

2. Abschnitt

Bebauungsbestimmungen

Bauplatzeignung¹⁾

§ 3. (1) Bauliche Anlagen²⁾ dürfen nur auf Grundstücken³⁾ errichtet werden, die sich nach ihrer Widmung⁴⁾, Lage, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit für die vorgesehene Bebauung eignen und die eine dem vorgesehenen Verwendungszweck entsprechende, rechtlich gesicherte Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche⁵⁾ haben.

(2) Auf Grundstücken, die einer Gefährdung durch Lawinen, Hochwasser, Wildbäche, Steinschlag, Erdbeben oder andere gravitative Naturgefahren⁶⁾ ausgesetzt sind, sind der Neu-, Zu- und Umbau und die sonstige Änderung von Gebäuden sowie die Errichtung und die Änderung von sonstigen baulichen Anlagen nur unter der Voraussetzung zulässig, dass durch die Anordnung oder die bauliche Beschaffenheit des Gebäudes bzw. der sonstigen baulichen Anlage, durch sonstige bauliche Vorkehrungen in deren Bereich oder durch bestimmte organisatorische Vorkehrungen, wie insbesondere durch ein Sicherheitskonzept, ein im Hinblick auf den vorgesehenen Verwendungszweck ausreichender Schutz vor Naturgefahren gewährleistet ist. Soweit aktuelle Gefahrenzonenpläne vorhanden sind, ist bei der Beurteilung der Gefahrensituation darauf Bedacht zu nehmen.

(3) Auf Grundstücken im Gefährdungsbereich eines Seveso-Betriebes⁷⁾ sind der Neu-, Zu- und Umbau und die sonstige Änderung von Gebäuden mit Ausnahme von Gebäuden nach § 39 Abs. 1 lit. a und b des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 sowie die Errichtung und die Änderung von sonstigen baulichen Anlagen nur unter der Voraussetzung zulässig, dass durch die Anordnung oder die bauliche Beschaffenheit des Gebäudes bzw. der sonstigen baulichen Anlage, durch sonstige bauliche Vorkehrungen in deren Bereich oder durch bestimmte organisatorische Vorkehrungen, wie insbesondere durch ein Sicherheitskonzept, gewährleistet ist, dass

- a) keine schweren Unfälle bewirkt und
- b) das Risiko oder die Folgen solcher Unfälle höchstens unwesentlich vergrößert bzw. verschlimmert werden können. § 3 Abs. 1 dritter und vierter Satz und 4 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 sind anzuwenden.

(4) Gebäude und sonstige bauliche Anlagen sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie sicher zugänglich sind und dass der wirksame Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten gewährleistet ist.

(5) Gebäude und sonstige bauliche Anlagen dürfen nur auf Grundstücken errichtet werden, bei denen eine dem vorgesehenen Verwendungszweck

entsprechende Wasser- und Energieversorgung sowie Entsorgung der Abwässer und der Niederschlagswässer sichergestellt ist.

(6) Die Abs. 1 bis 5 gelten sinngemäß für die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden.

[LGBI 2022/44]

Erläuterungen

EB 2016/94: Nach der Seveso III-Richtlinie 2012/18/EU waren schon bisher im Gefährdungsbereich eines Seveso-Betriebes der Neu-, Zu- und Umbau und die sonstige Änderung von Gebäuden sowie die Errichtung und die Änderung von entsprechenden sonstigen baulichen Anlagen nur unter der Voraussetzung zulässig, dass durch die Anordnung oder die bauliche Beschaffenheit des Gebäudes bzw. der sonstigen baulichen Anlage, durch sonstige bauliche Vorkehrungen in deren Bereich oder durch bestimmte organisatorische Vorkehrungen, wie insbesondere durch ein Sicherheitskonzept, gewährleistet ist, dass das Risiko oder die Folgen solcher Unfälle höchstens unwesentlich vergrößert bzw. verschlimmert werden können. Durch die Ergänzung wird dies nunmehr ausdrücklich im Gesetz verankert. Dabei ist davon auszugehen, dass eine Vergrößerung bzw. Verschlimmerung des Risikos der sich dort regelmäßig aufhaltenden Personen von bis zu 10 v. H. zulässig ist.

EB 2014/187: Der neu eingefügte Abs. 3 regelt die Bauplatzzeichnung von Grundstücken im Umfeld von Seveso-Betrieben. Auf diese Weise wird Art. 13 Abs. 2 lit. a der Seveso III-Richtlinie korrespondierend zum Raumordnungsrecht im Bereich des Baurechtes umgesetzt. Dieser Absatz ist im Wesentlichen dem Abs. 2 betreffend die Bauplatzzeichnung von durch Naturkatastrophen bedrohten Grundstücken nachgebildet. Dementsprechend soll die Bauplatzzeichnung von im Gefährdungsbereich von Seveso-Betrieben gelegenen Grundstücken davon abhängen, dass die Gefahr eines schweren Unfalls nicht entsteht bzw. im Fall, dass eine entsprechende Gefahrenlage bereits bestehen sollte, es zumindest zu keiner Verschärfung derselben kommt. Hierzu können je nach Lage des Falles besondere bauliche oder organisatorische Vorkehrungen getroffen werden, wobei letzterenfalls vor allem Sicherheitskonzepte in Betracht kommen. Die Verweisung auf das Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 im letzten Satz dient der Umsetzung der Informationspflichten nach Art. 13 Abs. 3 der Seveso III-Richtlinie auch im Bereich des Baurechts (Z 3).

