

Erläuternde Bemerkungen

zum Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 geändert wird

I.

Allgemeines

A.

Das Tiroler Raumordnungsgesetz wurde mit Kundmachung der Landesregierung LGBl. Nr. 43/2022 als Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 wiederverlautbart. Die wiederverlautbarte Fassung des Gesetzes ist mit 1. Mai 2022 wirksam geworden. Das Gesetz wurde zuletzt mit Art. 53 des Tiroler Digitalisierungsgesetzes, LGBl. Nr. 85/2023, geändert; mit der nunmehr im Entwurf vorliegenden Novelle soll es in einem mit dem ebenfalls vorliegenden Entwurf einer Novelle zur Tiroler Bauordnung 2022 in einigen Bereichen neuerlich geändert werden. Die vorgeschlagenen Änderungen hängen teilweise mit der in den Art. 7 und 9 des Tiroler Digitalisierungsgesetzes (Änderungen der Tiroler Gemeindeordnung 2001 und des Innsbrucker Stadtrechts 1975) vorgesehenen authentischen elektronischen Kundmachung von Verordnungen der Gemeinden zusammen, welche ab 1. Juli 2025 verpflichtend im Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS) vorzunehmen ist. Einen weiteren Schwerpunkt der Novelle bildet der Ausbau der bestehenden Regelungen zur Vertragsraumordnung im Zusammenhang mit der jüngst erfolgten Änderung des B-VG. Darüber hinaus sind aber auch weitere Anpassungen, nicht zuletzt auch im Interesse der Umsetzung von Unionsrecht, und einzelne legislative Verbesserungen vorgesehen.

Im Einzelnen geht es um Folgendes:

- Zu den kundmachungsrechtlichen Anpassungen:
 - Künftig soll der Bürgermeister zum Zweck der (authentischen, also rechtsverbindlichen) elektronischen Kundmachung von Verordnungen von Gemeindeorganen im RIS ein neues Kundmachungsorgan, das Verordnungsblatt für die Gemeinde, herausgeben; dies gilt auch für die Stadt Innsbruck. Die gesetzlichen Grundlagen wurden bereits mit dem Tiroler Digitalisierungsgesetz, LGBl. Nr. 85/2023, in die Tiroler Gemeindeordnung 2001 und das Innsbrucker Stadtrecht 1975 aufgenommen. Für die Stadt Innsbruck muss aus strukturellen Gründen des RIS neben das bestehende Verordnungsblatt für die Landeshauptstadt Innsbruck – Bezirksverwaltung ein neues Verordnungsblatt für die Landeshauptstadt Innsbruck – Gemeindeverwaltung treten. Diese Neuregelungen sollen aufgrund der umfangreichen technischen und organisatorischen Vorbereitungen, die in allen 277 Tiroler Gemeinden erforderlich sind, erst mit einer gewissen Vorlaufzeit, nämlich mit 1. Juli 2025, wirksam werden. Hinsichtlich der Instrumente der örtlichen Raumordnung nach dem TROG 2022 soll die – innovative und besonders bürgerfreundliche – parzellenscharfe rechtsverbindliche Kundmachung der Flächenwidmungspläne im elektronischen Flächenwidmungsplan (und somit außerhalb des RIS) erhalten bleiben. Die Kundmachung des örtlichen Raumordnungskonzepts sowie der Bebauungspläne soll hingegen im RIS erfolgen; hierfür werden mit dem vorliegenden Gesetzentwurf auf Basis bereits begonnener technischer Vorarbeiten flankierende Regelungen im TROG 2022 vorgeschlagen. Diese sollen – anders als die übrigen Bestimmungen der Novelle, für welche ein früheres Inkrafttreten vorgesehen ist – ebenfalls erst mit 1. Juli 2025 wirksam werden. Es ist davon auszugehen, dass bis zu diesem Zeitpunkt in allen Gemeinden die dafür erforderlichen technischen Voraussetzungen gegeben sein werden; teils ist dies bereits der Fall (etwa betreffend die durchgängige Möglichkeit der e-Zustellung), teils sind in einigen Gemeinden noch Schritte zu setzen (etwa betreffend Amtssignatur). Eine Informationsoffensive für die Gemeinden ist bereits im Laufen und soll durch geplante intensive Schulungsmaßnahmen im Herbst 2024 und Frühjahr 2025 flankiert werden.
- Klarstellung der Legaldefinition für Betten im Rahmen touristischer Beherbergungen im Hinblick auf temporär genutzte Zustellbetten für Kinder;
- Verdoppelung der Strafrahen bei Verwaltungsübertretungen im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen;
- Klarstellung der Voraussetzungen für die Erlassung von Bauverboten in örtlichen Raumordnungskonzepten und Aufnahme der Verpflichtung zur Festlegung von Maßnahmen zur Ortskernstärkung und Zentrumsbelebung;

- Einführung einer Verpflichtung zur Herstellung einheitlicher Bauplatzwidmungen im Rahmen der Anpassung der Flächenwidmungspläne an die Fortschreibung der örtlichen Raumordnungskonzepte;
- Beschränkung der Zulässigkeit der Verlängerung der Frist zur Fortschreibung örtlicher Raumordnungskonzepte bei Vorbehaltsgemeinden im Sinn des § 14 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996;
- Erweiterung des Kataloges der zulässigen Inhalte von Raumordnungsverträgen im Hinblick auf die Änderung des B-VG durch das Bundesverfassungsgesetz BGBl. I Nr. 89/2024, mit der die Länder ausdrücklich ermächtigt werden, in Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung das Zustandekommen eines zivilrechtlichen Vertrages als eine Voraussetzung für das hoheitliche Handeln vorzusehen. Gleichzeitig soll ein ausdrücklicher Grund für die Versagung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung für den Fall geschaffen werden, dass im Zusammenhang mit der Fortschreibung örtlicher Raumordnungskonzepte, deren Änderung sowie bei der Änderung von Flächenwidmungsplänen trotz Vorliegens einer Verpflichtung zum Abschluss von Raumordnungsverträgen keine Verträge abgeschlossen wurden;
- Ergänzung der Wirkungen von Bauverboten im Hinblick auf Bauvorhaben bei bestehenden Gebäuden;
- Einschränkung der Ausnahmeregelung für Raumordnungsverträge bei befristeten Baulandwidmungen auf Verträge mit einer Bebauungsfrist von höchstens fünf Jahren;
- Klarstellungen und legistische Korrekturen im Hinblick auf im Freiland zulässige Bauvorhaben;
- Einführung der Möglichkeit, auch für Rad- und Fußwege den Verlauf von Verkehrsflächen festzulegen;
- Einführung der Bebauungsplanpflicht für Chaletdörfer;
- Ergänzung der Regelungen betreffend absolute Baugrenzlinien um unterirdische Baukörper;
- Klarstellung der Definition des Begriffes „bebaute Fläche“ im Hinblick auf Schotterrasen und Rasengittersteine im Zusammenhang mit der Festlegung von Bebauungsdichten;
- Ergänzung der Ausnahme bei Höhenfestlegungen in Bebauungsplänen um Bauteile, die aus arbeitnehmerschutzrechtlichen Gründen zur Wartung von Fängen, Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen, Telekommunikationsanlagen und dergleichen erforderlich sind;
- Vereinfachungen bei den Anforderungen an die Kundmachung der Auflage von Entwürfen von Fortschreibungen örtlicher Raumordnungskonzepte;
- Erweiterung des vereinfachten Verfahrens zur Änderung von Flächenwidmungsplänen im Zusammenhang mit Bodenbewegungen und Verbesserungen der Katastralmappe im Sinn der einschlägigen Bestimmungen des Vermessungsgesetzes 1968;
- Klarstellung, dass sowohl die Genehmigungsfiktion als auch bestimmte Erleichterungen im aufsichtsbehördlichen Prüfungsverfahren im Fall der Durchführung von Umweltprüfungen, im Zusammenhang mit Seveso-Betrieben bzw. der Erforderlichkeit einer Naturverträglichkeitsprüfung nicht zur Anwendung gelangen;
- Einschränkung der Möglichkeit einer Ersatzvornahme im Fall der Aufhebung eines Bebauungsplanes nur bei Bestehen einer Bebauungsplanverpflichtung, insbesondere über Anregung betroffener Grundeigentümer;
- Entfall besonderer Kund- bzw. Bekanntmachungsvorschriften bei Baulandumlegungsverfahren;
- Aufhebung von obsoleten Übergangsbestimmungen;
- Schaffung von erforderlichen neuen Übergangsbestimmungen,
- Ausräumung unionsrechtlicher Bedenken bzw. verbesserte Umsetzung in Bezug auf die Richtlinie (EU) 2018/2001 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen („RED II“) sowie die Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen (Seveso-III-Richtlinie).

