

**Herzlich Willkommen**  
**zur**  
**Präsentation**  
**der Bau- und**  
**Raumordnungsnovellen**  
**2020 und 2021**

# TROG-Novellen



➤ **LGBl. Nr. 46/2020**, in Kraft im wesentlichen seit 7.4.2020:

- Stärkung der Möglichkeiten zur Kontrolle von Freizeitwohnsitznutzungen
- Zulässigkeit des Datenaustauschs zwischen Bau- und Abgabenbehörden sowie der Strafbehörde
- Ergänzung der mit LGBl. Nr. 110/2019 eingeführten Regelungen für Handelsbetriebe
- Ergänzung der mit LGBl. Nr. 122/2019 überarbeiteten Regelungen zum Tiroler Bodenfonds

➤ **LGBl. Nr. 51/2020, 116/2020 und 167/2021**, in Kraft seit 18.4.2020:

- Sonderregelungen im Zusammenhang mit der COVID19-Pandemie
- befristet bis 30.6.2022

# TROG-Novellen



➤ **LGBl. Nr. 114/2021**, in Kraft seit 1.9.2021:

- Anpassung an Novelle des Tiroler Privatzimmervermietungsgesetz
- Beschränkung der Zulässigkeit neuer Freizeitwohnsitze
- Klarstellung bei Zusammenlegung von Freizeitwohnsitzen
- Klarstellung der Zulässigkeit von bestehenden „gewerblichen“ Ferienwohnungen
- Möglichkeit der Festlegung gewerblicher Beherbergung auf Almhütten

➤ **LGBl. Nr. 158/2021**, in Kraft ab 1.1.2022:

- am 6.10.2021 im Landtag beschlossen
- Sonderregelungen für Gemeindefusion

➤ **LGBl. Nr. 161/2021**, in Kraft ab 1.1.2022:

- am 6.10.2021 im Landtag beschlossen
- Änderung der Kundmachungsvorschriften im Rahmen der Baulandumlegung

# TROG-Novellen



## ➤ **LGBl. Nr. 164/2021**, in Kraft ab 1.1.2022:

- am 6.10.2021 im Landtag beschlossen
- Vereinfachungen bei Änderungen von Raumordnungsprogrammen
- Stärkung der Regionalplanung
- Ausweitung der Bestandsaufnahme für Fortschreibungen örtlicher Raumordnungskonzepte
- Einführung einer Begründungspflicht bei Nichtverfügbarkeit geeigneter Flächen für geförderten Wohnbau
- Ergänzung der Möglichkeit der Erlassung von Bauverboten
- Beschränkung der Möglichkeit von Fristverlängerungen für die Fortschreibungen
- Ergänzung der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen ohne eigene Widmungsfestlegung
- Ergänzung der Bestimmungen für Seveso-Betriebe
- Ergänzung der Bedachnahmekriterien bei Beherbergungsgroßbetrieben
- Einführung einer Mitwirkungspflicht des Widmungswerbers bei Widmungsanregungen
- Ergänzung der mit LGBl. Nr. 122/2019 überarbeiteten Regelungen zum Tiroler Bodenfonds

# TBO-Novellen



➤ **LGBl. Nr. 46/2020**, in Kraft seit 7.4.2020:

- baurechtliche Absicherung bestehender „gewerblicher“ Ferienwohnungen
- Klarstellung bei bewilligungspflichtigen Verwendungszweckänderungen von Wohnungen

➤ **LGBl. Nr. 60/2020**, in Kraft seit 1.6.2020:

- Umsetzung der GebäudeRL
- Umsetzung der RL zum Aufbau der Infrastruktur für alternative Kraftstoffe
- Ausweitung des Ausnahmekataloges
- Ergänzung der Ausnahmen für bauliche Anlagen in den Abstandsflächen
- Klarstellung bei Stellplatzregelungen für EKZ
- Klarstellung der Zulässigkeit der nachträglichen Anbringung von Vollwärmeschutz

# TBO-Novellen



➤ **LGBl. Nr. 124/2020**, in Kraft seit 1.1.2021:

- Anpassung an neues Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021
- Legistische Korrekturen

➤ **LGBl. Nr. 134/2020 und 167/2021**, in Kraft seit 7.12.2020:

- Sonderregelungen im Zusammenhang mit der COVID19-Pandemie
- Sonderbestimmungen für Ausweichräumlichkeiten von Schulen
- Sonderbestimmungen für medizinische Versorgungseinrichtungen
- befristet bis 30.6.2022

# TBO-Novellen



## ➤ **LGBI. Nr. 114/2021**, in Kraft seit 1.9.2021:

- Anpassung an Novelle des Tiroler Campinggesetzes 2001
- Ergänzung der mit LGBI. Nr. 46/2020 eingeführten Beschränkungen für „gewerbliche“ Ferienwohnungen
- Klarstellung der Bewilligungspflicht bei Änderungen von Freizeitwohnsitzen insb. Zusammenlegungen
- Klarstellung des Verpflichteten bei kurzzeitiger wechselweise Vermietung

# TBO-Novellen



## ➤ **LGBI. Nr. 165/2021**, in Kraft ab 1.1.2022:

- am 6.10.2021 im Landtag beschlossen
- Erweiterung des Ausnahmekataloges und Ergänzungen bei Legaldefinitionen
- Klarstellungen bei Abstandsbestimmungen und Ergänzung der Ausnahmen für bauliche Anlagen in den Abstandsflächen
- Klarstellungen bei Voraussetzungen für Änderung von Grundstücksgrenzen
- Schaffung einer gesetzlichen Grundlage zur Einführung einer Energieausweisdatenbank
- Schaffung einer Bewilligungspflicht für die Begründung von Wohnungseigentum für gewerbliche Beherbergungsbetriebe mit gleichzeitiger Ausweitung der Mitwirkungspflicht des Bauwerbers
- Ergänzung der anzeigepflichtigen Vorhaben
- Klarstellungen und Ergänzungen bei Parteien und Beteiligten
- Ergänzung der erforderlichen Bauunterlagen und weiterer Verfahrensbestimmungen für Beherbergungsgroßbetriebe
- Ergänzung der mit LGBI. Nr. 109/2019 eingeführten Regelungen für Kräne
- Ermöglichung der nachträglichen Anbringung von Fassadenbegrünungen

