025 vor
- Klarstellung, dass die von der ab 1.1.2025 geltenden Pfandrücknahmepflicht umfasste Fläche nicht zur **Kundenfläche** zu zählen ist

➔ Höchstausmaß 10 m² !

Kriterien für Einkaufszentren §§ 8 Abs. 6 und 49 Abs. 3

- Verpflichtung zur mehrgeschossigen Bebauung und multifunktionalen Bebauung für EKZ
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Festlegung der näheren Kriterien im EKZ-Raumordnungsprogramm
- Umsetzung durch Festlegungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Freizeitwohnsitze



➤ **Änderung der Bestimmung über die Unzulässigkeit der Errichtung neuer Freizeitwohnsitze:**

- **§ 13 Abs. 5 lit. a TROG 2022:** In die Berechnung der 8%-Quote sind auch jene Freizeitwohnsitze miteinzuberechnen, die aufgrund einer Festlegung im Flächenwidmungsplan geschaffen werden können, aber noch nicht errichtet wurden.
- **§ 13 Abs. 5 lit. c TROG 2022:** Die Widmung neuer Freizeitwohnsitze ist auch in jenen Gemeinden generell unzulässig, welche in der Vorbehaltsgemeindenverordnung, LGBl. Nr. 71/2022 angeführt sind (Vorbehaltsgemeinden nach § 14 Abs. 1 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996)

➤ **Ausnahmebewilligung (§ 13 Abs. 8 TROG 2022):**

- Ausweitung des Kreises der für die Inanspruchnahme der Ausnahmebewilligung berechtigten Personen auf Schenkungsnehmer bei Schenkungen auf den Todesfall
 - ❖ Es gelten die gleichen Voraussetzungen wie bei Erben und Vermächtnisnehmern
 - ❖ Erhalt des Freizeitwohnsitzes erst nach dem Tod des Schenkungsgebers

Freizeitwohnsitze

➤ **Strafbeträge** (§ 13a Abs. 7 TROG 2022):

- fließen der Gemeinde zu, auf deren Gebiet sich der betreffende Freizeitwohnsitz befindet
- wenn die Bestrafung auf einer Anzeige dieser Gemeinde fußt
- in Höhe von 80 % des Strafbetrages
- dient der teilweisen Deckung des Personal- und Sachaufwandes

➤ **Abbruch und Wiederaufbau** (§ 15 Abs. 1 bis 5 TROG 2022):

- Baubewilligung für Wiederaufbau nur zulässig, wenn die Baubewilligung innerhalb eines Jahres nach Zerstörung erteilt wird
- Zeiten des Bauverfahrens, des Verfahrens vor dem Landesverwaltungsgerichts, dem Verwaltungsgerichtshof oder dem Verfassungsgerichtshof und einer Bausperre werden nicht eingerechnet
- für Freizeitwohnsitze im Freiland gilt überdies § 42b Abs. 1 zweiter und vierter Satz, 2 und 3 TROG 2022
- für Freizeitwohnsitze auf Sonderflächen Hofstellen gilt überdies § 44 Abs. 2 bis 5 TROG 2022
- Übergangsbestimmung für am 31.8.2023 noch nicht wiedererrichtete Freizeitwohnsitze (Art. II Abs. 5)

Planungsverbände

➤ **Förderungen** (§ 23 Abs. 3 TROG 2022):

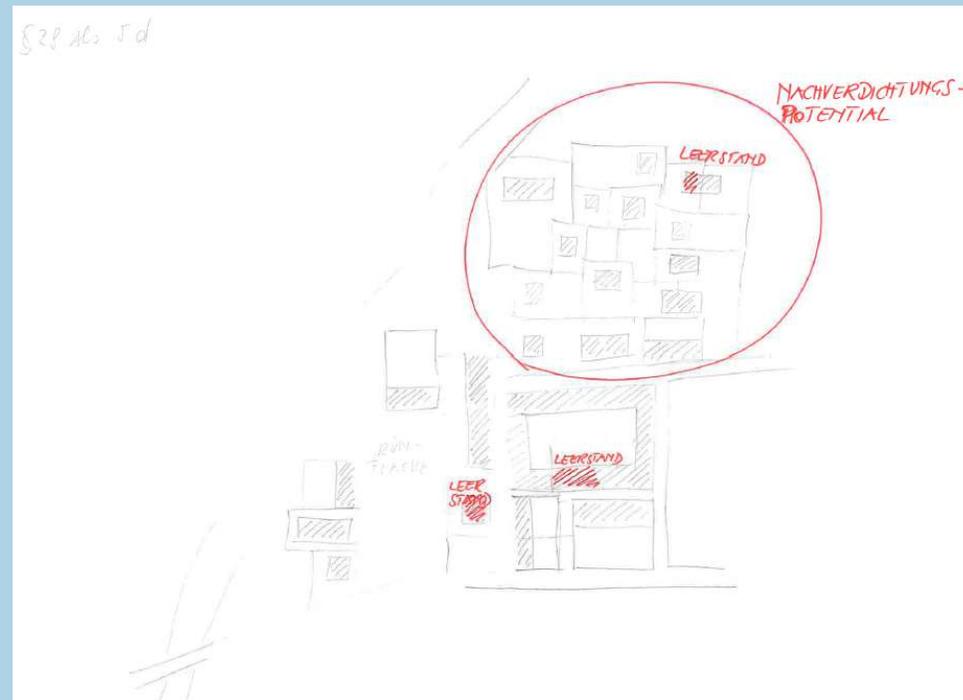
- ausdrückliche Rechtsgrundlage zur Förderung durch das Land für Kosten von Planungsverbandskoordinatoren
- eigene Förderrichtlinie bereits beschlossen

➤ **Erhebung touristischer Strukturen** (§ 24 Abs. 2 lit. b TROG 2022):

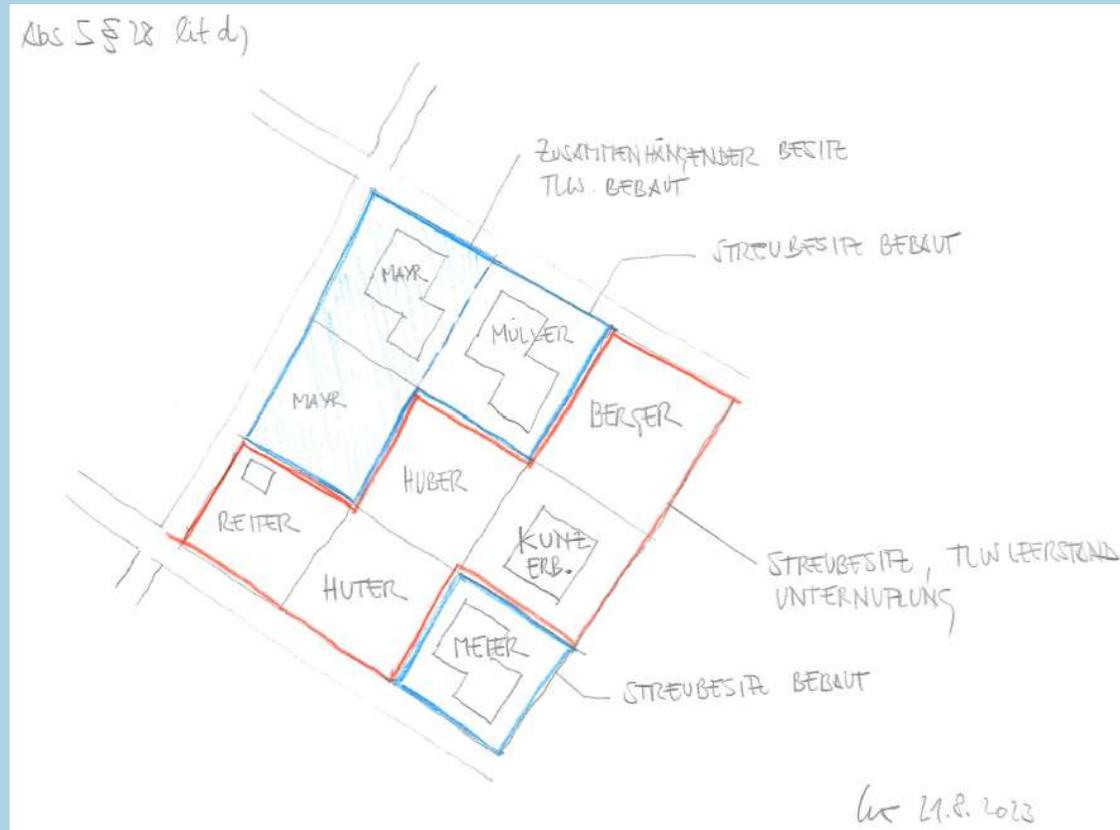
- Übertragung der **Verpflichtung** zur Erhebung touristischen Strukturen von den Gemeinden auf die Ebene des **jeweiligen Planungsverbandes**
 - ❖ Vereinheitlichung der Methodik in der Region
 - ❖ bessere Berücksichtigung regionaler Aspekte
 - ❖ Kostenersparnisse durch Synergieeffekte
- keine Änderung des erforderlichen Inhalts
 - ❖ Bettenkapazitäten
 - ❖ Betriebsgrößen
 - ❖ Eigentümer- und Betreiberstrukturen (Rechtsform, Betreiberverhältnisse udgl.)

Bestandsaufnahme § 28 Abs. 5 lit. d

- Verpflichtung zur Erhebung von Nachverdichtungspotentialen auf Basis des Baulandmonitorings des Landes



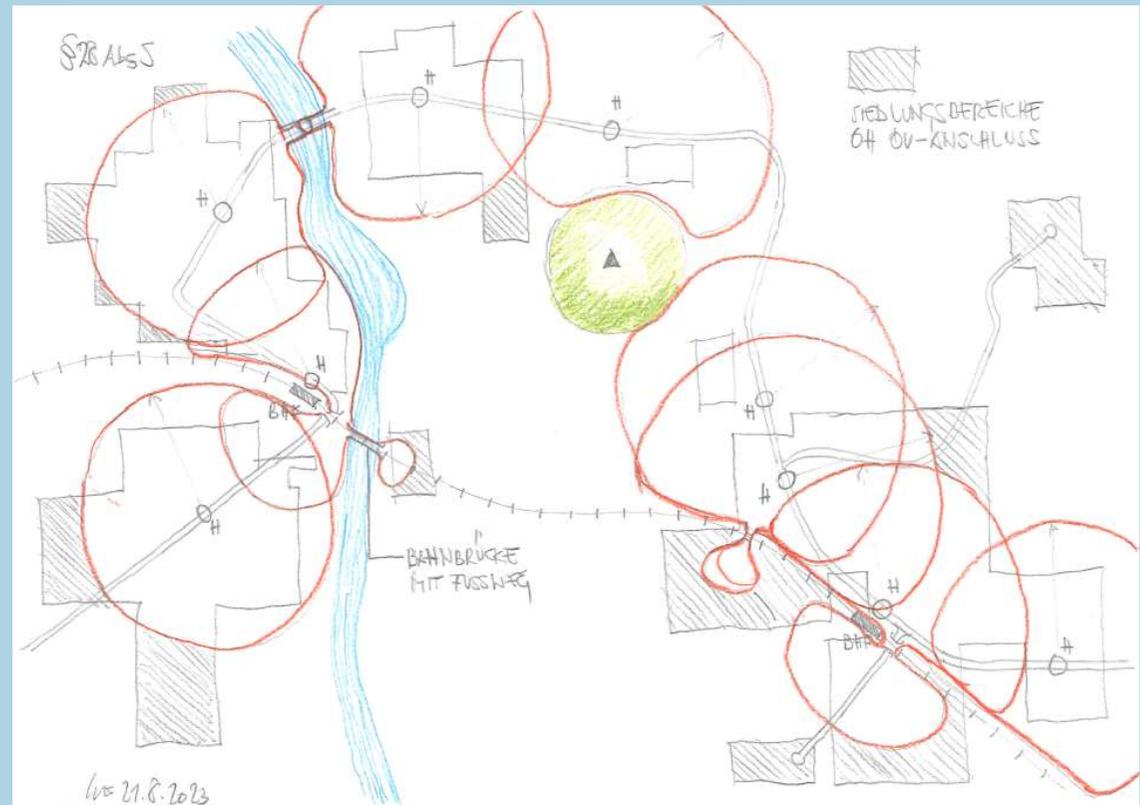
Bestandsaufnahme § 28 Abs. 5 lit. d



- Verpflichtung zur Erhebung von Potentialen zur Leerstandsaktivierung

Bestandsaufnahme § 28 Abs. 5 lit. i

- Darstellung der Qualität der Anbindung der Gemeinde an den öffentlichen Personenverkehr sowie gegebenenfalls auch der inneren Erschließung des Gemeindegebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr, jeweils unter Berücksichtigung fußläufiger Erreichbarkeiten
- Grundlage der Erhebung: ÖROK-Empfehlung zu ÖV-Güteklassen
- <https://www.oerok.gv.at/raum/themen/raumordnung-und-mobilitaet>



