

Amt der Kärntner Landesregierung	
Eing.: 12. Sep. 2019	
01-VD-LG-1865 / 73 - 2019	
Bearbeiter	Beilagen

AK | Bahnhofplatz 3 | 9021 Klagenfurt am Wörthersee

Amt der Kärntner Landesregierung  
Abteilung 1 – Landesamtsdirektion/Verfassungsdienst  
Mießtalerstraße 1  
9021 Klagenfurt am Wörthersee

## Wirtschaft und Konsumentenschutz

Datum: 12.09.2019  
Zahl: W4/1-2019  
Kontakt: Mag. Hans Paul Pucker  
Telefon: 050 477-2606  
Fax: 050 477-2600  
E-Mail: wirtschaft@akktn.at

**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 - Begutachtung**  
Zahl: 01-VD-LG-1865/16-2019\*

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Arbeiterkammer Kärnten nimmt zu gegenständlichen Gesetzesentwurf wie folgt Stellung:

### Grundsätzliche Überlegungen

Die politische Steuerung und die rechtliche Gestaltung der räumlichen Entwicklung Kärntens müssen sich an die Veränderung unterschiedlicher Rahmenbedingungen anpassen. Der demographische Wandel, Landflucht, zunehmender Wettbewerb, klimatische Veränderungen, die Knappheit von Agrarflächen etc. machen eine Weiterentwicklung des Raumordnungsrechts des Landes Kärnten notwendig.

Steigende Immobilienpreise und steigende Mietkosten schwächen zunehmend die Kaufkraft großer Teile der Bevölkerung. Aus Sicht der Arbeiterkammer Kärnten muss das Raumordnungsrecht in ausgewogener Weise wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Aspekten gerecht werden. Allgemeininteressen sind jedenfalls voranzustellen, wobei berechnete Einzelinteressen zu berücksichtigen sind. Ein umfassender Umweltschutz zur Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen muss im Raumordnungsrecht verankert werden.

Unter ökologischen und volkswirtschaftlichen Aspekten wird es zukünftig noch wichtiger, Grund und Boden zweckmäßig und sparsam zu verwenden. Die ausufernde Zersiedelung in den letzten Jahrzehnten verursacht hohe Infrastrukturkosten für Gemeinden und muss daher in Zukunft verhindert werden.

Im Rahmen des Raumordnungsrechts kommt den Planungsträgern auf Landes- und Gemeindeebene innerhalb gewisser Ermessensspielräume eine hohe Verantwortung zu. Überörtliche Sachgebietsprogramme durch das Land müssen mit örtlichen Entwicklungsplänen der Gemeinden abgestimmt werden. Die Raumordnung soll als Grundlage für eine möglichst optimale Raumentwicklung dienen. Handlungsspielräume für künftige Generationen müssen ermöglicht werden. Die Raumplanung darf dabei keine isolierte Tätigkeit der zuständigen Planungsträger sein, sondern muss auch weiterhin die Teilhabe der Zivilgesellschaft (Sozialpartner – Raumordnungsbeirat) einschließen.

### **Zu den einzelnen Bestimmungen:**

An den Anfang zu stellen:

Zur besseren Verständlichkeit sollte ein Paragraph mit klaren Begriffsbestimmungen- und Erklärungen an den Anfang gestellt werden.

### **Zu § 1 Geltungsbereich**

Die Zusammenlegung der Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes und des Raumordnungsgesetzes bringt eine Vereinfachung und schnellere Verfahren.

### **Zu § 10 Abgrenzung von Siedlungsschwerpunkten**

Die klare Formulierung von Siedlungsschwerpunkten ist zweckmäßig und sinnvoll. Allerdings ist insbesondere aus der Perspektive der Wohnbauförderung und der Arbeitnehmerförderung darauf zu achten, dass ArbeitnehmerInnen durch den Anknüpfungspunkt „Siedlungsschwerpunkt“ nicht aus einer Förderkulisse herausfallen.

Eine unmittelbare Nähe zu einer Haltestelle des Öffentlichen Nahverkehrs ist anzustreben.

### **Zu § 15 Bauland**

(5) Um das raumordnerische Ziel der Bebauung von gewidmeten Flächen zu erreichen, sollte die Maßnahme korrespondierend mit § 53 klarer formuliert werden. Sollte nach 5 Jahren (Nachfrist 2 Jahre) die gewidmete Fläche nicht widmungsgerecht bebaut sein, sollte der Gemeinde das Recht eingeräumt sein, diese zu ortsüblichen Preisen zu kaufen.

Letzter Absatz von § 15(5): „Bei einem abschätzbaren Baulandbedarf von 15 (vorher 10) Jahren MUSS rückgewidmet werden“. Es fehlen Kriterien nach denen eine valide Baulandbedarfsabschätzung zu ermitteln ist.

