



An das
Amt der Tiroler Landesregierung
Verfassungsdienst
Eduard-Wallnöfer-Platz 3
6020 Innsbruck

E-Mail: verfassungsdienst@tirol.gv.at

Entwurf jeweils eines Gesetzes, mit dem das Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 und die Tiroler Bauordnung 2011 geändert werden; Begutachtung

GZ: VD-885/1390-2016 und 265/906-2016

Referent: RA Dr. Michael Sallinger, LL.M.

Innsbruck, am 13. Mai 2016

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Tiroler Rechtsanwaltskammer dankt für die Übermittlung des Entwurfes jeweils eines Gesetzes, mit dem das Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 und die Tiroler Bauordnung 2011 geändert werden, und erstattet in offener Frist nachstehende

STELLUNGNAHME:

Anlass ist das Schreiben der Tiroler Landesregierung VD-885/1390-2016 betreffend den Entwurf jeweils eines Gesetzes, mit dem das Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 und die Tiroler Bauordnung geändert werden sollen.

**DIE TIROLER
RECHTSANWÄLTE**

Wir sprechen für Ihr Recht

A Zu den Änderungen des TROG

1. Übersicht

Die tiefgreifenden Veränderungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes haben – im Wesentlichen – folgenden Hintergrund:

a) Im Bereich der überörtlichen Raumordnung kommt es zu bestimmten **vereinfachenden** Regelungen in Bezug auf überörtliche Planung und die Handhabung der überörtlichen Planungsinstrumente.

b) Im Bereich der **örtlichen Raumordnung** liegt – demgegenüber – der Schwerpunkt der Novelle insoweit, als dass

- der Freizeitwohnsitzbegriff neu gefasst wird
- die Freizeitwohnsitzvorschriften im Tiroler Raumordnungsgesetz zur Vermeidung von „Umgehungen“ wesentlich verschärft werden
- die Bestandsaufnahme als Vorbereitungsgrundlage der Instrumente der örtlichen Raumordnung präzisiert werden soll
- die sogenannte „bauliche Entwicklungsplanung“ geschaffen werden soll
- im Bereiche der Vertragsraumordnung wesentliche Änderungen erfolgen
- auch den Gemeinden ein Kontrahierungszwang auferlegt wird
- die Vorschriften über Seveso-Betriebe zum Teil neu geordnet werden
- die Zulässigkeit bestimmter Widmungen „standardisiert“ wird
- das Bauen im Freiland verändert wird
- die Sonderflächenbestimmungen textlich neu geordnet werden
- einige andere **Adaptierungen** erfolgen
- Bebauungspläne für Gebiete und Grundflächen im Freiland geschaffen werden sollen, die außerhalb baulicher Entwicklungsbereiche liegen
- die Bauflucht- und Baugrenzzlinien verändert werden sollen
- das „verpflichtete Planungsgespräch“ geschaffen wird
- das Kundmachungswesen „adaptiert“ werden soll
- bestimmte Rechtsbereinigungsvorschriften erlassen werden.

2. Stellungnahme im Grundsatz

Im Grundsatz ist zu der Novelle zu sagen:

a) In Bereich der Freizeitwohnsitze, der Vertragsraumordnung und des so genannten Planungsgesprächs – dessen Einführung begrüßt wird – berührt die Novelle vor allem auch verfassungsrechtliche Fragen; im Bereich des Rechtes der Freizeitwohnsitze werden aus der Sicht dieser Stellungnahme die verfassungsrechtlichen Möglichkeiten überdehnt.

b) Unter dem Gesichtspunkt der Verrechtlichung des Planungsverfahrens an sich bleiben zwei wesentliche Punkte offen, die seit langem ein Desiderat der rechtssuchenden Bevölkerung darstellen:

- nach wie vor gibt es kein verbindliches und vor allem auch kein verpflichtendes Register der öffentlich-rechtlichen Festlegungen betreffend Grundstücke. Das ist gewiss eine Aufgabe, die die Kompetenz des Bundeslandes Tirol allein übersteigt. Dennoch wäre ein solches, mit öffentlichem Glauben versehenes und einfach zugängliches Register ein wesentlicher Fortschritt in Richtung auf die Erreichung von Rechtssicherheit.
- auch die das Verfahren betreffend die Erlassung und die Änderung von Raumordnungsplänen betreffenden Bestimmungen des Gesetzes, im Besonderen betreffend die Zugänglichkeit sämtlicher Materialien zu den Plänen und deren Erlassung lassen nach wie vor insoweit zu wünschen übrig, als dass es nicht in das Entgegenkommen oder Belieben der Behörden gestellt sein kann, diese Unterlagen und die Ergebnisse des aufsichtsbehördlichen Verfahrens, die oft zu der Auslegung von Plänen maßgeblich sind, zur Verfügung oder eben nicht zur Verfügung zu stellen.