Mit der Z 2 wird lediglich die Paragraphenüberschrift treffender gefasst. Durch die Einfügung eines neuen Abs. 3 verschieben sich die folgenden Absatzbezeichnungen (Z 4), wobei im nunmehrigen Abs. 6 weiters eine Zitat Anpassung erforderlich wird (Z 5). Weiters wird im § 27 Abs. 8 und 10 jeweils eine Zitat Anpassung erforderlich (Z. 11 und 12).

EB 2011/48: Die Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes vor Naturgefahren ist nicht nur bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden, sondern darüber auch bei baulichen Änderungen von Gebäuden unterhalb der Schwelle zum Umbau notwendig. Weiters gilt dies auch im Fall der Errichtung und der Änderung von baulichen Anlagen, die nicht die Eigenschaft als Gebäude aufweisen. Die Aufzählung der hier in Betracht kommenden Bauvorhaben im § 3 Abs. 2 erster Satz soll daher in diesem Sinn in zweifacher Hinsicht ergänzt werden (Z. 13).

Schließlich ist diese Bestimmung auch an den durch die erwähnte Raumordnungsgesetz-Novelle geänderten § 37 Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006 anzupassen. Demnach ist bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen die Widmung von durch Naturgefahren bedrohten Grundstücken als Bauland auch dann zulässig, wenn ein ausreichender Schutz vor diesen Gefahren durch bestimmte organisatorische Vorkehrungen, wozu insbesondere Sicherheitskonzepte zählen, gewährleistet werden kann. Korrespondierend muss dies im Bereich des Baurechts für die Zulässigkeit der Bebauung der betreffenden Grundstücke gelten.

Auch im Fall der Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden ist, wenn eine Gefährdung durch Naturkatastrophen besteht, weiterhin auf ein entsprechendes Schutzniveau zu achten. Dieser Fall wird künftig jedoch statt im Abs. 2 im neu angefügten Abs. 3 geregelt, der für die Änderung des Verwendungszweckes umfassend die Geltung der Abs. 1 bis 4 vorsieht. Die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden ist künftig daher nur zulässig, wenn in Ansehung des jeweiligen Grundstückes alle für die Bauplatzeigenschaft maßgebenden Anforderungen, wozu im Fall einer Gefährdung durch Naturkatastrophen weiterhin auch ein entsprechender Schutz vor diesen zählt, erfüllt sind (Z.15).

Eine dem vorgesehenen Verwendungszweck entsprechende Sicherstellung der Wasser- und Energieversorgung sowie der Entsorgung der Abwässer und Niederschlagswässer ist nicht nur für Gebäude notwendig, sondern mitunter auch für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind. Der Abs. 4 wird daher in diesem Sinn ergänzt (Z. 14).

EB 2005/35: Im Zusammenhang mit der Neudefinition der Baulanddeignung von durch Naturgefahren bedrohten Grundstücken in § 37 TROG 2001 musste die korrespondierende Bestimmung des § 3 Abs. 2 TBO 2001 angepasst werden.

EB 2001/74: Diese Bestimmung wird lediglich der heute gängigen, im Tiroler Kanalisationsgesetz 2000, LGBl. Nr. 1/2001, bereits verwirklichten, Terminologie angepasst. In diesem Sinn wird statt von der Beseitigung der Schmutz- und Niederschlagswässer von der Entsorgung der Abwässer und der Niederschlagswässer gesprochen.

EB 1998/15: Diese Bestimmung regelt vergleichbar dem § 4 der geltenden Tiroler Bauordnung die Eignung von Grundstücken für bauliche Zwecke. Dabei entsprechen die in den Abs. 1, 3 und 4 normierten Kriterien im wesentlichen der bisherigen Rechtslage. Im Abs. 3 wird nunmehr in allgemeiner Form davon gesprochen, daß der „wirksame Einsatz“ von Feuerlösch- und Rettungsgeräten gewährleistet sein muß. Vielfach wird diesem Erfordernis durch die Ausweisung entsprechender Feuerwehr- und Rettungszonen entsprochen werden. Im Abs. 4 wird statt wie bisher allgemein von Abwässern, konkret von Schmutz- und Niederschlagswässern gesprochen.

§ 3 Abs. 2 des Entwurfs regelt die Voraussetzungen, unter denen auf Grundstücken, die durch Naturgefahren bedroht sind. Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden errichtet werden dürfen. Inhaltlich entspricht diese Bestimmung dem bisherigen § 37 Abs. 2 zweiter Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997, dessen Geltungsbereich allerdings auf das Bauland beschränkt ist. Für das Freiland trifft § 4 Abs. 1 zweiter Satz der Tiroler Bauordnung eine ähnliche Regelung. Mit § 3 Abs. 2 des Entwurfes, der beide vorhin erwähnten Bestimmungen ersetzen soll, wird nunmehr eine von der Widmung unabhängige allgemeingültige Regelung getroffen. Materiell gesehen handelt es sich dabei um eine baurechtliche Norm, weshalb diese auch in der Tiroler Bauordnung angesiedelt werden soll.

