

Raumordnungsvertrag

abgeschlossen zwischen der

Gemeinde LÄNGENFELD

vertreten durch den Bürgermeister Richard Grüner

sowie zwei Mitglieder des Gemeinderates

6444 Längenfeld, Oberlängenfeld 72

im Folgenden kurz „Gemeinde“ genannt und

[Vor- und Nachname], geb. [Datum1]

[Anschrift]

als Grundeigentümer/in im Folgenden auch als „Grundstückseigentümer“ bezeichnet, wie folgt:

I. Präambel

1.

Die Gemeinde als Trägerin von Privatrechten strebt die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung an. Gemäß § 33 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG) haben Gemeinden als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere die Sicherung ausreichender Grundflächen für den Wohnbau und für gewerbliche und industrielle Zwecke, anzustreben. Zur Erfüllung dieses gesetzlichen Auftrages ist die Gemeinde gemäß § 33 TROG 2022 ermächtigt privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen, wobei die Einhaltung dieser Verträge auf geeignete Weise sicherzustellen ist.

2. a.

Im örtlichen Raumordnungskonzept sind gemäß § 31 Abs. 1 TROG 2022 unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Daten des Baulandmonitorings, Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde im Sinn der Ziele der örtlichen Raumordnung zu treffen. Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren auszurichten.

Gemäß lit. f) sind im örtlichen Raumordnungskonzept jedenfalls festzulegen, im Fall, dass das Ausmaß des bereits gewidmeten Baulandes im Widerspruch zu einer Festlegung nach lit. d) oder e) über die zeitliche Abfolge der Widmung steht, jene noch unbebauten, als Bauland gewidmeten Grundflächen, die für eine Bebauung innerhalb des Planungszeitraumes grundsätzlich in Betracht kommen, die jedoch erst bei Vorliegen bestimmter weiterer Voraussetzungen bebaut werden dürfen.

b.

Im § 35 Abs. 2 TROG 2022 ist geregelt, dass jene Grundflächen, für die im örtlichen Raumordnungskonzept eine Festlegung nach § 31 Abs. 1 lit. f) oder h) TROG 2022 besteht, im Flächenwidmungsplan entsprechend zu kennzeichnen sind. Die Kennzeichnung bewirkt, dass auf diesen Grundflächen unbeschadet der bestehenden Widmung nur die im Freiland nach § 41 Abs. 2 TROG 2022 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Zudem sind die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 lit. b) und c) TROG 2022 anzuwenden. Die Kennzeichnung ist aufzuheben, sobald die im örtlichen Raumordnungskonzept festgelegten weiteren Voraussetzungen erfüllt sind und im Fall einer Festlegung nach § 31 Abs. 1 lit. f) TROG 2022 überdies ein Bedarf nach einer widmungsgemäßen Verwendung der betreffenden Grundflächen besteht.

3. a.

Entsprechend diesem gesetzlichen Auftrag wurde im § 4 Abs. 8 des geltenden örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Folgendes festgelegt:

„Für die baulichen Entwicklungsgebiete ist in Abhängigkeit von der jeweils festgelegten Zeitzone die Widmung als Bauland oder Sonderfläche bzw. die Erstellung eines Bebauungsplanes zulässig. In baulichen Entwicklungsgebieten der Zeitzone 1 ist die Nutzung des Bereiches bei gegebenem Bedarf jederzeit möglich. In der Zeitzone 2 ist neben dem Nachweis des tatsächlichen Bedarfes noch zusätzliche Voraussetzung, dass die technische und verkehrsmäßige Infrastruktur und die benötigte soziale Infrastruktur finanziell und rechtlich sichergestellt sein müssen. In der Zeitzone zV gelegene Flächen sind bereits im Rechtsbestand langfristig gewidmete Baulandbereiche. Sie gelten als Bereiche gemäß § 31 Abs.1 lit. f TROG 2016. Es handelt sich dabei um Bauland mit vorübergehendem Bauverbot und es sind diese gem. § 35 Abs. 2 TROG 2016 im Flächenwidmungsplan entsprechend zu kennzeichnen. Für Bauverbotsflächen der Zeitzone zV1 mit Gefährdungspotenzial ist eine Aufhebung des Bauverbotes erst nach Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung bzw. des Wasserbaus zulässig. Flächen der Zeitzone zV2 (Flächen mit fehlendem Bedarf, im Verordnungsplan schraffiert gekennzeichnet) sind bei einem tatsächlichen Bedarfsnachweis unter Berücksichtigung des § 10 Abs. 1 (Vertragsraumordnung) vom Bauverbot nicht betroffen bzw. aufzuheben. Ausgenommen davon sind Liegenschaften der Gemeindegutsagrargemeinschaft, die verpflichtend über Kaufverträge mit Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht geregelt werden.“

