



An das  
Amt der Tiroler Landesregierung  
Verfassungsdienst

[verfassungsdienst@tirol.gv.at](mailto:verfassungsdienst@tirol.gv.at)

**Geschäftszahl: Präs. II-885/1321 und 265/862  
Entwurf einer Novelle zum Tiroler Raumordnungsgesetz 2006;  
Entwurf einer Novelle zur Tiroler Bauordnung 2001;  
Begutachtung**

**Referent: Dr. Michael E. Sallinger, LL.M., Rechtsanwalt in Innsbruck**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Tiroler Rechtsanwaltskammer dankt für die Übermittlung der Gesetzesentwürfe und erstattet dazu folgende

## **S T E L L U N G N A H M E :**

### **A. ALLGEMEINES UND VERANLASSUNG**

#### **1. Veranlassung**

Mit Schreiben des Amtes der Tiroler Landesregierung, Verfassungsdienst, Präs.II-885/1321 und 265/862 vom 05.07.2010 wurden unter anderem der Tiroler Rechtsanwaltskammer übermittelt:

- der Entwurf einer Novelle zum Tiroler Raumordnungsgesetz 2006,
- der Entwurf einer Novelle zur Tiroler Bauordnung 2001.

Es handelt sich um ein **Begutachtungsverfahren** nach den Bestimmungen der Tiroler Landesordnung.

Die genannten Gesetzentwürfe samt erläuternden Bemerkungen wurden mit dem Ersuchen um Begutachtung bis 31.08.2010 übermittelt und gebeten, eine Stellungnahme elektronisch an [verfassungsdienst@tirol.gv.at](mailto:verfassungsdienst@tirol.gv.at) zu richten.

Die Tiroler Rechtsanwaltskammer hat Herrn Rechtsanwalt Dr. Michael E. Sallinger, LL.M., als Referenten mit der Erstellung der entsprechenden Stellungnahme beauftragt.

## 2. Gegenstand der Stellungnahme

Gegenstand der Stellungnahme sind damit die mit Schreiben vom 05.07.2010 übermittelten Unterlagen, nämlich

- der Entwurf einer Novelle zum Tiroler Raumordnungsgesetz 2006,
- der Entwurf einer Novelle zur Tiroler Bauordnung 2001,

jeweils mit den entsprechenden erläuternden Bemerkungen.

## 3. Generelle Anmerkungen

Aus *legistischer* bzw. *rechtspolitischer* Sicht darf zu den vorliegenden Novellen-Entwürfen sowie zu dem Gang des Gesetzgebungsverfahrens das Folgende ausgeführt werden:

### 3.1. Grundlagen

Es handelt sich bei **beiden** Novellen-Entwürfen um außerordentlich umfangreiche gesetzgeberische Vorhaben.

- a) Der Entwurf der Novelle der Tiroler Bauordnung 2001 enthält in seinem Artikel I *insgesamt* 114 Ziffern,
- b) Der Entwurf der Änderung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006 enthält demgegenüber 130 Ziffern.

Es kann – nach Durchsicht der entsprechenden **Unterlagen** – festgestellt werden, dass **beide** Novellen umfangreiche rechtsändernde und rechtsergänzende Bestimmungen beinhalten.

Während sich der Entwurf der Novelle zur Tiroler Bauordnung im Wesentlichen unter anderem an **praktischen** Gegebenheiten und Erfordernissen, vor allem auch an in der Verwaltungspraxis aufgetretenen Streitfragen orientiert, enthält der Entwurf der Abänderung des Tiroler Raumordnungsgesetzes so tiefgreifende Änderungen, im Besonderen im **Bereich der örtlichen Raumordnung**, dass von einem „Paradigmenwechsel“ gesprochen werden kann.

### 3.2. Begutachtungsfrist

Eine Begutachtungsfrist von etwa 8 Wochen erscheint im Hinblick auf den Umstand, dass eine Einbeziehung der Interessenvertreter/Standesvertretungen in den gesetzgeberischen Prozess überhaupt nicht stattgefunden hat, wenn man berücksichtigt, dass der Großteil dieses Zeitraumes in den Urlaubszeitraum fällt, wesentlich zu kurz.

### 3.3. Fehlende Gegenüberstellung

**Zugleich** ist anzumerken, dass beide Fassungen des Gesetzesentwurfes **keine** Gegenüberstellung der alten und neuen Bestimmungen enthalten (wie dies zB beinahe regelmäßig bei derartigen Gesetzesvorhaben umfangreichen Charakters auf Bundesebene der Fall ist). Eine synoptische, nicht verbindliche Zusammenstellung der jeweiligen Gesetzestexte „alt und neu“ würde sich freilich **dringend** empfehlen, um eine vereinfachte Gegenüberstellung der Bestimmungen vornehmen zu können.

### 3.4. Wiederverlautbarung

Im Hinblick auf die **Fülle** der gesetzlichen **Änderungen** wird zugleich **angeregt**, im Rahmen entsprechender Wiederverlautbarungen aufgrund der Bestimmungen der Tiroler Landesordnung eine authentische Fassung beider Gesetze ordnungsgemäß im Landesgesetzblatt kundzumachen.

Gesetzgeberische Vorhaben derartigen Umfangs sollten **regelmäßig** in einen wiederverlautbarten Text mit aufgenommen werden, sodass **kein** Zweifel über die jeweilige authentische Fassung des Gesetzes entstehen kann. Die bloße Herstellung konsolidierter Fassungen, die keine Gesetzeskraft haben, bleibt demgegenüber zurück.

### 3.5. Einbindung von Interessengruppen

Eine Einbindung der betroffenen Interessengruppen und eine breite Diskussion des Entwurfs bzw. der maßgeblichen Gegenstände der Novelle im Rahmen einer breiten Diskussion wäre sicherlich sinnvoll und aus demokratiepolitischen Gründen auch zu begrüßen gewesen; in besonderer Weise betrifft das unter anderem Stelle wie den Tiroler Gemeindeverband als die Vertretung der Gemeinden, die Kammern der freien Berufe, darunter va die Fachleute für Raumordnung und Raumplanung in technischer, wirtschaftlicher und rechtlicher Sicht.

Dasselbe gilt für die betroffenen Kreise der Konsumenten, der Wirtschaftstreibenden und deren Interessenvertreter. Es kann mit Sicherheit gesagt werden, dass Raumordnung und Baurecht die essentiellen Bereiche der verwaltungsrechtlichen Kompetenz des Landesgesetzgebers darstellen; gerade aus diesem Grunde wäre eine solche Einbindung, etwa in der Form von Enqueten und dergleichen, wie diese auch das Verfassungsrecht vorsieht, sinnvoll gewesen. Die dialogische Qualität des gesetzgeberischen Prozesses als „Verfahren“ gehört zu den besonderen Errungenschaften moderner demokratischer Verfassungsstaaten. Die horizontale und vertikale Aufweitung des gesetzgeberischen Prozesses ermöglicht Anregungen, die sinnvollerweise in Vorhaben solcher Bedeutung eingebracht werden soll[t]en.

## 4. Gang der Darstellung

Es empfiehlt sich, die Stellungnahme zu beiden gesetzgeberischen Vorhaben in einem Dokument vorzunehmen, zumal eine **enge** inhaltliche Verknüpfung zwischen den beabsichtigten Änderungen des Raumordnungsrechtes und der Bauordnung zumindest teilweise besteht. Im Übrigen ist die Stellungnahme so aufbereitet, dass der allgemeine Teil A für beide Stellungnahmen zugleich gilt und die jeweiligen besonderen Teile auch sofort getrennt werden können, sodass jeweils eine Stellungnahme zu den betroffenen gesetzgeberischen Vorhaben vorliegt.

Zugleich muss angemerkt werden, dass eine ins Einzelne gehende Begutachtung sämtlicher gesetzlicher Bestimmungen nach Maßgabe des zur Verfügung stehenden Zeitraumes nicht möglich ist. Deshalb beschränken sich die Anmerkungen im Rahmen dieser Stellungnahme – im Wesentlichen – auf **grundsätzliche Entwicklungslinien**, sowie auf maßgebliche Inhalte der beabsichtigten gesetzgeberischen Vorhaben.

## **B. ZU DEN BEABSICHTIGTEN ÄNDERUNGEN DES TIROLER RAUMORDNUNGSGESETZES 2006**

### **B.1 Allgemeine Bemerkungen**

#### **1. Zur Entwicklung dieses Gesetzes**

Das Tiroler Raumordnungsgesetz (2006) wurde zuletzt durch die am 01.07.2005 in Kraft getretene Novelle, Landesgesetzblatt Nr. 35/2005, und durch eine Kundmachung Landesgesetzblatt Nr. 60/2005 (Aufhebung einer Bestimmung und einer Wortfolge durch den Verfassungsgerichtshof) geändert. In der Folge wurde es mit Kundmachung Landesgesetzblatt Nr. 27/2006 als Tiroler Raumordnungsgesetz 2006 wiederverlautbart. Diese wiederverlautbarte Fassung des Gesetzes steht seit 01.03.2006 in Gültigkeit und Rechtswirksamkeit.

In diesem Zusammenhang darf daran erinnert werden, dass das Tiroler Raumordnungsrecht seit Erlassung des Tiroler Raumordnungsgesetzes **1994** einer Vielzahl von Novellen, teilweise tiefgreifenden Inhaltes, unterworfen war.

Kritisch muss in diesem Zusammenhang angemerkt werden, dass die Wahrung der Rechtseinheit und der Rechtssicherheit im Hinblick auf diese gesetzgeberischen Vorgänge in den Hintergrund getreten ist. Dies ist aus der Sicht des Rechtsanwenders, aber auch aus der Sicht der „Vorhersehbarkeit“ gesetzlicher Bestimmungen, wie sie Artikel 18, Abs. 1 B-VG als verfassungsrechtlicher Grundsatz des so genannten „Legalitätsprinzips“ verlangt, etwas in den Hintergrund getreten.