B.

Die Zuständigkeit des Landesgesetzgebers zur Erlassung eines dem vorliegenden Entwurf entsprechenden Gesetzes ergibt sich aus Art. 15 Abs. 1 B-VG.

C.

Die Erlassung eines dem vorliegenden Entwurf entsprechenden Gesetzes führt insgesamt zu gewissen Kostenmehraufwänden für das Land Tirol sowie für die Gemeinden, wogegen sich für den Bund keine Kostenauswirkungen ergeben. Umgekehrt ergeben sich verschiedentlich aber auch gewisse Kostenerleichterungen für die Gemeinden:

Für die künftige authentische elektronische Kundmachung von Verordnungen der Gemeinden und Gemeindeverbände ist hier lediglich auf die Besonderheiten im Bereich der Kundmachung von örtlichen Raumordnungskonzepten und Bebauungsplänen hinzuweisen. Zu den bereits mit den im Tiroler Digitalisierungsgesetz ganz allgemein vorgesehenen Schritten der Kundmachungsreform auf Gemeindeebene wird auf die Erläuterungen (Punkt C.) zu jenem Gesetz hingewiesen, wo entsprechende Ausführungen insbesondere zu den Schulungskosten und jenen des „First-level-supports“ für die Gemeinden getroffen werden und darauf hingewiesen wird, dass für die Gemeinden und die Gemeindeverbände in diesem Zusammenhang keine nennenswerten Mehrkosten entstehen werden: Dies wird damit begründet, dass allenfalls noch nicht vorhandene technische Voraussetzungen für die elektronische Kundmachung, wie z. B. die Einrichtung einer Amtssignatur, auch für die Besorgung anderer Aufgaben der Gemeinde erforderlich sind, Schulungen durch Bedienstete des Landes erfolgen werden und der Aufwand für die Kundmachung von Verordnungen an der Amtstafel der Gemeinden wegfallen wird. Für die Nutzung des RIS fallen keine Kosten an. Durch die im gegenständlichen Gesetzentwurf vorgesehenen flankierenden raumordnungsrechtlich (im Bereich örtliche Raumordnungskonzepte und Bebauungspläne) relevanten Kundmachungsbestimmungen werden den Gemeinden und Gemeindeverbänden ebenfalls keine nennenswerten Mehrkosten entstehen und wird es in Teilbereichen auch zu Kostensenkungen kommen, etwa durch die Aufhebung von Bestimmungen, die bisher eine Mehrfachkundmachung bzw. eine neben die rechtsverbindliche Kundmachung tretende Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde bzw. in allenfalls vorhandenen sonstigen Gemeindemedien vorgesehen haben: Vgl. hierzu die Erläuterungen zu Art. I Z 10, 29, 31, 32, 33, 38, 40, 41 und 42.

Für die Erstellung einer spezifischen Formularanwendung samt Übergabe an den Elektronischen Akt (ELAK) des Amtes der Tiroler Landesregierung im Bereich der örtlichen Raumordnungskonzepte und der Bebauungspläne wird für das Land Tirol von einem Implementierungsaufwand von vier Personentagen ausgegangen. In Summe wird unter der Annahme von acht Stunden/Personentag und dem derzeitigen DVT-Stundensatz von EUR 105,- zuzüglich etwaiger Abstimmungen, Tests und Abnahmen voraussichtlich ein Betrag von ca. EUR 5.000,- anfallen.

Die weiteren Änderungen mit Ausnahme der Verpflichtung zur Herstellung einheitlicher Bauplatzwidmungen sind mit keinen Mehraufwänden verbunden, der Wegfall besonderer Kundmachungsregelungen wird geringe Kosteneinsparungen zur Folge haben. Die Verpflichtung zur Herstellung einheitlicher Bauplatzwidmungen im Rahmen der Gesamtüberarbeitung von Flächenwidmungsplänen bewirkt zwar einen gewissen Mehraufwand für die Gemeinden, durch die gleichzeitig vorgesehene Ausweitung des Ausnahmekataloges in der Tiroler Bauordnung 2022 und der damit verbundenen deutlichen Reduktion der Anzahl an Einzeländerungen zur Herstellung einheitlicher Bauplatzwidmungen ist insgesamt von Kosteneinsparungen auszugehen.

D.

Nach Punkt 4. des auf Regierungsbeschlüssen vom 22. September 2021 und 5. Juli 2022 beruhenden Erlasses des Landesamtsdirektors Nr. 93 vom 25. August 2022, Zl. LaZu-KS-S-8/17-2022, über die Anwendung des Klima-Checks bei klimarelevanten Gesetzesvorhaben wurde das Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 als klimarelevantes Landesgesetz eingestuft. Bei Gesetzesnovellen bezieht sich der Klima-Check nach Punkt 3. des angeführten Erlasses auf den neu zu beschließenden Normtext. Der somit verpflichtend durchzuführende Klima-Check hat ergeben, dass mit der gegenständlichen Novelle keine wesentlichen Klimaauswirkungen verbunden sind.

Nach Punkt 4. des auf Regierungsbeschluss vom 5. Juli 2022 beruhenden Erlasses des Landesamtsdirektors Nr. 94 vom 26. September 2023, WA-432/4-2023, über die Anwendung des Standort-Checks bei standortrelevanten Gesetzesvorhaben wurde das Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 auch als standortrelevantes Landesgesetz eingestuft. Bei Gesetzesnovellen bezieht sich der Standort-

Check nach Punkt 3. des angeführten Erlasses auf den neu zu beschließenden Normtext. Der somit verpflichtend durchzuführende Standort-Check hat ergeben, dass sich aus den mit der vorliegenden Novelle vorgesehenen Änderungen des Gesetzes die folgenden standortrelevanten Auswirkungen ergeben: Aufgrund der vorgesehenen authentischen elektronischen Kundmachung von Verordnungen der Gemeinden ergeben sich für alle Systempartner leichte Vorteile. Durch die digitale Durchführung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung und der Kundmachung im RIS kann einerseits einiges an Zeit eingespart werden und sind andererseits die kundgemachten Verordnungen für jeden jederzeit abrufbar. Durch die Erweiterung des Kataloges betreffend die Vertragsraumordnung werden die bereits bestehenden Möglichkeiten, welche sich auch positiv auf die Preisentwicklung und Vergabe von Gewerbegrundstücken auswirken können, detailliert festgehalten.

II.

Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

Zu Art. I:

Zu den Z 1 und 9 (§ 1 Abs. 2 lit. 1 Z 3, § 28 Abs. 3 lit. f):

Nach Art. 15 Abs. 3 der Richtlinie (EU) 2018/2001 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen („RED II“) stellen die Mitgliedstaaten sicher, dass ihre zuständigen Behörden auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene bei der Planung, auch bei der frühzeitigen Raumplanung, beim Entwurf, beim Bau und bei der Renovierung von städtischer Infrastruktur, Industrie-, Gewerbe- oder Wohngebieten und Energieinfrastruktur, einschließlich Netzen für Elektrizität, Fernwärme und -kälte sowie Erdgas und alternative Kraftstoffe, Vorschriften für die Integration und den Einsatz von Energie aus erneuerbaren Quellen, auch für die Eigenversorgung mit Elektrizität aus erneuerbaren Quellen und Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften sowie die Nutzung unvermeidbarer Abwärme und -kälte, vorsehen. Weiters halten Mitgliedstaaten insbesondere lokale und regionale Verwaltungsstellen grundsätzlich dazu an, die Wärme- und Kälteversorgung aus erneuerbaren Quellen in die Planung der städtischen Infrastruktur einzubeziehen und sich mit den Netzbetreibern abzustimmen, damit berücksichtigt wird, wie sich Energieeffizienz- und Laststeuerungsprogramme sowie bestimmte Vorschriften auf die Eigenversorgung mit Elektrizität aus erneuerbaren Quellen und Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften sowie auf die Pläne der Netzbetreiber für den Ausbau der Infrastruktur auswirken.