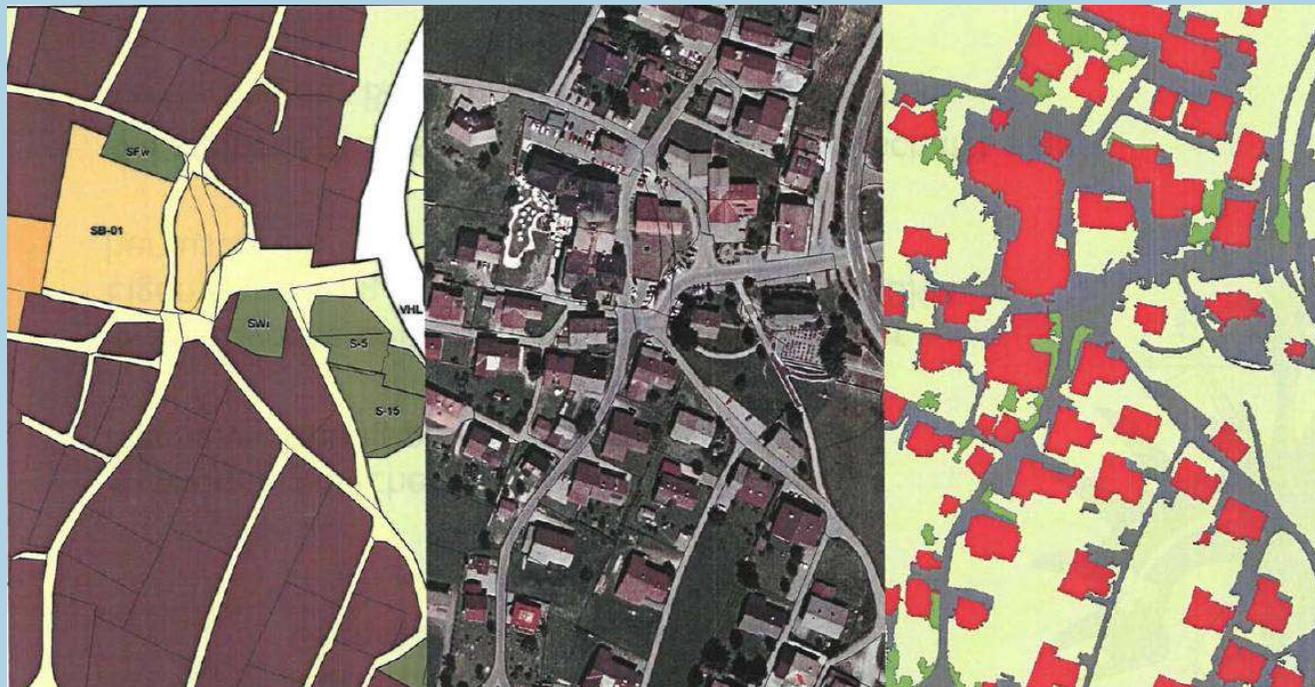
Baulandmonitoring § 28a



- Klarstellung, dass **laufende Aufgabe** der LReg ist, daher Baulandmonitoring statt Baulandbilanz
- **Zweck** wird ausdrücklich normiert
 - ❖ Übersicht über die Entwicklung der Baulandreserven in der jeweiligen Gemeinde
- wie bisher periodisch **mindestens alle fünf Jahre**
- **inhaltlich** keine Änderungen
- ausdrückliche Verpflichtung zur **möglichst zeitgleichen Durchführung** des Baulandmonitorings für alle Gemeinden eines Planungsverbandes (Ziel bessere Vergleichbarkeit der Daten)
- Erstellung von **regionalen Übersichten** durch die LReg, die allen Verbandsgemeinden und dem jeweiligen Planungsverband zur Verfügung zu stellen sind
- Bestimmung über **Widmungsbilanzen** bleibt unverändert

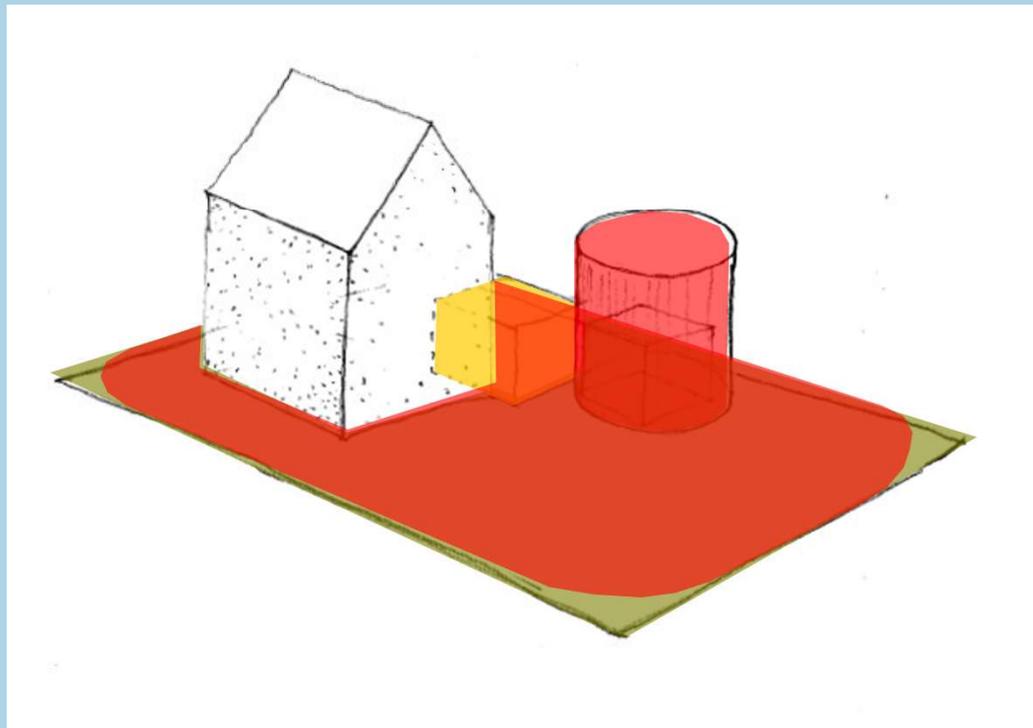
Baulandmonitoring § 28a

➤ Datengrundlagen



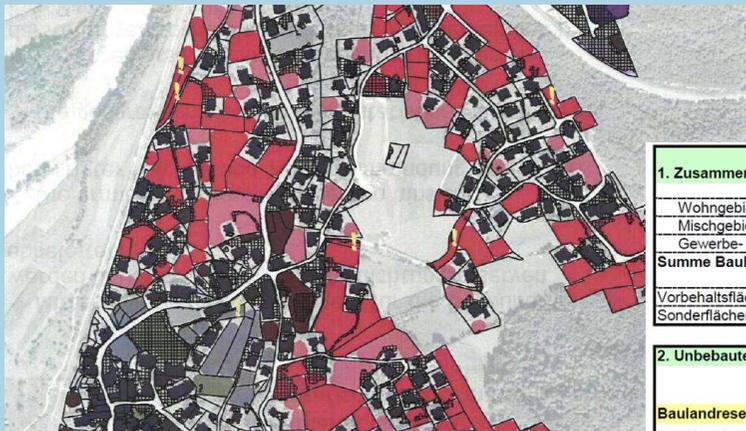
Baulandmonitoring § 28a

➤ Methodik



Baulandmonitoring § 28a

➤ Ergebnisse



1. Zusammenstellung nach Widmungsarten:	Widmungs- fläche gesamt (in ha)	darunter bebaubare Fläche im Dauersiedlungsraum ¹⁾		Differenz zur Vorerhebung Widmungsfläche GESAMT	
		(in ha)	(in %)	(in ha)	(in %)
Wohngebiete	28,52	28,52	100,0	-0,01	0,0
Mischgebiete	11,33	11,33	100,0	0,07	0,6
Gewerbe- und Industriegebiete	0,00	0,00		0,00	
Summe Bauland	39,85	39,85	100,0	0,06	0,1
Vorbehaltsflächen	1,79	1,79	100,0	0,00	0,0
Sonderflächen	6,04	2,34	38,6	0,00	0,0

2. Unbebaute Grundflächen	Anzahl der abgegrenzten Grundflächen ²⁾	Bebaubare Fläche		Differenz zur Vorerhebung	
		(in ha)	(in %)	(in ha)	(Prozentpunkte)
Baulandreserven					
Wohngebiete	92	7,39	25,9	-0,76	-2,7
Mischgebiete	18	2,25	19,9	0,12	0,9
Gewerbe- und Industriegebiete		0,00	0,0	0,00	0,0
Summe Bauland	110	9,64	24,2	-0,65	-1,7
Vorbehaltsflächen		0,00	0,0	0,00	0,0
Verdichtungsreserven					
Wohngebiete	22	0,69	2,4	0,63	2,2
Mischgebiete	9	0,26	2,3	0,02	0,1
Gewerbe- und Industriegebiete		0,00	0,0	0,00	0,0
Summe Bauland	31	0,95	2,4	0,65	1,6
Vorbehaltsflächen	1	0,09	5,1	0,02	1,2
Bebaubare Sonderflächen					
Sonderflächen	6	0,56	24,1	0,33	-101,2

Baulandmonitoring § 28a



➤ Publikation im tirisMaps-Webauskunftsdienst



1	Reservetyp	B	C	D	E	F
		Reservefläche (m²)	Grundbuch-EZ	Stand		
2	Verdichtungsreserve, Landwirtschaftliches Mischgebiet	369	87012114	31.12.2022		
3	Verdichtungsreserve, Landwirtschaftliches Mischgebiet	253	87012122	31.12.2022		
4	Baulandreserve, Wohngebiet	847	87012132	31.12.2022		
5	Verdichtungsreserve, Wohngebiet	321	87012151	31.12.2022		
6	Baulandreserve, Wohngebiet	353	87012153	31.12.2022		
7	Baulandreserve, Wohngebiet	695	87012154	31.12.2022		
8	Verdichtungsreserve, Wohngebiet	336	87012154	31.12.2022		
9	Baulandreserve, Wohngebiet	402	87012165	31.12.2022		
10	Baulandreserve, Allgemeines Mischgebiet	1.288	87012169	31.12.2022		
11	Verdichtungsreserve, Landwirtschaftliches Mischgebiet	274	87012192	31.12.2022		
12	Baulandreserve, Landwirtschaftliches Mischgebiet	242	87012199	31.12.2022		
13	Baulandreserve, Wohngebiet	536	87012205	31.12.2022		
14	Baulandreserve, Wohngebiet	634	87012207	31.12.2022		
15	Baulandreserve, Landwirtschaftliches Mischgebiet	1.529	87012242	31.12.2022		
16	Baulandreserve, Wohngebiet	810	87012268	31.12.2022		
17	Verdichtungsreserve, Wohngebiet	262	87012310	31.12.2022		
18	Baulandreserve, Landwirtschaftliches Mischgebiet	689	87012321	31.12.2022		
19	Baulandreserve, Landwirtschaftliches Mischgebiet	854	87012332	31.12.2022		
20	Baulandreserve, Landwirtschaftliches Mischgebiet	518	87012336	31.12.2022		
21	Baulandreserve, Wohngebiet	455	87012345	31.12.2022		
22	Baulandreserve, Wohngebiet	764	87012351	31.12.2022		
23	Baulandreserve, Landwirtschaftliches Mischgebiet	1.179	87012353	31.12.2022		
24	Baulandreserve, Landwirtschaftliches Mischgebiet	616	87012382	31.12.2022		
25	Baulandreserve, Landwirtschaftliches Mischgebiet	585	87012384	31.12.2022		
26	Baulandreserve, Landwirtschaftliches Mischgebiet	738	87012393	31.12.2022		
27	Baulandreserve, Wohngebiet	528	87012413	31.12.2022		
28	Verdichtungsreserve, Wohngebiet	345	87012429	31.12.2022		
29	Verdichtungsreserve, Wohngebiet	230	87012430	31.12.2022		
30	Baulandreserve, Wohngebiet	529	87012438	31.12.2022		
31	Baulandreserve, Wohngebiet	468	87012457	31.12.2022		
32	Baulandreserve, Landwirtschaftliches Mischgebiet	545	87012458	31.12.2022		
33	Baulandreserve, Landwirtschaftliches Mischgebiet	460	87012460	31.12.2022		
34	Baulandreserve, Landwirtschaftliches Mischgebiet	258	87012463	31.12.2022		
35	Baulandreserve, Landwirtschaftliches Mischgebiet	276	87012486	31.12.2022		
36	Baulandreserve, Landwirtschaftliches Mischgebiet	579	87012492	31.12.2022		
37	Baulandreserve, Wohngebiet	579	87012497	31.12.2022		
38	Baulandreserve, Wohngebiet	281	87012500	31.12.2022		
39	Baulandreserve, Wohngebiet	610	87012524	31.12.2022		
40	Baulandreserve, Wohngebiet	641	87012525	31.12.2022		
41	Baulandreserve, Wohngebiet	517	87012536	31.12.2022		
42	Baulandreserve, Wohngebiet	344	87012539	31.12.2022		
43	Baulandreserve, Wohngebiet	601	87012547	31.12.2022		
44	Verdichtungsreserve, Landwirtschaftliches Mischgebiet	270	87012569	31.12.2022		
45	Baulandreserve, Landwirtschaftliches Mischgebiet	297	87012592	31.12.2022		
46	Baulandreserve, Wohngebiet	343	87012597	31.12.2022		
47	Baulandreserve, Landwirtschaftliches Mischgebiet	2.449	870126	31.12.2022		
48	Verdichtungsreserve, Landwirtschaftliches Mischgebiet	355	87012601	31.12.2022		
49	Baulandreserve, Landwirtschaftliches Mischgebiet	347	87012605	31.12.2022		
50	Baulandreserve, Landwirtschaftliches Mischgebiet	654	87012607	31.12.2022		
51	Baulandreserve, Landwirtschaftliches Mischgebiet	720	87012608	31.12.2022		

