

Abs: Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 7 – Wirtschaft, Tourismus und Mobilität, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee

An die Abteilung 1 – Landesamtsdirektion  
Verfassungsdienst

im Hause

Datum	10. September 2019
Zahl	<b>07-AL-GVB-136/-1-2019</b>

Bei Eingaben Geschäftszahl anführen!

Auskünfte	Dr. Kreiner
Telefon	050-536-17001
Fax	050-536-17000
E-Mail	abt7.post@ktn.gv.at

Seite	1 von 5
-------	---------

Betreff:

**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; Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zu dem mit dem Schreiben vom 01.08.2019, Zl. 01-VD-LG-1865/16-2019, übermittelten Begutachtungsentwurf der oben angeführten Gesetze, darf seitens der Abteilung 7 – Wirtschaft, Tourismus und Mobilität wie folgt Stellung genommen werden:

#### 1. Allgemeines:

Seitens der Abteilung 7 – Wirtschaft, Tourismus und Mobilität wird die Intention des vorliegenden Gesetzesvorhabens, eine Baulandmobilisierung herbeizuführen, eine Reduktion des Baulandüberhangs anzustreben sowie die Beschleunigung der Widmungsverfahren zu ermöglichen, ausdrücklich begrüßt. Weiters wird die Zusammenführung des Kärntner Raumordnungsgesetzes mit dem Kärntner Gemeindeplanungsgesetz als äußerst positiv hervorgehoben. Dessen ungeachtet dürfen seitens der Abteilung 7 – Wirtschaft, Tourismus und Mobilität Anregungen erstattet, wie auch in Teilbereichen Bedenken formuliert werden.

#### 2. Zu den Gesetzesentwürfen:

##### 1. Zu § 9 Örtliches Entwicklungskonzept

Im nunmehrigen Gesetzesvorhaben ist beabsichtigt, dem örtlichen Entwicklungskonzept durch Verordnung eine höhere Rechtsqualität beizumessen und die Detailliertheit zu erhöhen. Auf der Grundlage der Erfahrungen der Praxis ist jedoch das Bedürfnis, Baulandwidmungen zur Lückenschließung auch außerhalb des OEK zu ermöglichen, gegeben. Es darf angeregt werden, für solche Lückenschlüsse in Ergänzung zum OEK, ohne die Grundsätze des OEK zu verletzen, und im untergeordneten Ausmaß, Baulandwidmungen zu ermöglichen, ohne das OEK verändern zu müssen.

##### 2. Zu § 15 Abs. 3:

Im Rahmen dieser Bestimmung ist das Ausmaß des un bebauten Baulandes einschließlich der Aufschließungsgebiete (Baulandreserven) nach dem „abschätzbaren Baulandbedarf in der Gemeinde“ innerhalb eines Planungszeitraumes von zehn Jahren zu richten. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob alleine die Kriterien der Bevölkerungs-, Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, ausreichende Kriterien für die Feststellung eines abschätzbaren

Baulandbedarfes sind. Insbesondere stellt sich hier die Frage, ob es sich dabei um eine rollierende Frist von zehn Jahren zur Feststellung des unbebauten Baulandes handelt, die einmalig vorzunehmen ist (bis zum Ablauf der zehn Jahre) oder bei jeder Änderung eines Flächenwidmungsplanes neu beurteilt werden muss. Die Bemessung dieser Frist sollte nachvollziehbarer gestaltet werden.

3. Zu § 15 Abs. 4:

Die Neufestlegung von Grundflächen als Bauland darf unter anderem nur erfolgen, wenn der Baulandbedarf nicht durch Baulandreserven gedeckt ist oder zumindest im Ausmaß der beabsichtigten Neufestlegung Rückwidmungen von als Bauland festgelegten Grundflächen im Grundland erfolgen.

