



Amtssigniert. SID2020062143207
Informationen unter: amtssignatur.tirol.gv.at

Amt der Tiroler Landesregierung

Bau- und Raumordnungsrecht

MMag. Paul Tolloy

Telefon +43 512 508 2711

Fax +43 512 508 742715

baurecht@tirol.gv.at

UID: ATU36970505

An alle Gemeinden Tirols

**TROG Novelle LGBl. Nr. 110/2019 - befristete Baulandwidmung;
MITTEILUNG an die Gemeinden;**

Geschäftszahl – bei Antworten bitte angeben

RoBau-2-001/1131-2020

Innsbruck, 19.06.2020

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Mit 1. Juli 2020 treten die Änderungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 (TROG 2016) betreffend befristete Baulandwidmungen, kundgemacht bereits im LGBl. 110/2019 und im LGBl. 122/2019, in Kraft.

Mit der als § 37a TROG 2016 eingefügten Bestimmung, die eine Befristung neuer Widmungen auf Bauland ex-lege jeweils auf einen Zeitraum von zehn Jahren vorsieht, wird einem zentralen Punkt des Maßnahmenpaketes der Landesregierung entsprochen.

Die Befristung der betreffenden Widmungen ist im Flächenwidmungsplan durch entsprechende Planzeichen, die in der Tiroler Plangrundlagen- und Planzeichenverordnung 2016 festgelegt wurden, im elektronischen Flächenwidmungsplan darzustellen.

In bereits bestehende Widmungen als Bauland wird hingegen nicht eingegriffen, weil deren nachträgliche Einbeziehung in das nunmehr vorgesehene Regime der Befristung berechtigten Vertrauensschutzinteressen zuwiderlaufen würde.

Von der Befristung der Widmung von Bauland bestehen auch Ausnahmen. So wäre eine Befristung überschießend, wenn die zeitgerechte widmungsgemäße Bebauung von Grundflächen im Rahmen der Vertragsraumordnung durch den Abschluss entsprechender Verträge zwischen der Gemeinde und der Eigentümerseite gewährleistet ist (Abs. 1 lit. c). Dementsprechend wird eine bestehende Befristung aufzuheben sein, wenn im Nachhinein ein solcher Vertrag zustande kommt, der eine Bebauungspflicht noch innerhalb offener Frist vorsieht (Abs. 3). Des Weiteren sind kleinflächige Widmungen, die der Arrondierung von nicht befristet gewidmeten Baulandbereichen dienen, ebenfalls nicht befristet zu widmen (Abs. 1 lit. b).

Eine spezielle Fallgruppe stellen Grundflächen dar, die aktuell zwar als Freiland gewidmet sind, die jedoch in der Zeit zwischen dem Inkrafttreten des vormaligen Tiroler Raumordnungsgesetzes 1994 und der nunmehrigen Novelle einmal bereits als Bauland gewidmet waren. Mit dem Tiroler Raumordnungsgesetz 1994 wurde das Instrument der örtlichen Raumordnungskonzepte als übergeordnetes Planungsinstrument im Bereich der örtlichen Raumordnung neu geschaffen. Die danach verbindliche Festlegung sog. „Zeitzone“ wurde in den damaligen örtlichen Raumordnungskonzepten wesentlich auf die Weise verwirklicht, dass die für eine kurzfristige Bebauung vorgesehenen Grundflächen im Bauland verblieben, wogegen die erst für eine spätere Bebauung vorgesehenen Grundflächen vorerst wiederum als Freiland gewidmet wurden. Dabei wurde durchwegs im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümern vorgegangen, denen durch die verbindliche Zeitzonefestlegung die neuerliche Widmung ihrer Grundstücke als Bauland gleichsam garantiert war. Da es eine unverhältnismäßige Härte darstellt, würde auch in diesen Fällen das nunmehr neu vorgesehene Instrument der Befristung greifen, ist auch hierfür eine entsprechende Ausnahme geboten (Abs. 1 lit. a).

Die Befristung der Widmung als Bauland wird immer dann schlagend, wenn eine fristgerechte Bebauung der betreffenden Grundflächen nicht erfolgt. In diesem Fall erlischt die Widmung als Bauland, was zur Folge hat, dass die Widmung als Freiland wieder wirksam wird.

Der Abs. 6 regelt hingegen den Fall der fristgerechten Realisierung des Widmungszweckes. In diesem Fall entfällt die Befristung und die Widmung als Bauland bleibt aufrecht. Die Gemeinde hat dies im elektronischen Flächenwidmungsplan durchzuführen. Entscheidend ist, dass zur Verwirklichung des Widmungszweckes fristgerecht um die Erteilung der Baubewilligung angesucht wird. Wie auch in anderen vergleichbaren Konstellationen bereits vorgesehen, soll daher die Dauer des Verfahrens ebenso wie jene einer allfälligen Bausperre in die Frist nicht eingerechnet werden (Abs. 2).