Das Erfordernis der exakten Umsetzung der angeführten Bestimmung wird von der Europäischen Kommission im Rahmen einer begründeten Stellungnahme im Vertragsverletzungsverfahren Nr. 2021/0133 wegen nicht vollständiger Umsetzung der Richtlinie (EU) 2018/2001 betont und ergibt sich zudem auch auf Grund der Richtlinie 2023/2413 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2018/2001. Es soll daher die Zielbestimmung im Bereich der überörtlichen Raumordnung entsprechend ergänzt werden, wobei die Ziele der überörtlichen Raumordnung auch für die örtliche Raumordnung verbindlich sind: Nach § 27 Abs. 1 zweiter Satz hat die örtliche Raumordnung nämlich grundsätzlich unter Bedachtnahme auf die Ziele und Grundsätze der überörtlichen Raumordnung zu erfolgen; lediglich im Fall, dass Raumordnungsprogrammen bestehen, gehen diese im Detail vor. Dazu ist aber anzumerken, dass auch diese Raumordnungsprogramme den Zielen der überörtlichen Raumordnung unterliegen (§ 7 Abs. 1). Für eine umfassende Berücksichtigung der in Umsetzung des Art. 15 Abs. 3 der Richtlinie (EU) 2018/2001 übernommenen Ziele ist daher gesorgt und werden nach der Diktion dieser Richtlinienbestimmung „lokale und regionale Verwaltungsstellen“ zur Berücksichtigung dieser Ziele „angehalten“. Die ebenfalls vorgesehene Abstimmung mit Netzbetreibern kann im Rahmen der Raumordnung nur dadurch erfolgen, dass sie im Rahmen der Bestandsaufnahme nach § 28 als Grundlage für die Ausarbeitung der Instrumente der örtlichen Raumordnung vorgegeben wird.

Zu den Z 2 bis 6 (§ 12a Abs. 3, 4 und 7 bis 11):

Die Kommission hat, insbesondere unter Hinweis auf das Urteil des EuGH in der Rechtssache C-826/18, *Stichting Varkens in Nood*, in ihrer begründeten Stellungnahme vom 3. Oktober 2024 im Vertragsverletzungsverfahren betreffend die Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen (Seveso-III-Richtlinie) in der Republik Österreich, C(2024)6192, die Auffassung vertreten, dass Vorschriften, die die umfassende gerichtliche Überprüfung der Rechtmäßigkeit von Entscheidungen in einer Weise wie der geltende § 12a Abs. 7 im Hinblick auf das Beschwerderecht von anerkannten Umweltorganisationen einschränken, mit dem Unionsrecht nicht vereinbar wären. Konkret geht es darum, dass Mitgliedern der betroffenen Öffentlichkeit, die nicht am verwaltungsbehördlichen Entscheidungsverfahren teilgenommen haben, der Zugang zu einer gerichtlichen Überprüfung verwehrt ist. Dies sei mit der Rechtsprechung des Gerichtshofs zum Zugang der „betroffenen Öffentlichkeit“ zu Gerichten im Sinn des Art. 2 Abs. 5 des Übereinkommens von Aarhus

nach Art. 9 Abs. 2 dieses Übereinkommens nicht vereinbar. Die Kommission vertritt nämlich die Auffassung, dass diese Rechtsprechung auch für nationale Vorschriften zur Umsetzung von Art. 23 Buchstabe b der Seveso-III-Richtlinie gilt.

Die Kommission hält aber auch die vorgesehene „Beschränkung der Klagegründe“ für mit dem EU-Recht unvereinbar. Hier geht es um den Schlusssatz des § 12a Abs. 7, wonach, wenn in einer Beschwerde einer anerkannten Umweltorganisation Gründe erstmals vorgebracht werden, diese nur zulässig sind, wenn den Beschwerdeführer am Unterbleiben der Geltendmachung während der Stellungnahmefrist oder im Zug des Verwaltungsverfahrens kein Verschulden oder nur ein milderer Grad des Versehens trifft und er dies hinreichend glaubhaft macht. Hier argumentiert die Kommission mit dem EuGH-Urteil in der Rechtssache C-137/14, *Kommission/Deutschland*, das zwar formal Art. 25 der Richtlinie über Industrieemissionen und Artikel 11 der Richtlinie über die Umweltverträglichkeitsprüfung betrifft, aber ungeachtet dessen auf alle Bestimmungen über den Zugang zu Gerichten anwendbar sei, die sich auf Artikel 9 Abs. 2 der Aarhus-Konvention stützen. Der EuGH hält nur „spezifische Verfahrensvorschriften“, nach denen z. B. ein missbräuchliches oder unredliches Vorbringen unzulässig ist, und die geeignet sind, die Wirksamkeit des gerichtlichen Verfahrens zu gewährleisten, unter bestimmten Voraussetzungen für sachgerecht. Diese Auffassungen seien im eingangs angeführten Urteil in der Rechtssache C-826/18 nach Ansicht der Kommission weiter bestätigt worden.

Diesen Bedenken der Kommission soll nun dadurch Rechnung getragen werden, dass durch die Streichung der bisherigen lit. f des § 12a Abs. 7 und die Regelung des Beschwerderechts von Rechtsträgern nach Abs. 6 (somit insbesondere auch von anerkannten Umweltorganisationen) in einem neuen Abs. 8 (die bisherigen Abs. 8, 9 und 10 werden daher nachnummeriert) klargestellt wird, dass das Beschwerderecht der betroffenen Rechtsträger unabhängig von einer Beteiligung am Verwaltungsverfahren besteht. Zudem soll aus advokatorischer Vorsicht die Beschränkung der Beschwerdegründe in Anlehnung an den (bereits an das Unionsrecht angepassten) § 40 Abs. 1 dritter Satz UVP-G unionsrechtskonform gestaltet und daher auf den Ausschluss von Einwendungen oder Gründen beschränkt werden, deren erstmaliges Vorbringen im Rechtsmittelverfahren missbräuchlich oder unredlich ist (z. B. weil Beschwerdegründe, wie etwa bereits zur Zeit des Verwaltungsverfahrens und insbesondere vor dem Ablauf der Stellungnahmefrist bekannte Umstände oder Gutachten, bewusst bzw. aus verfahrenstaktischen Gründen zunächst zurückgehalten werden). Das Landesverwaltungsgericht hat in Einzelfall zu beurteilen, ob ein missbräuchliches oder unredliches Vorbringen vorliegt.

In den nunmehrigen Abs. 11 (bisher Abs. 10) soll noch eine Zustellfiktion betreffend Rechtsträger nach Abs. 6 aufgenommen werden, und zwar nur für den Fall, dass diese während der Stellungnahmefrist weder die Verfahrensbeteiligung verlangt noch eine schriftliche Stellungnahme eingebracht haben (wenn sie eine dieser Handlungen gesetzt haben, bedarf es nämlich keiner Zustellfiktion, weil ihnen diesfalls ohnedies der das Verwaltungsverfahren abschließende Bescheid zugestellt wird): Zwei Wochen nach dem Tag dieser Kundmachung soll der Bescheid diesen Rechtsträgern (also insbesondere auch anerkannten Umweltorganisationen) gegenüber, als zugestellt gelten und soll ihnen ab dem Tag der Kundmachung Einsicht in den Verwaltungsakt gewährt werden. Diese Regelung erfolgt nach dem Vorbild des § 43 Abs. 10 TNSchG 2005.

Im Übrigen, insbesondere bei den Änderungen in den Abs. 3 und 4, handelt es sich um legistische Anpassungen.

Zu Z 7 (§ 13 Abs. 1a):

Mit der Novelle LGBI. Nr. 78/2023 wurde erstmalig eine Legaldefinition für Betten ins TROG 2022 aufgenommen, wobei sich im Vollzug Unklarheiten im Zusammenhang mit nur temporär genutzten Schlafmöglichkeiten ergaben. Um einerseits das Regelungsziel einer eindeutigen Grundlage für die Beurteilung räumlicher Auswirkungen touristischer Beherbergungen beizubehalten und andererseits in der Praxis häufig vorkommenden Zusatzbelegungen im Zusammenhang mit mitreisenden Kindern berücksichtigen zu können, soll eine entsprechende Ergänzung der Definition erfolgen. Durch die Beschränkung der Ausnahme auf Zustellbetten für Kinder ist gewährleistet, dass damit insbesondere keine zusätzlichen Verkehrsauswirkungen bzw. Anforderungen an den Stellplatzbedarf verbunden sind.