Vorsorge für den geförderten Wohnbau § 31a Abs. 1



Regelung **ALT**:

Diese Verpflichtung besteht jedoch nur insoweit, als in der Gemeinde Grundflächen, die als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau in Betracht kommen, (Abs. 2) zur Verfügung stehen. Stehen entsprechende Grundflächen nicht zur Verfügung, so ist diese Tatsache im örtlichen Raumordnungskonzept zu dokumentieren.



Regelung **NEU**:

Diese Verpflichtung besteht unter den genannten Voraussetzungen jedenfalls in Vorbehaltsgemeinden nach § 14 Abs. 1 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996. Sie besteht jedoch nur insoweit, als in der Gemeinde Grundflächen, die als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau raumordnungsfachlich in Betracht kommen, (Abs. 2) vorhanden sind. Sind entsprechende Grundflächen nicht vorhanden, so ist diese Tatsache im örtlichen Raumordnungskonzept zu dokumentieren.

Folgen der Nicht-Anpassung der Flächenwidmung an das ÖRK

§ 31c Abs. 4

- Kommt die Gemeinde ihrer Verpflichtung zur Anpassung des Flächenwidmungsplanes ans ÖRK nicht nach oder wurde der Änderung des Flächenwidmungsplanes die aufsichtsbehördliche Genehmigung versagt, so darf
 - ❖ auf Grundstücken, für die im örtlichen Raumordnungskonzept eine Festlegung nach § 31 Abs. 1 lit. a besteht (**Rückwidmungsflächen**), die Baubewilligung ausschließlich für im Freiland nach den §§ 41 Abs. 2, 42, 42a und 42b zulässige Bauvorhaben erteilt werden (lit. a), sowie
 - ❖ auf Grundstücken im Bauland, für die im örtlichen Raumordnungskonzept eine Festlegung nach § 31 Abs. 1 lit. f besteht (**Bauverbotsbereiche**), die Baubewilligung außer für im Freiland nach § 41 Abs. 2 zulässige Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen nur erteilt werden, wenn das betreffende Bauvorhaben nicht im Widerspruch zur entsprechenden Festlegung steht (lit. b)

- Ausweitung der bisherigen Widmungssperre auf sog. „Bausperre“

- bisherige Regelung erwies sich als nicht effektiv genug



Verlängerung der Fortschreibungsfrist § 31d Abs. 1 und 2



- Verlängerung der Fortschreibungsfrist um **drei Jahre** statt bisher zwei Jahre zulässig
- **weitere Verlängerung** um noch einmal **drei Jahre** möglich => absolute Höchstdauer 16 Jahre
- **Übergangsbestimmung** für Gemeinden, für die durch Verordnung der Landesregierung nach früheren raumordnungsrechtlichen Vorschriften eine höchstens 15-jährige Frist für die (weitere) Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes festgelegt wurde (**Art. II Abs. 6**)

3 + 3 & max. 16!

Klarstellung „Arrondierung“ § 32 Abs. 2 lit. c und § 36 Abs. 2 lit. b

➤ Klarstellung zur Verhinderung der Entstehung von bebauten Bereichen in Insellagen

➤ Das örtliche Raumordnungskonzept darf geändert werden, wenn

c) es sich um eine nur **geringfügige Änderung im Randbereich** von Gebieten,

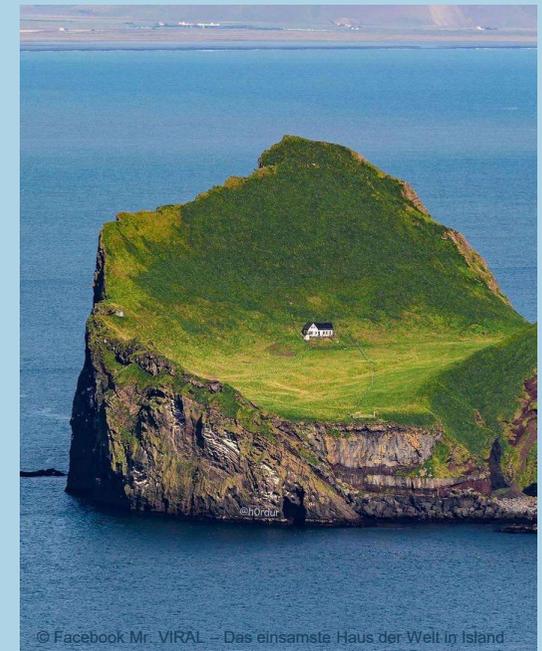
1. die für einen bestimmten Zweck freizuhalten sind, zu für die **weitere bauliche Entwicklung vorgesehenen Bereichen hin** oder

2. die für jeweils verschiedene Zwecke freizuhalten sind,

handelt, die insbesondere der Schaffung von für bestimmte Bauvorhaben ausreichend großen Bauplätzen dient, sofern die Änderung den **Zielen der örtlichen Raumordnung nicht widerspricht**.

➤ Korrespondierend dazu wird § 36 Abs. 2 lit. b TROG 2022 angepasst:

Von „entsprechender Abrundung“ in „**kleinräumige** Erweiterung von Widmungsbereichen, insbesondere zur Schaffung von für konkrete Bauvorhaben ausreichend großen Bauplätzen“



Befristung Baulandwidmung § 37a Abs. 1 lit. d und Abs. 8



➤ „Widmungstausch“ (§ 37a Abs. 1 lit. d TROG 2022)

Eine Befristung iSd § 37a Abs. 1 TROG 2022 erfolgt nicht bei:

- ❖ Grundflächen, die im **Abtausch** mit der **Rückwidmung von bisher unbefristet als Bauland gewidmeten Grundflächen in Freiland** als Bauland gewidmet werden, sofern das Flächenausmaß der nunmehr als Bauland gewidmeten Grundflächen jenes der rückgewidmeten Grundflächen höchstens geringfügig übersteigt.
- ❖ Werden die rückgewidmeten Grundflächen oder Teile davon später wiederum als Bauland gewidmet, so hat die Widmung außer in den Fällen der lit. b und c jedenfalls **befristet** zu erfolgen.

➤ **Sonderflächen mit Teilfestlegungen** (§ 37a Abs. 8 TROG 2022) – ab 1.1.2024

Die Bestimmungen der Abs. 1 bis 7 sind auch auf Sonderflächen für Widmungen mit Teilfestlegungen (§ 51) anzuwenden, sofern zumindest **eine der Ebenen** der betreffenden Grundfläche oder eine **Teilfläche einer solchen Ebene** als Bauland gewidmet ist. In diesem Fall treten die Fristen für das Außerkrafttreten der Widmung nach den Abs. 1 bis 3 an die Stelle jener nach § 43 Abs. 6

⇒ **immer 10 Jahre** auch im Hinblick auf als Sonderflächen ausgewiesene Teilbereiche

Lärmregelungen

§ 38 Abs. 6



- Erkenntnis des VwGH vom 6.10.2022, Ra 2022/06/0058 – nach dieser Entscheidung kommt es auf den ermittelten Beurteilungspegel an den jeweiligen Grundstücksgrenzen an, ungeachtet der konkreten Ausgestaltung des Nachbarbauvorhabens – **unbefriedigend!**
- „negativer Immissionsschutz“ – Recht als Betriebsinhaber Nachbareinwendungen bezüglich einer heranrückenden Wohnbebauung zu erheben, wenn vom betreffenden Gewerbebetrieb zulässige Immissionen ausgehen, die durch die heranrückende Bebauung unzulässig werden könnten
- Einschränkung dahingehend, dass in Bezug auf Grundstücks- oder Gebäudeteile, bei denen ein besonderes Immissionsschutzbedürfnis nicht besteht, eine Anhebung der jeweils maßgebenden dB-Werte im Ausmaß von **höchstens 5 dB zulässig** ist.
- Lärmschutzfachlich ist dies ausreichend, um eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnqualität auf dem betreffenden Grundstück insgesamt zu vermeiden
- Schutz für den Inhaber allfälliger benachbarter Gewerbebetriebe, da diesem die höheren dB-Werte in den in Rede stehenden Bereichen nämlich nicht entgegengehalten werden können
- Erhöhungen des Beurteilungspegels um 1 dB sind wie bisher unerheblich
- Korrespondierende Anpassung im § 34 Abs. 4 lit. d der Tiroler Bauordnung 2022

Lärmregelungen

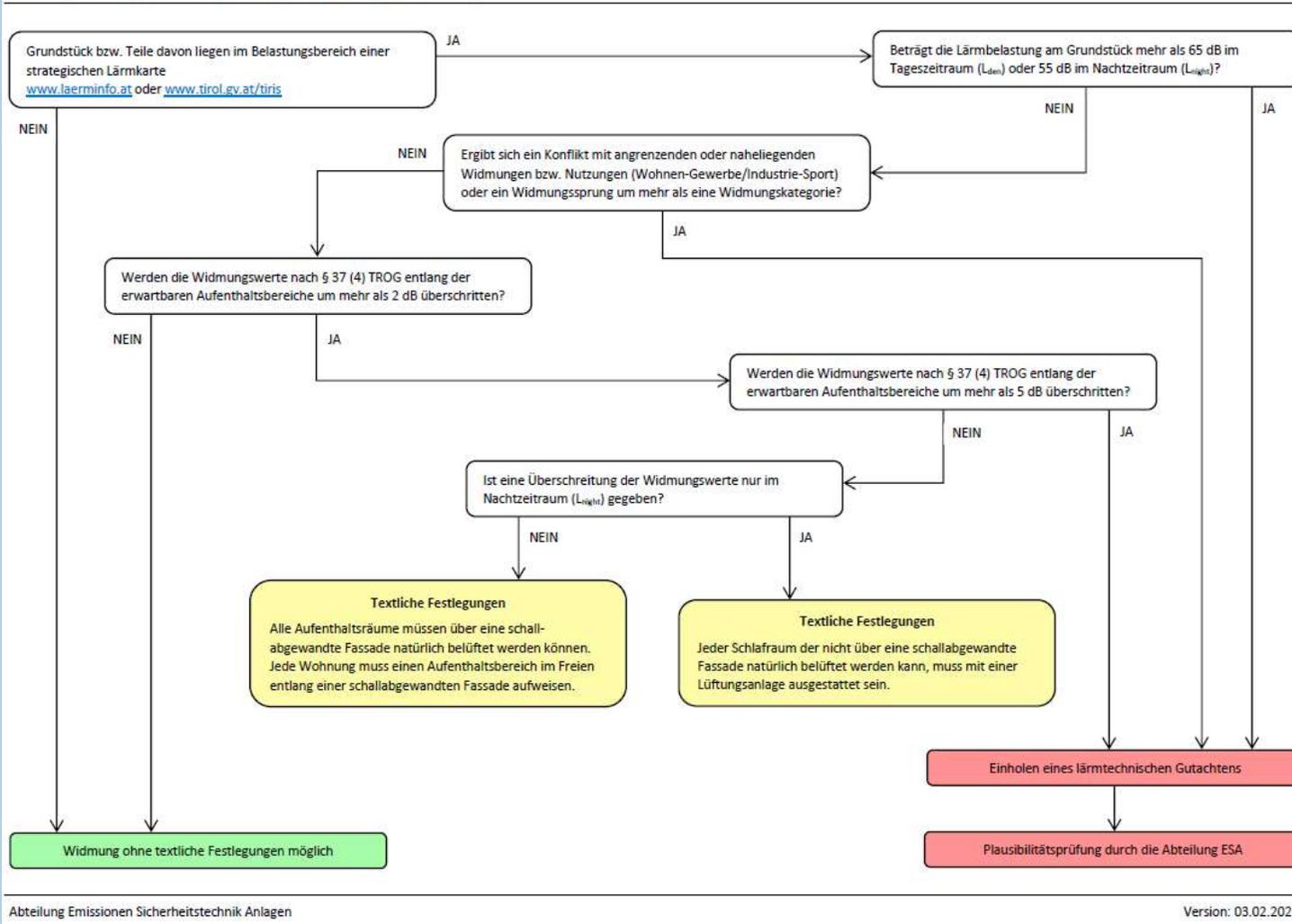
§ 38 Abs. 6



➤ Bereiche für die Überschreitung um 5 dB zulässig ist:

- ❖ **lit. a:** Außenkanten von baulichen Anlagen oder Flächen, die **nicht für den länger dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt** sind wie Stellplätze, Carports, Zufahrten, Lagerflächen, offene Schwimmbecken
- ❖ **lit. b:** Fassaden von Gebäuden oder Gebäudeteile, die **anderen Zwecken als Wohnzwecken** dienen
- ❖ **lit. c:** Fassaden von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die **Wohnzwecken dienen**, soweit sich dort **Nebenräume** wie Funktionsküchen, Sanitärräume, Abstell- und Lagerräume, Technikräume befinden

Checkliste lärmtechnische Prüfung von Grundstücken



Freilandkatalog § 41 Abs. 2 lit. b

- **Neu:** Gebäude zur bäuerlichen Direktvermarktung mit höchstens 20 m² Grundfläche



Freilandkatalog § 41 Abs. 2 lit. b

- **Neu:** Gebäude zur bäuerlichen Direktvermarktung mit höchstens 20 m² Grundfläche



Wenn über 20 m² Grundfläche
Widmung weiterhin erforderlich!

Freilandkatalog § 41 Abs. 2 lit. d

➤ **Neu:** Folientunnel – siehe Legaldefinitorum im § 2 Abs. 20 TBO 2022:

Folientunnels sind unbeschadet der Form der Hülle aus **Folien bestehende bauliche Anlagen**, die keine dauerhafte Fundamentierung und Tragkonstruktion oder eine dauerhafte Fundamentierung ausschließlich mittels Punktfundamenten und eine darauf aufgesetzte Tragkonstruktion aufweisen und die nur für die **Dauer des jahreszeitlich notwendigen Schutzes** oder als **vorübergehender Witterungsschutz** von landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen verwendet werden, wobei außerhalb dieser Zeiträume die Umhüllung entfernt oder zusammengerollt wird. Sie können an den Stirnseiten im erforderlichen Ausmaß verschließbar sein.



Freilandkatalog § 41 Abs. 2 lit. i

➤ Ortsübliche Einfriedungen

- ❖ **Bisher** wegen Ausnahme im § 1 Abs. 3 lit. k TBO 2022 nur im Rahmen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe im Freiland zulässig
- ❖ **Neu** generell zulässig
- ❖ „**Ortsüblich**“ ist eine **Einfriedung**, wenn sie im betroffenen Ortsteil häufiger vorkommt.
- ❖ Photovoltaikzäune sind nicht ortsüblich!!



Freilandkatalog § 41 Abs. 2 lit. l und m

- **Neu:** Freistehende Photovoltaikanlagen mit **höchstens 100 m²** Fläche, Sonnenkollektoren weiterhin 20 m²
- **Ergänzung** bei an baulichen Anlagen angebrachte Anlagen zur Harmonisierung mit der gleichzeitigen Neuregelung in der TBO 2022



Landwirtschaftliche Intensivtierhaltung

§ 45 Abs. 1



Wann liegt eine solche vor?

- bei landwirtschaftlichen Betrieben
- mit Tierhaltung
- Lärm- und Geruchsemissionen übersteigen das für solche Betriebe übliche Ausmaß

Beurteilungsmaßstab?

- Verordnungsermächtigung für die Landesregierung
- Abgehen von einer fixen Anzahl an Tieren als Grenzwert
- Festlegung ab welchem Beurteilungspegel und welcher Geruchszahl* eine landwirtschaftliche Intensivtierhaltung vorliegt, entsprechend dem Stand der Technik

→ Anhörung der Landwirtschaftskammer wie bisher

*näher determiniert in der Richtlinie zur Beurteilung von Geruchsemissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen, Jänner 2017

Sonderfläche Chaletdörfer

§ 47a Abs. 2

- Präzisierung der Voraussetzungen für die Schaffung von Chaletdörfern
- die **erforderlichen Infrastruktureinrichtungen** (Rezeption, Speisesäle, Restaurant, Café, Aufenthaltsräume usw.)
- ➔ müssen eine entsprechend der Anzahl der Betten und dem Charakter des Betriebes angemessene Größe und Ausstattung aufweisen!
- Festlegung eines **Mindeststandards** des **Verpflegungsangebotes** für die Gäste
- ➔ vollwertiges gastronomisches Angebot
- Übergangsbestimmung für rechtmäßig bestehende Anlagen (§ 115 Abs. 2)



Sonderfläche Beherbergungsgroßbetriebe § 48 Abs. 2

- Präzisierung der Voraussetzungen für die Schaffung von Beherbergungsgroßbetrieben
- die **erforderlichen Infrastruktureinrichtungen** (Rezeption, Speisesäle, Restaurant, Café, Aufenthaltsräume usw.)
- ➔ müssen eine entsprechend der Anzahl der Betten und dem Charakter des Betriebes angemessene Größe und Ausstattung aufweisen!

- Festlegung eines **Mindeststandards** des **Verpflegungsangebotes** für die Gäste
- ➔ vollwertiges gastronomisches Angebot

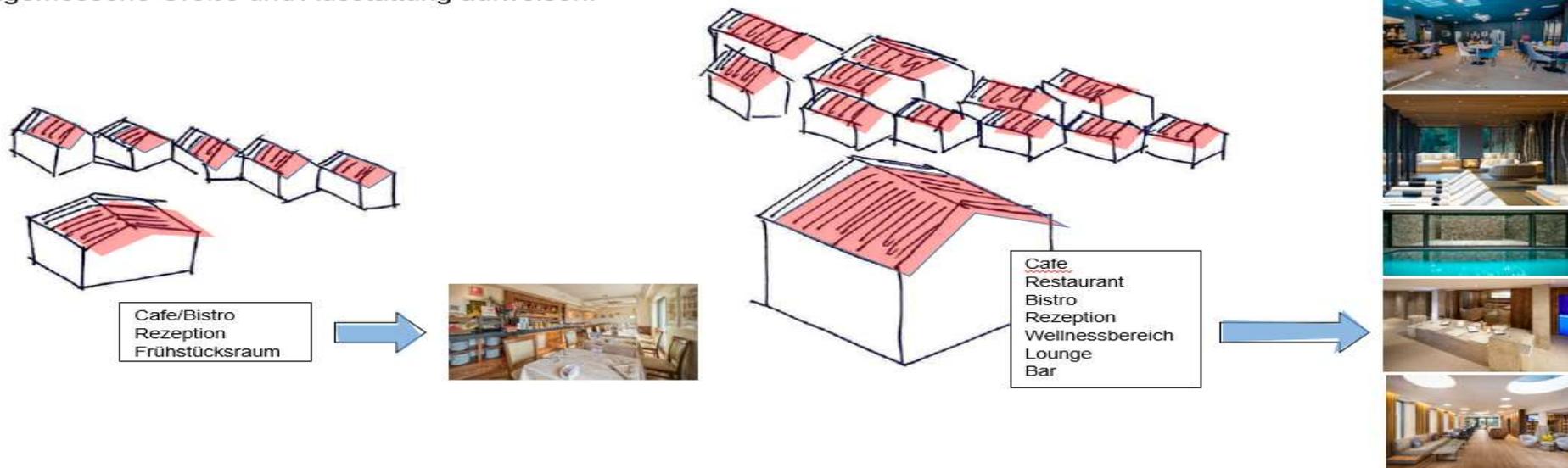
- Übergangsbestimmung für rechtmäßig bestehende Anlagen (§ 115 Abs. 2)



Chaletdörfer und Beherbergungsgroßbetriebe

§ 47a Sonderflächen für Chaletdörfer und § 48 Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe

Neu: vollwertiges gastronomisches Angebot
Zentrale Infrastruktureinrichtungen wie Rezeption, Speisesäle, Restaurants, Cafes, Aufenthaltsräume und dergleichen müssen eine entsprechend der Anzahl der Betten und dem Charakter des Betriebes angemessene Größe und Ausstattung aufweisen.



Verkehrsflächen § 53 Abs. 1 und 2



Neu ab 1.1.2024:

- Berücksichtigung der **Erfordernisse des öffentlichen Personennahverkehrs** und des **Fußgänger- und Radverkehrs** bei der Festlegung des Straßenverlaufs der Straßen nach lit. a bis c



➤ Klarstellung der Rechtsfolgen:

- ❖ Die Errichtung von zum Straßenbauvorhaben widersprüchlichen baulichen Anlagen ist unzulässig.



Widerspruch zum Flächenwidmungsplan



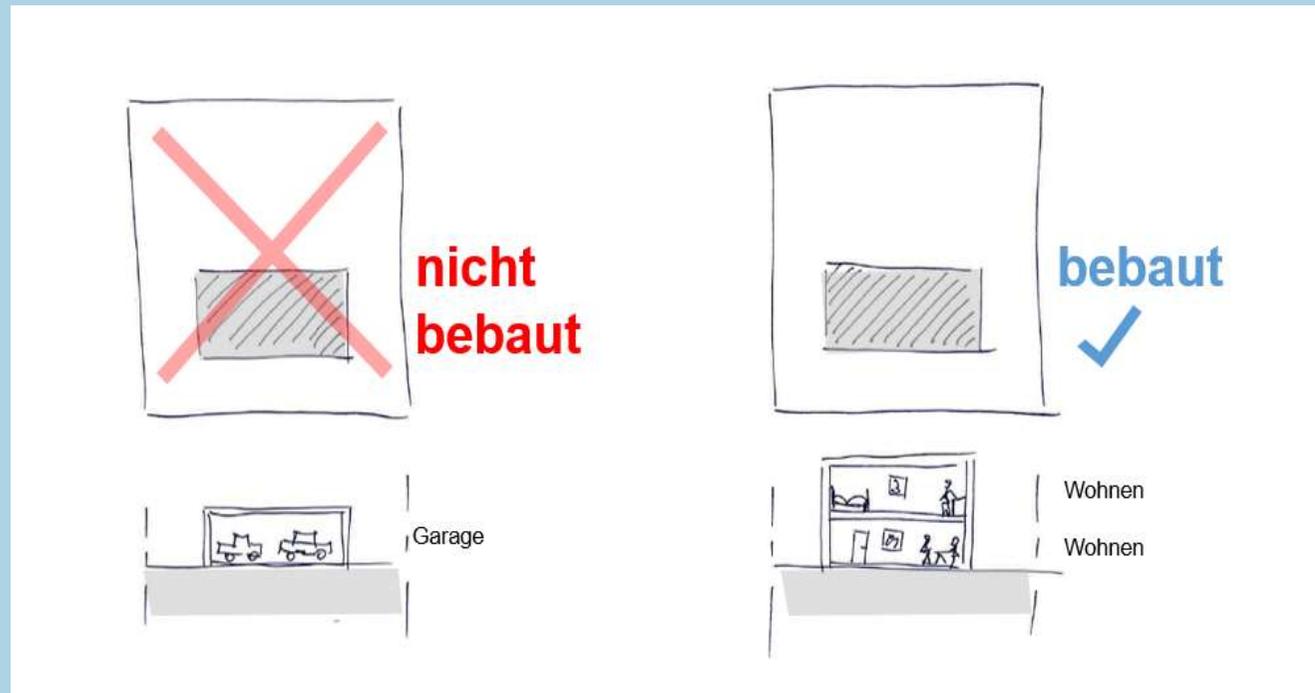
Abweisung des Bauansuchens bzw. Untersagung eines anzeigepflichtigen Bauvorhabens