Der Abs. 4 berücksichtigt den Fall, dass aus nicht in der Person des Grundeigentümers gelegenen Gründen eine fristgerechte widmungsgemäße Bebauung nicht zustande kommt. In diesem Fall soll auf Vorschlag des betroffenen Grundeigentümers die Befristung um höchstens fünf Jahre erstreckt werden können.

Der Abs. 5 regelt die Auswirkungen von Grundstücksänderungen, die zeitlich nach der Festlegung einer befristeten Widmung (aber noch innerhalb offener Frist) erfolgen, auf den räumlichen Geltungsbereich dieser Widmung. Konkret sind dies die Fälle der Vereinigung und der Teilung von Grundstücken sowie der Zu- und Abschreibungen von Flächen zu bzw. von Grundstücken. Grundgedanke ist, dass hierdurch die einheitliche Widmung von Grundstücken (Bauplätzen), die baurechtlich Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung ist, nicht gehemmt werden soll. Versuchten Umgehungen ist dadurch vorgebeugt, dass jede Grundstücksänderung im Bauland einer Bewilligung der Baubehörde bedarf.

Zusammenfassend kann dargestellt werden:

Grundsatz:

Werden unbebaute Grundflächen von Freiland in Bauland gewidmet, tritt die Widmung dieser Grundflächen als Bauland 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.

Ausnahmen vom Grundsatz:

- Grundflächen, für die im Zeitraum vom 01.01.1994 bis 30.06.2020 zumindest einmal bereits eine Widmung als Bauland bestanden hat (Abs. 1 lit. a)
- kleinräumige Grundflächen, deren Widmung als Bauland nur der Abrundung bereits bestehender, nicht befristet gewidmeter Baulandbereiche dient (Abs. 1 lit. b)
- Grundflächen, deren widmungsgemäße Bebauung mittels Vertragsraumordnung sichergestellt ist (Abs. 1 lit. c)

Weitere Inhalte:

- Lauf der Frist wird durch eine Änderung der Widmung als Bauland nicht berührt (Abs. 2)
- Auf Anregung des Grundeigentümers kann für das Außerkrafttreten der Widmung eine längere, höchstens jedoch 15-jährige Frist festgelegt werden, wenn eine frühere widmungsgemäße Verwendung derselben aus Gründen, die nicht vom Grundeigentümer zu vertreten sind, nicht möglich ist (Abs. 3)
- Kommt ein Vertrag zustande, der eine widmungsgemäße Bebauung noch innerhalb offener Frist vorsieht, so ist die Befristung in Bezug auf die betreffende Grundfläche aufzuheben (Abs. 4)
- Wird ein Bauplatz rechtzeitig einer widmungsgemäßen Verwendung zugeführt, hat die Gemeinde den Wegfall der Befristung im eFWP ersichtlich zu machen und die Widmung als Bauland ohne Befristung darzustellen (Abs. 6)
- Tritt die Widmung als Bauland außer Kraft, hat die Gemeinde im eFWP die nunmehrige Widmung als Freiland darzustellen (Abs. 7)

Im Hinblick auf die oben angeführten gesetzlichen Änderungen sind die erforderlichen EDV-technischen Anpassungen im elektronischen Flächenwidmungsplan (eFWP) bereits erfolgt und werden die entsprechenden Anwendungen im eFWP ab 1. Juli 2020 auf aktiv gestellt. Ein Leitfaden zu den EDV-technischen Neuerungen im eFWP wird in der Anlage zu diesem Schreiben mitübermittelt. Als Ansprechpartner für eFWP-Fragen steht Bernhard Mair, Abt. Raumordnung und Statistik, zur Verfügung.

Für weitere Fragen stehen die Mitarbeiter der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht zur Verfügung.

Anlagen:

- Kopie § 37a TROG 2016
- Leitfaden Neuerungen § 37a im eFWP

Erght an:

1. alle Gemeinden Tirols

Erght abschriftlich an:

1. Büro Landesrat Mag. Johannes Tratter, per E-Mail an: buero.lr.tratter@tirol.gv.at

2. Kammer der ZiviltechnikerInnen Tirol und Vorarlberg, per E-Mail an: arch.ing.office@kammerwest.at
3. Tiroler Gemeindeverband, per E-Mail an: tiroler@gemeindeverband-tirol.at
4. Abteilung Raumordnung und Statistik, per E-Mail an: raumordnung.statistik@tirol.gv.at

Mit freundlichen Grüßen

Für die Landesregierung:

Dr. Hollmann