# Freizeitwohnsitze



➤ **Definition** (§ 13 Abs. 1 TROG) bleibt unverändert

➤ **Ausnahmen** (§ 13 Abs. 1 TROG):

- für **gewerbliche Beherbergung** unverändert
- für **Kur- und Erholungsheime** unverändert
- **Privatzimmervermietung** kann nun **auch in Wohnungen** erfolgen, Obergrenze 10 Betten unverändert
- **Ferienwohnungen** nur mehr als reine und kurzzeitige **Raumvermietung** an wechselnde Personen definiert, Beschränkung auf 3 Einheiten und 12 Betten ebenso wie Beschränkungen bei Neubauten unverändert
- **Zusammenrechnungsregel** an Änderung Privatzimmervermietung angepasst

➤ **Schaffung neuer Freizeitwohnsitze** (§ 13 Abs. 4 und 4a TROG):

- **8 % - Grenze** bleibt grundsätzlich
- bei **geringerem Freizeitwohnsitzanteil** neue Freizeitwohnsitze **unzulässig**, wenn Gemeinden im örtlichen Raumordnungskonzept **Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau ausweisen müssen** bzw. nur wegen Mangels an geeigneten Flächen davon ausgenommen sind

# Freizeitwohnsitze



## ➤ Zusammenlegung von Freizeitwohnsitzen (§ 15 Abs. 3 TROG):

- ausdrückliche Regelung der Kriterien für Zulässigkeit der Zusammenlegung von Freizeitwohnsitzen
- FZW-Eigenschaft **erlischt**, wenn jeweiliger **FZW um mehr als 25 %** der Baummasse oder Nutzfläche durch Zusammenlegung **erweitert wird**

## ➤ Bewilligungspflichtige Vorhaben (§ 28 Abs. 1 lit. d und e TBO):

- Schaffung neuer Freizeitwohnsitze und Verwendungszweckänderungen bei Freizeitwohnsitzen im Freiland unverändert
- **Zusammenlegung von Freizeitwohnsitzen** und jede **sonstige Änderung**
- Verwendung von **Räumlichkeiten**, an denen **Wohnungseigentum besteht** oder **Verfügungsrechte bestehen**, die über den üblichen Inhalt von Beherbergungsverträgen hinausgehen, **bei gewerblichen Beherbergungsbetrieben** – ab 1.1.2022 und nur für danach beantragte Verfahren
- Erweiterung der **Nachweispflicht** der Nichtbegründung von Freizeitwohnsitzen (§ 29 Abs. 4 TBO) – ab 1.1.2022

## ➤ Baupolizeiliche Maßnahmen (§ 46 Abs. 6 TBO):

- **Benützungsuntersagung** bei kurzzeitiger wechselweiser Vermietung gegen **Vermieter**

# Freizeitwohnsitze



## ➤ Kontrolle von Freizeitwohnsitzen (§§ 13 Abs. 10 und 13a Abs. 5 TROG):

- ausdrückliches **Zufahrts- und Zutrittsrecht**
- **Auskunftspflicht** der Verfügungsberechtigten
- Auskunftspflicht für **Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen**, Erbringer von **Postdienstleistungen** oder **elektronischen Zustelldiensten** samt Verpflichtung zur Datenübermittlung
- Ergänzung der Datenschutzbestimmungen zur Ermöglichung des **Datenaustausch** der betroffenen Behörden (§ 121 TROG)

## ➤ Organe der öffentlichen Aufsicht (§§ 60b bis 60g TGO) – ab 1.1.2022:

- Gemeinden können Aufsichtsorgane einsetzen – zur Kontrolle der Einhaltung ortspolizeilicher Verordnungen
- **Bezirkshauptmannschaften** können auf Antrag der Gemeinde Organ unter anderem zur **Kontrolle des § 13a TROG** bestellen
- Nähere Informationen bei Abt. Gemeinden des Amtes der Tiroler Landesregierung

# Touristisch genutzte Wohnungen



## ➤ Bewilligungspflichtige Vorhaben (§ 28 Abs. 1 lit. d TBO):

- **ab 1.9.2021** jede Nutzung von Wohnungen zur gewerblichen Beherbergung
- **Ausnahme** für gewerbliche Beherbergungen, die vor dem 1.9.2021 begonnen wurden:
  - ❖ höchstens drei Wohnungen mit insgesamt höchstens 12 Betten
  - ❖ Gewerbetreibende hat Hauptwohnsitz im betreffenden Gebäude
  - ❖ weitere Wohnungen im selben Gebäude dienen keinen Hauptwohnsitzzwecken außer Angehörigen des Vermieters

## ➤ Wohngebiet (§ 38 TROG):

- weiterhin zulässig Gebäude für Privatzimmervermietung und für Ferienwohnungen
- **Wohnungen zur gewerblichen Beherbergung** nur, wenn am 31.8.2021 baurechtlich rechtmäßig im Sinne des § 28 Abs. 1 lit. d TBO bestanden haben

# Touristisch genutzte Wohnungen



## ➤ **Almgebäude** (§ 47 Abs. 2 bis 4 TROG):

- eigene Widmungsfestlegung nötig
- 3 Wohnungen mit insgesamt höchstens 12 Betten entweder zur reinen **Raummiete** oder zur **gewerblichen Beherbergung** mit Zusammenrechnungsregelung
- Widmungsvoraussetzungen unverändert
- **zusätzliche Kriterien** bei gewerblicher Beherbergung:
  - ❖ nur einfache Einrichtung und Ausstattung
  - ❖ keine Zusatzeinrichtungen wie Fitnessräume, Bade- und Wellnesseinrichtungen oder Saunen

# Bestandsaufnahme

ab 1.1.2022



## ➤ **Ausweitung** des erforderlichen Inhalts der Bestandsaufnahme (§ 28 Abs. 5 TROG):

- ausdrückliche **Verpflichtung** zur Prüfung der Baulandreserven auf die Möglichkeit der **Ausweisung** von **Bauverboten**
- ausdrückliche **Verpflichtung** zur Erhebung von **Waldflächen** für **mögliche räumliche Entwicklungen** im Anschluss an bestehende bauliche Entwicklungsbereiche oder bestehendes Bauland
- **Verpflichtung** zur **begründeten Darlegung** der Umstände, warum **keine geeigneten Flächen** für die Ausweisung als Vorbehaltsflächen für den **geförderten Wohnbau** vorhanden sind
- **Verpflichtung** zur Durchführung einer **Analyse** der **touristischen Strukturen**, insbesondere im Hinblick auf Bettenkapazitäten, Betriebsgrößen und Eigentümer- und Betreiberstrukturen unter **Einbeziehung** der Gesamtsituation im **Planungsverband**

