Vertragsraumordnung in NÖ

Baulandmobilisierungs- und Grünraumverträge in der örtlichen Raumordnung

*Erfahrungen aus der Betreuung von Gemeinden mit bis zu rund 10.000 Einwohner*innen*

DI Karl Heinz PORSCH

11/2025

porsch raumplaner
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung

Vertragsraumordnung in NÖ

- Erste Bestimmungen zur Vertragsraumordnung im Jahre 1995

- Bestimmungen (ausschließlich für Bauland) im NÖ ROG 1976 (§16a) seit rund 20 Jahren in ähnlicher Form wie heute enthalten

- Vertragsmuster zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von neuem Bauland vor rund 25 Jahren ausgearbeitet
  (Kooperation Land NÖ, mehrere Planungsbüros, Notar)

- Versuch einer Vertrags-Aktualisierung vor rund 10 Jahren durch Anwaltsbüro → komplexere Vertragsinhalte; selten in Planungspraxis

porsch
Staatlich befugter und beeideter Zivil-techniker
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
raumplaner

Baulandmobilisierungsverträge – NÖ ROG 2014 (i.d.g.F.)

- **Planungsrichtlinie** zur Baulandmobilisierung **§14 Abs. 2 Zi. 3**

- **§17 - Baulandmobilisierung, Sonderformen der Vertragsraumordnung** regelt:
  Vertragsabschluss zur raschen Bebauung mit **Hauptgebäuden** bei **Erstwidmung** von Bauland (Abs. 1) zwischen **Grundeigentümer und Gemeinde** (Abs. 3)
  - Mögliche **Inhalte**:
    - **Bebauungsfrist** (max. 7 Jahre) oder Gemeinde anbieten (§17 Abs. 3 Zi.1)
    - Unterlassung/Durchführung einer **Nutzung** (§17 Abs. 3 Zi.2)
    - Maßnahmen zur Verbesserung der **Baulandqualität** bzw. **Siedlungsstruktur** (u.a. Infrastrukturmaßnahmen hinsichtlich Klimawandel, Energiesicherheit) (§17 Abs. 3 Zi.3)
  - Verträge nach Abs. 3 Zi. 2 und 3 → auch für **Grünland bzw. Verkehrsflächen** (Abs. 4)
  - Verträge nach Abs. 3 Zi. 3 → auch für **Bebauungsplan** (Abs. 4)

porsch raumplaner
Staatlich befugter und beeideter Zivil-techniker
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung

Vertragsraumordnung in der Praxis – übliche Inhalte eines Verfügbarkeitsvertrages

- Regelungsgegenstand**: Neuwidmung von Bauland**
- **Vertragsmuster** oder **Adaption** von Anwält*innen bzw. Notar*innen
- **Teilungsgebot und Bebauungsfrist**: i.d.R. **5 Jahre**,
  seltener 7 Jahre, kaum < 5 Jahre
- **Strafbestimmungen**: 20-35% des Bauplatz-/Grundstückswertes
- **Vorkaufsrecht für Gemeinde** (nach Ablauf der Frist) wird vereinbart
- (Bauland für **Ortsansässige zur Schaffung von Hauptwohnsitzen)**

porsch raumplaner
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung

Rückmeldungen von Grundeigentümer*innen

Nach der Konsultation von **Anwält*innen** oder **Notar*innen:**

- Eingriff in **Eigentumsrechte, Wertminderung** bis hin zu (angeblichem) Verstoß gegen **Menschenrechtskonvention**
- Wunsch nach **Fristverlängerung**
- Nach Fristablauf → **Rückwidmungswunsch** statt Ausübung des Vorkaufsrechts für Gemeinde

porsch raumplaner
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung

Mängel der Regelung

- Ausbleibender **Grundbucheintrag** des Vorkaufsrechts
- **Ungenügende Evidenzhaltung** der Verträge durch Gemeinden
- **Unterlassung des Einforderns** des Vorkaufrechtes
- **Keine gerichtlichen Entscheidungen** auf Basis derartiger Verträge bekannt

  → „Qualität“ der Verträge nicht abschätzbar
- **Fehlende Kontrolle** der Vertragseinhaltung seitens des Amtes der NÖ Landesregierung

  (seit 2020 Verpflichtung zur Evidenthaltung, Berichtspflicht an LReg lt. §17 Abs. 4 im NÖ ROG 2014)

→ beobachtbare **Zunahme** von **Kontrolle** der Verträge
und **Rückkäufe von Bauland** durch Gemeinden in den letzten Monaten

porsch raumplaner
Staatlich befugter und beeideter Zivil-techniker
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung

Grünraumverträge im NÖ ROG 2014

- **Planungsrichtlinie** (§14 Abs. 2 Zi. 14): „Auswirkungen auf […] das **Orts- und Landschaftsbild sowie den Artenschutz** [sind] abzuschätzen […] und im Falle von maßgeblichen Auswirkungen **ausgleichende Maßnahmen** zu prüfen. […]“

