

Neuerungen bei Anforderungen an Bauplätze und Lagepläne Rechtliche Grundlagen

15. Baurechtstag

Dr. Peter Hollmann
Amt der Tiroler Landesregierung

1

Kurzübersicht

- Änderungen der Bauplatzdefinition - § 2 Abs. 12 TBO 2022
- Lagepläne aus rechtlicher Sicht - § 31 Abs. 2 TBO 2022 und § 1 Abs. 2 Bauunterlagenverordnung 2024
- Anpassungsverpflichtung der Flächenwidmungspläne - § 31c Abs. 2 TROG 2022
- Änderungen bei Widmungskorrekturen - § 68 Abs. 5 TROG 2022

15. Baurechtstag

Dr. Peter Hollmann
Amt der Tiroler Landesregierung

2

Bauplatzdefinition

in der Fassung LGBl. Nr. 7/2025



- **Legaldefinition § 2 Abs. 12 Tiroler Bauordnung 2022**

- ❖ **Bauplatz** ist ein **Grundstück**, auf dem eine bauliche Anlage errichtet werden soll oder besteht.
 - ❖ **Grundstück** ist eine **Grundfläche**, die im Grundsteuerkataster oder im Grenzkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist oder
 - ❖ Grundflächen, die in einem Zusammenlegungsverfahren als Grundabfindung gebildet wurden.
- => andere **nicht im Kataster eingetragene Grundstücke**, sind **keine Bauplätze!**

15. Baurechtstag

Dr. Peter Hollmann
Amt der Tiroler Landesregierung

3

Bauplatzdefinition

in der Fassung LGBl. Nr. 7/2025



- **Legaldefinition § 2 Abs. 12 Tiroler Bauordnung 2022**

- ❖ Bauplätze müssen eine **einheitliche Widmung** aufweisen
- ❖ dies **gilt nicht**
 - a) für **Sonderflächen** für **Solarenergieanlagen**
 - b) für **Sonderflächen** für bauliche Anlagen zum **Schutz vor Naturgefahren**
 - c) für **Sonderflächen** nach den **§§ 47, 50 und 50a** des **Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022**
 - d) für **Solarenergieanlagen** seit 1.3.25
 - e) für **maximal 3 m breite** Flächen mit einem Gesamtausmaß **bis zu 50 m²** mit einer **anderen Widmung** seit 1.3.25
 - f) für Grundstücke mit um **bis zu 50 cm verschobenen Katastergrenzen**. seit 1.3.25

15. Baurechtstag

Dr. Peter Hollmann
Amt der Tiroler Landesregierung

4

Bauplatzdefinition

in der Fassung LGBl. Nr. 7/2025



- **Grundstücksveränderungen § 16 Abs. 4 Tiroler Bauordnung 2022**

- ❖ durch Grundstücksänderungen dürfen **nur Bauplätze geschaffen** werden, wobei die **Ausnahmen nach § 2 Abs. 12 TBO** zu berücksichtigen sind

- ❖ **Vereinigungen von Bauland und Freiland** nur im Fall von bis zu **50 cm verschobenen Katastergrenzen** zulässig **seit 1.3.25**

- **Versagungsgrund § 34 Abs. 4 lit. c Tiroler Bauordnung 2022**

- ❖ Ansuchen um **Baubewilligungen** sind **abzuweisen**, wenn **Bauplätze keine einheitliche Widmung** aufweisen

- ❖ **gilt nicht für Ausnahmen** nach § 2 Abs. 12 TBO 2022

15. Baurechtstag

Dr. Peter Hollmann
Amt der Tiroler Landesregierung

5

Bauplatzdefinition

in der Fassung LGBl. Nr. 7/2025



- **Aktuelle Fragestellungen**

- ❖ für die Beurteilung der **Zulässigkeit von Bauvorhaben** ist immer jene **Widmung ausschlaggebend**, auf der das **Vorhaben errichtet** werden soll

- => für Bebauungen in Bereichen bis 3 m Breite nach § 2 Abs. 12 lit. e TBO 2022 ist die dort gültige Widmung ausschlaggebend und **nicht** die Widmung des restlichen Bauplatzes

- ❖ für die Beurteilung im Hinblick auf die **Zulässigkeit in den Mindestabstandsbereichen** nach § 6 TBO 2022 ist ebenfalls die **Widmung dieses Bereiches** ausschlaggebend und nicht die Widmung des restlichen Bauplatzes

15. Baurechtstag

Dr. Peter Hollmann
Amt der Tiroler Landesregierung

6

Lagepläne

in der Fassung LGBl. Nr. 7/2025



- **Erfordernis von Lageplänen § 31 Abs. 2 Tiroler Bauordnung 2022**

- ❖ bei **Neu- und Zubauten** von Gebäuden

- **Inhalt von Lageplänen § 31 Abs. 2 Tiroler Bauordnung 2022**

- ❖ **in der Natur überprüfte Grenzen** des Bauplatzes seit 1.3.25
- ❖ **Schnittpunkte** mit den Grenzen der angrenzenden Grundstücke seit 1.3.25
- ❖ Angabe des **Datums der Überprüfung**
- ❖ **Umrisse und Außenmaße** des Neu- bzw. Zubaus und der bereits bestehenden Gebäude
- ❖ **Abstände** gegenüber den Bauplatzgrenzen
- ❖ **Fußbodenniveau** des Erdgeschosses bezogen auf absolute Höhe oder einen Fixpunkt
- ❖ **äußere Wandfluchten** nach Baufertigstellung sind Grundlage