c) Unter dem Gesichtspunkt der Vorhersehbarkeit und der Anwendbarkeit des Rechts erscheint ein nicht unbeträchtlicher Teil der Bestimmungen der Novelle, vor allem jene, die auf komplexen auch verfassungsrechtlichen Erwägungen beruhen, für den Rechtsanwender nur bedingt brauchbar, weil die rechtlichen Voraussetzungen der Anwendung der Bestimmungen und die rechtlichen Voraussetzungen hierfür oft nur sehr schwierig zu erfassen sind. Daher muss im Gesamten unter dem Gesichtspunkt des Rechtsschutzes der Betroffenen erwogen werden, eine Vereinfachung der in Frage kommenden Bestimmungen vorzunehmen.¹

d) Auf rechtspolitische Fragen wird in der Stellungnahme nicht eingegangen; das betrifft, nur unter anderem, auch die Frage der Erweiterung der Möglichkeiten bestimmter Freizeitwohnsitznutzungen in dem landwirtschaftlichen Bereich. Dabei handelt es sich um eine grundsätzliche Wertungsentscheidung des Gesetzgebers, die gewiss in einem bestimmten Spannungsfeld zu den sonstigen Intentionen desselben Gesetzgebers steht, Nutzungen solcher Art einzuschränken und zu versuchen, vor allem die Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung an leistbaren Hauptwohnsitzen sicherzustellen. Es erscheint in dieser Hinsicht auch fragwürdig, wenn auf der einen

¹ Nur ein Beispiel für die Regelungstechnik, die mit Regel-Ausnahme-Verfahren und Verweisen arbeitet:

Ziffer 15 Nov: Abs. 4 des § 13 wird durch folgende Abs. 4 und 4a ersetzt:

„(4) Die Baubewilligung für Neubauten, die ganz oder teilweise als Freizeitwohnsitze verwendet werden sollen, sowie für Zu- und Umbauten und die Änderung des Verwendungszweckes von bisher anderweitig verwendeten Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen Gebäudeteilen, durch die Freizeitwohnsitze neu geschaffen werden sollen, darf unbeschadet der sonstigen Bewilligungsvoraussetzungen nur erteilt werden, wenn für das betreffende Grundstück eine Festlegung nach Abs. 2 zweiter und dritter Satz vorliegt und die höchstzulässige Anzahl an Freizeitwohnsitzen nicht überschritten wird. Maßgebend ist die Anzahl der Freizeitwohnsitze aufgrund des Verzeichnisses der Freizeitwohnsitze nach § 14 Abs. 1.

(4a) Abweichend von Abs. 4 dürfen auf Sonderflächen für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen sowie auf Sonderflächen für Hofstellen Neubauten, die ganz oder teilweise als Freizeitwohnsitze verwendet werden sollen, nicht errichtet werden. Im Übrigen darf im Fall von Freizeitwohnsitzen auf Sonderflächen für Hofstellen weiters das nach § 44 Abs. 5b lit. c zulässige Höchstmaß der Wohnnutzfläche nicht überschritten werden.“

Seite die Möglichkeiten einer solchen Nutzung sektoral ausgeweitet werden, auf der anderen Seite aber eine verfassungsrechtlich fragwürdige Verschärfung der sonderverwaltungsstrafrechtlichen Bestimmungen eingeführt werden soll.