EB 1989/10: Die Änderung dieser Bestimmung ist notwendig, um die Harmonisierung mit dem Tiroler Raumordnungsgesetz 1984 herbeizuführen. Nach § 11 Abs. 2 lit. a TROG 1984 sind Grundflächen, die sich wegen der Bedrohung durch Hochwasser, Vermurungen, Steinschlag, Erdbeben, Lawinen und durch andere Gefahren für die Bebauung nicht eignen, von der Widmung als Bauland ausgeschlossen, es sei denn, daß Maßnahmen zur Abwendung dieser Gefahren technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar sind. Bei der Widmung von Sonderflächen ist nach § 16 Abs. 3 TROG 1984 auf eine allfällige Bedrohung durch Hochwasser, Vermurungen, Steinschlag, Erdbeben, Lawinen und andere Gefahren sowie auf den Schutz des Landschaftsbildes Bedacht zu nehmen. Da somit beim Bauland und bei den Sonderflächen bereits bei der Widmung die Bedrohung durch solche Gefahren zu berücksichtigen ist, kann sich die Bestimmung des § 4 Abs. 1 zweiter Satz der Tiroler Bauordnung auf Bauführungen im Freiland (mit Ausnahme von Sonderflächen) beschränken. Nach der derzeitigen Fassung dieser Bestimmung müßte die Bedrohung eines Baugrundstückes auch im Bauland und bei Sonderflächen im Baubewilligungsverfahren geprüft werden, obwohl dieser Gesichtspunkt bereits bei der Flächenwidmung zu beachten ist.

EB 1974/42: Die Bauordnung anderer Länder, z.B. des Burgenlandes oder von Salzburg, sehen ein eigenes Verfahren und einen eigenen Bescheid zur Erklärung von Grundstücken zu Bauplätzen vor. Im Hinblick auf den damit verbundenen Verwaltungsaufwand wurde von einem solchen eigenen Bauplatzerklärungsverfahren abgesehen. Mit der Bestimmung des § 31 Abs. 4 lit. b, wonach ein Bauansuchen abzuweisen ist, wenn der Bauplatz für die vorgesehene Bebauung – im Sinne des § 4 – nicht geeignet ist, werden das Verfahren zur Erteilung einer Bauplatzbewilligung und das Baubewilligungsverfahren selbst zusammengezogen.

§ 11 des Tiroler Raumordnungsgesetzes bestimmt, welche Voraussetzungen vorliegen müssen, damit eine Grundfläche im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen werden darf. Mit der Widmung als Bauland und der Festlegung eines bestimmten Baugebietes ist die rechtliche Voraussetzung gegeben, bestimmte Arten von baulichen Anlagen zu errichten. Ob dann die Errichtung der geplanten Art der baulichen Anlage auf dem vorgesehenen Bauplatz zulässig ist, richtet sich u. a. nach den im § 4 festgelegten Kriterien, deren Vorliegen die Behörde im Baubewilligungsverfahren zu prüfen hat.

Unbeschadet der in § 16 zum Ausdruck kommenden Aufgabe der Gemeinde, im Bauland die verkehrsmäßige Erschließung durchzuführen bzw. für die Sicherstellung der sonstigen Erschließungsanlagen besorgt zu sein, darf die Bewilligung für die Errichtung einer baulichen Anlage nur erteilt werden, wenn die entsprechende Verkehrsverbindung besteht. Für Gebäude muß überdies eine entsprechende, technisch mögliche Wasser- und Energieversorgung sowie Abwasserbeseitigung rechtlich gesichert sein.

Anmerkungen

1) Die Bestimmung stellt auf die tatsächliche Eignung von Grundstücken zur Bebauung ab. Da die TBO kein eigenständiges Bauplatzerklärungsverfahren (siehe zB § 13 Sbg Bebauungsgrundlagengesetz) kennt, erfolgt eine Eignungsprüfung inzident im Baubewilligungsverfahren (vgl VwGH 24.10.2017,

Ro 2014/06/0067). Die Eignungsprüfung hat neben Neubauten auch bei Um- oder Zubauten bzw. Verwendungszweckänderungen (siehe Abs 6) zu erfolgen. Aus der Bestimmung lassen sich keine subjektiv-öffentlichen Rechte von Nachbarn ableiten (siehe VwGH 5.10.2016, Ro 2014/06/0044; VwGH 22.4.1999, 97/06/0248 ua).

2) Siehe Definition § 2 Abs 1.

3) Der Begriff des Grundstücks ist iSd § 2 Abs 12 als eine Grundfläche gemäß dem Grundsteuerekataster oder Grenzkataster zu verstehen, die mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist oder die in einem Zusammenlegungsverfahren als Grundabfindung gebildet wurde. Aus der Formulierung ergibt sich, dass ein Bauplatz nur ein Grundstück sein kann, wobei § 4 Abs 3 unter bestimmten Voraussetzungen eine Bauplatzgrenzen überschreitende Bebauung zulässt.

4) Der Begriff Widmung stellt auf den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan iSd TROG ab. Bauplätze müssen gemäß § 2 Abs 12 eine einheitliche Widmung aufweisen.

5) Der Begriff „öffentliche Verkehrsflächen“ wird in der TBO nicht definiert. Unter solchen öffentlichen Verkehrsflächen versteht man Straßen, die von jedermann unter den gleichen Bedingungen benutzt werden können. Dazu zählen Bundes-, Landes- und Gemeindestraßen, öffentliche Interessentenstraßen sowie dem öffentlichen Verkehr dienende Privatstraßen. Das Bestehen dieser entsprechenden Verbindung ist im Einzelfall zu beurteilen, wobei gemäß der Rechtsprechung bei der Bauplatzbezeichnung nicht zu prüfen ist, ob die öffentliche Verkehrsfläche selbst in technischer oder anderer Hinsicht geeignet ist (VwGH 25.4.1996, 96/06/0037). Zu beachten ist diesbezüglich aber, dass gemäß § 33 Abs 7 lit a der Straßenverwalter einer öffentlichen Straße gemäß § 6 Tiroler Straßengesetz, soweit dadurch die Schutzinteressen der Straße betroffen sind, berechtigt ist, das Fehlen einer dem vorgesehenen Verwendungszweck der betreffenden baulichen Anlage entsprechenden, rechtlich gesicherten Verbindung des Bauplatzes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche geltend zu machen.

