



Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol  
Wirtschaftspolitik, Maximilianstraße 7, A-6020 Innsbruck  
Tel: 0800/22 55 22, Fax: +43 512 5340-1459  
wirtschaftspolitik@ak-tirol.com, www.ak-tirol.com

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

G.-Zl.: WP-IN-2021/3162/RoRö/SIWE  
Bei Antworten diese Geschäftszahl angeben.

Mag. Roland Rödlach

DW: 1463

Innsbruck, 13.08.2021

Betrifft: Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 geändert wird

Bezug: Ihre GZ.: VD-885/1447-2021  
Ihr Schreiben vom 15.07.2021

Sehr geehrter Herr Dr. Wolf,

die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol nimmt zum Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 (TROG) geändert wird, wie folgt Stellung:

In den Erläuternden Bemerkungen (EB) wird als Ziel dieser Novellierungen deklariert, dass mit dem vorliegenden Entwurf teilweise das von der Tiroler Landesregierung angekündigte „Wohnpaket Neu“ umgesetzt werden soll. Da „leistbares Wohnen“ häufig angesichts enormer Grundstücks- und Immobilienpreise für viele Tirolerinnen und Tiroler in weite Ferne rückt, ist die von der Tiroler Landesregierung verfolgte Grundintention jedenfalls zu unterstützen.

Eingangs möchten wir darauf hinweisen, dass die EB sehr knapp formuliert sind. Wir haben dies bereits mehrfach in unseren schriftlichen Stellungnahmen kritisiert, zumal wir die Ansicht vertreten, dass EB dazu dienen sollen, Regierungsvorlagen, einzelne Bestimmungen eines Gesetzes bzw. einer Verordnung oder Initiativanträge etc. zu vertiefen und zu begründen und somit die Intention des Gesetzgebers darzulegen. Die vorliegenden EB werden diesen Kriterien nur bedingt gerecht. In Anbetracht dieses wichtigen Themenkomplexes vermischen wir auf weiten Strecken eine Darlegung von Entscheidungsgrundlagen und deren Nachvollziehbarkeit. Durch

diese Versäumnisse entstehen nicht nur weitere Fragestellungen, sondern durchwegs auch nachfolgende Auslegungsschwierigkeiten in der Vollzugspraxis, was sich beispielsweise bei der Thematik der Freizeitwohnsitze bzw. deren Kontrollen zeigt. Es finden sich diesbezüglich in regelmäßigen Abständen mediale Berichterstattungen, in welchen von findigen Rechtsanwälten der Immobilienbranche berichtet wird, die aufgrund von Auslegungsschwierigkeiten gesetzlicher Bestimmungen einschlägige Freizeitwohnsitzbestimmungen bekämpfen.

#### **Zu § 11 ff (Ausnahmen von Raumordnungsprogrammen):**

Mit dieser geänderten Bestimmung wird die Befugnis der Tiroler Landesregierung, Gemeinden auf deren Antrag bescheidmäßig Ausnahmen von Raumordnungsprogrammen (ROP) zu ermöglichen, erweitert. Konkret bezieht sich die Regelung auf geringfügige Anpassungen von im örtlichen Raumordnungskonzept festgelegten baulichen Entwicklungsbereichen bzw. von bestehendem Bauland. Bisher waren solche Ermächtigungen nur für die Widmung von Sonderflächen und von Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf bzw. für den geförderten Wohnbau vorgesehen. Mit dem nunmehrigen § 11 Abs. 2 TROG soll diese Möglichkeit ausgeweitet werden, damit, so die EB, künftig keine umständlichen Änderungen der jeweiligen ROP mehr notwendig sind, sondern den Gemeinden stattdessen eine entsprechende Ausnahme mit Bescheid der Tiroler Landesregierung ermöglicht wird. Grundsätzlich ist aus Sicht der AK Tirol nichts gegen diese Vorgehensweise einzuwenden, sofern diese den Entwicklungen, den Zielen und Grundsätzen der überörtlichen Raumordnung, speziell im Sinne der mit dem Wohnpaket Neu verfolgten Intention „Wohnen in Tirol leistbarer zu machen“, nicht widersprechen. Wir möchten allerdings auf Nachfolgendes hinweisen:

