

# LANDESGESETZBLATT FÜR KÄRNTEN

Jahrgang 2021

Ausgegeben am 26. Juli 2021

www.ris.bka.gv.at

59. Gesetz: Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, Kärntner Grundstücksteilungsgesetz, Kärntner Umweltplanungsgesetz und Kärntner Bauordnung 1996; Änderung

59. Gesetz vom 29. April 2021, mit dem ein Gesetz über die überörtliche und örtliche Raumordnung (Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021) erlassen wird sowie das Kärntner Grundstücksteilungsgesetz, das Kärntner Umweltplanungsgesetz und die Kärntner Bauordnung 1996 geändert werden

Der Landtag von Kärnten hat beschlossen:

## Artikel I

Gesetz über die überörtliche und örtliche Raumordnung (Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021)

### Inhaltsverzeichnis

#### 1. Hauptstück

##### Allgemeine Bestimmungen

§ 1	Geltungsbereich
§ 2	Ziele und Grundsätze der Raumordnung
§ 3	Bestandsaufnahme und Raumforschung
§ 4	Raumordnungskataster
§ 5	Informationspflichten für Seveso-Betriebe
§ 6	Raumverträglichkeitsprüfung

#### 2. Hauptstück

##### Überörtliche Raumordnung

§ 7	Überörtliche Entwicklungsprogramme
§ 8	Wirkung der überörtlichen Entwicklungsprogramme

#### 3. Hauptstück

##### Örtliche Raumordnung

##### 1. Abschnitt

##### Örtliches Entwicklungskonzept

§ 9	Örtliches Entwicklungskonzept
§ 10	Festlegung von Siedlungsschwerpunkten
§ 11	Überprüfung des örtlichen Entwicklungskonzepts
§ 12	Verfahren für den Beschluss über das örtliche Entwicklungskonzept

##### 2. Abschnitt

##### Festlegungen im Flächenwidmungsplan

§ 13	Flächenwidmungsplan
§ 14	Ersichtlichmachungen im Flächenwidmungsplan
§ 15	Bauland
§ 16	Baugebiete
§ 17	Dorfgebiet
§ 18	Wohngebiet
§ 19	Kurgebiet

§ 20	Gewerbegebiet
§ 21	Geschäftsgebiet
§ 22	Industriegebiet
§ 23	Gemischte Baugebiete
§ 24	Sondergebiete
§ 25	Aufschließungsgebiete
§ 26	Verkehrsflächen
§ 27	Grünland
§ 28	Bauliche Anlagen im Grünland
§ 29	Vorbehaltsflächen
§ 30	Sonderwidmungen Apartmenthäuser, sonstige Freizeitwohnsitze und Hoteldörfer
§ 31	Orts- und Stadtkerne
§ 32	Einkaufszentren

### **3. Abschnitt Änderungen im Flächenwidmungsplan**

§ 33	Regelmäßige Überprüfung des Flächenwidmungsplanes
§ 34	Änderung des Flächenwidmungsplanes
§ 35	Bebauungsfrist
§ 36	Rückwidmungen
§ 37	Entschädigungen

### **4. Abschnitt Verfahren**

§ 38	Verfahren für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan
§ 39	Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes
§ 40	Vereinfachtes Verfahren
§ 41	Verfahren zur Festlegung und zur Freigabe von Aufschließungsgebieten
§ 42	Verfahren zur Festlegung von Orts- und Stadtkernen

### **5. Abschnitt Wirkung des Flächenwidmungsplanes**

§ 43	Wirkung des Flächenwidmungsplanes
§ 44	Ausnahmen von der Wirkung des Flächenwidmungsplanes
§ 45	Einzelbewilligungen

### **6. Abschnitt Befristete Bausperre**

§ 46	Befristete Bausperre
------	----------------------

### **7. Abschnitt Bebauungsplanung**

§ 47	Genereller Bebauungsplan
§ 48	Teilbebauungsplan
§ 49	Gestaltungsplan
§ 50	Änderung eines Bebauungsplans
§ 51	Verfahren für den Beschluss über einen Bebauungsplan

### **8. Abschnitt Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung**

§ 52	Integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
------	-------------------------------------------------

### **9. Abschnitt Vertragsraumordnung**

§ 53	Privatwirtschaftliche Maßnahmen
§ 54	Besondere Vertragsinhalte

### **4. Hauptstück Raumordnungsbeirat**

§ 55	Raumordnungsbeirat
§ 56	Zusammensetzung des Raumordnungsbeirates
§ 57	Sitzungen des Raumordnungsbeirates

## **5. Hauptstück Schlussbestimmungen**

§ 58	Automationsunterstützte Vollziehung
§ 59	Eigener Wirkungsbereich
§ 60	Verweisungen

## **1. Hauptstück Allgemeine Bestimmungen**

### **§ 1 Geltungsbereich**

(1) Dieses Gesetz regelt die überörtliche und örtliche Raumordnung.

(2) Soweit durch dieses Gesetz der Zuständigkeitsbereich des Bundes berührt wird, ist es so auszulegen, dass sich keine über die Zuständigkeit des Landes hinausgehende Wirkung ergibt. Insbesondere gilt dieses Gesetz nicht für planende Maßnahmen

1. des Verkehrswesens bezüglich Bundesstraßen, Eisenbahnen, Seilbahnen, Luftfahrt oder Schifffahrt,
2. des Bergwesens,
3. des Wasserrechts,
4. des Forstwesens,
5. in militärischen Angelegenheiten.

### **§ 2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

(1) Ziele der Raumordnung sind:

1. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind möglichst zu schützen und pfleglich zu nutzen.
2. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Vielfalt und die Eigenart der Kärntner Landschaft und die Identität der Regionen des Landes sind zu bewahren. Der freie Zugang zu Seen, öffentlichen Gewässern und sonstigen Naturschönheiten ist nach Möglichkeit zu sichern.
3. Für die einzelnen Regionen des Landes ist unter Bedachtnahme auf die jeweiligen räumlichen und strukturellen Gegebenheiten und ihre Entwicklungsmöglichkeiten eine bestmögliche Entwicklung der Wirtschafts- und Sozialstruktur anzustreben. Dabei ist für eine entsprechende Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung Vorsorge zu treffen.
4. Die Bevölkerung ist vor Gefährdungen durch Naturgewalten sowie vor vermeidbaren Umweltbelastungen durch eine entsprechende Entwicklung der Siedlungs- und Freiraumstruktur und Standortplanung bei dauergenutzten Einrichtungen soweit als möglich zu schützen.
5. Die Grundversorgung der Bevölkerung mit häufig benötigten öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen in ausreichendem Umfang, in angemessener Qualität und in zumutbarer Entfernung ist sicherzustellen und weiterzuentwickeln.
6. Die Siedlungsstruktur ist unter Bedachtnahme auf die historisch gewachsene zentralörtliche Gliederung des Landes derart zu entwickeln, dass eine bestmögliche Abstimmung der Standortplanung für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen, Dienstleistungs- und Erholungseinrichtungen unter weitestgehender Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen erreicht wird. Dabei sind eine möglichst sparsame Verwendung von Grund und Boden sowie eine Begrenzung und räumliche Verdichtung der Bebauung anzustreben und eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Siedlungsstrukturen sind durch Maßnahmen der Orts- und Regionalentwicklung zu unterstützen.
7. Die räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft sind langfristig sowohl in zentralörtlichen wie in peripheren Bereichen unter Bedachtnahme auf die jeweils unterschiedlichen Gegebenheiten zu sichern und zu verbessern; dabei ist insbesondere auf die Standorterfordernisse für die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben der Industrie und des Gewerbes, von Dienstleistungsbetrieben und Betrieben und Anlagen der Energieversorgung, die künftige Verfügbarkeit von Roh- und Grundstoffen, die Arbeitsmarktsituation sowie auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen benachbarter Siedlungsräume und der naturräumlichen Umwelt Bedacht zu nehmen.
8. Der Fortbestand einer existenzfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft ist durch die Erhaltung und Verbesserung der dazu erforderlichen räumlichen Voraussetzungen sicherzustellen. Dabei ist insbesondere auf die Verbesserung der Agrarstruktur, den Schutz und die Pflege der Na-

- tur- und Kulturlandschaft und auf die Erhaltung ausreichender bewirtschaftbarer Nutzflächen Bedacht zu nehmen.
9. Die räumlichen Voraussetzungen für einen leistungsfähigen Tourismus sind unter Bedachtnahme auf die soziale Tragfähigkeit und die ökologische Belastbarkeit des Raumes sowie die Erfordernisse des Landschafts- und Naturschutzes zu erhalten und weiterzuentwickeln.
  10. Die Verkehrsbedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft sind unter Beachtung der bestehenden Strukturen und unter Berücksichtigung der Umwelt, der Gesundheit der Bevölkerung und des Landschaftsschutzes zu decken.
  11. Im Hinblick auf bestehende und zu schaffende Versorgungsstrukturen ist für entsprechende Entsorgungsstrukturen ausreichend Vorsorge zu treffen.
  12. Gebiete mit nutzbaren Wasser- und Rohstoffvorkommen sind von Nutzungen freizuhalten, die eine künftige Erschließung verhindern würden.
  13. Im Sinne einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden ist eine Wiederverwertung von Flächen, die ihre bisherige Funktion und Nutzung verloren haben, anzustreben (Flächenrecycling).
  14. Gebiete und Flächen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit in der Lage sind, ökologische Funktionen zu erfüllen und die Nutzung natürlicher Ressourcen zu ermöglichen (Ökosystemleistungen), sind zu sichern und nach Möglichkeit von Nutzungen freizuhalten, die ihre Funktionsfähigkeit nicht bloß geringfügig beeinträchtigen. Die Freiraumstruktur ist insbesondere unter Bedachtnahme auf langfristig von Bebauung freizuhalten Freiräume sowie auf diese verbindende Elemente derart zu entwickeln, dass die Anordnung freiraumgebundener Nutzungen unter weitestgehender Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen erreicht und weitere Fragmentierungen zusammenhängender Gebiete möglichst vermieden werden.
  15. Bei der Festlegung von Gebieten, die eine wesentliche Funktion für die Wirtschafts-, Siedlungs-, Erholungs- oder Versorgungsentwicklung einer Region aufweisen, ist auf die damit verbundenen voraussichtlichen Auswirkungen auf den Verkehr Bedacht zu nehmen; es ist insbesondere deren Erreichbarkeit mit Angeboten des öffentlichen Personennahverkehrs und des Personenregionalverkehrs anzustreben.
  16. Zum Zweck der Verhütung schwerer Unfälle im Sinne des § 2 Z 12 K-SBG und zur Begrenzung ihrer Folgen für die menschliche Gesundheit und die Umwelt haben das Land und die Gemeinden die Ansiedelung von Seveso-Betrieben im Sinne von § 2 Z 1 K-SBG und die Änderung bestehender derartiger Betriebe zu überwachen sowie neue Entwicklungen in an derartige Betriebe angrenzenden Gebieten, einschließlich von Verkehrsflächen, öffentlich genutzten Örtlichkeiten und Siedlungsgebieten zu berücksichtigen, wenn diese Ansiedelungen, Änderungen oder Entwicklungen Ursache von schweren Unfällen sein können oder das Risiko im Sinne des § 2 Z 15 K-SBG eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.
  17. Die Integration und der Einsatz von erneuerbarer Energie ist zu berücksichtigen. Erneuerbare Energie im Sinne dieses Gesetzes ist Energie aus erneuerbaren, nichtfossilen Energiequellen, das heißt Wind, Sonne (Solarthermie und Photovoltaik), geothermische Energie, Umgebungenergie, Gezeiten-, Wellen- und sonstige Meeresenergie, Wasserkraft, und Energie aus Biomasse, Depo-niegas, Klärgas und Biogas.
- (2) Bei der Verfolgung der Ziele nach Abs. 1 sind folgende Grundsätze zu beachten:
1. Die Ordnung des Gesamttraumes hat die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume zu berücksichtigen. Ordnennde Maßnahmen in den Teilräumen haben sich in die Ordnung des Gesamttraumes einzufügen. Auf ordnende Maßnahmen in benachbarten Teilräumen der angrenzenden Länder und des benachbarten Auslandes ist Bedacht zu nehmen.
  2. Rechtswirksame raumbedeutsame Maßnahmen und Pläne von Gebietskörperschaften sind zu berücksichtigen, die örtliche Raumordnung hat der überörtlichen Raumordnung zu entsprechen; auf raumbedeutsame Maßnahmen und Pläne anderer Planungsträger, deren Planungen im öffentlichen Interesse liegen, ist Bedacht zu nehmen.
  3. Bei allen raumbedeutsamen Planungen ist auf die Lebensbedingungen künftiger Generationen Rücksicht zu nehmen. Dabei ist ein Ausgleich zwischen den berechtigten Erfordernissen der wirtschaftlichen Entwicklung und der Ökologie anzustreben.
  4. Die Siedlungsentwicklung hat sich an den bestehenden Siedlungsgrenzen und an den bestehenden oder mit vertretbarem Aufwand zu schaffenden Infrastruktureinrichtungen zu orientieren, wobei auf deren größtmögliche Wirtschaftlichkeit Bedacht zu nehmen ist. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die Deckung des ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes der Bevölkerung

und die Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft anzustreben.

5. Absehbare Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen des Raumes sind nach Möglichkeit zu vermeiden oder zumindest auf ein vertretbares Ausmaß zu verringern.
6. Den Interessen des Gemeinwohles sowie den sonstigen öffentlichen Interessen kommt unter Wahrung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte der Bürger der Vorrang gegenüber den Einzelinteressen zu.
7. Die Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden; die Innenentwicklung der Siedlungsstruktur hat Vorrang vor deren Außenentwicklung.

(3) Insoweit die Ziele nach Abs. 1 miteinander konkurrieren, ist bei der Abwägung, welche vorrangig zu verfolgen sind, von den Grundsätzen nach Abs. 2 auszugehen.

### § 3

#### **Bestandsaufnahme und Raumforschung**

Die Landesregierung hat im Sinne einer Raumforschung die für die überörtliche Raumordnung bedeutsamen Gegebenheiten zu erheben (überörtliche Bestandsaufnahme). Die Gemeinden haben im Sinne einer Raumforschung die für die örtliche Raumplanung bedeutsamen Gegebenheiten zu erheben (örtliche Bestandsaufnahme).

### § 4

#### **Raumordnungskataster**

(1) Die Landesregierung hat einen Raumordnungskataster einzurichten und zu führen. In den Raumordnungskataster sind die das Landesgebiet oder Teile des Landesgebietes betreffenden raumbedeutsamen Grundlagendaten, Maßnahmen und Pläne aufzunehmen. Die Gemeinden haben die zur Führung des Raumordnungskatasters notwendigen Daten an die Landesregierung zu übermitteln.

(2) Jede Person darf in den Raumordnungskataster Einsicht nehmen und Abschriften erstellen, soweit dem gesetzliche Verschwiegenheitspflichten nicht entgegenstehen.

### § 5

#### **Informationspflichten für Seveso-Betriebe**

Betriebsinhaber im Sinne des § 2 Z 20 K-SBG sowie Projektwerber von Seveso-Betrieben im Sinne des § 2 Z 1 K-SBG sind verpflichtet, der Landesregierung und den zuständigen Gemeinden auf deren Verlangen ausreichende Informationen über Art und Ausmaß der vom jeweiligen Betrieb ausgehenden Gefahren im Sinne des § 2 Z 14 K-SBG, über die Gefährdungsbereiche und über die zur Beurteilung des Gefährdungspotentials maßgeblichen Umstände zu erteilen, soweit dies zur Wahrnehmung deren Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist.

### § 6

#### **Raumverträglichkeitsprüfung**

(1) Die Landesregierung darf über Veranlassung des Projektwerbers und in Zusammenarbeit mit diesem bei einem geplanten Vorhaben, von dem über das Gebiet einer Gemeinde hinausgehende erhebliche Auswirkungen auf die Raumstruktur zu erwarten sind, zur Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen die Durchführung einer Raumverträglichkeitsprüfung veranlassen, wenn der Betreiber die zur grundsätzlichen Beurteilung der raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens erforderlichen fachlichen Unterlagen zur Verfügung stellt.

(2) Im Rahmen der Raumverträglichkeitsprüfung sind die abschätzbaren raumbedeutsamen Auswirkungen bei einer Verwirklichung des Vorhabens insbesondere auf die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die regionale Wirtschaft, den Arbeitsmarkt und die Umwelt zu erheben und zusammenfassend darzustellen.