#### **2. Zu der vorliegenden Novelle insgesamt**

##### **2.1. Betroffene Bestimmungen**

Die vorliegende Novelle insgesamt enthält zahlreiche Änderungen, nämlich:

- Änderungen im Bereiche der überörtlichen Raumordnung, vor allem hinsichtlich der Ziele und Grundsätze, sowie der Raumordnungsprogramme,
- Änderungen des Rechtes der so genannten „Freizeitwohnsitze“,
- Schaffung der nachträglichen Möglichkeit der Anmeldung von Freizeitwohnsitzen bis zum **31.12.2005** samt Berücksichtigung der zivilrechtlichen Erfordernisse im Rahmen bestehenden Wohnungseigentums,
- wesentliche Änderungen im Bereiche der örtlichen Raumordnung,
- Neugestaltung der Baulandbilanzen,
- Präzisierung und Erweiterung der örtlichen Raumordnungskonzepte,
- Elektronische Kundmachung der Flächenwidmungspläne,
- (völlige) Neugestaltung der Bebauungsplanung,

- verbindlichere Bestimmungen betreffend die Umsetzung der Bestimmungen zum Örtlichen Raumordnungskonzept, wesentlich vor allem im Bereiche der so genannten „Fortschreibung“,
- neue Bestimmungen hinsichtlich der Kundmachung,
- Einführung einer Widmungsabgabe.

## 2.2. Generelle Übersicht über die inhaltliche Bewertung der Änderungen

### a) Paradigmenwechsel im Bereich der örtlichen Raumordnung

Es handelt sich, vor allem bei den Änderungen der Örtlichen Raumordnung und bei der „Verzahnung“ zwischen dem Instrumentarium des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und Maßnahmen der Bebauungsplanung“, um einen tatsächlichen **Paradigmenwechsel** im Rahmen und Bereich der Örtlichen Raumordnung.

Die bisherige gesetzgeberische Intention ging im Wesentlichen darauf hin, eine „flächendeckende“ Erfassung der **örtlichen Raumordnung** durch so genannte „Planungsinstrumente“ zu ermöglichen, zu denen – auf unterster Ebene – der Allgemeine und Ergänzende Bebauungsplan gehörte.

Gerade im Hinblick auf das **intertemporale** Verwaltungsrecht, die Verweisungen, Aufhebungen, Änderungsbestimmungen und dergleichen, ergeben sich seit der Einführung dieser Bestimmungen einer flächendeckenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung zahllose Rechtsfragen, die häufig Anlass zu höchstgerichtlichen Beschwerdeverfahren waren (siehe dazu auch die Bestimmungen der §§ 112, 113 des geltenden Gesetzes).

Die **Abkehr** vom System der flächendeckenden Bebauungsplanung stellt daher, dies kann vorab festgestellt werden, einen zentralen **Paradigmenwechsel** im Bereiche der Örtlichen Raumordnung dar.

### b) Elektronische Kundmachung

**Dasselbe** gilt naturgemäß auch für die Einführung eines Systems der elektronischen Kundmachung der Flächenwidmungspläne, womit – was aus der Sicht der Rechtsanwendung wesentlich ist – jedoch der allgemeine *Zugang* zum Recht, hier zu den zentralen **Vorschriften** der Örtlichen Raumordnung, maßgeblich erleichtert wird.

Zwar darf dabei nicht übersehen werden, dass es sich um einen Einbruch in das System der verfassungsrechtlich gesicherten Aufgaben der Gemeinden iRd so genannten eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinden handelt, die Kundmachung von dieser zur Aufsichtsbehörde zu übertragen; ob die in den EB dazu enthaltenen verfassungsrechtlichen Überlegungen einer verfassungsrechtlichen Prüfung durch den VfGH Stand halten werden, wird sich zeigen.

Es zeigt sich also bereits bei einer **ersten Durchsicht** des gegenständlichen Gesetzesentwurfes, dass wesentliche inhaltliche **Änderungen** und **Ergänzungen** geschaffen werden.

### c) Widmungsabgabe

Eine (**vorsichtige und erste**) einzelner dieser gesetzgeberischer Vorhaben findet sich im Besonderen Teil B.2 dieser Stellungnahme, wobei – bereits im Vorhinein – festgestellt werden darf, dass vor allem zu dem Instrumentarium der „Widmungsabgabe“ sehr zurückhaltend Stellung genommen wird.

Dies betrifft sowohl die finanz-verfassungsrechtlichen Grundlagen einer derartigen Abgabenerhebung, wie auch den Abgaben Gläubiger (das Land Tirol) und die vorgesehenen abgabenrechtlichen Bestimmungen unter Einschluss der abgabensicherungsrechtlichen Bestimmungen (unter anderem die Einführung eines gesetzlichen Pfandrechtes).

Dass hinsichtlich der **kompetenzrechtlichen** Zulässigkeit der Einführung einer derartigen „Widmungsabgabe“ zumindest Zweifel obwalten, ergibt sich auch aus den erläuternden Bemerkungen (Seite 6 ff), die sich darum **bemühen**, die entsprechende bundes-verfassungsgesetzliche Grundlage der gegenständlichen Widmungsabgabe darzutun.

Indessen darf aber nicht übersehen werden, dass mit der Einführung dieser Abgabe erheblicher Verwaltungsaufwand verbunden ist und Einrichtungen geschaffen werden, die auch durch bereits bestehende Strukturen, va im Bereich so genannten nicht amtlicher Sachverständiger (für Liegenschaftsbewertung) in einem ausreichenden Maße vorhanden sind. Die Schaffung zusätzlicher Verwaltungsposten für die Einrichtung nun erforderlicher „Bewertungsstellen“ verwundert auch insoweit, zumal den Behörden jedenfalls nicht amtliche Sachverständige in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen dürften und es eine Reihe von Sachverständigen gibt, deren berufliche Eignung für solche Zwecke ausreicht und die auch in die SV Liste der Justiz eingetragen sind.

### 3. Zu den erläuternden Bemerkungen (EB)

Zu den vorliegenden **erläuternden Bemerkungen** darf **generell** angemerkt werden, dass die erläuternden Bemerkungen nach Auffassung des Referenten **umfangreich**, ausführlich und auch bemüht sind, die jeweiligen gesetzlichen und verfassungsmäßigen Grundlagen der beabsichtigten Maßnahmen vollständig auszuweisen.

**Zugleich** findet sich in den erläuternden Bemerkungen zur beabsichtigten Novelle des Tiroler Raumordnungsgesetzes eine **umfangreiche** Abschätzung der mit den gegenständlichen gesetzgeberischen Vorgängen verbundenen Aufwendungen, zu erwartenden Kosten und dergleichen.

Auch diese umfängliche Darstellung (Seite 8 ff) ist begrüßenswert, da im Rahmen einer effizienten Ziel-Mittel-Relation versucht wird, darzustellen, **welche Kosten** zu erwarten sind.

Allerdings lässt sich aus diesen vorsichtigen Darstellungen auch ableiten, mit welchen erheblichen Mehrkosten durch die Novelle zu rechnen ist.

## 4. Generelle Hinweise

Die Tiroler Rechtsanwaltskammer weist im Rahmen ihrer Stellungnahme jedoch darauf hin, dass – nach ihrer Auffassung - maßgebliche Bereiche raumordnerischen Inhalte nicht ausreichend von der Novelle berücksichtigt worden sind.

Im Besonderen betrifft das den gesamten Regelungsbereich des Rechtes der Handelsbetriebe und der EKZ; sowohl in raumordnungsrechtlicher als auch in baurechtlicher Hinsicht zeigt sich, dass die vorhandenen Bestimmungen zT nicht dazu ausreichen, einen zeitgemäßen ordnungspolitischen Rahmen zur Handhabung entsprechender mittel- und langfristiger Planungsinteressen für Wirtschaftstreibende zu bilden.

Das gilt nicht nur für viele Streitfragen der so genannten Kundenflächendefinition im Sinne des § 8 TROG (etwa in Hinblick auf die Einbeziehung so genannter Mall-Flächen), sondern va für die funktional nicht sinnvolle statische Definition von EKZ der Typen A und B, die keine Deckung in der Realität findet; va auch das Recht bestehender EKZ und das Nachführungsrecht des § 110 TROG, das, vor allem in städtischen Ballungsräumen keinen ausreichenden Rechts- und Bestandsschutz bietet, wäre hier ebenfalls mit zu berücksichtigen.

Ein weiteres Desiderat bleibt die Schaffung eines rechtstaatlichen Widmungsverfahrens, in dem auch der betroffene Einzelne als Liegenschaftseigentümer oder sonst dazu Berechtigter seine Rechte entsprechend geltend machen kann.

### B.2. Zu einzelnen Bestimmungen

Soweit nichts anderes **ausgeführt** wird, beziehen sich die Zitate stets auf die Novelle in der Fassung vom 05.07.2010.

#### 1. Zu den Zielen der Örtlichen Raumordnung

##### 1.1. Zu den Zielen im Ganzen

Neu gefasst werden die Ziele der Örtlichen Raumordnung in § 1 des Gesetzes.

Es werden in diesem Zusammenhang „infrastrukturelle Ziele“ neu gegliedert, zugleich wird auch die Frage der Erhaltung und Weiterentwicklung qualitativ hochwertiger und bedarfsgerechter Einrichtungen im Bereich der technischen Infrastruktur in das Gesetz mit aufgenommen.