In Entsprechung der bislang bekannten Praxis bestehen seitens der Abteilung 7 – Wirtschaft, Tourismus und Mobilität Bedenken dahingehend, dass seitens den Gemeinden, Widmungswerbern aufgetragen werden wird, in Verhandlungen mit Besitzern von Grundstücken zu treten, welche bislang Baulandwidmungen aufweisen, um von diesen eine Rückwidmung zu erreichen. Dies birgt die Gefahr in sich, dass ein Handel mit Rückwidmungszustimmungen für Baulandflächen entsteht, um an anderer Stelle Baulandwidmungen für den Widmungswerber zu erzielen. Diese Regelung erscheint daher bedenklich.

Überdies sollte im Rahmen der Neufestlegung von Grundflächen darauf geachtet werden, ob eine ausreichende Erschließung durch den öffentlichen Verkehr besteht bzw. möglich ist, und ob weitergehende infrastrukturelle Einrichtungen erforderlich sind. Es sollte hier tatsächlich auf einen ressourcenschonenden Einsatz, wie er den Intentionen des Gesetzes entspricht, auch dezidiert Rechnung getragen werden.

4. Zu § 15 Abs. 5:

Übersteigen die Baulandreserven den abschätzbaren Baulandbedarf für die nächsten zehn Jahre, darf unter bestimmten Voraussetzungen eine Neufestlegung von Bauland erfolgen, sofern sich der betroffene Grundeigentümer in einer privatwirtschaftlichen Vereinbarung mit der Gemeinde verpflichtet, für eine widmungsgemäße Bebauung der Grundflächen innerhalb von fünf Jahren nach deren Festlegung als Bauland zu sorgen. Es darf in diesem Zusammenhang festgehalten werden, dass eine Frist von fünf Jahren für die Bebauung einer Grundfläche nach deren Festlegung als Bauland lebensfremd erscheint, zumal vielfach bereits Planungsvorbereitungen, die Planung selbst, sowie die Behördenverfahren und die Ausschreibung von Bauleistungen mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Diese Frist wäre länger anzusetzen.

5. Zu § 15 Abs. 6:

Die Neufestlegung von Grundflächen als Bauland darf dahingehend zeitlich befristet werden, dass nach Ablauf von zehn Jahren nach der Festlegung als Bauland, eine neue Widmung festgelegt werden darf, sofern keine widmungsgemäße Bebauung begonnen wurde. Abgesehen von der Tatsache, dass diese Bestimmung eine Umgehung dahingehend provoziert, dass versucht werden wird bauliche Anlagen einem Bewilligungsverfahren zu unterziehen und mit der Ausführung begonnen wird, sodass eine neue Widmung nicht festgelegt werden kann, um die Festlegung neuer Widmungen zu verhindern. Der Begriff der „Ausführung einer widmungsgemäßen Bebauung“ ist sehr unbestimmt und lässt befürchten, dass in Kärnten zahlreiche nicht fertiggestellte Bauvorhaben das Landschafts- bzw. Ortsbild beeinträchtigen könnten.

Überdies sollte überlegt werden, ob hier nicht eine Alternative dahingehend geschaffen wird, dass nicht nur zehn Jahre nach der Festlegung als Bauland eine neue Widmung festgelegt werden darf, sondern auch die Möglichkeit besteht, sollte einer anderen Widmung oder einer Rückwidmung seitens des Grundeigentümers nicht zugestimmt werden, dass die Gemeinde die Grundstücksflächen nach einem ortsüblichen Verkehrswert erwirbt. Dies wäre ein Beitrag zur

Baulandmobilisierung.

6. Zu § 27 Abs. 2:

Die Festlegung von solchen Flächen im Grünland mittels Sonderwidmungen entspricht teilweise nicht den tatsächlich gesellschaftlichen Entwicklungen. Insbesondere sollten Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie im Bereich der Photovoltaik nicht nur dann erlaubt sein, wenn sie in Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen baulich integriert oder an Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen angebracht sind. Es gibt vielfach geständerte Photovoltaikanlagen, welche unter ihren Anbringungen eine landwirtschaftliche Nutzung erlauben und sollten auch solche Anlagen, welche eine herkömmliche landwirtschaftlichen Nutzung ermöglichen, auch im Grünland ohne Sonderwidmung erlaubt sein. Dies würde im Wesentlichen zur Erfüllung der Klimaschutzziele beitragen. Diese Bestimmung, wie sie gegenwärtig enthalten ist, ist dringend zu ändern und darf auf die Untersuchungen des Fraunhofer Institutes zum Thema „Agrophotovoltaik“ hingewiesen werden.

