



Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

Amt der Kärntner Landesregierung
Abteilung I – Verfassungsdienst
Mießtaler Straße 1
9020 Klagenfurt a.W.

Zahl:
010-3/2019-Ze
031/2019-Ze

Sachbearbeiter:
Mag. Michael Zernig

Datum:
08.08.2019

Stellungnahme zum Begutachtungsentwurf (Zl. 01-VD-LG-1865/16-2019) K-ROG 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

fristgerecht ergeht seitens der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten zum oben zitierten Begutachtungsentwurf folgende Stellungnahme:

§ 2 K-ROG 2020

In diesem Paragraphen wird in Abs. 3 auf einen „Abs. 2“ verwiesen, der sich jedoch im Begutachtungstext nicht wiederfindet.

In § 2 K-ROG in der Fassung LGBl. Nr. 10/2018 ist dieser Absatz, der etwaige Grundsätze regelt noch vorhanden.

§ 9 K-ROG 2020

Abs. 3 stellt auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren ab, wie bereits das derzeitige K-GPIG. Der Überprüfungszyklus wurde jedoch insofern neu geregelt, als des ÖEK innerhalb eines Jahres nach Ablauf von zwölf Jahren nach seiner Kundmachung zu überprüfen und bei wesentlichen Änderungen udgl. zu ändern sei. Wesentlich erscheint hier nicht der Zeitpunkt der Kundmachung, sondern der Zeitpunkt der eingetretenen Rechtskraft eines ÖEK. Der Zeitpunkt der Kundmachung muss demnach nicht derselbe wie der Eintritt der Rechtskraft sein. Ein konkretes Abstellen auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen ÖEK würde zweckdienlicher erscheinen.

Überdies erscheint die Regelung sehr kryptisch: Der Planungszeitraum wird mit zehn Jahren gesetzlich verankert – erst innerhalb eines Jahres nach Ablauf von zwölf Jahren nach Kundmachung ist das ÖEK zu überprüfen. Zweckentsprechender wäre eine Regelung, die einen Planungszeitraum

von zwölf Jahren vorsehe und in dem, dem ab Rechtskraft des ÖEK zu rechnenden Planungsraum folgenden Jahr eine Überprüfung verankere (Bsp.: Rechtskraft 01.05.2020, Ablauf des Planungszeitraums 01.05.2032, Überprüfungsjahr: 2033). In Summe gesehen käme man zum selben Ergebnis, welches mittels einer „Faustregel“ für den Anwender leicht zu bewerkstelligen wäre.

§ 12 K-ROG 2020

Abs. 1 führt aus, dass „jede Person“ berechtigt sei, eine Stellungnahme zum Entwurf des ÖEK zu erstatten. Jedermann (wie es im dzt. K-GPIG heißt), ist berechtigt, ohne Fristsetzung eine Stellungnahme zum Entwurf des ÖEK abzugeben. Eigenartig erscheint dies deshalb, da gem. Abs. 2 der Landesregierung, sonstigen Bundes- und Landesdienststellen sowie Interessensvertretungen lediglich eine Frist von vier Wochen zur Stellungnahme durch den Gesetzgeber eingeräumt werden soll. Zweckdienlich erscheint es, auch für „jede Person“ gem. Abs. 1 eine vierwöchige Stellungnahmefrist, welche sich mit der Auflage- bzw. Bereitstellungsfrist deckt, einzuräumen, müsste doch der Verordnungsgeber selbst Stellungnahmen noch berücksichtigen, die kurz vor der Beschlussfassung des ÖEK einlangen. Ein Versagen dieses (zeitlich unbefristeten) Rechtes auf Stellungnahme aufgrund der Notwendigkeit, das Begutachtungsverfahren abschließen zu müssen, könnte mit Verweis auf die Versagung des Rechts auf den gesetzlichen Richter (Art 83 Abs. 2 B-VG) durchaus zu rechtlichen Folgewirkungen führen. Eine Regelung, wie etwa in § 38 Abs. 5 K-ROG 2020 wäre zu begrüßen, da hier auf Einwendungen abgestellt wird, die „während der Auflagefrist“ schriftlich eingebracht werden.