(3) Auf der Grundlage der Darstellung gemäß Abs. 2 ist die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen und anderen bekannten Vorhaben und Planungsabsichten zu beurteilen. Gegebenenfalls dürfen auch aus raumordnungspolitischer Sicht sinnvolle Modifikationen des Vorhabens oder Alternativen zu dem Vorhaben dargestellt werden.

(4) Die Darstellung gemäß Abs. 2 und die Beurteilung gemäß Abs. 3 bilden das Raumverträglichkeitsgutachten.

(5) Mit der Erstellung des Raumverträglichkeitsgutachtens dürfen unter Verpflichtung zur Wahrung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen auch geeignete Sachverständige, die nicht Amtssachverständige

ge sind, oder fach einschlägige wissenschaftliche Institute des universitären oder außeruniversitären Bereiches beauftragt werden.

## **2. Hauptstück Überörtliche Raumordnung**

### **§ 7**

#### **Überörtliche Entwicklungsprogramme**

(1) Die Landesregierung hat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung durch Verordnung überörtliche Entwicklungsprogramme zu beschließen, die die angestrebten Ziele für die Gestaltung und Entwicklung des jeweiligen Planungsraumes (Abs. 2) festzulegen und die zur Erreichung erforderlichen Maßnahmen aufzuzeigen haben.

(2) Überörtliche Entwicklungsprogramme dürfen für das gesamte Landesgebiet oder für einzelne Landesteile (Landesentwicklungsprogramme) und für einzelne Sachbereiche (Sachgebietsprogramme) beschlossen werden. Sie haben aus einem Textteil und – soweit erforderlich – aus zeichnerischen Darstellungen samt Planzeichenerklärung zu bestehen.

(3) Das Landesentwicklungsprogramm hat die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landesgebietes festzulegen. Im Landesentwicklungsprogramm sind insbesondere

1. die Ziele, Grundsätze und Maßnahmen der überörtlichen Raumordnung für das gesamte Landesgebiet im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung der räumlichen Strukturen zu konkretisieren,
2. die zentralen Orte und die von ihnen zu erfüllenden Funktionen innerhalb des Landesgebietes festzulegen und
3. die Zuordnung allgemeiner und überörtlicher Funktionen zu den Gemeinden

zu treffen.

(4) Die Sachgebietsprogramme haben aufbauend auf dem Landesentwicklungsprogramm für einzelne raumbezogene Sachgebiete überörtliche Vorgaben für die örtliche Raumordnung festzulegen. Soweit dies zur Erreichung einzelner überörtlicher Entwicklungsziele erforderlich ist, dürfen auch Richt- und Grenzwerte festgelegt werden. Die Sachgebietsprogramme dürfen grundsätzliche Aussagen insbesondere für folgende Bereiche enthalten:

1. die Zuordnung allgemeiner und überörtlicher Funktionen zu den Gemeinden;
2. die Ausweisung von Vorrangflächen für die Erweiterung oder Neuansiedlung von Betrieben mit besonderen Standortvoraussetzungen oder für zentrale Errichtungen von überörtlicher Bedeutung;
3. die Ausweisung von Vorrangflächen für die Errichtung von Verkehrswegen und Anlagen und Leitungen technischer Infrastrukturen von überörtlicher Bedeutung;
4. die Erklärung von Vorranggebieten für Freiraumnutzungen;
5. die Ausweisung von Gefährdungsbereichen und Retentionsräumen;
6. die Festlegung, dass in bestimmten Gemeinden oder Teilen von Gemeinden bestimmte Widmungen im Interesse des Schutzes des Siedlungsraumes vor nachteiligen Umwelteinflüssen, vor Naturgefahren oder vor Nutzungskonflikten unzulässig sind.

(5) Zu den überörtlichen Entwicklungsprogrammen sind Erläuterungen zu verfassen, die eine Bestandsaufnahme und Bewertung des jeweiligen Planungsraumes und eine Beurteilung seiner Entwicklungsmöglichkeiten in wirtschaftlicher, sozialer, ökologischer und kultureller Hinsicht zu enthalten haben. Diese Erläuterungen sind im Internet auf der Homepage der Landesregierung bereitzustellen.

(6) Entwicklungsprogramme sind zu ändern, wenn sich die maßgebliche Rechtslage oder die ursprünglichen Planungsvoraussetzungen geändert haben.

### **§ 8**

#### **Wirkung der überörtlichen Entwicklungsprogramme**

(1) Verordnungen und Bescheide auf Grundlage von Landesgesetzen dürfen nur im Einklang mit den überörtlichen Entwicklungsprogrammen erlassen werden.

(2) Entgegen den Bestimmungen des Abs. 1 erlassene Bescheide sind mit Nichtigkeit bedroht. Die Aufhebung ist nur innerhalb von fünf Jahren ab deren Rechtskraft zulässig. Die Zeit eines Verfahrens vor dem Verfassungsgerichtshof oder vor dem Verwaltungsgerichtshof ist in diese Frist nicht einzurechnen.

### **3. Hauptstück Örtliche Raumordnung**

#### **1. Abschnitt Örtliches Entwicklungskonzept**

##### **§ 9 Örtliches Entwicklungskonzept**

(1) Der Gemeinderat hat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und den überörtlichen Entwicklungsprogrammen durch Verordnung ein örtliches Entwicklungskonzept zu beschließen, das die Grundlage für die planmäßige Gestaltung und Entwicklung des Gemeindegebietes, insbesondere für die Erlassung des Flächenwidmungsplanes, bildet.

(2) Das örtliche Entwicklungskonzept hat aus einem Textteil und aus planlichen Darstellungen zu bestehen. Zum örtlichen Entwicklungskonzept sind Erläuterungen zu verfassen. Die Maßstäbe der planlichen Darstellungen und die Verwendung bestimmter Planzeichen hat die Landesregierung durch Verordnung zu regeln.

(3) Im örtlichen Entwicklungskonzept sind ausgehend von einer Erhebung der wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Gegebenheiten in der Gemeinde die Ziele der örtlichen Raumordnung für einen Planungszeitraum von zehn Jahren und die zu ihrer Erreichung erforderlichen Maßnahmen festzulegen. Dabei sind grundsätzliche Aussagen zu treffen insbesondere über:

1. die Stellung der Gemeinde in der Region und die Zuweisung von überörtlichen Funktionen;
2. die abschätzbare Bevölkerungsentwicklung und die angestrebte Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung;
3. den abschätzbaren Baulandbedarf unter Berücksichtigung der Bevölkerungs-, Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung;
4. die funktionale Gliederung des Gemeindegebietes unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion, die großräumige Anordnung des Baulandes und die zweckmäßigste räumliche und zeitliche Abfolge der Bebauung;
5. die Hauptversorgungs- und Hauptversorgungseinrichtungen (Energie- und Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung uä.), einschließlich Integration und Einsatz von erneuerbarer Energie;
6. die erforderliche Ausstattung der Gemeinde mit Erholungs-, Sport- und sonstigen Freizeiteinrichtungen;
7. die Freihaltung von Gebieten, die zur Erhaltung der freien Landschaft, zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Erhaltung ausreichender bewirtschaftbarer Nutzflächen für die bäuerliche Landwirtschaft, zur Sicherung der künftigen Verfügbarkeit von Roh- und Grundstoffen von Bedeutung sind;
8. die für die Aufschließung des Gemeindegebietes erforderlichen öffentlichen Verkehrswege einschließlich der Radwege;
9. die Siedlungsschwerpunkte einschließlich deren Funktion;
10. die Stärkung von Orts- oder Stadtkernen;
11. die Baulandmobilisierung;
12. die angestrebte Baustruktur und die bauliche Entwicklung der Gemeinde;
13. von Naturgefahren gefährdete Bereiche und Schadenspotentiale;
14. die Festlegung von Gebieten oder Grundflächen, die als Hochwasserabflussbereiche oder Hochwasserrückhalteräume freizuhalten sind;
15. die Abrundung von Bauland.

##### **§ 10 Festlegung von Siedlungsschwerpunkten**

(1) Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere darauf Bedacht zu nehmen, dass diese:

1. eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische innerörtliche Nutzungsvielfalt aufweisen;
2. mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtlichen Einrichtungen) ausgestattet sind;
3. Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen;

4. innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind;
5. innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind.

(2) In den planlichen Darstellungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes darf innerhalb eines Siedlungsschwerpunktes eine parzellenscharfe Festlegung von vorrangigen Entwicklungsgebieten erfolgen. Eine solche Festlegung darf nur erfolgen, wenn

1. die Grundflächen, die für eine Bebauung bestimmt sind, für eine Bebauung geeignet sind,
2. die Grundflächen eine weitere (zukünftige) zusammenhängende Bebauung zulassen,
3. die Grundflächen über eine dem Stand der Technik entsprechende Erschließung mit Einrichtungen der Energie- und Wasserversorgung, der Abwasser- und der Abfallentsorgung und des Verkehrs verfügen oder eine solche Erschließung mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand unter Bedachtnahme auf die im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung in absehbarer Zeit möglich ist und
4. durch die Siedlungsschwerpunkte die typischen und gewachsenen innerörtlichen oder innerstädtischen Strukturen unter Berücksichtigung der Zentrenhierarchie innerhalb des Gemeindegebietes gestärkt werden.

(3) Die parzellenscharfe Festlegung von vorrangigen Entwicklungsgebieten ist in den planlichen Darstellungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes durch eine Umfassungslinie darzustellen.

(4) Die Landesregierung darf mit Verordnung unter Bedachtnahme auf Abs. 1 bis 3 nähere Regelungen für die Festlegung von Siedlungsschwerpunkten und die parzellenscharfe Festlegung von vorrangigen Entwicklungsgebieten erlassen.

## **§ 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. Zu einem früheren Zeitpunkt darf das örtliche Entwicklungskonzept geändert werden, wenn öffentliche Interessen dies erfordern.

## **§ 12**

### **Verfahren für den Beschluss über das örtliche Entwicklungskonzept**

(1) Vor der Beschlussfassung ist der Entwurf des örtlichen Entwicklungskonzeptes einschließlich der Erläuterungen durch vier Wochen während der Amtsstunden im Gemeindeamt (Magistrat) zur öffentlichen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage zur öffentlichen Einsicht und die Bereitstellung im Internet sind nach den für die Kundmachung von Verordnungen der Gemeinde geltenden Bestimmungen kundzumachen. Jede Person ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist eine Stellungnahme zum Entwurf des örtlichen Entwicklungskonzeptes zu erstatten.

(2) Gleichzeitig mit der Auflage zur öffentlichen Einsicht ist der Entwurf des örtlichen Entwicklungskonzeptes einschließlich der Erläuterungen der Landesregierung, den sonst berührten Landes- und Bundesdienststellen, den angrenzenden Gemeinden und den in Betracht kommenden gesetzlichen Interessenvertretungen unter Einräumung einer Frist von vier Wochen zur Stellungnahme zu übermitteln.

(3) Nach Abschluss des Begutachtungsverfahrens gemäß Abs. 1 und 2 und vor der Beschlussfassung ist der überarbeitete Entwurf des örtlichen Entwicklungskonzeptes einschließlich der Erläuterungen und der eingelangten Stellungnahmen der Landesregierung zu übermitteln. Die Landesregierung hat der Gemeinde binnen drei Monaten eine abschließende fachliche Stellungnahme zu übermitteln.

(4) Wenn das beschlossene örtliche Entwicklungskonzept eine parzellenscharfe Festlegung von vorrangigen Entwicklungsgebieten innerhalb des Siedlungsschwerpunktes vorsieht, bedarf es zu seiner Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung. Die Gemeinde hat in diesen Fällen das örtliche Entwicklungskonzept einschließlich der Erläuterungen, der eingelangten Stellungnahmen und der Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates der Landesregierung zur Genehmigung zu übermitteln. Werden die Erläuterungen, die eingelangten Stellungnahmen oder die Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates nicht übermittelt, ist nach § 13 Abs. 3 AVG vorzugehen.

(5) Die Genehmigung ist zu versagen, wenn das örtliche Entwicklungskonzept

1. den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung widerspricht,
2. einem überörtlichen Entwicklungsprogramm widerspricht,
3. in sonstiger Weise überörtliche Interessen verletzt oder
4. sonst gesetzwidrig ist.



Die Landesregierung hat ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber fünf Monate nach Einlangen des örtlichen Entwicklungskonzepts einschließlich der Erläuterungen, den Bescheid zu erlassen. Wird ein Bescheid nicht innerhalb der Entscheidungsfrist erlassen, so gilt die Genehmigung des örtlichen Entwicklungskonzepts als erteilt.

(6) Die Landesregierung hat die Gemeinde über ihr Ersuchen in Fragen des Beschlusses über das örtliche Entwicklungskonzept unentgeltlich zu beraten.

(7) Für die Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes finden die Abs. 1 bis 6 sinngemäß Anwendung.

## **2. Abschnitt Festlegungen im Flächenwidmungsplan**

### **§ 13 Flächenwidmungsplan**

(1) Der Gemeinderat hat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen und dem örtlichen Entwicklungskonzept durch Verordnung einen Flächenwidmungsplan zu beschließen, durch den das Gemeindegebiet in Bauland, in Grünland und in Verkehrsflächen gegliedert wird. Bei dieser Gliederung sind die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild zu beachten. Für übereinanderliegende Ebenen desselben Planungsgebietes dürfen, wenn räumlich funktionelle Erfordernisse nicht entgegenstehen, verschiedene Widmungsarten festgelegt werden.

(2) Der Flächenwidmungsplan hat aus einer planlichen Darstellung zu bestehen. Zum Flächenwidmungsplan sind Erläuterungen zu verfassen, aus denen insbesondere hervorgeht, inwieweit auf die wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse der Gemeinde Bedacht genommen wird.

(3) Die Landesregierung hat die Form der Flächenwidmungspläne, insbesondere die Maßstäbe der zeichnerischen Darstellungen und die Verwendung bestimmter Planzeichen für die im Flächenwidmungsplan festzulegenden und ersichtlich zu machenden Flächen sowie für die Sonderwidmungen, durch Verordnung zu regeln.

### **§ 14 Ersichtlichmachungen im Flächenwidmungsplan**

(1) Bei Erstellung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes sind, wenn die Daten den Gemeinden in einer Qualität und in einem Maßstab vorliegen oder übermittelt werden, die eine parzellenscharfe Darstellung ermöglichen, ersichtlich zu machen:

1. Flächen, die durch überörtliche Maßnahmen oder Planungen für eine besondere Nutzung bestimmt sind (wie Eisenbahnen, Flugplätze, Bundesstraßen, Landesstraßen, Ver- und Entsorgungsanlagen von überörtlicher Bedeutung);
2. Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen bestehen (wie Nationalparkgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, wasserrechtlich besonders geschützte Gebiete und sonstige wasserwirtschaftliche Planungsgebiete, Hochwasserabflussgebiete, Gefahrenzonen nach dem Forstgesetz 1975 und WRG 1959, Gefährdungsbereiche nach schieß- und sprengmittelrechtlichen Vorschriften, Standorte und angemessene Sicherheitsabstände von Seveso-Betrieben im Sinne des § 2 Z 1 K-SBG, Verdachtsflächen und Altlasten nach dem Altlastensanierungsgesetz, Bergbaugebiete und militärische Sperrgebiete);
3. Flächen, für die erteilte Einzelbewilligungen gemäß § 45 Abs. 5 in einer Anlage zu den Erläuterungen zum Flächenwidmungsplan anzuschließen sind, unter Verwendung eines Planzeichens und unter Beifügung der fortlaufenden Nummer im Verzeichnis nach § 45 Abs. 6;
4. Flächen, für die ein integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erlassen wurde.

(2) Andere Flächen als solche nach Abs. 1 Z 2, für die Nutzungsbeschränkungen bestehen, wie Bann- und Schutzwälder, Schutzbereiche entlang der Bundes- und Landesstraßen, in der Umgebung von Eisenbahnanlagen und um die Flugplätze, Sicherheitsstreifen entlang elektrischer Starkstromleitungen, Naturdenkmale und Objekte unter Denkmalschutz dürfen im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht werden, insoweit dies unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten erforderlich ist.

(3) Ersichtlichmachungen von Flächen nach Abs. 1 oder Abs. 2 im Flächenwidmungsplan kommt keine verbindliche Wirkung zu.

