



LAND
TIROL

Baulandumlegung Tirol

Infobroschüre

Inhalt

1	Allgemeines, Ziele
2	Voraussetzungen, Dauer
4	Vorteile, Kosten
5	Ablauf eines Verfahrens
7	Beispiele
11	Zuständigkeiten



Vorwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser!

Vor mehr als 50 Jahren wurde in Tirol das Instrument der Baulandumlegung ins Leben gerufen. Und bis heute ist die Baulandumlegung gerade auch im durch die Praxis der Realteilung geprägten Tiroler Oberland ein guter Lösungsansatz für eine geordnete räumliche Entwicklung. Aus einem Fleckerlteppich an Grundstücken, die für eine Bebauung nicht geeignet sind, werden im Zuge der Baulandumlegung gut bebaubare und infrastrukturell erschlossene Bauplätze.

Wie so viele kooperative Prozesse braucht auch die Baulandumlegung Zeit. Deshalb darf ich alle interessierten GrundeigentümerInnen und Gemeinden bitten, sich frühzeitig an das Land Tirol zu wenden. Die vorliegende Broschüre gibt einen Überblick und skizziert den Weg, wie mit Hilfe der Baulandumlegung Bauland bodensparend zum Wohl aller aktiviert werden kann.

LHStv Josef Geisler

Baulandumlegung Tirol

Allgemeines

Baulandumlegung = Verfahren zur Neuordnung der Grundstücksordnung und Schaffung einer zweckmäßigen Erschließung in einem bestimmten Gebiet

Die Baulandumlegung ist seit dem ersten Tiroler Raumordnungsgesetz aus dem Jahr 1972 in Tirol verankert und wird seitdem stetig weiterentwickelt. Sie dient als wichtiges Planungsinstrument zur aktiven Umsetzung der Vorgaben und Ziele des örtlichen Raumordnungskonzeptes (ÖRK). Das Instrument der Baulandumlegung hat sich in unserem Bundesland sehr bewährt. Sie bietet eine gute Möglichkeit, die Interessen der Raumordnung, der Gemeinden und nicht zuletzt der GrundeigentümerInnen vernünftig und für alle nachvollziehbar umzusetzen und trägt somit wesentlich zur geordneten und bodensparenden Entwicklung des Landes bei.

Rechtsgrundlage

- Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 - TROG 2022
- III. Teil: Baulandumlegung (§ 82 - § 102)

Abwickelnde Stellen

Amt der Tiroler Landesregierung

- Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (rechtlich - Einbringungsstelle für Anträge)
- Abteilung Bodenordnung (technisch - für Nordtirol)
- Agrar Lienz (technisch - für Osttirol)

Ziele

einer Baulandumlegung

Zentrales Ziel ist die Neuordnung von Grundstücken samt Schaffung einer zweckmäßigen Erschließung in einem bestimmten Gebiet, welches später jederzeit einer geeigneten und bodensparenden Bebauung zugeführt werden kann. In diesem Zuge werden bestehende, nicht mehr benötigte Rechte und Dienstbarkeiten angepasst oder gänzlich gelöscht.

Das Umlegungsergebnis wird seitens der Behörde amtswegig - sowohl rechtlich im Grundbuch als auch technisch im Vermessungsamt - eingebracht, die jeweiligen Eintragungen veranlasst und somit Rechtssicherheit gewährleistet.

- Schaffung bebaubarer Grundstücke
- Aufbringung von Flächen für die Erschließung
- Bodensparende Nutzung von Bauland
- Umsetzung der Vorgaben im örtlichen Raumordnungskonzept (ÖRK)
- Sicherung der Grundstücksgrenzen
- Beseitigung von Dienstbarkeitsregelungen

Voraussetzungen

für eine Baulandumlegung

- Zweck nach § 82 TROG 2022 muss erreicht werden können
- Antrag (Gemeinde und/oder mind. 50 % der EigentümerInnen mit mind. 50 % der Fläche)
- Grundflächen bereits als Bauland, Sonder- oder Vorbehaltsflächen gewidmet oder
- Grundflächen im ÖRK innerhalb des baulichen Entwicklungsbereichs
- Kein bestehender Bebauungsplan (Ausnahmen möglich)
- Stellungnahme der Gemeinde
- Gegebenenfalls Zustimmung der Straßenverwaltung

Dauer

des Verfahrens

Abhängig vom Ablauf (Konsens der Parteien, Rechtsmittel etc.) und der Größe (Fläche, Anzahl der Parteien) der Verfahren können diese rund ein Jahr bis mehrere Jahre dauern.



Vorteile für GrundeigentümerInnen

Durch die Einhaltung verschiedenster Grundsätze wird sichergestellt, dass auch alle von der Baulandumlegung betroffenen Flächen eine Aufwertung erfahren und keine Nachteile für einzelne GrundeigentümerInnen entstehen. So müssen beispielsweise die für die Erschließung benötigten Wegflächen anteilig zur eingebrachten Fläche zwar entschädigungslos abgetreten werden, im Gegenzug muss aber auch jede neue Abfindung einen Anschluss an dieses Wegenetz, welches ins öffentliche Gut der Gemeinde übergehen muss, erhalten. Ergeben sich aufgrund bestehender Bebauungen, vorhandener Dienstbarkeiten und Erschließungen oder der Umformung keine oder geringere Vorteile, sind gewisse Grundstücke bzw. Grundstücksteile von der Wegabtretung zu befreien. Auch andere Maßnahmen, wie zum Beispiel die Auflösung von Miteigentum, die gänzliche Ablöse unbebaubarer Flächen, das Entfernen von nicht mehr benötigtem Zugehör, wie Zäune, Sträucher oder Holzstädel können im Zuge der Umlegung verfügt werden.