Zu Z 8 (§ 13a Abs. 3):

Der Tiroler Landtag hat die Landesregierung mit Entschließung vom 8. Februar 2024, Zl. 1156/23, aufgefordert, die Möglichkeit der Einführung einer Mindeststrafe (Geldstrafe) bzw. eine Verschärfung der derzeit geltenden Strafbestimmungen bei der illegalen Nutzung einer Immobilie als Freizeitwohnsitz zu prüfen. Die Einführung von Mindeststrafen wurde aus verfassungsrechtlicher Sicht als problematisch angesehen, da dadurch die Strafhöhe unabhängig von den Folgen des rechtswidrigen Handelns und dem Grad des Verschuldens des Täters festgelegt würde. Hingegen spricht aus verfassungsrechtlicher Sicht nichts dagegen, den geltenden Strafrahmen deutlich zu erhöhen. Da die letzte Erhöhung mit der Novelle

LGBl. Nr. 47/2011 erfolgt ist und die generelle Entwicklung des Immobilienmarktes seither zu drastischen Anstiegen insbesondere der Bodenpreise geführt hat, scheint es zur Hintanhaltung von Übertretungen gerechtfertigt bzw. sogar geboten, die bestehenden Höchststrafen auf 80.000,- Euro bzw. 6.000,- Euro zu erhöhen, nominal also zu verdoppeln (unter Berücksichtigung der seit der letzten Erhöhung eingetretenen Inflation handelt es sich aber um eine weit geringere Erhöhung).

Zu Z 10 (§ 29 Abs. 4):

Die schon derzeit vorgesehene Verordnungsermächtigung betreffend die Erstellung, die digitalen Formate, die Form und den Maßstab der örtlichen Raumordnungskonzepte, der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne und insbesondere die zu verwendenden Pläne und Daten sowie die darin zu verwendenden Planzeichen und Bezeichnungen soll bestehen bleiben, wobei die geltenden besonderen Bestimmungen im Zusammenhang mit dem elektronischen Flächenwidmungsplan nunmehr (unverändert) in einer neuen lit. a geregelt werden sollen. Daneben sollen jedoch auch Durchführungsbestimmungen hinsichtlich der örtlichen Raumordnungskonzepte und der Bebauungspläne vorgesehen werden (lit. b), welche die Beschaffenheit der erforderlichen Daten bzw. Unterlagen, die Übermittlungsvorgänge zwischen Gemeinde und Landesregierung, einschließlich des Zuganges und der Schnittstellen, und die Mindestanforderungen an die Datensicherheit betreffen. Für Näheres hierzu s. die Erläuterungen zu den Z 29 bis 32.

Zu Z 11 (§ 31 Abs. 1 lit. f):

Die Möglichkeit, bei Bestehen von Baulandüberhängen Bauverbote zu verhängen, besteht abgesehen von Flächen, die eine Gefährdung durch gravitative Naturgefahren aufweisen, nur für unbebaute Grundstücke. Um den Regelungszweck dieser Bestimmung, nämlich die Möglichkeit für Gemeinden, die weitere Entwicklung der Flächen beeinflussen zu können, effizient zu gewährleisten, ist eine Klarstellung analog zu der bei der Bebauungsplanpflicht bereits geltenden Regelung im § 54 Abs. 4 dahingehend erforderlich, dass ein bebautes Grundstück nur dann vorliegt, wenn darauf ein Gebäude mit zumindest einem Aufenthaltsraum besteht.

Zu Z 12 (§ 31 Abs. 1 lit. o):

Ein Ziel der örtlichen Raumordnung ist gemäß § 27 Abs. 2 lit. o die Stärkung und Belebung gewachsener Ortskerne. Zur Erreichung dieses Ziels sollen die Gemeinden in Zukunft verpflichtet werden, im Rahmen der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes auch Maßnahmen zur Ortskernstärkung und Zentrumsbelebung festzulegen.

Zu den Z 13 und 14 (§ 31c Abs. 2 und 3):

Gemäß § 34 Abs. 4 lit. c TBO 2022 ist ein Bauansuchen abzuweisen, wenn der Bauplatz keine einheitliche Widmung aufweist. Mit der zeitgleich vorgesehenen Änderung der TBO 2022 soll hier eine Ausnahme für Bagatellfälle geschaffen werden, welche die Erteilung einer Baugenehmigung auch bei Nichtvorliegen einer einheitlichen Widmung ermöglicht. Um trotzdem mittelfristig weiterhin einheitliche Widmungen sicherzustellen, sollen die Gemeinden in Zukunft im Rahmen der Anpassung des Flächenwidmungsplans an die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes verpflichtet werden, die erforderlichen Widmungsänderungen vorzunehmen. Korrespondierend dazu soll die Bestimmung über die Widmungssperre um den Fall der Nichtanpassung erweitert werden.

Zu Z 15 (§ 31d Abs. 2 erster Satz):

Bereits bisher sind Vorbehaltsgemeinden nach § 14 Abs. 1 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 verpflichtet, Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau auszuweisen (§ 31a Abs. 1). Im Interesse der Erreichung des Zieles des Leistbaren Wohnens ist es wichtig, dass die betroffenen Gemeinden möglichst bald die entsprechenden Festlegungen im örtlichen Raumordnungskonzept vornehmen. Aus diesem Grund soll die bisher bestehende Möglichkeit zur zweimaligen Verlängerung der Frist zu dessen Fortschreibung für Vorbehaltsgemeinden entfallen, sodass in diesen Gemeinden die Fortschreibung spätestens nach 13 (und nicht ggf. erst nach 16) Jahren erfolgen muss.

Zu Z 16 (§ 33 Abs. 3 bis 8):

Mit der Änderung des B-VG durch das Bundesverfassungsgesetz BGBl. I Nr. 89/2024 (Einfügung eines neuen Abs. 5 im Art. 15 B-VG) werden die Länder ausdrücklich ermächtigt, in Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung das Zustandekommen eines zivilrechtlichen Vertrages als eine Voraussetzung für hoheitliches Handeln vorzusehen. Diese Änderung wird zum Anlass genommen, die bestehenden Regelungen über den Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen einer umfassenden Überarbeitung zu unterziehen. Dabei sollen Vollzugserfahrungen, die aktuelle Rechtsprechung der Zivilgerichte sowie Anregungen der Lehre (dazu sogleich) einfließen und gleichzeitig die erforderlichen Schutzbestimmungen zur Verhinderung sittenwidriger und somit im Hinblick auf § 879 ABGB nichtiger

Vertragsbestandteile beibehalten werden. Der Katalog der zulässigen Inhalte von Raumordnungsverträgen soll deutlich ausgeweitet werden, und zwar sowohl hinsichtlich der Pflichten des Grundeigentümers als auch der möglichen Kontroll- und Sanktionsmöglichkeiten der Gemeinden. Die im Entwurf enthaltenen ausdrücklich für zulässig erklärten Vertragsinhalte entsprechen jenen – sowohl aus verfassungsrechtlicher als auch zivilrechtlicher Sicht für zulässig angesehenen – Inhalten, die nicht selten auch bereits in die in letzter Zeit abgeschlossenen raumordnungsrechtlichen Vereinbarungen Eingang gefunden haben. Im Hinblick auf als gemeinnützig anerkannte Bauvereinigungen soll außerdem – über die bereits bisher mögliche Überlassung für Zwecke des geförderten Wohnbaus – eine Erweiterung für die Schaffung von Gemeinschaftseinrichtungen zur Befriedigung des Bedarfs der Wohnbevölkerung im Sinn des § 7 Abs. 3 Z 4 des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes erfolgen. Unter diese Bestimmung fallen beispielsweise Gemeindeämter, Feuerwehrgebäude oder Einrichtungen für betreutes Wohnen.