Gleichfalls zu einengend ist die Bestimmung über Bienenhäuser im Rahmen einer Imkerei, zumal Bienenhäuser lediglich dann keiner Sonderwidmung bedürfen, wenn sie keinen Aufenthaltsraum aufweisen. Dies entspricht nicht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Imkerei, zumal Imker einen Arbeitsraum brauchen und sollte auch ein Arbeitsraum als zulässig erachtet werden, sofern er keine weitergehenden infrastrukturellen Einrichtungen, wie Abwasser- und Heizungsanlagen aufweist.

7. Zu § 27 Abs. 8:

Gemäß § 27 Abs. 8 lit. c sollen im Grünland nunmehr – ausgenommen auf Flächen gemäß Abs. 2 lit. n – die erforderlichen Aufschließungswege, sofern eine Erschließung über Bauland oder Verkehrsflächen nicht möglich oder unverhältnismäßig ist, vorgesehen werden dürfen. Diese Entwicklung ist aus Sicht der Abteilung 7 im Rahmen ihrer aufsichtsbehördlichen Tätigkeit betreffend die rechtlichen Angelegenheiten des Bauwesens überaus erfreulich, da sich in Hinblick auf die für die Erteilung einer Baubewilligung erforderliche Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße im Sinne des § 17 Abs. 2 lit. a Kärntner Bauordnung 1996 – K-BO 1996 immer wieder Probleme bezüglich Aufschließungswege, die über Grünland verlaufen, ergeben haben.

8. Zu § 28:

In dieser Bestimmung werden Kategorien landwirtschaftlicher Betriebe mit Nutztierhaltung festgelegt. Diese Tierhaltezahlen erscheinen im Hinblick auf die Entwicklung der herkömmlichen landwirtschaftlichen Produktion als zu niedrig angesetzt. Überdies wird vielfach die Änderung von landwirtschaftlichen Ställen im Dorfgebiet gemäß § 17 verhindert. Es sollte daher diese Bestimmung, im Hinblick auf die Zulässigkeit im Dorfgebiet und dem Erfordernis von Sonderwidmungen, neu überdacht werden, wie auch die Festlegung der dafür zulässigen Zahl an Tieren. Überdies wird angeregt zu überlegen, die raumplanerischen Bestimmungen auch auf die steuerrechtlichen Gegebenheiten hin abzustimmen. Hier darf auf die Berechnung der Vieheinheiten auf der Grundlage des Vieheinheitenschlüssels gemäß § 30 Abs. 7 Bewertungsgesetz hingewiesen werden. Dies sollte auch im Hinblick auf die Zulässigkeit von landwirtschaftlichen Betrieben in Dorfgebieten, wie auch im Falle der unterschiedlichen Festlegungen für Sonderwidmungen, Berücksichtigung finden. Die im § 28 Abs. 3 und 4 vorgenommene Kategorisierung anhand der Zahl der Nutztiere, erscheint deutlich zu einschränkend, zumal im Dorfgebiet in Hinkunft kaum noch landwirtschaftliche Nutztierbetriebe herkömmlicher Produktion möglich sein werden.

9. Zu den Baulandwidmungen allgemein:

Es wird angeregt, zu den im § 20 festgelegten Gewerbegebieten und den im § 21 festgelegten Geschäftsgebieten, eine klarere Unterscheidung vorzunehmen, da dies im Vollzug auf Grund der ähnlichen Bestimmungen äußerst interpretationsbedürftig erscheint und eine Unterscheidung voraussichtlich sehr schwer durchführbar sein dürfte. Insbesondere dürfte auch die Unterscheidung

zum gemischten Baugebiet des § 23 eine sehr schwierige sein. Hier wird angeregt, eine klarere Definition und Unterscheidung vorzunehmen.

