

An das
Amt der Kärntner Landesregierung
Abteilung 1 – Landesamtsdirektion
Verfassungsdienst
Mießtaler Straße 1
9021 Klagenfurt

Datum: 12.09.2019
Sachbearbeiter: PH

Per E-Mail!

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

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Kärntner Gemeindebund dankt für die Übermittlung des im Betreff genannten Gesetzesentwurfes nimmt zu den darin vorgesehenen Änderungen binnen offener Frist wie folgt Stellung:

Allgemein:

Das (Kärntner) Raumordnungsrecht regelt die geplante Entwicklung sowohl des Landes, als auch der Gemeinden. Durch die Festlegung von Nutzungskategorien kommt es unweigerlich zu Eingriffen in das Eigentumsrecht. Die örtliche Raumordnung ist den Gemeinden durch die Bundesverfassung im eigenen Wirkungsbereich übertragen.

Die Gemeinden bemühen sich, möglichst alle Interessen (leistbarer Wohnraum, Versorgung mit öffentlichem Personennah- und Regionalverkehr, Umwelt, Erholung, Landwirtschaft) adäquat zu berücksichtigen, allen Zielen kann die Gemeinde dabei jedoch nie gleichermaßen gerecht werden. Ebenso sind die gegenwärtigen Probleme des ländlichen Raumes durch ein Raumordnungsgesetz allein prinzipiell nicht lösbar, auch wenn die traditionell blumige Formulierung der Ziele der Raumordnung dies vermuten lassen.

Dies liegt in der Natur der Sache und ist auch durch die gewachsene Struktur, die von den Gemeinden in der Hoffnung auf bestimmte Entwicklungen gewidmet, von Fachplanern begleitet und vom Land bewilligt wurde, sowie durch individuelle Präferenzhaltungen und wirtschaftliche sowie gesamtgesellschaftliche Entwicklungen bedingt. So sind die zahlreichen Ortschaften und Weiler sowohl wichtiger Teil der lokalen Identität, als auch bisherige Planungsgrundlage für (unter anderem) leitungsgebundene Infrastrukturen.

Seit 2014 wird nun (verstärkt) an einem neuen Raumordnungsgesetz gearbeitet. Nunmehr wurde – was zu begrüßen ist – ein Entwurf zur Begutachtung veröffentlicht.

Zu den einzelnen Bestimmungen:

§ 2

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Ergänzung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung wird aus Gründen der Aktualität und der Anpassung an aktuelle gesellschaftspolitische Entwicklungen begrüßt. So ist insbesondere die Definition und Berücksichtigung von Freiräumen unterschiedlicher Funktionskonfigurationen als positiv anzusehen.

§ 3

Grundlagenforschung

Grundsätzlich sind betreffend die Erhebung der Grundlagen vor der Erlassung einer Verordnung gewisse Anforderungen an die Gebietskörperschaften gestellt. Bei der Prüfung seitens der Aufsichtsbehörde sollte jedoch kein strengerer Maßstab angesetzt werden, als er durch die Judikatur des Verfassungsgerichtshofs ohnehin schon vorliegt.

§ 4

Raumordnungskataster

Die Gemeinden haben die zur Führung des Raumordnungskatasters notwendigen Daten an die Landesregierung zu übermitteln. Hier ist zu konkretisieren, welche Daten für die Übermittlung als notwendig erachtet werden, in welcher Form diese übermittelt werden sollen. Ebenso ist klarzustellen, wie mit allfälligen Kostenfolgen umzugehen ist.

§ 9

Örtliches Entwicklungskonzept

Begrüßt wird aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs die Klarstellung, dass das örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde eine Verordnung darstellt.

Es scheint jedoch ein Widerspruch zwischen dem vorgesehenen Planungszeitraum des Örtlichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 9 Abs. 3 und der Frist für die Überprüfung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes in § 11 des vorliegenden Entwurfs zu bestehen. So müsste der Planungszeitraum des ÖEK analog zur Frist des § 11 auf 12 Jahre erweitert werden.

§ 10

Parzellenscharfe Festlegung von Siedlungsschwerpunkten

Die Möglichkeit der parzellenscharfen Definition von Siedlungsschwerpunkten und der daran geknüpften verfahrensrechtlichen Erleichterungen (Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens) wird als positiv erachtet. Dadurch wird eine wesentliche Forderung des Kärntner Gemeindebundes umgesetzt, da die Gemeinden im Vorfeld mehr Gestaltungskompetenz und auch –verantwortung erhalten und bei entsprechender Genehmigung des Landes in Kernsiedlungs- und Entwicklungszonen deutliche Erleichterungen (Fristen, Widmungstermine etc.) erfahren. Dass die Festlegung der diesbezüglichen Grundlagen für diese Erleichterungen (parzellenscharfe Umfassung der Siedlungsgrenzen) einer Genehmigung unterliegt, ist grundsätzlich nachvollziehbar.

Zwar sind in § 10 die Grundanforderungen an Siedlungsschwerpunkte rudimentär geregelt, die näheren Regelungen sind jedoch einer Durchführungsverordnung der Landesregierung vorbehalten. Zur Stunde sind daher die faktischen Auswirkungen weiter Teile des Gesetzes nicht abschätzbar (Häufigkeit der Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens, Ausnahmen von der Rückwidmungsverpflichtung des § 36 des Entwurfs etc.).

Es wird daher nachdrücklich ersucht, die Maßstäbe für die Festlegung von Siedlungsschwerpunkten, welche die Aufsichtsbehörde insbesondere bei der Prüfung und Bewilligung von Örtlichen Entwicklungskonzepten ansetzen wird, vor Beschlussfassung des Gesetzes transparent zu machen und auch anhand von Pilotgemeinden bis zur Beschlussfassung des Gesetzes die Auswirkungen und die Praxistauglichkeit der genannten Regelungen und Anforderungen zu erproben.

Aufzulösen ist überdies das Spannungsverhältnis zwischen § 10 und Art. IV Abs. 11 des Entwurfs, da aufgrund der Übergangsbestimmungen das vereinfachte Verfahren selbst bei geringfügigen Widmungen iSd § 40 lit. b des Entwurfs nicht mehr möglich wäre, sofern keine parzellenscharfe Festlegung der Siedlungsschwerpunkte (welche aufgrund des § 10 des Entwurfs jedoch freiwillig ist) erfolgt ist.

