



**GEMEINDEAMT ELLMAU
BEZIRK KUFSTEIN**

**Richtlinie für die Umwidmung (Freiland) durch die
Gemeinde Ellmau**

**I.
Allgemeines**

Die gegenständliche Richtlinie regelt die Bedingungen der Gemeinde Ellmau für die Änderung der Flächenwidmung (im Folgenden kurz „Umwidmung“) von Grundstücken von „Freiland“ in „Bauland“ zur Befriedigung eines Wohnbedürfnisses über Ansuchen, die nicht im örtlichen Raumordnungskonzept (1. Fortschreibung) der Gemeinde Ellmau als Entwicklungsbereiche („ZA-Flächen“) ausgewiesen sind. Für den Fall, dass die Umwidmung einem anderen Zweck als der Befriedigung eines Wohnbedürfnisses dienen soll, so sind gemäß Punkt III. (Sonderbestimmung) vom Gemeinderat an den Einzelfall angepasste – von dieser Richtlinie losgelöste – Vorgaben für die Umwidmung zu treffen, sofern hierfür nicht die *„Richtlinie für die Umwidmung (Gewerbeflächen) durch die Gemeinde Ellmau“* zur Anwendung kommt. Nicht von dieser Richtlinie umfasst sind Umwidmungen von Teilflächen, die aufgrund ihrer Größe oder ihres Zuschnitts für sich allein nicht bebaubar sind und die Umwidmung lediglich der Abrundung eines bestehenden Baugrundstückes dient („Arrondierung“).

**II.
Bedingungen**

1. Eine Umwidmung erfolgt nur über ein vorheriges schriftliches Umwidmungsansuchen, welches beim Gemeindeamt der Gemeinde Ellmau unter Anschluss der erforderlichen Unterlagen einzubringen ist. In der Eingabe ist die umzuwiddmende Liegenschaft anzugeben. Weiters hat der Widmungswerber im Detail auszuführen, aus welchem Grund die Umwidmung begehrt wird und in welcher Form und in welchem Ausmaß eine Bebauung angedacht ist. Begehrt der Widmungswerber die Umwidmung nicht für sich selbst, sondern für einen Interessenten, so muss dieser der Gemeinde zudem namhaft gemacht werden. Die Gemeinde Ellmau behält sich vor den Widmungswerber und/oder Interessenten bei Bedarf persönlich kennenlernen zu wollen.
2. Jedes Widmungsansuchen muss vor seiner Beschlussfassung durch den Gemeinderat dem zuständigen Ausschuss zur Kenntnis gebracht und von diesem Gremium vorberaten werden.
3. Der Widmungswerber oder dessen Interessent muss zum Zeitpunkt des Einlangens seines Ansehens über einen Zeitraum von insgesamt 5 Jahren in Ellmau zur Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses („Hauptwohnsitz“) niedergelassen gewesen sein oder sein, oder insgesamt mindestens 5 Jahre

in der Gemeinde Ellmau unselbständig beschäftigt oder selbständig erwerbstätig gewesen sein oder sein;

4. Die Umwidmung ist an den Abschluss des Raumordnungsvertrages (für Freiland) mit der Gemeinde Ellmau verknüpft, durch den die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und insbesondere das leistbare Wohnen sichergestellt werden soll.
5. Der Widmungswerber darf – wenn er die Umwidmung für sich selbst begehrt – nicht bereits im Eigentum eines Baugrundstückes, einer Wohnung oder eines Hauses sein. Sofern der Widmungswerber die Umwidmung jedoch nicht für sich selbst, sondern für einen Interessenten begehrt, so gilt das eben Gesagte für diesen.
Sofern allfällig doch vorhandenes Eigentum allerdings aufgrund veränderter Lebensumstände nicht mehr zur Deckung des Wohnbedarfs ausreichen sollte, so ist dies im Umwidmungsansuchen entsprechend darzulegen. Der begehrten Umwidmung eines Grundstückes wird diesfalls durch die Gemeinde Ellmau nur dann zugestimmt, wenn das Eigentum zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Umwidmung entweder nachweislich bereits veräußert wurde oder sich der Widmungswerber oder Interessent gegenüber der Gemeinde Ellmau vertraglich zur Veräußerung des Eigentums binnen zwei Jahren ab rechtskräftiger Umwidmung bei sonstiger Vertragsstrafe in Höhe von monatlich € 10,00 pro m² Wohnnutzfläche (Wohnung und Haus) bzw. Grundfläche (Baugrundstück) verpflichtet hat.

III.

Privilegierung

Abweichend zur Bedingung Punkt II. Z 4. dieser Richtlinie kommt – wenn die

- a) Flächenwidmungsplanänderung eine „Sonderfläche Hofstelle“ zum Gegenstand hat oder die
- b) Flächenwidmungsplanänderung ein bereits mit einem Wohngebäude bebautes Grundstück betrifft

– eine verkürzte Vertragsdauer des Raumordnungsvertrages (für Freiland) mit 15 Jahren zur Anwendung. In diesen Fällen entfällt auch die Bedingung Punkt II. Z 3. dieser Richtlinie.

IV.

Sonderbestimmung

In sachlich begründeten Ausnahmefällen steht es dem Gemeinderat frei eine an den Einzelfall angepasste – nicht dieser Richtlinie entsprechende – Entscheidung zu treffen.

V.

Personenbezogene Bezeichnungen

Alle personenbezogenen Bezeichnungen sind geschlechtsneutral zu verstehen.

VI. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft.

Dieser Richtlinie liegt der Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Ellmau vom 02.10.2025 zu Grunde.

Ellmau, am 27.10.2025

Kundmachungsvermerk:

angeschlagen am: 08.10.2025

abgenommen am: 23.10.2025

Für den Gemeinderat:

Nikolaus Manzl
(Bürgermeister)