

## Entwurf

**Gesetz vom ....., mit dem die Tiroler Bauordnung 2022 geändert wird**

Der Landtag hat beschlossen:

**Artikel I**

Die Tiroler Bauordnung 2022, LGBl. Nr. 44/2022, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. Nr. XX/2024, wird wie folgt geändert:

1. *Im § 1 Abs. 3 lit. g wird das Zitat „BGBl. I Nr. 200/2021“ durch das Zitat „BGBl. I Nr. 84/2024“ ersetzt.*

2. *Im § 1 Abs. 3 lit. t wird die Wortfolge „samt Einrichtungen insgesamt überdeckte Fläche 45 m<sup>2</sup> nicht übersteigt“ durch die Wortfolge „allein überdeckte Fläche 45 m<sup>2</sup> und die unter Hinzurechnung aller Einrichtungen im Sinn des § 6 Abs. 1 lit. c Z 2 und 3 des Tiroler Campinggesetzes 2001 insgesamt überdeckte Fläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigt“ ersetzt.*

3. *Im § 2 Abs. 12 hat der dritter Satz zu lauten:*

„Bauplätze müssen eine einheitliche Widmung aufweisen; dies gilt nicht

- a) für Sonderflächen nach § 43 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen,
- b) für Sonderflächen nach § 43 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 für bauliche Anlagen zum Schutz vor Naturgefahren, soweit sie nicht nach § 1 Abs. 3 lit. s vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen sind,
- c) für Sonderflächen nach den §§ 47, 50 und 50a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022,
- d) für Solarenergieanlagen,
- e) soweit lediglich eine maximal 3 m breite Fläche von bis zu 50 m<sup>2</sup> eine andere Widmung aufweist, sowie
- f) für um bis zu 50 cm verschobene Katastergrenzen.“

4. *Im § 2 wird der Abs. 39 aufgehoben; die bisherigen Abs. 40 bis 43 erhalten die Absatzbezeichnungen „(39)“ bis „(42)“.*

5. *§ 5 Abs. 4 hat zu lauten:*

„(4) Bestehen für einen Bauplatz weder ein Bebauungsplan noch Bebauungsregeln, so müssen bauliche Anlagen von den Verkehrsflächen mindestens so weit entfernt sein, dass weder das Orts- und Straßenbild noch die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs beeinträchtigt werden. Soweit bestehende Gebäude einen einheitlichen Abstand von den Verkehrsflächen aufweisen, ist auch bei weiteren baulichen Anlagen mindestens dieser Abstand einzuhalten; dabei ist Abs. 2 anzuwenden. Zu Landesstraßen hin ist ein Abstand von mindestens 5 m, gemessen von der maßgebenden Bezugslinie nach § 49 Abs. 3 des Tiroler Straßengesetzes einzuhalten; mit Zustimmung des Straßenverwalters kann dieser Abstand verringert werden, wenn die Schutzinteressen der Straße nach § 2 Abs. 9 des Tiroler Straßengesetzes nicht beeinträchtigt werden.“

6. Im § 6 Abs. 2 werden folgende Sätze angefügt:

„Dies gilt auch dann, wenn eine Geländeänderung mehr als zehn Jahre zurückliegt. Ist jedoch in einem Bebauungsplan eine Höhenlage festgelegt, so ist in allen Fällen von dieser auszugehen.“

7. Im § 6 Abs. 3 werden am Ende der lit. c der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und folgende Bestimmung als lit. d angefügt:

„d) Bauteile, die aus arbeitnehmerschutzrechtlichen Gründen zur Wartung von Fängen, Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen, Telekommunikationsanlagen und dergleichen erforderlich sind.“

8. Im § 6 Abs. 4 lit. d wird die Wortfolge „sowie Kinderspielplätze und offene Schwimmbecken, soweit diese nicht nach § 1 Abs. 3 lit. n vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen sind“ durch die Wortfolge „Kinderspielplätze, offene Schwimmbecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,5 m, soweit diese nicht nach § 1 Abs. 3 lit. n vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen sind, sowie Schwimmbadüberdachungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,5 m“ ersetzt.