Des Weiteren stellt sich die Frage, ob „jede Person“ das Recht haben darf, eine Stellungnahme zum ÖEK-Entwurf abzugeben. Der Kreis der Personen ist insofern zu weit gefasst, als er auch diejenigen umfasst, die gar keine rechtlich erheblichen Folgen durch die Erlassung eines ÖEK zu verbuchen hätten (Bsp.: Ein am Wörthersee urlaubender Nordeuropäer erstattet im Gemeindeamt eine Stellungnahme, dass er sich durch die Erweiterung von Baulandpotentialen am See insofern gestört fühle, als sich in absehbarer Zeit seine Liegewiese nicht mehr im absoluten Grünen, sondern neben hinkünftig möglicherweise errichteten Mehrparteienwohnhäusern mit Seeblick befinde, weshalb er in seinem Urlaubsgenuss geschmälert sei). Auch wenn das eben angeführte Beispiel äußerst überspitzt formuliert ist, so zeigt sich doch deutlich, dass der Kreis der Personen, deren Stellungnahmen in die im Rahmen der abschließenden fachlichen Stellungnahme der Landesregierung Beachtung finden müssen, zu weit gezogen ist.

Zu begrüßen wäre eine Einschränkung auf Personen, die subjektiv-öffentliche Rechte, die näher zu konkretisieren und zu definieren wären, aus der Erlassung des ÖEK ableiten könnten (Bsp.: Eigentumsrechte).

§ 12 Abs. 5 K-ROG 2020 wäre insofern anzupassen, als die Frist für die Erlassung eines Bescheides innerhalb von sechs Monaten erfolgen müsse. Dies wäre eine sinnvolle Harmonisierung der allgemeinen Regelung des § 73 AVG.

§ 12 Abs. 6 K-ROG 2020 ist insofern nicht nachvollziehbar, als in der Fassung des geltenden K-GPIG die Beratung der Landesregierung bei der „Erstellung des ÖEK“, nunmehr aber auf „Fragen des Beschlusses über das ÖEK“ abgestellt wird. § 12 K-ROG 2020 ist mit folgender Überschrift versehen: „Verfahren für den Beschluss über das örtliche Entwicklungskonzept“. Somit wäre die Terminologie zu vereinheitlichen und die Beratung der Landesregierung auf das Verfahren für den Beschluss abzustellen.

§ 13 K-ROG 2020

§ 13 Abs. 2 könnte im Präsens formuliert werden. Das Wort „wurde“ müsste demzufolge durch das Wort „wird“ ersetzt werden. Die Erlassung eines Flächenwidmungsplanes würde sonst die

Vermutung implizieren, man würde nicht in die Zukunft planen, sondern einen Status quo ante betreffend wirtschaftliche, kulturelle und ökologische Erfordernisse festschreiben.