Festgeschrieben wird weiters, dass im Bereich der wirtschaftlichen Entwicklung „regionale Lösungen“ anzustreben sind.

Es versteht sich, dass eine derartige „Zielbestimmung“ ausweislich der österreichischen Mitgliedschaft in der EU *steht*, gemeinschaftsrechtskonform auszulegen sein wird.

Die Formulierung „überörtlicher“ wie „örtlicher“ Raumordnungsziele ist nicht bloß ein Akt „gesetzgeberischen Selbstbekenntnisses“, sondern nach der ständigen Recht-

sprechung des Verfassungsgerichtshofes zu so genannten „finalen Programmierung von Normen“ zugleich ein (verbindlicher) Leitfaden der **Abwägung** raumordnungsrechtlicher Ziel-Mittel-Relationen.

## **1.2. Überlegungen zu einem zu schaffenden Widmungsverfahren an Hand der Bestimmungen der Novelle**

Sowohl die Ziele der örtlichen wie auch die Ziele der überörtlichen Raumordnung umgreifend, erneuert die Tiroler Rechtsanwaltskammer in diesem Zusammenhang ihren dringenden Hinweis, dass die Einführung eines verbindlichen „Widmungsverfahrens“, über dessen gesetzgeberische Gestaltung im Einzelnen diskutiert werden müsste, nach wie vor als **zweckmäßig und notwendig** erachtet wird.

Die **gesetzgeberischen Änderungen** des Tiroler Raumordnungsrechtes, die mit der beabsichtigten **Änderung** verbunden sind, **erhöhen** die individuelle Betroffenheit des Grundstückseigentümers von Widmungsmaßnahmen enorm, nämlich unter anderem durch:

- die erweiterte Kostentragungsverpflichtung,
- die Verpflichtung zur Entrichtung einer Widmungsabgabe,
- die Neuregelung des Entschädigungsrechtes in § 70 (Nov)

**Zugleich** werden Teile der Bebauungsplanung in örtliche Raumordnungskonzepte „übergeführt“.

Es erschiene in diesem Zusammenhang letztlich **zweckmäßig**, zumindest den widmungsrechtlich betroffenen Eigentümer eines Grundstückes verfahrensförmig in Flächenwidmungsakte einzubinden. Dem stehen auch keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegenüber: Wohl ist es richtig, dass der Verfassungsgerichtshof in ständiger Judikatur ausspricht, dass nicht ersichtlich wäre, nach welchen verfassungsrechtlichen Bestimmungen der Einzelne ein Recht auf Teilhabe an der Erlassung von Verordnungen haben könne, dies ändert aber gar nichts daran, dass die Individualisierung der unmittelbaren rechtlichen Betroffenheit aus raumordnerischen Maßnahmen durch die vorliegende Novelle drastisch erhöht wird und auch einen **erheblichen** finanziellen Reflex, nämlich die Verpflichtung zur Entrichtung einer Widmungsabgabe aufweist.

Würden also **verfahrensförmige** Grundlagen über den Ablauf des Widmungsverfahrens geschaffen werden, die – unter anderem – bestimmte verbindliche Mindeststandards einer „Grundlagenforschung“ und „Interessenabwägung“ nach Maßgabe und auf Grundlage der Ziele der überörtlichen und örtlichen Raumordnung implementieren würden, so wäre dies – auch im Rahmen der Nachprüfbarkeit genereller Rechtsakte – aus Sicht der Tiroler Rechtsanwaltskammer begrüßenswert, worauf hier erneut hingewiesen wird.

## **2. Zu § 7 (Z 3) - Naturgefahren**

Die Erweiterung des gesetzlichen Kataloges im Hinblick auf die Schaffung von Freihaltegebieten zum Schutz vor Naturgefahren und zur Schaffung von Hochwasserabfluss- und Rückhalteräumen erscheint sachgerecht und entspricht auch den bestehenden (bundes-)verfassungsrechtlichen Vorgaben, so unter anderem dem BVG

betreffend den umfassenden Umweltschutz, das als Staatszielbestimmung hier sicher heran gezogen werden kann. Zugleich zeigt auch die Erfahrung der letzten Jahre, dass Schutz und Erhaltung solcher Flächen mit Sicherheit im öffentlichen Interesse stehen.

Die explizite Berücksichtigung der Interessen des „Naturgefahrenmanagements“ wird – vor allem im Lichte der praktischen Erfahrung der letzten Jahre – ausdrücklich begrüßt.

### **3. Zu § 8 (Z 4) – Geringfügige Änderungen**

Die in § 8 geringfügig vorgesehenen Änderungen (§ 8 Abs. 2) sind grundsätzlich begrüßenswert.

In diesem Zusammenhang verweist die Tiroler Rechtsanwaltskammer allerdings darauf, dass die gesetzlichen, Einkaufszentren betreffenden gesetzlichen Bestimmungen, nach wie vor als **nicht** ausreichend erachtet werden.

Im Besonderen betrifft dies die „Überleitungsbestimmungen“ des § 110, wobei dort die seinerzeitigen Umsetzungsfristen ja bereits abgelaufen sind, die Nichtberücksichtigung derartiger Nachführungsverpflichtungen letztlich aber sanktionslos ist und vor allem den betroffenen Rechtsunterworfenen vor erhebliche faktische Probleme stellt.

Abzulehnen ist die Übertragung der Kundenflächendefinition auch auf Handelsbetriebe.

### **4. Zu der Änderung von Raumordnungsprogrammen**

Die gesetzlichen Bestimmungen betreffend die Änderung von Raumordnungsprogrammen (Z 7 der Novelle) sind im Sinne einer *Flexibilisierung* zu begrüßen.

### **5. Änderungen des Rechtes der Freizeitwohnsitze (Z 13 bis 22)**

Die Novelle enthält **massive** Änderungen im Hinblick auf den Freizeitwohnsitzbegriff und das Freizeitwohnsitzrecht:

#### **5.1. Erweiterung des Freizeitwohnsitzbegriffes**

**Zunächst** wird der Freizeitwohnsitzbegriff dahingehend erweitert, dass nunmehr auch jene Betriebe unter diesen Begriff fallen, die nach außen hin zwar als Gastgewerbebetriebe geführt werden, die aber tatsächlich jedoch nicht die grundlegenden Mindestmerkmale solcher Betriebe aufweisen.

Das Gesetz versucht in diesem Zusammenhang ein „Mindestregime“ für die Ausstattungs- und Dienstleistungsmerkmale solcher Einrichtungen zu schaffen.

Legt man der gesetzgeberischen Maßnahme die rechtspolitische Überzeugung zugrunde, wonach eine Einschränkung der Entwicklung von Freizeitwohnsitzen als wesentliches, im öffentlichen Interesse gelegenes Ziel beurteilt wird, so ist die gegenständliche, beabsichtigte Änderung jedenfalls ein Versuch, Umgehungen des Freizeitwohnsitzverbotes einzudämmen.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang allerdings, dass die gesetzlichen Bestimmungen des 3. Abschnittes (Z 12 ff) vor allem hinsichtlich § 13 lit. a der gegenständlichen Novelle zu Streitfragen Anlass geben werden, weil es eine gesetzliche „Mindestschwelle“ gewerbetypischer Dienstleistungen nicht gibt.

Zugleich wird darauf aufmerksam gemacht, dass mit der Kontrolle der gegenständlichen Bestimmung bzw. deren Einhaltung erheblicher Verwaltungsaufwand verbunden sein wird.

Die sachliche Rechtfertigung solchen Aufwandes hängt freilich wieder an der (nur) rechtspolitisch zu klärenden Frage, ob man restriktivere Freizeitwohnsitzbestimmungen als im öffentlichen Interesse gelegen betrachtet oder nicht.

## **5.2. Erstreckung der Möglichkeit der Anmeldung von Freizeitwohnsitzen**

### **a) Letztmalige Erstreckung der Anmeldefrist**

Dem gegenüber **uneingeschränkt** zu begrüßen ist die Möglichkeit, rechtmäßig bestandene Freizeitwohnsitze letztmalig bis zum **31.12.2015** anmelden zu können (Seite 19 der EB, Z 22 [§ 17] der gegenständlichen Novelle).

### **b) Berücksichtigung der Bestimmungen des WEG**

Nicht nur die Erstreckung der diesbezüglichen Anmeldefrist als solcher auf das Ende des Jahres 2015, sondern **auch** die **Berücksichtigung** spezifischer wohnungseigentumsrechtlicher Interessen (EB, Seite 19 ff) stellt einen Fortschritt dar.

Die „Vernetzung“ bau- und wohnungseigentumsrechtlicher Sachfragen erweist sich – vor allem aus der praktischen Erfahrung – als ein notwendiges Desiderat (nämlich auch im Bereiche des § 21 Abs. 2 lit. a TBO 2001, der von der Novelle nicht betroffen ist und spezifisch baurechtlichen Inhalt hat). Hier wie dort ist aber die Problemlage dieselbe:

Wenn und insoweit öffentlich-rechtliche Erlaubnisse und Verfügungen (gleichwohl ob im Bereich des Freizeitwohnsitzrechtes oder des Allgemeinen Baurechtes) materiell dazu geeignet sind, in die Interessen einer bestimmten Rechtsgenossenschaft als Mehrheit von Rechtspersonen einzugreifen, hat es sich in der Praxis als extrem schädlich erwiesen, die öffentlich- und privatrechtlichen Verfahrensvoraussetzungen soweit voneinander zu trennen, dass öffentlich-rechtliche Erlaubnisse erreicht werden können, die sich nicht an der gegebenen zivilrechtlichen Rechtslage „widerspiegeln“.