9. Im § 6 Abs. 4 werden am Ende der lit. h der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und folgende Bestimmung als lit. i angefügt:

„i) bauliche Anlagen für Hebeanlagen zur Personenbeförderung in Gebäuden sowie überdeckte Rampen zur vertikalen Erschließung einer baulichen Anlage, wenn nach Bauvollendung nachweislich Umstände eintreten, aufgrund derer die Nutzung für einen oder mehrere Bewohner des Gebäudes nur mit Hilfe einer entsprechenden Hebeanlage oder Rampe möglich ist, mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.“

10. Im § 6 Abs. 7 wird im zweiten Satz das Zitat „Abs. 4 lit. b, c, e und f“ durch das Zitat „Abs. 4 lit. b bis f und i“ ersetzt.

11. Im § 8 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

„Wird ein Mobilitätskonzept vorgelegt, so ist dieses bei der Festlegung der mindestens nachzuweisenden Abstellmöglichkeiten zu berücksichtigen; dabei kann für den im Hinblick auf den unumgänglich notwendigen Individualverkehr unter Berücksichtigung auch der Kraftfahrzeuge der Besucher, Mitarbeiter, Lieferanten und dergleichen, eine entsprechend geringere Anzahl an Abstellmöglichkeiten festgelegt werden.“

12. Im § 8 Abs. 8 wird folgender Satz angefügt:

„Besteht aufgrund eines Mobilitätskonzepts ein geringerer Bedarf an Abstellmöglichkeiten, kann der Nachweis einer entsprechend der Mindestanzahl an Abstellmöglichkeiten festgelegt werden; dabei kann für den im Hinblick auf den unumgänglich notwendigen Individualverkehr unter Berücksichtigung auch der Kraftfahrzeuge der Besucher, Mitarbeiter, Lieferanten und dergleichen, eine entsprechend geringere Anzahl an Abstellmöglichkeiten festgelegt werden.“

13. § 14 Abs. 1 hat zu lauten:

„(1) Die Teilung, die Vereinigung und jede sonstige Änderung von

- a) als Bauland, Sonderflächen oder Vorbehaltsflächen gewidmeten Grundstücken,
- b) Grundstücken, die innerhalb der im örtlichen Raumordnungskonzept nach § 31 Abs. 1 lit. d und e des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 festgelegten Bereiche liegen, und
- c) Grundstücken, die außerhalb der im örtlichen Raumordnungskonzept nach § 31 Abs. 1 lit. d und e des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 festgelegten Bereiche liegen, für die aber ein Bebauungsplan nach § 54 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 besteht,

bedürfen der Bewilligung der Behörde. Dies gilt auch für Grundstücke, die nur zum Teil eine Widmung nach lit. a aufweisen oder in einem der in der lit. b oder c genannten Bereiche liegen, wenn die Änderung auch den betreffenden Teil des Grundstückes betrifft.“

14. Im § 16 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

„Grundstreifen bis zu einer Breite von 5 m und Erschließungsflächen sind von der Erfüllung der in lit. a, b und c angeführten Voraussetzungen ausgenommen.“

15. Im § 16 Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:

„Grundstreifen bis zu einer Breite von 5 m und Erschließungsflächen sind von der Erfüllung der in lit. a und b angeführten Voraussetzungen ausgenommen.“

16. § 18 Abs. 1 lit. g hat zu lauten:

„g) im Fall von Neubauten und umfangreichen Renovierungen im Sinn der Verordnung (EU) 2024/1309 oder größeren Renovierungen weiters der Informations- und Kommunikationstechnologie zur Schaffung von glasfaserfähigen gebäudeinternen physischen Infrastruktur und gebäudeinterner Glasfaserverkabelung, einschließlich Verbindungen bis zu dem physischen Punkt, an dem der Endnutzer eine Anbindung an das öffentliche Netz hat, bei Wohnanlagen einschließlich des Zugangspunktes“

17. Im § 20 Abs. 1 wird nach der Wortfolge „umfangreichen Renovierungen“ die Wortfolge „im Sinn der Verordnung (EU) 2024/1309 oder größeren Renovierungen“ eingefügt.