§ 15 K-ROG 2020

In § 15 Abs. 5 ist zwar von einer widmungsgemäßen Bebauung die Rede, jedoch fehlt eine konkrete Legaldefinition, wie sie etwa unter § 30 bei Sonderwidmungen „Apartmenthäuser“ udgl. vorhanden ist. Tatsächlich ist der Begriff einer „widmungsgemäßen Bebauung“, zumindest für gewisse Baugebiete, jeglicher Form der Interpretation zugänglicher. Bsp.: Eine Kleintierstallung unter 25 m² wird als bewilligungsfreies Bauvorhaben auf einem Grundstück mit der Widmung „(Baugebiet-)Dorfgebiete“ errichtet. Hier stellt sich die Frage, ob dies als widmungsgemäße Bebauung zu erachten ist. Zudem ist der Zeitpunkt des Beginns des Bauvorhabens nicht einzugrenzen, da ein Baubeginn bzw. ein Bauabschluss bei lediglich mitteilungspflichtigen Vorhaben i.S.d. K-BO nicht vorgesehen ist. Zudem sind in Dorfgebieten zwar „vornehmlich“ Gebäude für land- und forstwirtschaftliche Betriebe zu errichten, eine spezifische bauliche Anlage (z.B. Einfriedung) wäre aber auch ausreichend, um eine widmungsgemäße Bebauung zu gewährleisten. Das Wort „vornehmlich“, wie es etwa in § 17 K-ROG 2020 angeführt ist, konterkariert in Verbindung mit § 15 Abs. 6 sowie § 16 jegliche Form einer konkreten Aussage, was unter einer widmungsgemäßen Bebauung zu verstehen ist. Erschwerend kommt noch hinzu, dass der Zeitpunkt der Ausführung einer Baumaßnahme, wie bereits oben erwähnt, seitens der zuständigen Behörde oftmals nicht festgestellt werden kann. Auch die unter § 15 Abs. 6 letzter Satz K-ROG 2020 angeführten „erforderlichen Bewilligungen“, die „rechtskräftig“ erteilt werden, fehlen bei mitteilungspflichtigen Bauvorhaben, weshalb § 15 Abs. 6 K-ROG 2020 generell als nicht anwendbar erscheint. Eine Legaldefinition, was nun mit „widmungsgemäßer Bebauung“ gemeint sei, wäre demnach ins K-ROG 2020 dringend aufzunehmen. (Anm: Im Rahmen der K-BO ist eine Baubeginnmeldung vorgesehen. Eine Bauabschlussmeldung, die wesentlich für die Beurteilung wäre, ob eine Liegenschaft am Ende tatsächlich widmungsgemäß bebaut wurde, kann bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben nur über den Umweg des § 37 K-BO erlangt werden, wobei die Ausführungsfristen, bis zu der ein Bau vollendet sein muss, sehr großzügig auszulegen sind – vgl. *W. Pallitsch, Ph. Pallitsch, W. Kleewein, Kärntner Baurecht, 5. Auflage, S 387*). Geschlussfolgert kann demnach werden, dass der Zeitpunkt einer Befristung von Grundflächen als Bauland bei Bebauungen mit lediglich mitteilungspflichtigen baulichen Anlagen i.S.d. K-BO eine Anwendung in keiner Weise erschlossen wird. Bei bewilligungspflichtigen Vorhaben reicht es zwar für die Anwendbarkeit des Abs. 6, als der Baubeginn (anm: „begonnen“) gemeldet werden muss. Ob die Ausführung des Bauvorhabens jedoch im Zustand der Baustelleneinrichtung verbleibt (z.B. Kofferung einer befestigten Fläche, Errichtung von Punktfundamenten für einen Stall udgl.), bewirkt de facto nur das Hinauszögern der 10-Jahresfrist und höhlt § 15 Abs. 6 K-ROG 2020 im Grunde bis zur beinahe eintretenden Unanwendbarkeit aus.

§§ 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 K-ROG 2020

In Zusammenschau mit dem letzten Analyse-Punkt und dem Problem, wann eine widmungsgemäße Bebauung tatsächlich erfolgt ist, kann das in jedem der eben beschriebenen Paragraphen angeführte Wort „vornehmlich“ als problematisch erachtet werden. „Vornehmlich bedeutet laut Duden (*Quelle: https://www.duden.de/rechtschreibung/vornehmlich_ueberwiegend_besonders* , *Zugriffsdatum 08.08.2019*) so viel wie „insbesondere“ oder „vor allem“. Dies lässt die Schlussfolgerung zu, dass zwar grundsätzlich die in § 16 K-ROG 2020 beschriebenen Baugebiete mit Gebäuden bebaut werden sollen – aber dies eben nur grundsätzlich und nicht als alleiniger Maßstab für das Vorhandensein einer widmungsgemäßen Bebauung, die wiederum ihrerseits für die Festlegung einer Bauverpflichtung und Besicherung, wie sie im Rahmen von privatrechtlichen Vereinbarungen in den Gemeinden getroffen werden, Titel für jedwede Form der Geltendmachung von Besicherungs-

Ansprüchen ist. Es sei auf das oben bereits Erwähnte verwiesen und nochmals betont, dass eine Definition der „widmungsgemäßen Bebauung“ als ho. Sicht unumgänglich erscheint.

Des Weiteren sei erwähnt, dass in § 23 lit. b K-ROG 2020 ein Leerzeichen bei der Zitierung des § 16 Abs. 2 fehlt.

§ 26 K-ROG 2020

§ 26 verweist auf bauliche Anlagen im Sinne des § 27 Abs. 8. Demnach dürfen auf Verkehrsflächen bauliche Anlagen der Elektrizität, für Gas, Erdöl, Fern- und Nahwärme usw. errichtet werden. Auch Gebäude dürfen auf Verkehrsflächen errichtet werden, als sie mit solchen baulichen Anlagen eine funktionale Einheit bilden. Der Verweis auf § 27 Abs. 8 K-ROG 2020 erscheint aus ho. Sicht als zu kurz gegriffen, da etwa überdachte Parkplätze (Carports als bauliche Anlagen gem. K-BO) nicht explizit angeführt sind. Durch den Begriff „Parkplätze“ und den Verweis auf sonstige „bauliche Anlagen“ gem. § 27 Abs. 8 K-ROG 2020, unter den sich Carports bzw. überdachte Stellplätze nicht subsumieren lassen, erschließen sich rechtliche Interpretationen, die zwar simple Parkplätze auf Verkehrsflächen erlauben, aber nicht solche, die mittels baulicher Anlagen überdacht oder in sonstiger Weise eingefriedet (sofern nicht auf öffentlichen Straßen gem. K-StrG 2017) werden sollen.