## **§ 15 Bauland**

(1) Als Bauland dürfen nur Grundflächen festgelegt werden, die für die Bebauung geeignet sind. Nicht als Bauland festgelegt werden dürfen insbesondere folgende Gebiete:

1. deren ungünstige örtliche Gegebenheiten (Bodenbeschaffenheit, Grundwasserstand, Hanglage, Kleinklima, Immissionsbelastung, Oberflächenwässer uä.) eine widmungsgemäße Bebauung ausschließen, wenn diese Hindernisse nicht mit objektiv wirtschaftlich vertretbaren Aufwendungen durch entsprechende Maßnahmen behoben werden können;
2. die für eine widmungsgemäße Bebauung nicht geeignet sind, weil sie
  - a) im Gefährdungsbereich von Hochwasser oder Wildbächen gelegen sind oder nach den raumbedeutsamen Planungen oder Maßnahmen der zuständigen Planungsträger für den Rückhalt und Abfluss von Hochwasser erforderlich sind oder eine wesentliche Funktion für den Hochwasserabfluss oder Hochwasserrückhalt aufweisen oder
  - b) im Gefährdungsbereich von Steinschlag, Lawinen, Rutschungen, Altlasten uä. gelegen sind;
3. deren Erschließung mit dem Stand der Technik entsprechenden Einrichtungen der Energie- und der Wasserversorgung, der Abwasser- und der Abfallentsorgung oder des Verkehrs unwirtschaftliche Aufwendungen erforderlich machen würden oder die unter Bedachtnahme auf die im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung nicht in absehbarer Zeit mit diesen Einrichtungen erschlossen werden können;
4. die aus Gründen der Erhaltung des Landschaftsbildes oder zum Schutz von Anlagen, die ihrer Umgebung eine charakteristische Prägung geben (§ 1 Abs. 2 K-OBG), von einer Bebauung freizuhalten sind;
5. die entsprechend einem überörtlichen Entwicklungsprogramm von einer Bebauung freizuhalten sind oder nicht als Bauland gewidmet werden dürfen.

(2) Abweichend von Abs. 1 Z 2 dürfen Grundflächen dann als Bauland gewidmet werden, wenn

1. die Eignung dieser Grundflächen als Bauland durch Maßnahmen der Anordnung von baulichen Anlagen oder durch bauliche Maßnahmen, welche die Sicherheit der Benutzer gewährleisten, erreicht werden kann,
2. die Grundflächen innerhalb eines bebauten Gebietes oder unmittelbar im Anschluss daran gelegen sind,
3. keine Erweiterung des Baulandes in Gebiete mit erheblich höheren Gefährdungspotentialen erfolgt und
4. im Falle einer Gefährdung durch Hochwasser durch die Bebauung wesentliche Hochwasserabflussbereiche oder Hochwasserrückhalteräume nicht beeinträchtigt werden.

Zur Beurteilung sind insbesondere die Gefahrenzonenpläne im Sinne des Forstgesetzes 1975 und die Gefahrenzonenplanungen im Sinne des WRG 1959 heranzuziehen.

(3) Das Ausmaß des unbebauten Baulandes hat sich nach dem abschätzbaren Baulandbedarf in der Gemeinde unter Berücksichtigung der Bevölkerungs-, Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung innerhalb eines Planungszeitraumes von zehn Jahren zu richten. Bei der Ermittlung des Baulandbedarfes ist auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie auf eine flächensparende Bebauung Bedacht zu nehmen. Der Bürgermeister hat den Baulandbedarf jeweils getrennt für die einzelnen Baugebiete zu erheben, darzustellen und auf aktuellem Stand zu halten (Bauflächenbilanz). Die Bauflächenbilanz ist den Erläuterungen zum Flächenwidmungsplan anzuschließen.

(4) Eine Neufestlegung von Grundflächen als Bauland darf nur erfolgen, wenn

1. unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz der Baulandbedarf nicht durch Baulandreserven gedeckt ist oder
2. zumindest im Ausmaß der beabsichtigten Neufestlegung Rückwidmungen von als Bauland festgelegten Grundflächen in Grünland erfolgen.

(5) Übersteigen die Baulandreserven den abschätzbaren Baulandbedarf für die nächsten zehn Jahre, darf abweichend von Abs. 4 eine Neufestlegung von Bauland erfolgen, wenn

1. 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,
2. die Grundflächen in einem festgelegten Siedlungsschwerpunkt gelegen sind und

3. sich der 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.

Bei der Ermittlung der Baulandreserven haben jene als Bauland festgelegten Grundflächen außer Betracht zu bleiben, die als Anschließungsgebiete festgelegt sind.

(6) Übersteigen die Baulandreserven den abschätzbaren Baulandbedarf für die nächsten zehn Jahre, darf abweichend von Abs. 4 eine Neufestlegung von Bauland zur Abrundung von Bauland erfolgen, wenn

1. die Grundflächen im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen und innerhalb bestehender Siedlungsaußengrenzen gelegen sind und
2. die Grundflächen jeweils 800 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

Bei der Ermittlung der Baulandreserven haben jene als Bauland festgelegten Grundflächen außer Betracht zu bleiben, die als Anschließungsgebiete festgelegt sind.

(7) Eine 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, wenn keine widmungsgemäße Bebauung begonnen wurde. Zeiten, während derer eine widmungsgemäße Bebauung wegen ihrer Festlegung als Anschließungsgebiet oder als Vorbehaltsfläche oder wegen einer befristeten Bausperre nicht zulässig war, sind in die Frist nicht einzurechnen. Die Befristung ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Der Beginn einer widmungsgemäßen Bebauung ist gegeben, wenn für ein Bauvorhaben die erforderlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt worden sind und mit dessen Ausführung tatsächlich begonnen worden ist.

## **§ 16 Baugebiete**

(1) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen in möglichst geschlossene und abgerundete Baugebiete zu gliedern. Als Baugebiete dürfen festgelegt werden:

1. Dorfgebiet;
2. Wohngebiet;
3. Kurgebiet;
4. Gewerbegebiet;
5. Geschäftsgebiet;
6. Industriegebiet;
7. gemischte Baugebiete;
8. Sondergebiete.

(2) Die Lage der einzelnen Baugebiete im Bauland sowie die zulässigen Nutzungen innerhalb eines Baugebietes sind so aufeinander abzustimmen, dass unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter der jeweiligen Art des Baulandes gegenseitige Beeinträchtigungen und örtlich unzumutbare Umweltbelastungen, insbesondere durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung, sonstige Luftverunreinigungen oder Erschütterungen möglichst vermieden werden. Zur Beurteilung der Lärmbelästigung sind die strategischen Lärmkarten gemäß § 68 K-StrG 2017, § 9a Abs. 2 lit. b K-IPPC-AG und § 6 Bundes-LärmG heranzuziehen.

(3) Sondergebiete für Seveso-Betriebe im Sinne des § 2 Z 1 K-SBG sind so festzulegen, dass zwischen diesen Sondergebieten und anderen Grundflächen im Bauland – mit Ausnahme von Sondergebieten für Seveso-Betriebe, Gewerbe- und Industriegebieten – sowie Verkehrsflächen und im Grünland gesondert festgelegten Gebieten, die jeweils erfahrungsgemäß häufig von Menschen frequentiert werden (insbesondere Hauptverkehrswege und Erholungsgebiete), und sonstigen im Grünland gesondert festgelegten Gebieten, für die aufgrund von Bundes- oder Landesgesetzen unter dem Gesichtspunkt des Umwelt- und Naturschutzes Nutzungsbeschränkungen bestehen (zB Nationalparkgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, wasserrechtlich besonders geschützte Gebiete und sonstige wasserwirtschaftliche Planungsgebiete und dergleichen), ein angemessener Sicherheitsabstand zur Begrenzung der Folgen etwaiger schwerer Unfälle im Sinne des § 2 Z 12 K-SBG gewahrt wird. Dies gilt sinngemäß auch für die Erweiterung eines Sondergebietes für Seveso-Betriebe.

(4) Zur Sicherstellung eines wirksamen Umweltschutzes sowie der künftigen Entwicklungsmöglichkeiten von gewerblichen, industriellen und landwirtschaftlichen Betrieben dürfen zwischen verschiedenen Baugebieten Schutzstreifen als Immissionsschutz festgelegt werden.

## **§ 17 Dorfgebiet**

(1) Als Dorfgebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Gebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe bestimmt sind, im Übrigen

1. für Wohngebäude, die nach Lage, Größe, Ausgestaltung, Einrichtung uä. zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes im Mittelpunkt der Lebensbeziehungen dienen, samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen (wie Garagen, Gartenhäuser, Gewächshäuser),
2. für Gebäude für gewerbliche Kleinbetriebe samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen, die keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen verursachen, und
3. für bauliche Anlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Dorfgebietes oder dem Tourismus dienen, wie insbesondere Geschäftshäuser, Gemeinschaftshäuser, Kirchen, Rüsthäuser, Gebäude für Erziehungs- und Bildungseinrichtungen sowie für die öffentliche Verwaltung,

und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Dorfgebiet die Voraussetzungen nach § 16 Abs. 2 erfüllen.

(2) Gebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen für landwirtschaftliche Produktionsstätten industrieller Prägung (Maistrocknungsanlagen uä.) sind im Dorfgebiet nur zulässig, wenn sie keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen verursachen. Gebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen für landwirtschaftliche Betriebsstätten mit Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 27 Abs. 3 sind im Dorfgebiet nicht zulässig.

## **§ 18 Wohngebiet**

(1) Als Wohngebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Wohngebäude samt dazugehörige sonstige bauliche Anlagen nach § 17 Abs. 1 Z 1 bestimmt sind, im Übrigen

1. für Gebäude, die neben Wohnzwecken auch der Unterbringung von Büros, Kanzleien, Ordinationen uä. dienen und die üblicherweise in Wohngebäuden untergebracht werden, wie insbesondere Rechtsanwalts- oder Notariatskanzleien, Zivilingenieurbüros, Arztpraxen, und
2. für bauliche Anlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Wohngebietes dienen, wie insbesondere Geschäftshäuser, Sanatorien, Gasthäuser, Kirchen, Schulgebäude, Kindergärten und Sammelgaragen für Personenkraftwagen,

und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Wohngebiet die Voraussetzungen nach § 16 Abs. 2 erfüllen.

(2) In Wohngebieten dürfen Flächen als reine Wohngebiete festgelegt werden, in denen neben Wohngebäuden samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen nach § 17 Abs. 1 Z 1 nur solche Gebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen zulässig sind, die der Versorgung der Einwohner des reinen Wohngebietes mit häufig benötigten Gütern und Dienstleistungen dienen.

## **§ 19 Kurgebiet**

(1) Als Kurgebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Gebäude von Gast- und Beherbergungsbetrieben samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen bestimmt sind, im Übrigen

1. für Wohngebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen nach § 17 Abs. 1 Z 1,
2. für Gebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen, die dem Tourismus oder der Freizeitgestaltung dienen, wie insbesondere Sport- und Erholungseinrichtungen, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten, und
3. für bauliche Anlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Kurgebietes oder dem Tourismus dienen,

und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Kurgebiet die Voraussetzungen nach § 16 Abs. 2 erfüllen.

(2) In Kurgebieten dürfen Flächen als reine Kurgebiete festgelegt werden, in denen neben Gebäuden für Gast- und Beherbergungsbetriebe samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen nur solche bauliche Anlagen nach Abs. 1 Z 2 und 3 zulässig sind, die keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen nach § 16 Abs. 2 mit sich bringen.

## **§ 20 Gewerbegebiet**

(1) Als Gewerbegebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Betriebsgebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen für gewerbliche Klein- und Mittelbetriebe bestimmt sind, die keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen verursachen, im Übrigen,

1. für sonstige Betriebsgebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen und
2. Lagerplätze uä.,

und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Gewerbegebiet die Voraussetzungen nach § 16 Abs. 2 erfüllen.

(2) Verkaufslokale des Einzelhandels – ausgenommen Kioske und Verkaufsstände zur Versorgung von Betriebsangehörigen – sind im Gewerbegebiet nur zulässig, wenn sie im räumlichen Zusammenhang mit einer Produktionsstätte stehen und in ihnen überwiegend die dort erzeugten Produkte angeboten werden. Wohngebäude und Wohnungen sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

## **§ 21 Geschäftsgebiet**

(1) Als Geschäftsgebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten, jeweils samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen, bestimmt sind, im Übrigen

1. für sonstige Betriebsgebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen, und
2. für Wohngebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen nach § 17 Abs. 1 Z 1,

und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Geschäftsgebiet die Voraussetzungen nach § 16 Abs. 2 erfüllen.

(2) Bauliche Anlagen, von denen erfahrungsgemäß erhebliche Umweltbelastungen für die Einwohner oder Besucher des Geschäftsgebietes ausgehen, sind im Geschäftsgebiet nicht zulässig.

## **§ 22 Industriegebiet**

(1) Als Industriegebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich bestimmt sind,

1. für Betriebsgebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen für nicht unter § 20 fallende gewerbliche Klein- und Mittelbetriebe, für Großbetriebe und für Industriebetriebe,
2. für Verwaltungsgebäude, für Lagerplätze, für Maschinenhallen, für Werkshallen uä. und
3. für Gebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen für landwirtschaftliche Betriebsstätten mit Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 27 Abs. 3 oder für landwirtschaftliche Produktionsstätten mit industrieller Prägung (Maistrocknungsanlagen uä.).

(2) Bauliche Anlagen für Betriebe nach Abs. 1 Z 1, die erfahrungsgemäß in hohem Maß Umweltgefährdungen insbesondere durch Strahlen oder Explosionen mit sich bringen, sind im Industriegebiet nicht zulässig.

(3) Im Industriegebiet sind – ausgenommen Kioske und Verkaufsstände zur Versorgung von Betriebsangehörigen – Verkaufslokale des Einzelhandels nur zulässig, wenn sie im räumlichen Zusammenhang mit einer Produktionsstätte stehen und in ihnen überwiegend die dort erzeugten Produkte angeboten werden. Wohngebäude und Wohnungen sind im Industriegebiet nicht zulässig.

## **§ 23 Gemischte Baugebiete**

Als gemischte Baugebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die

1. aufgrund ihrer typischen und gewachsenen Strukturen in keine der Widmungskategorien (Baugebiete) gemäß § 17 bis § 22 fallen und
2. vornehmlich für Gebäude für gewerbliche Klein- und Mittelbetriebe, für Wohngebäude sowie für sonstige Betriebsgebäude, jeweils samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen, bestimmt sind und unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als gemischtes Baugebiet die Voraussetzungen nach § 16 Abs. 2 erfüllen.

## **§ 24 Sondergebiete**

Als Sondergebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die für bauliche Anlagen bestimmt sind, die sich nach der Art oder den Umständen des jeweiligen Bauvorhabens oder im Hinblick auf die gewachsene Bebauungsstruktur nicht unter die §§ 17 bis 23 einordnen lassen oder die einer besonderen Standortsicherung bedürfen, wie umweltgefährdende Gewerbe- oder Industriebetriebe und Seveso-Betriebe im Sinne des § 2 Z 1 K-SBG, Explosivstofflager, Schießstätten, Kasernen, Schwerpunkt- und Zentralkrankenanstalten, Abfallbehandlungsanlagen, Kirchen, Klöster, Burgen, Schlösser, Ausflugsgehäuser, Schutzhütten uä.. Bei der Festlegung von Sondergebieten ist der jeweilige Verwendungszweck auszuweisen.

## **§ 25 Aufschließungsgebiete**

(1) Innerhalb des Baulandes hat der Gemeinderat durch Verordnung jene Grundflächen als Aufschließungsgebiete festzulegen, für deren widmungsgemäße Verwendung unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz und unter Bedachtnahme auf das örtliche Entwicklungskonzept 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 (§ 15 Abs. 1 Z 1 und 2) oder wegen ungenügender Erschließung (§ 15 Abs. 1 Z 3), entgegenstehen. § 13 Abs. 1 gilt für die Festlegung von Aufschließungsgebieten sinngemäß.

(2) Der Gemeinderat darf als Bauland festgelegte, unbebaute Grundflächen auch dann als Aufschließungsgebiete festlegen, wenn die Baulandreserven in der Gemeinde unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz den abschätzbaren Baulandbedarf nach den einzelnen Baugebieten innerhalb eines Planungszeitraumes von zehn Jahren übersteigen und unter Bedachtnahme auf das örtliche Entwicklungskonzept zu erwarten ist, dass die Gründe für die Festlegung als Aufschließungsgebiete innerhalb desselben Planungszeitraumes wegfallen werden.

(3) Bei der Festlegung einer oder mehrerer zusammenhängender Grundflächen im Ausmaß von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> als Aufschließungsgebiet darf der Gemeinderat dieses in Aufschließungszonen unterteilen, wenn das im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung oder zur Sicherstellung einer bestimmten zeitlichen Abfolge der Bebauung zweckmäßig ist.

