



MARKTGEMEINDE TREFFEN AM OSSIACHER SEE

Abs.: Marktgemeinde Treffen am Ossiacher See

Datum: 12.09.2019
Abteilung: Amtsleitung
Aktenzahl: 1a-031/1-2019
Auskünfte: ALⁱⁿ Mag.^a (FH) Daniela Majoran, MA
Telefon: 0 42 48 / 28 05 –15
Fax: 0 42 48 / 28 05 – 25
E-Mail: daniela.majoran@ktn.gde.at
Bitte Eingaben ausschließlich an die Behörde richten und das Aktenzeichen anführen

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Schreiben vom 1. August 2019, Zl. 01-VD-LG-1865/16-2019 hat das Amt der Kärntner Landesregierung das Begutachtungsverfahren über die überörtliche und örtliche Raumordnung (Raumordnungsgesetz 2020 – K ROG 2020) eingeleitet und nehme ich als Bürgermeister der Marktgemeinde Treffen am Ossiacher See selbstverständlich das Recht zur Abgabe einer Stellungnahme im Namen der Marktgemeinde Treffen am Ossiacher See wahr:

Der vorliegende Entwurf sieht passagenweise Verschärfungen und Erschwernisse vor, welche die Entwicklung der Gemeinde Treffen am Ossiacher See massiv behindern, wenn nicht sogar verunmöglichen würden.

Im Einzelnen sind dies:

1.1. Übergangsbestimmungen Artikel IV Absätze 9 und 10

Leg. cit.

(9) Die Gemeinden haben die bestehenden örtlichen Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne, Bauungspläne und integrierten Flächenwidmungs- und Bauungspläne, sofern sie den Bestimmungen dieses Gesetzes nicht entsprechen, spätestens binnen fünf Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes an die Bestimmungen des K-ROG 2020 anzupassen. Dies gilt auch für Flächenwidmungspläne, Bauungspläne und integrierte Flächenwidmungs- und Bauungspläne im Sinne des Abs. 5.

(10) Wird das örtliche Entwicklungskonzept nicht innerhalb der in Abs. 9 genannten Frist angepasst, darf keine Änderung des Flächenwidmungsplanes mehr aufsichtsbehördlich genehmigt und keine Änderung des Flächenwidmungsplanes im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Die Marktgemeinde Treffen am Ossiacher See hat erst 2019 nach einer knapp 3-jährigen Planungsphase und dem Einsatz erheblicher finanzieller Mittel ein neues ÖEK beschlossen. Im Jahr 2021 stehen Gemeinderatswahlen zur Durchführung an. Daher wäre realistischerweise erst Ende 2021 mit einer neuerlichen Planung des ÖEK zu beginnen. In Kärnten stehen derzeit lediglich fünf Planungsbüros mit dementsprechender Kompetenz zur Verfügung.

Es ist aus wirtschaftlichen, arbeitstechnischen und zeitlichen Gründen völlig unrealistisch, in allen 132 Gemeinden die örtlichen Entwicklungskonzepte, die Flächenwidmungspläne, sämtliche Bebauungs- und integrierten Bebauungspläne neu zu bearbeiten und zu beschließen. Insbesondere gilt dies für Gemeinden, welche erst vor Kurzem neue ÖEKs ausgearbeitet und beschlossen haben.

Auch die Marktgemeinde Treffen am Ossiacher See ist so eine Gemeinde, die gerade erst den Erstellungsprozess eines örtlichen Entwicklungskonzeptes abgeschlossen hat.

1.2. §15 Bauland

- §15, Absatz 3 – Ermittlung der Baulandreserve

Als Baulandreserve wird das unbebaute Bauland einschließlich der Aufschließungsgebiete definiert. Das konterkariert die bisherige Vorgehensweise, nicht prioritär benötigtes Bauland als Aufschließungsgebiete zu definieren.

- §15, Absätze 4 und 5 - Neufestlegung von Bauland in Abhängigkeit von Rückwidmungen

Beide Absätze beschreiben sehr eng formulierte Bedingungen für Neufestlegungen von Bauland in strikter Bindung an Rückwidmungen, wenn die Baulandreserven 10 bzw. 15 Jahre überschreiten.

Diese strikten Bindungen werden abgelehnt, da

- dadurch ein „Geschäftsfeld“ für nicht bebautes Bauland geöffnet wird.
- Eigentumsrechte von Grundbesitzern gegeneinander ausgespielt werden und dies zu Konfliktsituationen innerhalb der Gemeindebevölkerung und Grundstückseigentümern führen wird.
- unter Umständen Bauflächen für Bebauungen interessant werden, die sonst weiter nicht aktiviert werden würden.
- selbst die Entwicklung innerhalb von festgelegten Siedlungsschwerpunkten, wo sie ja außer Zweifel gewünscht wird, unmöglich gemacht wird.
- ein zusätzliches raumordnungsfachliches Gutachten außerordentlich viel Zeit und vor allem die Aufbringung von finanziellen Mittel bedeuten und eine Parallelität zum ÖEK darstellt würde, welches per se ja schon ein derartiges Gutachten ist!

1.3. §36 Rückwidmungen

Leg. cit.

(1) Als Bauland festgelegte Grundflächen, auf denen mit einer widmungsgemäßen Bebauung nicht begonnen worden ist, sind in Grünland rückzuwidmen, wenn

a) die Baulandreserven in der Gemeinde unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz den abschätzbaren Baulandbedarf nach den einzelnen Baugebieten innerhalb eines Planungszeitraumes von zehn Jahren übersteigen.