10. Zu § 32:

In § 32 Abs 1. soll nunmehr vorgesehen werden, dass Einkaufszentren ausschließlich in Orts- oder Stadtkernen errichtet werden dürfen. Für bestehende Einkaufszentren, die nicht in einem festgelegten Ort- oder Stadtkern gelegen sind, normiert die Übergangsbestimmung in Art V Abs. 12, dass im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes rechtmäßig errichtete oder bewilligte Einkaufszentren im Sinne des § 8 Abs. 8 und 9 K-GplG 1995, die nicht in einem festgelegten Orts- und Stadtkern gelegen sind, zwar als rechtmäßig errichtete und bewilligte Einkaufszentren im Sinne des K-ROG 2020 gelten, die Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen dieser Einkaufszentren ist jedoch nur zulässig, sofern hierdurch keine Änderung der bewilligten Kategorie dieser Einkaufszentren (EKZ I, EKZ II, EKZ III des Kraftfahrzeug- und Maschinenhandels, des Baustoffhandels, des Möbelhandels, des Brennstoffhandels sowie EKZ des Großhandels) und keine Vergrößerung der baubehördlich genehmigten Verkaufsfläche eintritt. Natürlich ist die Bestimmung vor dem Hintergrund der Reduzierung der Abwanderung von Ortskernen bzw. Stadtkernen wünschenswert, jedoch muss in den jeweiligen Ortskernen bzw. Stadtkernen eine entsprechende standortgerechte Verkaufsflächengröße gewährleistet sein und werden auch an die Infrastruktur insbesondere in Hinblick auf das erhöhte Verkehrsaufkommen und notwendige Parkmöglichkeiten neue Anforderungen gestellt werden müssen. Für bereits bestehende Einkaufszentren bedeutet die neue Bestimmung, dass jede Vergrößerung der genehmigten Verkaufsfläche immer mit der Verpflichtung einhergeht, den gesamten Standort des Einkaufszentrums in den Ortskern bzw. Stadtkern zu verlegen, was sich unter Umständen aus Sicht des betreffenden Einkaufszentrums als unwirtschaftlich erweisen könnte und somit eine Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht möglich wäre.

11. Zu § 36 Rückwidmungen

Auch wenn bislang bereits Rückwidmungen zulässig waren, so ist nunmehr vorgesehen, dass gemäß § 36 Abs. 2 bei der Ermittlung der Baulandreserven, jene als Bauland festgelegte Grundflächen außer Betracht zu bleiben haben, die als Aufschließungsgebiete festgelegt sind. Aus der Sicht der Abteilung 7 – Wirtschaft, Tourismus und Mobilität ergibt sich aus dieser Bestimmung ein Widerspruch zu § 15 Abs. 3, wonach die Baulandreserven einer Gemeinde einschließlich der Aufschließungsgebiete berechnet werden.

Auch wenn sich § 15 Abs. 3 auf die Zulässigkeit der Festlegung von Bauland und § 36 Abs. 2 auf die Verpflichtung der Rückwidmungen beziehen, ist eine sachliche Rechtfertigung der unterschiedlichen Methodik für die Abteilung 7 – Wirtschaft, Tourismus und Mobilität nicht erkennbar.

12. Zu §37 Entschädigung

Auch wenn bereits die Frage der Finanzierbarkeit der Rückwidmungen für die Gemeinden in den Raum zu stellen ist – schließlich besteht eine rechtliche Verpflichtung zur Rückwidmung – so erlaubt sich die Abteilung 7 – Wirtschaft, Tourismus und Mobilität darauf hinzuweisen, dass die im § 37 Abs. 1 angeführte Entschädigung lediglich die Aufwände der Baureifmachung, sowie in bestimmten Fällen die Minderung des Verkehrswertes umfasst.