(4) Der Gemeinderat hat die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet (Aufschließungszone) aufzuheben, wenn

1. die Aufhebung den im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielen der örtlichen Raumplanung nicht widerspricht,
2. das Aufschließungsgebiet (die Aufschließungszone) im Anschluss an eine bestehende Bebauung gelegen ist und
3. die Gründe für die Festlegung weggefallen sind.

(5) Weisen als Aufschließungsgebiete (Aufschließungszonen) festgelegte Grundflächen sämtliche Voraussetzungen für die Bebauung auf und verpflichten sich die Eigentümer solcher Grundflächen mit Wirkung auch für ihre Rechtsnachfolger in einer privatwirtschaftlichen Vereinbarung mit der Gemeinde, für eine widmungsgemäße Bebauung der Grundflächen innerhalb von fünf Jahren nach der Freigabe zu sorgen, so hat der Gemeinderat die Festlegung als Aufschließungsgebiet (Aufschließungszone) ohne Bedachtnahme auf die vorhandenen und verfügbaren Baulandreserven in der Gemeinde aufzuheben. Als widmungsgemäß bebaut ist eine Grundfläche dann anzusehen, wenn die widmungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens vollendet worden ist.

(6) Stehen der Aufhebung des Aufschließungsgebietes Gründe nach § 15 Abs. 1 Z 3 entgegen, hat der Gemeinderat die Aufhebung des Aufschließungsgebietes bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen dann vorzunehmen, wenn sich der betroffene Grundeigentümer in einer privatwirtschaftlichen Vereinbarung mit der Gemeinde verpflichtet, jene Aufwendungen zu ersetzen, die der Gemeinde durch die Schaffung der erforderlichen Erschließungsvoraussetzungen erwachsen und die nicht durch gesetzliche Gebühren und Beiträge abgegolten werden.

(7) Umfasst ein Aufschließungsgebiet ein Ausmaß von mehr als 10.000 m<sup>2</sup>, darf die Freigabe des Aufschließungsgebietes zur Gänze oder auch nur teilweise zur Bebauung nur dann erfolgen, wenn ein Teilbebauungsplan besteht.

## § 26 Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen sind die für den fließenden und den ruhenden Verkehr bestimmten Flächen festzulegen, die für die örtliche Gemeinschaft von besonderer Verkehrsbedeutung sind. Dazu gehören neben den Bestandteilen öffentlicher Straßen (§ 5 K-StrG 2017) auch Parkplätze. Soweit sie mit der Zielsetzung der Widmung als Verkehrsfläche vereinbar sind, sind auch bauliche Anlagen im Sinne des § 28 Abs. 6 auf Verkehrsflächen zulässig.

## § 27 Grünland

(1) Nicht als Bauland oder als Verkehrsflächen festgelegte Flächen sind als Grünland festzulegen.

(2) Im Grünland sind alle Flächen gesondert festzulegen, die – ausgenommen solche nach Z 1 und 2 – nicht für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt sind und die nicht zum Ödland gehören, wie insbesondere Flächen für:

1. Gebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen für Hofstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit zeitgemäßer herkömmlicher Produktions- und Erwerbsform;
2. Gebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen für landwirtschaftliche Betriebsstätten mit Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Abs. 3 oder landwirtschaftliche Produktionsstätten industrieller Prägung (Maistrocknungsanlagen uä.), wenn für solche Vorhaben nicht eine Festlegung als Industriegebiet nach § 22 Abs. 1 Z 3 erfolgt ist und eine unzumutbare Belästigung der Anrainer gemäß § 23 Abs. 2 lit. a K-BO 1996, insbesondere durch Lärm oder Geruch, nicht zu erwarten ist;
3. Erholungszwecke – mit oder ohne Beifügung einer spezifischen Erholungsnutzung – wie öffentlich zugängliche Gärten, Parkanlagen, Spielplätze, Freibäder uä.;
4. Sportanlagen wie Golfplätze, Tennisplätze, Reitsportanlagen, Schipisten, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten samt allenfalls zum Betrieb erforderlichen Parkplätzen;
5. Campingplätze;
6. Erwerbsgärtnereien;
7. Bienenhäuser, Jagdhütten uä.;
8. Materialgewinnungsstätten und Materiallagerstätten;
9. Friedhöfe;
10. Abfallbehandlungsanlagen und Abfalllagerstätten;
11. Sprengstofflager und Schießstätten, wenn für solche Vorhaben keine Festlegung als Sondergebiet nach § 24 erfolgt ist;
12. Schutzstreifen als Immissionsschutz sowie zur Begrenzung der Folgen etwaiger schwerer Unfälle im Sinne des § 2 Z 12 K-SBG angemessene Sicherheitsabstände zwischen Sondergebieten für Seveso-Betriebe im Sinne von § 2 Z 1 K-SBG und anderen Grundflächen im Bauland – mit Ausnahme von Sondergebieten für Seveso-Betriebe im Sinne von § 2 Z 1 K-SBG, Gewerbe- und Industriegebieten – sowie Verkehrsflächen und im Grünland gesondert festgelegten Gebieten, die jeweils erfahrungsgemäß häufig von Menschen frequentiert werden, und sonstigen im Grünland gesondert festgelegten Gebieten, für die aufgrund von Bundes- oder Landesgesetzen unter dem Gesichtspunkt des Umwelt- und Naturschutzes Nutzungsbeschränkungen bestehen (zB Nationalparkgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, wasserrechtlich besonders geschützte Gebiete und sonstige wasserwirtschaftliche Planungsgebiete und dergleichen);
13. Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie, ausgenommen
  - a) Photovoltaikanlagen, die in bauliche Anlagen baulich integriert oder an baulichen Anlagen angebracht sind, und
  - b) bauliche Anlagen zur Erzeugung elektrischer Energie aus Wasserkraft;
14. Freihalteflächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, wie Retentionsflächen.

(3) Als landwirtschaftliche Betriebsstätten mit Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne dieses Gesetzes gelten Betriebsstätten ab einer Größe von

1. 40.000 Legehennen-, Junghennen-, Mastelertier- oder Truthühnerplätze,
2. 42.500 Mastgeflügelplätze,
3. 1.400 Mastschweineplätze,
4. 450 Sauenplätze.

Bei gemischten Beständen werden die Prozentsätze der jeweils erreichten Platzzahlen addiert, ab einer Summe von 100 % liegt eine landwirtschaftliche Betriebsstätte mit Umweltverträglichkeitsprüfung vor.

(4) Als Bienenhäuser gemäß Abs. 2 Z 7 gelten nur Gebäude, die zumindest mit einem Raum ausgestattet sind, der zum länger dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist.

## **§ 28**

### **Bauliche Anlagen im Grünland**

(1) Im Grünland sind – unbeschadet der Regelungen des Abs. 6 – nur bauliche Anlagen zulässig, die nach Art, Größe und insbesondere auch im Hinblick auf ihre Situierung erforderlich und spezifisch sind, und zwar:

1. für eine Nutzung als Grünland, das für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt ist, wobei die Prüfung der Erforderlichkeit in den Fällen des § 27 Abs. 2 Z 1 und 2 entfällt;
2. für eine der gemäß § 27 Abs. 2 – ausgenommen nach § 27 Abs. 2 Z 1 oder 2 – gesondert festgelegten Nutzungsarten.

(2) Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen im Sinne des Abs. 1 Z 1, die Wohnzwecken dienen, ist im Grünland nur zulässig, wenn diese auf Grundflächen im Sinne des § 27 Abs. 2 Z 1 oder 2 erfolgt. Dies gilt, wenn eine gesonderte Festlegung nach § 27 Abs. 2 nicht erfolgt, sinngemäß auch für bauliche Anlagen, die einem Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft im Sinne des § 2 Abs. 4 GewO 1994 dienen, sowie für bauliche Anlagen, die der Ausübung üblicher land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbstätigkeiten, wie insbesondere der Beherbergung von Urlaubsgästen, dienen.

(3) Die Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen im Sinne des Abs. 1 Z 1 ist bei Auffassung des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes nur zulässig, wenn die Voraussetzungen des Abs. 2 erster Satz vorliegen, die Errichtung von neuen Gebäuden nicht erforderlich ist und der jeweilige Gebietscharakter nicht verändert wird. Ein landwirtschaftlicher Betrieb gilt in diesem Sinn als aufgelassen, wenn die Hofbewirtschaftung eingestellt worden ist und die zum Hof gehörenden landwirtschaftlich nutzbaren Grundflächen veräußert worden sind. Bauliche Anlagen, die Wohnzwecken dienen, dürfen, wenn keine Sonderwidmung gemäß § 30 erforderlich ist, weiterhin zu Wohnzwecken verwendet werden. Wirtschaftsgebäude dürfen zu Lager- und Einstellzwecken sowie für gewerbliche Kleinbetriebe verwendet werden.

(4) Gebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen für landwirtschaftliche Betriebsstätten mit Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 27 Abs. 3 sind im Grünland nur auf Grundflächen im Sinne des § 27 Abs. 2 Z 2 zulässig.

(5) In Flächen im Grünland, die aus Gründen nach § 15 Abs. 1 von einer Bebauung freizuhalten sind, und in Flächen für Erholungszwecke, für die keine spezifische Erholungsnutzung festgelegt wurde (§ 27 Abs. 2 Z 3), sind, soweit sich aus Abs. 6 nicht anderes ergibt, bauliche Anlagen nicht zulässig.

(6) Im Grünland dürfen – ausgenommen auf Flächen gemäß § 27 Abs. 2 Z 14 – vorgesehen werden:

1. bauliche Anlagen, ausgenommen Gebäude, die keine funktionale Einheit bilden,
  - a) die Elektrizität, Gas, Erdöl, Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte verteilen,
  - b) zur Erzeugung elektrischer Energie aus Wasserkraft,
  - c) für Wasserversorgungsanlagen oder
  - d) zur Sammlung, Ableitung, Reinigung, Behandlung oder Beseitigung von Abwässern (Abwasserbeseitigungsanlagen);
2. bauliche Anlagen der Kommunikationsinfrastruktur, Telefonzellen, Bildstöcke, Wartehäuschen, Kapellen, Gipfelkreuze, Schutz- und Stützmauern, öffentliche WC-Anlagen uä.;
3. die erforderlichen Aufschließungswege, wenn eine Erschließung über Bauland oder Verkehrsflächen nicht möglich oder unverhältnismäßig ist.

## **§ 29**

### **Vorbehaltsflächen**

(1) Wenn wirtschaftliche, soziale, ökologische oder kulturelle Bedürfnisse in der Gemeinde es erfordern, dürfen im Flächenwidmungsplan als Bauland oder als Grünland festgelegte Grundflächen für besondere Verwendungszwecke vorbehalten werden.

(2) Die Festlegung von Vorbehaltsflächen darf zur Sicherstellung der Verfügbarkeit geeigneter Grundflächen erfolgen, insbesondere für:

1. die Errichtung und Erweiterung von Einrichtungen des Gemeinbedarfes wie Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Sportplätze, Friedhöfe, Grün- und Parkanlagen, Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen uä.;



2. die Errichtung von nach dem III. Abschnitt des K-WBFG 2017 förderbaren Wohngebäuden, wenn in der Gemeinde eine erhebliche Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Grundflächen für Wohnzwecke zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes besteht, die trotz ausreichend vorhandener Baulandreserven nicht gedeckt werden kann.

(3) Bei der Festlegung von Vorbehaltsflächen ist auf die Vermeidung unbilliger Härten für den betroffenen Grundeigentümer Bedacht zu nehmen. Werden Vorbehalte festgelegt, ist hinsichtlich der davon betroffenen Grundflächen durch Rechtsgeschäft mit dem Grundeigentümer der Eigentumserwerb zum ortsüblichen Verkehrswert oder die Erlangung der Nutzungsberechtigung sicherzustellen.

(4) Nach Ablauf von vier Jahren kann der Eigentümer von Grundflächen, die als Vorbehaltsflächen festgelegt worden sind, von der Gemeinde die Einlösung der Grundstücke verlangen. Begehrt der Grundeigentümer die Einlösung, so hat die Gemeinde innerhalb eines Jahres die Grundstücke zum ortsüblichen Verkehrswert zu erwerben oder – wenn sie hiezu nicht bereit ist – den Vorbehalt aufzuheben. Wird innerhalb dieser Frist keine Einigung über die Höhe des ortsüblichen Verkehrswertes erzielt, so hat der Grundeigentümer nach Ablauf der Frist das Recht, bei der Bezirksverwaltungsbehörde einen Antrag auf Eigentumsübergang an die Gemeinde und auf Festsetzung der Höhe des ortsüblichen Verkehrswertes zu stellen. Dieser Antrag kann vom Grundeigentümer bis zur Erlassung der Entscheidung der Bezirksverwaltungsbehörde zurückgezogen werden. Der Grundeigentümer kann binnen drei Monaten nach Zustellung des Bescheides der Bezirksverwaltungsbehörde die Festsetzung der Höhe des ortsüblichen Verkehrswertes beim Landesgericht Klagenfurt beantragen.

(5) Für das Verfahren gemäß Abs. 4 sind, wenn in diesem Gesetz nicht anderes bestimmt wird, die Bestimmungen der §§ 46 bis 49 K-GFPO sinngemäß anzuwenden.

(6) Zieht der Grundeigentümer seinen Antrag bei der Bezirksverwaltungsbehörde (Abs. 4) zurück, ist frühestens vier Jahre nach diesem Zeitpunkt ein neuerliches Begehren auf Einlösung bei der Gemeinde zulässig.

### § 30

#### **Sonderwidmungen Apartmenthäuser, sonstige Freizeitwohnsitze und Hoteldörfer**

(1) Flächen für Apartmenthäuser, sonstige Freizeitwohnsitze und Hoteldörfer müssen als Sonderwidmung festgelegt werden.

(2) Ein Apartmenthaus ist ein Gebäude mit mehr als drei Wohneinheiten, von dem aufgrund seiner Lage, seiner Ausgestaltung und Einrichtung oder aufgrund der vorgesehenen Eigentums- oder Bestandsverhältnisse anzunehmen ist, dass es nicht der Deckung eines dauernden, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen, Wohnbedarfes dient, sondern überwiegend während des Wochenendes, der Ferien oder nur zeitweilig als Zweitwohnung benützt werden soll sowie nicht Teil eines Fremdenbeherbergungsbetriebes ist. Eine Benützung als Zweitwohnung ist dann anzunehmen, wenn Wohnungen oder Wohnräume dem Aufenthalt während des Urlaubs oder des Wochenendes oder sie sonstigen Freizeitwecken dienen und diese Nutzung nicht im Rahmen des Tourismus (gewerbliche Beherbergung im Sinne der GewO 1994 oder Privatzimmervermietung) erfolgt. Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen, schließen die Annahme einer Nutzung im Zusammenhang mit dem Tourismus aus.

(3) Ein sonstiger Freizeitwohnsitz ist ein Wohngebäude, eine Wohnung oder ein sonstiger Teil eines Gebäudes, das nicht der Deckung eines dauernden, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen, Wohnbedarfes dient, sondern überwiegend während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder nur zeitweilig als Zweitwohnung benützt werden soll. Abs. 2 zweiter und dritter Satz gelten sinngemäß.

(4) Ein Hoteldorf ist eine von einem Bauwerber nach einem Gesamtplan errichtete Anlage mit mehr als drei Gebäuden zur Unterbringung von Urlaubsgästen, von der aufgrund ihrer Lage, ihrer Ausgestaltung und Einrichtung sowie der räumlichen Naheverhältnisse der einzelnen Gebäude und aufgrund der vorgesehenen Eigentums- oder Bestandsverhältnisse anzunehmen ist, dass sie der gewerbsmäßigen Fremdenbeherbergung dient. Hoteldörfer müssen jedenfalls eine Verpflegung der Gäste anbieten und über ein Gebäude verfügen, in dem die zentralen Infrastruktureinrichtungen, wie Rezeption, Speisesäle, Restaurants, Cafés, Aufenthaltsräume und dergleichen, untergebracht sind. Abs. 2 zweiter und dritter Satz gelten sinngemäß.

(5) Sonderwidmungen für Apartmenthäuser und sonstige Freizeitwohnsitze dürfen in Dorfgebieten, Wohngebieten, Geschäftsgebieten und in Kurgbieten, ausgenommen in reinen Kurgbieten, festgelegt werden. Sonderwidmungen für Hoteldörfer dürfen in Dorfgebieten, Wohngebieten, Geschäftsgebieten und in Kurgbieten, einschließlich reinen Kurgbieten, festgelegt werden.