Ein wesentlicher Teil der im neuen Abs. 5 vorgesehenen Inhalte weist Bezüge zu einem im Gegenstand erstellten Rechtsgutachten von Univ.-Prof. Dr. Andreas *Kletecka* vom September 2022 auf, welches Aufschluss zu zentralen Fragen im Bereich der möglichen und rechtlich zulässigen Inhalte von Raumordnungsverträgen gibt (im Folgenden kurz „Gutachten“):

- Lit. a leg. cit. bezieht sich inhaltlich auf den angemessenen Gesamtpreis nach § 6 Abs. 1 lit. a des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991 (bezogen auf Vorhaben in verdichteter Bauweise, wo der Gesamtpreis, bestehend aus dem anteiligen Preis des Baugrundstückes und den Gesamtbaukosten des geförderten Objektes, angemessen sein muss). Das Gutachten befasst sich an mehreren Stellen mit der Festlegung von Höchst- bzw. Maximalpreisen, wobei teilweise auf die bisherige Regelung des Abs. 3 (nunmehr Abs. 4) Bezug genommen wird (Fall der Weiterveräußerung durch Gemeinden, den Tiroler Bodenfonds bzw. gemeinnützige Bauvereinigungen). Entscheidend ist dabei, dass ein angemessenes Verhältnis von Leistung und Gegenleistung im Sinn des Sachlichkeitsgebots des Gleichheitssatzes gewahrt wird (*Klewein*, Grundlagen der Vertragsraumordnung, bbl 2022, 227 [237]; *ders.*, Vertragsraumordnung [2003] 201). Im Gutachten wird aber darüber hinaus auch losgelöst von diesen Konstellationen ausgeführt, dass Maximalpreise mit dem Grundeigentümer bzw. Bauträger vereinbart und etwa durch Festlegung einer Vertragsstrafe zur Sicherung des Zwecks des geförderten Wohnbaus abgesichert werden können, wobei der Sicherungseffekt auch durch Einräumung eines limitierten Vorkaufsrechts – vgl. dazu die vorgeschlagene lit. c – erreicht werden kann (S. 41).
- Lit. b soll die Einräumung von Vergabe- und Zustimmungsrechten zugunsten der Gemeinde bei der Wohnungsvergabe betreffen. Das Gutachten führt dazu die verschiedenen Möglichkeiten der zivilrechtlichen Ausgestaltung an (Vergaberecht der Gemeinde insbesondere auch in Gestalt eines Präsentations-/Vorschlags- bzw. Zustimmungsrechts der Gemeinde betreffend die Person des Käufers bzw. Mieters bei dessen mit dem Grundeigentümer geschlossenen Vertrag) und bezeichnet derartige Rechte der Gemeinde im gegebenen Regelungszusammenhang als zulässig (S. 35 f).
- Lit. c hat die Einräumung von Vorkaufsrechten und Optionen zum Gegenstand; diese Sicherungsmittel werden im Gutachten (S. 40 f) zugunsten der Gemeinde oder des Tiroler Bodenfonds für bestimmte Zwecke sowie für die als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigungen für Zwecke des geförderten Wohnbaus als zulässig erachtet; dem geförderten Wohnbau soll darüber hinaus die Schaffung von Gemeinschaftseinrichtungen im Sinn des § 7 Abs. 3 Z 4 WGG gleichgehalten werden. Auch im gegebenen Zusammenhang soll wiederum in allen Fällen auf den bereits angeführten § 6 Abs. 1 lit. a des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991 Bedacht genommen, soll aber weiters auch Abs. 4 zweiter und dritter Satz des neu zu gefassten § 33 sinngemäß angewendet werden (dabei geht es um § 14 Abs. 2 des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991 betreffend bestimmte Leistungen der Gemeinden im Bereich der Errichtung geförderter Wohnhäuser sowie um die bereits im geltenden Recht verankerte Preisschranke im Fall der Weiterveräußerung durch Gemeinden, den Tiroler Bodenfonds bzw. gemeinnützige Bauvereinigungen). Im gegebenen Zusammenhang sei auch auf die Raumordnungsgesetze einiger anderer Länder, konkret auf § 17 Abs. 5 NÖ ROG, § 18 Abs. 1 Sbg. ROG und § 43 Abs. 3 Stmk ROG hingewiesen, die ebenfalls Vorkaufsrechte als Sicherungsmittel vorsehen (zu deren Zulässigkeit *Klewein*, bbl 2022, 236).
- Lit. d schafft eine gesetzliche Grundlage für die (wie im Gutachten auf S. 43 erwähnt derzeit noch nicht vorgesehene) Möglichkeit der Vereinbarung einer Mindestarbeitsplatzdichte bei betrieblichen Nutzungen.
- Lit. e lässt die Festlegung einer Obergrenze für die Höhe von Mietzinsen grundsätzlich zu; in der Praxis wird dabei – wie im Gutachten auf S. 42 ausgeführt – deren Höhe und der Zeitraum, für den sie gelten sollen, anhand einer wirtschaftlichen Analyse zu bestimmen sein.

- Lit. f hat schließlich die Verpflichtung zur Begründung von Hauptwohnsitzen zum Gegenstand. Im Gutachten (insbesondere auf S. 36) wird dazu ausgeführt, dass es hier – sofern eine derartige Regelung der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung oder dem Zweck übergeordneter Planungsinstrumente dient – zulässige Vertragsgestaltungen geben kann, nach denen sich der Grundeigentümer verpflichtet, nur an Personen zu veräußern, die sich wiederum verpflichten, für eine bestimmte Zeit einen Hauptwohnsitz am Ort der erworbenen Wohnung zu begründen. Im Gutachten (S. 37) wird weiters ausgeführt, dass eine derartige Vertragsgestaltung im geltenden Recht noch keine Grundlage hat; eine solche soll nun geschaffen werden.

Zu Z 17 (§ 35 Abs. 2 zweiter Satz):

Im Fall der Gefährdung durch gravitative Naturgefahren dürfen Bauverbote nach § 31 Abs. 1 lit. h auch für bebaute Grundflächen festgelegt werden. Für diese Fälle soll klargestellt werden, dass neben der Errichtung von neuen Gebäuden auch für die Änderung bestehender Gebäude die Bestimmungen über Gebäude im Freiland nach den §§ 42 bis 42b anzuwenden sind.

Zu Z 18 (§ 37a Abs. 1):

Gemäß § 37a Abs. 1 lit. c gilt die Befristung von Widmungen als Bauland dann nicht, wenn die Bebauung der Grundflächen durch den Abschluss eines Raumordnungsvertrages sichergestellt ist. Bisher fehlt im Gesetz jedoch eine Regelung über die Dauer der in den Verträgen festzulegenden Bebauungsfrist, weshalb theoretisch sogar eine vertragliche Frist von mehr als zehn Jahren die gesetzliche Befristung von zehn Jahren aufheben kann. Um den mit der Einführung des befristeten Baulandes verfolgten Zweck, nämlich die Verhinderung der Entstehung neuer Baulandreserven, sicherzustellen, sollen in Zukunft nur solche Raumordnungsverträge eine Ausnahme von der Befristung bewirken, die eine höchstens fünfjährige Bebauungsfrist vorsehen.

Zu den Z 19 bis 23 (§ 41 Abs. 2 lit. b, k, l und m, § 42 Abs. 1 vierter und fünfter Satz, § 43 Abs. 1 lit. a und § 53 Abs. 1 erster Halbsatz):

Bei diesen Änderungen handelt es sich um Klarstellungen und legistische Verbesserungen.

Zu Z 24 (§ 54 Abs. 5):

Da bei Chaletdörfern der Flächenverbrauch und die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild regelmäßig erheblich sind, ist es aus raumordnungsfachlicher Sicht erforderlich, für diese (die in der Praxis ohnedies bereits übliche) Erlassung von Bebauungsplänen zwingend vorzusehen.

Zu Z 25 (§ 59 Abs. 3):

Bei absoluten Baugrenzl意思ien im Zusammenhang mit Gefährdungen durch gravitative Naturgefahren ist bereits nach der geltenden Rechtslage die Errichtung von Zufahrten möglich. Nunmehr soll auch die Errichtung von unterirdischen baulichen Anlagen möglich sein, wenn diese befahrbar sind. Dadurch scheint die freie Zugänglichkeit zur Gefahrenquelle weiterhin jedenfalls gewährleistet.