18. Im § 27 Abs. 1 haben der erste und der zweite Satz zu lauten:

„Die Gemeinde kann durch Verordnung örtliche Bauvorschriften erlassen. Darin können zum Schutz des Orts- oder Straßenbildes, im Interesse einer das Orts- oder Straßenbild prägenden geordneten baulichen Entwicklung oder zur Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas und zur Sicherung eines nachhaltigen Grundwasserhaushaltes nähere Bestimmungen getroffen werden über:“

19. Im § 27 Abs. 1 werden nach der lit. e der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Bestimmung als lit. f angefügt:

„f) das Verhältnis der mit Vegetation bedeckten Flächen zur Bauplatzfläche; dabei kann auch bestimmt werden, dass begrünte Oberflächen von baulichen Anlagen sowie natürliche Wasserflächen berücksichtigt werden.“

20. Im § 28 Abs. 2 lit. d und im § 28 Abs. 3 lit. g wird jeweils das Wort „Grundfläche“ durch das Wort „Nutzfläche“ ersetzt.

21. Im § 28 Abs. 2 lit. g und im § 28 Abs. 3 lit. f werden jeweils das Wort „Grundfläche“ durch die Worte „überdeckte Fläche“ ersetzt.

22. § 31 Abs. 2 hat zu lauten:

„(2) Bei bewilligungspflichtigen Neu- und Zubauten von Gebäuden haben die Bauunterlagen jedenfalls einen Lageplan zu umfassen, aus dem die in der Natur überprüften Grenzen des Bauplatzes samt den Schnittpunkten mit den Grenzen der an den Bauplatz angrenzenden Grundstücke, unter Angabe des Datums der Überprüfung, die Umrisse und die Außenmaße des Neu- bzw. Zubaus und der am Bauplatz bereits bestehenden Gebäude, dessen bzw. deren Abstände gegenüber den Grenzen des Bauplatzes, sowie das Fußbodenniveau des Erdgeschosses des Neu- bzw. Zubaus, bezogen auf die absolute Höhe oder auf einen angegebenen Fixpunkt, ersichtlich sind. Dem Lageplan sind die äußeren Wandfluchten nach Baufertigstellung zugrunde zu legen.“

23. Im § 32 werden die bisherigen Abs. 5 bis 11 durch folgende neue Abs. 5 bis 13 ersetzt:

„(5) Dem Verfahren zur Erteilung der Baubewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden ist, sofern das Bauansuchen nicht nach § 34 Abs. 2 oder 3 zurückzuweisen oder ohne weiteres Verfahren abzuweisen ist, jedenfalls ein hochbautechnischer Sachverständiger beizuziehen.

(6) Dem Verfahren zur Erteilung der Baubewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden ist, sofern das Bauansuchen nicht nach § 34 Abs. 2 oder 3 zurückzuweisen oder ohne weiteres Verfahren abzuweisen ist, in folgenden Fällen ein brandschutztechnischer Sachverständiger beizuziehen:

- a) wenn ein Brandschutzkonzept vorgelegt werden muss oder technische Brandschutzeinrichtungen wie Brandmeldeanlagen, mechanische Wärme- und Brandrauchentlüftungen, Druckluftbelüftungen, Löschanlagen und dergleichen, vorgesehen werden müssen,
- b) wenn von einzelnen brandschutztechnischen Erfordernissen nach § 20 Abs. 3 wesentlich abgewichen werden soll,
- c) bei Gebäuden mit mehr als drei oberirdischen Geschossen,
- d) bei Gebäuden mit mehr als zwei unterirdischen Geschossen,
- e) bei land- und forstwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden von mehr als 400 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche des Wirtschaftstraktes,
- f) bei Gebäuden oder Gebäudeteilen von Bildungseinrichtungen,
- g) bei Gebäuden oder Gebäudeteilen, in denen entgeltlich mehr als drei hilfs-, betreuungs- oder pflegebedürftige Menschen behandelt, betreut oder begleitet werden,
- h) bei Beherbergungsbetrieben mit mehr als 30 Betten,

- i) bei Gaststätten mit mehr als 120 Verabreichungsplätzen,
- j) bei Veranstaltungsstätten und Mehrzweckgebäuden für mehr als 120 Personen,
- k) bei Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 600 m<sup>2</sup>,
- l) bei Betriebsbauten mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche,
- m) bei Gebäuden mit mehrgeschossigen Garagen, Garagen und Parkdecks sowie überdachten Stellplätzen mit einer Nutzfläche von mehr als 600 m<sup>2</sup>, sowie
- n) bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m.

(7) Von der Beiziehung eines brandschutztechnischen Sachverständigen ist außer den in Abs. 6 angeführten Fällen abzusehen.