§ 11

Überprüfung des örtlichen Entwicklungskonzeptes

Der Gemeinderat hat das örtliche Entwicklungskonzept innerhalb eines Jahres nach Ablauf von zwölf Jahren nach seiner Kundmachung zu überprüfen und bei wesentlichen Änderungen der Planungsgrundlagen die Ziele der örtlichen Raumordnung zu ändern. Hier wird angeregt, beim Beginn des Fristenlaufes auf die Rechtskraft des örtlichen Entwicklungskonzeptes abzustellen.

§ 12

Verfahren für den Beschluss über das örtliche Entwicklungskonzept

Im Verfahren für den Beschluss des ÖEKs ist „jede Person“ berechtigt, eine Stellungnahme zu erstatten. Dies erscheint überbordend und sollte eventuell auf die Formulierung der derzeit geltenden Bestimmung (§ 2 Abs. 4 K-GPIG 1995 „*jedermann, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht*“) zurückgegriffen werden.

In Abs 6 wird normiert, dass die Landesregierung die Gemeinde über ihr Ersuchen in Fragen des Beschlusses über das ÖEK unentgeltlich zu beraten hat. Hier wäre es sinnvoll, dass die Gemeinde auf eine unentgeltliche Beratung hinsichtlich der Erstellung des ÖEK zurückgreifen kann - wie dies auch bei der Erstellung des Flächenwidmungsplanes sowie den Bebauungsplänen und eben bis dato im K-GpIG 1995 auch vorgesehen ist. Diese Adaptierung der vorgesehenen Bestimmung ist notwendig, da eine inhaltliche Beratung sich sinnvollerweise auf fachliche (Vor-)Fragen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und nicht bloß auf die Beschlussformalitäten der Verordnung erstrecken sollte.

Aus Gründen der Praktikabilität wird überdies ersucht, von der Verpflichtung der Gemeinden zur Kundmachung der Auflage des örtlichen Entwicklungskonzeptes (sowie sinngemäß auch des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne) Abstand zu nehmen, zumal das K-ROG 2020 selbst in anderen vergleichbaren Bestimmungen (§ 38 Abs. 5, § 42 lit. b) lediglich die Auflage zur öffentlichen Einsicht (Amtstafel) und die Bereitstellung im Internet auf der Homepage der Gemeinde vorsieht und die gewählte Kundmachungsform der Verwaltungsvereinfachung nicht dienlich ist.

§ 13

Flächenwidmungsplan

Prinzipiell sind die Transparenz und Nachvollziehbarkeit öffentlichen Handelns begrüßens- und schützenswerte Güter. Ungeachtet dessen muss festgehalten werden, dass die Gemeinden bereits jetzt mit äußerst knappen personellen Ressourcen das Auslangen finden müssen und laufende Aufgabenübertragungen einen ehemals gegebenen Spielraum für die Übernahme zusätzlicher Verpflichtungen bereits mehr als konsumiert haben.

Vor diesem Hintergrund wird die neu geschaffene Verpflichtung zur Erstellung von Erläuterungen zum Flächenwidmungsplan – auch wenn der hierfür notwendige Mehraufwand sicherlich von der Intensität der Bearbeitung abhängt – seitens des Kärntner Gemeindebundes grundsätzlich kritisch gesehen.

§ 15

Bauland

Der vorgesehene § 15 des vorliegenden Entwurfs bietet den Gemeinden zwar Chancen (etwa durch die Schaffung der Möglichkeit des Abs. 6, dass neue Baulandwidmungen befristet werden können), birgt jedoch auch nach derzeitigem Stand noch nicht abschätzbare Risiken einerseits für eine geordnete Raumentwicklung, andererseits jedoch auch für die finanzielle und rechtliche Position vieler Gemeinden.

Nicht nachvollziehbar ist beispielsweise, warum das Ausmaß des unbebauten Baulandes einschließlich der Aufschließungsgebiete (Baulandreserven) sich aufgrund des Abs. 3 nach dem abschätzbaren Baulandbedarf in der Gemeinde unter Berücksichtigung der Bevölkerungs-, Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung innerhalb eines Planungszeitraumes von zehn Jahren zu richten hat. Dies vor allem, da der Planungszeitraum des ÖEK (nach der notwendigen Korrektur der Frist in § 9 Abs. 3 des Entwurfs) zwölf Jahre beträgt. Hier sollte eine Harmonisierung der Berechnungs-, Planungs- und Überprüfungszeiträume erfolgen und auf einen Baulandbedarf je Kategorie von 12 bzw. in Abs. 5 2. Satz auf eine Baulandreserve von 17 Jahren abgestellt werden. Ebenso wird die Einrechnung der Aufschließungsgebiete in die Baulandreserve seitens der überwiegenden Anzahl der stellungnehmenden Gemeinden kritisch gesehen. Zwar kann durch die Auflösung von Aufschließungsgebieten die Baulandreserve wieder reduziert werden, jedoch führt die Einrechnung der Aufschließungsgebiete per se in etlichen Gemeinden bereits im Vorfeld zu einem Anstieg der Baulandreserve um 25 bis 90 Prozent.

Weiters normiert Abs. 5, dass eine Neufestlegung von Bauland bei einem Baulandüberhang von mehr als zehn Jahren überdies nur erfolgen darf, sofern durch ein von der Gemeinde einzuholendes raumordnungsfachliches Gutachten nachgewiesen wird, dass der aufgetretene Baulandbedarf nach objektiven Maßstäben durch die vorhandenen Baulandreserven nicht gedeckt werden kann, die betreffenden Grundflächen in einem festgelegten Siedlungsschwerpunkt gelegen sind und 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.

Dazu wird festgehalten, dass dadurch Mehrkosten für die Gemeinde entstehen könnten, da davon auszugehen ist, dass das raumordnungsfachliche Gutachten von einem hiezu befugten Raumplaner zu erstellen sein wird. In § 39 Abs. 2 wird im Verfahren für die Vorprüfung zur Änderung des Flächenwidmungsplanes definitiv die Möglichkeit geboten, entweder ein raumordnungsfachliches Gutachten eines Sachverständigen vorzulegen oder eine Stellungnahme der Kärntner Landesregierung einzuholen. Auch in § 15 Abs. 5 sollte die Option für die Gemeinden offenstehen, eine entsprechende Stellungnahme selbst zu verfassen, diese von der entsprechenden Fachabteilung der Kärntner Landesregierung einzuholen oder eben ein raumordnungsfachliches Gutachten erstellen zu lassen. Anzumerken ist bereits hier, dass die in den Erläuterungen angenommenen Kosten für ein raumordnungsfachliches Gutachten idHv. EUR 1.000.- unrealistisch sind.