e) In einem weiteren Bereich beschäftigt sich die Novelle mit einer weitgehenden und durchgreifenden Veränderung des Rechtes der landwirtschaftlichen und der forstwirtschaftlichen Flächen und deren Nutzung. Wie schon zu d) gilt auch hier, dass es sich dabei um eine legislative Schnittmenge zwischen sinnhafter Erweiterung von bestehenden Bestimmungen und Interessenjurisprudenz handelt. Daher wird auf diese Bestimmungen, die sich legislativ in dem Rahmen des Zulässigen bewegen, weiter nicht eingegangen. Kritisch aber soll bemerkt werden, dass das TROG 2011 in der Fassung der vorliegenden Novelle das Abbild einer in sich dispersen, von unterschiedlichen Interessen geprägten Gesetzgebung darstellt, dem deutlich anzusehen ist, dass es gelegentlich weniger um das rechtliche Ganze, als mehr um die Befriedigung sehr unterschiedlicher Interessen geht. Dass man dem Gesetz zudem ablesen kann, welche Interessen mit besonderem Durchsatz und besonderem Gelingen umgesetzt werden, ist ein Phänomen, das man feststellen kann, das zu bewerten aber eine Frage ist, die außerhalb des Rechtlichen steht und daher auch nicht Gegenstand einer entsprechenden Beurteilung aus dieser Sicht sein kann. Im Ganzen aber, und hier berühren das eben Beschriebene und der Stand der Gesetzgebung einander schon, muss überlegt werden, ob die rechtlichen Reflexe einer solche gesetzgeberischen Grundhaltung der Effektivität der Raumordnung als einer basalen rechtlichen und gesetzlichen Funktion in einem demokratischen Rechtsstaat dann noch genügen kann, wenn die Anwendung der darin enthaltenen Bestimmungen – vor allem des Übergangs- und des Verweisungsrechts – Denksportaufgaben darstellt, und wenn an die Stelle der vorausschauenden Gesamtplanung die legislative Einzelfallgestaltung tritt.

3. Zu einzelnen Bestimmungen

3.1 Hinweis

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass **nicht zu allen** Bestimmungen Stellung genommen wird, sondern **nur zu jenen**, die – über ein entsprechendes rechtspolitisches Interesse hinaus – auch, gemessen an der praktischen Erfahrung, wesentlich erscheinen.

3.2 Zu den Bestimmungen betreffend Einkaufszentren (§ 8)

Zu den Bestimmungen betreffend EKZ ist grundsätzlich zu sagen, dass die Bestimmungen über Einkaufszentren **insoweit** gravierend verbesserungsfähig sind, als dass sie – nach wie vor – nicht aus „einem Guss“ sind, nicht ausreichend sachlich differenzieren.

Insbesondere mit Altbeständen gehen sie z.T. so um, dass dies nach Maßgabe von Interessenabwägung und Gleichheitsgrundsatz nicht nachvollziehbar erscheint und – insbesondere – das in der Praxis nur wenig bewährte System der „Kernzonenwidmung“ fortgeschrieben wird, **ohne** dass auch hier auf die historische Entwicklung dieser – in der Praxis nun einmal vorhandenen – Handelsform Bezug genommen wird.

3.3 Zu den Bestimmungen betreffend Freizeitwohnsitze

a) Die Bestimmungen betreffend **Freizeitwohnsitze** haben – grundsätzlich – in der Öffentlichkeit entsprechende Berücksichtigung erfahren, zumal zukünftig, auch die Möglichkeit der Schaffung neuer Freizeitwohnsitze in bäuerlichen Betrieben gegeben sein kann (Ziffer 14 der Novelle).

Dass die grundsätzliche Möglichkeit einer solchen Nutzung eingeräumt wird, ist eine rechtspolitische Entscheidung, auf die hier nicht eingegangen wird, weil sie in dem Bereich der Gesetzgebung liegt. Dass in einem bestimmten Umfange die Erweiterung der möglichen Nutzungskategorien an sich, die eine solche Nutzung zulassen auch auf der Ebene der Flächenwidmung sinnvoll sei, soll nicht in Abrede gestellt werden, weil damit zugleich eine Gleichbehandlung der in Frage kommenden Nutzungskategorien des TROG eingeführt wird.

Dazu werden einige weitere, sehr kasuistische Bestimmungen geschaffen, auf deren Grundlage man davon ausgeht, dass die ausreichende Sicherung öffentlicher Interessen nachgewiesen werden kann.