§ 27 K-ROG 2020

§ 27 Abs. 2 lit. g und Abs. 3 K-ROG 2020 regelt die Errichtung von Bienenhäusern, Jagdhütten u.ä. im Grünland. Als Bienenhäuser gelten gem. leg. cit. nur Gebäude, die zumindest mit einem Raum ausgestattet sind, der zum länger andauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist. Der Begriff „länger andauernder Aufenthalt von Menschen“ ist zu unpräzise. Einerseits kann ein länger andauernder Aufenthalt auch mehrere Tage dauern, andererseits wird generell auf den Begriff „Menschen“ abgestellt, ohne aber auf die Notwendigkeit der Durchführung der Imkerei abzustellen. So könnte etwa ein Bienenhaus auch einen Raum derart gestaltet sein, um gelegentlich Menschen ein paar Tage Herberge zu geben – auf die Ausübung der Imkerei in eben diesem Raum bzw. in dem hierfür im Grünland errichteten Gebäude wird nicht abgestellt. Dies führt unweigerlich zu einer Aushöhlung des § 27 Abs. 2 lit. g K-ROG 2020 zum Zwecke der Begründung nicht erwünschter Freizeithäuschen in freier Natur (selbstverständlich mit dem vorgeschobenen Argument, es handle sich um eine Bienenhütte). Kritisch erscheint aus ho. Sicht auch, dass eine Regelung, was unter „Jagdhütten u.ä.“ zu verstehen sei, vollständig fehlt. Auch hier wäre eine Präzisierung, etwa im Rahmen einer konkreten Legaldefinition, vonnöten, um nicht, wie etwa bei Bienenhütten, ein Einfallstor für nicht erwünschte Freizeithäuschen zu schaffen. Verschärft wird die Aushöhlung des lit. g. weiters durch den Begriff „u.ä.“ Somit ist alles in Grünland zur Errichtung möglich, was nur ähnlich einer Jagdhütte oder ähnlich einem Bienenhaus ist. Eine restriktivere Formulierung in Kombination mit einer klaren Legaldefinition, wie oben bereits erwähnt, wäre seitens des Landesgesetzgebers zu begrüßen.

§ 35 K-ROG 2020

Bebauungsfristen können insofern als kritisch erachtet werden, als sie sich, wie in § 35 K-ROG 2020 angeführt, auf „Altwidmungen“ beziehen, für die es auch keine privatrechtlichen Verbindlichkeiten gibt, die seitens des Grundstückseigentümers zu berücksichtigen wären. Zudem leiten sich aus einer rechtskräftigen Widmung Eigentumsrechte ab, die als Basis der zivilen Rechtsordnung grundsätzlich oberstes zu schützendes Gut sind. Aufgrund des rechtsstaatlichen Prinzips, wie es im B-VG verankert ist, wäre die Festsetzung einer Bebauungsfrist von mindestens zehn Jahren ab Rechtswirksamkeit des Flächenwidmungsplans per Bescheid festzusetzen, um die Möglichkeit zu bieten, im Rechtsweg

diesen Akt des Eingriffs in das verfassungsgesetzlich geschützte Eigentumsrecht im Rechtsweg überprüfen zu lassen. Anderenfalls wäre hier ein Verstoß gegen das rechtsstaatliche Prinzip sowie das Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter, das sich auch aus diesem Prinzip ergibt, nicht von der Hand zu weisen.

Betreffend § 35 Abs 2 K-ROG 2020 sei auf die oben bereits angeführten Ausführungen zur widmungsgemäßen Bebauung und den sich daraus ergebenden Interpretationsmöglichkeiten und Rechtsunsicherheiten verwiesen.