- **Festlegungen erlöschen**, wenn zehn Jahre fruchtlos verstrichen sind (keine Straßenbaubewilligung erteilt wird)

Bebauungsplanung § 54 Abs. 4

bebaut / nicht bebaut:

- „Ein Grundstück gilt nur dann als bebaut, wenn sich darauf ein **Gebäude mit zumindest einem Aufenthaltsraum** befindet.“



Wirkung von Bebauungsplänen § 55



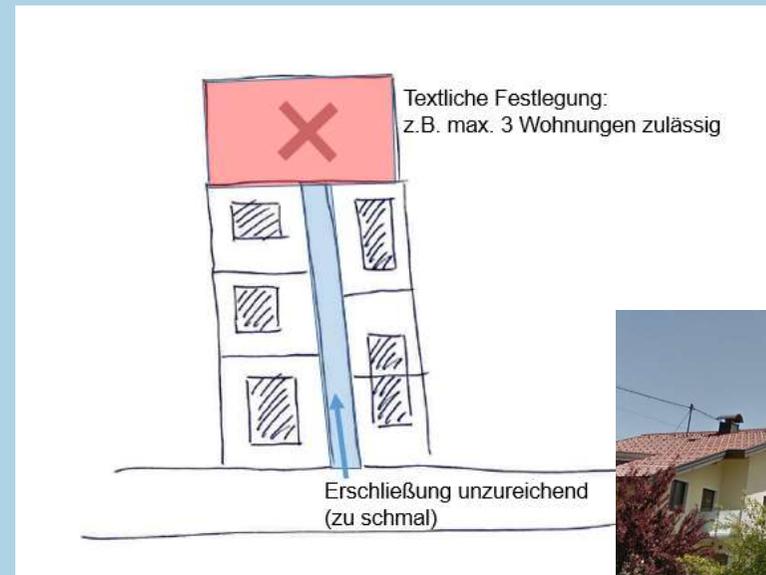
➤ ehemalige Überschrift „Bebauungsregeln“

➔ neue Überschrift „**Wirkung von Bebauungsplänen**“

➤ war missverständlich, da in § 31b TROG 2022 Begriff „Bebauungsregeln“ bereits mit gänzlich anderer Bedeutung verwendet wird (= textliche Festlegungen im örtlichen Raumordnungskonzept hinsichtlich der verkehrsmäßigen Erschließung und Bebauung in Bezug auf bestimmte Gebiete oder Grundflächen)

Inhalte des Bebauungsplanes § 56 Abs. 4

- Erweiterung der fakultativen Inhalte um die Möglichkeit der Festlegung der höchstzulässigen **Anzahl an Wohnungen in Gebäuden**
- **Voraussetzung:** wenn andernfalls eine geordnete verkehrsmäßige Erschließung nicht (weiter) gewährleistet werden könnte



Baufluchtlinien, Baugrenzlinien

§ 59 Abs. 2 bis 6

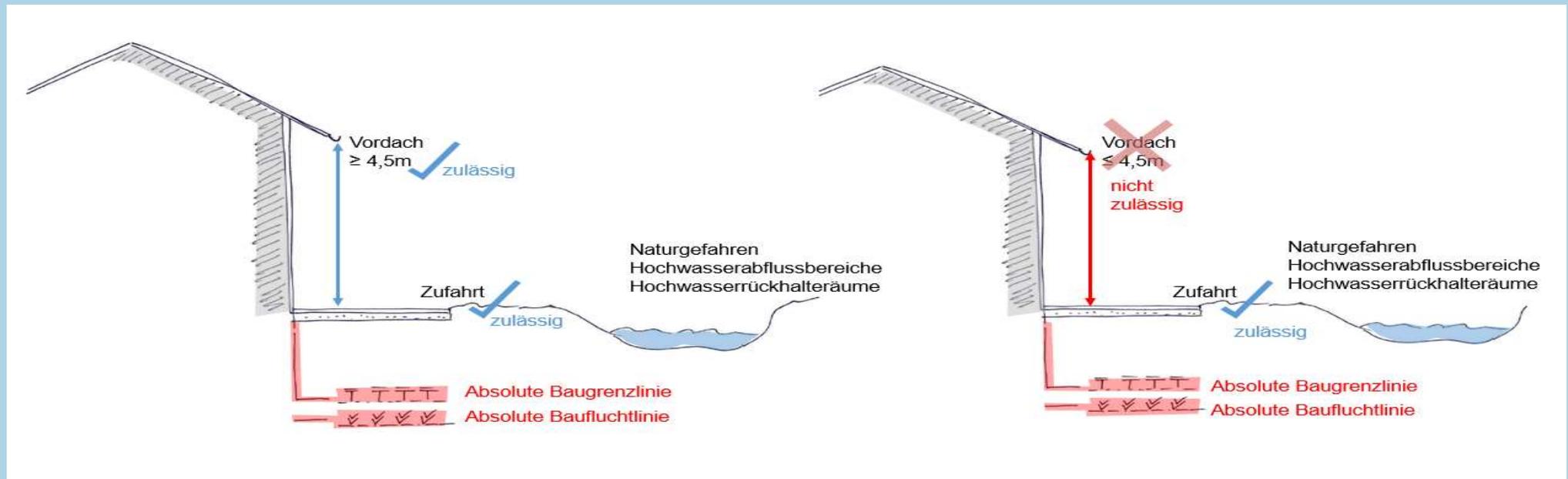


➤ Neugliederung der Bestimmung:

- ❖ Abs. 1 = unverändert
- ❖ Abs. 2 = allgemeine Regelungen über **Baufluchtlinien**
- ❖ Abs. 3 = Regelung für durch Naturgefahren gefährdete Grundflächen bzw. Bereiche im Hinblick auf **Baufluchtlinien**
- ❖ Abs. 4 = allgemeine Regelungen über **Baugrenzlinien**
- ❖ Abs. 5 = Regelung für durch Naturgefahren gefährdete Grundflächen bzw. Bereiche im Hinblick auf **Baugrenzlinien**
- ❖ Abs. 6 = Festlegung von **Baugrenzlinien** zur Erhaltung **ökologisch besonders wertvoller Flächen**

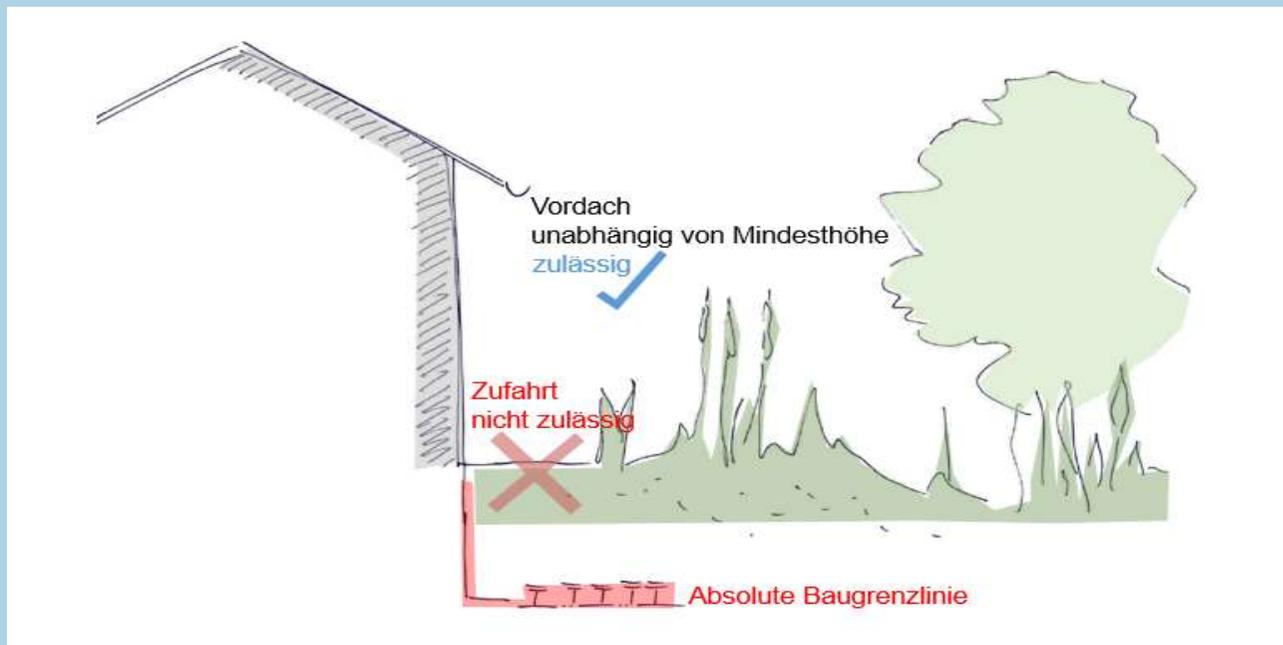
Absolute Baufluchtlinien, Baugrenzlinien

- **Neu: Vordächer** mit einem Abstand von über 4,5 m zum angrenzenden Gelände und **Zufahrten** vor absoluten Baufluchtlinien (§ 59 Abs. 3) und absoluten Baugrenzlinien (§ 59 Abs. 5) im Fall der Gefährdung durch Naturgefahren zulässig



Absolute Baufluchtlinien, Baugrenzlinien

- **Neu: Vordächer** vor absoluten Baugrenzlinien im Fall der Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen zulässig (§ 59 Abs. 6)



Bauhöhe § 62 Abs. 6

- **Neu:** Bei der Bestimmung des **obersten Punktes** von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen bleiben an baulichen Anlagen angebrachte Photovoltaikanlagen, soweit sie die Kriterien des § 6 Abs. 3 lit. c TBO 2022 erfüllen, außer Betracht.



Verfahrensrechtliche Änderungen im Rahmen des Flächenwidmungsplanverfahrens



➤ Ausnahme von Genehmigungsfiktion (§ 68 Abs. 11 TROG 2022)

- ❖ Durchbrechung der Genehmigungsfiktion im aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahren bei **komplexen Fällen**
- ❖ **Voraussetzung** Mitteilung an die Gemeinde durch die LReg vor Ablauf der Frist von sechs Wochen bzw. einem Monat (§ 68 Abs.10)
- ❖ gesetzliche Entscheidungsfrist des § 73 AVG gilt
- ❖ automatisierte Verständigung im eFWP ab 1.1.2024, vorher besonderes Parteiengehör
- ❖ Mögliche Anwendungsfälle: Widmungen für UVP-pflichtige Vorhaben, Sevesobetriebe, Beherbergungsgroßbetriebe, Einkaufszentren

Verfahrensrechtliche Änderungen im Rahmen des Flächenwidmungsplanverfahrens



➤ Aufsichtsbehördliche Prüfung (§ 69 Abs. 4 TROG 2022) – ab 1.1.2024

- ❖ Einführung einer zeitlichen Einschränkung für den Entfall der aufsichtsbehördlichen Genehmigungspflicht im Fall der Durchführung einer aufsichtsbehördlichen Vorprüfung
- ❖ Voraussetzung Erlassungsbeschluss muss binnen **sechs Monaten** nach Abschluss der Vorprüfung erfolgen
- ❖ bei nicht fristgerechter Durchführung muss reguläres Verfahren einschließlich aufsichtsbehördlicher Genehmigungspflicht erfolgen
- ❖ dient der erforderlichen Absicherung der Aktualität der Entscheidungsgrundlagen

Tiroler Bodenfonds

➤ Ergänzung der Aufgaben:

❖ Durchführung von **Koordinations- und Unterstützungsmaßnahmen** zur Mobilisierung von Wohnraum im Auftrag der LReg (§ 103 Abs. 4 lit. d)

❖ Erstes Projekt - Sicheres Vermieten

➤ Zusammensetzung des Kuratoriums:

❖ Ergänzung um die für das Wohn- und Siedlungswesen und den Grundverkehr zuständigen Regierungsmitglieder (§ 106 Abs. 1)

❖ Neuregelung der Stellvertreterbestellung (§ 106 Abs. 2)