- **§17** Abs. 4 *„(4) […] Verträge nach Abs. 3 Z 2 und 3 dürfen auch aus Anlass der Widmung oder Änderung der Widmungsart von **Grünland** […] abgeschlossen werden. Sie dürfen auch **Beiträge der Gemeinde zu Maßnahmen**, die die Grundeigentümer setzen, vorsehen. Der Beitritt Dritter, z. B. von Gemeindeverbänden, ist zulässig. […]“*

porsch
Staatlich befugter und beeideter Zivilingenieur
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
raumplaner

Grünraumverträge

- Vertrag zwischen **Gemeinde** und **Grundeigentümer*innen**
- **Artenschutz seit 2020** Inhalt des **NÖ ROG 2014**
- Ausgleichsmaßnahmen aufgrund naturschutz- oder artenschutzrechtlicher Vorgaben werden vom **Land NÖ** bei Widmungsverfahren **eingefordert**

  →Maßnahmen von Fachbüros (Biologie, Ökologie u.a.) ausgearbeitet

- (≠ Vertragsnaturschutz nach NÖ NSchG 2000 §22 → privatrechtliche Vereinbarungen vom Land NÖ mit Grundeigentümer*in)

porsch
Staatlich befugter und beeideter Zivil-techniker
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
raumplaner

Grünraumverträge – übliche Inhalte

- Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen **auf Widmungsfläche oder auf anderen Parzellen** durch Grundstückseigentümer*innen
- **Selbstverpflichtungserklärung** der Gemeinde zur Setzung von Maßnahmen (wenn Gemeindegrundstücke betroffen)

- Typische **Maßnahmen**
  - zum Artenschutz: Heckenpflanzungen, Wiesenpflege, Sodenverpflanzung, Strukturverbesserung Forst, Lebensraum für Reptilien
  - Sichtschutz (Pflanzungen, Erdwall)

porsch
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
raumplaner

Grünraumverträge – offene Fragen

- Einhaltung, Kontrolle, Instanz bzw. Zuständigkeit ?
- Konsequenzen bei ausbleibender Vertragserfüllung ?
- fehlende Evidenthaltung der Verträge
- erhöhter Verwaltungsaufwand für Gemeinden
- Bisher keine Rechtsstreitigkeiten bekannt

Für Fragen stehe ich gerne beim Abendempfang zur Verfügung! ☺

porsch
raumplaner
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung

Dipl. Ing. Karl Heinz Porsch
ZT GmbH
A-3950 Gmünd
Stadtplatz 14/1
02852 539 25

NÖ ROG 2014 i.d.g.F.

§ 17 Baulandmobilisierung, Sonderformen der Vertragsraumordnung

(1) Die Gemeinden haben bei Erstwidmungen von Bauland durch geeignete Maßnahmen, wie insbesondere durch Festlegung einer Befristung nach Abs. 2 oder Abschluss von Verträgen nach Abs. 3 eine rasche Bebauung durch Hauptgebäude sicherzustellen. Dies gilt nicht für die Widmungsarten Bauland-Agrargebiet-Hintausbereiche und Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen sowie bei kleinflächigen Erweiterungen von bestehendem Bauland. Bei der Änderung von Baulandwidmungsarten darf von einer Mobilisierungsmaßnahme dann abgesehen werden, wenn diese im Einzelfall zur Erreichung der Planungsmaßnahme nicht zwingend erforderlich erscheint oder zu einer ungünstigen Siedlungsentwicklung führen würde.

(2) Bei der Erstwidmung von Bauland darf eine Befristung von maximal sieben Jahren sowie eine Folgewidmung mit der Wirkung festgelegt werden, dass nach Ablauf der Frist die Folgewidmung eintritt, wenn bis dahin mit keiner der Widmung entsprechenden Bebauung begonnen worden ist, wobei ein allfälliger Entschädigungsanspruch nach § 27 nicht entsteht. Als Folgewidmung kommt dabei nur die Widmung vor der Erstwidmung des Baulandes oder, soweit die Voraussetzungen dafür vorliegen, eine sonstige Widmungsart des Grünlandes oder Verkehrsfläche in Betracht. Eine Änderung der Baulandwidmungsart lässt eine bestehende Befristung unberührt. Die Frist beginnt dabei mit dem Tag des Beschlusses des Gemeinderates über die Erlassung der Verordnung über die entsprechende Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes bzw. dem Beschluss des Gemeinderates über die Erlassung der Verordnung über die Freigabe gemäß § 16 Abs. 4 zu laufen und ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Eine einmalige Verlängerung der Frist um höchstens drei Jahre ist auf Anregung des Grundeigentümers durch Beschluss des Gemeinderates möglich, wenn ein rechtzeitiger Baubeginn aus nicht vom Grundeigentümer zu vertretenden Gründen nicht möglich oder unzumutbar war. Solche Anregungen auf Fristerstreckung können bis sechs Monate vor Fristende bei der Gemeinde eingebracht werden. Ein derartiger Beschluss ist der Landesregierung zur Verordnungsprüfung zu übermitteln. Verfahren, die nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993 in der Fassung BGBl. Nr. 80/2018 zu führen sind und zum Fristablauf bereits anhängig waren, werden durch den Fristablauf nicht berührt.