Bei Beurteilung der „rechtlich gesicherten“ Verbindung ist auf das privatrechtliche Dürfen und nicht etwa nur auf die faktische Möglichkeit abzustellen (E 5), wobei das privatrechtliche Dürfen pro futuro gesichert sein muss. Eine zeitlich unbegrenzte Zufahrtsmöglichkeit ist jedenfalls eine Grundvoraussetzung, um die Vorgaben des § 3 Abs 1 zu erfüllen (E4).

6) Grundsätzlich wird die Bebauung in Gefahrenzonen durch die TBO nicht per se ausgeschlossen, sondern vielmehr unter die Bedingung der Vorlage und Prüfung eines entsprechenden Sicherheitskonzepts (Einzelfallentscheidung, siehe auch E 7) zur Beherrschung der Gefahrenlage gestellt (siehe § 34). Wesentlich ist, dass § 3 Abs 2 nicht nur auf Neu-, Zu- und Umbauten, son-

dern auch auf sonstige Änderungen des Gebäudes und sogar Änderungen der Änderungen des Verwendungszwecks (siehe Abs 6) zur Anwendung kommt. Eine ältere Baubewilligung kann somit mangels Vorliegens derselben Sache keine Bindungswirkung entfalten. Grundsätzlich sind die Gefahrenzonenpläne auch bei der Widmung von Liegenschaften zu berücksichtigen. Aufgrund der Dynamik von Naturereignissen werden diese Einschätzungen im konkreten Einzelfall aber zunehmend auch für das Baubewilligungsverfahren von größerer Bedeutung sein. Dahingehend kann auch auf die HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria zur Ersteinschätzung verwiesen werden.

7) Durch Abs 3 wird die Bestimmung des Art 13 Abs 2 lit a der Seveso-III-RL und der nötige Sicherheitsabstand zwischen den unter die Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Erholungsgebieten und – soweit möglich – Hauptverkehrswegen andererseits umgesetzt. Die Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) bezweckt die Verhütung von schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen und die Begrenzung der Unfallfolgen für Mensch und Umwelt, um in der Europäischen Union ein hohes Schutzniveau zu gewährleisten. Der nötige Sicherheitsabstand wird in Abs 3 nicht konkret, sondern vielmehr abstrakt anhand der potenziellen Gefährdung und einer Erhöhung des Risikoniveaus definiert. Gemäß den Erläuterungen gilt, dass eine Vergrößerung bzw Verschlimmerung des Risikos der sich regelmäßig aufhaltenden Personen von bis zu 10 vH als zulässig erachtet wird.

Judikatur

1) Die Aufzählung der Nachbarrechte in § 25 Abs 3 Tir BauO 2001 ist taxativ. Soweit die Nachbarn sich auf eine mangelnde Bauplatzzeichnung nach § 3 Tir BauO 2011 stützen wollen, ist ihnen entgegenzuhalten, dass mit diesem Vorbringen kein Nachbarrecht im Sinn des § 25 Abs 3 Tir BauO 2001 geltend gemacht wird (siehe LVwG Tirol 5.10.2023, LVwG-2022/32/1035-45; VwGH 1.2.2023, Ra 2023/06/0011; VwGH 24.10.2017, Ro 2014/06/0067).

2) Den Nachbarn kommt hinsichtlich der Frage, ob der Bauplatz gemäß § 3 Abs 1 Tir BauO 2011 über eine rechtlich gesicherte Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche verfügt, kein Mitspracherecht zu, dies auch dann nicht, wenn die in Aussicht genommene Zufahrt über ein Grundstück verläuft, das in ihrem Eigentum steht. Ihre Annahme, dass dadurch „direkt“ in ihr Eigentumsrecht eingegriffen werde, ist unzutreffend, weil durch die Erteilung einer Baubewilligung keine Zufahrtsrechte eingeräumt werden (VwGH 1.2.2023, Ra 2023/06/011; 5.10.2016, Ro 2014/06/0044).

3) [...] In dem Zusammenhang sei nur erwähnt, dass der Gerichtshof dem Gedanken des Beschwerdeführers nicht folgen kann, dass ein Grundstück gemäß § 4 TBO nicht zur Bebauung geeignet sei, wenn es mit einer Weidedienstbar-

keit belastet ist, handelt es sich dabei doch nicht um eine „Widmung“ eines Grundstücks im Sinn des § 4 Abs 1 TBO, worunter nur die Festlegungen eines Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes verstanden werden können. Wie der Gerichtshof bereits in seinem mehrfach erwähnten Erkenntnis vom 20. September 1990 ausgeführt hat, ändert die Regelung bestimmter Weideservitute im Rahmen öffentlich-rechtlicher Vorschriften nichts am privatrechtlichen Charakter derartiger Rechte; [...] (VwGH 21.10.1999, 99/07/0016).