Wenn also es zu Regelung des Gegenstandes im Sinne des Art. 15 Abs. 9 B-VG erforderlich erachtet wird, begleitende Bestimmungen zu schaffen, so in diesem

Schnittbereich aus der Schnittmenge zwischen Wohnungseigentums- und öffentlichem Recht.

Das einzuführende Mehrparteienverfahren erweist sich daher als sinnvoll.

### c) Klarstellung

Ebenso zu begrüßen ist Z 20 der Novelle (ausdrückliche Klarstellung, dass im Fall einer Vergrößerung bestehender Freizeitwohnsitze die Baumasse **und** die Wohnnutzfläche höchstens 25 vH vergrößert werden darf).

## 6. Zu den Grundlagenbestimmungen der Örtlichen Raumordnungen (Z 25 bis 33)

### 6.1. Übersicht und grundsätzliche Bemerkungen

Bei den § 27 betreffenden Änderungen (Z 25 ff der Novelle) fällt auf, dass eine gewisse weitere „Auf- und Ausdifferenzierung der Ziel- und Mittel-Relationen“ stattfindet, die – wohl auch – aus praktischen Erfahrungen stammen.

**Zurückhaltend** beurteilt werden in diesem Zusammenhang die Bestimmungen der Z 26 (§ 27 Abs. 2), womit – auch im Rahmen der Ziele der Örtlichen Raumordnung – die Raumordnungsinstrumentarien

- der Maßnahmen des Tiroler Bodenfonds,
- der Vertragsraumordnung

positiviert werden sollen.

Diese – grundsätzlichen – Bedenken sind einerseits grundrechtlicher Natur und betreffen im Besonderen die verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie, auf der anderen Seite ist aber – nach wie vor – im Bereiche der Vertragsraumordnung eine derartige verfassungsrechtliche Unsicherheit der Zulässigkeit solcher „verwaltungsrechtlicher Verträge“ gegeben, dass diesem Instrumentarium aufgrund bestehender rechtsstaatlicher Bedenken begegnet wird.

Es wird dabei nicht übersehen, dass das grundsätzliche Raumordnungsziel der Deckung des Grundbedarfes an Wohnraum und Flächen für Zwecke der Wirtschaft zu angemessenen Preisen in sich **sachgerecht** erscheint.

### 6.2. Verstärkte ordnungspolitische Funktion der Raumordnung

In diesem Zusammenhang anzumerken ist aber, dass die inhaltlichen Bestimmungen, die die örtliche Raumordnung betreffen, nunmehr auch **verstärkt** die ordnungspolitische Funktion örtlicher Raumordnung unterstreichen. Es versteht sich, dass diese ordnungspolitische Funktion als „wirtschaftspolitische“ Funktion zu begreifen ist: So gesehen ist Raumordnung also auch „Wirtschaftslenkungsrecht“.

Die Entwicklung des Tiroler Raumordnungsgesetzes seit seiner Einführung zeigt also, dass eine massive Verschiebung des gesetzgeberischen Akzentes hin auf „aktive“ Lenkungsmaßnahmen stattfindet.

Rechtspolitisch ist eine derartige Entwicklung, vor allem im Hinblick auf die obwaltende Bodenknappheit und die objektive Hochpreisigkeit von Bauland (sowie das Phänomen von Baulandhortung) an sich verständlich.

Freilich ist dabei folgende **Relation** zu berücksichtigen: Je **eher** Raumordnungsrecht auch materielles Wirtschaftslenkungsrecht ist, desto größer ist die unmittelbare Betroffenheit des Rechtsunterworfenen von derartigen Maßnahmen. Auch diese – nachvollziehbare – Überlegung führt zu der grundsätzlichen Überlegung der verstärkten Einbeziehung des Rechtsunterworfenen in ein rechtsstaatliches generelles *Planungsverfahren* zur Gewährleistung bestimmter **grundsätzlicher rechtsstaatlicher Verfahrensabläufe**, vor allem im Sinne der Gewährleistung entsprechender **Grundlagenforschung**, entsprechender sachverständiger Expertise, entsprechender Interessenabwägung (5 Ob 30/08k OGH) und einer häufig transparenteren Gestaltung des eigentlichen „Widmungsverfahrens“.

Ob in diesem Zusammenhang die Instrumente des Privatrechtes effektuiert werden sollten (§ 33 TROG 2006), oder ob andere Möglichkeiten effektiver Partizipation des Rechtsunterworfenen an derartigen Planungsvorgängen gefunden werden können, ist eine rechtspolitische Grundsatzentscheidung, die wiederum nur auf Grundlage einer entsprechend weitgehend geführten Diskussion zwischen sämtlichen beteiligten Kreisen von Fachleuten gefunden werden kann.

### 6.3. Instrumente

Was die Erweiterung der Bestimmungen über die **Bestandsaufnahme** betrifft, werden diese für sinnvoll erachtet; dasselbe gilt für die in § 28a vorgesehenen besonderen Bestandsaufnahmen, die „Baulandbilanzen“ heißen.

Naturgemäß sind diese Effektuierungen im Bereiche des Rechtes der „Bestandsaufnahme“ nicht Selbstzweck, sondern dienen der **inhaltlichen Vorbereitung** konkreter, auf die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Baulandbilanzen gegründeter raumordnungsrechtlicher **Maßnahmen**.

Diese stehen letztlich unter den Zielen

- einer Mobilisierung des vorhandenen Baulandes,
- eines ordnungspolitischen Preiseingriffes in Baulandpreise,
- einer sparsamen Bodenverwendung im Rahmen der „Verdichtung“ der Bebauung, die nunmehr auch ausdrückliches Ziel der örtlichen Raumordnung ist und diesbezüglich in den § 27 mit aufgenommen werden soll (Z 27 der Novelle).

## 7. Zu dem Recht der Flächenwidmungspläne (Z 36 ua.)

### 7.1. Übersicht

In § 29 Abs. 3 (Entw.) ist nun vorgesehen, dass die Flächenwidmungspläne auf Grundlage digitaler Daten zu beschließen und elektronisch kundzumachen sind, wobei die digitalen Daten entsprechende Formate aufzuweisen haben.

Die Bestimmung des § 29 Abs. 3 letzter Satz, wonach digitale Daten „denen ein Beschluss des Gemeinderates zugrunde liegt, nicht mehr geändert und auch nicht mehr gelöscht werden dürfen“, besticht zwar auf erste Ansicht, es erschiene aber aus **rechtsstaatlichen** Gründen notwendig und beherzigenswert, diesbezügliche Mindeststandards der Datensicherheit von vorneherein einzuführen und damit die Verordnungsermächtigung des § 29 Abs. 4 dahingehend **abzusichern**, dass auch die Unterlassungsverpflichtung betreffend Änderungen des einmal beschlossenen Flächenwidmungsplanes aus IT-technischer Sicht abschließend und durchsetzbar erfolgt.

## 7.2. Zur Digitalisierung

**Grundsätzlich** ist die Einführung des digitalen Flächenwidmungsplanes (samt den entsprechenden Kundmachungsvorschriften) zeitgemäß.

An verschiedener Stelle wurde bereits in der Vergangenheit wiederholt die Forderung erhoben, wonach es künftig hin auch öffentliche Register öffentlich-rechtlicher Festlegungen geben solle (vergleichbar also dem Grundbuche oder dem Firmenbuch).

Die Einführung des digitalen Flächenwidmungsplanes ist ein Schritt in die Richtung der Schaffung eines verbindlichen öffentlich-rechtlichen Datenregisters, das einfach und für jedermann zugänglich ist, wobei die dort kundgemachten Verordnungen verbindliche Kraft haben und sich der Rechtsunterworfenen, mit allen entsprechenden rechtlichen Verpflichtungen, aber auch der Absicherung möglicher Schadenersatzansprüche durch das Amthaftungsgesetz, auf solche Kundmachungen verlassen darf.

Freilich müssen die verfassungsrechtlichen Fragen, die mit der Einführung eines solchen Instruments verbunden sind, erst noch abgewogen und auch der nachprüfenden Kontrolle des VfGH unterzogen werden.

Maßgebliche Bedenken bestehen gegen die Verschiebung der Kundmachungshoheit.

## 8. Zum Kostenbeitragsrecht (Z 38)

Das **Kostenbeitragsrecht** wird geändert und ergänzt (Z 38).

Die **grundsätzliche** Frage der Einführung von Kostenbeiträgen für die Erlassung von Verordnungen kann verfassungsrechtlich kontroversiell diskutiert werden; inhaltlich handelt es sich jedenfalls um eine entsprechende „Abgabe“, wenngleich Seite 26, 2. Absatz der EB diesbezüglich eine inhaltlich andere Auffassung zu vertreten scheinen.

Der konkrete Verweis auf die Geltung der Bestimmungen des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes in Abs. 3 der bezughabenden Bestimmung ist sinnvoll; die Verdeutlichung des Umstandes, dass auch im Kostenbeitragsrecht das Verfahrensrecht des AVG gilt, ermöglicht die Beseitigung bestimmter bisheriger, als solcher erkannter, rechtsstaatlicher Defizite.

In diesem Zusammenhang wird sichergestellt, dass ein ordnungsgemäßes, den rechtsstaatlichen Bestimmungen entsprechendes Verfahrensrecht gibt.

**Beizufügen** bleibt in diesem Zusammenhang freilich, dass die Einführung einer Kostenbeitragsverpflichtung den individuellen Charakter von Raumordnung als hoheitlicher Planungsmaßnahme erneut akzentuiert und unterstreicht, sodass – um es zu wiederholen – das Argument alleine, wonach es sich bei Raumordnung um Verordnungserlassung handle, nicht mehr ausreicht, die individuelle rechtlich abgesicherte Verfahrensbeteiligung an derartigen Akten der öffentlichen Gewalt weiterhin gesetzgeberisch hinten anzustellen.