Übergangsbestimmungen

➤ Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes:

- ❖ für am 31.8.2023 anhängige Verfahren geltend die bisherigen Regelungen im Hinblick die erforderlichen Inhalte der örtlichen Raumordnungskonzepte (§ 117 Abs. 3)

➤ Sonderflächen für Folientunnels:

- ❖ auf am 31.8.2023 bestehende Sonderflächen für Folientunnels dürfen auch Kulturschutzanlagen nach § 2 Abs. 19 TBO 2022 errichtet werden (§ 118 Abs. 4)

➤ Sonderflächen für Handelsbetriebe:

- ❖ Verpflichtung zur Festlegung von Mehrfachnutzungen bzw. mehrgeschossiger Bauweise bei Erweiterungen bestehender Sonderflächenwidmungen (§ 120 Abs. 7a)
- ❖ Beschränkung der Erteilung von Baugenehmigungen auf Erweiterungen um höchstens 25 % der bestehenden Kundenfläche (§ 120 Abs. 8a)

TBO-Novelle

➤ **LGBl. Nr. 64/2023**, in Kraft seit 1.9.2023:

- Änderungen bei Begriffsbestimmungen
- Erleichterungen für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen
- Klarstellungen und Präzisierungen bei:
 - Bewilligungsvoraussetzungen für Grundstücksänderungen
 - Fristhemmung bei Behebung durch LVwG im Anzeigeverfahren
 - Nachbareinwendungen eines Betriebes (negativer Immissionsschutz)
 - Anforderungen an hochbautechnische Amtssachverständige
 - Toleranzregel bzgl. Einmessung Wandfluchten/Bauhöhen
 - Vereinfachungen bei der Benützungsbewilligung
 - Verlängerungsmöglichkeit der Berechtigung für vorübergehende Betreuungseinrichtungen der Grundversorgung

Begriffsbestimmungen (§ 2 TBO)

➤ Abs. 18 lit. a) „**Untergeordnete Bauteile**“:

- Begriff „Markise“ entfällt, weil kein Bauteil im eigentlichen Sinn wie Wände, Dächer, Fenster...

➤ Abs. 18 lit. b) „**Untergeordnete Bauteile**“:

- Definition „Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen“ als untergeordnete Bauteile um die „**schräge Anbringung**“ (= in keinem Punkt einen im rechten Winkel gemessenen Abstand von 30 cm übersteigend) **erweitert**

Begriffsbestimmungen (§ 2 TBO)

➤ Abs. 19 „Kulturschutzanlagen“ (neu):

- **keine dauerhafte Fundamentierung** und Tragkonstruktion **oder Punktfundamente** mit darauf aufgesetzter Tragkonstruktion
- **Verschließbarkeit an den Stirnseiten** im erforderlichen Ausmaß, bei technischer Notwendigkeit auch aus anderen Materialien
- Überwiegend aus Folien und nur gewachsener Boden (Bodenversiegelung ist nicht zulässig);
- Seitenteile bis max. 1m Höhe zulässig
- Grundfläche bis 250 m² anzeigepflichtig (§ 28 Abs. 2 lit. d) (größer als 250 m² bewilligungspflichtiges Gebäude)



Begriffsbestimmungen (§ 2 TBO)

➤ Abs. 20 „**Folientunnels**“ (Ergänzung):

- **keine dauerhafte Fundamentierung** und Tragkonstruktion **oder Punktfundamente** mit darauf aufgesetzter Tragkonstruktion
- **Verschließbarkeit an den Stirnseiten** im erforderlichen Ausmaß, bei technischer Notwendigkeit
- Zur Gänze aus Folien
- nur für die Dauer des jahreszeitlich notwendigen Schutzes;
- außerhalb dieser Zeiten muss Umhüllung entfernt werden.
- Bewilligungs- und anzeigefrei (§ 28 Abs. 3 lit. j)
- Im Freiland zulässig (§ 41 TROG 2022)



Begriffsbestimmungen (§ 2 TBO)

- Abs. 22, 23 und 24 „**Bienenstock**“, „**Bienenstand**“ und „**Bienenhaus**“ (neu):

Zur Klarstellung die Definitionen aus dem Tiroler Bienenwirtschaftsgesetz 2016 übernommen

- Bienenstock ist eine für die Unterbringung eines Bienenvolkes bestimmte Einrichtung
- Bienenstand ist der Standort aller in einem räumlichen Zusammenhang einzeln oder in Gruppen gehaltenen, besiedelten Bienenstöcke oder deren Aufstellvorrichtungen
- Bienenhaus ist eine bauliche Anlage, die der Bienenwirtschaft dient und so ausgestaltet ist, dass ausschließlich Bienenstöcke und Einrichtungen, die zur Bienenwirtschaft unbedingt erforderlich sind, enthalten sein können

Begriffsbestimmungen (§ 2 TBO)

- Abs. 22, 23 und 24 „**Bienenstock**“, „**Bienenstand**“ und „**Bienenhaus**“ (neu):

Bienenstand:



Bienenhaus:



Begriffsbestimmungen (§ 2 TBO)

➤ Abs. 40 „**Photovoltaikanlagen**“:

- Photovoltaikanlagen sind Anlagen zur Umwandlung von Sonnenenergie in elektrische Energie mit allen dazugehörigen baulichen und elektrotechnischen Anlagenteilen, gegebenenfalls bis zum Netzanschlusspunkt. Mehrere Anlagen von ein und demselben Betreiber, die über einen gemeinsamen Netzanschlusspunkt verfügen, gelten als eine Anlage.

Die Definition ist zur Klarstellung insbesondere im Hinblick auf die privilegierenden bau- und raumordnungsrechtlichen Vorgaben von bis zu 100 m² erforderlich.

Bebauungsbestimmungen

➤ § 4 Abs. 1 zweiter Satz:

- Bei Bauplätzen, für die kein Bebauungsplan besteht, gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise.

Klarstellung, weil nach den raumordnungsrechtlichen Regelungen in bestimmten Fällen Bebauungspläne auch im Freiland möglich sind.

➤ § 6 Abs. 3 lit. c) und 4 lit. c) **PV-Anlagen im Abstandsbereich**: siehe unten bei „Erleichterungen PV-Anlagen“

➤ § 6 Abs. 4 lit. f) Ergänzung:

- Stellplätze einschließlich der Zufahrten, erforderliche bauliche Anlagen zur Aufstellung von Ladestationen sowie ebenerdige Gebäudezugänge einschließlich Freitreppen;

Gestaltung des Baulandes



➤ Ergänzung bei Änderungen von Grundstücksgrenzen (§ 16 Abs. 3 TBO):

- Bisher keine ausdrückliche Regelung für Grundstücksänderungen in Bezug auf Grundstücke, für die zwar **kein Bebauungsplan besteht**, jedoch **Bebauungsregeln nach § 31b Abs. 2** des TROG 2022 bestehen.
- Nunmehr ausdrücklich geregelt, dass Grundstücksänderungen bei bestehenden textlichen Festlegungen
 - lit. a) eine diesen Festlegungen entsprechende Bebauung nicht verhindern oder erschweren dürfen und
 - lit. b) darüber hinaus den allgemeinen Anforderungen bezüglich Bebauung und Erschließung entsprechen müssen. (Weil solche Festlegungen nicht alle Erfordernisse abdecken und überdies in unterschiedlichem Ausmaß bestehen können)

Bauverfahren



➤ **Anzeigepflichtige Vorhaben** (§ 28 Abs. 2 TBO):

- „frei stehende Ladestationen für Elektrofahrzeuge“ entfällt (nunmehr anzeige- und bewilligungsfrei)
- „Kulturschutzanlagen bis 250 m² Grundfläche“ kommt hinzu (lit. d) (siehe oben unter Begriffsbestimmungen)
- „Carports“ durch „Flugdächer“ ersetzt (lit. g)
- „Sonnenkollektoren und PV-Anlagen von mehr als 100 m²“ lit. h), i) und j) (siehe unten PV-Anlagen)

➤ **Bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben** (§ 28 Abs. 3 TBO):

- „bauliche Anlagen für frei stehende Ladestationen für Elektrofahrzeuge“ kommt hinzu (lit. e)
- „Sonnenkollektoren und PV-Anlagen bis zu 100 m²“ lit. f), g) und h) (siehe unten PV-Anlagen)
- „Folientunnels“ anstatt „nicht begehbare Folientunnels“ (lit. j) (siehe oben unter Begriffsbestimmungen)

Bauverfahren



➤ **Anzeigeverfahren** (§ 30 Abs. 5 TBO):

Bei Zurückverweisung von Feststellungs- und Untersagungsbescheiden in Anzeigeverfahren durch das Landesverwaltungsgericht an die Baubehörde beginnt nunmehr die **(Entscheidungs)Frist** zur neuerlichen Feststellung der Bewilligungspflicht neu zu laufen.

Die Zeiten des Verfahrens vor dem VwGH oder dem VfGH sind nicht in die Fristen einzurechnen.

Bauverfahren

➤ **Bauverfahren** (§ 32 Abs. 8 TBO):

Als hochbautechnische Sachverständige dürfen nur herangezogen werden:

- a) staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker im Rahmen ihrer Befugnis,
- b) Baugewerbetreibende im Rahmen ihrer Gewerbeberechtigung
- c) Bedienstete von Gebietskörperschaften und Gemeindeverbänden als Amtssachverständige, die entweder die **fachlichen Voraussetzungen nach lit. a oder b** erfüllen, oder die
 1. ein einschlägiges Studium an einer Universität oder **Fachhochschule** abgeschlossen und eine mindestens einjährige entsprechende praktische Tätigkeit ausgeübt haben oder
 2. eine Abschlussprüfung an einer höheren technischen Lehranstalt einer **einschlägigen Fachrichtung** abgelegt und **im Fall eines Abschlusses der Fachrichtung Hochbau eine mindestens einjährige, ansonsten eine mindestens dreijährige** entsprechende praktische Tätigkeit ausgeübt haben.

Bauverfahren

➤ **Bauverfahren** (§ 33 Abs. 5 und 34 Abs. 4 lit. d) TBO):

Nachbareinwendungen des Betriebsinhabers wegen zulässiger Immissionen:

- Betriebsinhaber hat nunmehr Art und Ausmaß der zulässigen Immissionen **durch Nachweise zu belegen**
- Wenn Einwendung nicht mit Auflagen oder Bedingungen nach Abs. 7 begegnet werden kann, ist nunmehr Erteilung einer **Baugenehmigung möglich**, wenn zu erwarten ist, dass zusätzliche Maßnahmen oder betriebliche Einschränkungen in einem **im Verhältnis zum erzielbaren Erfolg vertretbaren Aufwand stehen**.