§ 36 Abs. 2 K-ROG 2020

Dieser Absatz scheint schwer bzw. gar nicht anwendbar, zumal das Problem der „widmungsgemäßen Bebauung“, wie oben bereits mehrfach erwähnt nicht geklärt erscheint. Zudem ist es schwer, zu analysieren, wann eine als Bauland gewidmete Fläche als Aufschließungsgebiet festgelegt wurde und wann dieses sodann aufgehoben wurde. Dies ist oftmals nach mehreren Jahren nur mit großem Aufwand verwaltungstechnisch nachzuvollziehen. Insofern ist die „Ermittlung von Baulandreserven“ eine in Summe gesehen äußerst schwierige durch den Landesgesetzgeber gewollte Anforderung an die Gemeinden.

Zu Abs. 10 sei auf die Ausführungen zur „widmungsgemäßen Bebauung“ verwiesen.

§ 37 Abs. 6 K-ROG 2020

Der oben zitierte Absatz sieht vor, dass der Antrag auf Entschädigung vom Grundeigentümer bei sonstigem Anspruchsverlust innerhalb eines Jahres nach dem Wirksamwerden der anspruchsbegründenden Rückwidmung [...] bei der Gemeinde einzubringen sei. Hier sei angeregt, den Antrag auf Entschädigung mit der Verjährungsfrist i.S.d. ABGB zu harmonisieren und dem Antragsteller bei sonstiger Verjährung eine Frist von drei Jahren einzuräumen. Zwar würde die Möglichkeit der Antragstellung auf Entschädigung nach Ablauf eines Jahres nach dem K-ROG 2020 nicht mehr möglich erscheinen, jedoch bliebe dem Grundeigentümer der Rechtsweg aufgrund nicht eingetretener Verjährung nach wie vor offen.

Auch der Begriff „Wirksamwerden“ könnte durch den Begriff „Rechtskraft“ ersetzt werden, da die anspruchsbegründende Rückwidmung ohnehin erst mit ihrer Rechtskraft für den Grundeigentümer wirksam wird.

§ 37 Abs. 9: Der in diesem Absatz getätigte Verweis auf Abs. 5 erscheint problematisch, da er der Interpretation zugänglich sei, der jeweilige Eigentümer müsse bei neuerlicher Widmung als Bauland nicht nur den durch die Gemeinde zuerkannten Entschädigungsbetrag zurückzahlen, sondern einen solchen erhöht um den Verbraucherpreisindex 2015. (Bsp.: Eine Gemeinde gewährt eine Entschädigung in der Höhe von € 30.000, --. Nach neuerlicher Widmung der entschädigten Fläche als Bauland muss er der Gemeinde jedoch 31.500, -- zurückzahlen). Derartige Regelungen können nicht im Sinne des Landesgesetzgebers sein, zumal sie seitens der betroffenen Grundeigentümer nicht nachvollzogen werden können. Der Einwand, die Gemeinde würde mittelfristig durch Rück- und wiederum erfolgende -Umwidmungen finanziell profitieren, würde nur schwer von der Hand zu weisen sein.

§ 39 K-ROG 2020

Gemäß Abs. 2 hat die Gemeinde vor Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächenwidmungsplans in einem Vorprüfungsverfahren entweder eine Stellungnahme der

Landesregierung einzuholen [...] oder der Landesregierung ein raumordnungsfachliches Gutachten [...] vorzulegen.

Hier stellt sich die Frage, ob der Gemeinde die Beurteilung tatsächlich obliegt, ob sie sofort den Weg zur Landesregierung anstrengt, oder diese erst über den Weg eines Sachverständigengutachtens mit einem Vorprüfungsantrag auf Änderung des Flächenwidmungsplans konsultiert. Sinnvollerweise wäre demnach im Vorfeld bei der Landesregierung anzufragen, ob sie überhaupt gewillt ist, eine Stellungnahme abzugeben oder ob sie tatsächlich die Vorlage eines raumordnungsfachlichen Gutachtens einfordert. Insofern wird die Beurteilung, welcher Weg zu wählen ist, aller Voraussicht nach je nach Sachbearbeiter im Amt der Kärntner Landesregierung zu unterschiedlichen Anforderungen an die jeweils betreuten Gemeinden führen, was durchaus unterschiedliche finanzielle Belastungen der Gemeinden nach sich ziehen kann (Bsp.: in der Gemeinde X ist eine Stellungnahme der Landesregierung ausreichend – Aufwand € 0,00; in der Gemeinde Y wird von einer Stellungnahme durch den Sachbearbeiter abgesehen – Aufwand € 2.500, --).

Klarere Spielregeln betreffend das Vorprüfungsverfahren wären deshalb aufgrund der notwendigen Gleichbehandlung aller Kärntner Gemeinden zu begrüßen.