(6) Die Gemeinde hat durch privatwirtschaftliche Vereinbarung gemäß § 53 sicherzustellen, dass die Nutzung und der Betrieb des Hoteldorfs ausschließlich im Rahmen der gewerbsmäßigen Fremdenbeherbergung erfolgt.

### **§ 31 Orts- und Stadtkerne**

(1) Gemeinden dürfen im Flächenwidmungsplan unter Bedachtnahme auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie auf die Stärkung der typischen und gewachsenen innerörtlichen Strukturen unter Berücksichtigung der Zentrenhierarchie innerhalb des Gemeindegebietes innerörtliche oder innerstädtische Gebiete als Orts- oder Stadtkerne festlegen. In einer Gemeinde darf nur ein innerörtliches oder innerstädtisches Gebiet als Orts- oder Stadtkern festgelegt werden.

(2) Als Orts- oder Stadtkerne dürfen nur solche innerörtlichen oder innerstädtischen Gebiete festgelegt werden, die unter Bedachtnahme auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten

1. eine überwiegend zusammenhängende Bebauung vornehmlich mit Wohngebäuden, Gebäuden für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Gebäuden für Gast- und Beherbergungsbetriebe, Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten sowie sonstigen Gebäuden, die der Deckung örtlicher und überörtlicher wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, und
2. gewachsene und typische innerörtliche oder innerstädtische Strukturen, insbesondere ein historisch gewachsenes Orts- oder Stadtbild, aufweisen.

(3) Die Festlegung eines Orts- oder Stadtkernes ist im Flächenwidmungsplan durch eine Umfassungslinie darzustellen.

(4) Die Landesregierung darf mit Verordnung unter Bedachtnahme auf Abs. 1 und Abs. 2 nähere Regelungen für die Festlegung von Orts- und Stadtkernen erlassen.

### **§ 32 Einkaufszentren**

(1) Einkaufszentren sind nur in Orts- oder Stadtkernen zulässig. In den Städten Klagenfurt am Wörthersee und Villach sind Einkaufszentren auch außerhalb der Stadtkerne zulässig, wenn

1. die wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche 2.000 m<sup>2</sup> nicht übersteigt,
2. durch privatwirtschaftliche Vereinbarung mit der Gemeinde sichergestellt ist, dass zumindest im Ausmaß der beabsichtigten Verkaufsfläche rechtmäßig bewilligte und errichtete Verkaufsflächen von Einkaufszentren der gleichen Kategorie (EKZ I, EKZ II, EKZ III des Kraftfahrzeug- und Maschinenhandels, des Baustoffhandels, des Möbelhandels, des Brennstoffhandels sowie EKZ des Großhandels) außerhalb des Stadtkerns
  - a) abgebrochen werden oder
  - b) eine dauerhafte Auflassung mit einer alternativen widmungsgemäßen Nachnutzung erfolgt,
3. die Verkaufsfläche zur Versorgung überwiegend der örtlichen Bevölkerung dient und
4. der vorgesehene Standort unter Berücksichtigung des örtlichen Entwicklungskonzeptes und unter Bedachtnahme auf die Stärkung der typischen und gewachsenen innerörtlichen Strukturen unter Berücksichtigung der Zentrenhierarchie innerhalb des Stadtgebietes einschließlich des Umstandes der Sicherung der Nahversorgung, des Lärm- und Umweltschutzes, der Vermeidung unnötiger Verkehrsbelastung, der fußläufigen Erreichbarkeit sowie der Erreichbarkeit mit Linien des öffentlichen Personenverkehrs geeignet ist.

(2) Betriebe des Handels gelten unter folgenden Bedingungen als Einkaufszentren im Sinne dieses Gesetzes:

1. Verkaufslokale des Einzelhandels und Großhandels wie Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Supermärkte (Großgeschäfte), Shoppingcenters uä., in denen Güter mehrerer Warengruppen einschließlich Lebensmittel angeboten werden und bei denen die wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche 600 m<sup>2</sup> übersteigt (Einkaufszentrum der Kategorie I, im folgenden EKZ I genannt);
2. Verkaufslokale des Einzelhandels und Großhandels – ausgenommen Baumschulen und Gärtnereien sowie Verkaufslokale (Verkaufsflächen), in denen im räumlichen Zusammenhang mit einer Produktionsstätte ausschließlich die erzeugten Produkte angeboten werden – wie Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Supermärkte, Shoppingcenters uä., die in ihrem Warenangebot keine Lebensmittel führen und deren wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche 600 m<sup>2</sup> übersteigt (Einkaufszentrum der Kategorie II, im folgenden EKZ II genannt). Verkaufslokale des Kraftfahrzeug- und Maschinenhandels, des Baustoffhandels (ausgenommen Baumärkte) sowie des Möbel-

handels und des Brennstoffhandels, von denen keines in seinem Warenangebot Lebensmittel führt, gelten erst ab einer wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> als EKZ II.

(3) Für Einkaufszentren nach Abs. 2 ist ein Teilbebauungsplan zu erlassen, in dem neben den Bauungsbedingungen nach § 47 Abs. 6 und § 48 Abs. 5 Z 2, 3, 11 und 12 auch das Höchstausmaß der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche festzulegen sind. Hiebei ist im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen und dem örtlichen Entwicklungskonzept vorzugehen. Es ist insbesondere Bedacht zu nehmen auf:

1. die Erhaltung und Sicherung der in Kärnten vorgegebenen Zentrenstrukturen und die Erhaltung infrastrukturell vielfältiger Orts- und Stadtkerne;
2. die zentral-örtlichen Funktionen in den Gemeinden aufgrund ihrer Ausstattung mit Diensten und Einrichtungen überörtlicher Bedeutung;
3. die Stärkung der typischen und gewachsenen innerörtlichen Strukturen unter Berücksichtigung der Zentrenhierarchie innerhalb des Gemeindegebietes;
4. die Sicherung der Nahversorgung, des Lärm- und Umweltschutzes, die Vermeidung unnötiger Verkehrsbelastung und die Erreichbarkeit mit Linien des öffentlichen Personenverkehrs.

(4) Einkaufszentren sind unter Beachtung von Abs. 1 in Dorfgebieten, Wohngebieten, Kurgebieten und Geschäftsgebieten zulässig.

(5) Zur Verkaufsfläche gemäß Abs. 1 und 2 gehören die Flächen aller Räume, die für Kunden allgemein zugänglich sind, ausgenommen Stiegenhäuser, Gänge, Hausflure und Räume für Sanitäreinrichtungen sowie die Verkaufsflächen im Freien.

(6) Bei der Ermittlung wirtschaftlich zusammenhängender Verkaufsflächen eines Einkaufszentrums sind die Verkaufsflächen mehrerer Betriebe des Handels zusammenzuzählen, wenn diese eine bauliche oder betriebsorganisatorische Einheit bilden. Eine betriebsorganisatorische Einheit ist – auch bei Verschiedenheit der Unternehmer oder der Verschiedenheit des in den einzelnen Unternehmen beschäftigten Personals – insbesondere dann anzunehmen, wenn den einzelnen Verkaufslökalen eine gemeinsame bauliche Planung zugrunde liegt, die Verkaufslökalen über gemeinsame Einrichtungen, wie etwa gemeinsame Parkplätze oder Sanitäreinrichtungen, verfügen oder eine gemeinsame Vermarktung der Verkaufslökalen als einheitlicher Markt oder als einheitliches Shoppingcenter erfolgt.

### **3. Abschnitt Änderungen im Flächenwidmungsplan**

#### **§ 33 Regelmäßige Überprüfung des Flächenwidmungsplanes**

(1) Der Bürgermeister hat innerhalb eines Jahres nach der Erlassung oder Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes aufzufordern, allfällige Anregungen zur Abänderung des Flächenwidmungsplanes einzubringen. Die Aufforderung ist durch vier Wochen nach den für die Kundmachung von Verordnungen der Gemeinde geltenden Bestimmungen kundzumachen. Die Anregungen sind innerhalb der Kundmachungsfrist schriftlich beim Gemeindeamt (Magistrat) einzubringen.

(2) Nach Ablauf der Kundmachungsfrist ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Änderung des Flächenwidmungsplanes, insbesondere auch hinsichtlich der Aufrechterhaltung von Sonderwidmungen, gegeben sind. Bejahendenfalls ist das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes einzuleiten.

#### **§ 34 Änderung des Flächenwidmungsplanes**

(1) Der Flächenwidmungsplan darf nur aus wichtigen Gründen abgeändert werden.

(2) Die Widmung von als Bauland und von gemäß § 27 Abs. 2 gesondert im Grünland festgelegten Grundflächen darf innerhalb von zehn Jahren nach ihrer Festlegung im Flächenwidmungsplan nur geändert werden, wenn zwingende öffentliche Interessen es erfordern oder durch die Änderung Interessen der Grundeigentümer sowie sonstiger betroffener Dritter nicht verletzt werden. Zeiten, während derer eine widmungsgemäße Bebauung von als Bauland festgelegten Grundflächen wegen ihrer Festlegung als Aufschließungsgebiet oder als Vorbehaltsfläche oder wegen einer befristeten Bausperre nicht zulässig war, sind in diese Frist nicht einzurechnen.

(3) Die Widmung von als Bauland festgelegten Grundflächen darf nach Ablauf der Fristen gemäß § 15 Abs. 7 und § 35 geändert werden.

(4) Der Flächenwidmungsplan ist zu ändern, wenn dies

1. durch die Erstellung oder Änderung eines überörtlichen Entwicklungsprogrammes erforderlich wird,
2. durch die Erstellung oder Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes erforderlich wird oder sich die für die örtliche Raumplanung sonst maßgebenden wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen oder kulturellen Verhältnisse wesentlich geändert haben oder
3. zur Vermeidung von Widersprüchen zu Gesetzen und Verordnungen des Bundes oder des Landes geboten ist.

### **§ 35**

#### **Bebauungsfrist**

- (1) Bei der Änderung des Flächenwidmungsplanes darf für als Bauland festgelegte Grundflächen,
1. die seit mindestens zehn Jahren als Bauland festgelegt sind,
  2. auf denen mit einer widmungsgemäßen Bebauung nicht begonnen worden ist,
  3. für die keine privatwirtschaftliche Vereinbarung mit der Gemeinde abgeschlossen oder keine Vorbehaltsfläche festgelegt wurden und
  4. die zusammenhängend mindestens 500 m<sup>2</sup> umfassen,

eine Bauungsfrist von mindestens zehn Jahren ab Rechtswirksamkeit der Änderung des Flächenwidmungsplanes festgelegt werden.

(2) Nach Ablauf der Bauungsfrist darf eine neue Widmung festgelegt werden, wenn keine widmungsgemäße Bebauung begonnen wurde. Zeiten, während derer eine widmungsgemäße Bebauung wegen ihrer Festlegung als Aufschließungsgebiet oder als Vorbehaltsfläche oder wegen einer befristeten Bausperre nicht zulässig war, sind in die Bauungsfrist nicht einzurechnen. Die Bauungsfrist ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen.

(3) Der Beginn einer widmungsgemäßen Bebauung ist gegeben, wenn für ein Bauvorhaben die erforderlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt worden sind und mit dessen Ausführung tatsächlich begonnen worden ist.

### **§ 36**

#### **Rückwidmungen**

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

1. die Baulandreserven in der Gemeinde unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz den abschätzbaren Baulandbedarf nach den einzelnen Baugebieten innerhalb eines Planungszeitraumes von zehn Jahren übersteigen,
2. bei Vorliegen der Voraussetzungen nach Abs. 7 die betreffenden Grundflächen für den Rückhalt und Abfluss von Hochwasser erforderlich sind oder eine wesentliche Funktion für den Hochwasserabfluss oder Hochwasserrückhalt aufweisen oder
3. die betreffenden Grundflächen an Sondergebiete für Seveso-Betriebe im Sinne des § 2 Z 1 K-SBG oder an Schutzstreifen für den Immissionsschutz unmittelbar angrenzen und eine Rückwidmung in Grünland vom jeweiligen Grundeigentümer des Baulandes schriftlich angeregt wird.

(2) Bei der Ermittlung der Baulandreserven in der Gemeinde nach Abs. 1 Z 1 haben jene als Bauland festgelegte Grundflächen außer Betracht zu bleiben, die als Aufschließungsgebiete festgelegt sind. Die Rückwidmung darf nur erfolgen, wenn seit ihrer erstmaligen Festlegung zumindest zwanzig Jahre verstrichen sind und mit einer widmungsgemäßen Bebauung seither nicht begonnen worden ist. Zeiten, während derer eine widmungsgemäße Bebauung von als Bauland festgelegten Grundflächen wegen ihrer Festlegung als Aufschließungsgebiet oder als Vorbehaltsfläche oder wegen einer befristeten Bausperre nicht zulässig war, sind in diese Frist nicht einzurechnen.

(3) Als Bauland festgelegte zusammenhängende unbebaute Grundflächen, die im Gefährdungsbereich von Hochwasser, Wildbächen, Steinschlag, Lawinen, Rutschungen, Altlasten uä. gelegen sind, sind in Grünland rückzuwidmen, wenn mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten ist, dass diese Gefahren innerhalb eines Planungszeitraumes von zehn Jahren durch entsprechende Maßnahmen abgewendet werden.

(4) Die Auswahl der rückzuwidmenden Grundflächen aus den Baulandreserven in der Gemeinde hat im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und unter Bedachtnahme auf die im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung zu erfolgen. Dabei sind die Interessen der Raumordnung an der Rückwidmung den wirtschaftlichen Interessen der betroffenen Grundeigentümer, wenn deren vermögensrechtliche Nachteile durch die Rückwidmung nicht durch Ent-

schädigungen nach § 37 auszugleichen sind, gegenüberzustellen und gegeneinander abzuwägen. Als Gewerbegebiete oder Industriegebiete festgelegte Grundflächen, die im unmittelbaren Nahebereich von bestehenden gewerblichen oder industriellen Betrieben gelegen sind und die zur Sicherstellung der künftigen Entwicklungsmöglichkeiten solcher Betriebe erforderlich und geeignet sind, dürfen zur Anpassung der Baulandreserven in der Gemeinde an den abschätzbaren Baulandbedarf nicht in Grünland rückgewidmet werden.

(5) Unter Bedachtnahme auf die Kriterien nach Abs. 4 sind vorrangig folgende Grundflächen aus den Baulandreserven in der Gemeinde rückzuwidmen:

1. die größere zusammenhängende Gebiete bilden und mit deren widmungsgemäßer Bebauung bisher noch nicht begonnen worden ist;
2. deren widmungsgemäßer Verwendung wegen ungünstiger natürlicher Verhältnisse (§ 15 Abs. 1 Z 1 und 2) oder wegen ungenügender Erschließung (§ 15 Abs. 1 Z 3) nicht oder nur mit unwirtschaftlichen Aufwendungen behebbare Hindernisse entgegenstehen;
3. deren lagemäßige Anordnung den im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielen der örtlichen Raumplanung widerspricht;
4. auf denen trotz Ablauf der Fristen gemäß § 15 Abs. 7 und § 35 keine widmungsgemäßen Bebauung begonnen wurde.

(6) Unbeschadet Abs. 1 bis 5 dürfen als Aufschließungsgebiete festgelegte unbebaute Grundflächen von der Gemeinde in Grünland rückgewidmet werden, wenn

1. seit ihrer erstmaligen Festlegung als Aufschließungsgebiete mehr als zwanzig Jahre verstrichen sind,
2. die Gründe für die Festlegung der Grundflächen als Aufschließungsgebiet nicht weggefallen sind und wegen ihrer Lage, ihrer ungenügenden Erschließung oder wegen ungünstiger natürlicher Verhältnisse mit hoher Wahrscheinlichkeit auch nicht zu erwarten ist, dass diese Umstände innerhalb der nächsten fünf Jahre wegfallen werden, und
3. es zu keiner privatwirtschaftlichen Vereinbarung zwischen dem betroffenen Grundeigentümer und der Gemeinde im Sinn des § 25 Abs. 5 in Verbindung mit § 53 gekommen ist.