Dass diese Regelungen in einem grundsätzlichen Widerspruch zu der Idee der Raumordnung als der Vorgabe eines rechtlichen Rahmens, der im wesentlichen zielorientiert ist, stehen, liegt auf der Hand; das zeigt auch das Dilemma, in dem diese Vorschriften und ihre Entwicklung sich seit langem befinden: dass nämlich immer mehr an einzelnen Lebenssachverhalten immer tiefer mit immer mehr Regelungen erfasst wird. Dies muss letztlich auch dazu führen, dass eine Komplexität der Bestimmungen obwaltet, die es dem Einzelnen nicht mehr möglich macht, deren Anwendung in ausreichender Weise vorher zu sehen.

b) Nun aber wird – mit dem Gesetz – darüber hinaus auch eine „Verschärfung“ der Strafbarkeitsvoraussetzungen bei Freizeitwohnsitzen geschaffen.

Einerseits dehnt § 13 a Abs. 4 die Strafbarkeit im Wege des „Territorialitätsprinzips“ insoweit aus, als dass sogar die verbotswidrige Überlassung von Wohnsitzen als Freizeitwohnsitze, wenn sie in einem anderen Land oder Staat bzw. von diesem aus erfolgt, unter Strafe gestellt wird.

Ob dies **völkerrechtlich** zulässig sei, ist eine Frage. Dass es überschießend ist und dem Regelungsgegenstand nicht angemessen, zeigt ein Vergleich mit der gegebenen Schwere bei anderen Delikten, bei denen solche Strafbarkeitsvoraussetzungen gegeben sind.

Aus verfassungsrechtlicher Sicht erscheint es auch so, dass die Ingebrauchnahme des Subsidiaritätsvorbehaltes nach § 2 Abs. 1 VStG **unmaßstäblich** bzw. unverhältnismäßig ist.

c) **Zugleich** ist auch zu sagen, dass die Erbringung eines „Nachweises“ des Aufenthaltes im Sinne des § 13 a Abs. 5 Tiroler Raumordnungsgesetz verfassungsrechtlich zu hinterfragen sein wird:

Dies erkennen auch die Erläuternden Bemerkungen, die ausdrücklich sagen, die Bestimmungen beinhalten **keine** echte Beweislastumkehr, das aber letztlich in dem

Sinne einer Behauptung so aufstellen. Dass nämlich in der Praxis die Unterscheidung zwischen einer echten und einer unechten Beweislastumkehr nur schwerlich in den rechtlichen Alltag Eingang finden wird, ist eine Tatsache, die anzunehmen dürfen, die Erfahrung lehrt.

Dass die verfassungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Novelleninhalte auch bei den Redaktoren des Gesetzes durchaus Gegenstand erheblicher Überlegungen gewesen ist, zeigen die weitläufigen Ausführungen und Begründungen vornehmlich verfassungsrechtlichen Inhalts, die in die EB aufgenommen worden sind und über weite Strecken bereits wie eine Vorwegnahme jener Argumente gelesen werden können, die in einem Gesetzesprüfungsverfahren vorgebracht werden sollen, um die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der Bestimmungen untermauern zu können.

d) Wenn also gesagt wird, dass aus dem Umstand, dass der Nachweis einer bestimmten Nutzung nicht erbracht wird, dementsprechend „nicht zwingend“ auf eine tatbestandliche Nutzung geschlossen werden könnte, so stellt sich die Frage, welchen **Sinn** die Bestimmung haben soll, wenn darüber hinaus – Art. 6 EMRK – auch das Schweigerecht „nicht“ betroffen sei. Dann stellt sich die Frage, worum es sich bei der Regelung drehen soll: ob es sich bloß um eine Bestimmung handelt, die eine Mitwirkungspflicht des Betroffenen verstärken solle, oder aber um eine Bestimmung, die den Sinn hat, die **Offizialmaxime** zu bedingen.

Im Ganzen handelt es sich um eine Bestimmung, die jedenfalls aus der Sicht der europäischen Grundrechtsdoktrin und im Lichte des Art 47 EGRC dazu geeignet sein kann, die Rechte des Einzelnen in einer Weise zu beschneiden, die durch ein öffentliches Interesse und den verfolgten Zweck nicht ausreichend zu rechtfertigen sind. Immerhin muss, so erscheint es dem Betrachter, auch hinsichtlich der Gravität und Evidenz eines möglichen Rechtsverstoßes und den grundrechtlichen Folgen für das Ermittlungsverfahren unterschieden werden.

e) Ebenso richtig ist, dass sachlich angemessene, inhaltlich bestimmte, mit der **Grundrechtsordnung übereinstimmende** Regelungen geschaffen werden dürfen, die es der Behörde ermöglichen, auf der Grundlage der verfahrensrechtlichen Bestimmungen des AVG und der sonstigen verfahrensrechtlichen Grundlagen des VStG zu entsprechenden Ergebnissen zu gelangen.