# Bestandsaufnahme

**Verpflichtung zur Prüfung der Baulandreserven auf die Möglichkeit der Ausweisung von Bauverboten**

**➔ Kriterien bisher:**

- Ungeklärte Verkehrserschließung bzw. Bereiche mit Erschließungsmängel, Erschließungsbedarf in Hinblick auf eine zukünftige weiterführende Entwicklung ist zu berücksichtigen
- Fehlende Infrastruktur (Kanal, Wasser)
- Baulandeignung anhand der Gefahrensituation nicht gegeben bzw. geeignete Schutzmaßnahmen erforderlich



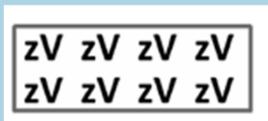
# Bestandsaufnahme

**Verpflichtung zur Prüfung der Baulandreserven auf die Möglichkeit der Ausweisung von Bauverboten**

**➔ Zweck: Mobilisierung von bereits gewidmeten Flächen**

**➔ Kriterien neu:**

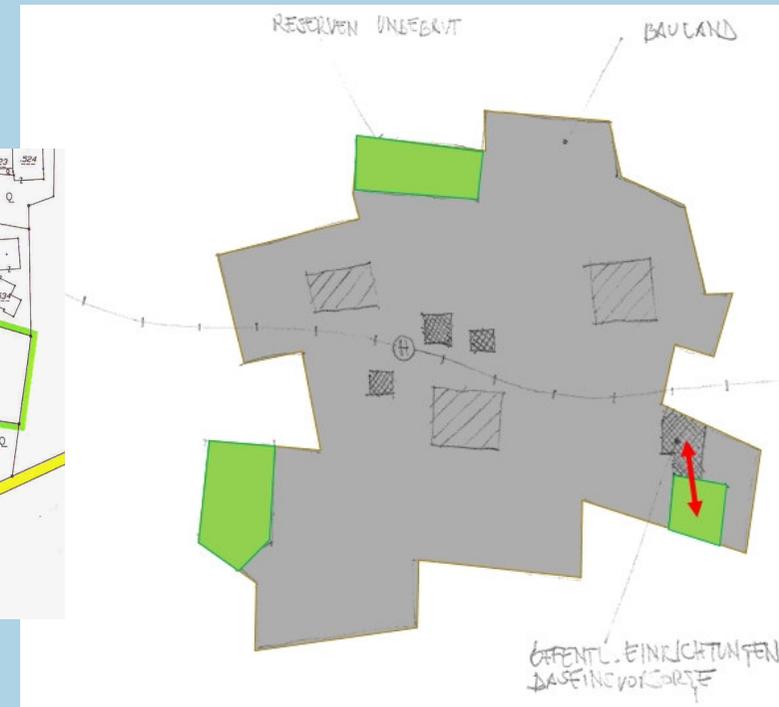
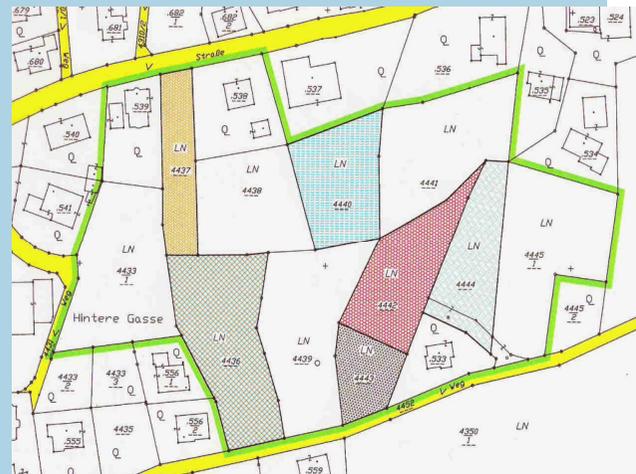
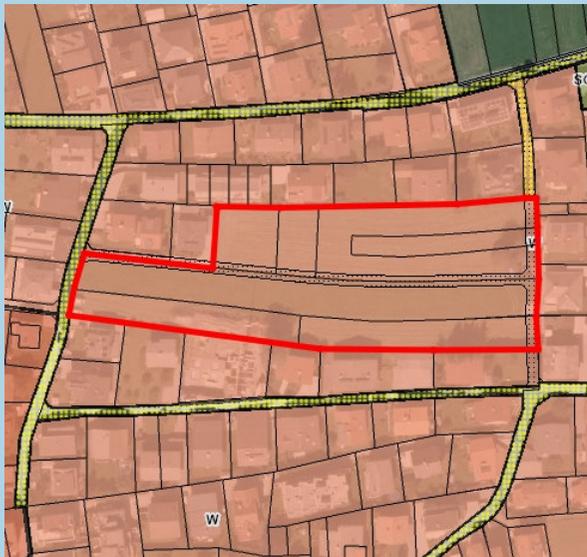
- Lage im Ortsgebiet mit umgebenden Bebauungsstruktur
- Größe der Baulandreserve
- Anbindung an öffentliche Infrastrukturen
- bestehende Parzellenstruktur steht einer zweckmäßigen Bebauung entgegen



Neues Planzeichen für Gebiete, die mit Bauverboten belegt werden können – voraussichtlich ab 1.1.2022

# Bestandsaufnahme

Verpflichtung zur Prüfung der Baulandreserven auf die Möglichkeit der Ausweisung von Bauverboten



