

Betr.: Entwurf eines Gesetzes, mit dem ein Gesetz über die überörtliche und örtliche Raumordnung (Kärntner Raumordnungsgesetz 2020 – K-ROG 2020) erlassen wird sowie das Kärntner Grundstücksteilungsgesetz und das Kärntner Umweltplanungsgesetz geändert werden; Begutachtungsverfahren

Amt der Kärntner Landesregierung
Abteilung 1 – Landesamtsdirektion
Verfassungsdienst
Mießtaler Straße 1
9021 Klagenfurt am Wörthersee

S.R.

Sion

Amt der Kärntner Landesregierung	
Eing.:	06. Sep. 2019
01-VD-	19-185/19-201
Erarbeiter	Beilagen

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zu dem unter Betreff angeführten Entwurf wird seitens der Stadtgemeinde St. Veit/Glan die nachstehende Stellungnahme abgegeben.

Soweit zu Sachgebieten bzw. einzelnen Regelungsinhalten keine Stellungnahme erfolgt, werden die in Aussicht genommenen Änderungen vorab zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Gesetzesentwurf und die damit verfolgten primären Zielsetzungen (Baulandmobilisierung durch befristete Baulandwidmungen, Abbau des Baulandüberhangs, Belebung von Orts- und Stadtkernen, Verfahrensvereinfachungen etc.) werden aus Sicht der Stadtgemeinde begrüßt. Das Gesetz stellt im Verhältnis zur bisherigen Rechtslage ein umfassenderes und effektiveres Instrumentarium zur Herstellung des plangemäßen Zustandes im Sinne einer Positivplanung zur Verfügung. Positiv zu vermerken ist insbesondere auch die stärkere Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte im Rahmen der überörtlichen und örtlichen Raumplanung.

Im Detail darf folgendes vorgebracht werden: Das örtliche Entwicklungskonzept ist die fachliche Grundlage für die örtliche Raumplanung und hat Verordnungscharakter. Da der Verordnungsinhalt final determiniert ist, sind im Sinne der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes strenge Anforderungen an eine umfassende Grundlagenforschung zu stellen, was die Gemeinden auch auf der Ebene dieses Planungsinstrumentes vor zusätzliche Herausforderungen stellen wird. Im örtlichen Entwicklungskonzept sind Festlegungen über Siedlungsschwerpunkte zu treffen. Da die Baulandentwicklung maßgeblich auf diese Bereiche konzentriert ist und innerhalb dieser Siedlungsschwerpunkte parzellenscharfe Widmungen im Bauland vorgenommen werden dürfen, wäre es wünschenswert, die Voraussetzungen und Kriterien für die Festlegung von örtlichen Siedlungsschwerpunkten näher zu definieren und zu beschreiben.

Zu den einzelnen Widmungskategorien darf folgendes festgehalten werden:

Die Widmung Bauland Dorfgebiet sollte dahingehend abgeändert werden, dass innerhalb dieser Widmung ausschließlich die Errichtung landwirtschaftlicher Betriebe mit Intensivtierhaltung der Kategorie 1 zulässig ist, sofern diese keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen mit sich bringen. Produktionsstätten industrieller Prägung sollten in dieser Widmungskategorie generell untersagt werden, da solche Anlagen mit dem Widmungszweck Bauland- Dorfgebiet, so wie er sich aus der Begriffsdefinition ergibt, kaum vereinbar sind. Darüber hinaus weist die Widmung Bauland Dorfgebiet ein hohes Immissionsschutzniveau auf, sodass solche Anlagen wegen ihrer erheblichen Umweltauswirkungen im Dorfgebiet ohnedies kaum genehmigungsfähig sind. Durch ein generelles Verbot würde auch dem Umweltschutzgedanken ausreichend Rechnung getragen.

Das Verbot der Errichtung von Betriebswohnungen im Gewerbegebiet sollte entfallen, da, wie die Erfahrung in der Vergangenheit gezeigt hat, viele Betriebsinhaber den Wunsch haben, in unmittelbarer Nähe ihres Betriebes zu wohnen. Die Zulässigkeit von Betriebswohnungen im Gewerbegebiet entspricht praktischen Bedürfnissen. Aus betriebsorganisatorischen Gründen sollten im Industriegebiet betriebsnotwendige Wohngebäude für das Aufsichts- und Wartungspersonal weiterhin zulässig sein. Bei Beibehaltung dieser Regelung sind Nutzungskonflikte nicht zu erwarten. Die beabsichtigte Wiedereinführung der Widmung gemischtes Baugebiet könnte entfallen, da das laut dieser Widmung zulässige Nebeneinander von Gebäuden gewerblicher Klein- und Mittelbetriebe und Wohngebäuden zu erheblichen Nutzungskonflikten führen wird.