§ 44 K-ROG 2020

§ 44 K-ROG 2020 sieht vor, dass „Ausfertigungen von Bescheiden nach § 14 Abs. 5 K-BO 1996“ dem Flächenwidmungsplan in einer gesonderten Anlage anzuschließen sind. Bei Durchsicht des K-ROG 2020 fällt ins Auge, dass keine Datenschutzklausel für derartige Datenverarbeitungen bzw. Datenveröffentlichungen vorgesehen ist. Da der Flächenwidmungsplan und dessen Anlagen öffentlich einsichtbar und zugänglich ist, hat demnach jede Person die Möglichkeit, in Baubescheide gewisser betroffener Grundstückseigentümer Einsicht zu nehmen. Die Maßnahme wird als äußerst kritisch empfunden, zumal die K-BO die Einsicht in etwaige Bauakte bzw. Parteienrechte sehr restriktiv handhabt und die bereits bestehenden Regelungen durch derartige Maßnahmen im Rahmen des K-ROG 2020 untergraben werden. Auch bei expliziter datenschutzrechtlicher Ermächtigung, welche in das Raumordnungsgesetz im Sinne der DSGVO aufzunehmen sei, wäre aus ho. Sicht ein Verzeichnis der betroffenen Grundstücke (wie in § 44 Abs. 2 K-ROG 2020 angeführt), als ausreichend zu erachten, zumal im Ergebnis diejenigen Informationen entnommen werden können, die flächenwidmungstechnisch relevant sind.

§ 47 K-ROG 2020

Abs 6 sieht verpflichtende Bebauungsbedingungen vor, vergisst jedoch auf das Anführen von „Bebauungsweisen“ wie halboffene, geschlossene oder offene Bebauung. Nur unter § 48 Abs. 5 K-ROG 2020 finden sich Bebauungsweisen im Falle der Erlassung von Teilbebauungsplänen. Ein generelles Weglassen von Bebauungsweisen im Rahmen von generellen Bebauungsplänen lässt den Schluss zu, dass bei Fehlen von derartigen Regelungen stets Teilbebauungspläne erlassen werden müssten, was nicht logisch nachvollziehbar erscheint. Demzufolge wäre auch die Regelung betreffend die Bebauungsweisen wieder als verpflichtendes Element in generelle Bebauungspläne aufzunehmen und das K-ROG 2020 in dessen § 47 Abs. 6 zu ergänzen.

§ 48, § 49 K-ROG 2020

In Abs. 5 wäre der Begriff „auch Regelungen“ durch den Begriff „insbesondere Regelungen“ sinnvollerweise zu ersetzen und dafür der in § 49 K-ROG 2020 geregelte Gestaltungsplan ersatzlos zu streichen. Die in § 49 K-ROG 2020 angeführten Bebauungsbedingungen könnten in gleicher Art und Weise auch unter § 47 Abs. 5 K-ROG 2020 aufscheinen.

§ 48 Abs. 2 lit. b K-ROG 2020 regelt, dass ein Teilbebauungsplan verpflichtend für unbebaute Teile des Baulandes mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² vor Beginn ihrer Bebauung zu erlassen sei. § 52 Abs. 2 K-ROG 2020 regelt, dass der Gemeinderat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu beschließen hat. In Zusammenschau beider Paragraphen drängt sich die Auslegung auf, dass für alle über 10.000 m² großen Flächen vor ihrer Umwidmung eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung zu erfolgen habe, hernach (nämlich vor ihrer Bebauung) jedoch zusätzlich zu dieser noch ein Teilbebauungsplan zu erlassen sei. Da aber, wie der Terminus schon verdeutlicht, die Bebauungsplanung bereits vorab im integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan geregelt ist, erscheint eine zusätzliche Erlassung eines Teilbebauungsplans entbehrlich zu sein.