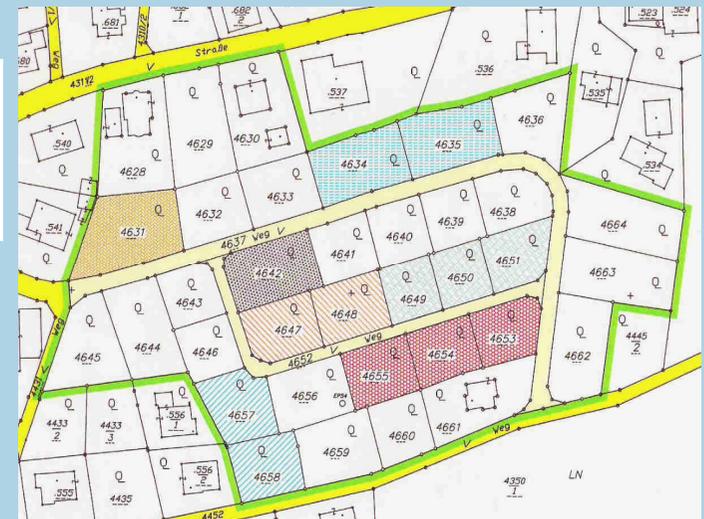
Beispiele

# Bauverbotsflächen

- ➔ Für die jeweiligen mit Bauverbot in Betracht kommenden Flächen sind die **konkreten Voraussetzungen** für eine Aufhebung des Bauverbots im Örtlichen Raumordnungskonzept **zu definieren** und im **Flächenwidmungsplan** zu berücksichtigen

(W)	§ 35 (2)	<b>BAUVERBOTSFLÄCHEN</b> Bauliche Nutzung vorbehaltlich Erfüllung der im ÖRK festgelegten Voraussetzungen sowie des Vorliegens eines Bedarfs an der widmungsgemäßen Verwendung <i>anwendbar für alle Baulandkategorien</i>
-----	----------	--

- ➔ **mögliche Voraussetzungen für Aufhebung:**
- erfolgte Baulandumlegung
  - Infrastrukturdefizite beseitigt
  - erforderliche Schutzmaßnahmen wurden errichtet
  - Abschluss von Privatrechtlichen Vereinbarungen



# Bestandsaufnahme

## Siedlungsentwicklung in den Wald....wohin?



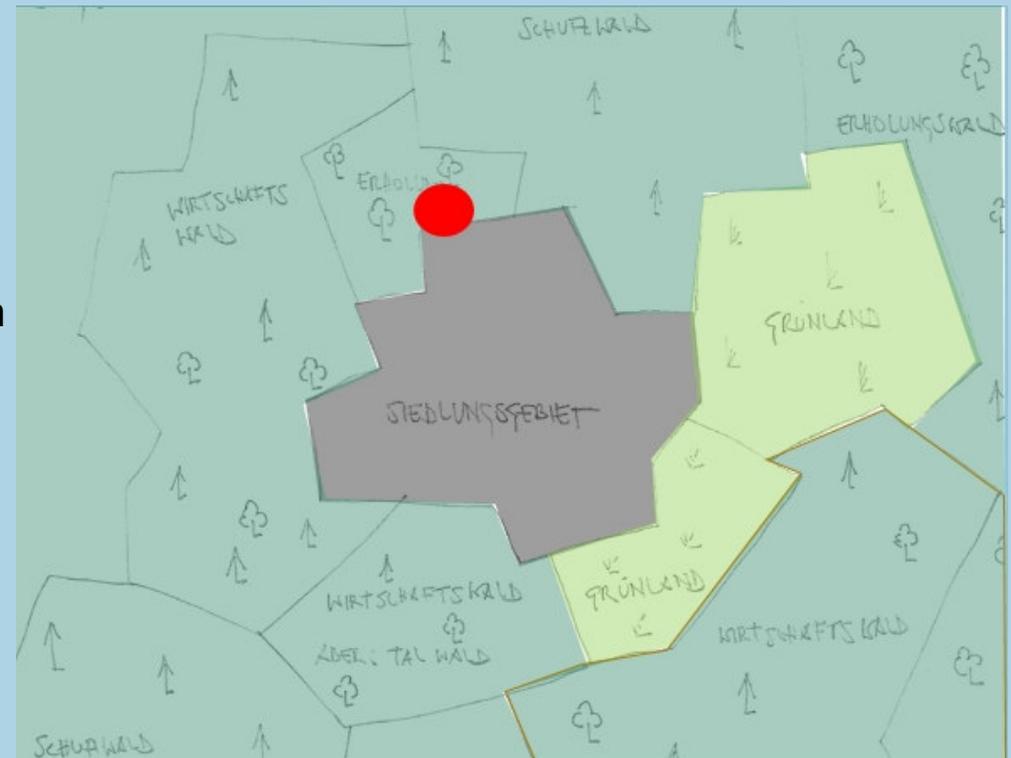
### Kriterien:

- **im Anschluss** an bestehende bauliche Entwicklungsbereiche oder bestehendes Bauland
- **Infrastrukturvoraussetzungen** gegeben
- in Abstimmung mit **BFI, Naturschutz,**

Neues Planzeichen für potentielle Siedlungsfläche im Wald



In diesen Bereichen rote statt grüne Dreiecke (schon bisherige Waldsignatur) – voraussichtlich ab 1.1.2022



# Bestandsaufnahme



- ca. 19,5 ha in Wohngebiete
- ca. 20 ha in Gewerbegebiete
- ca. 3,3 ha in Mischgebiete
  
- grober Jahresschnitt von ca. 9 ha pro Jahr

Überlagerung aller Umwidmungen, die im eFWP seit 10. 2015 durchgeführt wurden.

# Bestandsaufnahme



**Begründete Darlegung der Umstände**, warum keine geeigneten Flächen für die Ausweisung als Vorbehaltsflächen für den geförderten **Wohnbau** vorhanden sind (§ 31a Abs. 1 TROG)

**→ eine Festlegung für Grundflächen als Vorbehaltsflächen kann im örtlichen Raumordnungskonzept nicht erfolgen, weil z.B.**

- Keine Baulandreserven vorhanden
- Raumordnungsfachlich keine geeigneten Grundflächen für eine Verdichtung vorhanden

# Bestandsaufnahme



Durchführung einer Analyse der touristischen Strukturen :

## ➔ Bezugsraum?

- Auf Ebene des **jeweiligen Planungsverbandes** der in den Gemeinden bestehenden touristischen Strukturen als grundlegende Voraussetzung für **alle tourismusrelevanten örtlichen Planungen**

## ➔ Welche Kriterien?

- Bettenkapazitäten
- Betriebsgrößen
- Eigentümer- und Betreiberstrukturen (Rechtsform, Betreiberverhältnisse udgl.)
- Einbeziehung der Situation der Gemeinden des Planungsverbandes