Zu Z 26 (§ 61 Abs. 4):

Die Bebauungsdichte regelt das zahlenmäßige Verhältnis zwischen bebauten Flächen und der Fläche des Bauplatzes; damit soll vor allem auch das Ausmaß der zulässigen Bodenversiegelung begrenzt werden. Da die geltenden Bestimmungen durch das Landesverwaltungsgericht Tirol und den Verwaltungsgerichtshof nicht immer in gleicher Weise ausgelegt wurden, scheint es zur Sicherstellung der eingangs angeführten Aufgabe erforderlich, eine Klarstellung dahingehend vorzunehmen, dass nicht versiegelte Flächen wie Schotterrasen und Rasengittersteine nicht zur bebauten Fläche zählen.

Zu Z 27 (§ 62 Abs. 6):

Aufgrund arbeitnehmerschutzrechtlicher Vorschriften müssen auf Dächern mitunter Aufstiege, gesicherte Laufgänge, Podeste und dergleichen angebracht werden, um die Wartung von Fängen, Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen, Telekommunikationsanlagen und anderen technischen Aufbauten zu ermöglichen. Um diese bundesrechtlichen Vorgaben zu unterstützen, sollen derartige Einrichtungen im Hinblick auf die Bestimmung des höchsten Punktes künftig nicht mehr zu berücksichtigen sein.

Zu Z 28 (§ 63 Abs. 4):

Entwürfe von Fortschreibungen örtlicher Raumordnungskonzepte müssen neben der üblichen Kundmachung an der Amtstafel und auf der Internetseite der jeweiligen Gemeinde auch im Bote für Tirol bekannt gemacht werden. Die dadurch gewährleistete Publizität reicht jedenfalls auch aus, um den Anforderungen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen strategischer Umweltprüfungen zu entsprechen, weshalb die in diesem Zusammenhang im § 6 Abs. 4 des Tiroler Umweltprüfungsgesetzes vorgesehene Verpflichtung zur Kundmachung auf der Internetseite des Landes Tirol nicht erforderlich scheint und daher künftig entfallen soll.

Zu Z 29 (§ 65 Abs. 1):

Nach dem geltenden Recht ist die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Landesregierung nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat in zweifacher Ausfertigung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorzulegen und sind die Planinhalte gleichzeitig in digitaler Form zu übersenden. Die maßgebenden Entscheidungsgrundlagen, die im Verfahren eingelangten Stellungnahmen, die Auszüge aus den Niederschriften über die Sitzungen des Gemeinderates und die Auflegungsnachweise sind hingegen in Papierform (in einfacher Ausfertigung) vorzulegen. Erfolgt die Vorlage nicht vollständig, so hat die Landesregierung die Gemeinde unter Setzung einer angemessenen Nachfrist aufzufordern, die fehlenden Unterlagen nachzureichen.

Im Zusammenhang mit der ab 1. Juli 2025 bestehenden Verpflichtung der Gemeinden, all jene Verordnungen, für die keine Sonderkundmachungsbestimmungen bestehen, authentisch im RIS kundzumachen, ist es ab dem angeführten Zeitpunkt erforderlich, dass die Vorlage der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes (für die ebenso wie für die Bebauungspläne, aber anders als für die Flächenwidmungspläne keine abweichenden Kundmachungsvorschriften bestehen) jedenfalls in Form amtssignierter elektronischer Dokumente erfolgt. Nur amtssignierte PDF-Dokumente können nämlich ins RIS hochgeladen werden. Die Landesregierung hat – im Fall der Genehmigung der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes – auf den jeweiligen Text- und Plandokumenten jeweils einen elektronischen Genehmigungsvermerk anzubringen (s. dazu die Erläuterungen zu § 65 Abs. 4 idF der Z 31). Die Landesregierung soll jedoch das Recht haben, bei Bedarf (etwa weil der planliche Teil in einer zusammenhängenden Form als Arbeitsunterlage benötigt wird), die zusätzliche Übermittlung bestimmter Dokumente in Papierform zu verlangen. Die maßgebenden Entscheidungsgrundlagen, Stellungnahmen, Niederschriften-Auszüge und die Auflegungsnachweise sind nach Möglichkeit ebenfalls in elektronischer Form zu übermitteln; lediglich nicht in elektronischer Form verfügbare und auch nicht leicht digitalisierbare Unterlagen können weiterhin in Papierform vorgelegt werden. Erfolgt die Vorlage nicht vollständig (dies ist auch der Fall, wenn Dokumente, für die dies verpflichtend ist, nicht in elektronischer Form vorgelegt werden), so hat die Landesregierung die Gemeinde unter Setzung einer angemessenen Nachfrist zur Verbesserung aufzufordern. Um auch den angeführten Fall der in der unrichtigen Form (etwa: Papier statt elektronisch) übermittelten Unterlagen bzw. Dokumente zu erfassen, soll hier der weitere Ausdruck „Verbesserung“ anstelle des bisherigen („Nachreichung fehlender Unterlagen“) verwendet werden.

Zu Z 30 (§ 65 Abs. 2 lit. h):

Zur Stärkung der Anwendung der Vertragsraumordnung soll ein ausdrücklicher Versagungsgrund für den Fall geschaffen werden, dass im Zusammenhang mit der Fortschreibung örtlicher Raumordnungskonzepte, deren Änderung sowie bei Änderung von Flächenwidmungsplänen trotz Vorliegens einer Verpflichtung zum Abschluss von Raumordnungsverträgen keine Verträge abgeschlossen wurden.

Zu Z 31 (§ 65 Abs. 4):

Nach geltendem Recht hat die Landesregierung ihren schriftlichen Bescheid betreffend die Erteilung oder Versagung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung, ggf. unter Anschluss einer mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Ausfertigung der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes, der jeweiligen Gemeinde zuzustellen.

Nunmehr soll, wiederum im Zusammenhang mit der ab 1. Juli 2025 bestehenden Verpflichtung der Gemeinden, Verordnungen authentisch im RIS kundzumachen, der schriftliche Bescheid über die Erteilung oder Versagung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung der Gemeinde in elektronischer Form, konkret per e-Zustellung, übermittelt werden; hierfür gilt § 35 des Zustellgesetzes. Unter einem sind die von der Gemeinde übermittelten elektronischen Text- bzw. Plandokumente an die Gemeinde (rück)zu übermitteln. Dabei kommt dem neu vorgesehenen „elektronischen Genehmigungsvermerk“, mit dem – naturgemäß nur im Fall der Erteilung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung – die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes zu versehen ist, besondere Bedeutung zu. Dabei handelt es sich um eine (zusätzlich zu jener der Gemeinde) anzubringende besondere Amtssignatur (des Amtes) der Landesregierung, aus der das Datum und die Geschäftszahl des Genehmigungsbescheides ersichtlich sind. Nur mit dieser „doppelten Amtssignatur“ (durch die Gemeinde und in Form des elektronischen Genehmigungsvermerks durch die Landesregierung) versehene Dokumente dürfen von der Gemeinde (im RIS) kundgemacht werden. Fehlt der elektronische Genehmigungsvermerk, so hat eine allfällige dennoch vorgenommene Kundmachung im RIS nicht die angestrebte Rechtswirkung, d.h. sie bewirkt nicht das Inkrafttreten der Verordnung über die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes (s. dazu die Erläuterungen zu § 66 Abs. 1 idF der Z 32).

Zu Z 32 (§ 66):

Diese Bestimmung hat nach wie vor die Kundmachung der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie der Bebauungspläne und ihrer jeweiligen Änderung zum Gegenstand; sie soll aufgrund zahlreicher Adaptierungen jedoch gänzlich neu gefasst werden. Vorausgeschickt wird, dass es einer Regelung, wonach die derzeit im § 66 Abs. 1, 2 und 3 geregelten Beschlüsse des Gemeinderates betreffend das örtliche Raumordnungskonzept und die Bebauungspläne auf der Internetseite der Gemeinde und, sofern in der Gemeinde ein Publikationsorgan besteht, weiters darin bekannt zu machen sind, ab 1. Juli 2025 wegen der hohen Publizität des ab dann im gegebenen Zusammenhang vorgesehenen Kundmachungsmediums RIS nicht mehr bedarf: Der geltende Abs. 4 soll daher ersatzlos entfallen.