Die zu erfüllenden Kriterien zur Aufhebung von Bauverboten für die Kategorie zV2 lauten:

- *Der/Die Grundstückseigentümer/in muss einen Bedarf nach einer widmungsgemäßen Verwendung des Grundstückes nachweisen.*
- *Im Fall einer Wohnraumschaffung gilt der Bedarf gegeben, wenn das Bauvorhaben zur Befriedigung des ganzjährigen persönlichen Wohnbedarfes oder der Zielsetzung zur Schaffung von leistbarem Wohnraum dient.*
- *Im Fall einer gewerblichen Nutzung gilt der Bedarf gegeben, wenn dieser im Rahmen eines Handwerks-, Handels- oder Dienstleistungsbetriebes (inkl. der freien Berufe), eines Landwirtschaftsbetriebes oder eines Gastgewerbe-/Tourismusbetriebes geltend gemacht wird. Tourismusbetriebe, die als sogenannte Investorenmodelle (buy-to-let-Modelle udgl.) umgesetzt werden sollen, entsprechen nicht den Zielsetzungen des § 2 Abs. 3 lit. b dieser Verordnung (Allgemeine Aufgaben und Ziele/Wirtschaft).*

Zur rechtlichen Sicherstellung der Ziele erfolgt der Abschluss eines Raumordnungsvertrages mit dem/der Bauwerber/in bzw. Grundstückseigentümer/in. Bestandteil eines derartigen Raumordnungsvertrages ist das konkrete Bauansuchen sowie eine entsprechende Bebauungsverpflichtung. Mit dem beabsichtigten Bauvorhaben ist innerhalb von 2 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung oder der in der Baubewilligung festgelegten längeren Frist gemäß § 35 Abs. 2 TBO 2022 zu beginnen und binnen 4 Jahren nach Baubeginn zu vollenden.

Die Bebauungsregeln gemäß Abs 10 sind einzuhalten bzw. ein Bebauungsplan zu erlassen.“

Dem Erläuterungsbericht zur 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes kann hierzu entnommen werden, wie folgt:

Die Zeitzonen waren bisher nur in der Planzeichenerklärung definiert, wobei die Festlegung der Zeitzone 1 übernommen wurde; die darüberhinausgehende Zeitzone 2 wurde hinsichtlich der zu erfüllenden Voraussetzungen konkretisiert. Gemäß § 31 Abs. 1 lit. f TROG 2016 werden im Raumordnungskonzept Bereiche mit vorübergehendem Bauverbot (zV) ausgewiesen. Dies betrifft zum einen durch Naturgefahren gefährdete Bereiche (zV1), die erst nach allfälligen Sicherungsmaßnahmen oder durch eine positive Stellungnahme der entsprechenden Fachdienststellen bebaut werden können. Zudem hat sich die Gemeinde entschieden, sämtliche Flächen mit einem Bauverbot zu belegen, die erst nach einem tatsächlichen Bedarfsnachweis und dem Abschluss von Raumordnungsverträgen freigegeben werden können (zV2, graue Schraffur im Plan). Mit diesem Vorgehen soll der zunehmenden Problematik begegnet werden, dass Flächen für nicht bedarfsgerechten Wohnungsbau oder Appartementanlagen aufgekauft werden und somit zusätzlichen Druck auf den Bodenmarkt ausgeübt wird. Damit kann mit möglichst gelinden Mitteln ein bedarfsgerechtes Dosiersystem umgesetzt werden, ohne dass es zu Rückwidmungen kommen muss. Demnach werden alle Baulandreserven, die nicht im Besitz der Gemeinde oder der Agrargemeinschaft liegen oder für die nicht bereits ein konkretes Bauvorhaben vorliegt, mit einem Bauverbot belegt. Im Zuge der FWP-

Überarbeitung soll zudem eine Überprüfung der ausgewiesenen Bereiche hinsichtlich einer möglichen, bereits erfolgten Bebauung stattfinden.