Auf diesen Umstand sei **strukturell** hingewiesen. Aus der Sicht der Praxis wird weiter **empfohlen**, die Umsetzung des Kostenbeitragsrechtes durch die hiervon betroffenen Gemeinden als gesetzliche Verpflichtung zu unterstreichen.

## 9. Zur Änderung des Rechtes der Örtlichen Raumordnungskonzepte

### 9.1. Grundsätzliche Bemerkungen

Auch das Recht der Örtlichen Raumordnungskonzepte wird wohl durch die gegenständliche Novelle massiv verändert werden.

Diese Veränderungen betreffen

- zusätzliche Festlegungen betreffend den Abbau von Baulandüberhang,
- die tatsächliche widmungsgemäße Verwendung des für Wohnzwecke und Zwecke der Wirtschaft erforderlichen Baulandes,
- die Sanktionierung der Verletzung der Fortschreibungsverpflichtung durch die Gemeinden,
- flankierende Bestimmungen.

In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass das so genannte „Örtliche Raumordnungskonzept“ die hierarchisch höchstrangige Raumordnungs-Rechtsquelle der Örtlichen Raumordnung ist. Sie ist also das „erste“ Planungsinstrument.

Bestimmte Brisanz hat die Bestimmung des § 31 Abs. 1 lit. h in der Fassung der Novelle, womit auch jene Grundflächen und Bereiche festzulegen sind, deren Widmung als Bauland während des jeweiligen Planungszeitraumes **nicht** aufrecht erhalten werden darf.

Abs. 3 der gegenständlichen Bestimmung enthält **zugleich** bestimmte Abwägungsvoraussetzungen hierzu und schafft einen rechtsstaatlichen, freilich nicht unmittelbar korrigierbaren und der nachprüfenden Kontrolle des Einzelnen entzogenen rechtlichen Rahmen für derartige „Festlegungen von Rückwidmungsbestimmungen“.

## 9.2. System[at]ische Brüche

Einen systematischen Bruch stellt freilich die Bestimmung des § 31 Abs. 1 lit. i in der Fassung der Novelle dar, wonach Örtliche Raumordnungskonzepte künftig hin auch enthalten sollen Bestimmungen über:

*„Die Grundzüge der Gliederung des Baulandes, insbesondere Intensität und Dichte der Bebauung und Erhaltung von unbebauten Flächen im Bereich des Baulandes“.*

Die materielle Transposition des Rechtes der Bebauungsplanung in das Örtliche Raumordnungskonzept ist nach Auffassung des Referenten abzulehnen, weil sich das System der flächendeckenden Bebauungsplanung in der Vergangenheit **an sich** bewährt hat und ein Abgehen von diesem System der flächendeckenden Bebauungsplanung fortwährende Rechtsunsicherheit mit sich bringen wird (dazu siehe unten).

Soweit mit dem Recht des Örtlichen Raumordnungskonzeptes – zugleich – Rückwidmungsverpflichtungen „sanktionsbewehrt“ werden sollen (etwa EB Seite 28) ist darauf hinzuweisen, dass derartige Festlegungen künftig hin *vermehrt* unmittelbare zivilrechtliche bzw. zivilistische Bedeutung haben werden. Bei solchen Festlegungen gemäß § 31 Abs. 1 lit. h TROG handelt sich zwar um nicht individuell anfechtbare Festlegungen, aber um solche, die zwingend die **Bonität** bestimmter Sicherheiten betreffen.

Hypotheken aus derartigen **unbebauten** Grundstücken sind, sobald eine derartige Festlegung erfolgt ist, möglicherweise **nicht** mehr werthaltig.

Vor allem aber ist auf die Bestimmung des § 31 Abs. 5 zu verweisen, wonach im Örtlichen Raumordnungskonzept für die Gebiete und Grundflächen, für die ein Bebauungsplan **nicht** besteht, festgelegt werden können:

- Hinsichtlich der verkehrsmäßigen Erschließung textliche Festlegungen über Fahrbahnbreiten,
- hinsichtlich der Bebauung textliche Festlegungen über die Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen, die Mindestbaudichten, die Bauhöhen, die Fassadenstrukturen, die Gestaltung von Dachlandschaften und „dergleichen“,
- weitere textliche Festlegungen

Die Bestimmung des § 31 Z 5 ist sowohl **rechtstechnisch**, als auch gesamthaft abzulehnen:

- **Rechtstechnisch** darf auf jene Bedenken verwiesen werden, die bereits zur selben Gesetzesstelle, Abs. 1 lit. h geäußert worden sind,

- vor allem aber ist die formale Transposition des Bebauungsplanrechtes in das Örtliche Raumordnungskonzept ein systematischer Bruch, weil ja das ÖROK weder ausreichend flexibel noch ausreichend leicht abänderbar ist, dass es wirklich den „Sitz“ solcher Bestimmungen und Vorschriften bilden könnte.

Derartige Festlegungen, die **die individuelle** Gestaltung bestimmter kleiner, absehbarer Baulandbereiche betreffen, sind wesensmäßig Kern des Bebauungsplanrechtes, in einem Örtlichen Raumordnungskonzept aber verfehlt.

### 9.3. Anfechtbarkeit des [neuen] ÖROK beim VfGH

Es stellt sich auch die Frage, inwieweit die bisherige Judikatur des Verfassungsgerichtshofes, wonach die Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes für sich seitens des Rechtsunterworfenen **nicht** mit Individualbeschwerde angefochten werden können – dies mangels ausreichender rechtlicher individueller Betroffenheit – aufrechterhalten werden kann:

Manifestiert sich nämlich das Örtliche Raumordnungskonzept im Rahmen von Festlegungen gemäß § 31 Z 5 der Novelle als „defacto Bebauungsplan“, so zeigt sich hieraus ja im Sinne der Art. 139 und 140 B-VG die unmittelbare persönliche Betroffenheit jener Rechtsträger, deren Liegenschaften Zurechnungsträger solcher Festlegungen sein sollen.

In diesem Zusammenhang wird angeregt, zu erwägen, das System der bestehenden hierarchischen Aufgliederung der Planungsinstrumente im Rahmen der Örtlichen Raumordnung **beizubehalten** von dem tiefgreifenden Eingriff in das Bebauungsplanrecht **Abstand zu nehmen**.

### 9.4. Fortschreibungsbestimmungen

**Flankierend** sollen im Rahmen des Gesetzes Fortschreibungsverpflichtungen geschaffen werden.

Die Widmungssperre, die § 31a Abs. 3 TROG in der Fassung der Novelle vorsieht, ist das korrespondierende Instrumentarium zur Verstärkung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes an sich. Ob (siehe in diesem Zusammenhang §§ 107, 112, 113 des bisherigen Gesetzes) die entsprechende Sanktion **tatsächlich** die Ein- und Zuhaltung der gesetzlichen Bestimmungen mit sich bringen wird, bleibt fraglich, nämlich insoweit auch, als dass (Z 40 der Novelle) eine relativ weitläufige Fristverlängerungs- und Befreiungsbestimmung in § 31b der Novelle geschaffen wird.

Jene Gemeinden, die von derartigen Fristverlängerungen bzw. Befreiungstatbeständen profitieren, werden freilich im Rahmen der (verbleibenden Rumpf-)Bebauungsplanung auch künftig hin dazu gehalten sein, weitläufig von der bestehen bleibenden Ermächtigung zur fakultativen Erlassung von Bebauungsplänen Gebrauch zu machen.

## 10. Zur Vertragsraumordnung

Z 42 der Novelle (Seite 29 der EB) betrifft auch das Recht der Vertragsraumordnung.

Künftig hin kann auch vorgesehen werden, Grundflächen der Gemeinde oder dem Tiroler Bodenfonds für bestimmte Zwecke, insbesondere für den geförderten Wohnbau, für die verkehrsmäßige Erschließung des Baulandes oder für die Schaffung infrastruktureller Einrichtungen zu überlassen. Zur Absicherung dieser Verpflichtung

kann ein Vorkaufsrecht der Gemeinde oder des Tiroler Bodenfond vereinbart werden. Die Überlassung der Grundflächen hat zum Verkehrswert zu erfolgen.

Mit der Einführung der Möglichkeit der Begründung rechtsgeschäftlicher Vorkaufsrechte zur Absicherung bestimmter Raumordnungsziele im Rahmen von Raumordnungsvereinbarungen nach § 33 TROG 2006 wird eine an sich bestehende Praxis verrechtlicht.

Die Bedeutung des letzten Satzes der Z 42 der Novelle (§ 33 Abs. 2), wonach die Überlassung der Grundflächen zum Verkehrswert zu erfolgen habe, ist zwar (aus grundsätzlichen grundrechtlichen Erwägungen) begrüßenswert.

**Freilich** fehlt es an einem geeigneten Instrumentarium der Absicherung der Einhaltung dieser Verpflichtung, zumal eine zentrale **Fiktion**, die den Überlegungen der Zulässigkeit von Raumordnungsverträgen zugrunde liegt, nämlich jene der rechtsgeschäftlichen Gleichordnung der betroffenen Partner des Rechtsgeschäftes (Artikel 17 B-VG) schon an der Wurzel falsch ist:

Der Vertragspartner, der durch die alleinige Zuweisung der Planungsinstrumente in seinen hoheitlichen Bereich dazu in der Lage ist, bestimmte Maßnahmen zu setzen, ist dem Betroffenen, auch wenn er Verträge schließt, nicht gleich, sondern übergeordnet. Somit begegnen – auch künftig hin – die Maßnahmen der Vertragsraumordnung nachträglichen zivilrechtlichen Einwendungen, insbesondere jenen der Sittenwidrigkeit nach § 879 ABGB, aber auch der so genannten „Drucktheorie“.