Bauverfahren

➤ **Bauausführung** (§ 38 Abs. 2 und 3 TBO):

Toleranzregel für Einmessung bei äußeren Wandfluchten und Bauhöhen:

- Abweichungen im Rahmen des § 1 Z 8 der Vermessungsverordnung 2016, BGBl. II Nr. 307/2016, in der jeweils geltenden Fassung, bleiben unberücksichtigt. (Demnach sind Abweichungen von **2 cm** zu tolerieren)

➤ **Bauvollendung** (§ 44 Abs. 2 und 8 TBO):

- „Nachweis der Schaffung von Kinderspielplätzen“ ist nunmehr bei Benutzungsbewilligung geregelt (§ 45 Abs. 3)
- **Fertigstellung** (auch) von bewilligungs- und anzeigefreien **PV-Anlagen ist anzuzeigen**

Bauverfahren / Sonstige Vorhaben

- **Benutzungsbewilligung (§ 45 TBO)**
 - gewerbliche Betriebsanlagen, von denen typischerweise kein erhebliches Gefährdungspotential ausgeht, sind ausdrücklich vom Vorliegen einer Benutzungsbewilligung als Voraussetzung zur legalen Benutzung ausgenommen (Abs 1 lit. b), stellt ab auf wohngebietsverträgliche betriebliche Nutzungen im gemischten Wohngebiet gemäß § 38 Abs. 2 TROG 2022)
 - „Nachweis der Schaffung von Kinderspielplätzen“ anstatt bei Bauvollendung nun bei Benutzungsbewilligung (Abs. 3)
- **Vorübergehende Betreuungseinrichtungen für Zwecke der Grundversorgung (§ 54 Abs. 8a):**
 - zweimalige Verlängerung für alle Betreuungseinrichtungen nach § 54 möglich; insgesamt max. 9 Jahre

Straf- und Übergangsbestimmungen

- **Straftatbestand ergänzt** (§ 67 Abs. 2 lit. f) TBO)
 - Wer der Anzeigepflicht nach § 44 Abs. 8 (Fertigstellungsanzeige PV-Anlagen) nicht nachkommt, begeht Verwaltungsübertretung und ist mit Geldstrafe bis zu Euro 3.600,- zu bestrafen

- **Übergangsbestimmung** (§ 71 Abs. 13):
 - Klarstellung, dass eine nach Abs. 13 privilegierte lagemäßige Abweichung des Gebäudes gegenüber der Lage aufgrund der Baubewilligung von höchstens 120 cm auch ohne Bezug auf die dafür maßgebende Ursache die Rechtmäßigkeit des Baubestandes nicht berührt (Reaktion auf VwGH-Erkenntnis)

Erneuerbare Stromerzeugungsanlagen in Bau- und Raumordnung



- Behördliche Zuständigkeiten für Stromerzeugungsanlagen
- Raumordnungsrechtliche Voraussetzungen
- Baurechtliche Bestimmungen
- Sonderbestimmungen im Stadt- und Ortsbildschutz
- Notverordnung der EU
- Exkurs: Windkraftanlagen

Photovoltaikanlagen in Bau- und Raumordnung



- **Baubehördliche Zuständigkeit für Stromerzeugungsanlagen**

- müssen **bauliche Anlagen** oder Teil von baulichen Anlagen sein
- **Neue Legaldefinition** im § 2 Abs. 40 TBO 2022 für Berechnung der Engpassleistung heranziehen:
 - ❖ Alle Anlagen eines Betreibers mit einem gemeinsamen Netzanschlusspunkt sind zusammenzuzählen

Photovoltaikanlagen in Bau- und Raumordnung



• Baubehördliche Zuständigkeit für Stromerzeugungsanlagen

- TBO 2022 gilt **nicht für bewilligungspflichtige Anlagen** nach § 6 Tiroler Elektrizitätsgesetz 2012- **TEG 2012** (§ 1 Abs. 3 lit. c)
 - ❖ TEG 2012 gilt nicht für Photovoltaikanlagen als **Teil gewerblicher Betriebsanlagen**, wenn Strom zur **Deckung des Eigenbedarfs** erzeugt wird
- ab einer **Engpassleistung über 250 kW** besteht keine Zuständigkeit der Baubehörden außer bei Eigenbedarfsanlagen auf gewerblichen Betriebsanlagen!
- Regelungen der **örtlichen Raumordnung** gelten **nur für Anlagen**, die der **TBO 2022** unterliegen
- **kein Widmungserfordernis über 250 kW** Engpassleistung außer bei Eigenbedarfsanlagen auf gewerblichen Betriebsanlagen

Photovoltaikanlagen in der Raumordnung



- **Widmungsvoraussetzungen für freistehende Anlagen:**
 - im **Wohngebiet** als Nebenanlage oder sonstige bauliche Anlage zulässig, nur zur Deckung des Eigenbedarfs (Obergrenze 1,5-fache des durchschnittlichen Jahresbedarfs)
 - im **gemischten Wohngebiet** und in den **Mischgebieten** als betriebliche Nutzung unter Beachtung des jeweiligen Immissionsschutzes zulässig
 - im **Gewerbe- und Industriegebiet** immer zulässig
 - im **Freiland** bis **100 m² Kollektorfläche** als Nebenanlagen oder sonstige Anlagen zulässig (**Neu ab 1.9.2023**)

Photovoltaikanlagen in der Raumordnung



- **Widmungsvoraussetzungen für freistehende Anlagen:**
 - auf **Sonderflächen** nur als Nebenanlagen zulässig
 - auf **Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf** nur als Nebenanlagen zulässig
 - auf **Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau** sind Bauvorhaben, die im Zusammenhang mit den zulässigen Wohnbauvorhaben stehen, unter Beachtung eines Immissionsschutzes zulässig
 - in allen anderen Fällen besteht eine **Sonderflächenpflicht**

Photovoltaikanlagen in der Raumordnung



- **Widmungsvoraussetzungen für an baulichen Anlagen angebracht Anlagen:**
 - in allen Widmungskategorien sind **in die Dach- oder Wandhaut integrierte Anlagen** unabhängig von ihrer Größe immer zulässig
 - gleiche Regelung gilt für Anlagen, deren **Abstand höchstens 30 cm** beträgt (=> Neu seit 1.9.2023 auch geneigte Anbringung zulässig)
 - gleiche Regelung auf **Flachdächern** bis zu einer **Neigung von höchstens 15°**, bei Gebäuden ohne Attika muss der Abstand zum Dachrand zumindest der Aufbauhöhe der Anlage entsprechen
 - in allen **anderen Fällen** gelten im Bauland die Bestimmungen für freistehende Anlagen sinngemäß, im Freiland darf nur zur Deckung des Eigenbedarfs Strom erzeugt werden

Photovoltaikanlagen in der Bauordnung



- **an baulichen Anlagen angebracht - Verfahrensarten:**
 - **Anzeige- und bewilligungsfrei bis 100 m² Fläche**, wenn in Wandflächen integriert sind oder der Abstand der Anlage im rechten Winkel von der Wandhaut gemessen 30 cm nicht übersteigt (§ 28 Abs. 3 lit. f)
 - ❖ **Neu** seit 1.9.2023 Erhöhung der Fläche von 20 auf 100 m², auch geneigte Anbringung zulässig)
 - **Anzeigepflicht über 100 m² Fläche**, wenn in Wandflächen integriert sind oder der Abstand der Anlage im rechten Winkel von der Wandhaut gemessen 30 cm nicht übersteigt (§ 28 Abs. 2 lit. h)
 - bei allen **anderen Fällen** besteht Anzeigepflicht, wenn allgemeine bautechnische Erfordernisse nicht wesentlich werden, ansonsten besteht Bewilligungspflicht => **Einzelfallprüfung nötig!**

Photovoltaikanlagen in der Bauordnung



- **an baulichen Anlagen angebracht - Verfahrensarten:**
 - **Anzeige- und bewilligungsfrei bis 100 m² Fläche**, wenn in Dachflächen integriert sind oder der Abstand der Anlage im rechten Winkel von der Dachhaut gemessen 30 cm nicht übersteigt, bei Flachdächern (§ 28 Abs. 3 lit. g)
 - ❖ **Neu** seit 1.9.2023 Erhöhung der Fläche von 20 auf 100 m², auch geneigte Anbringung zulässig)
 - **Neu: Anzeige- und Bewilligungsfreiheit** für auf Anlagen bis 100 m² auf **Flachdächern** bis zu einer **Neigung von höchstens 15°**, bei Gebäuden ohne Attika muss der Abstand zum Dachrand zumindest der Aufbauhöhe der Anlage entsprechen

Photovoltaikanlagen in der Bauordnung



- **an baulichen Anlagen angebracht - Verfahrensarten:**

- **Anzeigepflicht über 100 m² Fläche**, wenn in Dachflächen integriert sind oder der Abstand der Anlage im rechten Winkel von der Dachhaut gemessen 30 cm nicht übersteigt, Kriterien für Flachdächer wie bei Anlagen unter 100 m² Fläche (§ 28 Abs. 2 lit. i)
- bei allen **anderen Fällen** besteht Anzeigepflicht, wenn allgemeine bautechnische Erfordernisse nicht wesentlich werden, ansonsten besteht Bewilligungspflicht => **Einzelfallprüfung nötig!**

Photovoltaikanlagen in der Bauordnung



- **an baulichen Anlagen angebracht - Abstandsbestimmungen:**
 - Anlagen, die in die Außenhaut integriert sind oder deren Abstand im rechten Winkel von der Dach- bzw. Wandhaut aus gemessen **30 cm nicht übersteigt**, sind **untergeordnete Bauteile** (§ 2 Abs. 18 lit. b)
 - ❖ **Neu** seit 1.9.2023 auch geneigte Anbringung mitumfasst)
 - Anlagen, die in Dach- oder Wandflächen integriert sind oder deren Abstand im rechten Winkel von der Dach- bzw. Wandhaut aus gemessen 30 cm nicht übersteigt, dürfen als untergeordnete Bauteile **vor der Baufluchtlinie** errichtet werden, wenn weder das Orts- und Straßenbild noch die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs beeinträchtigt werden (§ 5 Abs. 2)

Photovoltaikanlagen in der Bauordnung

- **an baulichen Anlagen angebracht - Abstandsbestimmungen:**

- Anlagen, die in die Außenhaut integriert sind oder deren Abstand im rechten Winkel von der Dach- bzw. Wandhaut aus gemessen **30 cm nicht übersteigt**, dürfen **in den Mindestabstandsflächen** und **vor Baugrenzlinien** errichtet werden (§ 6 Abs. 3 lit. c)

- ❖ **Neu** seit 1.9.2023 auch geneigte Anbringung möglich

- **Neu:** Ergänzung der in den **Mindestabständen** zulässigen Anlagen um Anlagen auf **Flachdächern** bis zu einer **Neigung von höchstens 15°**, bei Gebäuden ohne Attika muss der Abstand zum Dachrand zumindest der Aufbauhöhe der Anlage entsprechen



Photovoltaikanlagen in der Bauordnung



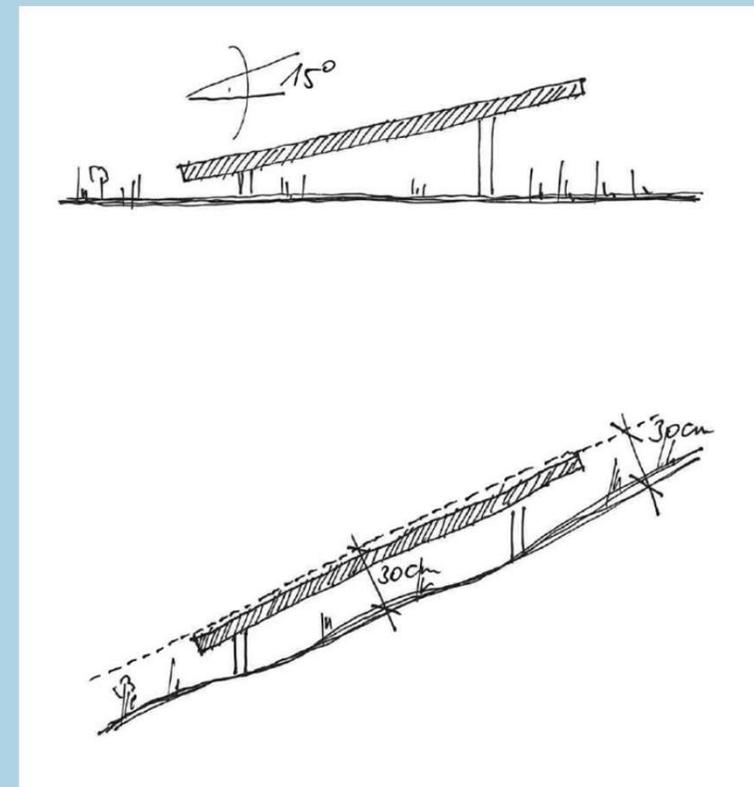
- **Freistehende Anlagen - Verfahrensarten:**

- **Neu:** Einführung einer **Anzeige- und Bewilligungsfreiheit** für Anlagen mit **bis zu 100 m² Fläche**, sofern der **Abstand** der Anlage **zum darunterliegenden Gelände 30 cm nicht übersteigt**, wobei auf ebenem Gelände **Neigungen bis höchstens 15°** jedenfalls zulässig sind (§ 28 Abs. 3 lit. h)
- **Anzeigepflicht über 100 m² Fläche** bei Anlagen, die den obenstehenden Kriterien entsprechen (§ 28 Abs. 2 lit. j)
- bei allen **anderen Fällen** besteht Anzeigepflicht, wenn allgemeine bautechnische Erfordernisse nicht wesentlich werden, ansonsten besteht Bewilligungspflicht => **Einzelfallprüfung nötig!**

Photovoltaikanlagen in der Bauordnung

• Freistehende Anlagen - Abstandsbestimmungen:

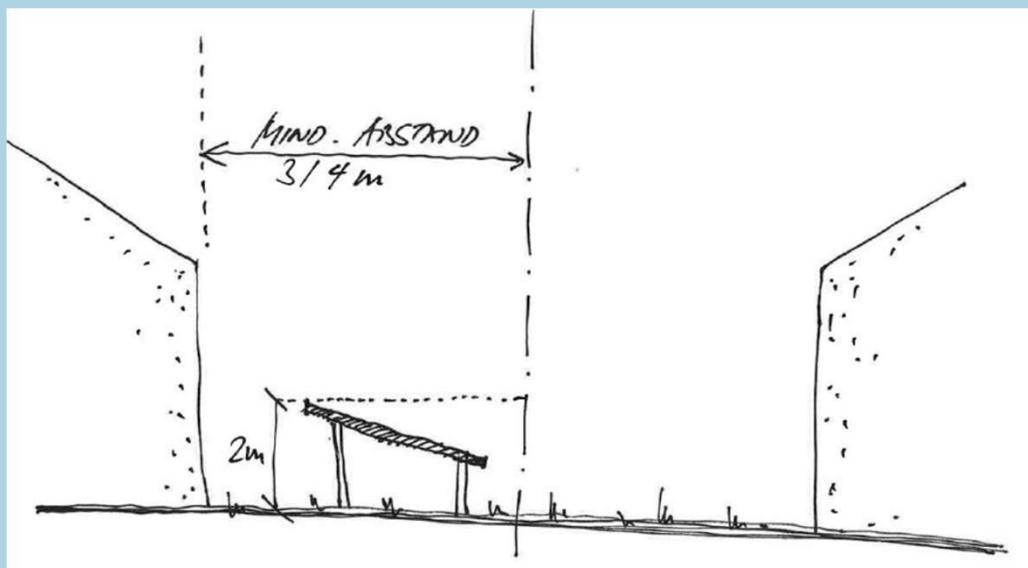
- Errichtung **vor der Baufluchtlinie** weiter **unzulässig**
- **Neu:** Errichtung **in den Mindestabstandsflächen** **zulässig**, wenn die Anlage höchstens **100 m² Fläche** aufweist und der **Abstand** der Anlage **zum darunterliegenden Gelände 30 cm nicht übersteigt**, wobei auf ebenem Gelände **Neigungen bis höchstens 15°** **jedenfalls** zulässig sind (§ 6 Abs. 4 lit. c)
- Errichtung **vor der Baugrenzlinie** ist **unzulässig** (§ 6 Abs. 5)
- **15 %-Schranke** gilt **nicht**, **50 %-Grenze** gilt, größere Bebauung mit Zustimmung des Nachbarn möglich (§ 6 Abs. 7)



Photovoltaikanlagen in der Bauordnung

- **Freistehende Anlagen - Abstandsbestimmungen:**

- **Neu: Höchsthöhe 2 m, außer der betroffene Nachbar stimmt zu (§ 6 Abs. 4 lit. c)**



Photovoltaikanlagen in der Bauordnung



- **Fertigstellungsmeldung:**

- **Neu:** Die Fertigstellung von **anzeige- und bewilligungsfreien Photovoltaikanlagen** ist der **Baubehörde** unverzüglich schriftlich **anzuzeigen** (§ 44 Abs. 8).
- **Inhalt der Anzeige:**
 - ❖ Bezeichnung des Bauplatzes (= Grundstücksnummer)
 - ❖ Lage der Anlage (freistehend oder an baulicher Anlage angebracht, am Dach oder an der Fassade)
 - ❖ Engpassleistung in kW
- Wissen über Existenz und Beschaffenheit der Anlage ist vor allem für **Feuerwehr im Einsatzfall** von **großer Bedeutung**

Photovoltaikanlagen im Stadt- und Ortsbildschutz



Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021 - SOG 2021:

- Anbringung von Photovoltaik- und Solaranlagen ist unabhängig von der Größe bei **charakteristischen Gebäuden bewilligungspflichtig**, wenn dadurch das äußere Erscheinungsbild berührt wird (§ 5 lit. c Ziff. 4)
- Anbringung von Photovoltaik- und Solaranlagen ist unabhängig von der Größe **in Schutzzonen und Ensembleschutzzonen bewilligungspflichtig**, wenn dadurch das äußere Erscheinungsbild berührt wird (§ 17 Abs. 1 lit. d Ziff. 4)
- **Gestaltungsleitfaden** für Solaranlagen in Schutzzonen wird demnächst veröffentlicht

Notverordnung zur Festlegung eines Rahmens für einen beschleunigten Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien



- Verordnung zur Festlegung eines Rahmens für einen beschleunigten Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien – VO (EU) 2022/2577
- **seit 30. Dezember 2022 in Kraft** und seither **unmittelbar anwendbar**
- tritt **am 30. Juni 2024 außer Kraft**, wobei eine Verlängerung möglich ist
- innerstaatliche Regelungen, die den Bestimmungen der Verordnung widersprechen, dürfen nicht mehr angewendet werden

Notverordnung zur Festlegung eines Rahmens für einen beschleunigten Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien



Verfahrensbeschleunigung von „Solarenergieanlagen“ (Artikel 4 der VO)

- Solarenergieanlagen sind Anlagen, die Sonnenenergie in thermische/elektrische Energie umwandeln (Solarthermie- und PV-Anlagen)

- **Verkürzte Entscheidungsfristen** für
 - ❖ Anlagen auf künstlichen Strukturen: Begrenzung der Genehmigungsdauer auf 3 Monate
 - ❖ Kleinanlagen (bis 50 kW): Begrenzung der Genehmigungsdauer auf 1 Monat (Genehmigungsfiktion nach Artikel 4 Abs. 3 der VO!)

Notverordnung zur Festlegung eines Rahmens für einen beschleunigten Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien



Verfahrensbeschleunigung von „Solarenergieanlagen“ (Artikel 4 der VO)

Die Verordnung gilt daher baurechtlich für folgende Anwendungsfälle:

- Anbringung von Solarenergieanlagen auf oder an bestehenden Gebäuden
- Anbringung von Solarenergieanlagen auf oder an bestehenden sonstigen baulichen Anlagen
- Anbringung von Solarenergieanlagen auf oder an geplanten Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, wenn diese gleichzeitig errichtet werden sollen
- mit einer Engpassleistung bis 250 kW (gemäß § 1 Abs. 3 lit. c TBO 2022)
- für alle Verfahren, die nach dem Inkrafttreten der Verordnung, somit ab dem 30. Dezember 2022, eingeleitet wurden

Notverordnung zur Festlegung eines Rahmens für einen beschleunigten Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien



Verfahrensbeschleunigung von „Solarenergieanlagen“ (Artikel 4 der VO)

Anzeige- und bewilligungsfreie Bauvorhaben:

Die Regelungen des § 28 Abs. 3 lit. f und g TBO 2022 sind unverändert anwendbar, weil sie nicht im Widerspruch zur Verordnung stehen.

Notverordnung zur Festlegung eines Rahmens für einen beschleunigten Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien



Verfahrensbeschleunigung von „Solarenergieanlagen“ (Artikel 4 der VO)

Anzeigepflichtige Bauvorhaben:

- § 30 Abs. 3 TBO 2022 ist grundsätzlich weiter anzuwenden
- Anlagen bis 50 kW: Entscheidungsfrist der Behörde jedoch ein Monat statt zwei Monate
- Anlagen von 51 bis 250 kW: die zweimonatige Entscheidungsfrist gilt weiterhin
- Fristenlauf beginnt mit Eingang des vollständigen Antrags bei der zuständigen Behörde

Notverordnung zur Festlegung eines Rahmens für einen beschleunigten Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien



Verfahrensbeschleunigung von „Solarenergieanlagen“ (Artikel 4 der VO)

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben:

§ 28 Abs. 1 lit. b und f TBO 2022 ist anzuwenden jedoch

- Anlagen bis 50 kW: Entscheidungsfrist der Behörde nur ein Monat statt sechs Monate (ansonsten gilt Genehmigung als erteilt!)
- Anlagen von 51 bis 250 kW: Entscheidungsfrist der Behörde nur drei Monate statt sechs Monate (ansonsten Säumnisbeschwerde möglich)
- Fristenlauf beginnt mit Eingang des vollständigen Antrags bei der zuständigen Behörde

Notverordnung zur Festlegung eines Rahmens für einen beschleunigten Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien



Verfahrensbeschleunigung von „Solarenergieanlagen“ (Artikel 4 der VO)

Bewilligungspflichten nach SOG 2021:

- VO ermöglicht **Sonderregelungen** aus Gründen des **Schutzes des kulturellen oder historischen Erbes** – mit SOG-Novelle, LGBl. Nr. 44/2023 umgesetzt, seit 6.6.2023 im Kraft
- Anlagen bis 10,8 kW: Entscheidungsfrist der Behörde nur ein Monat (ansonsten gilt Genehmigung als erteilt!)
- Anlagen von 10,9 bis 250 kW: Entscheidungsfrist der Behörde unverändert sechs Monate (ansonsten Säumnisbeschwerde möglich)
- Fristenlauf beginnt mit Eingang des vollständigen Antrags bei der zuständigen Behörde

Exkurs: Windkraftanlagen



- Geltungsbereich: nur für Anlagen < 250 kW (§ 1 Abs. 3 lit. c Tiroler Bauordnung 2022)
- allgemeine bautechnische Erfordernisse sind bei der Errichtung von Windkraftanlagen zu berücksichtigen
- Gemeinde kann Vorgaben im Hinblick auf die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen in Gebieten mit erhaltenswerten Orts- oder Straßenbildern oder erhaltenswerten Gebäudegruppen durch Verordnung festlegen (**örtliche Bauvorschriften**)

➤ **Anzeige- oder Bewilligungspflicht:**

Prüfung, ob bei der Errichtung „allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden“

-> wenn ja, Baubewilligung gemäß § 28 Abs. 1 lit. f TBO 2022

-> wenn nein, Bauanzeige gemäß § 28 Abs. 2 TBO 2022 ausreichend

Da Windkraftanlagen bei sach- und fachgerechter Ausführung sturm- und kippsicher errichtet werden müssen, berührt deren Errichtung (an baulichen Anlagen oder freistehend) jedenfalls gewisse Erfordernisse wie z.B. mechanische Festigkeit, Standsicherheit, Nutzungssicherheit und Schallschutz (wie z.B. Rotorgeräusch oder Geräusche, die durch die Bewegung der einzelnen Teile im Gehäuse entstehen). Die Überprüfung dieser technischen Aspekte macht gewisse Nachweise jedenfalls erforderlich (z.B. Standsicherheitsnachweis, Lärmbeurteilung), weswegen von einer Bewilligungspflicht auszugehen ist.

Exkurs: Windkraftanlagen



Widmung:

Bei Anlagen < 250 kW – Widmung erforderlich!

Bei Anlagen > 250 kW – keine Widmungserfordernis, da vom Geltungsbereich TBO und TROG ausgenommen

1. Freiland (§ 41 TROG 2022): freistehende Windkraftanlagen nur zulässig, wenn es sich um eine **Nebenanlage** iSd § 2 Abs. 10 TBO 2022 handelt. Die Zulässigkeit von Windkraftanlagen auf im Freiland rechtmäßig bestehenden baulichen Anlagen ist nach § 42a TROG 2022 zu beurteilen.
2. Sonderfläche Windkraftanlage (§ 43 TROG 2022): Wenn die Windkraftanlage im Freiland nicht als Nebenanlage iSd § 2 Abs. 10 TBO 2022 errichtet wird, bedarf es einer Änderung des Flächenwidmungsplanes in „Sonderfläche Windkraftanlage“ nach § 43 TROG 2022, wobei diesfalls die **besondere Standorteignung** nachzuweisen ist.
3. Bauland (§§ 38 – 40 TROG 2022):
 - Im **Wohngebiet** gemäß § 38 Abs. 1 TROG 2022 ist eine gewerbliche Nutzung unzulässig und darf daher nur Strom zur Deckung des Eigenbedarfes (**max. 1,5-fache Strommenge**) erzeugt werden, weil eine gewerbliche Stromerzeugung (Energieunternehmen) im reinen Wohngebiet nicht zulässig ist.
 - Die Zulässigkeit von Windkraftanlagen im **Gewerbe- und Industriegebiet** sowie im **Mischgebiet**, in welchen grundsätzlich auch eine gewerbliche Stromerzeugung zulässig sein könnte, ist je nach dem konkreten Bauvorhaben im Einzelfall zu beurteilen.
 - Im Bauland dürfen unter den gleichen Voraussetzungen wie für Gebäude auch Nebengebäude und Nebenanlagen und sonstige Bauvorhaben, die einem in diesem Gebiet zulässigen Verwendungszweck dienen, ausgeführt werden.

Nach den baurechtlichen Bestimmungen (§ 6 TBO 2022) sind solche Nebenanlagen im Mindestabstand **nicht zulässig**.