Zu Abs. 1 (Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes): Angesichts der ab 1. Juli 2025 bestehenden Verpflichtung der Gemeinden, ihre Verordnungen authentisch im RIS kundzumachen und des näheren Inhalts des mit diesem Tag ebenfalls in Kraft tretenden, mit Art. 7 Z 6 des Tiroler Digitalisierungsgesetzes neu gefassten § 60 TGO kann Abs. 1 relativ stark vereinfacht werden. Es bedarf insbesondere keiner Regeln über die Art und Dauer der (künftig *unverzüglich* nach Erteilung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorzunehmenden) Kundmachung oder den Eintritt der rechtsverbindlichen Wirkung im TROG 2022 mehr. Da die Kundmachung künftig im RIS zu erfolgen hat, beginnt deren rechtsverbindliche Wirkung grundsätzlich mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (das ist der Ablauf des Tages, an dem das Verordnungsblatt für die Gemeinde, das die Verlautbarung enthält, zur Abfrage im Internet freigegeben wird).

Ein Sonderfall bedarf jedoch einer näheren Regelung: Wie bereits in den Erläuterungen zu Z 31 erwähnt, bewirkt im Fall des Fehlens des elektronischen Genehmigungsvermerks eine allfällige dennoch vorgenommene Kundmachung der Gemeinde im RIS nicht das Inkrafttreten der Verordnung über die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes, unabhängig davon, aus welchem Grund dieser Vermerk (also die über die Amtssignatur der Gemeinde hinaus angebrachte Amtssignatur der Landesregierung, aus der das Datum und die Geschäftszahl des Genehmigungsbescheides ersichtlich sind) fehlt. Vorstellbar sind hier in erster Linie die Kundmachung vor Erteilung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung (vgl. dazu den Abs. 1 letzter Satz in der geltenden Fassung, der hierfür derzeit schon die angeführte Rechtsfolge vorsieht) oder (in wohl eher seltenen Fällen) auch ein versehentliches Kundmachen eines falschen Dokuments (etwa einer bei der Gemeinde gespeicherten älteren und nicht der von der Landesregierung mit elektronischem Genehmigungsvermerk versehenen Version der Fortschreibung). Die Rechtsfolge des Nicht-Inkrafttretens der Verordnung der Gemeinde ist für den informierten Rechtsunterworfenen dadurch leicht erkennbar, dass die kundgemachten Dokumente trotz der aufsichtsbehördlichen Genehmigungspflicht keine solche Genehmigung aufweisen, fehlt ihnen doch der gesetzlich in Form des elektronischen Genehmigungsvermerks zwingend vorgesehene Hinweis auf das Datum und die Geschäftszahl des Genehmigungsbescheides. Die angeführte Rechtsfolge ist auch erforderlich, da sonst Fortschreibungen, die aufsichtsbehördlich nicht genehmigt sind, Rechtswirksamkeit erlangen und weiteren Planungsakten im Bereich der Gemeinde zugrunde gelegt werden würden.

Wie schon bisher soll weiterhin vorgesehen werden, dass die Kundmachung einen Hinweis auf die Auflegung der Verordnung über die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes zur allgemeinen Einsicht (dazu unten zu Abs. 4) enthalten muss.

Zu den Abs. 2 und 3 (Erlassung, Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes): Auch der diesbezügliche Gemeinderatsbeschluss soll künftig jeweils *unverzüglich* nach seiner Beschlussfassung im RIS kundgemacht werden (im Sonderfall des Abs. 2 i.V.m. § 64 Abs. 4 – Beschlussfassung gleichzeitig mit der jener über die Auflegung des Entwurfes nach Abs. 1 erster Satz oder 2 leg. cit. – jedoch unverzüglich nach dem Eintritt der Rechtswirksamkeit des Beschlusses). Auch die Kundmachung über die Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplanes hat einen Hinweis auf die Auflegung zur allgemeinen Einsicht (dazu unten zu Abs. 5) zu enthalten. Im Hinblick auf Wesen und Rechtswirkungen der authentischen Kundmachung von Verordnungen der Gemeinden im RIS und die sich daraus ergebenden Vereinfachungen der Kundmachungsregeln im TROG 2022 gilt das eingangs zum Entfall des geltenden Abs. 4 (Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde und in einem allfälligen Publikationsorgan der Gemeinde) Gesagte.

Zu den Abs. 4, 5 und 6 (Auflegung von Verordnungen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht): Die schon derzeit geltenden Bestimmungen über die Auflegung von Verordnungen über die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes und die Erlassung, Änderung oder Aufhebung von Bebauungsplänen (nach dem geltenden Recht geregelt in den Abs. 5, 6 und 7) sollen im Interesse einer verstärkten Publizität und der Möglichkeit für den Rechtsunterworfenen, die angeführten Instrumente der örtlichen Raumordnung in einer geordneten Zusammenschau (die auch einen Überblick über inzwischen aufgehobene Bebauungspläne beinhaltet) zu überblicken, beibehalten werden.

Zu Abs. 7 (Mitteilungen von Verordnungen über die Erlassung, Änderung oder Aufhebung von Bebauungsplänen an die Landesregierung): Wie schon im geltenden Abs. 8 vorgesehen, sollen die angeführten Verordnungen nach ihrem Inkrafttreten unverzüglich der Landesregierung zur Durchführung des Verordnungsprüfungsverfahrens mitzuteilen sein. Weiters soll § 65 Abs. 1 zweiter Satz sinngemäß gelten (die Vorlage der Bebauungspläne durch die Gemeinde hat also jedenfalls in Form elektronischer Dokumente zu erfolgen), der dritte Satz der verwiesenen Bestimmung ebenfalls, jedoch sinngemäß mit der Maßgabe, dass auch hier die Vorlage jedenfalls in Form elektronischer Dokumente zu erfolgen hat (die maßgebenden Entscheidungsgrundlagen, die im Verfahren eingelangten Stellungnahmen, die Auszüge aus den Niederschriften über die Sitzungen des Gemeinderates und die Auflegungsnachweise sollen somit zwingend zur Gänze – und nicht nur „soweit möglich“ – in elektronischer Form zu übermitteln sein (die Möglichkeit einer teilweisen Übermittlung in Papierform – siehe dazu die Erläuterungen zu Z 29 – scheint im Vergleich zu den Entscheidungsgrundlagen des in der Regel deutlich umfangreicheren örtlichen Raumordnungskonzepts nicht erforderlich).

Zu den Z 33 und 35 (§§ 67 Abs. 5 und 68 Abs. 8):

Hiebei handelt es sich lediglich um Zitat Anpassungen.

Zu Z 34 (§ 68 Abs. 5):

Im Einklang mit den in der zeitgleich vorgesehenen Novelle der Tiroler Bauordnung 2022 enthaltenen Anpassungen der Regelungen über die einheitliche Bauplatzwidmung soll der Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens zur Änderung von Flächenwidmungsplänen im Zusammenhang mit Bodenbewegungen und Verbesserungen der Katastralmappe im Sinn des Vermessungsgesetzes 1968 erweitert werden.

Zu Z 36 (§ 68 Abs. 11):

Die bestehende Regelung über den Entfall der Genehmigungspflicht soll eine rasche Entscheidung der Aufsichtsbehörde gewährleisten, welche regelmäßig aber nur bei Flächenwidmungsplanänderungen ohne Besonderheiten des Erlassungsverfahrens möglich ist. Aus diesem Grund soll vorgesehen werden, dass die Genehmigungsfiktion im Fall der Durchführung von Umweltprüfungen, im Zusammenhang mit Seveso-Betrieben bzw. der Erforderlichkeit einer Naturverträglichkeitsprüfung nicht greift.

Zu Z 37 (§ 69):

Einerseits soll im neu gefassten Abs. 4 für das aufsichtsbehördliche Prüfungsverfahren vorgesehen werden, dass die Erleichterungen des Abs. 3 im Fall der Durchführung von Umweltprüfungen, im Zusammenhang mit Seveso-Betrieben bzw. der Erforderlichkeit einer Naturverträglichkeitsprüfung nicht zur Anwendung gelangen. Andererseits sollen die Regelungen über die Möglichkeit amtsweiger Planungen durch die Landesregierung entfallen, da diese (seit dem Jahr der Einführung dieser Möglichkeit 2011) nie angewendet wurden und sich somit als nicht erforderlich erwiesen haben.