Nicht aber zutreffend ist es, dass im Kernbereich eines Verwaltungsstrafverfahrens, wobei das Delikt mit entsprechend hoher Strafe pönalisiert ist, dem Betroffenen über eine Mitwirkungspflicht hinaus, eine Nachweispflicht auferlegt wird, wobei – darüber hinaus – die einfach gesetzliche Nachweispflicht im Kernbereich des Art. 6 MRK steht.

Es ist unzweifelhaft, dass derjenige, der entgegen der in der Novelle beinhalteten Auskunftspflicht schweigt, für sich gravierende Rechtsnachteile auf sich zu nehmen hat. Diese Rechtsnachteile, die nicht nur rechtlich, sondern auch faktischer Natur sind, sind jedenfalls nicht verhältnismäßig im Vergleich zum angestrebten Zweck. Es kann in einer derartigen Bestimmung sehr wohl auch eine „**obrigkeitsstaatliche**“ Regelungsdichte gesehen werden, die **überschießend** ist.

3.4 Zur Vertragsraumordnung

Die vorliegende Novelle ist eine „systematische“ Fortentwicklung des Bestandes raumordnungsrechtlicher Vorschriften zu dem Gegenstand mit der Maßgabe, dass der im § 33 Abs. 5 der Novelle enthaltene „Kontrahierungszwang“ eine vertyppte zivilrechtliche Bestimmung darstellen wird, deren kompetenzrechtliche Grundlage sich aus Art. 15 Abs. 9 B-VG ergeben soll.

Nachdem man schon bislang annehmen durfte, dass ein derartiger Kontrahierungszwang möglicherweise auf den zivilrechtlichen Bestimmungen über den Gleichbehandlungsgrundsatz und seine horizontale Geltung im Privatrechtsverkehr abgeleitet werden könnte, erscheint die kompetenzmäßige Stützung auf Art. 15 Abs. 9 B-VG als zulässig.

Bei aller Fragwürdigkeit des gegebenen Instruments aus verfassungsrechtlicher Sicht und bei der Fremdheit des so genannten verwaltungsrechtlichen Vertrages zur Typologie der Rechtssatzformen des öffentlichen und des privaten Rechtes an sich, erscheint der Versuch einer weiteren Verrechtlichung in diesem Bereich mit Sicherheit sinnvoll und auch zweckmäßig.

Daher kann er begrüßt werden. Das gilt im Besonderen für die neue Bestimmung in § 31 TROG

„(5) Können von der Gemeinde im Rahmen ihres Planungsermessens erwogene, insbesondere von den betroffenen Grundeigentümern vorgeschlagene Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes oder eines Bauungsplanes trotz Erfüllung der sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen nur dann in Übereinstimmung mit sämtlichen maßgebenden Zielen der örtlichen Raumordnung bzw. Festlegungen übergeordneter Planungsinstrumente der Gemeinde gebracht werden, wenn ergänzend Verträge nach Abs. 2 mit den betroffenen Grundeigentümern abgeschlossen werden, so dürfen diese Festlegungen nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass vor der Beschlussfassung darüber entsprechende Verträge zustande gekommen sind. Besteht zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern Einvernehmen über die im Hinblick auf den Vertragszweck notwendigen und angemessenen Inhalte eines solchen Vertrages, so ist die Gemeinde zum Vertragsabschluss verpflichtet.“

Diese Bestimmung ist ein beredtes Zeugnis von einer vertieften verfassungsrechtlichen Befassung mit dem heiklen Gegenstand solcher Verträge und versucht auch erstmal einen Schritt in Richtung auf eine (sanfte) Verrechtlichung der Planungsinteressen des Einzelnen zu gehen.

Dabei wird nicht verkannt, dass, auch in Zukunft, eine wesentliche Frage sein wird, ob die Gleichbehandlung der Rechtssubjekte in die Praxis übersetzt werden kann. Ebenso wird es eine Frage bleiben, in welchem Umfang die zivilrechtliche Gültigkeit solcher Verträge besser abgesichert werden kann, als bisher. Solange nämlich schon die objektive Gesetzwidrigkeit oder das Fehlen einer gesetzlichen Grundlage die mögliche Nichtigkeit einer Rechtshandlung oder eines Rechtsgeschäftes in dem Sinne der Rechtsprechung zu § 879 (3) ABGB indiziert, laufen hier unterschiedliche Entwicklungen aneinander vorbei.