(8) Dem Verfahren zur Erteilung der Baubewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden oder der Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden oder Gebäudeteilen auf Grundstücken, die einer Gefährdung im Sinn des § 3 Abs. 2 ausgesetzt sind, ist jedenfalls ein zur Beurteilung der jeweiligen Gefahrensituation geeigneter Sachverständiger (Sachverständiger für Wildbach- und Lawinenverbauung, für Geologie, für Bodenmechanik, für Wasserbau und dergleichen) beizuziehen.

(9) Von der Beiziehung eines Sachverständigen nach Abs. 8 ist dann abzusehen, wenn

- a) in einem dem Bauverfahren vorangehenden Raumordnungsverfahren von einem zur Beurteilung der jeweiligen Gefahrensituation geeigneten Sachverständigen festgestellt wurde, dass eine gesonderte Beurteilung im Bauverfahren aufgrund der Geringfügigkeit der Beeinträchtigung entfallen kann oder
- b) in Gefahrenzonenplänen für die jeweilige Gemeinde das betreffende Grundstück derart beurteilt wurde, dass die Einhaltung allgemeiner Vorschriften für die Gewährleistung der erforderlichen Sicherheit ausreicht.

Die Beiziehung von Sachverständigen im Sinn des Abs. 8 ist aber jedenfalls dann erforderlich, wenn seit der Beurteilung im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens oder im Gefahrenzonenplan eine wesentliche Änderung der Gefahrensituation, insbesondere durch Erlassung oder Änderung eines Gefahrenzonenplanes, durch gutachtliche Feststellung oder durch Eintreten eines konkreten Schadenereignisses, eingetreten ist.

(10) 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.

(11) Als brandschutztechnische Sachverständige dürfen nur herangezogen werden:

- a) allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige der Fachgruppe Sicherheitswesen mit dem Fachgebiet Brandschutzwesen ohne Einschränkungen,
- b) Sachverständige der Tiroler Landeskommission für Brandverhütung und Amtssachverständige, deren Ausbildung und Praxis auf dem Gebiet des Brandschutzes den Anforderungen nach Abs. 8 lit. c Z 1 oder 2 entspricht,
- c) staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker im Rahmen ihrer Befugnis,
- d) Ingenieurbüros und Baumeister, jeweils im Rahmen ihrer Befugnis,
- e) akkreditierte Prüf- und Überwachungsstellen im Rahmen ihrer Akkreditierung.

(12) Als Sachverständige im Sinn des Abs. 8 dürfen nur herangezogen werden:

- a) staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker im Rahmen ihrer Befugnis,
- b) allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige im Rahmen ihres Fachgebietes und sachlichen Wirkungsbereiches,
- c) Amtssachverständige, deren Ausbildung und Praxis auf dem betreffenden Fachgebiet den Anforderungen nach Abs. 10 lit. c Z 1 oder 2 entspricht.

(13) Weicht ein Gebäude vom umgebenden Baubestand erheblich ab oder ist die Beurteilung der Auswirkungen eines Gebäudes auf das Orts-, Straßen- oder Landschaftsbild sonst nicht möglich, so kann die Behörde dem Bauwerber auftragen, für die Bauverhandlung die Umriss des Gebäudes in der Natur darzustellen. Im Fall des geplanten Neubaus von Gebäuden für Beherbergungsgroßbetriebe oder der wesentlichen Änderung des äußeren Erscheinungsbildes derartiger Gebäude hat dies zwingend zu erfolgen, wobei die Beurteilung der Auswirkungen auf das Orts-, Straßen- oder Landschaftsbild durch Sachverständige, die entweder die Befugnis als Architekten oder als Raumplaner haben, zu erfolgen hat.“

24. *Im § 34 Abs. 2 wird das Zitat „§ 32 Abs. 11“ durch das Zitat „§ 32 Abs. 13“ ersetzt.*

25. *§ 34 Abs. 4 lit. c hat zu lauten:*

„c) der Bauplatz außer den in § 2 Abs. 12 angeführten Fällen keine einheitliche Widmung aufweist,“

26. *Im § 34 werden folgende Bestimmungen als Abs. 15, 16 und 17 angefügt:*

„(15) Wird bei der Festlegung der mindestens nachzuweisenden Abstellmöglichkeiten nach § 8 Abs. 1 ein Mobilitätskonzept berücksichtigt, so ist die Baubewilligung mit der Auflage der Einhaltung dieses Mobilitätskonzeptes zu erteilen. Das Mobilitätskonzept ist Bestandteil der Baubewilligung.

