24.04.2019

Informationen zum Raumplanungsvertrag nach Raumplanungsgesetz

Die Gemeinde kann – ergänzend zu den entsprechenden hoheitlichen Maßnahmen – auch privatwirtschaftliche Maßnahmen setzen (vgl. zur Vertragsraumordnung § 38a Raumplanungsgesetz).

Als privatwirtschaftliche Maßnahmen kommen dabei insbesondere Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über eine widmungsgemäße Verwendung von Bauflächen in Betracht (Verwendungsvereinbarungen). Zulässig sind auch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern (z. B. einem Bauträger) über eine bestimmte Verwendung der Baufläche für den Fall, dass eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes (z. B. mit einer gewünschten höheren Baunutzungszahl oder Geschosszahl) erfolgt. Der Grundeigentümer kann diesfalls zu einer Bebauung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet werden. Dabei können auch vertragliche Festlegungen über Infrastrukturmaßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließung und Verwendung von Bauflächen getroffen werden (dies wurde in der geplanten Raumplanungsgesetznovelle 2019 klargestellt). Aufgrund der eintretenden Wertsteigerung durch die höhere bauliche Dichte wird der Bauträger zu einer entsprechenden Leistung bereit sein (Win-win-Situation). Dadurch kann bei größeren Vorhaben oftmals ein Mehrwert für die Bewohner des (gesamten) Quartiers erreicht werden. Voraussetzung ist in aller Regel – wie bei der verpflichtenden Baugrundlagenbestimmung – eine bereits erfolgte Quartiersentwicklungsplanung mit Qualität.

Die umfassendsten Möglichkeiten hat eine Gemeinde, wenn sie selbst Eigentümerin des betreffenden Grundstücks ist. In diesem Fall kann sie beispielsweise mit dem künftigen Bauherrn (Bauträger als Käufer oder Bauberechtigter) sehr weitgehende vertragliche Vereinbarungen treffen. Die Beschränkungen des § 38a Raumplanungsgesetz (Vertragsraumordnung) kommen in diesem Fall nicht zum Tragen.

Die Gemeinde kann weiters als Eigentümerin ihrer Gemeindestraßen (Straßenerhalterin) wesentlich auf die Straßengestaltung innerorts Einfluss nehmen, um die Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern (z. B. durch entsprechende Bepflanzungen).

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