Zu den Z 38, 41 und 42 (§§ 75 Abs. 6 und 7, § 83 Abs. 6, § 94 Abs. 8):

Der geltende § 75 Abs. 6 sieht die Verpflichtung vor, Bausperrenverordnungen innerhalb von zwei Wochen nach der Beschlussfassung durch öffentlichen Anschlag während zweier Wochen kundzumachen, wobei diese dann mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft treten. Überdies sind Bausperrenverordnungen weiters auf der Internetseite der Gemeinde und, sofern in der Gemeinde ein Publikationsorgan besteht, auch darin bekannt zu machen. Aufgrund der ab 1. Juli 2025 geltenden (im § 60 TGO grundgelegten) Verpflichtung des Bürgermeisters, Verordnungen von Gemeindeorganen, somit auch Bausperrenverordnungen, im RIS kundzumachen, genügt es, im TROG 2022 anzuordnen, dass diese Kundmachungen unverzüglich zu erfolgen haben. Aufgrund der – im Vergleich zur Kundmachung an einer Amtstafel – ungleich höheren und dauerhaften Publizitätswirkung des RIS sollen auch die bisherigen Bestimmungen über die Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde und in allfälligen Publikationsorganen der Gemeinde entfallen.

Ähnliches hinsichtlich der Entbehrlichkeit von (neben die rechtsverbindliche Kundmachung tretende) Bekanntmachungen gilt für die – bereits nach dem geltenden Landes-Verlautbarungsgesetz 2021 im Verordnungsblatt für Tirol kundzumachen – Verordnungen über die Einleitung und den Abschluss des Umlegungsverfahrens nach § 83 Abs. 6 bzw. § 94 Abs. 8, wobei hier aufgrund praktischer Erwägungen jeweils (schon bisher vorgesehene) Verständigungspflichten beibehalten werden sollen.

Zum neu gefassten § 75 Abs. 7:

Nach § 75 Abs. 4 und 5 treten Bausperrenverordnungen unter bestimmten Voraussetzungen ex lege außer Kraft, dies in der Regel zur Gänze, im Fall des Abs. 5 dritter Satz jedoch nur teilweise (nämlich insoweit sie über den aufgelegten Entwurf hinausgehen). Zeitpunkt und Umfang des Außerkrafttretens von Bausperrenverordnungen bedürfen einer gewissen Publizität, wobei der geltende Abs. 7 vorsieht, dass das

Außerkräftreten innerhalb von zwei Wochen durch öffentlichen Anschlag sowie ggf. durch ein Publikationsorgan der Gemeinde (jeweils unter Anführung des Zeitpunktes des Außerkräfttretens) bekanntgemacht werden muss. Diese Art der Bekanntmachung scheint ab dem 1. Juli 2025 (Inkräfttreten des mit dem Tiroler Digitalisierungsgesetz neu gefassten § 60 TGO, Einführung der authentischen elektronischen Kundmachung von Verordnungen von Organen der Gemeinden im RIS, konkret im Verordnungsblatt für die Gemeinde) nicht mehr sachgerecht: Es wird daher vorgeschlagen, dass das Außerkräfttreten ab diesem Zeitpunkt im Verordnungsblatt für die Gemeinde zu verlautbaren sein soll. Um umfassend, also auch in den Fällen des Abs. 5 dritter Satz, für Klarheit über die geltende Rechtslage zu sorgen, soll dabei nicht nur der Zeitpunkt, sondern auch der Umfang des Außerkräfttretens angeführt werden. Da Bausperrenverordnungen unter den Voraussetzungen des Abs. 4 und 5 ex lege außer Kraft treten, handelt es sich hier um Kundmachungen ohne Ordnungscharakter, welche von § 60 TGO in der Fassung vom 1. Juli 2025 nicht erfasst sind. Ihre Verlautbarung im Verordnungsblatt für die Gemeinde muss daher im TROG 2022 spezialgesetzlich angeordnet werden; die übrigen Bestimmungen des § 60 TGO in der angegebenen Fassung (etwa über die Herstellung beglaubigter Ausdrücke und die Archivierung) kommen aber jedenfalls zur Anwendung.

Zu Z 39 (§ 77 Abs. 2):

Die derzeit vorgesehene Verpflichtung der Landesregierung zur Erlassung eines Bebauungsplans im Weg der Ersatzvornahme scheint nicht in allen Fällen zwingend erforderlich und ist daher in der derzeitigen Form im Hinblick auf den verfassungsrechtlich garantierten eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden als problematisch anzusehen. Aus diesem Grund soll die einschlägige Verpflichtung der Landesregierung durch eine Ermächtigung ersetzt werden, welche die ersatzweise Erlassung eines Bebauungsplans nur bei Bestehen einer Bebauungsplanverpflichtung und in sonstigen Fällen ermöglicht, in denen dies erforderlich scheint (ein Indiz hierfür kann eine darauf gerichtete Anregung betroffener Grundeigentümer sein).

Zu Z 40 (§ 77 Abs. 3 dritter Satz):

Hiebei handelt es sich lediglich um eine Zitat Anpassung.

Zu Z 43 (§ 117):

Die Übergangsbestimmungen für das – längere Zeit in Anspruch nehmende – Verfahren zur Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes sollen neu gefasst werden:

Die Abs. 1 und 2 des geltenden § 117 sind obsolet und sollen daher entfallen, der bisherige Abs. 3 wird daher zum Abs. 1.

Im neu vorgesehenen Abs. 2 soll eine Übergangsbestimmung für den Fall geschaffen werden, dass am 30. Juni 2024 das Verfahren zur Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes anhängig und zu diesem Zeitpunkt die Befassung der öffentlichen Umweltstellen nach § 5 Abs. 4 des Tiroler Umweltschutzgesetzes bereits eingeleitet ist: Diesfalls soll das Verfahren nach den bisherigen (auch das Kundmachungsrecht betreffenden) Bestimmungen fortgeführt und abgeschlossen werden, weil insbesondere die ausgearbeiteten Planunterlagen noch nicht den Anforderungen an die Kundmachung im RIS entsprechen (müssen).

Zu Z 44 (§ 118 Abs. 1):

Da keine Sonderflächen für Abbaugelände und Abbaueinrichtungen mehr existieren, kann die auf derartige Flächen bezogene Übergangsbestimmung entfallen.

Zu Z 45 und 46 (§§ 122 und 123):

Da die Stadt Innsbruck im Jänner 2024 einen neuen Flächenwidmungsplan erlassen hat, der mit Wirkung vom 1. Mai dieses Jahres in das System des elektronischen Flächenwidmungsplans übernommen wurde, haben die bisherigen Sonderbestimmungen ihre Anwendbarkeit verloren und sollen daher aufgehoben werden.

Zu Z 47 (§ 127 Abs. 2):

Hier sollen die bestehenden Umsetzungshinweise chronologisch geordnet und durch eine neue lit. a betreffend die Richtlinie (EU) 2018/2001 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen, zuletzt geändert durch die Richtlinie (EU) 2023/2413, ergänzt werden.

Zu Art. II:

Der Abs. 1 regelt den Zeitpunkt des Inkräfttretens der im Entwurf vorliegenden Novelle mit 1. März 2025. Abs. 2 enthält jedoch für alle Bestimmungen, die mit der bereits mehrfach erwähnten authentischen elektronischen Kundmachung von Verordnungen der Gemeinden im Zusammenhang stehen, ein späteres Inkräfttrittsdatum, nämlich den 1. Juli 2025. Nach dem vorgeschlagenen Abs. 3 sollen Verordnungen

aufgrund des in Art. I Z 10 neu vorgesehenen § 29 Abs. 4 lit. b bereits mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung dieses Gesetzes erlassen werden dürfen, damit die Vollziehung sich bis zum 1. Juli 2025 auf die neuen Durchführungsbestimmungen insbesondere betreffend die Beschaffenheit der erforderlichen Unterlagen bzw. elektronischen Dokumente und die Übermittlungsvorgänge zwischen Gemeinde und Landesregierung im Bereich der örtlichen Raumordnungskonzepte und der Bebauungspläne ausreichend vorbereiten kann.