Vor diesem Hintergrund ist die Sinnhaftigkeit des Erfordernisses eines raumordnungsfachlichen Gutachtens für neue Baulandwidmungen in einem Siedlungsschwerpunkt per se aus mehreren Gründen zu hinterfragen:

- so ist davon auszugehen, dass in einem seitens der Aufsichtsbehörde bewilligten Örtlichen Entwicklungskonzept, in dem eine (parzellenscharfe) Festlegung der Siedlungsschwerpunkte erfolgt ist, die Ansiedelung in Siedlungsschwerpunkten aus raumordnungsfachlichen Gründen sinnvoll ist und im Einklang mit den Zielen der Raumordnung steht.
- dass die Stärkung derartiger Siedlungsschwerpunkte meist auch mit einer Entlastung der Gebührenhaushalte und Budgets der Gemeinden (Zuwachs an Anschlüssen an die Wasserversorgungs- bzw. Abwasserentsorgungsanlage, Zuwachs an Interessenten bei Verbindungsstraßen etc.) einhergeht, ist evident.

- die Kosten für ein solches Gutachten sind entweder von der Gemeinde zu tragen oder auf der Grundlage des § 53 Abs. 2 lit. e des Entwurfs mittels privatrechtlicher Vereinbarung an den Widmungswerber zu überbinden.

Wenn also sowohl eine fachlich erwünschte Siedlungsentwicklung stattfindet und es dadurch zu einer Reduktion der Kosten der Allgemeinheit kommt, mutet das Erfordernis der Einholung eines raumordnungsfachlichen Gutachtens wie eine künstliche Verteuerung einer ohnehin durch das Gesetz intendierten Siedlungsentwicklung (entweder für die Gemeinde oder den Widmungswerber) an. Dieses Erfordernis sollte daher aus Sicht unserer Interessenvertretung ersatzlos gestrichen werden.

Begrüßt wird die in § 15 Abs. 6 des Entwurfs neu eingefügte Möglichkeit der befristeten Baulandwidmung (für neue Widmungen). Dadurch wird neben der nachträglichen Setzung einer Bauungsfrist (§ 35) eine weitere Mobilisierungsmöglichkeit betreffend gewidmetes Bauland in das neue Raumordnungsgesetz aufgenommen.

Ungeachtet dessen sind sowohl die Begriffe „widmungsgemäße Bebauung“ nach Abs. 5 als auch der „Beginn einer widmungsgemäßen Bebauung“ nach Abs. 6 aufklärungsbedürftig und sollte eine Legaldefinition ins Auge gefasst werden. Ansonsten könnte die Errichtung eines bewilligungspflichtigen Carports (das vermietet werden kann) oder einer bewilligungspflichtigen Einfriedung bereits als widmungsgemäße Bebauung ausgelegt werden. Da im Regelfall von einer Bebauung durch Wohn- und (landwirtschaftliche oder gewerblich genutzte) Betriebsgebäude auszugehen sein wird, sollte bei der widmungsgemäßen Bebauung zumindest deklarativ auf derartige Objekte abgestellt werden.

Massive Vorbehalte wurden uns seitens der Gemeinden im Hinblick auf die Junktimierung der Neuwidmung von Bauland mit der flächengleichen Rückwidmung von Bauland (in anderen Gebietsteilen der Gemeinde) übermittelt. Viele Gemeinden befürchten bei Vorliegen eines Entschädigungsanspruchs der betroffenen Grundstückseigentümer, sich die Entschädigung nicht leisten zu können und demzufolge zumindest bis zur Wirksamkeit allfälliger nachträglicher Bauungsfristen iSd § 35 des Entwurfs (also für zumindest zehn Jahre!) einen absoluten Widmungs- und Entwicklungsstopp.

Es geht aus den Materialien nicht klar hervor, aufgrund welcher Kriterien eine Rückwidmung erfolgen soll. Befürchtet wird, dass die derzeit schon vorhandene Praxis im EKZ-Bereich (Verkauf von EKZ I Kontingent) auf die in § 15 Abs. 5 erforderlichen Rückwidmungen umgelegt wird (Verkauf von „Rückwidmungsflächen“ für „neue“ Baulandwidmungen - Widmungshandel). Auch aus raumordnungsfachlicher Sicht erscheint eine derartige Regelung nicht sinnvoll, zumal die Verpflichtung der Rückwidmung von Baulandflächen dazu führen kann, dass nicht immer die raumordnungsfachlichen Erfordernisse im Vordergrund stehen und sohin Widersprüche einer geordneten Raumplanung („Fleckerlteppich“) entstehen können.

Diesbezügliche Bedenken müssen durch eine Entschärfung dieser Bestimmung zerstreut werden (z.B. durch die Ausnahme von in Siedlungsschwerpunkten gelegenen Neuwidmungen und/oder an Siedlungsgebiete unmittelbar angrenzende Flächen von den Rückwidmungsgeboten des § 15 Abs. 5 des vorliegenden Entwurfs).

§ 17 Dorfgebiet

Die in Abs 1 lit. a verwendete Formulierung //samt dazugehöriger sonstiger baulicher Anlagen (wie Garagen Gartenhäuser, Gewächshäuser)" ist in Anbetracht des Terminus „sonstige bauliche Anlagen" entsprechend der K-BO 1996 idgF. widersprüchlich und wäre eine Harmonisierung im K-ROG 2020 erstrebenswert. Eventuell durch Entfall des Wortes „sonstige". Diese Formulierung wiederholt sich im widersprüchlichen Kontext im Gesetzestext.

§ 20 Gewerbegebiet

Zukünftig sollen im Gewerbegebiet keine Betriebswohnungen zugelassen werden. Dies ist aus raumordnungsfachlichen Gesichtspunkten nicht zielführend. In der Praxis zeigt sich oft, gerade bei Kleinbetrieben, dass eine Betriebswohnung für die Betriebsführung unbedingt erforderlich ist. Als Konsequenz dieser Bestimmung würde sich nur die Festlegung des gemischten Baugebietes eignen, welche jedoch eher zu Nutzungskonflikten führen wird (vermehrte gewerbliche Nutzung neben der möglichen Wohnbebauung und den daraus folgenden Konflikten).

Ebenso scheinen in der Praxis aufgrund zahlreicher Rückmeldungen der Gemeinden gelindere Mittel zur Lösung der Problematik vorzuliegen, welche sowohl geeignet sind, den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Betrieben und der Notwendigkeit nach Betriebswohnungen Rechnung zu tragen, als auch Phänomene wie betriebsfremde Wohnnutzungen im Gewerbegebiet zu unterbinden.