# Örtliche Raumordnungskonzepte

ab 1.1.2022



## ➤ Inhalt (§ 31 TROG):

- Einführung der Möglichkeit zur Festlegung von **Bauverboten auch bei bebauten Grundstücken** im Zusammenhang mit dem Schutz vor Naturgefahren
- **Ergänzung** der erforderlichen **Verkehrsflächen** um Erfordernisse des **öffentlichen Verkehrs** und **Fußgänger- und Radverkehr**
- **Ergänzung** des Inhaltes der örtlichen Raumordnungskonzepte um **erforderliche öffentliche Spielplätze**



# Fortschreibung

ab 1.1.2022



## ➤ Inhalt (§ 31 TROG):

- **Übergangsbestimmung** für am 31.12.2021 zur Vorprüfung vorgelegte bzw. im Erlassungsverfahren befindliche Fortschreibungen (§ 111 Abs. 2 TROG)

## ➤ Verlängerung (§ 31d TROG):

- Verlängerung der Fortschreibungsfrist nur mehr **um zwei Jahre auf 12 Jahre** zulässig
- **weitere Verlängerung** um noch einmal 2 Jahre möglich => **absolute Höchstdauer 14 Jahre**
- **Übergangsbestimmung** für am 31.12.2021 geltende Verlängerungsverordnungen (**Art. II der Novelle**)

# Fortschreibung



## ➤ Förderung Grundlagenerhebung:

- **Vorzeitige Analyse** der **touristischen Strukturen** sowie **Erhebung** der für **geförderten Wohnbau** geeigneten Flächen
- **Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes** entsprechend des Ergebnisses der Analyse mit
  - ❖ **Festlegung einer Bettenobergrenze von höchstens 300 Betten**
  - ❖ **Ausweisung von Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau**
- **Förderung 100 %** der entstandenen und nachgewiesenen **Kosten, höchstens € 20.000,--**
- **Fördermöglichkeit voraussichtlich ab 1.1.2022**

# Beherbergungsgroßbetriebe

ab 1.1.2022



**Ergänzung der Bedachtnemkriterien bezüglich der Ausweisung von Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe (§ 48 Abs. 4 TROG)**

## ➔ Welche Kriterien muss Projekt erfüllen?

- den Schutz des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf eine **qualitätsvolle Gestaltung** der Betriebe und deren Eingliederung in die Siedlungsstruktur



## ➔ Beurteilung ob Kriterien erfüllt :

- **Befugte Personen**, z.B. Architekten, Raumplaner
- **EMPFEHLUNG** → Beiziehung von Gestaltungsbeiräten, z.B. **Landesgestaltungsbeirat**



# Beherbergungsgroßbetriebe

ab 1.1.2022



## Ergänzungen der TBO in Bezug auf Beherbergungsgroßbetriebe (§§ 31 Abs. 4 und 32 Abs. 11 TBO)



**Was wird bei einem Neubau oder der wesentlichen Änderung** des äußeren Erscheinungsbildes derartiger Gebäude **benötigt?**

- der Behörde ist **zwingend** als Teil der Bauunterlagen ein **Arbeitsmodell des Bauvorhabens** samt Darstellung des **umgebenden Baubestandes** vorzulegen.
- Aufstellung eines **Schaugerüstes** ist verpflichtend



**Beurteilung der Auswirkungen auf das Orts-, Straßen- oder Landschaftsbild:**

- **verpflichtend** durch Sachverständige, die entweder die Befugnis als **Architekten** oder als **Raumplaner** haben
- ergänzend vorab **Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat des Landes empfohlen**



# PAUSE

# Überörtliche Raumordnung

ab 1.1.2022



- **Änderungen von Raumordnungsprogrammen (§ 10 Abs. 6 TROG):**
  - **Klarstellung**, dass auch bei **Fortschreibungen** Verfahren für Bagatellfälle anwendbar ist
  
- **Ausnahmen von Raumordnungsprogrammen (§ 11 TROG):**
  - ausdrückliche Regelung, dass **auch für die Änderungen von örtlichen Raumordnungskonzepten** gilt (§ 11 Abs. 1 und 2 TROG)
  - **Einführung** der Möglichkeit **Ausnahmegenehmigungen** für **geringfügige Baulandausweisungen** in überörtlichen Freihalteflächen zu erteilen (§ 11 Abs. 2 TROG)
  - **Ausweitung** des **Verbotes** von Ausnahmegenehmigungen auf **naturschutzrechtlich besonders geschützte Gebiete** (§ 11 Abs. 1 und 2 TROG)

# Überörtliche Raumordnung

ab 1.1.2022



## ➤ **Präzisierung des Inhalts** von **Regionalplänen** (§ 24 Abs. 1 TROG):

- müssen **jedenfalls Ziele und Maßnahmen zur Konkretisierung** der Ziele und Grundsätze der überörtlichen Raumordnung für den Planungsbereich enthalten

## ➤ **Stärkung der Planungsverbände** (§ 24 Abs. 2 TROG):

- **Verpflichtung zur Mitwirkung** der Planungsverbände an der **Erhebung der touristischen Strukturen von Verbandsgemeinden** im Rahmen von Fortschreibungen
- **Unterstützung der Gemeinden** als Träger von Privatrechten **bei Vorbereitung und Umsetzung**
  - ❖ von Vorhaben mit **überörtlicher Versorgungsfunktion**
  - ❖ von Einrichtungen der **Daseinsvorsorge**
  - ❖ zur Sicherung und Entwicklung von **Erholungsräumen**
  - ❖ auf den Gebieten des **Verkehrs für alle Verkehrsarten**, der **technischen oder sozialen Infrastrukturen**

# Überörtliche Raumordnung



**die Unterstützung der beteiligten Gemeinden als Träger von Privatrechten bei der Vorbereitung und Umsetzung von Vorhaben**

- **Einrichtungen mit überörtlicher Versorgungsfunktion:**
  - ❖ Einkaufszentren, große Lebensmittelmärkte, Recyclinghöfe, Leitungsinfrastruktur, Sportinfrastrukturen mit regionaler Bedeutung
- **Einrichtungen der Daseinsvorsorge:**
  - ❖ Wasserversorgung, Abwasser- und Müllentsorgung, Gesundheits- und soziale Dienstleistungen, öffentlicher Personen-Nahverkehr
- **Sicherung und Entwicklung von Erholungsräumen:**
  - ❖ vor allem solche im Stadtumland (Themen insbesondere: illegale Bike Trails, Grillplätze, Lösungen für Transport und Parken)
- **auf den Gebieten des Verkehrs für alle Verkehrsarten, der technischen oder der sozialen Infrastrukturen:**
  - ❖ insbesondere im PV abgestimmte und akkordierte örtliche Mobilitätskonzepte, Verbindung und Vereinheitlichung von örtlichen Radwegenetzen, Abstimmung und Koordination von Standorten und Baulichkeiten von sozialen Einrichtungen im Planungsverband