Die ordnungspolitische und lenkungsrechtliche Bedeutung des so genannten Bodenfonds muss wiederum Gegenstand einer entsprechenden rechtspolitischen Diskussion sein, die über den Rahmen dieser Stellungnahme zwingend hinaus geht.

## **11. Zum Recht der Flächenwidmungspläne im Einzelnen**

Das Recht der Flächenwidmungspläne erfährt durch die vorliegende Novelle ebenfalls zentrale inhaltliche Veränderungen.

Diese inhaltlichen Veränderungen betreffen zunächst die Neuordnung der Bestimmung des § 35, wobei zunächst die Verpflichtung, einen räumlich umfassenden Flächenwidmungsplan durch zeichnerische Darstellung sämtlicher Widmungen zu schaffen, sinnvoll erscheint (§ 35 Abs. 1 letzter Satz).

Die Änderung des § 36 Abs. 2 lit. a (Z 45) ist ein notwendiges Korrespondens zu den hier vertretenen Zielen der Örtlichen Raumordnung dahingehend, dass die fakultative Änderung des Flächenwidmungsplanes nur mehr im Falle eines konkreten Bedarfsnachweises geschehen soll (Befriedigung des Wohnbedarfes oder für Zwecke der Wirtschaft).

Diesbezüglich wäre **zugleich** die Einführung einer Verordnungsermächtigung zugunsten der Landesregierung zu diskutieren, mit welcher diese ermächtigt wird, **bestimmte einheitliche Grundlagen für derartige Nachweise zur Vorschreibung zu bringen**.

Es ist nämlich nicht auszuschließen, dass durch die Verwaltungspraxis **sehr unterschiedliche** Maßnahmen/Erhebungen zur Grundlagenforschung erfolgen.

Gerade in einem solchen Bereich wären aber *regionale* Ungleichbehandlungen de lege ferenda auszuschließen und dafür Sorge zu tragen, dass verpflichtende Standards geschaffen werden, nach denen hier vorzugehen ist; vor allem die legistische Absicherung einer verpflichtenden Interessenabwägung wäre in diesem Zusammenhang zu diskutieren.

## 12. Widmungsabgabe

Zu der Bestimmung des § 36a (Widmungsabgabe – Z 49 der Novelle) wird – dem Grunde nach – **nicht** Stellung genommen, weil es sich bei der Einführung einer derartigen einmaligen „Widmungsabgabe“ um ein rechtspolitisches Instrumentarium handelt.

**Grundsätzlich** kann in diesem Bereiche jedoch angemerkt werden, dass die **bisherige** Besteuerungslosigkeit von objektiven Widmungsgewinnen grundsätzlich zu hinterfragen ist, wenn die Besteuerung des Faktors „Arbeit“ letztlich in beinahe konfiskatorischer Höhe gesteigert wird.

Zu dem Umsetzungsrecht wurde bereits in der Einleitung entsprechend Stellung bezogen.

Angemerkt werden soll, dass die in § 36 Abs. 3 letzter Satz vorgesehene Befreiung des Tiroler Bodenfonds von der Abgabepflicht gleichheitsrechtlichen Bedenken begegnet, wenn man von einer Gleichordnung aller Privatrechtssubjekte ausgeht.

## 13. Zu § 40 Abs. 1 neu (Z 52)

Die hier vorgesehene **Änderung** schafft eine inhaltliche Klarstellung des Immissionsrechtes.

## 14. Zulässige bauliche Anlagen im Freiland

§ 41 Abs. 2 (Z 53) betrifft die zulässigen baulichen Anlagen im Freiland.

In diesem Zusammenhang hat der **Gesetzgeber** nunmehr eine bestimmte Erweiterung des Kanons zulässiger baulicher Anlagen vorgenommen.

Diese **Erweiterung** ist **grundsätzlich vernünftig**, weil die bisherige, höchst restriktive Fassung des Gesetzes immer wieder zu praktischen Schwierigkeiten geführt hat (so unter anderem im Bereiche von Kapellen und vergleichbaren Bauwerken, aber auch Aussichtsplattformen, Brückenbauten und dergleichen).

Damit korrespondieren die gesetzlichen Änderungen in § 42 Abs. 1 und 42 Abs. 3 (Z 55 und Z 56).

**Verändert** werden auch die Bestimmungen betreffend **Zubauten** (§ 42 und 43).

## 15. §§ 44 – Hofstellen

Die Novelle enthält in Z 62 bestimmte **Änderungen** hinsichtlich des Rechtes der Zulässigkeit landwirtschaftlicher Hofstellen. In diesem Zusammenhang erscheint es notwendig und sinnvoll, die Finanzierung der Errichtungskosten als Widmungsvoraussetzung zu verlangen (§ 44 Abs. 1 lit. e Z 2).

Eine **Ausdehnung** dieser gesetzlichen Bestimmung auf **vergleichbare** Vorhaben, die widmungsmäßige Festlegungen brauchen, erschiene in diesem Zusammenhang zweckmäßig.

Angemerkt werden darf, dass gerade im Falle von Widmungen von Sonderflächen nach § 44 der **Bebauungsplan** ein **wesentliches** Korrektiv dafür wäre, Nutzungskonflikte zwischen Eigentümern von Hofstellen und Eigentümern benachbarter Grundflächen auszuschließen.

Umso bedauerlicher ist es, dass die diesbezügliche Verpflichtung gelockert wird.

## 16. Zu § 48 (Beherbergungsgroßbetriebe)

Z 70 der Novelle betrifft die Bestimmungen betreffend Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe. Herauszugreifen ist in diesem Zusammenhang **nicht nur**, dass künftig auch die Bedeutung der wirtschaftlichen Bestandsprognose verstärkt werden soll, sondern auch Annäherungsbestimmungen geschaffen werden sollen.

## 17. Handelsbetriebswidmung

Die Bestimmung des § 48a Abs. 2 der Novelle erscheint insoweit überschießend, als dass eine mangelnde Ausdifferenzierung dieser Bestimmung zwischen Handelsbetrieben in städtischen Ballungsräumen und Handelsbetrieben in regional aufgelockerten Gebieten zur Gänze fehlt.

**Vor allem fällt auf**, dass die Verbindung von Festlegungen nach dieser Bestimmung mit bestimmten **Erhebungen** bzw. Zielen der Örtlichen Raumordnung **zur Gänze** fehlt.

Die sachliche Rechtfertigung derartiger Festlegungen, die regelmäßig erwerbsrechtseinschränkend sind, stellt jedoch – nach wie vor – ein wesentliches Desiderat dar.

## 18. Sonderflächen für Sportanlagen (§ 50)

Die diesbezügliche **Bindung** der Errichtung (dauernder) Sportanlagen an eine entsprechende **Festlegung** als **Sonderfläche** ist an sich zweckmäßig, freilich **ermangelt** es an einer ordnungsgemäßen nachvollziehbaren Definition des Begriffes der „Sportanlage“.

## 19. Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf, Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau

Genannte Bestimmungen (Z 74 und 75 der Novelle) setzen auch hier maßgebliche Raumordnungsziele um und dienen im Wesentlichen einer „Bevorratung“ entsprechender Grundflächen.

## 20. Zum Recht der Bebauungspläne (Z 77 ff)

Diese Bestimmungen schaffen ein „neues System“ der Bebauungsplanung, wobei eine **weitestgehende** Abkehr („so die EB Seite 46“) vom bisherigen System der Allgemeinen und Ergänzenden Bebauungsplanung geschaffen werden soll. Wesentliche Änderungen:

- künftig hin gibt es nur mehr einen einheitlichen Bebauungsplan,
- die Zahl der zwingenden Festlegungen reduziert sich,
- die Höchstgrenze der Bauplätze ist nur mehr fakultativ festgelegt,
- der Katalog der fakultativen Festlegungen verringert sich,
- ergänzende Bebauungspläne gibt es nur mehr für jene Grundflächen, für die die besondere Bauweise festgelegt ist,
- Bebauungspläne sind künftig nur mehr für die im Örtlichen Raumordnungskonzept festgelegten Bereiche und Grundflächen sowie jedenfalls für Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe, Einkaufszentren, Sonderflächen für Handelsbetriebe und Flächen für Gebäude mit einer Höhe von mehr als 20 Meter zu erlassen.

**Fakultativ** besteht die Möglichkeit aufgrund raumordnerischer Überlegungen **nach wie vor** Bebauungspläne nach § 54 Abs. 6 zu erlassen.

Demgemäß wird auch die Bestimmung des § 55 geändert.

Hinsichtlich der zulässigen Festlegung wird künftig hin auch eine so genannte „Nutzflächendichte“ eingeführt.

Das Recht der Baumassenberechnung verändert sich erneut (Z 80 - § 61), die Bauhöhenfestlegung des § 62 Abs. 1 verändert sich (Unterscheidung Traufenhöhe – Wandhöhe).

Die diesbezüglichen Änderungen sind **weitläufig**.

Sie brechen – erneut – mit einem **mühevoll** eingeführten und dann umgesetzten Konzept der flächendeckenden Bebauungsplanung.

Wie bereits in dieser Stellungnahme ausgeführt, wird ausdrücklich **angeregt** beim Konzept der **flächendeckenden** Bebauungsplanung aus Gründen der Rechtseinheit und Rechtsicherheit zu bleiben.

## 21. Verfahrensrechtliche Bestimmungen

Die **verfahrensrechtlichen Bestimmungen** sollen ebenfalls **massiv** verändert werden.