§ 22 Industriegebiet

Als Industriegebiet sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich bestimmt sind, für Betriebsgebäude und dazugehörigen baulichen Anlagen von nicht unter § 20 fallenden gewerblichen Klein- und Mittelbetrieben. Aus Sicht der Praxis und der Baufreiheit sollte diese Bestimmung dahingehend abgeändert werden, dass Klein- und Mittelbetriebe generell im Industriegebiet errichtet werden können. Nutzungskonflikte scheinen hier nicht vorzuliegen.

§ 23 Gemischtes Baugebiet

Die erneute Einführung der Widmungskategorie „gemischtes Baugebiet“ ist aus Sicht der Praxis nicht wünschenswert, da diese Widmungskategorie schnell zu Nutzungskonflikten führen kann. Siehe auch Stellungnahme zu § 20 K-ROG 2020. Die Sinnhaftigkeit der Wiedereinführung der Widmungskategorie „gemischtes Baugebiet“ kann nicht nachvollzogen werden, da diese Widmungskategorie gerade aufgrund der dadurch resultierenden Nutzungskonflikte 1995 abgeschafft wurde.

§ 27ff Grünland und Landwirtschaft

Auch wenn nicht alle Gemeinden dieselbe Sichtweise zur mangelnden Revitalisierungsmöglichkeit aufgelassener Hofstellen haben, wird der in § 27 Abs. 5 gewählte Ansatz zur Revitalisierung und Nachnutzung von Hofstellen begrüßt. Ebenso zu begrüßen ist, dass die mittlerweile seitens des VfGH gerügte und stark heterogene Vollzugspraxis betreffend landwirtschaftliche Betriebe auf eine einheitliche rechtliche Basis gestellt werden soll.

Hinzuweisen ist jedoch auf den Umstand, dass der Richtlinien-Verweis („vorläufige Richtlinie zur Beurteilung von Geruchsmissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen“ des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft veraltet ist, und dass die zitierte (deutsche) Richtlinie VDI 3894 nur kostenpflichtig verfügbar ist.

Zu hinterfragen ist, ob bei den Tierobergrenzen (für die Klassifikation ob ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung vorliegt bzw. die Klassifikation als Tierhaltung industrieller Prägung)

- eine gleichwertige Bewertung von Sauen und Ferkeln sachlich nachvollziehbar ist und
- ob als Anknüpfungspunkt für mengenmäßige Regulative nicht der bereits etablierte Begriff der Großvieheinheiten zielführender wäre.

Ebenso kommt es gerade bei Aufzuchtbetrieben, in denen ein rascher Weiterverkauf von Tieren erfolgt, zu massiven Schwankungen betreffend die Anzahl der im Betrieb vorhandenen Tiere. Hier wäre unter Umständen ein Abstellen auf den Jahresschnitt zielführend.

Aufklärungsbedürftig scheint auch die Abgrenzung der zu tolerierenden Immissionen in der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ im Vergleich zur Widmungskategorie „Industriegebiet“ zu sein. Wenngleich auch ohne Mengenangaben eine Unterscheidung aus dem Gesetzestext ableitbar ist, wäre eine Konkretisierung zur Beurteilung des Willens des Gesetzgebers auch vor Inkrafttreten des Gesetzes wünschenswert.

§ 31 Orts- und Stadtkerne

Gerade in flächenmäßig großen Gemeinden, die sich durch Zusammenlegung mehrerer Gemeinden entwickelt haben, kann die Notwendigkeit mehrerer Orts- bzw. Stadtkerne bestehen, da auch diese aufgrund der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur schutzwürdig bzw. zu fördern sind.

§ 32 Einkaufszentren

In den erläuternden Bemerkungen zu § 32 wird durchaus ausführlich auf unterschiedliche Typen von Einkaufszentren bzw. Betriebsformen des Handels eingegangen.

Wenngleich für künftige Ansiedelungen das Primat der Ansiedelung von Einkaufszentren innerhalb der Orts- und Stadtkerne ausdrücklich begrüßt wird, könnte die in den erläuternden Bemerkungen bereits angedeutete differenzierte Betrachtungsweise unterschiedlicher Typen von Einkaufszentren auch dazu genutzt werden, auch sachliche Differenzierungen beim Ansiedelungsgebot innerhalb der Orts- und Stadtkerne vorzunehmen.

So wird die Ansiedelung von Baumärkten, Möbelhäusern sowie Handelsbetrieben für Gewerbebedarf (Elektriker, Installateure), Tankstellen und Verkaufsstellen für Autoreifen innerhalb von Orts- und Stadtkernen möglicherweise allein schon aus verkehrstechnischen Gründen und aufgrund der geringen Relevanz für die in derartigen Zentrallagen übliche Laufkundschaft eine andere Sinnhaftigkeit aufweisen als dies beispielsweise bei (fast) allen anderen Warengruppen (z.B. Lebensmittel, Obst und Gemüse, Konditorei, Fleisch- und Wurstwaren, Herren-, Damen- und Kinderbekleidung, Herren-, Damen- und Kinderwäsche, Babyausstattung, Schuhe, Lederwaren, Schirme, Papierwaren, Sportartikel, Drogerie, Parfümerie, Fotowaren) der Fall ist. Zu (allfälligen) Widersprüchen und Unklarheiten betreffend die intendierte Rechtslage siehe die Anmerkungen zu den Übergangsbestimmungen betreffend EKZ.

§§ 36 f Rückwidmungen und Entschädigungen

Gemäß § 36 des Entwurfs sind als Bauland festgelegte Grundflächen auf denen mit einer widmungsgemäßen Bebauung nicht begonnen worden ist, unter definierten Voraussetzungen in Grünland rückzuwidmen, wenn

- die Baulandreserven den Baulandbedarf der nächsten zehn Jahre übersteigen,
- die entsprechenden Flächen bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen für den Hochwasserrückhalt und -abfluss erforderlich sind oder
- die entsprechenden Flächen an Sondergebiete für SEVESO-Betriebe oder an Schutzstreifen für den Immissionsschutz unmittelbar angrenzen und eine Rückwidmung in Grünland vom jeweiligen Grundeigentümer schriftlich angeregt wird.