### **Zu § 23 Gemischte Baugebiete**

Der Inhalt dieser Bestimmung ist ausdrücklich zu begrüßen, da ansonsten ganze Liegenschaften bei Änderung von bestimmten Parametern nicht mehr legal nutzbar werden würden.

### **Zu § 29 Vorbehaltsflächen**

Die Sicherung von Vorbehaltsflächen für den gemeinnützigen Wohnbau ist notwendig und richtig und ein tragendes Element, um der ständig steigenden Belastung der Bevölkerung durch steigende Wohnkosten entgegenzuwirken!

### **Zu § 30 Sonderwidmungen Apartmenthäuser, sonstige Freizeitwohnsitze und Hoteldörfer**

Positiv: Es gibt nunmehr eine stärkere Abgrenzung von touristischer Nutzung und Freizeit-Wohnnutzung.

### **Zu § 31 Orts und Stadtkerne**

Vor der finalen Festlegung dieser Bestimmung sind aufgrund der massiven Betroffenheit Verhandlungen mit Städte- und Gemeindebund zu führen, um eine für alle Beteiligten tragbare Lösung zu finden.

### **Zu § 36 Rückwidmungen**

Häufig stehen vorhandene Baulandreserven nicht für die Bebauung zur Verfügung, weil Eigentümer die Grundstücke nicht bebauen oder veräußern wollen. Bei gleichzeitigen Neuwidmungen kann es daher zu einem massiven Baulandüberhang kommen. Durch diesen Umstand entsteht ein Druck für Gemeinden Grundstücke rück zu widmen. Entsprechende Rückwidmungen können in weiterer Folge Entschädigungspflichten auslösen. Im Einzelfall sind jedenfalls die öffentlichen Interessen und die berechtigten wirtschaftlichen Interessen der Grundeigentümer sorgfältig gegeneinander abzuwägen. Das Vorhandensein eines reinen Baulandüberhanges darf für sich allein noch kein ausreichender Grund für eine Rückwidmung sein. Es bedarf jedenfalls einer Begründung durch raumordnungsfachliche Nachweise. Dabei müssen neben den Gegebenheiten in der Gemeinde überörtliche Planungen berücksichtigt werden.

Innerhalb der Siedlungsschwerpunkte sollten keine Rückwidmungen erfolgen, da dies nicht den Intentionen der Raumplanung entspricht.

### **Zu § 37 Entschädigungen**

Die Angemessenheit der Entschädigungen sollte von einem Gutachter nach örtlichen Baugrundpreisen und Aufwendungen klar definiert sein. Hier soll anstatt des Verbraucherpreisindex der zutreffendere Index für Baugrundstückspreise der Statistik Austria verwendet werden.

### **Zu § 55 Raumordnungsbeirat**

Die Raumordnung und Raumplanung darf keine isolierte Tätigkeit der zuständigen Planungsträger auf Landes- und Gemeindeebene sein, sondern muss auch weiterhin die Teilhabe der Zivilgesellschaft (insbesondere die Sozialpartner) einschließen. Daher ist die Beibehaltung des bewährten Raumordnungsbeirates ausdrücklich zu begrüßen!

Aus Sicht der Arbeiterkammer Kärnten sind vor allem die überörtliche Raumordnung bzw. Raumplanung ein Betätigungsfeld für den Raumordnungsbeirat. Daher wäre der Raumordnungsbeirat, insbesondere nach Auftragsvergabe einer Gemeinde, zur Erstellung der Änderung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes zu hören – weiters auch nach der Auftragsvergabe der Gemeinde zur Erstellung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes.

### **Zu 5. Hauptstück, Artikel IV: Inkrafttretens-, Außerkrafttretens- und Übergangsbestimmungen in Kraft treten**

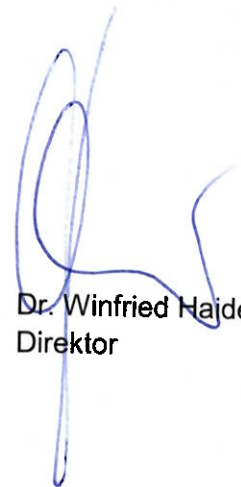
(9) Der 5-jährige Zeitraum ist jedenfalls zu kurz – dieser wäre auf 10 Jahre auszudehnen. Hier gäbe es de facto ein Kapazitätsproblem bei den Planungen.

(10) Diese Bestimmung würde bei einer Frist von 5 Jahren ((9)) einem Widmungsstopp gleichkommen; d.h. eine Fristverlängerung in Abs. (9) wäre notwendig (mind. 10 Jahre).

Freundliche Grüße

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Günther Goach'.

Günther Goach  
Präsident

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dr. Winfried Haider'.

Dr. Winfried Haider  
Direktor