3.5. Zum Recht der Örtlichen Raumordnungskonzepte

Wir bereits bei früheren Stellungnahmen ist auch in dieser Stellungnahme erneut darauf hinzuweisen, dass die Entwicklung dieses Instruments als einem Instrument, das auch zahlreiche Einzelfestlegungen beinhaltet, zwar zu verstehen ist, aber im Ganzen einen systematischen Bruch darstellt, der die bisherige Hierarchie der so genannten Planungsinstrumente aufhebt.

Das wird nun noch durch Festlegungen betreffend die Verkehrswege ergänzt:

33. Der Abs. 6 des § 31 hat zu lauten:

„(6) Im örtlichen Raumordnungskonzept können ferner für Gebiete und Grundflächen, für die ein Bebauungsplan nicht besteht, hinsichtlich der verkehrsmäßigen Erschließung textliche Festlegungen über die Fahrbahnbreiten und hinsichtlich der Bebauung textliche Festlegungen über die Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen, die Mindest- und Höchstnutzflächen, die Mindest- und Höchstbaudichten, die Bauhöhen, die Fassadengestaltung, die Gestaltung der Dachlandschaften und dergleichen sowie textliche Festlegungen über das zulässige Ausmaß von Geländeänderungen getroffen werden. Mit der Erlassung von Bebauungsplänen treten bestehende textliche Festlegungen hinsichtlich der vom jeweiligen Bebauungsplan umfassten Gebiete bzw. Grundflächen außer Kraft.“

Abgesehen davon, dass die gesetzliche Ermächtigung für Festlegungen, deren Inhalt mit „dergleichen“ umschrieben ist, kaum dem Grundsatz des Art 18 (1) B-VG entsprechen kann, ist darauf hinzuweisen, dass das ÖROKO als ein „Mega-Bebauungsplan“ insoweit nicht zu begrüßen ist, als dass damit die Diversifizierung der Planungsgrundlage von Gemeinde zu Gemeinde noch vergrößert wird. Aus Sicht des Rechtsanwenders und auch aus wirtschaftlichen Rücksichten erscheint dies überlegenswert.

3.6. Zum Recht der Flächenwidmungspläne

a) Die Erweiterung der Möglichkeiten textlicher Beschreibungen in Bezug auf „Problemwidmungen“ in § 37 TROG stellt aus der Sicht des Verfassers einen wesentlichen Schritt in die richtige Richtung dar, weil er die Planungsverantwortlichkeit in dem Sinne einer ausreichenden Grundlagenforschung bereits auf die richtige Ebene, nämlich die der Verordnungserlassung legt. Dass Nutzungseinschränkungen und Beschreibungen auch besser in einer Verordnung als in „Konzepten“ enthalten sind, ergibt sich bereits aus dem Stufenbau der Rechtsordnung und aus den Rechtssatzformen, die in dem Kernbereich der Hoheitsverwaltung anzuwenden sind.

b) Kritisch zu betrachten ist die gesetzliche Normierung von schallpegelbezogenen Eignungswerten für bestimmte Widmungskategorien. So sehr dies einer Vereinfachung dienen mag, so schwer ist dies mit dem Gleichheitsgrundsatz und dem Sachlichkeitsgebot in Einklang zu bringen.

3.7. § 71 a TROG

Die Bestimmungen über das verbindliche Planungsgespräch und die Verrechtlichung der Eigeninitiative im Bereich des Planungsrechts sind rückhaltlos zu begrüßen, weil sie dem Gedanken der kooperativen Raumplanung als eines kommunikativen Vorganges zwischen der Gemeinde und dem Betroffenen in einem jeden Fall entsprechen.

3.8. Übergangs – und Verweisungsrecht

Hier kann auf die Allgemeinen Bemerkungen zu der Novelle verwiesen werden.

B Zu den Änderungen der TBO

1. Überblick

Die Änderungen der TBO betreffen, im Wesentlichen Änderungen in einzelnen Bestimmungen, die auf unterschiedlichen Erfahrungen in Bauverfahren beruhen und zum großen Teil zu begrüßen sind, weil sie Klarstellungen bei einzelnen Begriffen, bei verfahrensrechtlichen Fragen und in ähnlichen Bereichen beinhalten.