(16) Der Inhaber der Baubewilligung kann der Behörde ein geändertes Mobilitätskonzept vorlegen, soweit sich die dem geltenden Mobilitätskonzept zugrunde liegenden Voraussetzungen geändert haben. Das geänderte Mobilitätskonzept ist zu genehmigen, wenn es im Hinblick auf die geänderten Voraussetzungen ausreichend ist. Die Behörde hat das vorgelegte bzw. geänderte Mobilitätskonzept zu prüfen und dieses mit schriftlichem Bescheid zu genehmigen, wenn es im Hinblick auf die geänderten Voraussetzungen und die vorgeschriebenen Abstellmöglichkeiten ausreichend ist. Wird das geänderte Mobilitätskonzept nicht genehmigt, so gilt das bisherige Mobilitätskonzept weiter.

(17) Der Inhaber der Baubewilligung kann weiters die Aufhebung des Mobilitätskonzeptes beantragen, wenn sich die Voraussetzungen derart geändert haben, dass es nicht weiter erforderlich ist. In einem solchen Fall ist das Mobilitätskonzept aufzuheben. Anderenfalls gilt das bestehende Mobilitätskonzept weiter.“

27. *Im § 54 Abs. 6 wird das Zitat „§ 5 der Bauunterlagenverordnung 2020, LGBl. Nr. 132/2020, in der jeweils geltenden Fassung“ durch das Zitat „§§ 6 und 7 der Bauunterlagenverordnung 2024, LGBl. Nr. 42/2024, in der jeweils geltenden Fassung“ ersetzt.*

28. *Im § 67 Abs. 1 lit. b wird das Zitat „§ 34 Abs. 10 lit. a oder 12“ durch das Zitat „§ 34 Abs. 10 lit. a, 12 oder 15“ ersetzt.*

29. *§ 67 Abs. 2 lit. k hat zu lauten:*

„k) als Bauherr oder als Eigentümer eines Gebäudes oder sonst hierüber Verfügungsberechtigter seiner Verpflichtung, glasfaserfähige gebäudeinterne physische Infrastruktur und gebäudeinterne Glasfaserverkabelung, einschließlich Verbindungen bis zu dem physischen Punkt an dem der Endnutzer eine Anbindung an das öffentliche Netz hat, gegebenenfalls einschließlich eines Zugangspunktes, herzustellen bzw. aufrechtzuerhalten, nicht nachkommt,“

30. *Im § 67 Abs. 2 wird folgende Bestimmung als lit. m angefügt:*

„m) als Bauherr bei den nach § 29 Abs. 4 oder § 29 Abs. 5 erforderlichen näheren Erklärungen unrichtige Angaben macht,“

31. *Im § 67 Abs. 2 wird der Betrag „3.600,- Euro“ durch den Betrag „6.000,- Euro“ ersetzt.*

32. *Im § 71 Abs. 11 wird nach dem Zitat „§ 122 Abs. 1 erster Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022“ das Zitat „in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. XX/2024“ eingefügt.*

33. *Im § 72 Abs. 4 werden die Z 5 aufgehoben und am Ende der Z 4 der Beistrich durch einen Punkt ersetzt.*

34. *Im § 72 wird folgende Bestimmung als Abs. 5 angefügt:*

„(5) Mit diesem Gesetz werden begleitende Maßnahmen zur Durchführung der Verordnung (EU) 2024/1309 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. April 2024 über Maßnahmen zur Reduzierung der Kosten des Aufbaus von Gigabit-Netzen für die elektronische Kommunikation, zur Änderung der Verordnung (EU) 2015/2120 und zur Aufhebung der Richtlinie 2014/61/EU (Gigabit-Infrastrukturverordnung), ABl. L, 2024/1309, 08.05.2024 festgelegt.“

## **Artikel II**

(1) Dieses Gesetz tritt mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft, soweit in dem Abs. 2 und 3 nicht anderes bestimmt ist.

(2) Art. I Z 17 und 34 treten mit 12. November 2025 in Kraft.

(3) Art. I Z 4, 16, 29 und 33 treten mit 12. Februar 2026 in Kraft.