(7) Als Bauland festgelegte zusammenhängende unbebaute Grundflächen, die nach den raumbedeutsamen Planungen oder Maßnahmen der zuständigen Planungsträger für den Rückhalt und Abfluss von Hochwasser erforderlich sind oder eine wesentliche Funktion für den Hochwasserabfluss aufweisen, sind zunächst als Aufschließungsgebiete festzulegen oder auf schriftliche Anregung des Grundeigentümers in Grünland rückzuwidmen. Ist mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten, dass diese Grundflächen innerhalb eines Planungszeitraumes von zehn Jahren ab ihrer erstmaligen Festlegung als Aufschließungsgebiet ihre Erforderlichkeit für den Rückhalt und Abfluss von Hochwasser oder ihre wesentliche Funktion für den Hochwasserabfluss nicht verlieren oder ist in wasserwirtschaftlichen Regionalprogrammen oder in Hochwassermanagementplänen im Sinne der §§ 55g Abs. 1 Z 1 und 55l WRG 1959 eine Freihaltung der betreffenden Grundflächen von einer Bebauung vorgesehen, sind diese in Grünland rückzuwidmen. Zur Beurteilung der Wahrscheinlichkeit im Sinne des vorletzten Satzes sind insbesondere, soweit vorhanden, die aktuellen Gefahrenzonenplanungen im Sinne des WRG 1959 heranzuziehen.

(8) Als Bauland festgelegte unbebaute Grundflächen, die an Sondergebiete für Betriebe im Sinne des § 2 Z 1 K-SBG oder an Schutzstreifen für den Immissionsschutz unmittelbar angrenzen, sind auf schriftliche Anregung des Grundeigentümers in Grünland rückzuwidmen, wenn zwischen dem betroffenen Grundeigentümer und dem Eigentümer des angrenzenden Betriebes eine Vereinbarung über die Leistung einer Entschädigung für die aufgrund der Rückwidmung zu erwartende Minderung des Verkehrswertes der Grundfläche abgeschlossen wird und die Rückwidmung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie den im örtlichen Entwicklungskonzept getroffenen Festlegungen steht. Die Vereinbarung ist der Gemeinde unverzüglich nach ihrem Abschluss zur Kenntnis zu bringen.

(9) Der Bürgermeister hat die Grundeigentümer rückzuwidmender Grundflächen mindestens sechs Monate vor der beabsichtigten Rückwidmung von den Planungsabsichten der Gemeinde schriftlich zu verständigen. Eine Verlängerung der Frist von zwanzig Jahren nach Abs. 2 wird dadurch nicht bewirkt. Die Verständigungspflicht entfällt, wenn die beabsichtigte Rückwidmung über Anregung des betroffenen Grundeigentümers erfolgt.

(10) Der Beginn einer widmungsgemäßen Bebauung gemäß Abs. 1, 2 und 4 ist gegeben, wenn für ein Bauvorhaben die erforderlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt worden sind und mit dessen Ausführung tatsächlich begonnen worden ist.

### § 37 Entschädigungen

(1) Wenn eine als Bauland festgelegte Grundfläche in Grünland rückgewidmet und dadurch ihre Bebauung unzulässig wird, hat die Gemeinde auf Antrag dem betroffenen Grundeigentümer für die Aufwendungen, die dieser oder mit seiner Zustimmung ein Dritter für die Baureifmachung dieser Grundfläche getätigt hat, eine angemessene Entschädigung zu leisten.

(2) Die Gemeinde hat auf Antrag dem betroffenen Grundeigentümer eine angemessene Entschädigung auch für die Minderung des Verkehrswertes einer Grundfläche zu leisten, wenn diese innerhalb von fünfundzwanzig Jahren nach ihrer Festlegung als Bauland in Grünland rückgewidmet wird und die frühere Widmung als Bauland entweder

1. bei einem der Rückwidmung vorangegangenen entgeltlichen Erwerbsvorgang bestimmend für den Wert einer Gegenleistung (wie Kaufpreis, Tauschgrundstück uä.) war oder
2. einem vorangegangenen unentgeltlichen Erwerbsvorgang unter Lebenden oder von Todes wegen wertmäßig zugrunde gelegt worden ist.

(3) Ein Anspruch des betroffenen Grundeigentümers auf Leistung einer angemessenen Entschädigung gegenüber der Gemeinde gemäß Abs. 1 und 2 besteht nicht, wenn

1. die Rückwidmung der als Bauland festgelegten unbebauten Grundfläche in Grünland vom Grundeigentümer selbst nachweislich angeregt wurde oder
2. die Rückwidmung als Bauland festgelegte unbebaute Grundflächen in Grünland betrifft,
  - a) die im Gefährdungsbereich von Hochwasser, Wildbächen, Steinschlag, Lawinen, Rutschungen, Altlasten uä. gelegen sind oder nach den raumbedeutsamen Planungen oder Maßnahmen der zuständigen Planungsträger für den Rückhalt und Abfluss von Hochwasser erforderlich sind oder eine wesentliche Funktion für den Hochwasserabfluss oder Hochwasserrückhalt aufweisen und deren Eignung als Bauland deshalb nicht oder nicht mehr vorliegt,
  - b) hinsichtlich derer mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten ist, dass diese Gefahren innerhalb von zehn Jahren durch entsprechende Maßnahmen abgewendet werden und
  - c) hinsichtlich derer keine nachweislichen Aufwendungen für die Baureifmachung dieser Grundflächen getätigt worden sind, oder
3. die Rückwidmung als Bauland festgelegte unbebaute Grundflächen in Grünland betrifft,
  - a) die vor mehr als zwanzig Jahren erstmals als Aufschließungsgebiet festgelegt worden sind,
  - b) die sich außerhalb der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Siedlungsschwerpunkte befinden,
  - c) die gemäß § 36 Abs. 6 in Grünland rückgewidmet worden sind und
  - d) hinsichtlich derer keine nachweislichen Aufwendungen für die Baureifmachung dieser Grundflächen getätigt worden sind oder
4. die Rückwidmung der als Bauland festgelegten unbebauten Grundfläche in Grünland nach Ablauf der Fristen gemäß § 15 Abs. 7 oder § 35 erfolgt.

(4) Aufwendungen für die Baureifmachung und Erwerbsvorgänge, die nach einer Verständigung nach § 36 Abs. 9 getätigt worden sind, haben bei der Ermittlung der vermögensrechtlichen Nachteile nach Abs. 1 und Abs. 2 außer Betracht zu bleiben. Dies gilt nicht für solche Aufwendungen, die dazu geführt haben, dass danach sämtliche Voraussetzungen – ausgenommen die Abwasserentsorgung – für die Bebauung einer Grundfläche vorliegen.

(5) Liegen die seinerzeitigen Aufwendungen für die Baureifmachung oder ein Erwerbsvorgang nach Abs. 2 länger als drei Jahre vor dem Wirksamwerden der Rückwidmung zurück, so ist der Entschädigungsbetrag entsprechend der Änderung des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2020 oder eines entsprechenden früheren Indexes aufzuwerten.

(6) Der Antrag auf Entschädigung ist vom Grundeigentümer bei sonstigem Anspruchsverlust innerhalb eines Jahres nach dem Wirksamwerden der anspruchsbegründenden Rückwidmung unter Nachweis der Höhe der getätigten Aufwendungen oder der Minderung des Verkehrswertes der Grundfläche bei der Gemeinde einzubringen.

(7) Wird innerhalb eines Jahres nach der Einbringung des Antrages zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer keine Einigung über die Höhe der zu leistenden Entschädigung erzielt, so hat der Grundeigentümer innerhalb von drei Monaten nach Ablauf dieser Frist das Recht, bei der Bezirksverwaltungsbehörde einen Antrag auf Festsetzung der Höhe der Entschädigung zu stellen. Der Grundeigentümer kann binnen drei Monaten nach Zustellung des Bescheides der Bezirksverwaltungsbehörde die Festsetzung der Höhe der Entschädigung beim Landesgericht Klagenfurt beantragen.

(8) Für das Verfahren gemäß Abs. 7 sind, wenn in diesem Gesetz nicht anderes bestimmt wird, die Bestimmungen der §§ 46 bis 49 K-GFPO sinngemäß anzuwenden. Abweichend von § 47 Abs. 3 lit. a K-GFPO ist der Entschädigungsbetrag stets aufgrund der Schätzung beideter Sachverständiger festzusetzen und zugleich eine angemessene Leistungsfrist zu bestimmen.

(9) Vor der Auszahlung von Entschädigungen anlässlich der Rückwidmung von als Bauland festgelegten Grundflächen, die hypothekarisch belastet sind, ist der Hypothekargläubiger davon zu verständigen.

(10) Die Entschädigung ist vom jeweiligen Eigentümer der Grundfläche an die Gemeinde zurückzuzahlen, wenn innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren nach ihrer Auszahlung durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes die von der seinerzeitigen Rückwidmung betroffene Grundfläche neuerlich als Bauland gewidmet und dadurch ihre Bebauung wieder möglich wird. Abs. 5 gilt in diesem Fall sinngemäß.

(11) Die Entschädigung ist der Gemeinde vom Land zurückzuerstatten, wenn die Gemeinde die Rückwidmung aufgrund einer Verpflichtung durch ein überörtliches Entwicklungsprogramm oder eine sonstige überörtliche Planungsmaßnahme des Landes vorgenommen hat. Eine zurückgezahlte Entschädigung nach Abs. 10 ist in diesem Fall an das Land abzuführen.

#### **4. Abschnitt Verfahren**

##### **§ 38**

##### **Verfahren für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan**

(1) Vor der Beschlussfassung ist der Entwurf des Flächenwidmungsplanes einschließlich der Erläuterungen durch vier Wochen während der Amtsstunden im Gemeindeamt (Magistrat) zur öffentlichen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage zur öffentlichen Einsicht und die Bereitstellung im Internet sind nach den für die Kundmachung von Verordnungen der Gemeinde geltenden Bestimmungen kundzumachen. Jede Person ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist eine Stellungnahme zum Entwurf des Flächenwidmungsplanes zu erstatten.

(2) Gleichzeitig mit der Auflage zur öffentlichen Einsicht ist der Entwurf des Flächenwidmungsplanes einschließlich der Erläuterungen der Landesregierung, den sonst berührten Landes- und Bundesdienststellen, den angrenzenden Gemeinden und den in Betracht kommenden gesetzlichen Interessenvertretungen unter Einräumung einer Frist von vier Wochen zur Stellungnahme zu übermitteln.

(3) Der Bürgermeister hat die Grundeigentümer jener Grundflächen, an deren Flächenwidmung sich Änderungen ergeben, gleichzeitig mit der Auflage zur öffentlichen Einsicht des Entwurfes davon schriftlich zu verständigen.

(4) Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt (Magistrat) gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten und begründeten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Flächenwidmungsplan in Erwägung zu ziehen.

(5) Der Gemeinderat darf nur Widmungen beschließen, die im Entwurf des Flächenwidmungsplanes gemäß Abs. 1 zur öffentlichen Einsicht aufgelegt und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitgestellt wurden. Weicht eine beabsichtigte Widmung nicht bloß unwesentlich davon ab, ist hinsichtlich einer solchen geänderten Festlegung das Verfahren nach Abs. 1 bis 3 zu wiederholen.

(6) Der Flächenwidmungsplan bedarf – ausgenommen in den Fällen des § 40 – zu seiner Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung. Der Bürgermeister hat den vom Gemeinderat beschlossenen Flächenwidmungsplan einschließlich der Erläuterungen, der eingelangten Stellungnahmen und der Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates der Landesregierung zu übermitteln. Werden die Erläuterungen, die eingelangten Stellungnahmen oder die Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates nicht übermittelt, ist nach § 13 Abs. 3 AVG vorzugehen.

(7) Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Flächenwidmungsplan

1. den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, einem überörtlichen Entwicklungsprogramm oder sonstigen raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen des Landes widerspricht,
2. die wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse der Gemeinde nicht beachtet oder auf die im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung nicht Bedacht nimmt,
3. auf die wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse der angrenzenden Gemeinden nicht Bedacht nimmt,

4. raumbedeutsame Maßnahmen und Planungen des Bundes sowie Planungen anderer Planungsträger, deren Planungen im öffentlichen Interesse liegen, nicht berücksichtigt oder
5. sonst gesetzwidrig ist.

(8) Die Landesregierung hat ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber fünf Monate nach Einlangen des Flächenwidmungsplanes einschließlich der Erläuterungen, der eingelangten Stellungnahmen und der Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates den Bescheid zu erlassen. Wird ein Bescheid nicht innerhalb der Entscheidungsfrist erlassen, so gilt die Genehmigung des Flächenwidmungsplanes als erteilt.

(9) Die Landesregierung hat die Gemeinde auf ihr Ersuchen in Angelegenheiten des Flächenwidmungsplanes unentgeltlich zu beraten.

### **§ 39**

#### **Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes**

(1) Für das Verfahren bei der Änderung des Flächenwidmungsplanes gilt § 38 mit der Maßgabe, dass

1. Änderungen des Flächenwidmungsplanes – ausgenommen im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 40 – dürfen nach Tunlichkeit nur einmal jährlich erfolgen, wenn nicht zwingende öffentliche Interessen vorliegen, und
2. die Genehmigung auch zu versagen ist, wenn die Voraussetzungen nach § 34 nicht gegeben sind.

(2) Vor der Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächenwidmungsplanes hat die Gemeinde in einem Vorprüfungsverfahren entweder eine Stellungnahme der Landesregierung einzuholen, ob der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes fachliche Gründe der Raumordnung entgegenstehen, oder der Landesregierung ein raumordnungsfachliches Gutachten eines Sachverständigen vorzulegen, welches bescheinigt, dass der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes keine raumordnungsfachlichen Gründe entgegenstehen.

(3) Das raumordnungsfachliche Gutachten gemäß Abs. 2 hat insbesondere zu enthalten:

1. die von der Änderung des Flächenwidmungsplanes betroffenen Grundflächen, ihr Flächenausmaß, ihre gegenwärtige und die in Aussicht genommene künftige Widmung;
2. eine planliche Darstellung des Entwurfs des Flächenwidmungsplanes;
3. eine Bescheinigung dass,
  - a) die Änderung des Flächenwidmungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung übereinstimmt und
  - b) für die Änderung des Flächenwidmungsplanes Gründe gemäß § 34 vorliegen.

(4) Der Landesregierung sind zur Abgabe der Stellungnahme gemäß Abs. 2 zu übermitteln:

1. die von der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes betroffenen Grundflächen, ihr Flächenausmaß, ihre gegenwärtige und die in Aussicht genommene künftige Widmung;
2. Informationen über die bestehende Verbauung auf den betroffenen und angrenzenden Grundflächen;
3. eine planliche Darstellung, in der die lagemäßige Anordnung der betroffenen Grundflächen und die Widmung der angrenzenden Grundflächen ersichtlich sind.

(5) Die Landesregierung hat der Gemeinde innerhalb von drei Monaten nach der Übermittlung der vollständigen Unterlagen nach Abs. 4 in einer Stellungnahme mitzuteilen, ob und gegebenenfalls welche fachlichen Gründe der Raumordnung der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes entgegenstehen. Stehen der Änderung des Flächenwidmungsplanes keine fachlichen Gründe entgegen, hat die Landesregierung in ihrer Stellungnahme an die Gemeinde zusätzlich bekannt zu geben, ob die Voraussetzungen für die Änderung des Flächenwidmungsplanes im vereinfachten Verfahren vorliegen.

(6) Das raumordnungsfachliche Gutachten ist von der Gemeinde der Landesregierung zur Stellungnahme zu übermitteln. Die Landesregierung hat die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplanes aufgrund des raumordnungsfachlichen Gutachtens auf das Vorliegen offenkundiger Widersprüche zu den Voraussetzungen nach § 38 Abs. 7 und auf die Vollständigkeit der übermittelten Unterlagen hin zu prüfen. Es ist insbesondere auf die Schlüssigkeit des Fachgutachtens Bedacht zu nehmen. Das Ergebnis der Überprüfung ist der Gemeinde unverzüglich, jedenfalls aber innerhalb von zwei Monaten nach Übermittlung der vollständigen Unterlagen, mitzuteilen. Die Landesregierung hat in ihrer Stellungnahme an die Gemeinde zusätzlich bekannt zu geben, ob die Voraussetzungen für die Änderung des Flächenwidmungsplanes im vereinfachten Verfahren vorliegen.



(7) Wird die Änderung des Flächenwidmungsplanes nach Abschluss des Vorprüfungsverfahrens nicht bloß unwesentlich abgeändert, ist das Vorprüfungsverfahren zu wiederholen.

#### **§ 40 Vereinfachtes Verfahren**

Eine Änderung des Flächenwidmungsplanes bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit nicht der Genehmigung der Landesregierung, wenn:

1. die Festlegung von Grundflächen als Bauland innerhalb parzellenscharfer Festlegungen von vorrangigen Entwicklungsgebieten gemäß § 10 Abs. 2 und 3 erfolgt;
2. die Landesregierung in ihrer Stellungnahme im Vorprüfungsverfahren der Gemeinde mitteilt, dass die Änderung des Flächenwidmungsplanes unwesentlich ist.