Aufgrund des § 37 besteht generell eine Verpflichtung der Gemeinde, von einer Rückwidmung in Grünland betroffene Grundstückseigentümer für die Kosten der Baureifmachung und Wertminderungen zu entschädigen, sofern nicht folgende Voraussetzungen vorliegen:

- die Rückwidmung erfolgte nachweislich auf Anregung des Grundstückseigentümers
- die Rückwidmung als Bauland festgelegte unbebaute Grundflächen im Grünland betrifft, die
 - o im Gefährdungsbereich unterschiedlicher Naturgewalten gelegen oder für den Hochwasserrückhalt und -abfluss erforderlich sind und sich aus diesem Grund nicht mehr für die Bebauung eignen,
 - o die Beseitigung dieser Gefahren mit hoher Wahrscheinlichkeit innerhalb der nächsten zehn Jahre nicht zu erwarten ist **und**
 - o hinsichtlich derer nachweislich keine Aufwendungen für die Baureifmachung getätigt worden sind
- die Rückwidmung als Bauland festgelegte unbebaute Flächen im Grünland betrifft,
 - o die vor mehr als 20 Jahren erstmals als Aufschließungsgebiet festgelegt worden sind
 - o die sich außerhalb des im örtlichen Entwicklungskonzept definierten Siedlungsschwerpunkte gemäß § 10 befinden,

- die gemäß § 36 Abs. 6 in Grünland rückgewidmet worden sind (seit der erstmaligen Festlegung als Aufschließungsgebiet sind mehr als 20 Jahre verstrichen, die Gründe für die Festlegung als Aufschließungsgebiet sind nicht weggefallen und es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten, dass diese binnen der nächsten fünf Jahre wegfallen werden und es ist zu keiner privatwirtschaftlichen Maßnahme zwischen der Gemeinde und dem betroffenen Grundeigentümer gekommen, wonach eine widmungsgemäße Bebauung binnen fünf Jahren erfolgt [mit Wirkung auf die Rechtsnachfolger]) **und**
- hinsichtlich derer nachweislich keine Aufwendungen für die Baureifmachung getätigt worden sind oder
- die Rückwidmung der als Bauland festgelegten und unbebauten Grundfläche in Grünland nach Ablauf der Fristen gemäß § 15 Abs. 5 (eine widmungsgemäße Bebauung fand ungeachtet einer Vereinbarung über die widmungsgemäße Bebauung binnen einer Frist von fünf Jahren nicht statt) oder § 35 (eine widmungsgemäße Bebauung erfolgte auch nicht innerhalb einer nach § 35 festgelegten [nachträglich definierten und die Voraussetzungen des § 35 erfüllenden] Bauungsfrist) erfolgt.

Auch wenn – was zu begrüßen ist – der Katalog der Möglichkeiten, ohne Entschädigungsverpflichtung Bauland in Grünland rückzuwidmen durch den vorliegenden Entwurf ergänzt wird, ist doch fraglich, wie einige Gemeinden die Rückwidmung all jener Flächen, welche dazu beitragen, dass die Baulandreserven den Baulandbedarf der nächsten zehn Jahre übersteigen und welche nicht von § 37 Abs. 3 des Entwurfs erfasst sind, finanzieren sollen. So wird einerseits die Verpflichtung zur Rückwidmung derartiger Flächen, die auch mit Bewilligung und Mitwirkung der Landesregierung als Bauland gewidmet wurden, statuiert, andererseits verbleibt jedoch die Entschädigungsverpflichtung für derartige verpflichtende Rückwidmungen zur Gänze bei den Städten und Gemeinden.

Zielführender wäre es daher, ohnehin nicht bebaubare Flächen, welche entschädigungslos rückgewidmet werden können, auch in den Katalog des § 36 Abs. 1 aufzunehmen und oder diese zumindest aus der Bauflächenbilanz auszuscheiden.

Ebenso stellt die – an sich vor dem Hintergrund der politischen Zielsetzung nachvollziehbare – Junktimierung der Neufestlegung von Bauland mit einer flächenmäßig korrespondierenden Rückwidmung von als Bauland festgelegten Grundflächen in Grünland (§ 15 Abs. 4), wie bereits zu § 15 angemerkt, möglicherweise viele Gemeinden vor finanziell unlösbare Herausforderungen. Auch wird die künftig notwendige Auswahl von rückzuwidmenden Flächen als mögliche Bedrohung für ein gedeihliches Zusammenleben in den örtlichen Gemeinschaften und ein mögliches Risiko für Schadenersatzzahlungen trotz Einhaltung der gesetzlichen Parameter empfunden.

So spricht sich die Mehrzahl der Gemeinden, welche eine Stellungnahme abgegeben haben, gegen die genannte Rückwidmungsverpflichtung aus und wird als mögliche Alternative zur Rückwidmungsverpflichtung des § 36 auch die Erhebung einer „Widmungsabgabe“ (gemeint ist eher eine „Baulandmobilisierungsabgabe“) als gemeindeeigene Abgabe genannt. Dies auch vor dem Hintergrund, dass etliche Gemeinden gerade im Falle einer in Anspruch genommenen Sicherstellung rechtliche Unsicherheiten bei einer Rückwidmung orten.

§§ 38 f

Verfahrensrechtliche Bestimmungen betreffend die Änderung des Flächenwidmungsplanes

Auch aus Sicht des Kärntner Gemeindebundes wäre es erstrebenswert, diese Bestimmung dahingehend zu ergänzen, dass der Flächenwidmungsplan nach der rechtskräftigen Genehmigung der Landesregierung beziehungsweise im vereinfachten Verfahren nach Beschlussfassung entsprechend § 15 Kärntner Allgemeine Gemeindeordnung, K-AGO, LGBl. Nr. 66/1998, idgF., kundzumachen ist.

Dies scheint allein schon deshalb notwendig zu sein, damit jedermann – auch verfahrensunkundige Bürger - den Verfahrensablauf nachvollziehen kann. Dasselbe gilt auch für § 39 (Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes).

Weiters wird auch darauf hingewiesen, dass es bis dato des Öfteren Probleme mit der elektronischen Amtstafel gab und sohin auch die technische Umsetzung (Datenmenge udgl.) vorab abzuklären sein wird.

Im Verfahren für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan ist „jede Person“ berechtigt, eine Stellungnahme zu erstatten. Dies erscheint zu weit gefasst und sollte eventuell auf die derzeit geltende Bestimmung (§ 13 Abs 1 K-GPIG 1995 „jedermann, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht“) zurückgegriffen werden.

§ 40

Vereinfachtes Verfahren

Die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens auf die Festlegung von Bauland in Siedlungsschwerpunkten wird begrüßt. Es wird jedoch um Beseitigung des Spannungsfeldes des § 10 und des § 40 (siehe die Anmerkungen zu § 10 iVm Art. IV Abs. 11 des Entwurfs) ersucht.

Ebenso wäre aus Sicht zahlreicher Gemeinden die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens auf folgende Fälle wünschenswert:

- Widmungen innerhalb der Siedlungsschwerpunkte;
- Kleinere Widmungen als Arrondierungen und Abrundungen in allen Ortschaften und Weilern;
- Korrekturen bei den Hofstellenabgrenzungen;

§§ 47 ff

Bebauungsplan

Allgemein ist anzumerken, dass sich aus ha. Sicht die Verfahrensdauer aufgrund der vorgesehenen Kundmachungsfrist (acht Wochen) sowie der Übertragung der Zuständigkeit an das Amt der Kärntner Landesregierung entgegen der Zielsetzung dieses Gesetzes verlängern wird.

Hierzu, wie auch zur Kundmachung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes ist anzumerken, dass die Mehrzahl der Gemeinden eine Reduktion der Kundmachungsfristen auf zumindest sechs, wenn nicht gar vier Wochen als zielführend erachtet.

Kritisch festgehalten wird auch, dass keine verpflichtende Vorprüfung einer Teilbebauungsplanung vorgesehen ist. Dies kann wiederum zu einer zusätzlichen Verlängerung der Verfahrensdauer führen. Im Schnitt hat das Genehmigungsverfahren einschließlich der Kundmachungsfrist eines Teilbebauungsplanes bis dato ca. 3 - 4 Monate gedauert. Diese relativ kurze Verfahrensdauer wird aufgrund der Neuregelung, welche unter anderem zu einer Verfahrensbeschleunigung beitragen soll, nicht mehr umsetzbar sein, da das Amt der Kärntner Landesregierung 132 Gemeinden zu betreuen haben wird.

Im Verfahren für den Beschluss eines Bebauungsplanes ist „jede Person“ berechtigt, eine Stellungnahme zu erstatten. Dies erscheint wiederum überschießend und sollte eventuell auf die derzeit geltende Bestimmung, welche auf § 13 K-GPIG 1995 verweist („jedermann, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht“), zurückgegriffen werden.

§ 49

Gestaltungsplan

Gestaltungspläne konnten bereits aufgrund des § 25 Abs. 9 K-GPIG erlassen werden, wobei auch auf diese die qualitativen und verfahrensseitigen Anforderungen für Bebauungspläne anzuwenden waren. Aus Sicht unserer Interessenvertretung kommt jedoch Gestaltungsplänen im Vergleich zu Teilbebauungsplänen eine verhältnismäßig untergeordnete Bedeutung zu. Vor diesem Hintergrund wird um Aufklärung ersucht, welcher Mehrwert durch die Möglichkeit der Erlassung eines Gestaltungsplans im Vergleich zur Erlassung eines Teilbebauungsplans intendiert wird.

§§ 53 ff

Privatwirtschaftliche Maßnahmen

Begrüßt wird, dass nunmehr der Katalog der im Wege der Vertragsraumordnung geschaffenen Gestaltungsformen erweitert wird. Ausdrücklich begrüßt wird die Schaffung einer Bestimmung, mit welcher die Übertragung von Planungskosten ermöglicht wird. Ebenso wird die Möglichkeit der Zurverfügungstellung von Flächen für förderbare Wohngebäude im Sinne des K-WBFG zu angemessenen Preisen begrüßt.

Art. IV

Übergangsbestimmungen:

Bei einer Novelle dieser Größenordnung und strategischen Relevanz kommt der Auslegung der Übergangsbestimmungen besondere Bedeutung zu. Aus diesem Grund verwundert, dass gerade dieser Bereich des Entwurfs ohne erläuternde Bemerkungen das Auslangen finden muss.

Darüber hinaus ist aufklärungsbedürftig, warum – im Gegensatz zur Anwendung der bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Rechtslage auf die Genehmigung von Verordnungen der Gemeinde (nach Abs. 5), die im Gemeinderat bereits beschlossen wurden, bei „eingeleiteten“ Verfahren (Abs. 4) im Laufe des Verfahrens ein Wechsel der verfahrensrelevanten Rechtsgrundlage stattfinden soll. Die bis zum Inkrafttreten des Gesetzes bereits durchgeführten Verfahrensschritte würden damit gegenstandslos und müssten möglicherweise auf der Grundlage der neuen Rechtsgrundlage wiederholt werden. Es wird um dahingehende Harmonisierung ersucht, dass alle „eingeleiteten“ Verfahren (mit und ohne Gemeinderatsbeschluss) nach der geltenden Rechtslage zu Ende geführt werden können.

Gemäß Abs. 8 treten mit Inkrafttreten dieses Gesetzes Sonderwidmungen nach § 8 Abs. 7 K-GPIG 1995 (allgemeine Sonderwidmung für Einkaufszentren im Rahmen der Vorgaben eines Entwicklungsprogramms) und Sonderwidmungen nach § 8 Abs. 10 (allgemeine Sonderwidmungsbestimmung für Veranstaltungszentren) außer Kraft. Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sind innerhalb eines Jahres (!) nach dem Inkrafttreten des Gesetzes anzupassen. Diese Bestimmung widerspricht sowohl der Frist des Abs. 9 (Verordnungen der Gemeinden sind binnen fünf Jahren an die neue Rechtslage anzupassen) als auch der logischen Abfolge der Planungsinstrumente (ÖEK, dann Flächenwidmungsplan, dann Bebauungsplan).

Aufgrund des Abs. 9 haben Gemeinden die bestehenden örtlichen Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne, integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, sofern sie den Bestimmungen des Gesetzes nicht entsprechen, spätestens binnen fünf Jahren ab Inkrafttreten des Gesetzes an die Bestimmungen des K-ROG 2020 anzupassen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass einzelne Gemeinden eine fast dreistellige Anzahl an derartigen Verordnungen zu evaluieren haben und alleine die Überprüfung dieser Verordnungen im Hinblick auf die Übereinstimmung mit dem K-ROG 2020 sämtliche Kapazitäten der befassten Bediensteten und einer großen Anzahl externer Fachplaner binden wird. Ebenso dürften selbst bei der Minimalannahme, dass je Gemeinde ein örtliches Entwicklungskonzept, ein Flächenwidmungsplan und ein Bebauungsplan anzupassen sind, binnen fünf Jahren rund 400 Verordnungen zu adaptieren sein, was auch die Kapazitäten der einschlägigen Planungsbüros in diesem Zeitraum übersteigen dürfte. Dass diese Minimalannahme nicht realistisch ist, zeigt der Umstand, dass allein die Stadtgemeinden Wolfsberg und St. Andrä im Lavanttal an die 150 Verordnungen zu adaptieren haben dürften. In Summe wird daher von mehreren tausend zu adaptierenden Verordnungen auszugehen sein, welche im genannten Zeitraum weder organisatorisch, noch finanziell bewältigt werden können.

Eine Erstreckung dieser Frist erscheint daher allein schon aus Gründen der faktischen organisatorischen, jedoch auch aus Gründen der finanziellen Umsetzungsmöglichkeit geboten. Dies insbesondere, da ein Überschreiten der Frist des Abs. 9 gemäß Abs. 10 zu einem gänzlichen Änderungsverbot (bzw. Genehmigungsverbot) des Flächenwidmungsplans der betroffenen Gemeinde führt.

Darüber hinaus wird eine finanzielle Unterstützung der Gemeinden bei der Anpassung ihrer sämtlichen Raumordnungsinstrumente erforderlich sein, um den Vorgaben des K-ROG 2020 entsprechen zu können.

Zusammenfassung

Positive Aspekte:

- Es wurden die meisten im Vorfeld deponierten Forderungen der Gemeinden und des Kärntner Gemeindebundes umgesetzt.
- So wurde das Örtliche Entwicklungskonzept aufgewertet und innerhalb von definierbaren Siedlungsschwerpunkten massive Verfahrensbeschleunigungen ermöglicht.
- Auch besteht die Wahlmöglichkeit zwischen einem Vorprüfungsverfahren bei der Gemeindeaufsicht und einem raumordnungsfachlichen Gutachten (dessen Kosten an dringliche Interessenten mittels privatrechtlicher Vereinbarung weitergegeben werden können).
- Die Möglichkeit befristeter Baulandwidmungen ist aus Flexibilitätsgründen und bei nicht widmungskonformer Nutzung (Baulandhortung etc.) zu begrüßen.
- Auch, dass man zu seit mehr als 20 Jahren nicht bebautem Bauland durch die Setzung einer nachträglichen Frist von 10 Jahren für die widmungsgemäße Bebauung Zugriff erlangen kann, im Sinne der Baulandmobilisierung positiv.
- Ebenso wurde eine raumordnungsrechtlich tragbare Lösung für die Revitalisierung von ehemaligen Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe geschaffen, was insbesondere in Oberkärnten ein zentrales Thema ist.
- Die Ausweitung von Möglichkeiten der entschädigungslosen Rückwidmung (in klar definierten Fällen) ist aus budgetären Gründen positiv für die Gemeinden. Gemeinden gehen hier ohnedies mit Bedacht vor.
- Bei der Vertragsraumordnung wurde auch die Möglichkeit geschaffen, dass nach Ablauf einer Frist für die Bebauung ein Grundstück für den geförderten Wohnbau zu einem angemessenen Preis zur Verfügung gestellt wird.

Kritische Punkte:

- Aufgrund des (nicht überall im selben Ausmaß gegebenen) Baulandüberhangs kann die Beschränkung neuer Baulandwidmungen unter der Auflage einer Rückwidmung derselben Fläche einige Gemeinden, die sich Entschädigungen für derartige Rückwidmungen nicht leisten können, in die Bredouille bringen, da bis nachträgliche Bebauungsfristen greifen, nach denen eine entschädigungslose Rückwidmung möglich ist, im schlimmsten Fall ein Widmungsstopp droht.
- Etliche Rückmeldungen von Gemeinden beziehen sich auf die Übergangsfrist von fünf Jahren, innerhalb derer die örtlichen Entwicklungskonzepte, die Flächenwidmungspläne und die Bebauungs- und Teilbebauungspläne an die neue Rechtslage anzupassen sind. Diese scheint vor dem Hintergrund das mehrere Hundert oder eher mehrere Tausend Verordnungen binnen fünf Jahren umgeplant, geprüft, erlassen, kundgemacht und auch finanziert werden müssen, überambitioniert. Ebenso sind einige Detailfristen bei EKZ-Sonderwidmungen zu streichen (da die Frist für die Änderung von Einzelwidmungen nur ein Jahr beträgt).
- Ebenso findet sich im Gesetz eine Verpflichtung, Bauland, das den zehnjährigen Baulandbedarf übersteigt, rückzuwidmen. Hier besteht Unsicherheit für viele Gemeindevertreter, wie verfassungskonform vorzugehen ist. Entscheidend ist hier sicherlich, vergleichbare Fälle gleich zu behandeln und das Allgemeinwohl und eine zukunftssträchtige Planung der Entwicklung der

Gemeinde vor Einzelinteressen zu stellen. Derartige Entscheidungen zu begründen und zu kommunizieren, wird die Gemeinden, ihre Bediensteten und ihre politischen Vertreter nicht nur rechtlich, sondern auch menschlich vor große Herausforderungen stellen.

- Zu überlegen wäre daher als Alternative eine Baulandmobilisierungsabgabe.

Unterschiedliche Sichtweisen zum Gesetz und mögliche Ursachen:

- Das Gesetz bietet zweifellos Chancen und Risiken für BürgerInnen und Gemeinden. Je nachdem, welche Gemeinde betrachtet wird, wird die Gewichtung der Chancen und Risiken unterschiedlich ausfallen.
- Während Gemeinden, die über Jahrzehnte konsequent an Bereinigungen gearbeitet haben, weniger Probleme haben und sich dynamisch entwickelnde Gemeinden dringend Steuerungsinstrumente brauchen, gibt es auch Gemeinden, wo um die Bindung einzelner Familien an die Gemeinde und gegen die Abwanderung erbittert gekämpft wird. In diesen Gemeinden ist sicherlich mehr Einfallsreichtum und auch Unterstützung des Landes und aller Partner gefragt als in anderen.
- Aber auch hier gilt, dass mit den neuen Instrumenten deutlich mehr Dynamik geschaffen werden kann, als mit der bestehenden Rechtslage und komplexe und vielschichtige Problemstellungen weder isoliert durch beliebige Widmungen, noch durch das K-ROG 2020 allein lösbar sind.

Grundsätzliche Feststellungen und konkrete Forderungen:

Grundsätzliche Feststellungen:

Der Kärntner Gemeindebund war in Verhandlungen und Diskussionsprozesse betreffend ein neues Raumordnungsgesetz von 2014 bis Ende 2017 immer wieder – formell wie informell – eingebunden.

In der laufenden Legislaturperiode wurde er – als Interessenvertretung von 130 Städten und Gemeinden Kärntens – strukturell und bewusst – aus Verhandlungen ausgeklammert. Die durchaus interessante Vorstellung von grundlegenden Überlegungen zur Raumordnung bei Bezirkssitzungen des Kärntner Gemeindebundes und die Präsentation eines koalitionär endverhandelten Gesetzesentwurfs kann nicht mit einer strukturellen und frühzeitigen Einbindung in den Entstehungsprozess eines Gesetzes gleichgesetzt werden. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass durch Landesparteien ausgewählte (teilweise ehemalige) Mitglieder des Landesvorstandes des Kärntner Gemeindebundes eingebunden waren, zumal diese offenbar zur Verschwiegenheit über Verhandlungsergebnisse verpflichtet waren.

Ungeachtet der aus Sicht unserer Interessenvertretung mehr als berechtigten Kritik an dieser Vorgehensweise ist – wie auch in der Raumordnung selbst – das Allgemeininteresse (eine rasche Umsetzung eines neuen und zukunftsgerichteten Raumordnungsgesetzes) vor das Einzelinteresse (persönliche und organisatorische Eitelkeiten) zu stellen. Ein Weg „zurück an den Start“ wäre daher nicht zielführend, da er die Wahrscheinlichkeit auf eine notwendige Reform deutlich verringern würde.

Konkrete Forderungen:

1. Angesichts der vielfach noch nicht abschätzbaren Folgen des Gesetzesentwurfs ist von einem Inkrafttreten des Gesetzes mit 01.01.2020 abzusehen.
2. Die so gewonnene Zeit ist für die Ausräumung der Vorbehalte und Unsicherheiten der Kommunen, welche das Gesetz aufgrund bundesverfassungsgesetzlicher Kompetenzzuschreibung im eigenen Wirkungsbereich zu vollziehen haben, zu verwenden.
3. So sind die Entscheidungsparameter der Landesregierung für die Festlegung von Siedlungsschwerpunkten offenzulegen (angesichts des geplanten Inkrafttretens des Gesetzes mit 01.01.2020 müssen wohl auch die Inhalte der diesbezüglichen Durchführungsverordnung bereits bekannt sein) und anhand von ausgewählten Pilotgemeinden im Hinblick auf ihre Praxistauglichkeit und Wirkungen zu erproben.

4. Widersprüche bzw. Unklarheiten betreffend Planungszeiträume, Überprüfungsfristen und Inkrafttretensbestimmungen sowie Spannungsverhältnisse zwischen einzelnen Gesetzespassagen sind restlos auszuräumen.
5. Sich für die Gemeinden aufgrund des Gesetzes ergebende neue Aufgaben sind transparent darzustellen (z.B. welche Daten sind in welchen Intervallen für den Raumordnungskataster zu liefern?).
6. Bei Kundmachungsfristen und dem Grad der Einbindung in Verfahren ist auf wesentliche Interessen der möglichen Betroffenen und verwaltungsökonomische Verfahrensdauern abzustellen (Kundmachungsfristen von acht Wochen konterkarieren die Intention der Verfahrensbeschleunigung).
7. Ebenso ist sowohl zur Schonung der Gemeindefinanzen als auch der Widmungswerber vom Erfordernis zusätzlicher raumordnungsfachlicher Gutachten (ausgenommen Gutachten als Alternative zum Vorprüfungsverfahren, vor allem jedoch gilt dies für Umwidmungen in Siedlungsschwerpunkten) abgesehen werden.
8. Unklare Termini (wie z.B. „Baubeginn“ oder „widmungsgemäße Bebauung“) sind durch Legaldefinition bzw. zumindest durch Klarstellung in den Erläuterungen zu konkretisieren.
9. Ein totaler Widmungsstopp sowie nicht finanzierbare Entschädigungsverpflichtungen für Gemeinden ist durch eine Entschärfung des Regelungskomplexes der §§ 15, 36 und 37 oder die Einführung einer alternativen Baumobilisierungsabgabe zu vermeiden.
10. Betreffend Betriebswohnungen in Gewerbegebieten sind gelindere Mittel als ein Verbot zu prüfen, da praktische Notwendigkeiten deren Existenz vielfach erfordern.
11. Bei Einkaufszentren ist das Primat der Ansiedelung in Stadt- und Ortskernen vor dem Hintergrund der Innenentwicklung nachvollziehbar. Es sollte jedoch eine sachliche Differenzierung nach Warengruppen ins Auge gefasst werden.
12. Aufgrund der gewachsenen Siedlungsstrukturen ist von dem Grundsatz, dass eine Gemeinde nur einen Stadt- bzw. Ortskern haben kann, abzugehen. Ein Wildwuchs an (de facto) EKZ-Flächen soll jedoch ungeachtet dessen bereits im Gesetz selbst verhindert werden.
13. Das vereinfachte Verfahren sollte aus verwaltungsökonomischer Sicht zumindest in nachfolgenden Fällen zur Anwendung kommen:
 - Widmungen innerhalb der Siedlungsschwerpunkte;
 - Kleinere Widmungen als Arrondierungen und Abrundungen in allen Ortschaften und Weilern;
 - Korrekturen bei den Hofstellenabgrenzungen;
14. Bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes eingeleitete Verfahren (mit oder ohne Vorliegen eines Gemeinderatsbeschlusses) sind einheitlich nach der derzeit geltenden Rechtslage zu Ende zu führen.
15. Die systematisch zu hinterfragende einjährige Frist zur Festlegung einer neuen Widmung für außer Kraft tretende EKZ-Sonderwidmungen ist ersatzlos zu streichen, da aufgrund des Abs. 12 (genehmigter Bestand an EKZ) ohnehin keine nachteilige Auswirkung zu erwarten ist.
16. Die Frist, innerhalb derer Städte und Gemeinden ihre örtlichen Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und Teilbebauungspläne an die neue Rechtslage anzupassen haben, ist auf zehn Jahre auszuweiten.
17. Für die Gemeinden muss eine finanzielle Unterstützung für sich daraus ergebende Kosten sichergestellt werden.
18. Der Sanktionsmechanismus, dass eine Änderung des Flächenwidmungsplanes bei Fristversäumnis kategorisch ausgeschlossen ist, ist ersatzlos zu streichen, zumal die wesentlichen Vorteile des vorliegenden Entwurfs ohnehin nur ab der Festlegung eines neuen örtlichen Entwicklungskonzeptes genutzt werden können und dies bereits eine wesentliche Benachteiligung säumiger Gemeinden darstellen würde.

Mit dem nachdrücklichen Ersuchen um die Berücksichtigung der oben genannten Einwendungen verbleibt

mit freundlichen Grüßen

Der Präsident:

gez. Bgm. Peter Stauber