# Örtliche Raumordnung

ab 1.1.2022



## ➤ **Gemeindekooperation** (§ 27 Abs. 1 TROG):

- **Verpflichtung** zur **Abstimmung mit betroffenen Gemeinden** bei Entwicklungen, die auf diese Auswirkungen haben

## ➤ **Photovoltaikanlagen** (§§ 38 bis 41, 43, 52 und 52a TROG):

- Ergänzung der **Zulässigkeit** von Photovoltaikanlagen in **allen Widmungskategorien** um Anlagen auf **Flachdächern**
  - ❖ Neigung **höchstens 15°**
  - ❖ **Abstand** zum Dachrand muss **mindestens Aufbauhöhe** entsprechen, wenn keine Attika vorhanden ist



# Raumordnungsverfahren

ab 1.1.2022



- **Ortsübliche Stadel im Freiland** (§ 41 Abs. 2 TROG):
  - bei **Einschüttungen** in Hanglagen **Mauern bis 1,50 m** zulässig
  
- **Sevesobetriebe** (§§ 64, 67 und 68 TROG):
  - Einführung einer **qualifizierten Öffentlichkeitsbeteiligung** bei räumlichen Entwicklungen im **Gefährdungsbereich** von Seveso-Betrieben
  - entspricht Verfahren bei Umweltprüfungen, aber kein Umweltbericht erforderlich
  - gilt auch für Bebauungspläne
  
- **Widmungsanregungen** (§ 73 Abs. 1 TROG):
  - **Verpflichtung** des Widmungswerbers zur **Bekanntgabe** aller in seinem **Eigentum** befindlichen **Grundstücke** in der jeweiligen Gemeinde und den Nachbargemeinden

# Übergangsbestimmungen



## ➤ **Handelsbetriebe** (§§ 114 Abs. 7 und 8 TROG):

- Gemeinden mussten für **unbebaute Sonderflächen** für **Handelsbetriebe** bis spätestens 31.3.2021 die nach § 48a Abs. 4 erforderlichen **Zusatzfestlegungen für Mehrfachnutzungen** und **mehrgeschossige Bauweise** widmen, bei Nichtbeachtung keine Baubewilligung zulässig
- Für am 31.12.2019 **anhängige Bauverfahren** gelten die Anforderungen des § 48a Abs. 4 nicht. Baubewilligung erlischt, wenn nicht innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft Baubeginn erfolgt oder Bauvorhaben nicht innerhalb eines Jahres danach vollendet wird. Fristerstreckungen sind unzulässig.

# Allgemeine Bestimmungen

## ➤ Ausnahmen (§ 1 Abs. 3 TBO):

- **Zelte und bauliche Anlagen vorübergehenden Bestandes**, die im Rahmen öffentlicher anmeldepflichtiger Einzelveranstaltungen aufgestellt / errichtet werden
- **Verringerung der Fläche für Mobilheime** samt weiterer Einrichtungen von 60 auf 45 m<sup>2</sup> in Anpassung an eine entsprechende Änderung des Tiroler Campinggesetzes 2001



- ausdrückliche **Ausnahme für geschlossene Jauche- und Güllegruben** im Rahmen landwirtschaftlicher Betriebe im Freiland und auf Sonderflächen nach §§ 44, 45 oder 47 TROG – ab 1.1.2022

# Allgemeine Bestimmungen

## ➤ Begriffsbestimmungen (§ 2 TBO) – ab 1.1.2022:

- Ergänzung der Definition für **Folientunnels**:
  - ❖ **keine dauerhafte Fundamentierung** und Tragkonstruktion **oder Punktfundamente** mit darauf aufgesetzter Tragkonstruktion
  - ❖ nur für die **Dauer des jahreszeitlich notwendigen Schutzes** von landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen
  - ❖ **Verschließbarkeit an den Stirnseiten** im erforderlichen Ausmaß, bei technischer Notwendigkeit auch aus anderen Materialien



# Allgemeine Bestimmungen

## ➤ Begriffsbestimmungen (§ 2 TBO) – ab 1.1.2022:

- Neue Definition für **Weideunterstände**:
  - ❖ **Höchstens dreiseitig umschlossene** bauliche Anlagen in **Holzbauweise** mit ausschließlich **Punktfundamenten**
  - ❖ Situierung **nur auf Weideflächen**
  - ❖ nur **zum Schutz** von Weidetieren vor Witterungseinflüssen **während** der **Weidezeit**
  - ❖ **Weidezeit** ist die Vegetationszeit, solange Weideaufwuchs vorhanden ist
  - ❖ nicht für dauerhafte Unterbringung von Tieren



- ❖ jedenfalls anzeigepflichtig



Im Freiland nur bis 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig

# Bebauungsbestimmungen

## ➤ Abstände von Verkehrsflächen (§ 5 TBO):

- **Unterflursysteme zur Abfallsammlung** dürfen auch **vor Straßen- und Baufluchtlinien** ragen oder davor errichtet werden, wenn
  - ❖ weder Orts- und Straßenbild noch Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs beeinträchtigt werden
  - ❖ vor Straßenflucht muss Straßenverwalter zustimmen
  - ❖ Ausnahme gilt nicht für Problemstoffe und gefährliche Abfälle
- **Berücksichtigung von Bebauungsregeln** in örtlichen Raumordnungskonzepten – ab 1.1.2022
  - ❖ Subsidiarität der gesetzlichen Abstandsregeln auch gegenüber Bebauungsregeln