#### **§ 41 Verfahren zur Festlegung und zur Freigabe von Aufschließungsgebieten**

(1) Für das Verfahren zur Festlegung und zur Freigabe von Aufschließungsgebieten gelten die in § 38 festgelegten Verfahrensvorschriften für die Erlassung von Flächenwidmungsplänen sinngemäß mit der Maßgabe, dass die Erläuterungen nach § 13 Abs. 2 zweiter Satz auch die Gründe für die Festlegung und für die Freigabe von Grundflächen als Aufschließungsgebiete darzulegen und bei der Festlegung von Aufschließungsgebieten auch Angaben darüber zu enthalten haben, innerhalb welchen Zeitraumes diese Gründe voraussichtlich wegfallen werden.

(2) Die Festlegung sowie die Freigabe von Aufschließungsgebieten mit einer zusammenhängenden Grundfläche im Ausmaß von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung. § 38 Abs. 7 gilt sinngemäß. Die Landesregierung hat ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber drei Monate nach Übermittlung der vollständigen Unterlagen den Bescheid zu erlassen. Wird ein Bescheid nicht innerhalb der Entscheidungsfrist erlassen, so gilt die Genehmigung als erteilt.

#### **§ 42 Verfahren zur Festlegung von Orts- und Stadtkernen**

Für das Verfahren zur Festlegung von Orts- und Stadtkernen gelten § 38 und § 39 mit der Maßgabe, dass

1. die Genehmigung auch zu versagen ist, wenn die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 1 oder Abs. 2 nicht gegeben sind oder der Flächenwidmungsplan der Verordnung gemäß § 31 Abs. 4 nicht entspricht, und
2. von einer schriftlichen Verständigung der Grundeigentümer gemäß § 38 Abs. 3 abgesehen werden darf, wenn in einer in Kärnten erscheinenden regionalen, auflagestarken Tageszeitung ein Hinweis auf die Auflage zur öffentlichen Einsicht und auf die Bereitstellung des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes auf der Homepage der Gemeinde im Internet aufgenommen wird.

### **5. Abschnitt Wirkung des Flächenwidmungsplanes**

#### **§ 43 Wirkung des Flächenwidmungsplanes**

(1) In Landesgesetzen vorgesehene Bewilligungen für raumbeeinflussende Maßnahmen, die von den Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich erteilt werden, sind nur zulässig, wenn sie dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen.

(2) In den als Aufschließungsgebieten festgelegten Flächen des Baulandes dürfen keine landesgesetzlich vorgesehenen Bewilligungen zur Errichtung von baulichen Anlagen, ausgenommen solche, die der Aufschließung dienen oder bauliche Anlagen im Sinne des § 28 Abs. 6 sind, erteilt werden.

(3) Entgegen den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 erlassene Bescheide sind mit Nichtigkeit bedroht. Die Aufhebung ist nur innerhalb von fünf Jahren ab deren Rechtskraft zulässig. Die Zeit eines Verfahrens vor dem Verfassungsgerichtshof oder vor dem Verwaltungsgerichtshof ist in diese Frist nicht einzurechnen.

(4) Die Nichtigkeit von Baubewilligungsbescheiden auf Grundlage der K-BO 1996 richtet sich nach den Bestimmungen der K-BO 1996.

## § 44

### Ausnahmen von der Wirkung des Flächenwidmungsplanes

(1) Die Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist auch entgegen dem Flächenwidmungsplan zulässig, wenn

1. es sich um Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen handelt,
  - a) die sich auf Grundstücken befinden, die im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegt sind, wenn die Grenzen der Widmung mit den Grenzen der tatsächlich bebauten Grundfläche übereinstimmen oder nur geringfügig davon abweichen („Punktwidmungen“), oder
  - b) die im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Flächenwidmungsplanes oder seiner Änderung aufgrund einer rechtskräftig erteilten baubehördlichen Bewilligung bestanden, der neu festgelegten Widmung aber nicht entsprechen, oder
  - c) für die das Vorliegen einer Baubewilligung nach § 54 K-BO 1996 vermutet wird oder für die eine Baubewilligung im Zeitpunkt der Errichtung nicht erforderlich war und
2. die im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Flächenwidmung bestehende Kubatur um höchstens 20 % vergrößert wird.

(2) Unter den Voraussetzungen des Abs. 1 ist auch die gänzliche oder teilweise Wiedererrichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nach ihrer Zerstörung durch ein Elementarereignis zulässig, wenn ein erforderlicher Antrag auf Erteilung der Baubewilligung spätestens innerhalb von fünf Jahren nach Zerstörung des Gebäudes oder der sonstigen baulichen Anlage gestellt wird und das Baugrundstück die Bedingungen für eine Festlegung als Bauland im Sinn des § 15 Abs. 1 und 2 erfüllt. Letzteres ist auf Antrag des Bewilligungswerbers mit Bescheid festzustellen.

(3) Vorhaben nach § 7 K-BO 1996 müssen dem Flächenwidmungsplan nicht entsprechen, wenn sie im Zusammenhang mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen nach Abs. 1 oder 2 ausgeführt werden und für deren Nutzung erforderlich sind.

(4) Die Errichtung oder die Änderung von baulichen Anlagen im Rahmen von Märkten, Kirchtagen, Ausstellungen, Messen und ähnlichen Veranstaltungen (zB Festzelte, Tribünen, Tanzböden, Kioske, Stände, Buden) dürfen für höchstens vier Wochen pro Jahr auch entgegen dem Flächenwidmungsplan ausgeführt werden.

(5) Die Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in Freizeitwohnsitz im Sinn des § 5 K-GVG 2002 und von Freizeitwohnsitz in Hauptwohnsitz dürfen auch entgegen dem Flächenwidmungsplan ausgeführt werden, wenn bei bestehenden Gebäuden oder ihren Teilen, die Wohnzwecken dienen, dem Eigentümer oder einem Erben aufgrund persönlicher Lebensumstände, wie beispielsweise aufgrund beruflicher oder familiärer Veränderung, eine Verwendung zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs nicht möglich oder nicht zumutbar ist; diese Gründe sind in der schriftlichen Mitteilung gemäß § 7 Abs. 4 K-BO 1996 darzulegen. Der erste Satz gilt nicht, wenn durch das Vorhaben die Verwendung des Gebäudes als Apartmenthaus bewirkt wird.

(6) Entgegen dem Flächenwidmungsplan dürfen auch

1. die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen im Nahbereich von bestehenden Grenzübergangsstellen zur Regelung, Lenkung und Überwachung des Eintrittes in das Bundesgebiet sowie die Änderung der Verwendung in eine solche Anlage, und
2. die Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in ein Gebäude oder einen Gebäudeteil zur Unterbringung von Personen im Sinne des § 2 K-GrvG

ausgeführt werden.

## § 45

### Einzelbewilligungen

(1) Der Gemeinderat darf auf Antrag des Grundeigentümers die Wirkung des Flächenwidmungsplanes für bestimmte Grundflächen durch Bescheid ausschließen und ein genau bezeichnetes Vorhaben raumordnungsmäßig bewilligen, wenn dieses dem örtlichen Entwicklungskonzept, wenn ein solches noch nicht erstellt wurde, den erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsichten der Gemeinde nicht entgegensteht. Eine solche Einzelbewilligung darf nicht für Vorhaben gemäß § 32 und für Vorhaben, für die eine Sonderwidmung gemäß § 30 erforderlich ist, erteilt werden. Vor Erteilung der im behördlichen Ermessen gelegenen Einzelbewilligung sind die Anrainer gemäß § 23 Abs. 2 K-BO 1996 zu hören. Der Antrag auf Erteilung einer Einzelbewilligung ist vier Wochen lang ortsüblich kundzumachen. Die in § 38 Abs. 2 genannten Einrichtungen sind berechtigt, Anregungen vorzubringen. Anregungen und sonstige Vorbringen zum Antrag auf Erteilung einer Einzelbewilligung sind in die Beratungen zur bescheidmäßigen Erledigung einzubeziehen.

- (2) Die Bewilligung bedarf der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn diese
1. die wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse der Gemeinde nicht beachtet oder auf die im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung nicht Bedacht nimmt,
  2. auf die wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse der angrenzenden Gemeinden nicht Bedacht nimmt oder
  3. raumbedeutsame Maßnahmen und Planungen des Bundes sowie Planungen anderer Planungsträger, deren Planungen im öffentlichen Interesse liegen, nicht berücksichtigt.
- (3) Eine erteilte Einzelbewilligung ist im elektronisch geführten Amtsblatt kundzumachen.
- (4) Eine erteilte Einzelbewilligung wird unwirksam, wenn nicht binnen sechs Monaten ab Rechtskraft ein erforderlicher Antrag auf Erteilung der Baubewilligung für das Vorhaben, für das die Einzelbewilligung erteilt wurde, gestellt wird oder die beantragte Baubewilligung aufgrund der Vorschriften der K-BO 1996 rechtskräftig nicht erteilt wurde.
- (5) Der Bürgermeister hat die erteilte Einzelbewilligung den Erläuterungen zum Flächenwidmungsplan in einer gesonderten Anlage anzuschließen, wenn für das betreffende Vorhaben eine Baubewilligung rechtskräftig erteilt worden ist. In den anzuschließenden Ausfertigungen sind personenbezogene Angaben zu anonymisieren, die Rückschlüsse auf die persönlichen Verhältnisse der Betroffenen ermöglichen.
- (6) Der Anlage ist ein Verzeichnis voranzustellen, das jedenfalls folgende Angaben zu enthalten hat:
1. die fortlaufende Nummer der angeschlossenen Einzelbewilligungen;
  2. die Geschäftszahlen der angeschlossenen Einzelbewilligungen;
  3. die Grundstücksnummern der betroffenen Grundflächen.

## **6. Abschnitt Befristete Bausperre**

### **§ 46 Befristete Bausperre**

- (1) Der Gemeinderat hat durch Verordnung vor der Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet oder vor der Erlassung oder Änderung eines Teilbepauungsplanes für die davon betroffenen Teile desselben eine befristete Bausperre zu verfügen, wenn sonst die Durchführung der Bebauungsplanung wesentlich erschwert oder die beabsichtigte Wirkung eines Bebauungsplanes beeinträchtigt würde. In der Verordnung sind die angestrebten Ziele oder die beabsichtigten Änderungen eines Bebauungsplanes anzuführen.
- (2) Der Gemeinderat darf nach der Erstellung oder Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes für einzelne Teile des Gemeindegebietes mit Verordnung eine befristete Bausperre verfügen, wenn dies unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten in den davon betroffenen Teilen des Gemeindegebietes erforderlich ist, um die Umsetzung der im örtlichen Entwicklungskonzept enthaltenen Planungsabsichten der Gemeinde durch eine entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes sicherzustellen.
- (3) Der Gemeinderat hat Verordnungen, mit denen eine befristete Bausperre verfügt worden ist, mit dem Wirksamwerden des Bebauungs- oder Flächenwidmungsplanes, aus Anlass dessen sie erlassen worden sind, längstens aber nach Ablauf von zwei Jahren nach deren Erlassung, aufzuheben. Die Geltungsdauer solcher Verordnungen darf einmal um höchstens ein Jahr verlängert werden, wenn die Bebauungs- oder Flächenwidmungsplanungen aus Gründen, die nicht von der Gemeinde verschuldet worden sind, nicht rechtzeitig abgeschlossen werden konnten.
- (4) Während der Geltung der befristeten Bausperre dürfen Baubewilligungen nach § 6 lit. a K-BO 1996 nicht erteilt werden, wenn dadurch die Umsetzung konkreter Planungsabsichten der Gemeinde im Rahmen der Bebauungs- oder Flächenwidmungsplanung wesentlich erschwert oder ihre beabsichtigten Wirkungen wesentlich beeinträchtigt würden.

## **7. Abschnitt Bebauungsplanung**

### **§ 47 Genereller Bebauungsplan**

- (1) Der Gemeinderat hat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwid-

mungsplan für die als Bauland gewidmeten Flächen durch Verordnung einen generellen Bebauungsplan zu beschließen.

(2) Der generelle Bebauungsplan ist in Textform zu erlassen. Zum generellen Bebauungsplan sind Erläuterungen zu verfassen, aus denen insbesondere hervorgeht, inwieweit auf Abs. 4 Bedacht genommen wurde.

(3) Vor Beschluss über den generellen Bebauungsplan hat die Gemeinde eine örtliche Bestandsaufnahme durchzuführen, in der die für das Gemeindegebiet bedeutsamen natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen und städtebaulichen Gegebenheiten und deren voraussehbare Veränderungen zu erheben und in den Erläuterungen zum generellen Bebauungsplan festzuhalten sind. Der Gemeinderat kann hierbei auf die im örtlichen Entwicklungskonzept getroffenen Festlegungen und Feststellungen sowie auf verfügbare Ergebnisse von städtebaulichen Wettbewerben zurückgreifen.

(4) Im generellen Bebauungsplan sind

1. entsprechend den örtlichen Gegebenheiten (Abs. 3),
2. unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, der geordneten Siedlungsentwicklung, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden, der Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes, der räumlichen Verdichtung der Bebauung und der Energieeffizienz

die allgemeinen Bedingungen für die Bebauung des Baulandes festzulegen. Ein genereller Bebauungsplan für das Kurgebiet hat über Z 1 und 2 hinausgehend auch auf die Erfordernisse des Tourismus und auf die Erholungsfunktion des Kurgebietes Bedacht zu nehmen.

(5) Wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes erforderlich ist, kann das Gemeindegebiet in unterschiedliche Bebauungszonen unterteilt werden. Für einzelne Bebauungszonen dürfen unterschiedliche Bebauungsbedingungen festgelegt werden. Eine planliche Darstellung der Bebauungszonen ist abweichend von Abs. 2 zulässig.

(6) Der generelle Bebauungsplan hat eine Regelung zumindest folgender Bebauungsbedingungen zu beinhalten:

1. die Mindestgröße der Baugrundstücke;
2. die bauliche Ausnutzung der Grundstücke;
3. die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe;
4. das Ausmaß der Verkehrsflächen.

(7) Wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes erforderlich ist, dürfen im generellen Bebauungsplan auch Bebauungsbedingungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Baustruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Farbgebung, Begrünung, das Höchstausmaß der Kubatur und Grünflächenanteile, getroffen werden. Als Baugrundstück gilt das gesamte zu bebauende Grundstück, wenn im Bebauungsplan nicht anderes festgelegt ist.

(8) Beschränkungen hinsichtlich der Teilung von Grundstücken, ausgenommen die Festlegung der Mindestgröße der Baugrundstücke, dürfen im generellen Bebauungsplan nicht festgelegt werden.

(9) Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke ist durch die Geschoßflächenzahl oder die Baumassenzahl auszudrücken. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Baugrundstückes, wobei als Baumasse der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers gilt. Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist so festzulegen, dass für die Aufenthaltsräume in Gebäuden ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne gewährleistet ist.

(10) Die Bauhöhe kann als Höchsthöhe, oder, wenn es die örtlichen Gegebenheiten und die Interessen des Ortsbildschutzes erfordern, auch als Höchst- und Mindesthöhe festgelegt werden. Sie ist unter Bedachtnahme auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten so festzulegen, dass die Erhaltung oder Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes gewährleistet wird.

(11) Die Landesregierung darf durch Verordnung nähere Bestimmungen erlassen über:

1. die Form und den Maßstab der planlichen Darstellungen im generellen Bebauungsplan und die in diesen Darstellungen zu verwendenden Planzeichen;
2. soweit dies zur Konkretisierung der Abs. 3 bis 10 erforderlich ist, inhaltliche Vorgaben des generellen Bebauungsplanes.

## § 48 Teilbebauungsplan

(1) Der Gemeinderat darf in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept, dem Flächenwidmungsplan und dem generellen Bebauungsplan durch Verordnung für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes einen Teilbebauungsplan beschließen, wenn dies zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist. Die Erlassung von Teilbebauungsplänen für im Grünland gesondert festgelegte Grundflächen, ausgenommen Grundflächen für Erholungszwecke ohne spezifische Erholungsnutzung, ist zulässig.

(2) Ein Teilbebauungsplan ist zu erlassen:

1. wenn für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes von den im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen abgewichen werden soll;
2. für unbebaute Teile des Baulandes mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> vor dem Beginn ihrer Bebauung;
3. für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist;
4. wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes sowie der Art und des Umfangs der angestrebten Bebauung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist;
5. vor der gänzlichen oder teilweisen Freigabe eines Aufschließungsgebietes oder einer Aufschließungszone mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup>;
6. für Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan als Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau vorgesehen sind.

