LANS

Bebauungsrichtlinie der Gemeinde Lans

Der Gemeinderat von Lans hat in seiner Sitzung am 14.02.2022 festgestellt, dass es ein zentrales Ziel der Raumordnung der Gemeinde Lans ist, bauliche Entwicklungen im Gemeindegebiet von Lans dann zu ermöglichen, wenn damit in Lans gegebener Bedarf gedeckt werden kann. Zur Konkretisierung dieses Ziels hat der Gemeinderat von Lans am 11.03.2024 die am 14.02.2022 beschlossene und am 06.03.2023 evaluierte Richtlinie wie folgt fortgeschrieben.

1. Präambel

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.10.2021, bestätigt durch Bescheid der Tiroler Landesregierung als Aufsichtsbehörde vom 27.01.2022, hat die Gemeinde Lans ihr örtliches Raumordnungskonzept gemäß § 31c TROG 2016 auf eine Dauer von 10 Jahren fortgeschrieben.

Im Rahmen des örtlichen Raumordnungskonzeptes hat sich die Gemeinde Lans unter anderem vorgenommen, eine aktive Bodenpolitik zu betreiben, die das Ziel verfolgt, Lanser Familien und in Lans erwerbstätigen Personen die Schaffung oder den Erwerb preisgünstigen Wohnraums zu ermöglichen (§ 10 Abs 1).

Gemäß § 4 Abs 8 des durch die Gemeinde Lans fortgeschriebenen örtlichen Raumordnungskonzeptes wurde gemäß § 31b TROG 2016 eine Bebauungsplanpflicht gemäß § 54 Abs 2 und 3 TROG 2016 für Baugrundstücke mit einer Größe von über 500 m^2 sowie für Bauvorhaben mit einer Nutzflächendichte von über 0,4 normiert.

2. Zum Zweck und Rechtscharakter der Bebauungsrichtlinie

Mit den nunmehrigen Bebauungsrichtlinie gibt sich die Gemeinde Lans eine verbindliche Leitlinie, anhand derer in Zukunft Bebauungspläne gemäß § 54 TROG 2016 ausgearbeitet und vom Gemeinderat beschlossen werden sollen. Dabei soll ein im Hinblick auf die jeweiligen Dichtezonen differenziertes System etabliert werden, mit dem vor allem dem Ziel der Schaffung und der Möglichkeit des Erwerbs von preisgünstigem Wohnraum für Lanserinnen und Lansern verwirklicht werden soll.

Festgehalten wird, dass es sich bei der hiermit etablierten Bebauungsrichtlinie nicht um im Rahmen des örtlichen Raumordnungskonzeptes gemäß § 31b TROG 2016 festzusetzende Bebauungsregeln für Baugrundstücke handelt, für die ein Bebauungsplan nicht besteht. Vielmehr stellen die unter Punkt 3 definierten Regeln eine allgemeine Leitlinie dafür dar, wie die Ziele der örtlichen Raumordnung und des örtlichen Raumordnungskonzeptes bei der Bebauungsplanerstellung iSd § 54 Abs 1 TROG 2016 bestmöglich berücksichtigt werden können.

Gemeinde Lans
Scheibeweg 128
6072 Lans, Tirol
ATU49084609

Tel: +43 (0)512 377 378
Fax: +43 (0)512 377 378-4
gemeinde@gemeinde-lans.at
www.gemeinde-lans.at

Tiroler Sparkasse
IBAN AT06 2050 3007 0000 1506
Raiffeisen Landesbank Tirol
IBAN AT19 3600 0000 0102 0551

3. Bebauungsrichtlinie

3.1. Anwendungsbereich

Der Anwendungsbereich der Bebauungsrichtlinie ist eröffnet, wenn für ein Baugrundstück gemäß dem Örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Lans eine Bebauungsplanpflicht besteht. Ferner dann, wenn zwar nach dem Örtlichen Raumordnungskonzept keine Bebauungsplanpflicht besteht, aber die Erlassung eines Bebauungsplans notwendig ist, um eine geordnete bauliche Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinn der Ziele der örtlichen Raumordnung und eine der Umgebung bzw. den Planungszielen entsprechende Baustruktur oder eine Ressourcen schonende Erschließungs- und Parzellenstruktur (vgl § 9 Abs 3 ÖROK) zu gewährleisteten.

3.2. Bedarfsnachweis

Für jedes Baugrundstück, für das der Anwendungsbereich gemäß Punkt 3.1. eröffnet ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass ein konkreter Bedarf für die Bebauung des jeweiligen Grundstücks besteht. Vor Nachweis des konkreten Bedarfs darf der Gemeinderat der Gemeinde Lans keinen Bebauungsplan erlassen.

Ausnahmen von dieser Regel sind z.B. möglich, wenn zur Sicherstellung der Bebaubarkeit eines Baugrundstücks z.B. eine besondere Bauweise durch einen Bebauungsplan zu erlassen ist, der auch auf angrenzende Grundstücke ausgreift.