Die Bestimmung des § 11 Abs. 4 TROG (bisher § 11 Abs. 3 TROG) sieht vor, dass vor der Erlassung von Ausnahmen nicht nur der betroffene Planungsverband, sondern auch die Untergruppe des Raumordnungsbeirates der Tiroler Landesregierung zu hören ist. Die Anhörung der Untergruppe des Raumordnungsbeirates kann allerdings dann unterbleiben, wenn mit der Verwirklichung eines der erteilten Ermächtigung entsprechenden Vorhabens der mit dem ROP verfolgte Planungszweck nur geringfügig beeinträchtigt wird. In Anbetracht dessen, dass nunmehr auch Ausnahmen von ROP für geringfügige Baulandausweisungen erfolgen, plädieren wir dafür, dass die avisierte Ausnahmebestimmung im Hinblick auf den Begriff „Geringfügigkeit“ näher konkretisiert wird. Wir sehen dies deshalb als unerlässlich an, da beispielsweise die strengen Bestimmungen von ROP (zB jener Regionalprogramme zum Schutz von landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen) stetig um

eine nicht näher definierte bescheidmäßig ermöglichte „Geringfügigkeit“ aufgeweicht werden können, sofern dafür der Bedarf in einer Gemeinde besteht. Wir geben auch zu bedenken, dass der Sinn des Ausweisens von landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen (Beschluss der Tiroler Landesregierung im Jahr 2015) auch deshalb erfolgte, damit der Praxis „des Annagens“ von landwirtschaftlichen Flächen zugunsten von Gewerbe, Industrie oder Wohnbau, etc. begegnet werden kann. Aus unserer Sicht sollten Ausnahmen für Bedarfsflächen zugunsten der Schaffung von erschwinglichem Wohnraum jedenfalls möglich sein, doch benötigt es dafür eine klare gesetzliche Definition von „geringfügigen Baulandausweisungen“. Sollte über diese zu definierende Geringfügigkeitsgrenze hinaus Bedarf bestehen, so sollte jedenfalls die Untergruppe des Raumordnungsbeirates als Beratungsgremium der Tiroler Landesregierung zu befassen sein. Wir hoffen auch, dass sich dies nicht in einer bloßen „Scheinbefassung“ erschöpft und in der Folge auch Anregungen durch Fachexperten des Beirates eine ausreichende Berücksichtigung in den weiteren Planungsentwürfen finden.

**Zu § 28 Abs. 5 lit. b,c,e,h (Bestandsaufnahmen):**

Die Bestimmung des § 28 Abs. 5 TROG sieht schon bisher Voraussetzungen vor, welche die jeweilige Gemeinde bei der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes zu beachten hat. Diese bestehenden Voraussetzungen werden mit der vorliegenden Novellierung nunmehr erweitert, wozu wir kurz Nachfolgendes ausführen möchten:

**Zu lit. b (Umfassende und nachvollziehbare Prüfung, welche der als Bauland gewidmeten unbebauten Grundflächen für ein Bauverbot in Betracht kommen):**

Grundsätzlich besteht bereits die Verpflichtung der Gemeinde im Fall von Baulandüberhängen, jene Baulandbereiche, die erst bei Vorliegen bestimmter weiterer Voraussetzungen bebaut werden dürfen, mit einem vorläufigen Bauverbot zu belegen, was eine entsprechende Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan benötigt. Damit die Gemeinden dieser bereits bestehenden Verpflichtung im Sinne des § 28 Abs. 5 lit. b TROG nunmehr besser nachkommen können, so die EB, soll die Gemeinde ausdrücklich verpflichtet werden, die für ein solches Vorgehen in Betracht kommenden Grundflächen in der Bestandsaufnahme umfassend zu erheben. Diese Intention des Tiroler Landesgesetzgebers ist zu unterstützen.

**Zu lit. c (Darlegung der Umstände in Bezug auf Grundflächen, die als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau in Betracht kommen oder die nicht oder nur in einem zu geringen Ausmaß zur Verfügung stehen):**

Diese Bestimmung halten wir besonders aufgrund der am 7. Juli 2021 beschlossenen Raumordnungsgesetz-Novelle 2021 für die Zurückdrängung von Freizeitwohnsitzen für wichtig. So dürfen neue Freizeitwohnsitze in einer Gemeinde nicht mehr geschaffen werden, wenn in der Gemeinde der Grundbedarf an Wohnraum zur Befriedigung des dauerhaften Wohnbedürfnisses der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen nicht gewährleistet ist, weil ausreichende Grundflächen hierfür entweder nicht vorhanden oder – selbst unter Einsatz des Instruments der Vertragsraumordnung – einer Verwendung für Zwecke des geförderten Wohnbaus nicht zur Verfügung stehen. In diesem Fall hat die Gemeinde im örtlichen Raumordnungskonzept das Mindestausmaß der im Flächenwidmungsplan als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau auszuweisenden Grundflächen und auch die für eine solche Widmung in Betracht kommenden Grundflächen festzulegen. Dem gleichzuhalten ist der Fall, dass eine solche Festlegung im örtlichen Raumordnungskonzept nur deshalb nicht getroffen werden kann, weil in der Gemeinde (insbesondere mangels Baulandreserven) entsprechend geeignete Grundflächen nicht zur Verfügung stehen. Begleitend zu dieser Neuerung sollen die betroffenen Gemeinden künftig verpflichtet sein, das Vorliegen dieser Voraussetzung – die, wie dargelegt, zur Folge hat, dass neue Freizeitwohnsitze in der Gemeinde nicht mehr geschaffen werden dürfen – im örtlichen Raumordnungsgesetz zu dokumentieren, womit dieser Umstand auch für den Rechtsunterworfenen erkennbar wird, und in der Bestandsaufnahme die hierfür maßgebenden Umstände begründet darzulegen sind, was zu begrüßen ist.

**Zu lit.e** (Es sind gegebenenfalls jene Waldflächen, die für eine weitere Siedlungsentwicklung im Anschluss an bestehende bauliche Entwicklungsbereiche oder bestehendes Bauland in Betracht kommen, zu erheben):

Es ist erfreulich, dass der Tiroler Landesgesetzgeber mit dieser neu eingefügten Bestimmung das gemeinsame Positionspapier der Tiroler Sozialpartner aus dem Jahr 2020 im Hinblick auf die Möglichkeit zur Verbauung von Wald und unproduktiver Flächen dahingehend berücksichtigt, dass im Rahmen der Fortschreibung der örtlichen Raumordnungskonzepte diese Flächen nunmehr in der von der Gemeinde durchzuführenden Bestandsaufnahme erhoben werden müssen. Aus unserer Sicht ist dies ein Fortschritt, allerdings in Anbetracht des Drucks auf den Tiroler Immobilienmarkt zu wenig weitreichend. Wir plädieren dafür, dass seitens des Landes unter Einbeziehung der Tiroler Gemeinden und der Sozialpartner ein Kriterienkatalog für die bebaubaren unproduktiven Waldflächen im Anschluss an bestehendes Bauland entwickelt wird. In diesem Kriterienkatalog sollten konkrete Voraussetzungen definiert werden, unter welchen die Gemeinde Waldflächen

umwidmen kann. Überdies bedarf es in diesem Zusammenhang auch Forderungen der Landesregierung an den Bundesgesetzgeber, allfällige gesetzliche Normierungen (wie beispielsweise die strengen Schutzregelungen für Wälder im Forstgesetz) anzupassen. Zudem benötigt es aus unserer Sicht die Schaffung entsprechender finanzieller und administrativer Vorkehrungen, sodass Gemeinden (eventuell mit Unterstützung des Tiroler Bodenfonds) zeitnah mit der Umsetzung von Projekten im öffentlichen Interesse beginnen können. Es sind ebenso weitere Maßnahmen zu treffen, damit Spekulationen mit Grund und Boden künftig verhindert werden (wie beispielsweise durch weitere Novellierungen im TROG oder dem Tiroler Grundverkehrsgesetz). Wir plädieren dafür, dass diese Vorschläge breit diskutiert werden, damit neben dem Schutz landwirtschaftlicher Nutzflächen auch die Schaffung von leistbarem Wohnraum unterstützt wird.

**Zu lit. h** (Analyse der touristischen Strukturen, insbesondere der Entwicklung der Bettenkapazitäten, der Betriebsgrößen und der Eigentümer- und Betreiberstrukturen unter Einbeziehung auch der Situation in den übrigen Gemeinden des betreffenden Planungsverbandes):

Mit dieser Bestimmung werden Gemeinden künftig dazu verpflichtet, eine Analyse der touristischen Strukturen, insbesondere der Entwicklung der Bettenkapazitäten, der Betriebsgrößen und der Eigentümer- und Betreiberstrukturen unter Einbeziehung der Situation in den übrigen Gemeinden des betreffenden Planungsverbandes im örtlichen Raumordnungskonzept zu erheben.

Eine Analyse der in den Gemeinden des jeweiligen Planungsverbandes bestehenden touristischen Strukturen ist aus unserer Sicht jedenfalls eine grundlegende Voraussetzung für alle tourismusrelevanten örtlichen Planungen. Wir plädieren zudem dafür, dass entsprechend weiterreichendere Maßnahmen in diesem Zusammenhang Berücksichtigung finden sollten. Derzeit befindet sich beispielsweise der Raumordnungsplan „Raumverträgliche Tourismusentwicklung 2030“ in Evaluierung. Dieser sieht in Kapitel 6 (Weitere Empfehlungen zur Umsetzung) vor, dass aufgrund der zu verzeichnenden Tendenz zu touristischen Großformen mit weiteren erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen ist und daher zukünftig durch die Raumordnung noch stärker hinsichtlich einer Standortentscheidung sowie hinsichtlich der architektonischen Qualität steuernd einzugreifen ist. Zudem soll die Schaffung zusätzlicher Betten in Tirol von der Zustimmung der jeweiligen Planungsverbände abhängig sein. Diese sollen im Rahmen der Verbandsversammlung nach Prüfung von Standortalternativen, Nachnutzungsmöglichkeiten sowie tourismusfachlichen Standortanalysen (Makro- und Mikro-

standort) über die Raumverträglichkeit eines Projektes entscheiden. Nachdem bereits für Chaletdörfer und Großbeherbergungsbetriebe Kriterien im TROG entwickelt und gesetzlich festgeschrieben wurden, soll Gleiches nunmehr auch für andere Beherbergungsbetriebe gelten. Diese Vorschläge halten wir in Anbetracht dessen für sinnvoll, weil sich in den letzten Jahren zahlreiche Investorenmodelle in Tirol etabliert haben. Aus unserer Sicht muss der Ausverkauf von Grund und Boden zu Gunsten von Immobilien-Investoren stark eingeschränkt werden. Wir empfehlen daher, dass die Vorschläge des Raumordnungsplanes „Raumverträgliche Tourismusentwicklung 2030“ in künftigen gesetzlichen Novellierungen des TROG ausreichende Berücksichtigung finden.