# Bebauungsbestimmungen

ab 1.1.2022



## ➤ **Abstände von Verkehrsflächen (§ 5 TBO):**

- Ermöglichung von **Fassadenbegrünungen** vor der Baufluchtlinie und der Straßenfluchtlinie
  - ❖ **vor Baufluchtlinie immer zulässig**
  - ❖ **vor Straßenfluchtlinie** wenn Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und Straßenverwalter zustimmt
  - ❖ für Gebäude, die am 1.3.1998 bestanden haben, ist zudem mit Zustimmung des Straßenverwalters ein **Überbauen der Grundgrenze** um bis zu 50 cm zulässig (§ 71 Abs. 8a TBO).
  - ❖ Fassadenbegrünungen umfassen Rankhilfen für Kletterpflanzen, bodengebundene und wandgebundene Vertikalbegrünungen (**ÖNORM L 1136**, Ausgabe 2021-04-01)
- **Klarstellung**, dass **Zufahrten und Stellplätze vor Baufluchtlinien** ragen oder davor errichtet werden dürfen, wenn weder Orts- und Straßenbild noch Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs beeinträchtigt werden

# Bebauungsbestimmungen

ab 1.1.2022

➤ **Abstände von Verkehrsflächen (§ 5 TBO):**

- **Schankgärten und Bühnenaufbauten dürfen** vor Straßenfluchtlinien ragen, wenn Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und Straßenverwalter zustimmt



# Bebauungsbestimmungen

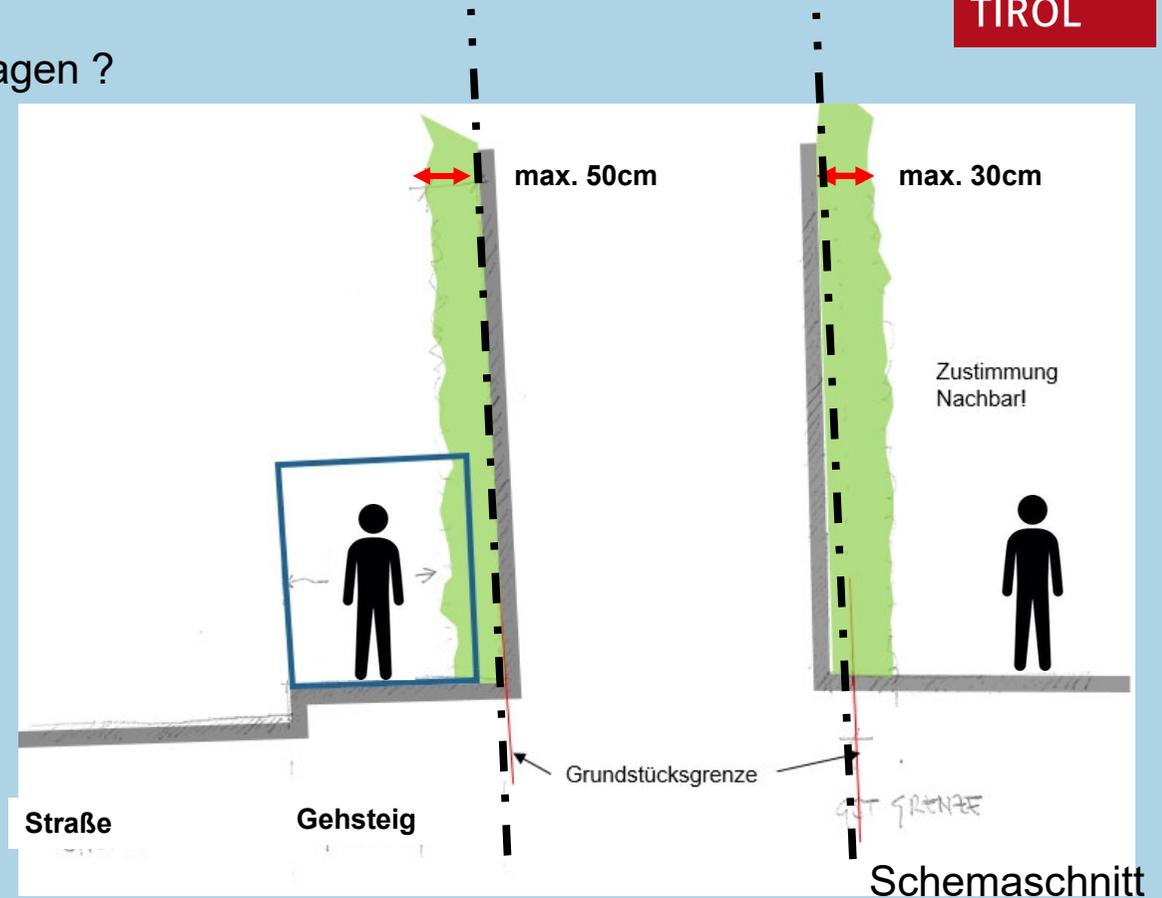


## ➤ **Abstände von den übrigen Grundgrenzen (§ 6 TBO):**

- für die Abstände von Bienenständen und Bienenhäusern gelten die Bestimmungen des § 3 Tiroler Bienenwirtschaftsgesetz 2019
- Höhenbeschränkung für begehbare Dächer und Terrassenüberdachungen mit 2,80 bzw. 3,50 m mittlerer Wandhöhe
- Ausweitung der Regelung für Rankhilfen auf alle Fassadenbegrünungen – ab 1.1.2022:
  - ❖ **bis 30 cm Parallelabstand vor der Wandhaut**
  - ❖ für Gebäude, die am 1.3.1998 bestanden haben, ist zudem mit Zustimmung des Grundeigentümers ein **Überbauen der Grundgrenze** um bis zu 30 cm zulässig (§ 71 Abs. 8a TBO).

# Bebauungsbestimmungen

Was dürfen Fassadenbegrünungen überragen ?