Mit der Einführung des elektronischen Flächenwidmungsplans (Z 83) wird auch das aufsichtsbehördliche Genehmigungsverfahren auf eine ausschließlich digitale Grundlage gestellt.

**Kern** der gegenständlichen **Änderungen** bildet die Bestimmung des § 67a über die elektronische Kundmachung des Flächenwidmungsplanes.

Der elektronische Flächenwidmungsplan ist gemäß § 67a Abs. 1 der Novelle von der Landesregierung zu führen.

Wie die EB selbst ausführen, bleibt in diesem Zusammenhang strittig, ob es sich dabei um eine verfassungsrechtlich zulässige Maßnahme handelt, zumal ja **ein Eingriff** nach den Art. 116 und 118 B-VG **behauptet** werden könnte.

Die Tiroler Rechtsanwaltskammer beurteilt die Verfassungsmäßigkeit der Bestimmung des § 67a **nicht**.

Aus Gründen der Rechtseinheit, Rechtssicherheit, aber auch aus Gründen des gleichen Zuganges zum Recht für sämtliche Rechtsunterworfenen wird die Führung eines einheitlichen Flächenwidmungsplanes im Sinne eines verbindlichen öffentlichen Registers begrüßt.

## 22. Zur aufsichtsbehördlichen Prüfung der Änderung des Flächenwidmungsplans

Eine weitere **gravierende** Änderung befindet sich in § 68a der Novelle. Die Gemeinde soll künftig hin die Möglichkeit haben, bereits im Vorfeld einer beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes deren Gesetzmäßigkeit von der Landesregierung prüfen zu lassen.

Dazu müssen von der Gemeinde die erforderlichen Entscheidungsgrundlagen zur Verfügung gestellt werden, **sodann** ergibt sich eine „aufsichtsbehördliche Vorprüfung“.

**Aufgrund dieser** entfällt **sodann** die aufsichtsbehördliche Genehmigungspflicht der entsprechenden Änderung.

Inhaltlich handelt es sich um einen systematischen Bruch der bisherigen Vorgehensweise.

Zu bedauern ist, dass dem Einzelnen die Möglichkeit einer vorläufigen Inanspruchnahme der Aufsichtsbehörde durch die Abgabe verbindlicher Rechtsauskünfte fehlt (wie nach der BAO möglich).

## 23. Zur Änderung des Entschädigungsrechtes

§ 70 TROG neu (Z 88 der Novelle) soll das Recht der widmungsbedingten „Entschädigung“ ändern.

Die Bestimmung des § 70 verändert die Entschädigungspflicht in folgendem Sinn: Werden aufgrund einer Festlegung im Örtlichen Raumordnungskonzept nach § 31 Abs. 1 lit. h als Bauland gewidmete Grundstücke oder Teile von Grundstücken als Freiland oder Sonderflächen, deren besonderer Verwendungszweck eine Bebauung in einem im Wesentlichen mit der Widmung als Freiland vergleichbaren Ausmaß einschränkt, gewidmet, so haben die Eigentümer der betreffenden Grundstücke Anspruch auf eine Vergütung im Ausmaß der dadurch bewirkten Minderung des Verkehrswertes, wenn deren Interesse an der Beibehaltung der Widmung das gegenteilige öffentliche Interesse an der Änderung der Widmung übersteigt.

Solche Ansprüche bestehen gegenüber der Gemeinde, sie entstehen mit dem Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes bzw. der Änderung. Derartige Vergütungsansprüche sind wiederum mit bloß einem Jahr nach dem Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes beschränkt (§ 70 Abs. 6).

Rückzahlungsbestimmungen werden eingeführt.

Die Erläuternden Bemerkungen gehen im vorliegenden Fall wiederum von jener Rechtsprechung aus, wonach Enteignungen im öffentlichen Interesse – im Wesentlichen – verfassungsrechtlich entschädigungsfrei zulässig wären und nur in besonders hinzutretenden **Fällen** eine entsprechende Entschädigungspflicht bestünde.

Diese Auffassung wird seitens der Tiroler Rechtsanwaltskammer, die sich zu einem umfassenden Eigentumsschutz im Sinne des Art. 1 I Zusatzprotokoll MRK bekennt, nicht geteilt.

Die außergewöhnlich kurzen Fristen zur Geltendmachung der sich aus dem Gesetz ergebenden Ansprüche – wiederum nur ein Jahr – erscheint im Sinne der Effizienz des Rechtsschutzes als einem auch gemeinschaftsrechtlichen Gebot der Rechtssetzung wenig zweckmäßig.

## 24. Überleitungsrecht

Das **Überleitungsrecht**, vor allem in den Z 121 ff, 123, 124 und 125 ist eine zwingende Folge der inhaltlichen Bestimmungen des neuen Gesetzes.

### B.3. Zusammenfassung

**Zusammengefasst** kann festgestellt werden, dass – aus Sicht der Tiroler Rechtsanwaltskammer – maßgebliche Teile der gegenständlichen Novelle begrüßt werden können.

Die **verbindliche** Änderung des Rechtes der Bebauungsplanung und ihre verpflichtende Verknüpfung mit den Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes wird jedoch – im Hinblick auf Art und Umfang der bisherigen Änderungen gesetzlicher Bestimmungen in diesem Bereich und eine neuerliche, vollständige Abkehr von einmal getroffenen Festlegungen paradigmatischer Natur – abgelehnt.

Es wird vor allem zu bedenken gegeben, dass im Bereiche des Überleitungsrechtes (§§ 112 ff TROG 2006) die bisherige Rechtsunsicherheit vor allem für weitere Jahre perpetuiert wird (5-jähriger Übergangszeitraum).

Im Übrigen wurden in diese **Stellungnahme** jene Punkte mit aufgenommen, hinsichtlich deren nach Auffassung der Tiroler Rechtsanwaltskammer bestimmter **Änderungs- und Ergänzungsbedarf** besteht.

## C. ZUR ÄNDERUNG DER TIROLER BAUORDNUNG

### 1. Änderungen - Übersicht

Die Änderungen der Tiroler Bauordnung sind – im Wesentlichen – mit jenen Änderungen verbunden, die sich aus raumordnungsrechtlicher Hinsicht ergeben.

#### **Besonders betroffen sind:**

- die Erweiterung des Geltungsbereiches des Gesetzes,
- die Bestimmungen betreffend die Parteistellung im Bauverfahren, die insbesondere auch um die Parteistellung des Straßenerhalters erweitert werden. Dieser Bestimmungen erscheinen in Hinblick auf das gewiss bestehende öffentliche Interesse an einem Schutz der sich aus dem TStG ergebenden Interessen erforderlich und sinnvoll.
- die Schaffung neuer Bestimmungen betreffend das baupolizeiliche Verfahren im Sinne einer entsprechenden Vereinheitlichung. Soweit in diesen Bestimmungen Abkürzungen der Instanzenzüge und verfahrensrechtliche „Erleichterungen“ durch die Möglichkeit der Feststellung, wonach ein Bauvorhaben jedenfalls nicht bewilligungsfähig wäre, enthalten sind, wird aus der Sicht des Referenten angemerkt, dass es sich dabei um Einschränkungen der bisherigen verfahrensrechtlichen Möglichkeiten der betroffenen Rechtsträger handelt.
- sonstige Neuerungen, nämlich
  - die Anpassungen, an die sich aus der Raumordnungsrechtsnovelle ergebenden Bestimmungen,

- Änderungen und Ergänzungen im Bereich der Begriffsbestimmungen
- Erweiterung des Kreises der Bauvorhaben, die durch Naturkatastrophen gefährdeten Grundstücken unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind,
- Änderungen im Bereiche des Abstandsrechtes,
- gesetzliche Bestimmungen im Rahmen einer Verordnungsermächtigung der Gemeinde, die es ermöglichen, verpflichtende Bestimmungen betreffend die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zu schaffen; diese Bestimmung ist sinnvoll und stellt eine zeitgemäße Ergänzung der entsprechenden Befugnisse der betroffenen Behörden dar.
- Änderungen und Ergänzungen betreffend das Recht zur Änderung der Grundstücksgrenzen
- Einbeziehung öffentlicher Kinderspielplätze in das Gesetz
- Erweiterung der Verordnungsermächtigung der Gemeinde zur Erlassung örtlicher Bauvorschriften; aus der Sicht des Praktikers ist auch diese Bestimmung eine sinnvolle Ergänzung bestehender Möglichkeiten der Gemeinde. Beizufügen ist allerdings, dass von dieser Möglichkeit nur nach Maßgabe einer entsprechenden Grundlagenforschung und nachvollziehbarer Motivenberichte Gebrauch gemacht werden wird können, will man Aufhebungen solcher Verordnungen, va aus gleichheitsrechtlichen Bedenken hintan halten.
- Änderungen im Bereiche des Kataloges der anzeigepflichtigen Vorhaben
- verschiedene Neuerungen in Bezug auf bewilligungspflichtige Bauvorhaben, vor allem die Schaffung der Möglichkeit der nachträglichen Aufhebung oder Abänderung von im Baubescheid erteilten Auflagen als Rechtskrafteingriff. Diese Regelung ist für den bauverfahrensrechtlichen Praktiker ein Desiderat.
- die Übernahme des bisher im Gesetz über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäuden im Freiland; die Schaffung eines einheitlichen Verfahrens betreffend den so genannten „vermuteten Konsens“ ist eine sehr sinnvolle Ergänzung des öffentlichen Bauverfahrenrechts.
- Regelungen über das Recht der Verfahrensparteien, aus denen hervorzuheben ist, dass die Positivierung der Parteistellung in einem Verfahren nach § 27 TBO sinnvoll ist und der Rsp des VfGH folgt.
- Neuerungen in Bezug auf die Zulassung juristischer Personen und sonstigen Gesellschaften mit Rechtspersönlichkeit als Bauverantwortliche. Schon aus haftungsrechtlichen Gründen aber auch aus Gründen der Einheit der Rechtsordnung ist auch diese Bestimmung sinnvoll und

führt zu einer entsprechenden Klarstellung von Streitfragen, die sich zuletzt immer wieder in zivilgerichtlichen Verfahren gestellt haben.