Ausgenommen von dieser Regelung werden Liegenschaften der Gemeindegutsagrargemeinschaft, auf die die Gemeinde als Verwaltungsorgan selbst einen Zugriff hat. Hier wird die Gemeinde wie bisher auf den bedarfsbezogenen Einzelfall von ortsansässigen Antragstellern abgestellte Kaufverträge mit Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht regeln und somit restriktiver als die allgemein gültige Regelung agieren.“

b.

Durch die entsprechende Vorsehung der Flächen im örtlichen Raumordnungskonzept bestand für die Gemeinde gemäß § 36 Abs. 1 lit b) TROG 2022 die Verpflichtung den Flächenwidmungsplan entsprechend anzupassen bzw. zu ändern.

c.

Die betroffenen Baulandflächen behalten grundsätzlich die bestehende Widmung. Sie wurden mit einer Kennzeichnung versehen, die eine Bebauung vorerst ausschließt – mit Ausnahme der im Freiland nach § 41 Abs. 2 TROG 2022 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen. Sobald die im örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt sind und ein Bedarf nach einer entsprechenden Bebauung besteht, wird diese Kennzeichnung aufgehoben.

4.

Der Grundstückseigentümer erklärt, dass er mit der Zielsetzung der Gemeinde völlig übereinstimmt und diese hierbei unterstützt. Zum Nachweis des Bedarfes nach einer entsprechenden Bebauung des in diesem Vertrag angeführten Grundstückes, schließen die Vertragsparteien diesen Vertrag.

II. Rechtsverhältnisse

1.

Die in diesem Vertrag angeführte Liegenschaft befindet sich im Grundbuch der KG 80102 Längenfeld.

2.

[Vor- und Nachname], geb. [Datum1], ist grundbücherlichen Eigentümer der nachstehend angeführten Liegenschaft:

Liegenschaft in EZ [Nummer1], bestehend aus Gst [Nummer2]

3.

Entsprechend den ob angeführten Bestimmungen wurde das Gst [Nummer2] (im Nachstehenden auch „vertragsgegenständliches Grundstück“ genannt) im Flächenwidmungsplan der Gemeinde gekennzeichnet, wie folgt:

Widmung gemäß § [xxxx] TROG 2022 – Bauverbotsfläche § 35 (2) TROG 2022

III. Bauvorhaben / Bebauungswunsch

1.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt das vertragsgegenständliche Grundstück zu bebauen und hat ein entsprechendes Bauansuchen gestellt. Das Bauvorhaben stellt sich dar, wie folgt:

[Kurzbeschreibung des Bauvorhabens]

Der beiliegende Einreichplan vom [Datum2] bildet einen Bestandteil dieses Vertrages.

2.

Das geplante Gebäude entspricht den raumordnungsrechtlichen Vorgaben. Die Bebauungsregeln wurden eingehalten. Das geplante Bauvorhaben ist sohin mit der im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmung vereinbar.

3.

Der Grundstückseigentümer hat zudem einen Bedarf am vertragsgegenständlichen Grundstück und wird hierzu festgehalten, wie folgt:

[Sachverhalt und einzelfallbezogene Entscheidung des Gemeinderates einfügen]

IV. Bebauungs- und Verwendungsverpflichtungen

1.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich für sich und seine Rechtsnachfolger, gegenüber der Gemeinde ausdrücklich und unwiderruflich dazu,

- mit dem beabsichtigten Bauvorhaben auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück innerhalb von 2 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung oder der in der Baubewilligung festgelegten längeren Frist gemäß § 35 Abs 2 TBO 2022 zu beginnen und binnen 4 Jahren nach Baubeginn dieses zu vollenden;
- das auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück sodann errichtete Gebäude entsprechend der Flächenwidmung zu verwenden bzw. dafür Sorge zu tragen, dass dem vertragsgegenständlichen Grundstück bzw. dem darauf entstandenen Gebäude der Verwendungszweck gemäß Flächenwidmung zugeführt wird.