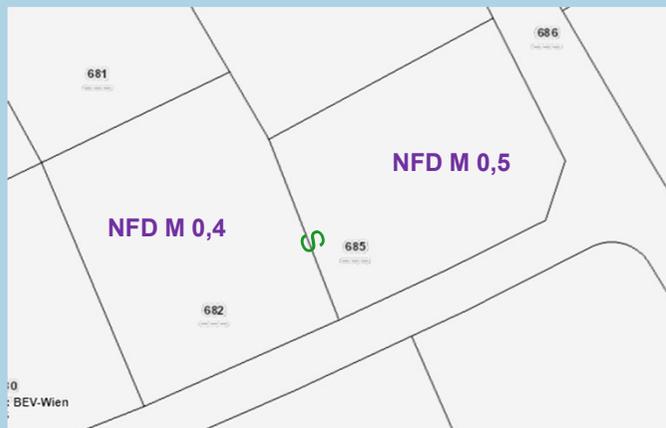


# Gestaltung des Baulandes

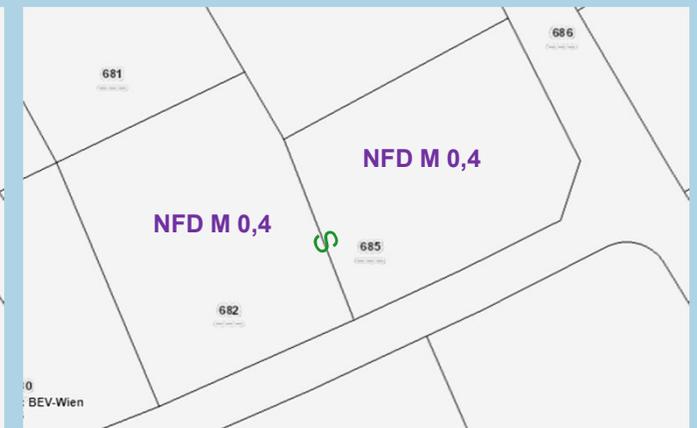
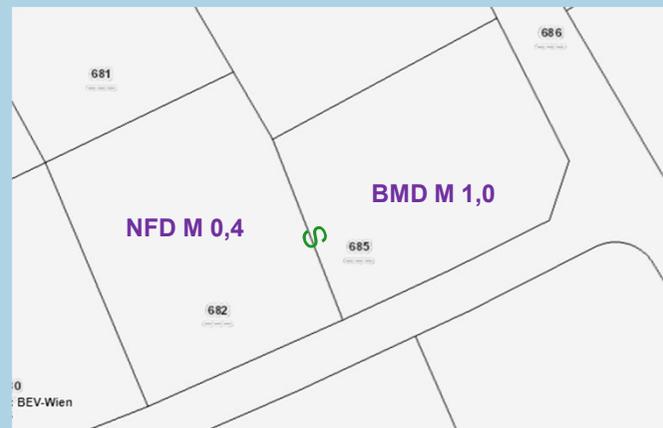


- **Klarstellungen bei Änderungen von Grundstücksgrenzen (§ 16 TBO) – ab 1.1.2022:**
  - bei Flächen mit **Bebauungsplanpflicht** ist eine Grundstücksänderung **nur zulässig**, wenn ein **Bebauungsplan besteht**
  - Grundstücksänderungen dürfen **Bebauungsregeln nicht widersprechen**
  - durch die Grundstücksänderung darf kein Bauplatz mit unterschiedlich festgelegten Baudichten entstehen
    - ❖ Bezugsgröße der Dichtefestlegungen ist immer der jeweilige Bauplatz
    - ❖ Bebauungsplan muss vorher so geändert werden, dass nach Durchführung der Grundstücksänderung wieder eine einheitliche Dichtefestlegung der gleichen Art für den neuen / geänderten Bauplatz gilt

# Gestaltung des Baulandes



TROG- und TBO-Novellen Sommer 2021



Amt der Tiroler Landesregierung  
Abt. Bau- und Raumordnungsrecht  
Abt. Raumordnung und Statistik

# Bauvorschriften



## ➤ Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (§§ 20 bis 26 TBO):

- Zur Umsetzung verschiedener Richtlinien der EU wurden die Regelungen zur **Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden umfassend überarbeitet**, wobei folgende wesentliche Änderungen erfolgten:
  - ❖ Änderung der Legaldefinition für „**Größere Renovierungen**“
  - ❖ Flexibilisierung durch Ermöglichung des **gleichwertigen Abweichens**
  - ❖ Berücksichtigung des **kostenoptimalen Niveaus** bei der Berechnung der Gesamtenergieeffizienz
  - ❖ **Stärkung der Alternativenprüfung**
  - ❖ **Übergangsbestimmung** für am 31.5.2020 anhängige Bauverfahren
- Einführung einer **Energieausweisdatenbank** ab 1.1.2022
  - ❖ nähere Regelung erfolgt durch Verordnung
  - ❖ eigene Softwarelösung nach dem Vorbild anderer Bundesländer
  - ❖ Heizungsanlagenbank wird im Laufe des Jahres 2022 ebenfalls eingeführt werden

# Bauverfahren

ab 1.1.2022



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

- Terrassenüberdachungen bis 15 m<sup>2</sup> Grundfläche

➤ **Bauverfahren** (§ 32 Abs. 3 TBO):

- Übernahme der **Land- und Forstwirtschaftsinspektion** in die TBO als **Beteiligte** im Bauverfahren aus der früheren Landarbeitsordnung

➤ **Bauverfahren** (§ 33 Abs. 7 TBO):

- **Klarstellung**, dass nur **Straßenverwalter** von Straßen **im Sinne des Straßengesetzes** Parteistellung im Bauverfahren haben

# Bauverfahren

ab 1.1.2022



## ➤ Vorübergehende Benützung von Nachbargrundstücken (§ 43 Abs. 3 TBO):

- **Klarstellung** der **gesetzlichen Duldungspflicht** beim **Hineinragen von Kränen** in den Luftraum des Nachbargrundstücks

## ➤ Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes (§ 46 Abs. 9 TBO):

- **baupolizeilicher Auftrag** bei Nichterfüllung der **Verpflichtung** zur Errichtung von **Ladepunkten für Elektrofahrzeuge** an den Eigentümer der baulichen Anlage – ab 1.1.2025



# Sonstige Vorhaben

## ➤ Abbruch von Gebäuden (§ 49 Abs. 1 und 3 TBO):

- **Anpassung** an das Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021
  - ❖ Abbruch in **geschützten Zonen** ist **bewilligungspflichtig** nach SOG 2021
  - ❖ **generelles Abbruchverbot** für charakteristische Gebäude

## ➤ COVID-19 Sonderregelungen (§ 55a TBO):

- **vereinfachtes Verfahren** für **Ausweichräumlichkeiten für Schulen und medizinische Versorgungseinrichtungen**
- befristet bis 30.6.2022

## ➤ Übergangsbestimmungen (§ 71 Abs. 7 TBO):

- **Klarstellung**, dass die nachträgliche Anbringung von **Vollwärmeschutz bis 20 cm** bei der Berechnung der **Baumasse nicht zu berücksichtigen** ist

**Danke für die Aufmerksamkeit!**