- Erweiterung der behördlichen Befugnisse in Bezug auf sonstige Sicherungsmaßnahmen
- verschiedene Neuerungen betreffend bauliche Anlagen vorübergehenden Bestandes
- Erweiterung des Anzeigeverfahrens
- Erweiterung des Rechtes von Aufschüttungen und Abgrabungen
- Adaptionen im Bereich der Strafbestimmungen
- Adaptionen im Bereiche der Zulässigkeit der Anbringung eines Vollwärmeschutzes

Schaffung einer differenzierten Sonderbestimmung zur Sicherung des rechtmäßigen Bestandes von Altbauten, die aufgrund von Ungenauigkeiten hinsichtlich der seinerzeitigen Planunterlagen nicht lagerichtig situiert sind. Mit dieser Bestimmung soll die Möglichkeit geschaffen werden, bestimmte abweichende Bauausführungen aus der Vergangenheit rechtlich zu sichern und nachträglich zu „pardonieren“. Das ist ein sinnvoller und auch praktisch nützlicher Behelf. Allerdings werden sich in diesem Zusammenhang nicht unähnliche Fragen betreffend die verfassungsrechtliche Zulässigkeit einer solchen Möglichkeit und die Grenzen der Anwendung der Bestimmung erheben; abzuwarten bleibt die Judikatur des VfGH bei Nachbarbeschwerden, die womöglich nicht angebracht, aber systematisch möglich sein werden.

## 2. Zu der Novelle im Grundsatz

Die vorliegende Novelle enthält eine ganze Reihe unterschiedlicher Bestimmungen, die eine **Adaption** des derzeitigen bauverfahrensrechtlichen und baugesetzlichen Bestandes beinhalten.

Zum Teil beruhen die gegenständlichen Veränderungen auf der Änderung des Tiroler Raumordnungsgesetzes im Rahmen der „verbundenen“ Novelle, zum Teil aber beruhen diese Änderungen auf wesentlichen Erfahrungen, die in der Anwendungspraxis des Gesetzes seit 2001 gewonnen werden konnten.

**Maßvoll** versuchen die Bestimmungen zugleich die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes und des Verwaltungsgerichtshofes als Höchstgerichte des öffentlichen Rechtes mit aufzunehmen, dies gilt – etwa – zu Fragen der Parteistellung im Verlängerungsverfahren nach § 27 TBO 2001.

### 3. Zu einzelnen Bestimmungen

Zu den **bauordnungsrechtlichen Bestimmungen** bzw. den damit zusammenhängenden Änderungen wird – auszugsweise – wie folgt Stellung genommen:

#### 3.1. Z 2

Die diesbezügliche „Neufassung“ betreffend Gebäude, die (auch) Teil einer Straße sind/sein können, erscheint, vor allem aus der Klarstellung der **Befugnisse** des jeweiligen Bürgermeisters bzw. der jeweiligen Baubehörde I Instanz (§§ 51, 52 TBO 2001), auch im Hinblick auf die Gestaltung des Ortsbildes als **sinnvoll**, die weiteren allgemeinen Änderungen, wie sie in den Z 5 (Kinderspielplätze), Z 6 (Campingplätze) und dergleichen enthalten sind.

#### 3.2. Z 7

Die Legaldefinition für „Aufenthaltsräume“ erscheint **zweckmäßig**, da sich diesbezüglich in der Vergangenheit immer wieder Auslegungsschwierigkeiten ergeben haben.

#### 3.3. Z 11 und 25

Die Bezeichnung „Fänge“ statt bisher „Kamine“ wird in Übernahme der Festlegungen der einschlägigen OIB-Richtlinien übernommen und erscheint grundsätzlich sachgerecht.

**Ebenso** sachgerecht – nämlich auch aus der Sicht des Nachbarschutzes – erscheint es, den „ersten **Katalog**“ jener Bauteile herauszunehmen, die als „untergeordnet“ gelten. Sehr richtig sind in diesem Zusammenhang nämlich die Ausführungen in den EB, womit durch solche „Erker“, auch in Beeinträchtigung von Nachbarinteressen vorrangig der vorhandene Bauplatz restlos *ausgeschöpft* werde, indem auf diese Weise im Ergebnis ein Aufenthaltsraum zumindest teilweise im Mindestabstandsreich signiert würde. Die Privilegierung von Erkern entfällt daher.

#### 3.4. Z 16

Der Entfall der bisherigen Regelung, wonach im Falle des Aufeinandertreffens von Grundstücken mit unterschiedlichen Festlegungen über die Bauweise im Bereich der gemeinsamen Grenzen grundsätzlich die offene Bauweise gelte, erscheint ebenfalls sachgerecht. Vor allem im **urbanen Bereich** ist eine derartige Bestimmung nicht länger aufrecht zu erhalten, widerspricht sie doch auch dem **Gebot** zu einer „bodensparenden Bebauung“.

### 3.5. Z 18 ff, Z 23 ff

Es kann lediglich darauf hingewiesen werden, dass massive Veränderungen des Abstandsrechtes vorliegen.

Die (gestalterischen und baukünstlerischen sowie architektonischen) Auswirkungen dieser gesetzlichen Bestimmungen fallen in den **Fachbereich** jener Interessenvertretungen (Kammern) denen die Vertretung derartiger Interessen und die sachverständige Beurteilung hierüber zugewiesen ist, sodass sich die Tiroler Rechtsanwaltskammer hier einer würdigenden Wertung jedenfalls enthält.

### 3.6. Z 38 (9a)

Die **grundsätzliche** Einführung einer derartigen Bestimmung wird begrüßt.

Die Schaffung solcher Abstellmöglichkeiten ist sachlich sinnvoll.

Dasselbe gilt auch für die Schaffung behindertengerechter Abstellflächen.

### 3.7. Z 61 (§ 22 Abs. 5)

Ermöglichung der Verbindung der Anzeige mit dem Baubewilligungsverfahren in einem Verfahren erscheint zweckmäßig.

## D. ZUSAMMENFASSUNG

**Zusammenfassend** kann vonseiten der Tiroler Rechtsanwaltskammer zu dem Entwurf der beiden Novellen das Folgende gesagt werden.

### Zu der Novelle der TBO

1. Die Novelle zur Tiroler Bauordnung beruht auf mehreren Überlegungen und Grundlagen: soweit es sich um die Einarbeitung der Ergebnisse der Praxis, auch der Aufsichtsbehörden und der Baubehörden handelt, sind die Bestimmungen im Wesentlichen sinnvoll und sachgerecht und dienen auch dazu, bestimmte Klarstellungen zu erreichen; Baurecht ist Vollzug speziellen Verwaltungspolizeirechts; daraus folgt, dass die Rechtsentwicklung im materiellen und formellen öffentlichen Baurecht eben auch der Praxis und den Erfahrungen der Rechtsprechung folgt.
2. Systemische Brüche sind in der Novelle zur TBO nicht enthalten; die verfahrensrechtlichen Regelungen sind überwiegend sinnvoll; überschießend erscheint allenfalls die Verkürzung der Instanzenzüge im Bereich des Rechts der Baugebrechen.
3. Mit der Novelle sind verfassungsrechtliche, vor allem auch gleichheitsrechtliche Fragen verbunden, deren Lösung erst von und aus der höchstrichterlichen Rechtsprechung zu erwarten ist.
4. Eine Wiederverlautbarung des Gesetzes nach dem Inkrafttreten der Novelle wird jedenfalls angeregt.

## Zu der Novelle des TROG

1. Die Novelle zum TROG 2006 stellt einen tief greifenden Eingriff in das bisherige formelle und materielle Raumordnungs- und Raumordnungsverfahrensrecht und einen Systembruch im Bereich des Bebauungsplanungsrechts dar.
2. Zuzolge zahlreicher Änderungen von Grundlagenbestimmungen ist eine Einbeziehung vieler Einzelfragen unterblieben, hinsichtlich deren Regelungsbedarf bestünde.
3. Die Novelle ist ein *mixtum compositum* als „Paket“; für den Rechtsunterworfenen wie für den Rechtsanwender ist daher dringend die Wiederverlautbarung für den Fall der Beschlussfassung anzuregen.
4. Die Bestimmungen der Novelle über die Änderung des Rechtes der Örtlichen ROK und der Bebauungspläne erscheinen nach Maßgabe der legislatischen Tradition in diesem Bereich seit 1994 als nicht sachgerecht und werden daher in der vorliegenden Form abgelehnt.
5. Die ausgelagerte lenkungsrechtliche Sonderfunktion des Tiroler Bodenfonds wird seitens der Tiroler Rechtsanwaltskammer in ihrer vorliegenden legislatischen Gestaltung abgelehnt.
6. Die Auswirkungen der Novelle in gesamtwirtschaftlicher Sicht sollten, va was die Frage der Besicherung von Kreditverbindlichkeiten auf heute gewidmetem Bauland betrifft, erhoben und untersucht werden.
7. Zu der Widmungsabgabe wird nicht Stellung bezogen. Die Tiroler Rechtsanwaltskammer spricht sich aber gegen einen durch das Gesetz verursachten weiteren Aufwand der öffentlichen Verwaltung aus.

Innsbruck, am 27.08.2010

Für die Tiroler Rechtsanwaltskammer  
Der Präsident:

Dr. Harald Burmann