

Raumordnung privat geregelt

Der Landesgesetzgeber gibt den Ortsgemeinden die Möglichkeit, raumplanerische Maßnahmen auf privatrechtlicher Ebene durchzuführen. Solche Maßnahmen sind:



Ulrich Willi

» Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über eine widmungsgemäße Verwendung von Bauflächen;

» Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über den Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde oder einen Dritten, um für die Deckung des örtlichen Bedarfs an Bauflächen und Flächen, die Zwecken des Gemeinbedarfs dienen, vorzusorgen.

Mit diesen raumplanerischen Maßnahmen sollen die im Raumplanungsgesetz festgelegten Raumplanungsziele „unterstützend“ erreicht werden.

Raumplanungsziele: Zum Beispiel die Verhinderung, dass für ganzjährig gegebenen Wohnbedarf (Hauptwohnsitz) benötigte Flächen als Ferienwohnungen verwendet werden oder die nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, besonders für das Wohnen.

Baulandmobilisierung: Die Vertragsraumordnung soll insbesondere die Baulandmobilisierung ermöglichen. Das heißt, dass die Verfügbarkeit von ungenutzten Bauflächen ermöglicht werden soll. Für den Abschluss der Vereinbarung mit dem Grundeigentümer ist ein Beschluss der Gemeindevertretung notwendig.

Europa- und verfassungsrechtliche Bedenken: Um die Erfüllung der Vertragspflichten der Grundeigentümer zu gewährleisten, besteht die Möglichkeit, Sicherungsmittel in die Vereinbarungen aufzunehmen. So kann vereinbart werden, dass bei Nichteinhaltung der vereinbarten Vertragspflichten (z.B. Nutzung als Ferienwohnung anstatt Hauptwohnsitznutzung) Pönalzahlungen zu leisten sind. Manche Sicherungsmittel (z.B. Vorkaufsrechte der Gemeinden) scheinen aus europa- und verfassungsrechtlicher Sicht höchst bedenklich.

Dr. Ulrich Willi, Rechtsanwalt in Egg