Die Möglichkeit der Befristung von Baulandwidmungen stellt im Zusammenhang mit den im Gesetz vorgesehenen privatwirtschaftlichen Maßnahmen ein wesentliches Instrument dar, die betroffenen Grundeigentümer zu einem widmungskonformen Verhalten zu veranlassen. Bei Vorliegen eines Baulandüberhanges sind Neufestlegungen im Bauland nur mehr unter ganz engen Voraussetzungen zulässig, wobei Neufestlegungen grundsätzlich nur mehr in Siedlungsschwerpunkten zulässig sind. Baulandwidmungen an der Peripherie, also außerhalb geschlossener Siedlungsbereiche, sind daher unzulässig.

Diese Regelung scheint als zu eng und es sollte in begründeten Ausnahmefällen Baulandwidmungen auch ohne Berücksichtigung der Bauflächenbilanz möglich sein. Wenn beispielsweise ein größeres zusammenhängendes Gebiet im örtlichen Entwicklungskonzept als Baulanderwartungsland ausgewiesen ist und die Baulandeigenschaft in Sinne der gesetzlichen Bestimmungen gegeben ist, sollte einer Baulandwidmung die Bauflächenbilanz nicht in jedem Fall entgegenstehen, sofern durch ein einschlägiges raumordnungsfachliches Gutachten hinreichend dokumentiert ist, dass Interessen der Raumordnung nicht entgegenstehen. In diesem Zusammenhang ist weiters anzumerken, dass Rückwidmungen zur Anpassung an die Bauflächenbilanz insbesondere auch aufgrund der verfassungsrechtlichen Vorgaben, in vielen Fällen nur schwer umzusetzen sein werden. Eine solche Ausnahmeregelung wird sicherlich vielen Gemeinden im Interesse einer Attraktivitätssteigerung des jeweiligen Standortes ein erhebliches Anliegen sein.

Beim generellen Bebauungsplan, der ja für den Großteil der Baugrundstücke im Gemeindegebiet Geltung hat, sollte die Bauweise wie nach der bisherigen Rechtslage zwingender Bestandteil des Verordnungsinhaltes sein. Um eine geordnete Bauweise sicherzustellen, sollte die Bauweise, die ein wesentliches Baukriterium darstellt, nicht der freien Disposition des Bauwerbers überlassen bleiben. Die Übergangsbestimmungen sehen unter anderem vor, dass die örtlichen Planungsinstrumente, sofern sie der neuen Rechtslage nicht entsprechen, binnen fünf Jahren an die geänderte Rechtslage anzupassen sind. Im Ergebnis werden die Gemeinden der neuen Rechtslage dann entsprechen, wenn sie neue örtliche Entwicklungskonzepte erlassen und darauf aufbauend entsprechende im Regelfall umfassende Korrekturen der Flächenwidmungspläne vornehmen. Auf dieser Planungsstufe besteht jedenfalls in Umsetzung der neuen Rechtslage erheblicher Handlungsbedarf. Die Bauplanung, ausgenommen diejenige für Einkaufs- und Veranstaltungszentren, wird in vielen Fällen bereits der neuen Rechtslage entsprechen, sodass sich der Änderungsbedarf auf dieser Planungsebene in Grenzen halten wird. Für die Anpassung der Planungsinstrumente bei Einkaufs- und Veranstaltungszentren sollte die Frist auf zwei Jahre verlängert werden. In diesem Zusammenhang sei noch darauf hingewiesen, dass eine Vergrößerung der Verkaufsfläche bei bestehenden Einkaufszentren ex lege untersagt ist.

Abschließend darf angemerkt werden, dass die Anpassung der örtlichen Planungsinstrumente an die neue Rechtslage mit erheblichem Kostenaufwand für die Gemeinden verbunden ist, sodass Überlegungen hinsichtlich einer Kostenentlastung der Gemeinden bzw. einer allfälligen Kostenbeteiligung des Landes angestellt werden sollten.

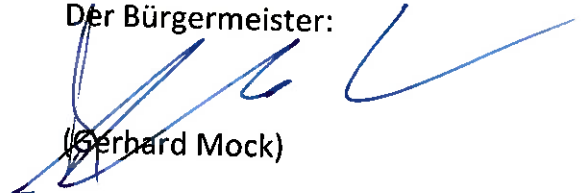
Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleiben wir

F.d.R.:



(Mag. Udo Wurmitzer)

hochachtungsvoll
Der Bürgermeister:



(Gerhard Mock)