Der Bedarfsnachweis kann erbracht werden wie folgt:

a) Nachweis eines Eigenbedarfs, der dann gegeben ist, wenn der Bauwerber / die Bauwerberin oder dessen / deren Familienmitglieder gegenüber der Gemeinde Lans die Erklärung abgeben und anhand seiner / ihrer Lebensumstände oder Familiensituation glaubhaft machen, im zu errichtenden Gebäude zumindest für die nächsten fünf Jahre ihren Hauptwohnsitz zu begründen.

b) Nachweis von Fremdbedarf anhand der Wohnungswerberliste der Gemeinde Lans. Dieser Nachweis eines Fremdbedarfs gilt ausschließlich dann als erbracht, wenn der Errichter des Gebäudes gegenüber der Gemeinde Lans glaubhaft macht, dass auf der Wohnungswerberliste befindliche Personen, die im geplanten Gebäude befindlichen Wohnungen erwerben oder mieten und dort ihren Hauptwohnsitz begründen werden.

3.3. Wohnanlagen

Für Wohnanlagen iSd § 2 Abs 5 TBO 2018 gelten, über den für jede Einheit zu erbringenden Bedarfsnachweis gemäß dem obigen Punkt 3.2. hinaus, nachfolgende Voraussetzungen, die vorliegen müssen, bevor vom Gemeinderat der Gemeinde Lans ein Bebauungsplan beschlossen werden darf:

a) Preisgestaltung

   Verkauf von ca. 50 % der geschaffenen Wohnnutzfläche zu den jeweils für die Gemeinde Lans geltenden Objekt-Wohnbauförderungskonditionen gemäß der Wohnbauförderrichtlinie des Landes Tirol.

   Verkauf von ca. 25 % der geschaffenen Wohnnutzfläche zu erschwinglichen Preisen, wobei ein erschwinglicher Preis dann nicht mehr anzunehmen ist, wenn dieser die jeweils für die Gemeinde Lans geltenden Konditionen der Erwerbsförderung iSd § 15 TWFG 1991 übersteigt

b) Bebauung anhand der umweltbezogenen Kriterien der Wohnbauförderrichtlinie

Festgehalten wird, dass es sich bei den unter dem Punkt 3.3 a) normierten Prozentsätzen um Richtwerte handelt, die je nach der Ausgestaltung des konkreten Projekts festgelegt werden. Eine Unterschreitung der obigen Werte ist insbesondere dann möglich, wenn durch das Projekt auch öffentliche Interessen umgesetzt werden. Ein öffentliches Interesse liegt etwa dann vor, wenn eine Grundabtretung an die Gemeinde zur Schaffung von Verkehrswegen oder zur Schaffung von Raum zur Umsetzung öffentlicher Interessen, wie betreutem Wohnen, Arztpraxen, Geschäftsräumlichkeiten für den täglichen Bedarf u. dgl., erfolgt.

3.4. Bodensparendes Bauen

Um das Ziel des bodensparenden Bauens zu verwirklichen, ist die Erlassung eines Bebauungsplans über die obigen Voraussetzungen, 3.2. und 3.3., hinaus nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

a) In der Dichtezone 2 und 3 darf die Division der Grundstücksfläche durch die Anzahl der geschaffenen Einheiten 400 m^2 nicht übersteigt. Pro geschaffener Nutzungseinheit muss im Durchschnitt aller Nutzungseinheiten mindestens 150 m^2 an Grundstücksfläche verbraucht werden.

b) In der Dichtezone 1 darf die Division der Grundstücksfläche durch die Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten 500 m^2 nicht übersteigen. Pro geschaffener Nutzungseinheit muss im Durchschnitt aller Nutzungseinheiten mindestens 300 m^2 an Grundstücksfläche verbraucht werden.

Festgehalten wird, dass es sich hierbei um Richtwerte für Gebäude im Wohngebiet handelt. Eine (geringfügige) Überschreitung ist im Einzelfall unter Bezugnahme auf die Siedlungs- und Höhenstruktur der umliegenden Bauten möglich. Für Wohnnutzungen im Mischgebiet gelten diese Richtwerte sinngemäß.

3.5. Sonderbestimmungen für Bestandsbauten

Für Baugrundstücke, auf denen sich bereits rechtmäßig ein Bestandsbau befindet, kommen die Regeln dieser Bebauungsrichtline unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild und/oder dann zur Anwendung, wenn die geplanten Baumaßnahmen eine Baumassenerweiterung im Ausmaß von 25 % im Verhältnis zur rechtlich bewilligten Bestandsbaumasse, oder einer Nutzflächenerweiterung von 300m^2 überschreiten.

4. Verpflichtung zum Abschluss von Raumordnungsverträgen

Die Gemeinde Lans verpflichtet sich dazu, vor Erlassung von Bebauungsplänen Raumordnungsverträge mit den Grundstückeigentümern abzuschließen, um die obigen Parameter rechtsverbindlich abzusichern.

Diese Richtlinie ist wieder bei Bedarf zu evaluieren spätestens jedoch am 31.12.2027 und über ihre Fortschreibung zu befinden.

Lans, am 11.03.2024

Dr. Benedikt Erhard
Bürgermeister