**Zu § 31 Abs. 1 ff; § 35 Abs. 2; § 36 Abs. 1 lit. b:**

Ein vorläufiges Bauverbot soll künftig auch für jene bereits bebauten Baulandbereiche vorgesehen werden, die einer Gefährdung durch gravitative Naturgefahren ausgesetzt sind, was – ebenso wie ein vorläufiges Bauverbot im Fall von Baulandüberhängen – durch eine entsprechende Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan geschehen soll. Eine Bebauung oder eine weitere Bebauung soll erst nach der Umsetzung entsprechender Schutzmaßnahmen in Betracht kommen. In Anbetracht von leider immer häufiger auftretenden Großschadensereignissen (wie Muren oder Hochwasser) sind diese avisierten gesetzlichen Änderungen zu unterstützen. Wir plädieren allerdings dafür, dass seitens der zuständigen Behörden oder sachverständigen Raumplaner ein nachweisliches Planungsgespräch mit den Grundeigentümern stattzufinden hat, da ein (wenn auch nur befristetes) Bauverbot eine oft schwer nachvollziehbare Eigentumsbeschränkung für betroffene Personen darstellt.

**Zu § 38 Abs. 4, § 39 Abs. 6, § 40 Abs. 9, § 41 Abs. 2, § 43 Abs. 2, § 52 Abs. 2, § 52a Abs. 4:**

Mit diesen Bestimmungen soll die Anbringung von Photovoltaikanlagen auf Flachdächern erleichtert werden, indem eine Aufständigung in einem Winkel von höchstens 15° erlaubt wird. Diese Neuerung soll für alle Baulandkategorien (wie Sonderflächen, Vorbehaltsflächen und auch im Freiland) gelten, soweit dort die Errichtung von baulichen Anlagen, entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, zulässig ist. Aus den EB ist dazu zu entnehmen, dass ein Aufstellwinkel von 15° die effektive Ausnutzung der Sonnenenergie gewährleistet und die erforderliche Selbstreinigungsfähigkeit der Anlage durch das bei Regenereignissen abrinne Wasser sicherstellt. Zudem soll durch die Bestimmung auch auf Nachbarinteressen Rücksicht genommen werden.

Wir sehen durch diese vorliegende Novellierung den ernsthaften Willen des Tiroler Landesgesetzgebers, die Nutzung erneuerbarer Energien zu ermöglichen und damit einen Beitrag zur Erreichung der aktuellen umwelt- und klimapolitischen Zielsetzungen im Energiebereich zu leisten. Wir möchten allerdings, wie schon mehrfach in unseren schriftlichen Stellungnahmen ausgeführt, nochmals darauf hinweisen, dass der Ausbau der Photovoltaik in Tirol nur dann gelingen kann, wenn neben der Schaffung von gesetzlichen Bestimmungen für den Bau und die Aufstellung auch umfassende (kombinierbare) Förderpakete vorgesehen werden.

**Zu § 73 Abs. 1:**

Durch die geänderte Bestimmung des § 73 Abs. 1 TROG wird vorgesehen, dass ein Widmungswerber künftig über alle in seinem Eigentum stehenden Grundstücke in der jeweiligen Gemeinde und in den Nachbargemeinden Auskunft zu erteilen hat, was auch für Rechtsträger gilt. Bisher war lediglich vorgesehen, dass im Hinblick auf Vorschläge zur Änderung von Flächenwidmungsplänen an die Gemeinde, zu welchen die Eigentümer von Grundstücken berechtigt sind, nur eine Begründung für die gewünschte Widmungsänderung darzulegen war. In Anbetracht dessen, dass in Tirol ein hoher Baulandüberhang besteht und in vielen Gemeinden in der Vergangenheit ohne Kenntnis genauer Vermögens- und Besitzstrukturen von Widmungswerbern Neuwidmungen durchgeführt wurden, ist diese Bestimmung zu begrüßen. Leider erkennen wir durch die Offenlegung der Eigentümer- bzw. Vermögensstrukturen noch keine Konsequenzen aus der geänderten Bestimmung des § 73 Abs. 1 TROG. Der Gemeinderat kann weiterhin auch nach Kenntnis der Strukturen einer Umwidmung bspw. von Freiland in Bauland-Wohngebiet die Zustimmung erteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Der Präsident:



Erwin Zangerl

Der Direktor:



Mag. Gerhard Pirchner