



Richtlinien für Raumordnungsverträge und Umwidmungen

1) Gesetzlicher Auftrag:

Gemäß § 33 TROG 2016 haben die Gemeinden als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes anzustreben.

Ziele der örtlichen Raumordnung sind gem. § 27 Abs. 2 TROG 2016 insbesondere:

- Die Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfs der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen;
- Die Vorsorge für die bestimmungsgemäße Verwendung des Baulandes insbesondere zur Deckung des Grundbedarfs an Wohnraum zu angemessenen Preisen, insbesondere durch Maßnahmen nach § 33 TROG 2016.

Zur Verwirklichung bzw. Umsetzung der Ziele der örtlichen Raumordnung kann die Gemeinde gem. § 33 (2) TROG 2016 privatrechtliche Vereinbarungen (Raumordnungsverträge) mit dem Grundeigentümer/Nutzungsberechtigten abschließen, wobei die Einhaltung dieser Verträge auf geeignete Weise sicherzustellen ist.

2) Umsetzung der Ziele der örtlichen Raumordnung

Unter Berücksichtigung des gesetzlichen Auftrages werden daher zur Umsetzung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der im örtlichen Raumordnungskonzept konkretisierten Ziele vor einer Umwidmung privatrechtliche Raumordnungsverträge mit den betroffenen Grundeigentümern abgeschlossen, um die fristgerechte und widmungsgemäße Verwendung des Baulandes durch Eigennutzung oder durch den jeweiligen Grundstückserwerber sicherzustellen.

3) Inhalte des Raumordnungsvertrages, Sicherungsmittel

a) Verpflichtungserklärungen des Grundeigentümers

Insbesondere folgende Verpflichtungserklärungen des Grundeigentümers sind aufzunehmen:

- aa) Es ist nach Möglichkeit die gleiche Grundfläche an die Gemeinde zu einem angemessenen Preis zu überlassen
- ab) Einhaltung des Verwendungszweckes laut Flächenwidmung insbesondere zur Begründung von Hauptwohnsitz
- ac) Bauzeitplan ist einzuhalten:
 - Ansuchen um Baubewilligung innerhalb von 2 Jahren ab Umwidmung
 - Baubeginn spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft Baubescheid
 - Baufertigstellung spätestens 3 Jahre nach Baubeginn

b) Sicherungsmittel:

Die Einhaltung der Verpflichtungserklärungen des Grundeigentümers zur widmungsgemäßen Verwendung sind durch:

- ba) Vertragsstrafe: € 1.000,00 pro Monat pro Vertragsverletzung
 - bb) gesetzliches Vorkaufsrecht befristet auf 15 Jahre
- jeweils zugunsten der Gemeinde abzusichern.

Die Richtlinien basieren auf den Gemeinderatsbeschluss vom 17.12.2020, TO 9)