Zur Gänze außer Acht scheint die Tatsache gelassen, dass Baulandgrundstücke vielfach zur Besicherung von Darlehen dienen und bücherlich besichert wurden bzw. werden. Es wird daher angeregt auch solche Fälle im Gesetz zu beachten und aufzunehmen.

13. Zu § 49 Gestaltungsplan:

Mit dem Gestaltungsplan wird neben dem OEK, dem Flächenwidmungsplan, dem Bebauungsplan und dem Teilbebauungsplan eine weitere verwaltungsbehördliche Ebene eingeführt. Es darf darauf hingewiesen werden, dass nach Ansicht der Abteilung 7 – Wirtschaft, Tourismus und Mobilität wesentliche Teile des im § 49 enthaltenen Gestaltungsplanes bereits in den Bestimmungen des über

die Teilbebauungspläne Platz finden können und andererseits wesentliche Regelungen rein architektonische Maßnahmen beinhalten, welche im Kärntner Ortsbildpflegegesetz aufzunehmen wären. Diese Bestimmung hätte zur Gänze als überflüssige Verwaltungsebene zu entfallen.

14. Zu Artikel IV Übergangsbestimmungen:

Grundsätzlich ist voraus anzustellen, dass auf Grundlage der Verpflichtung Grundstückparzellen scharf zu erfassen. Dies bedeutet, dass auch Grundeigentümer zu erfassen sind und in die neue Rechtslage miteinzubeziehen sind. Dies stellt für die Gemeinden einen erheblichen deutlichen Mehraufwand dar und ist im Zusammenhang mit den Bestimmungen über die Rückwidmungen kaum bewältigbar. In jedem Fall erscheint jedoch die Übergangsfrist im Artikel IV Abs. 9 und 10 mit fünf Jahren als deutlich zu kurz bemessen, da in Kärnten für diesen Zeitraum keine ausreichende fachliche Expertise besteht. Diese Aussage bezieht sich auch auf externe Raumplanungsbüros, welche innerhalb dieses Zeitraums wohl schwerlich für 132 Gemeinden die entsprechenden Anpassungen für die bestehenden örtlichen Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und den integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungspläne vornehmen könnten. Es sollte daher diese Frist den tatsächlichen Kapazitäten angepasst werden.

15. Zu Artikel II Änderung des Kärntner Grundstücksteilungsgesetzes:

Gemäß § 1 Abs. 4 auf der Grundlage des geltenden Grundstücksteilungsgesetzes ist es gegenwärtig erforderlich, dass der Planverfasser auf dem Papierausdruck des Planes zu bestätigen hat, dass der Papierausdruck mit dem beim Vermessungsamt eingebrachten Planes übereinstimmt. Dies entspricht nicht den Intentionen des Amtes der Kärntner Landesregierung im Zuge der Digitalisierung und sollte geändert werden.

Es erscheint eine Änderung dahingehend zielführend, wenn im § 1 Abs. 4 des Grundstücksteilungsgesetzes ausgeführt wird, dass der Antrag, die für das zu teilende Grundstück im Flächenwidmungsplan festgelegte Wirkung sowie alle sonstigen zur Beurteilung notwendigen Angaben zu enthalten hat und dem Antrag der Plan über die Grundstücksteilung im Sinne des Liegenschaftsteilungsgesetzes anzuschließen ist.

Der Verweis auf das Liegenschaftsteilungsgesetz stellt nämlich für sich bereits sicher, dass ein durchführbarer Plan angeschlossen wird. Die Bestätigung des Planverfassers ist nicht notwendig und kann daher entfallen. Ohne die Bestätigung am Planausdruck ist auch hier der Weg für eine elektronische Einreichung sichergestellt.

Abteilung 7 – Wirtschaft, Tourismus und Mobilität

Der Abteilungsleiter:

**Dr. Kreiner**

LAND  KÄRNTEN

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: <https://www.ktn.gv.at/amtssignatur>. Die Echtheit des Ausdrucks dieses Dokuments kann durch schriftliche, persönliche oder telefonische Rückfrage bei der erledigenden Stelle während ihrer Amtsstunden geprüft werden.