4) Gemäß § 3 Abs 5 TBO 2022 dürfen Gebäude nur auf Grundstücken errichtet werden, wenn eine dem vorgesehenen Verwendungszweck entsprechende Abwasserbeseitigung rechtlich sichergestellt ist. Bei Nichtvorliegen dieser Voraussetzung der rechtlichen Sicherstellung ist die Baubewilligung schon aus diesem Grunde zu versagen. § 34 Abs 4 lit b TBO 2022 trägt so in diesem Sinne auf, dass ein Bauansuchen dann abzuweisen ist, wenn der Bauplatz für die vorgesehene Bebauung nicht geeignet ist (§ 3).

Eine rechtlich gesicherte entsprechende Abwasserbeseitigung ist daher eine *Bewilligungsvoraussetzung* für die Erteilung einer Baubewilligung und leitet als solche Bewilligungsvoraussetzung – je nach Vorliegen oder Nichtvorliegen – das rechtliche Schicksal des Bauansuchens im Sinne des § 34 Abs 4 lit b TBO 2022. Als eine Bewilligungsvoraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung ist die rechtlich gesicherte Abwasserbeseitigung nicht zulässiger Gegenstand einer Auflage. Das Wesen einer Auflage besteht nämlich darin, dass mit einem nach dem Hauptinhalt für den Antragsteller begünstigenden rechtsgestaltenden, als Rechte begründenden Bescheid auch – konkrete – belastende Ge- oder Verbote verbunden werden. Eine Auflage ist ein bedingter Polizeibefehl, der sich erst bei Konsumierung des betreffenden Rechts (hier: der Baubewilligung) in einen unbedingten wandelt. Die Wirksamkeit dieser – somit akzessorischen – Verpflichtung hängt damit davon ab, dass der Antragsteller von der Bewilligung Gebrauch macht. Der Zweck einer Auflage besteht darin, die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens (erst) herbeizuführen.

Vorliegend handelt es sich jedoch beim Erfordernis einer rechtlich sichergestellten Abwasserbeseitigung um eine *Bewilligungsvoraussetzung* für die Erteilung der Baubewilligung, im Falle deren Nichtvorliegens im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung (Erlassung des Baubescheides) von Gesetzes wegen zwingend mit der Abweisung des Bauansuchens (§ 34 Abs 4 lit b TBO 2022; „ist ... abzuweisen ...“) und nicht mit der Vorschreibung einer Auflage gemäß § 34 Abs 7 TBO 2022 vorzugehen ist.

Abwasserbeseitigungsanlagen selbst unterliegen gemäß § 1 Abs 3 lit e TBO 2022 als bauliche Anlagen nicht dem Geltungsbereich der Tiroler Bauordnung 2022, was im Hinblick auf die Wertung der rechtlich gesicherten Abwasserbeseitigung im Verständnis des § 3 Abs 5 TBO 2022 in Zusammenhang mit § 34 Abs 4 lit b TBO 2022 als eine (reine) Bewilligungsvorausset-

zung schon im inneren Regelungsgehalt dieser Bestimmungen zueinander stimmig ist (LVwG Tirol 10.3.2023, LVwG-2023/39/2293-1).

5) Eine zeitlich unbegrenzte Zufahrtsmöglichkeit ist jedenfalls eine Grundvoraussetzung, um die Vorgaben des § 3 Abs 1 TBO 2022 zu erfüllen (LVwG Tirol 4.10.2023, LVwG-2023/38/2123-3).

6) Das in § 4 Abs 1 Tir BauO 1989 genannte Kriterium der entsprechenden, rechtlich gesicherten Verbindung der zu bebauenden Liegenschaft mit einer öff Verkehrsfläche ist in Ansehung des Wortes „entsprechend“ von Fall zu Fall auszulegen. Bei Beurteilung der „rechtlich gesicherten“ Verbindung ist (hier: im Umfang des vorliegenden Dienstbarkeitsvertrages) auf das (privatrechtliche) rechtliche Dürfen und nicht etwa nur auf die faktische Möglichkeit abzustellen (Hinweis E 13.12.1990, 89/06/0018; hier: Die „rechtlich gesicherte“ Verbindung ist nur für das privaten Wohnzwecken dienende Objekt des geplanten Bauvorhabens gesichert, nicht aber auch für den in diesem geplanten Bauobjekt zu errichtenden Therapie-Ordinationsraum, der eine größere Fahrfrequenz bedingt als ein privates Wohngebäude.) (vgl VwGH 3.6.1997, 97/06/0062).

7) Die Wendung „rechtlich gesichert“ im Sinne dieser Gesetzesstelle will nicht das Erfordernis einer besonders qualifizierten Art der Beweisführung normieren, sondern hinsichtlich der Zufahrtsmöglichkeit auf das (privat)rechtliche Dürfen und nicht etwa nur auf die faktische Möglichkeit abstellen (Hinweis E 4.9.1980, 2996/79, VwSlg 10208 A/1980). Es kann daher keinem Zweifel unterliegen, dass auch eine ersessene Dienstbarkeit grundsätzlich als eine rechtlich gesicherte Zufahrtsmöglichkeit im Sinne des § 44 Abs 1 Tir BauO 1978 in Betracht kommt (vgl VwGH 13.12.1990, 89/06/0018).