§ 52 K-ROG 2020

§ 52 Abs. 2 K-ROG 2020 regelt, dass im Interesse der Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis mittels Verordnung eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung zu beschließen sei. Abs. 2 regelt, dass mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 Quadratmetern eine derartige Bebauungsplanung erfolgen müsse. Nunmehr stellt sich in Zusammenschau der Abs. 1 und 2 die Frage, ob eine integrierte Planung auch dann zu erfolgen habe, wenn sie weder zweckmäßig, noch rasch, noch einfach, noch kostensparend ist, aber dennoch erfolgen müsse, wenn die Fläche über 10.000 Quadratmeter groß wäre. Sollte dies der Wunsch des Landesgesetzgebers sein, so könnte Abs. 2 wie folgt lauten: „Der Gemeinderat hat unbeschadet des Abs. 1 mit Verordnung für unbebaute Grundflächen [...] von mehr als 10.000 m² einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu beschließen.“

Zu § 52 K-ROG 2020 sei nochmals der bereits oben erwähnte Zusammenhang mit § 48 K-ROG 2020 verdeutlicht:

§ 48 Abs. 2 lit. b K-ROG 2020 regelt, dass ein Teilbebauungsplan verpflichtend für unbebaute Teile des Baulandes mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² vor Beginn ihrer Bebauung zu erlassen sei. § 52 Abs. 2 K-ROG 2020 regelt, dass der Gemeinderat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu beschließen hat. In Zusammenschau beider Paragraphen drängt sich die Auslegung auf, dass für alle über 10.000 m² großen Flächen vor ihrer Umwidmung eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung zu erfolgen habe, hernach (nämlich vor ihrer Bebauung) jedoch zusätzlich zu dieser noch ein Teilbebauungsplan zu erlassen sei. Da aber, wie der Terminus schon verdeutlicht, die Bebauungsplanung bereits vorab im integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan geregelt ist, erscheint eine zusätzliche Erlassung eines Teilbebauungsplans entbehrlich zu sein.

§ 53 K-ROG 2020

Zu Abs. 6 sei kritisch angemerkt, dass die ho. Marktgemeinde bereits äußerst schlechte Erfahrungen mit der Besicherung aufgrund von Sparbüchern gemacht hat. Ein Fall aus dem Jahr 2012 verdeutlicht das Problem: Damals wurde bei einem Geldinstitut ein von der Gemeinde verwahrtes Sparbuch als verlustig gemeldet. Da der Einlagewert unter € 5.000, -- betrug, wurde der Betrag ohne weitere Prüfung an den verlustanzeigenden Eigentümer des Sparbuches ausbezahlt. Die Gemeinde hatte hernach zwar ein Sparbuch physisch in Gewahrsam, jedoch ohne Einlagewert und daher ohne Besicherung. Zudem sei weiters kritisch angemerkt, dass bei Einlagewerten über € 15.000, -- die Unterschrift des Sparbuch-Eigentümers vonnöten ist, um den Einlagewert zu beheben. Diese

Unterschrift wird dann nicht beizubringen sein, wenn vom Sparbuch-Eigentümer die Kautions seitens der Gemeinde gezogen werden will. Alles in allem entschloss man sich daher in der ho. Marktgemeinde, Sparbücher generell nicht mehr zu erlauben und entweder eine treuhändige Verwahrung (Notar -Treuhandbank) oder eine Besicherung mittels Bankgarantie als einzige Formen der Besicherung von Bebauungsverpflichtungen zuzulassen.

Es wird angeregt, Abs. 6 dahingehend einzuschränken, dass Sparbücher, wenn auch in den meisten Kärntner Gemeinden üblich, kein „geeignetes Sicherungsmittel“ darstellen, zumal die tatsächliche Besicherung nicht durchgehend gewährleistet werden kann.

Abs. 7 wäre dahingehend zu präzisieren, welches Gemeinde- Organ für die Erstreckung der Frist zuständig sein soll (Bürgermeister, Gemeindevorstand/Stadtrat, Gemeinderat). Zudem wäre es sinnvoll, das Ersuchen um die Notwendigkeit des Beschlusses einer Begründung zu ergänzen.

Art IV

Der in Abs. 9 angeführte Übergangszeitraum für die Anpassung von ÖEK, Flächenwidmungsplänen udgl. erscheint viel zu kurz. Ein dem zehnjährigen Zyklus (oder zwölfjährigen Zyklus) des ÖEK entsprechender Übergangszeitraum wäre von ho. Seite zu begrüßen. Dies begründet sich darin, dass einige ÖEK in Kärnten sehr neu sind bzw. eben erst erlassen wurden und zumindest eine Planungsphase abgewartet werden sollte, um aus Überlegungen der Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit nicht unterzeitig neue ÖEK udgl. erstellen zu müssen.

Freundliche Grüße
Für den Bürgermeister:

Mag. Michael ZERNIG e.h.
Amtsleiter