So ist die Novelle eine Zusammenfassung unterschiedlichen Adaptionbedarfes in einem sehr lebendigen Rechtsbereich.

2. Erfasste Bestimmungen

Erfasst von der Novelle sind:

- Vereinfachungen bei der Errichtung von Schutz- und Regulierungswasserbauten durch öffentliche Körperschaften;
- eine Klarstellung, dass Sportanlagen, die dem Tiroler Veranstaltungsgesetz 2003 unterliegen, vom Geltungsbereich der Tiroler Bauordnung 2011 ausgenommen sind;
- eine Präzisierung der Regelungen über die gekuppelte Bauweise;
- eine Neufassung des Begriffes der untergeordneten Bauteile;
- Vereinfachungen für die Errichtung von Folientunnels;
- Klarstellungen bezüglich der Zulässigkeit von Bauführungen in Gefährdungsbereichen von Seveso-Betrieben;
- eine Neuregelung der Abstandsbestimmungen zu Landesstraßen;
- eine Neuregelung der Mindestabstände im Fall von Aufbauten auf bestehende bauliche Anlagen;
- Erleichterungen für die Anbringung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen an Fassaden und auf Dächern;
- eine Klarstellung bezüglich der ausdrücklichen Zulässigkeit der Errichtung von Spielplätzen in den Mindestabstandsflächen;
- Präzisierung der Zulässigkeit von Ersatzgebäuden bei rechtmäßigen Altbauten in den Mindestabstandsflächen;

- ausdrückliche Einordnung der Errichtung von Hagelschutznetzen als bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben und von Ladestationen für Elektro-Mobilität als anzeigepflichtige Vorhaben;
- eine verstärkte Mitwirkungspflicht des Bauwerbers im Bauverfahren hinsichtlich der Beweisführung, dass mit einem Bauvorhaben kein Freizeitwohnsitz bzw. Einkaufszentrum geschaffen werden soll;
- eine Neuregelung bezüglich der Wirkung einer zu Unrecht erstatteten Bauanzeige im Fall von tatsächlich bewilligungspflichtigen Bauvorhaben;
- Verwaltungsvereinfachungen und Erleichterungen hinsichtlich der im Bauverfahren beizuziehenden Sachverständigen für Wildbach- und Lawinenverbauung und Geologie;
- eine Neuregelung der gesetzlichen Grundlagen für den Schutz vor Baulärm;
- Einführung einer subsidiären Haftung des Grundeigentümers bei Superädifikaten im baupolizeilichen Verfahren;
- Klarstellungen bei Baugebrechen;
- eine Klarstellung dahingehend, dass das vereinfachte Bauverfahren für Flüchtlingsunterkünfte auch auf Transitquartiere für Flüchtlinge anzuwenden ist;
- eine Höhenbegrenzung von Werbeeinrichtungen im Abstandsbereich (Festlegung der höchstens zulässigen Höhe);
- Erweiterung der Zulässigkeit der nachträglichen Anbringung von Wärmedämmungen dahingehend, dass dafür auch Baugrenzlinsen überbaut werden dürfen.

Die meisten der nun vorliegenden Bestimmungen in der Fassung der Novelle sind zu begrüßen, weil sie, unter anderem, verfahrensrechtliche Streitfragen klären und der Rechtssicherheit dienliche Bestimmungen beinhalten. Dass einiges aus den Bestimmungen den Forderungen des Tages geschuldet ist, ergibt sich aus der Natur der Sache insoweit, als dass auch neue rechtliche Regelungsgegenstände, wie zum Beispiel die Frage der Unterkunftssicherung in dem Rahmen der Grundversorgung einem Wandel unterliegen und auch zu präzisieren sind. Gegen die Bestimmungen besteht kein Einwand.

Anzumerken und anzuregen wäre, dass in dem baupolizeilichen Auftragsverfahren in Zukunft ein Beseitigungsauftrag auch direkt an einen Handlungsstörer und nicht bloß an den Eigentümer gerichtet werden können sollte, das z.B. dann, wenn jemand ohne sich der Zustimmung des Eigentümers zu versichern, auf fremdem Grund bauliche Anlage errichtet.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Tiroler Rechtsanwaltskammer
Der Präsident:


Dr. Markus Heis