- Verpflichtende Rückwidmungen bewirken hohe Entschädigungszahlungen aus den Gemeindebudgets.

- Verpflichtende Rückwidmungen sind beim Erreichen einer "ausgewogenen" Bauflächenbilanz nur bedingt hilfreich, da Rückwidmungen lediglich für Flächen sinnvoll sind, welche außerhalb von Siedlungsschwerpunkten liegen
- Zusätzliche Konfliktpotentiale zwischen Politik, Verwaltung und Gemeindebürgern entstehen würden und dadurch mitunter ein untragbarer Mehraufwand im Verwaltungsbereich auf die Gemeinden zukommen würde, der mit den derzeitigen personellen Ressourcen nicht zu bewältigen wäre!
- Subjektive Vermögensminderung kaum von den Grundbesitzern hingenommen werden wird.

Weitere kritische Anmerkungen zum Gesetzesentwurf:

Auf Gemeinden wird ein enormer bürokratischer Aufwand zukommen, da jede einzelne Parzelle, welche als Bauland unbebaut ist, ausgehoben werden muss. Im Anschluss ist es notwendig den genauen Zeitraum der Umwidmung zu eruieren, da diese älter als 30 Jahre sein muss.

Im vorliegenden Entwurf fehlt eine Definition ab wann eine widmungsgemäße Bebauung (Wohngebäude oder reichen Nebengebäude?) vorliegt.

Beispiel: es gibt große Parzellen >1.500 m² auf der nur ein Objekt steht. Dennoch ist die gesamte Parzelle als Bauland ausgewiesen. Ist dies ausreichend, oder muss der restliche Teil rückgewidmet werden?

Wichtig ist auch anzumerken, dass es zu einem defakto-Widmungsstopp in vielen Gemeinden durch das neue Gesetz kommen wird und damit geht ein massiver Anstieg der Baulandpreise einher. In diesem Zusammenhang wäre es dann vor allem für Jungfamilien nahezu unmöglich ein Eigenheim zu begründen. Auch wären mögliche Entschädigungszahlungen für die Gemeinden nicht zu finanzieren, da man sich hier an ortsübliche Preise zu halten hätte.

Zusammenfassend wird nochmals mit Nachdruck festgehalten:

1. Die Bestimmungen aus Artikel IV Absätze 9 und 10 führen zu einem kompletten Entwicklungsstopp in den Kärntner Gemeinden und sind daher aus dem Gesetz zu streichen. Die ohnehin im Gesetz enthaltenen Planungsfristen werden als ausreichend angesehen.
2. Die Bestimmungen aus §15 Abs. 4 und 5 führen ebenso zu einem kompletten Entwicklungsstopp in den Kärntner Gemeinden. Die Neufestlegung von Bauland ist in keinem Fall an die Rückwidmung bereits vorhandenen Baulandes zu binden. Auch auf die Einholung zusätzlicher raumordnungsfachlicher Gutachten ist zu verzichten.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass nahezu in allen 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 erkaufen müssen, somit sind Konflikte zwischen den verschiedenen Grundeigentümern zukünftig vorprogrammiert.

4. Da die genannten Bestimmungen aus §36 zu kaum administrierbaren und gemeindepolitisch nicht argumentierbaren Eingriffen in Eigentumsrechte führen, ist auf die Bestimmung aus §36 Abs. (1) a zu verzichten.
5. Nach § 36, Abs. 1 lit. a des Entwurfes 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.
6. 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.
7. **Artikel IV - Inkrafttretens-, Außerkrafttretens- und Übergangsbestimmungen - 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.
 - a. Gemäß Absatz 7 hat 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.
 - b. Im März 2021 sind Gemeinderats- und Bürgermeisterwahlen und in den meisten Gemeinden wird eine Beauftragung für die Überarbeitung der örtlichen Planungsinstrumente erst durch den neu konstituierten Gemeinderat erfolgen.
 - c. Und drittens stehen derzeit in Kärnten nur wenige Raumplanungsbüros zur Verfügung, die über die entsprechende fachliche Qualifikation und Erfahrung verfügen.

Somit wird dringend ersucht, die Frist für die Überarbeitung der örtlichen Planungsinstrumente auf zehn Jahre zu verlängern.

8. In Absatz 10 der Inkrafttretens-, Außerkrafttretens- und Übergangsbestimmungen wird bestimmt, dass wenn eine Gemeinde das Örtliche Entwicklungskonzept nicht innerhalb der im Absatz 9 genannten 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 unpassende 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.

Somit sind die Bestimmungen des Absatz 10 im K-ROG 2020 ersatzlos zu streichen.

Seitens der Marktgemeinde Treffen am Ossiacher See wird an den Gesetzgeber appelliert, die vorgebrachten Bedenken und kritischen Anmerkungen in die Gesetzwerdung miteinfließen zu lassen.

Mit diesem Gesetzesentwurf nimmt man den Gemeinden weitestgehend die Möglichkeit der (Weiter)Entwicklung und beschneidet mit vielen Regelungen die Gemeindeautonomie.

Weiters wird den Gemeinden, die derzeit ohnehin schon mit sehr sehr knappen personellen Ressourcen auskommen müssen, zusätzlicher bürokratischer Verwaltungsaufwand aufgebürdet, der nicht bewältigbar ist!

Mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme!

Der Bürgermeister:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Klaus Glanznig', with a stylized flourish at the end.

Klaus Glanznig