porsch raumplaner
Staatlich befugter und beeideter Zivilteiniker
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung

(3) Aus Anlass der Erstwidmung von Bauland und der Änderung der Widmungsart des Baulandes darf die Gemeinde mit Grundeigentümern Verträge abschließen, durch die sich die Grundeigentümer bzw. diese für ihre Rechtsnachfolger zur Erfüllung verpflichten. Derartige Verträge dürfen insbesondere folgende Inhalte aufweisen:

1. die Verpflichtung, Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist (maximal sieben Jahre) zu bebauen bzw. der Gemeinde zum ortsüblichen Preis anzubieten;
2. bestimmte Nutzungen durchzuführen oder zu unterlassen;
3. Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität und zur Verbesserung der Siedlungsstruktur im Hinblick auf die besonderen Leitziele für die örtliche Raumordnung (§ 1 Abs. 2 Z 3). Dazu zählen insbesondere sämtliche Infrastrukturmaßnahmen, die im Zusammenhang mit der Widmung von Bauland unmittelbar oder voraussichtlich in einem Planungszeitraum von zehn Jahren erforderlich werden, dies auch unter besonderer Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels, einschließlich des notwendigen Ausbaus der sozialen Infrastruktur sowie Maßnahmen zur Gewährung der Energiesicherheit.

(4) Verträge nach Abs. 3 Z 1 sind evident zu halten, und es ist der Landesregierung über Aufforderung über die Erfüllung der Vertragspflichten zu berichten.

Verträge nach Abs. 3 Z 2 und 3 dürfen auch aus Anlass der Widmung oder Änderung der Widmungsart von Grünland oder der Widmung von Verkehrsflächen abgeschlossen werden. Sie dürfen auch Beiträge der Gemeinde zu Maßnahmen, die die Grundeigentümer setzen, vorsehen. Der Beitritt Dritter, z. B. von Gemeindeverbänden, ist zulässig.

Verträge nach Abs. 3 Z 3 dürfen auch aus Anlass der Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplans abgeschlossen werden. Sie dürfen auch Beiträge der Gemeinde zu Maßnahmen, die die Grundeigentümer setzen, vorsehen. Der Beitritt Dritter, z. B. von Gemeindeverbänden, ist zulässig.

(5) Darüber hinaus darf die Gemeinde aus Anlass der Festlegung von Widmungsarten, die die Errichtung von Anlagen für die Erzeugung, Fortleitung oder Speicherung von Energie ermöglichen, mit Grundeigentümern Verträge abschließen, durch die die Errichtung und der ständige Betrieb dieser Anlagen sichergestellt wird. Dies insbesondere, indem sich die Grundeigentümer bzw. die Betreiber für sich und ihre Rechtsnachfolger verpflichten, eine bestimmte Form bzw. ein bestimmtes Ausmaß an Bürgerbeteiligung vorzusehen, oder indem sie der Gemeinde ein Vorkaufsrecht an Grundstücken und Anlagen einräumen. Der Beitritt Dritter, z. B. von Anlagenbetreibern, Netzbetreibern, Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften gemäß § 79 Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz (EAG), BGBl. I Nr. 150/2021 in der Fassung BGBl. I Nr. 13/2022, und Bürgerenergiegemeinschaften gemäß § 16b Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2010 (ElWOG 2010), BGBl. I Nr. 110/2010 in der Fassung BGBl. I Nr. 7/2022, ist zulässig.

porsch raumplaner
Staatlich befugter und beeideter Zivilteckniker
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung

NÖ ROG 1976 (i.d. Fassung vom 31.01.2015; nicht mehr rechtskräftig)

§ 16a

Befristetes Bauland, Vertragsraumordnung

(1)Bei der Neuwidmung von Bauland darf die Gemeinde eine Befristung von 5 Jahren festlegen. Diese ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Die Gemeinde kann für unbebaute Grundstücke nach Ablauf der Frist innerhalb eines Jahres die Widmung ändern, wobei ein allfälliger Entschädigungsanspruch gemäß § 24 nicht entsteht.

(2)Aus Anlass der Widmung von Bauland darf die Gemeinde mit Grundeigentümern Verträge abschließen, durch die sich die Grundeigentümer bzw. diese für ihre Rechtsnachfolger zur Erfüllung verpflichten. Derartige Verträge dürfen insbesondere folgende Inhalte aufweisen:

1. die Verpflichtung, Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen bzw. der Gemeinde zum ortsüblichen Preis anzubieten;

2. bestimmte Nutzungen durchzuführen oder zu unterlassen;

3. Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität (z.B.: Lärmschutzmaßnahmen, Infrastrukturmaßnahmen).

porsch raumplaner
Staatlich befugter und beeideter Zivilingenieur
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung