

Amt der Kärntner Landesregierung  
Abteilung 1 – OE Verfassungsdienst

Mießtaler Straße 1  
9021 Klagenfurt am Wörthersee

Sehr geehrte Damen und Herren!

**Im Begutachtungsentwurf des K-ROG 2020 sind einige Bestimmungen enthalten, die eine positive Weiterentwicklung der Kärntner Gemeinden deutlich erschweren und in der endgültigen Fassung des K-ROG 2020 geändert werden müssen.**

Im Einzelnen betrifft dies nachfolgende Punkte:

### **1) § 11 Überprüfung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK)**

Nach § 9, Abs. 3 des K-ROG 2020 sind im ÖEK die Ziele der örtlichen Raumordnung und die zu ihrer Erreichung erforderlichen Maßnahmen für einen Planungszeitraum von zehn Jahren festzulegen.

Nach § 11 des K-ROG 2020 hat der Gemeinderat das ÖEK innerhalb eines Jahres nach Ablauf von zwölf Jahren nach seiner Kundmachung zu überprüfen. In diesem Zusammenhang wird **angeregt, dem Gemeinderat wie bisher die Möglichkeit zur Überprüfung des ÖEK innerhalb eines Jahres nach Ablauf von zehn Jahren zu geben**, nachdem die Ziele der örtlichen Raumordnung und die zu ihrer Erreichung erforderlichen Maßnahmen nur für einen Planungszeitraum von zehn Jahren im ÖEK festgelegt werden.

Die vorgesehene Verlängerung auf zwölf Jahre (Zeitspanne zweier Amtsperioden des Gemeinderates) erscheint fachlich nicht nachvollziehbar, nachdem das ÖEK in den seltensten Fällen am Anfang oder Ende einer Amtsperiode vom Gemeinderat beschlossen wird.

### **2) § 15 Bauland**

#### **a) § 15, Abs. 3**

Nach § 15, Abs. 3 des K-ROG 2020 hat sich das Ausmaß des unbebauten Baulandes einschließlich der Aufschließungsgebiete nach dem abschätzbaren Baulandbedarf in der Gemeinde innerhalb eines Planungszeitraumes von zehn Jahren zu richten.

In diesem Zusammenhang wird **angeregt, wie bisher die Aufschließungsgebiete nicht zum Ausmaß des unbebauten Baulandes zu zählen und demzufolge die Wortfolge „einschließlich der Aufschließungsgebiete“ im K-ROG 2020 zu streichen**. Begründet wird dies damit, dass Aufschließungsgebiete gemäß § 25, Abs. 1 des K-ROG 2020 Flächen darstellen, für die wegen ausreichend vorhandener und verfügbarer Baulandreserven in siedlungspolitisch günstigeren Lagen kein allgemeiner unmittelbarer Bedarf besteht und deren widmungsgemäßer Verwendung sonstige öffentliche Rücksichten, insbesondere wegen ungünstiger natürlicher Verhältnisse oder wegen ungenügender Erschließung entgegenstehen. Vielfach sind in der Praxis Aufschließungsgebiete im Zuge der Überarbeitung von Flächenwidmungsplänen festgelegt worden, wenn die ursprünglich vorgesehene Rückwidmung aufgrund von Entschädigungsansprüchen der Grundeigentümer nicht durchgeführt werden konnte. Somit erscheint es aus fachlicher Sicht nicht sinnvoll, Flächen für die Aufschließungsmängel bestehen oder die ungünstige natürliche Verhältnisse aufweisen,

in die Baulandreserven einzurechnen. Dies insbesondere auch deshalb, weil das Ausmaß der Baulandreserven gemäß § 15, Abs. 4 und 5 des K-ROG 2020 ein wesentliches Kriterium bei der Neufestlegung von Grundflächen als Bauland darstellt.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass gemäß § 36, Abs. 2 des K-ROG 2020 bei der Ermittlung der Baulandreserven in der Gemeinde nach § 36, Abs. 1, lit. a (Ermittlung der Baulandreserven, die in Grünland rückgewidmet werden sollen) jene als Bauland festgelegte Grundflächen außer Betracht bleiben, die als Aufschließungsgebiete festgelegt sind. Somit ist **bei der Berechnung der Baulandreserven im K-ROG 2020 ein Widerspruch zwischen § 15, Abs. 3 und § 36, Abs. 2 gegeben.**

In der **Gemeinde St. Urban** würde die **Miteinbeziehung der Aufschließungsgebiete** bedeuten, dass der **Zeitraum, für den die vorhandenen Baulandreserven reichen, von rund 19,4 Jahre auf rund 35,8 Jahre steigen** würde.

#### **b) § 15, Abs. 4**

Nach § 15, Abs. 4 des K-ROG 2020 darf die Neufestlegung von Bauland nur erfolgen, sofern unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz der 10-Jahres-Baulandbedarf nicht durch Baulandreserven gedeckt ist oder zumindest im Ausmaß der beabsichtigten Neufestlegung Rückwidmungen von als Bauland festgelegten Grundflächen in Grünland erfolgen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass nahezu in allem Kärntner Gemeinden die Baulandreserven den 10-Jahres-Baulandbedarf übersteigen und somit **außerhalb der zukünftigen Siedlungsschwerpunkte** (vgl. § 15, Abs. 5 des K-ROG 2020) **Neuwidmungen von Bauland nur mehr möglich sind, wenn sie durch Rückwidmungen kompensiert werden.** Nachdem in der Praxis in den seltensten Fällen der Widmungswerber über andere noch unbebaute Flächen verfügt, wird eine grundsätzlich aus raumordnerischer Sicht positiv zu beurteilende Umwidmung ohne Rückwidmung nicht mehr möglich sein. Die Zustimmung eines anderen Grundeigentümers zu einer Rückwidmung wird sich der Widmungswerber aber teuer kaufen müssen, somit sind **Konflikte zwischen den verschiedenen Grundeigentümern** zukünftig vorprogrammiert.

Insgesamt wird die gegenständliche Regelung zu einer Schwächung und weiteren Abwanderung aus dem ländlichen Raum führen, deshalb wird **angeregt, die Neufestlegung von Bauland unter bestimmten Kriterien (z.B. direkter Anschluss an bereits gewidmetes und bebautes Bauland, Vorhandensein der Aufschließungsvoraussetzungen, Vorliegen einer Bebauungsverpflichtung) auch ohne Rückwidmung zu ermöglichen.**

#### **c) § 15, Abs. 5**

Nach § 15, Abs. 5 des K-ROG 2020 darf die Neufestlegung von Bauland in Siedlungsschwerpunkten, wenn die Baulandreserven an abschätzbaren Bedarf der nächsten zehn Jahre übersteigen, nur erfolgen, wenn durch ein raumordnungsfachliches Gutachten nachgewiesen wird, dass der aufgetretene Baulandbedarf nach objektiven Maßstäben durch die vorhandenen Baulandreserven nicht gedeckt werden kann. Übersteigen die Baulandreserven den abschätzbaren Baulandbedarf für die nächsten fünfzehn Jahre, darf eine Neufestlegung von Bauland nur erfolgen, wenn gleichzeitig zumindest im Ausmaß der beabsichtigten Neufestlegung Rückwidmungen von als Bauland festgelegten Grundflächen in Grünland erfolgen.

Nachdem in den meisten Kärntner Gemeinden die Baulandreserven den abschätzbaren Baulandbedarf der nächsten fünfzehn Jahre übersteigen (insbesondere wenn auch die Aufschließungsgebiete in die Berechnung der Baulandreserven miteinbezogen werden) werden auch **innerhalb der Siedlungsschwerpunkte in den meisten Kärntner Gemeinden Neuwidmungen von Bauland nur mehr möglich sein, wenn sie durch**

**Rückwidmungen kompensiert werden.** Auch in diesem Fall sind in Zukunft (wie bei § 15, Abs. 3 des K-ROG 2020 beschrieben) **Konflikte zwischen den verschiedenen Grundeigentümern** vorprogrammiert.

Insgesamt werden mit der gegenständlichen Regelung die Zielsetzungen des K-ROG 2020, die zukünftig vor allem eine Siedlungsentwicklung in den Siedlungsschwerpunkten vorsehen, konterkariert. Deshalb wird **angeregt, sowohl auf die Notwendigkeit eines raumordnungsfachlichen Gutachtens (bei Übersteigen des 10-Jahres-Baulandbedarfes) als auch auf das Erfordernis einer Rückwidmung (bei Übersteigen des 15-Jahres-Bedarfes) im K-ROG 2020 zu verzichten.**

### **3) § 36 Rückwidmungen**

Nach § 36, Abs. 1 lit. a des K-ROG 2020 sind als Bauland festgelegte Grundflächen, auf denen mit einer widmungsgemäßen Bebauung nicht begonnen worden ist, in Grünland rückzuwidmen, wenn die Baulandreserven unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz den abschätzbaren Baulandbedarf nach den einzelnen Baugebieten innerhalb eines Planungszeitraumes von zehn Jahren übersteigen.

Nachdem gemäß § 37 des K-ROG 2020 in zahlreichen Fällen seitens der Gemeinde Entschädigungen an die Grundeigentümer für Aufwendungen für die Baureifmachung und für die Minderung des Verkehrswertes zu zahlen sind, wird **angeregt, die verpflichtende Rückwidmung durch eine mögliche Rückwidmung zu ersetzen.**

### **4) § 51 Verfahren für den Beschluss über einen Bebauungsplan**

Nach § 51 des K-ROG 2020 ist der Entwurf des generellen Bebauungsplanes einschließlich der Erläuterungen durch acht Wochen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen.

Dieser Zeitraum erscheint zu lang, deshalb wird **angeregt, die Kundmachungsfrist (wie beim Örtlichen Entwicklungskonzept und beim Flächenwidmungsplan) auf vier Wochen zu ändern.**

### **5) Artikel IV - Inkrafttretens-, Außerkrafttretens- und Übergangsbestimmungen**

#### **a) Absatz 4**

Nach Absatz 4 sollen im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits nach den Bestimmungen des K-GplG 1995 eingeleitete Verfahren (sofern in Abs. 5 nicht anderes bestimmt wird) nach der durch dieses Gesetz geänderten Rechtslage weitergeführt werden. Dies würde aber bedeuten, dass mitten im Verfahren plötzlich eine andere Rechtslage und neue Auflagen (z.B. notwendige Kompensation einer Neuwidmungsfläche nach § 15, Abs. 4 des ROG 2020 durch eine Rückwidmungsfläche) zur Anwendung kommen. Nachdem dies insbesondere für die Widmungswerber eine unbillige Härte darstellen würde, wird **angeregt, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits eingeleitete Verfahren nach den Bestimmungen des K-GplG 1995 abzuschließen.**

#### **b) Absatz 9**

Nach Absatz 9 haben alle Kärntner Gemeinden, die bestehenden Örtlichen Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungspläne spätestens binnen fünf Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes an die Bestimmungen des K-ROG 2020 anzupassen.

Diese Frist ist aus mehreren Gründen viel zu kurz. Erstens hat gemäß Absatz 7 die Landesregierung drei Jahre ab Inkrafttreten dieses Gesetzes Zeit, die Planzeichenverordnungen, die Orts- und Stadtkernverordnung und die Richtlinien-

Verordnungen anzupassen. Somit stehen erst nach drei Jahren die genauen Parameter für die Überarbeitung der örtlichen Planungsinstrumente den Gemeinden zur Verfügung. Zweitens sind im März 2021 Gemeinderatswahlen und in den meisten Gemeinden wird eine Beauftragung für die Überarbeitung der örtlichen Planungsinstrumente erst durch den neu konstituierten Gemeinderat erfolgen. Und drittens stehen derzeit in Kärnten nur wenige Raumplanungsbüros zur Verfügung, die über die entsprechende fachliche Qualifikation und Erfahrung verfügen. Somit wird **angeregt, die Frist für die Überarbeitung der örtlichen Planungsinstrumente auf zehn Jahre zu verlängern**. Weiters wird auch angeregt, dass die für die Gemeinden entstehenden Kosten durch Förderungen der Abteilung 3 auszugleichen sind.

### **c) Absatz 10**

In Absatz 10 wird bestimmt, dass wenn eine Gemeinde das Örtliche Entwicklungskonzept nicht innerhalb der im Absatz 9 genannte Frist (d.h. innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes) anpasst, keine Änderung des Flächenwidmungsplanes mehr aufsichtsbehördlich genehmigt und keine Änderung des Flächenwidmungsplanes im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden darf.

Dies stellt eine unbillige Härte und einen massiven Eingriff in die Gemeindeautonomie der betroffenen Gemeinden dar. Nachdem ohnedies gemäß Absatz 11 eine Änderung des Flächenwidmungsplanes im vereinfachten Verfahren, mit der eine Neufestlegung von Bauland erfolgt, erst zulässig ist, wenn im Örtlichen Entwicklungskonzept eine parzellenscharfe Festlegung von Siedlungsschwerpunkten gemäß § 10 dieses Gesetzes erfolgt ist, wird **angeregt, die Bestimmungen des Absatz 10 im K-ROG 2020 ersatzlos zu streichen**.

### **6) Verwaltungsvereinfachung für die Gemeinden**

**Die Kärntner Bürgermeister fordern seit Jahren eine Verwaltungsvereinfachung und klare schlanke Strukturen!**

Dies wird durch diesen Gesetzesentwurf überhaupt nicht erreicht! Deshalb sollte der Gemeinderat innerhalb des ÖEK selbständig entscheiden können. Das ÖEK soll weiterhin die Grundlage für die Widmungsentwicklung einer Gemeinde bilden. Da das neue Gesetz Rückwidmungen vorsieht, sind auch Rechtsstreitigkeiten vorprogrammiert.

Dadurch kommt ein erheblicher Mehraufwand an Verwaltungsarbeit auf die Kärntner Gemeinden zu. Dies ist strikt abzulehnen!

### **7) Anschlag auf die Gebührenhaushalte der Kärntner Gemeinden**

Eine zukünftige Widmung ist grundsätzlich nur mehr in den zu definierenden Siedlungsschwerpunkten einer Gemeinde möglich. Die Gemeinde St. Urban versorgt aktuell mehrere Ortschaften (27 in der Gemeinde St. Urban) mit Kanal-, Wasser- und Straßeninfrastruktur. Es ist unverständlich, dass obwohl die Kosten für die Errichtung dieser Infrastruktur bereits finanziert wurden, mit dem neuen Gesetzesentwurf die Möglichkeit für Neuwidmungen (die an erschlossenes Bauland anschließen) genommen wird. Jedes fertiggestellte Haus zahlt in die Gebührenhaushalte und trägt einen wesentlichen Beitrag dass die Gebühren in einer Gemeinde nicht erhöht werden müssen. Der vorgesehene Gesetzesentwurf ist daher ein Anschlag auf die Gebührenhaushalte und wird nachhaltig dazu beitragen, dass die Kärntner Bevölkerung in den Landgemeinden höhere Gebühren zahlen muss. Dies ist strikt abzulehnen!!!

Nachdem die vorher angeführten Bestimmungen des K-ROG 2020 eine massive Verschlechterung und **für die meisten Kärntner Gemeinden** aufgrund der bestehenden Bauflächenbilanzen einen **de-facto-Widmungsstopp für neues Bauland** bedeuten würden, wird aus unserer Sicht gefordert, die vorher erwähnten Punkte abzuändern.

Mit freundlichen Grüßen



**Bürgermeister Dietmar Rauter**