2.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich für sich und seine Rechtsnachfolger, es gegenwärtig und in Zukunft zu unterlassen eine von den Zielen der örtlichen Raumordnung abweichende Bebauung des vertragsgegenständlichen Grundstückes oder Verwendung oder Nutzung des darauf errichteten Gebäudes, insbesondere eine Verwendung oder Nutzung vorzunehmen, welche nicht dem Verwendungszweck gemäß Flächenwidmung entspricht.

3.

Für den Fall, dass der Grundstückseigentümer der vorangeführten Bebauungsverpflichtung nicht oder nicht fristgerecht nachkommt oder aus sonst einem Grund die Baubewilligung erlischt oder nicht erteilt wird oder erteilt werden kann, ist kein Bedarf mehr an einer widmungsgemäßen Verwendung des vertragsgegenständlichen Grundstückes gegeben und wird die Gemeinde wiederum eine Kennzeichnung des vertragsgegenständlichen Grundstückes als Bauverbotsfläche vornehmen.

V. Aufhebung Bauverbotsfläche / aufschiebende Bedingungen

1.

Gemäß den Ausführungen im Punkt III. des Vertrages iVm der Übernahme der Bebauungsverpflichtung gemäß Punkt IV. des Vertrages gilt der Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung des vertragsgegenständlichen Grundstückes als nachgewiesen, sodass die Kennzeichnung der Bauverbotsfläche gemäß § 35 Abs. 2 TROG 2022 im Flächenwidmungsplan der Gemeinde aufzuheben ist.

Die Aufhebung der Kennzeichnung der Bauverbotsfläche gemäß § 35 Abs. 2 TROG 2022 im Flächenwidmungsplan der Gemeinde bedarf eines Gemeinderatsbeschlusses.

2.

Dieser Vertrag bedarf zudem zu seiner Rechtswirksamkeit eines positiven Beschlusses des

VI. Rechtsnachfolge / Überbindungspflicht

1.

Die Bestimmungen aus diesem Vertrag gelten auch für die Rechtsnachfolger der Vertragsparteien. Die Vertragsparteien vereinbaren sohin, dass sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf die Rechtsnachfolger übergehen und von den Vertragsparteien sowie von deren Rechtsnachfolgern verpflichtend zu überbinden sind.

2.

Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind darüber hinaus auch auf sämtliche Nutzungsberechtigte, insbesondere an Baurechtsnehmer, Bestandnehmer oder Bauherren eines Superädifikates zu überbinden.

VII. Allgemeine Bestimmungen

1.

Allfällige Abänderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Sie sind daher nur rechtswirksam und gültig, wenn sie schriftlich niedergelegt und von allen Vertragsparteien unterfertigt worden sind. Gleiches gilt für ein allfälliges Abgehen vom Schriftformerfordernis. Mündliche Nebenabreden existieren nicht.

2.

Die Vertragsparteien halten fest, dass sie sich über den Inhalt dieses Vertrages frei von Zwang geeinigt haben und verzichten auf eine Anfechtung des Vertrages wegen Irrtums oder ähnlicher Einreden.

3.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages – aus welchem Grund auch immer – ungültig sein oder ungültig werden, so werden die Vertragsparteien die ungültige oder ungültig gewordene Bestimmung durch eine neue Regelung ersetzen, die der ursprünglichen Regelung möglichst nahe kommt. Die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages wird hiervon nicht berührt. Die Vertragsparteien anerkennen die einzelnen Bestimmungen dieses Vertrages als ihrem Willen entsprechend und erklären, dass die Auslegung der Bestimmungen jedenfalls diesem Vertrag entsprechend erfolgen soll.

4.

Über Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis hat ausschließlich das Bezirksgericht Silz zu entscheiden.

Ort, Datum

für die Gemeinde Längenfeld –
Bgm. Richard Grüner

für die Gemeinde Längenfeld

für die Gemeinde Längenfeld

Ort, Datum

Grundstückseigentümer

MUSTER