24.04.2019

Grundsätze und Umsetzung der Vertragsraumordnung

Die „Vertragsraumordnung“ erweitert für die Gemeinde das Planungsinstrumentarium; der Raumordnungsvertrag unterstützt die (hoheitliche) Raumplanung bei der Erreichung der Raumplanungsziele. Eine zwingende Verknüpfung von hoheitlichen Maßnahmen der Raumplanung mit privatrechtlichen Verträgen ist jedoch nicht zulässig.

Seit dem Jahre 2011 ist in Vorarlberg die „Vertragsraumordnung“ im Raumplanungsgesetz verankert (vgl. § 38a RPG). Es besteht eine ausdrückliche Ermächtigung der Gemeinde, zur Erreichung der Raumplanungsziele (auch) geeignete privatwirtschaftliche Maßnahmen vorzusehen (Raumplanungsverträge). Für den Abschluss eines Raumplanungsvertrages ist ein Beschluss der Gemeindevertretung erforderlich.

Grundsätze der Vertragsraumordnung

- Die Raumplanung verfolgt Raumplanungsziele (§ 2 RPG); die Vertragsraumordnung unterstützt die Erreichung dieser Raumplanungsziele.
- Die Raumplanung erfolgt entsprechend den rechtlichen Vorgaben des Raumplanungsgesetzes und auf Basis raumplanungsfachlicher Grundlagen.
- Die Raumplanung kommt vor dem Raumplanungsvertrag; der Vertrag hat nur eine dienende und unterstützende Funktion.
- Der Raumplanungsvertrag muss rechtlichen Standards entsprechen und wird - jedenfalls bei komplexeren Verträgen - in der Regel vom Juristen ausgearbeitet.
- Eine zwingende Koppelung der (hoheitlichen) Widmung mit vertraglichen Verpflichtungen (Raumplanungsvertrag) ist nicht zulässig; der Vertrag knüpft an die Widmung, die nur nach Maßgabe des Gesetzes erfolgen darf, lediglich an.
- Der Grundsatz der Gleichbehandlung und der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit sind zu beachten.

Umsetzung der Vertragsraumordnung

(1) Der räumliche Entwicklungsplan im Sinne des § 11 RPG hat grundsätzliche Aussagen zu enthalten über die Handhabung der privatwirtschaftlichen Maßnahmen (§ 38a).
(2) Sollte die Gemeinde noch keinen räumliche Entwicklungsplan bzw. kein räumliches Entwicklungskonzept haben, das grundsätzliche Aussagen über die Handhabung der privatwirtschaftlichen Maßnahmen (§ 38a) enthält, wird Folgendes empfohlen:

- Festlegung von Leitlinien in Form eines Grundsatzbeschlusses mit folgenden Inhalten:
  - Welche Ziele wollen wir mit dem Raumplanungsvertrag umsetzen?
    - In welchen Fällen soll ein Raumplanungsvertrag eingesetzt werden?
    - Welche Fristen (Bebauungsfristen) legen wir fest?
    - Welche Sicherungsinstrumente werden herangezogen?
  - Die neue Flächenwidmung (sowie der Bebauungsplan) und der Raumplanungsvertrag sollen parallel entwickelt bzw. angedacht werden.
- In einer Sitzung des Raumplanungsausschusses sollte zunächst die Absichtsbekundung in der Form erfolgen, dass die ins Auge gefasste Widmung bei Anwendung der Vertragsraumordnung grundsätzlich vorstellbar ist.

(3) Ausarbeitung des Raumordnungsvertrages und Unterfertigung des Vertrages durch den/die Liegenschaftseigentümer.

(4) Die Beschlussfassungen über die Vertragsraumordnung einerseits und die Umwidmung andererseits sollten nach Möglichkeit in getrennten Gemeindevertretungssitzungen erfolgen (zuerst Beschluss über den Raumplanungsvertrag und dann Beschluss über die Änderung der Flächenwidmung nach Maßgabe der gesetzlichen Vorgaben).

Zulässige Vereinbarungen

Zulässig sind nach § 38a Abs. 2 Raumplanungsgesetz insbesondere (falls es zu einer Widmung als Baufläche kommt):

- Vereinbarungen mit Grundeigentümern über eine (fristgerechte) widmungsgemäße Verwendung von Bauflächen (Verwendungsverträge);
- Vereinbarungen mit Grundeigentümern über den Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde oder einen Dritten (Überlassungsverträge); dies um den örtlichen Bedarf an Bauflächen zu decken oder für Flächen für Zwecke des Gemeinbedarfs vorzusorgen;
- Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über Infrastrukturmaßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließung und Verwendung von Bauflächen

Die Umwidmung als solche kann jedoch nicht Gegenstand des Vertrages sein, da vertragliche Verpflichtungen zu hoheitlichen Maßnahmen (hier: Widmungen) verfassungsrechtlich nicht zulässig sind.

Sicherungsmittel

Zur Gewährleistung der Erfüllung der übernommenen Leistungspflichten können geeignete Sicherungsmittel vertraglich festgelegt werden (z.B. Option auf Erwerb des Grundstückes, Vertragsstrafe, Vorkaufsrecht, Kaution).

Eine Rückwidmung kommt als Sanktion nicht in Betracht.

Verordnungsermächtigung der Landesregierung

Die Landesregierung hat die Verordnung der Landesregierung über Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über eine widmungsgemäße Verwendung von Bauflächen, LGBl.Nr. 16/2019, erlassen.

Die Vorgaben dieser Verordnung sind von der Gemeinde beim Abschluss der betreffenden Verwendungsvereinbarungen zu beachten; sie geben – neben den grundlegenden Bestimmungen des § 38a – den rechtlichen Rahmen für solche Vereinbarungen vor.

Kontakt

Amt der Vorarlberger Landesregierung
Abteilung Raumplanung und Baurecht (VIIa)
Römerstraße 15/Landhaus
6901 Bregenz
T +43 5574 511 27105
F +43 5574 511 927195