

Novellen des Tiroler Raumordnungsgesetzes und der Tiroler Bauordnung in Kraft

von Frederick Pfeifer und Daniel Tamerl

Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau, Befristete Baulandwidmung, Sonderflächen für Chaletdörfer, E-Mobilität, Freizeitwohnsitzabgabe – dies sind nur einige der vielen Änderungen, die es zukünftig zu beachten gilt.

Seit 01.01.2020 sind die Novellierungen der Tiroler Bauordnung (TBO) und des Tiroler Raumordnungsgesetzes (TROG) sowie auch das Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz (TFWAG) in Kraft, wir haben den Überblick über die wichtigsten Neuerungen:

➤ **Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau**

Das Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG) sieht in seinem § 52a nun vor, dass in den örtlichen Raumordnungskonzepten der Gemeinden ein Mindestanteil an Fläche als sogenannte Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau auszuweisen ist. Eine absolute Verpflichtung besteht dabei jedoch nicht, da das Gesetz einige Ausnahmen vorsieht. So müssen etwa in der Gemeinde überhaupt geeignete Grundstücke vorhanden sein und leistbarer Wohnraum für Dauerwohnzwecke nicht ausreichend zur Verfügung stehen. Auf diesen Vorbehaltsflächen dürfen grundsätzlich auch nur objektgeförderte Wohnbauvorhaben errichtet werden. Für die Sicherstellung der Finanzierung sind aber auch subjektgeförderte Wohnbauvorhaben in höchstens untergeordnetem Maß sowie frei finanzierte Wohnbauvorhaben im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig.

➤ **Befristete Widmung als Bauland**

Die Widmung unbebauter Grundflächen von Freiland in Bauland ist ab 1.7.2020 abseits einiger Ausnahmen nur mehr für eine Frist von zehn Jahren gültig. Die Widmung der Grundflächen als Bauland tritt außer Kraft, wenn die Baubewilligung für ein der Widmung entsprechendes Bauvorhaben nicht innerhalb von zehn Jahren nach dem Inkrafttreten der Widmung erteilt wird oder wenn eine solche Baubewilligung erlischt. Eine Ausnahme sieht das Gesetz etwa hinsichtlich solcher Grundflächen vor, für die im Zeitraum vom 1.1.1994 bis 30.6.2020 zumindest einmal bereits eine Widmung als Bauland bestanden hat.

➤ **Sonderflächenwidmungskategorie für Chaletdörfer**

Mit § 47a TROG wurde eine neue Sonderflächenwidmungskategorie für Chaletdörfer eingeführt. Chalets bzw. Chaletdörfer werden dabei im Gesetz definiert. Ein Chaletdorf ist ein Gastgewerbebetrieb zur Beherbergung von Gästen, der aus mindestens fünf Chalets besteht, die in einem räumlichen Näheverhältnis zueinanderstehen und im Hinblick auf ihre einheitliche Gesamtplanung oder ihre Zugehörigkeit zum selben Betrieb eine Einheit bilden. Als Widmungsvoraussetzungen sind etwa das Anbieten von Verpflegung, ein Nachweis über den dauerhaften wirtschaftlichen Betrieb sowie die Art der Finanzierung und das Vorhandensein eines Gebäudes, in dem zentrale Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind, vorgesehen.

➤ **Sonderflächen für Handelsbetriebe**

Bei Handelsbetrieben wird fortan ein besonderes Augenmerk auf eine bodensparende Bebauung gelegt. Dabei sind eine mehrgeschossige Bebauung und eine Mehrfachnutzung der betroffenen Grundflächen durch entsprechende Festlegungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sicherzustellen. Dies gilt insbesondere für bei Handelsbetrieben (gemäß § 48a TROG) vorgesehenen Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge. Die TBO wurde in diesem Zusammenhang (§§ 8 und 9 TBO) komplett neu gefasst. Bei Neubauten ist fortan grundsätzlich verpflichtend die Verwendung von **Parkdecks am Dach** oder **Tiefgaragen** vorgesehen. Dies gilt aber nicht für den Abbruch und den Wiederaufbau von Handelsbetrieben, sofern mit dem Neubau eine mehrgeschossige Bebauung und eine bodensparende Mehrfachnutzung sichergestellt ist.

➤ **Nachhaltigkeit, erneuerbare Energien und E-Mobilität**

Auch bei den Themen **Nachhaltigkeit, erneuerbare Energien** und **E-Mobilität** hat sich in Tirol etwas getan. So ist es nun möglich, **Photovoltaikanlagen ohne besonderes Widmungserfordernis** bei allen Widmungskategorien anzubringen, sofern sie in Dach- oder Wandflächen integriert sind oder der Parallelabstand zur Dach- bzw. Wandhaut an keinem Punkt 30 cm übersteigt. Daneben wurde in § 10 TBO eine Erweiterung der Verordnungsermächtigung zur Umsetzung der Europäischen Gebäuderichtlinien normiert, mit der der Ausbau von **Ladestationen für Elektrofahrzeuge** forciert werden soll.

➤ **Elektronischer Flächenwidmungsplan**

Schließlich gibt es im Rahmen der Tiroler Raumordnung auch noch **verfahrenstechnische Änderungen**, vor allem betreffend **Kundmachungen im elektronischen Flächenwidmungsplan (eFWP)**. Ausschlaggebend dafür war eine Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes, in der festgestellt wurde, dass die Kundmachungen der Flächenwidmungspläne sowie die erfolgten Kundmachungen der Änderungen der Flächenwidmungspläne durch die Tiroler Landesregierung im eFWP einen Eingriff in das verfassungsrechtlich gewährleistete Recht auf Gemeindeautonomie darstellen. Die Kundmachungen hinsichtlich der Flächenwidmungspläne haben nunmehr durch die Gemeinden zu erfolgen.

➤ **Freizeitwohnsitzabgabegesetz**

Von diesem neuen Gesetz betroffen ist jeder Wohnsitz, der als Freizeitwohnsitz verwendet wird. Das Gesetz sieht vor, dass die jeweiligen Eigentümer (allenfalls auch die Mieter oder Pächter) eine **jährliche Abgabe** an die Gemeinde abzuführen haben. Deren konkrete Höhe ist abhängig von der Nutzfläche und dem Verkehrswert des Freizeitwohnsitzes. Die gestaffelte Pauschale reicht von mindestens 100 Euro für bis zu 30 m² Nutzfläche bis hin zu maximal 2.200 Euro für mehr als 250 m².

Für Fragen zu diesen und weiteren aktuellen Neuerungen der Tiroler Bau- und Raumordnungsrechts steht Ihnen unsere Praxisgruppe Immobilienrecht (bestehend aus RA Dr. Roland Wegleiter, RA Dr. Christoph Haidlen und RA Dr. Daniel Tamerl) jederzeit gerne als Ansprechpartner zur Verfügung.

Kontakt:

CHG Czernich Haidlen Gast & Partner Rechtsanwälte GmbH
Bozner Platz 4 6020 Innsbruck - Österreich
T +43 512 56 73 73 F +43 512 56 73 73 15
innsbruck@chg.at www.chg.at