8) Gemäß § 32 Abs 6 TBO 2022 ist dem Verfahren zur Erteilung der Baubewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden oder der Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden oder Gebäudeteilen auf Grundstücken, die einer Gefährdung im Sin des § 3 Abs 2 leg cit ausgesetzt sind, jedenfalls ein zur Beurteilung der jeweiligen Gefahrensituation geeigneter Sachverständiger [...] beizuziehen (LVwG Tirol 4.5.2023, LVwG-2023/36/1073).

9) [...] Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits in seinen Erkenntnissen vom 7. November 1991, ZI 91/06/0197, sowie vom 23. Jänner 1992, ZI 91/06/0239, ausgesprochen, daß die für gefährdete Grundstücke geltenden Baubeschränkungen des § 4 Abs 1 erster u zweiter Satz TBO primär dem Schutz des Bauwerbers und der Personen dienen, welche sich in der Baulichkeit aufhalten werden, und dem öffentlichen Interesse, nicht jedoch dem Interesse des Nachbarn (VwGH 11.9.1997, 97/06/0103).

verbände (§ 23, deren Funktion in der Mitwirkung der Gemeinden an der Erfüllung der Aufgaben der überörtlichen Raumordnung und der Unterstützung der Gemeinden bei der Aufgabenerfüllung der örtlichen Raumordnung besteht, verwicklicht.

Grundsätze der überörtlichen Raumordnung

§ 2. Bei der Erfüllung der Aufgabe der überörtlichen Raumordnung und bei der Abwägung ihrer Ziele sind folgende Grundsätze zu beachten:

- a) Mit den natürlichen Lebensgrundlagen ist sparsam umzugehen. Sie sind zu pflegen und so weit wie möglich zu erhalten. Sie dürfen nicht derart in Anspruch genommen oder belastet werden, dass sie künftigen Generationen nicht mehr in ausreichendem Maß und ausreichender Güte zur Verfügung stehen.
- b) Bis zur Erreichung der Klimaneutralität kommt dem Ziel der Sicherung der Energieversorgung unter vermehrter Ausnützung der heimischen erneuerbaren Energieträger (§ 1 Abs. 2 lit. 1 Z 3) überragendes öffentliches Interesse und insbesondere der Vorrang gegenüber der Erhaltung des Landschaftsbildes zu, sofern sich hierdurch kein Widerspruch zu einem Raumordnungsprogramm nach § 7 oder zu rechtsverbindlichen raumbedeutsamen Planungsmaßnahmen des Bundes ergibt.
- c) In allen Landesteilen sind unter Beachtung natur- und lagebedingter Gegebenheiten möglichst gleichwertige Lebensbedingungen anzustreben.
- d) Die kulturelle, gesellschaftliche und wirtschaftliche Eigenständigkeit des Landes und seiner Teile ist unter Berücksichtigung spezifischer regionaler Stärken zu fördern.
- e) Auf grenzübergreifende innerstaatliche und zwischenstaatliche Zusammenhänge und Verflechtungen ist unter Wahrung der Interessen der Bevölkerung Bedacht zu nehmen.

[LGBL 2022/43 idF LGBL 2024/73]

Erläuterungen

EB 1993/81: Die ausdrückliche Normierung von Raumordnungsgrundsätzen im § 2 soll dazu eine gegenüber dem vergleichsweise allgemein gehaltenen § 1 Abs. 3 des geltenden Gesetzes eine wesentlich verbesserte Grundlage bilden.

EB 2011/47: Die bisherige lit. b des § 2, die sich weitestgehend mit den entsprechenden Zielbestimmungen des § 1 deckt, entfällt.

EB 2024/73: Das bereits im Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 verankerte Ziel der Sicherung der Energieversorgung unter vermehrter Ausnützung der heimischen erneuerbaren Energieträger (§ 1 Abs. 2 lit. 1 Z 3) soll dadurch betont werden, dass ihm im Sinn des Art. 16f der RED III Rhein überragendes öffentliches Interesse zu-

erkannt wird; insbesondere soll diesem Ziel der Vorrang gegenüber der Erhaltung des Landschaftsbildes zukommen, dies jedoch unter der Voraussetzung, dass sich hierdurch kein Widerspruch zu einem Raumordnungsprogramm nach § 7, insbesondere zu Freihalteplanungen nach Abs. 2 lit. a leg. cit., oder zu rechtsverbindlichen raumbedeutsamen Planungsmaßnahmen des Bundes, (z. B. Verordnung über die Anerkennung der im Rahmenplan Tiroler Oberland dargestellten wasserwirtschaftlichen Ordnung als öffentliches Interesse, BGBl. II Nr. 274/2014), ergibt. Der neue Abwägungsgrundsatz soll im Bereich der überörtlichen und der örtlichen Raumordnung zeitlich begrenzt, nämlich nur bis zum Erreichen der Klimaneutralität (vgl. hierzu Art. 2 Abs. 1 der Verordnung [EU] 2021/1119 „Europäisches Klimagesetz“), zur Anwendung kommen, weil es nur unter der Voraussetzung der Erforderlichkeit dringender Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität sachlich gerechtfertigt scheint, in bestimmten Fällen insbesondere (sonst unerwünschte) Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes in Kauf zu nehmen.

Anmerkungen

1) Grundsatz des Bodensparens (lit a): In § 2 normiert der Tiroler Raumordnungsgesetzgeber zur Konkretisierung der Zielerreichung nähere Grundsätze, die bei der Verwirklichung der Ziele der überörtlichen Raumordnung gemäß § 1 zu beachten sind. Dabei erklärt der Tiroler Landesgesetzgeber das in § 1 an oberste Stelle erwähnte Ziel des Bodensparens auch zum ersten Grundsatz (§ 2 lit a) und hält fest, dass ein „sparsamer Umgang“ mit den natürlichen Lebensgrundlagen darin besteht, dass diese den künftigen Generationen in ausreichendem Maß und ausreichender Güte zur Verfügung stehen müssen.

2) Vorrang der Klimaneutralität (lit b): Mit dem Gesetz vom 2. Oktober 2024 über Anpassungen der Tiroler Landesrechtsordnung zum Zweck der Erleichterung des Ausbaus von Energie aus erneuerbaren Quellen (LGBL 2024/73; Erstes Tiroler Erneuerbaren Ausbaugesetz) wurde der von Art 16f der RED III-Richtlinie ausgehende, nicht nur naturschutz-, sondern auch raumordnungsrechtlich relevante politische Grundsatz des Vorrangs der Erreichung der Klimaneutralität im Tiroler Raumordnungsgesetz verankert. Dient ein Vorhaben der Sicherung der Energieversorgung unter vermehrter Ausnützung erneuerbarer Energieträger, so haben konfligierende Ziele der Raumordnung, insbesondere das Ziel der Erhaltung des Landschaftsbildes, nunmehr *expressis verbis* dagegen zurückzutreten. Dass § 2 lit b im Gegensatz zu § 1 Abs 2 lit 1 Z 3 auch nach der Novelle LGBL 2025/6 von „heimischen erneuerbaren Energieträgern“ spricht, dürfte wohl ein legislatives Versehen sein (vgl § 1 Anmerkung 6).

3) Weitere Grundsätze (lit c–e): Weiters strebt der Tiroler Raumordnungsgesetzgeber die Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen (lit c) sowie die kulturelle, wirtschaftliche, gesellschaftliche Autonomie des Landes (lit d) an, ohne die freilich vielfach bestehende Verflochtenheit Tirols in den öster-

reichischen Bundesstaat, die Europäische Union oder Arbeitsgemeinschaften wie jene der Arge Alp außer Betracht zu lassen, wie die in lit e verankerte Beobachtung auf grenzüberschreitende, innerstaatliche und zwischenstaatliche Zusammenhänge und Verpflichtungen erkennen lässt.

Informationspflicht

§ 3. (1) Die Organe des Landes und der Gemeinden sowie der sonstigen Körperschaften öffentlichen Rechts sind verpflichtet, der Landesregierung möglichst früh die von ihnen beabsichtigten, für die Raumordnung des Landes wesentlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen sowie Auskunft über die sonstigen hierfür wesentlichen Umstände zu erteilen, soweit dem eine gesetzliche Geheimhaltungs- oder Verschwiegenheitspflicht nicht entgegensteht. Sonstige öffentliche und private Planungsträger sind zur Auskunft über die für die Raumordnung des Landes wesentlichen Umstände verpflichtet, soweit dem eine gesetzliche Geheimhaltungs- oder Verschwiegenheitspflicht nicht entgegensteht und sofern dadurch nicht Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse verletzt werden. In gleicher Weise sind die Inhaber von Seveso-Betrieben und die Projektwerber bezüglich solcher Betriebe verpflichtet, ausreichende Informationen zu den vom Betrieb ausgehenden Risiken in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen. Bei Betrieben der unteren Klasse im Sinn des Art. 3 Z 2 der Richtlinie 2012/18/EU müssen diese Informationen nur auf Verlangen der Behörde zur Verfügung gestellt werden.

(2) Die Landesregierung ist verpflichtet, den betroffenen Gemeinden möglichst früh die für die örtliche Raumordnung wesentlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen des Landes mitzuteilen sowie Auskunft über die sonstigen hierfür wesentlichen Umstände zu erteilen, soweit dem eine gesetzliche Geheimhaltungs- oder Verschwiegenheitspflicht nicht entgegensteht.

(3) Planungen und Maßnahmen sind raumbedeutsam, wenn sie darauf gerichtet sind,

- a) im größeren Umfang Boden in Anspruch zu nehmen oder mögliche Bodennutzungen einzuschränken oder zu verändern oder
- b) die räumliche Entwicklung eines Gebietes im Sinn einer angestrebten räumlichen Ordnung zu beeinflussen.

(4) Die gegenseitige Informationspflicht nach den Abs. 1 und 2 besteht jedenfalls in dem zur Erreichung der Ziele nach § 1 Abs. 2 lit. e und f erforderlichen Ausmaß.

[LGBI 2022/43 idF LGBI 2025/35]

Erläuterungen

EB 1993/81: Eine geordnete Gesamtentwicklung des Landes kann nur dann sicher gestellt werden, wenn die Planungen und Maßnahmen sämtlicher Planungsträger möglichst miteinander koordiniert werden. Grundlegende Voraussetzung dazu ist wiederum ein entsprechender Informationsfluß. Es soll daher eine umfassende Informationspflicht aller relevanten Planungsträger festgelegt werden. In diesem Sinn werden im Abs. 1 die Organe sämtlicher Gebietskörperschaften und sonstiger Körperschaften öffentlichen Rechts und in abgestufter Form auch sonstige öffentliche und private Planungsträger in die Informationspflicht eingebunden. Zu unterscheiden ist dabei grundsätzlich zwischen den – im Abs. 3 definierten – raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die vom betreffenden Organ von sich aus mitgeteilt werden müssen, und sonstigen raumordnungsrelevanten Umständen, über die – auf Verlangen – Auskunft zu erteilen ist. Die Grenzen der Informationspflicht liegen schließlich in gesetzlichen Verschwiegenheitspflichten und in der Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen begründet.

Abs. 2 sieht schließlich eine dem Abs. 1 vergleichbare Informationspflicht der Landesregierung gegenüber den Gemeinden vor.

Auf die Normierung einer Informationspflicht gegenüber dem Bund wurde deshalb verzichtet, weil es als eine Aufgabe des Bundesgesetzgebers angesehen wird, den im Rahmen der Fachplanungskompetenzen des Bundes erforderlichen Informationsfluß sicherzustellen. Eine Vertiefung der Information durch entsprechende gesetzliche Regelungen würde im Interesse der Planungskoordination jedoch ausdrücklich begrüßt.

Für eine sachgerechte und verwaltungsökonomisch sinnvolle Durchführung des Informationsaustausches kommt der Standardisierung der Planungsgrundlagen und des Datenaustausches besondere Bedeutung zu. Das bereits installierte Tiroler Raumordnungs-Informationssystem (TIRIS) stellt ein wesentliches Instrument dazu dar.

EB 2005/35: Die sich aus Art. 12 Abs. 2 der Seveso-II-Richtlinie ergebenden Informationspflichten sind an sich bereits durch die allgemeine Informationspflicht nach dem geltenden § 3 mit umgesetzt. Mit dem dieser Bestimmung nunmehr neu angefügten Abs. 4 sollen diese Informationspflichten spezifisch umgesetzt werden.

EB 2014/187: Mit diesen Bestimmungen werden die Informationspflichten nach Art. 13 Abs. 3 der Seveso III-Richtlinie umgesetzt. Dabei ergibt sich keine wesentliche Änderung im Vergleich zur bisherigen Rechtslage.

EB 2023/78: Nach dem geltenden Recht sind die Inhaber von Seveso-Betrieben und die Projektwerber bezüglich solcher Betriebe verpflichtet, ausreichende Informationen zu den vom Betrieb ausgehenden Risiken zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der digitalen Ausrichtung des neu vorgesehenen Raumverträglichkeitsprüfungsverfahrens soll nunmehr angeordnet werden, dass dies in elektronischer Form zu erfolgen hat.

Anmerkung

1) Die in § 3 verankerte Verpflichtung zum Informationsaustausch zwischen dem Land Tirol, den Gemeinden und sonstigen Körperschaften des öffent-

lichen Rechts dient nicht nur unzweifelhaft dazu, eine geordnete und koordinierte Planung und Gesamtentwicklung des Landes unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der überörtlichen Raumordnung und örtlichen Raumordnung zu fördern (vgl. EB 1993/81), sondern ist die in § 3 Abs 2 verankerte Mitteilungsverpflichtung des Landes Tirol im Hinblick auf sämtliche für die örtliche Raumordnung raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auch für die Wahrung des eigenständigen Wirkungsbereich der Gemeinde zur örtlichen Raumplanung wesentlich (vgl. VfSlg 16.049/2000).

Koordinierung

§ 4. (1) Bei der Erlassung von Verordnungen aufgrund von Landesgesetzen sind Raumordnungsprogramme (§ 7) einschließlich Regionalprogrammen (§ 24 Abs. 1 lit. a) zu berücksichtigen. Soweit solche nicht bestehen, ist auf die Ziele und Grundsätze der überörtlichen Raumordnung Bedacht zu nehmen.

(2) Investitionen und Förderungsmaßnahmen des Landes Tirol dürfen nur im Einklang mit Raumordnungsprogrammen einschließlich Regionalprogrammen oder, soweit solche nicht bestehen, nur unter Bedachtnahme auf allenfalls bestehende Raumordnungspläne (§ 12) einschließlich Regionalpläne (§ 24 Abs. 1 lit. b) und auf die Ziele und Grundsätze der überörtlichen Raumordnung erfolgen.

[LGBI 2022/43]

Erläuterungen

EB 1983/88: Die Neufassung des Abs. 1 soll zu einer stärkeren Berücksichtigung von Entwicklungsprogrammen bei der Erlassung anderer Verordnungen auf Grund von Landesgesetzen führen. Nach dem derzeitigen Abs. 1 müssen Verordnungen nur mit den – eher allgemein formulierten – Zielen der überörtlichen Raumordnung nach § 1 im Einklang stehen. Nach der vorgesehenen Neufassung des Abs. 1 hingegen ist auf die konkreten Festlegungen in einem Entwicklungsprogramm Bedacht zu nehmen.

Der neue Abs. 2 wird gegenüber der derzeitigen Fassung nur in sprachlicher Hinsicht geringfügig geändert.

EB 2011/47: § 4 (Z. 2) entspricht dem bisherigen § 16, der aus systematischen Gründen vorgezogen wird. Neu ist die ausdrückliche Erwähnung, dass bei Investitionen und Förderungsmaßnahmen des Landes auch auf Raumordnungspläne Bedacht zu nehmen ist (Abs. 2).

EB 2016/93: Es soll ausdrücklich klargestellt werden, dass auch Regionalprogramme und Regionalpläne, die ihrer Rechtsnatur nach Raumordnungsprogramme bzw. Raumordnungspläne sind, im Rahmen der Koordinierung beachtlich sind. Am Umfang der Koordinierung tritt dadurch keine Änderung ein.