Die langjährigen Erfahrungen zeigen, dass die Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes umso besser umgesetzt werden können, je früher ein bestimmtes Gebiet einer Baulandumlegung zugeführt wird. Gleichzeitig kann leichter und effektiver auf die Wünsche der einzelnen Grundeigentümer eingegangen werden. Egal ob bestehende Weganlage, Einfriedung, Gebäude, oder sonstige bauliche Anlagen, all das führt zu gewissen Zwangspunkten, welche für die Erstellung der Neueinteilung nicht gerade förderlich sind.

Kosten des Verfahrens

- Kosten nur für die Vermessungsarbeit
 - Aufteilung nach eingebrachter Fläche

Ablauf einer Baulandumlegung



Baulandumlegung Ehenbichl „Stoameräcker“

Anzahl Grundstücke „Alter Stand“: 53



Neueinteilung der Grundstücke beim Baulandumlegungsverfahren in Ehenbichl.

Beteiligte: 36 Parteien; **Umgelegte Fläche:** 4,20 ha; **Abschlussjahr:** 2020

Anzahl Grundstücke „**Neuer Stand**“: 53



Beispiel 2

Baulandumlegung Zams „Am Sargen“

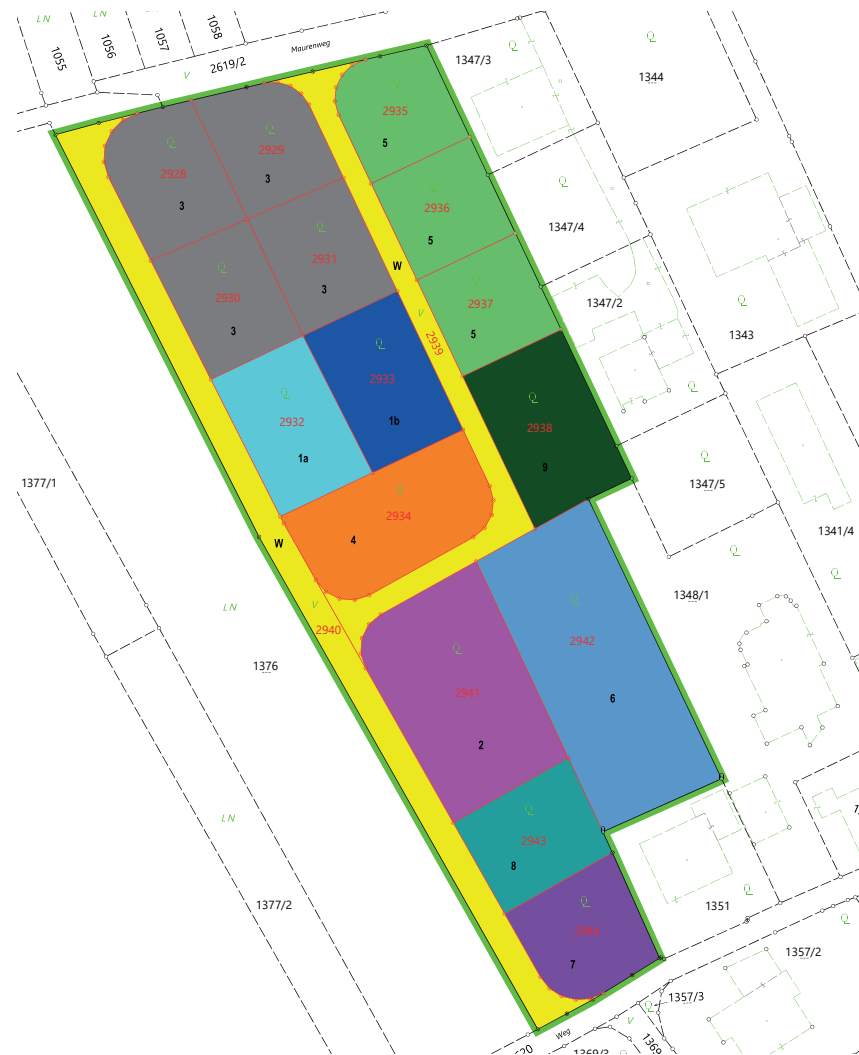
Anzahl Grundstücke „Alter Stand“: 10



Neueinteilung der Grundstücke beim
Baulandumlegungsverfahren in Zams.

Beteiligte: 16 Parteien; **Umgelegte Fläche:** 0,96 ha; **Abschlussjahr:** 2023

Anzahl Grundstücke „Neuer Stand“: 17



Zuständigkeiten

Abwickelnde Stellen

Rechtlich

Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht
Heiliggeiststraße 7
6020 Innsbruck
+43 512 508 2712
baurecht@tirol.gv.at

Technisch

Osttirol
Agrar Lienz
Kärntner Straße 43
9900 Lienz
+43 4852 6633 4962
agr.ar.lienz@tirol.gv.at

Nordtirol
Abteilung Bodenordnung
Innrain 1
6020 Innsbruck
+43 512 508 3802
bodenordnung@tirol.gv.at

Impressum

Amt der Tiroler Landesregierung
Abteilung Bodenordnung
Innrain 1, 6020 Innsbruck
Tel: +43 512 508 3802
E-Mail: bodenordnung@tirol.gv.at
Fotos: Cammerlander (Vorwort), Land Tirol
Gestaltung/ Layout: Sandra Reinalter
Text: Abteilung Bodenordnung, Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht
Druck: Land Tirol