15. Baurechtstag

Dr. Peter Hollmann
Amt der Tiroler Landesregierung

7

Bauunterlagenverordnung 2024

LGBl. Nr. 42/2024



- **Neue Vorgaben für Lagepläne seit 18.7.2024:**

- ❖ Überprüfung in der Natur mit Angabe des Datums der Überprüfung erforderlich
- ❖ Angaben der Toleranzen der Grenzen basierend auf den zu Grunde liegenden Vermessungsurkunden - abhängig vom Datum der Vermessung - § 6 Vermessungsverordnung:
 - zwischen 1968 und 1976 20 cm
 - zwischen 1976 und 2010 15 cm
 - seit 2010 5 cm
- ❖ Angabe der Koordinaten der Eckpunkte des Neu- oder Zubaus

15. Baurechtstag

Amt der Tiroler Landesregierung
Abt. Bau- und Raumordnungsrecht

8

Lagepläne

in der Fassung LGBl. Nr. 7/2025



• Aktuelle Fragestellungen

- ❖ durch die Angabe von Messtoleranzen werden die **gesetzlichen Abstandsbestimmungen nicht berührt**
=> ein Unterschreiten der Mindestabstände ist ebenso unzulässig, wie die Vorgabe größerer Abstände, als sie sich aus den Bestimmungen des § 6 TBO 2022 ergeben
- ❖ die Angabe der Messtoleranzen ist für die **Beurteilung der Rechtmäßigkeit** von Baubeständen **wesentlich**, aber nicht für aktuelle Bauvorhaben
- ❖ es besteht **keine gesetzliche Verpflichtung zur Neuvermessung** von Grundstücken im Vorfeld von Bauverfahren
- ❖ Verpflichtung zur **Überprüfung** der Grenzen **in der Natur** dient der **Erkennung von Abweichungen** zwischen Kataster- und Naturstand und kann Notwendigkeit der Neuvermessung auslösen

15. Baurechtstag

Dr. Peter Hollmann
Amt der Tiroler Landesregierung

9

Lagepläne

in der Fassung LGBl. Nr. 7/2025



• Aktuelle Fragestellungen

- ❖ alle **abstandsrelevanten Eckpunkte** des Neu- oder Zubaus sind im Lageplan anzuführen
- ❖ **weitere Eckpunkte**, soweit diese für Beurteilung der Lagerichtigkeit relevant sind
=> bei Zubauten keine generelle Einmessung aller Eckpunkte erforderlich
- ❖ **Lagepläne**, die in den **Kataster eingearbeitet** werden sollen, müssen von einem Vermessungsbefugten im Sinne des § 1 Liegenschaftsteilungsgesetz erstellt werden, sind öffentliche Urkunden
- ❖ **Lagepläne**, die einem **Bauverfahren** zu Grunde gelegt werden sollen, können auch von Ingenieurbüros für Vermessung erstellt werden, sind private Urkunden

15. Baurechtstag

Dr. Peter Hollmann
Amt der Tiroler Landesregierung

10

Fortschreibungen

in der Fassung LGBl. Nr. 6/2025



• Anpassungsverpflichtung des Flächenwidmungsplanes § 31c Abs. 2 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022

- ❖ Flächenwidmungspläne **müssen innerhalb von zwei Jahren** nach Inkrafttreten der Fortschreibung **geändert** werde, soweit dies zur **Vermeidung von Widersprüchen** zu den Zielen der Raumordnung und den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes erforderlich ist
- ❖ Verpflichtung zur **Kennzeichnung von Bauverbotsflächen** (§ 35 Abs. 2 TROG 2022)
- ❖ Verpflichtung zur **Herstellung der einheitlichen Widmung von Bauplätzen** seit 1.3.25
 - für **maximal 3 m breite** Flächen mit einem Gesamtausmaß **bis zu 50 m²** mit einer **anderen Widmung**
 - für Grundstücke mit um **bis zu 50 cm verschobenen Katastergrenzen**
- ❖ bei Nichterfüllung der Verpflichtung tritt **Widmungssperre** in Kraft (§ 31c Abs. 3 und 4 TROG 2022)
 - **keine Neuwidmungen** von Bauland, Sonder- und Vorbehaltsflächen zulässig mit Ausnahme von geringfügigen Bauplatzabrundungen und zur Herstellung einheitlicher Bauplatzwidmungen
 - nur mehr **Baubewilligungen** für im **Freiland zulässige Bauvorhaben** bzw. **ohne Widerspruch zu Bauverboten**

15. Baurechtstag

Dr. Peter Hollmann
Amt der Tiroler Landesregierung

11

Widmungskorrekturen

in der Fassung LGBl. Nr. 6/2025



• Verfahrenserleichterungen für Flächenwidmungsplanänderungen § 68 Abs. 5 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022

- ❖ **Entfall des Auflegungsverfahrens** in Folge der
 - **Berichtigung der Katastralmappe** von Amts wegen nach § 13 und § 52 Z. 5 Vermessungsgesetz
 - **Berücksichtigung von Bodenbewegungen** nach § 32a Vermessungsgesetz seit 1.3.2025
 - **Verbesserung der Katastralmappe** von Amts wegen nach § 52 Z. 7 Vermessungsgesetz seit 1.3.2025
- ❖ **Entfall des Auflegungsverfahrens**, wenn ausschließlich
 - **Bauverbote** nach § 35 Abs. 5 TROG 2022 **aufgehoben** werden
 - **Befristungen** des Baulandes nach § 37a Abs. 3 TROG 2022 **verlängert** werden
- ❖ Vor dem entsprechenden Beschlüssen des Gemeinderats ist den betroffenen **Grundeigentümern** eine **Stellungnahmefrist von 1 Monat** einzuräumen

15. Baurechtstag

Dr. Peter Hollmann
Amt der Tiroler Landesregierung

12



**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit!**