(3) Der Teilbebauungsplan hat aus einem Textteil und planlichen Darstellungen zu bestehen. Im Textteil des Teilbebauungsplanes sind jedenfalls die gemäß Abs. 5 getroffenen Regelungen aufzunehmen. Zum Teilbebauungsplan sind Erläuterungen zu verfassen, aus denen insbesondere hervorgeht, inwieweit auf § 47 Abs. 4 Bedacht genommen wurde.

(4) § 47 Abs. 3 und 4 gilt sinngemäß für den Teilbebauungsplan.

(5) Wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes erforderlich ist, dürfen im Teilbebauungsplan auch Regelungen betreffend

1. die Bauungsweise,
2. den Verlauf der Verkehrsflächen,
3. die Begrenzung der Baugrundstücke,
4. die Baulinien,
5. den Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen,
6. Flächen für den ruhenden Verkehr,
7. die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung,
8. die Lage von Jugend- und Kinderspielflächen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen,
9. Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung uä.),
10. die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume uä.,
11. die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe uä.) und den Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen oder zur Vermeidung von Umweltbelastungen,
12. Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Bebauungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung, wenn entsprechende Festlegungen nicht bereits im generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 erfolgt sind, sowie
13. Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Baustufen)

getroffen werden.

(6) Als zulässige Bauweisen im Sinne des Abs. 5 Z 1 kommen in Betracht:

1. die geschlossene Bauweise, wenn straßenseitig von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze fortlaufend gebaut werden muss, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen;
2. die offene Bauweise, wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden müssen, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen;
3. die halboffene Bauweise, wenn auf zwei benachbarten Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinander gebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden müssen;
4. sonstige Bauweisen, soweit sie im Teilbebauungsplan (Gestaltungsplan) hinreichend umschrieben sind.

(7) Unter Baulinien im Sinne des Abs. 5 Z 4 sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen, zu verstehen.

(8) In den Teilbebauungsplan sind die im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen aufzunehmen. Wenn es die örtlichen Gegebenheiten und die Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung erfordern, dürfen im Teilbebauungsplan vom generellen Bebauungsplan abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt werden. Beschränkungen hinsichtlich der Teilung von Grundstücken, ausgenommen die Festlegung der Mindestgröße, dürfen in einem Teilbebauungsplan nicht festgelegt werden.

(9) Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, ist im Teilbebauungsplan festzulegen, dass mit den Gebäuden an eine bestimmte Baulinie herangerückt werden muss.

(10) Werden Baulinien nicht zugleich mit Bebauungsbedingungen nach § 47 Abs. 6 Z 2 und 3 festgelegt oder mit Festlegungen nach Abs. 9 verbunden, so gelangen die Vorschriften des 2. Abschnittes der Kärntner Bauvorschriften hinsichtlich der erforderlichen Abstände zur Anwendung.

(11) Die Bebauungsbedingungen nach Abs. 5 Z 1 bis 4 sind in einem Teilbebauungsplan jedenfalls festzulegen, wobei die Bebauungsbedingungen nach Abs. 5 Z 2 und 3 jedenfalls planlich darzustellen sind. Wenn Bebauungsbedingungen nach Abs. 5 Z 6 getroffen werden, ist bei erhöhtem Bedarf an Stellplätzen vorzusehen, dass diese – ausgenommen Stellplätze in Garagen unter Gebäuden oder auf Gebäuden – höchstens zu einem Drittel neu errichtet werden.

(12) Die Landesregierung darf durch Verordnung nähere Bestimmungen erlassen über:

1. die Form und den Maßstab der planlichen Darstellungen im Teilbebauungsplan und die in diesen Darstellungen zu verwendenden Planzeichen;
2. soweit dies zur Konkretisierung der Abs. 4 bis 11 erforderlich ist, inhaltliche Vorgaben des Teilbebauungsplanes.

## **§ 49 Gestaltungsplan**

(1) Der Gemeinderat darf in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept, dem Flächenwidmungsplan und dem generellen Bebauungsplan durch Verordnung für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes anstelle eines Teilbebauungsplanes einen Gestaltungsplan erlassen, wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes, insbesondere gewachsener städtebaulicher Strukturen, erforderlich ist.

(2) Der Gestaltungsplan hat aus einem Textteil und planlichen Darstellungen zu bestehen.

(3) § 47 Abs. 3 gilt sinngemäß für den Gestaltungsplan.

(4) In einem Gestaltungsplan sind, je nach den örtlichen Erfordernissen, jedenfalls folgende Bebauungsbedingungen festzulegen:

1. Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung uä.);
2. die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe uä.) und der Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen;
3. über Z 1 hinausgehend, Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne;

4. die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe.

(5) Soweit dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten erforderlich ist, dürfen auch weitere in § 48 Abs. 5 genannte Bebauungsbedingungen im Gestaltungsplan festgelegt werden.

(6) In einem Gestaltungsplan dürfen, wenn dies aus einem der in § 48 Abs. 5 genannten Gründe erforderlich ist, vom generellen Bebauungsplan abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt werden.

(7) Die Bestimmungen des § 48 Abs. 9, 10 und 12 gelten für den Gestaltungsplan sinngemäß.

## **§ 50**

### **Änderung eines Bebauungsplans**

(1) Der generelle Bebauungsplan darf nur aus wichtigen Gründen geändert werden.

(2) Der generelle Bebauungsplan ist zu ändern, wenn

1. sich die für die örtliche Raumplanung maßgebenden Planungsgrundlagen, insbesondere die wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen oder kulturellen Verhältnisse innerhalb der Gemeinde, wesentlich geändert haben,
2. eine Änderung aufgrund der Erstellung oder Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes erforderlich ist,
3. eine Änderung aufgrund der Erstellung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes erforderlich ist,
4. dies zur Vermeidung von Planungswidersprüchen zu rechtswirksamen raumbedeutsamen Planungen des Bundes, des Landes oder der Europäischen Union erforderlich ist oder
5. dies zur Vermeidung von Planungswidersprüchen zu sonstigen raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen des Landes, des Bundes, der angrenzenden Gemeinden und anderer Planungsträger, deren Planungen im öffentlichen Interesse liegen, insbesondere den Gefahrenzonenplänen nach dem Forstgesetz 1975 oder den Gefahrenzonenplanungen des WRG 1959, erforderlich ist.

(3) Ein Teilbebauungsplan und ein Gestaltungsplan sind zu ändern, wenn

1. dies aufgrund der Erlassung oder Änderung des generellen Bebauungsplanes erforderlich ist oder
2. ein Grund nach Abs. 2 vorliegt.

(4) Ein Teilbebauungsplan und ein Gestaltungsplan dürfen geändert werden, wenn innerhalb von fünf Jahren nach ihrer Erlassung eine Bebauung im Sinne des Teilbebauungsplanes oder des Gestaltungsplanes nicht begonnen wurde. Der Beginn einer Bebauung im Sinne des Teilbebauungsplanes liegt vor, wenn für ein Bauvorhaben die erforderlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt worden sind und mit dessen Ausführung tatsächlich begonnen worden ist. Zu einem früheren Zeitpunkt darf der Teilbebauungsplan geändert werden, wenn öffentliche Interessen dies erfordern und durch die Änderung Interessen der Grundeigentümer oder sonstiger betroffener Dritter nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden.

## **§ 51**

### **Verfahren für den Beschluss über einen Bebauungsplan**

(1) Vor der Beschlussfassung ist der Entwurf des generellen Bebauungsplanes einschließlich der Erläuterungen durch acht Wochen während der Amtsstunden im Gemeindeamt (Magistrat) zur öffentlichen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage zur öffentlichen Einsicht und die Bereitstellung im Internet sind nach den für die Kundmachung von Verordnungen der Gemeinde geltenden Bestimmungen kundzumachen. Jede Person ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist eine Stellungnahme zum Entwurf des generellen Bebauungsplanes zu erstatten.

(2) Gleichzeitig mit der Auflage zur öffentlichen Einsicht ist der Entwurf des generellen Bebauungsplanes einschließlich der Erläuterungen der Landesregierung, den sonst berührten Landes- und Bundesdienststellen, den angrenzenden Gemeinden und den in Betracht kommenden gesetzlichen Interessenvertretungen unter Einräumung einer Frist von acht Wochen zur Stellungnahme zu übermitteln.

(3) Der Bürgermeister hat die Grundeigentümer jener Grundflächen, die von dem generellen Bebauungsplan betroffen sind, gleichzeitig mit der Auflage zur öffentlichen Einsicht des Entwurfes davon schriftlich zu verständigen. Von einer schriftlichen Verständigung darf abgesehen werden, wenn in einer in Kärnten erscheinenden regionalen, aufлагestarken Tageszeitung ein Hinweis auf die Auflage zur öffentlichen Einsicht und die Bereitstellung im Internet des Entwurfes des generellen Bebauungsplanes aufgenommen wird.

(4) Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt (Magistrat) gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten und begründeten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

(5) Der Gemeinderat darf nur einen generellen Bebauungsplan beschließen, der gemäß Abs. 1 zur öffentlichen Einsicht aufgelegt und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitgestellt wurde. Weicht ein beabsichtigter genereller Bebauungsplan nicht bloß unwesentlich davon ab, ist das Verfahren nach Abs. 1 bis 3 zu wiederholen.

(6) Der generelle Bebauungsplan bedarf – ausgenommen generelle Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut – zu seiner Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung, wenn die Landesregierung in ihrer Stellungnahme gemäß Abs. 2 mitgeteilt hat, dass dem Entwurf des generellen Bebauungsplanes Versagungsgründe gemäß Abs. 7 entgegenstehen. Der Bürgermeister hat den vom Gemeinderat beschlossenen generellen Bebauungsplan einschließlich der Erläuterungen, der eingelangten Stellungnahmen und der Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates der Landesregierung zu übermitteln. Werden die Erläuterungen, die eingelangten Stellungnahmen oder die Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates nicht übermittelt, ist nach § 13 Abs. 3 AVG vorzugehen.

(7) Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der generelle Bebauungsplan

1. dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
2. dem örtlichen Entwicklungskonzept widerspricht,
3. einem überörtlichen Entwicklungsprogramm des Landes widerspricht,
4. in sonstiger Weise überörtliche Interessen, insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz, verletzt, oder
5. sonst gesetzwidrig ist.

(8) Die Landesregierung hat ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber fünf Monate nach Einlangen des generellen Bebauungsplanes einschließlich der Erläuterungen, der eingelangten Stellungnahmen und der Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates den Bescheid zu erlassen. Wird ein Bescheid nicht innerhalb der Entscheidungsfrist erlassen, so gilt die Genehmigung des generellen Bebauungsplanes als erteilt.

(9) Die Landesregierung hat die Gemeinde auf ihr Ersuchen in Angelegenheiten des generellen Bebauungsplanes unentgeltlich zu beraten.

(10) Abs. 1 bis 9 gelten sinngemäß für:

1. das Verfahren für den Beschluss über den Teilbebauungsplan und den Gestaltungsplan;
2. das Verfahren bei der Änderung des generellen Bebauungsplanes, des Teilbebauungsplanes und des Gestaltungsplanes.

## **8. Abschnitt Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung**

### **§ 52**

#### **Integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplan**

(1) Wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist sowie der Verwirklichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient, darf der Gemeinderat mit Verordnung einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschließen.

(2) Der Gemeinderat hat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu beschließen.

(3) Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die Flächenwidmungen der betroffenen Grundflächen als auch die Bebauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes oder eines Gestaltungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 2. bis 4. Abschnittes des dritten Hauptstückes dieses Gesetzes festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes.

(4) Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.



## **9. Abschnitt Vertragsraumordnung**

### **§ 53**

#### **Privatwirtschaftliche Maßnahmen**

(1) Die Gemeinde ist berechtigt, privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Erreichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung zu setzen.

(2) Zu den privatwirtschaftlichen Maßnahmen nach Abs. 1 zählen jedenfalls folgende Vereinbarungen mit Grundeigentümern:

1. über die Sicherstellung der Verfügbarkeit von Grundflächen zur Vorsorge für die Deckung des örtlichen Bedarfs an Baugrundstücken zu angemessenen Preisen;
2. zur Zurverfügungstellung von geeigneten Grundstücken für die Errichtung von nach dem III. Abschnitt des K-WBFG 2017 förderbaren Wohngebäuden;
3. zur Sicherstellung einer widmungs- oder bebauungsplangemäßen Verwendung von Baugrundstücken innerhalb angemessener Fristen;
4. über die Beteiligung der Grundeigentümer an den mit der Gemeinde durch die Festlegung von Grundflächen als Bauland erwachsenden Aufschließungskosten;
5. über die Beteiligung der Grundeigentümer an den durch die Änderung des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes zu erwartenden Planungskosten;
6. über die Tragung von Kosten für Maßnahmen, mit welchen die Baulandeignung von Grundflächen hergestellt oder verbessert wird;
7. über die Sicherstellung der Nutzung und des Betriebes von Gebäuden samt dazugehörigen baulichen Anlagen, die dem Tourismus (gewerbliche Beherbergung im Sinne der GewO 1994 oder Privatzimmervermietung) dienen, über einen bestimmten Zeitraum.

Darüber hinaus sind Vereinbarungen zulässig, die der Vorbereitung und Umsetzung von im örtlichen Entwicklungskonzept konkret festgelegten Planungen und Maßnahmen dienen.

(3) Beim Abschluss und bei der inhaltlichen Gestaltung von Vereinbarungen ist die Gleichbehandlung der in Betracht kommenden Vertragspartner der Gemeinde zu wahren. Eine unterschiedliche Behandlung von Vertragspartnern darf ihre Grundlage ausschließlich in unterschiedlichen tatsächlichen Verhältnissen, wie insbesondere der Größe oder der Lage der betroffenen Grundflächen, deren bisherigen oder künftigen Verwendung udgl., haben.

(4) Bei der inhaltlichen Gestaltung von Vereinbarungen sind die verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte der Vertragspartner der Gemeinde zu wahren und deren wirtschaftliche Interessen den Interessen der örtlichen Raumplanung gegenüberzustellen und gegeneinander abzuwägen. Bei der Festlegung der Leistungspflichten, zu deren Übernahme sich die Vertragspartner verpflichten, ist auf deren Verhältnismäßigkeit zu achten.

(5) Die Vereinbarungen sind unter der aufschiebenden Bedingung abzuschließen, dass sie erst wirksam werden dürfen, wenn die in Aussicht genommene Flächenwidmung oder Bebauungsplanung hinsichtlich jener Grundflächen, auf die sich die Vereinbarung bezieht, rechtswirksam geworden ist. In den Vereinbarungen ist ausdrücklich festzuhalten, dass ihr Abschluss keinen Rechtsanspruch auf die Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes begründet.

(6) In den Vereinbarungen ist die Erfüllung der Leistungspflichten, zu denen sich die Vertragspartner der Gemeinden verpflichten, durch geeignete Sicherungsmittel zu gewährleisten. Als Sicherungsmittel dürfen nur solche vorgesehen werden, die im Hinblick auf die mit der Vereinbarung verfolgten Interessen der örtlichen Raumplanung geeignet, erforderlich und verhältnismäßig sind. Insbesondere kommen als Sicherungsmittel die Vereinbarung einer Konventionalstrafe, die Bestellung einer Kautions- oder Hypothek, die Einräumung eines Optionsrechtes und die Übernahme einer Bürgschaft durch einen Dritten in Betracht. Bei der Auswahl und bei der inhaltlichen Gestaltung der Sicherungsmittel gilt Abs. 4 sinngemäß.

(7) In Vereinbarungen vorgesehene Fristen, innerhalb derer die vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten zu erfüllen sind, haben längstens fünf Jahre zu betragen. Auf Ersuchen des Vertragspartners dürfen die Fristen längstens bis zum Ablauf von zehn Jahren ab dem Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung verlängert werden. In Vereinbarungen vorgesehene Zeiträume im Sinne des Abs. 2 Z 7 müssen angemessen sein.

(8) In den Vereinbarungen ist für den Fall der Weitergabe jener Grundflächen, auf die sich die Vereinbarungen beziehen, durch die Vertragspartner der Gemeinde an Dritte sicherzustellen, dass die von den Vertragspartnern übernommenen Leistungspflichten auf deren Rechtsnachfolger überbunden werden. Als

Rechtsnachfolger gelten dabei insbesondere auch Dritte, die an den vereinbarungsgegenständlichen Grundflächen längerfristige Nutzungsrechte wie Bau- oder Bestandsrechte erwerben.

(9) Die Inhalte der Vereinbarungen sind schriftlich festzuhalten. Sie haben jedenfalls zu beinhalten:

1. die Bezeichnung der Vertragspartner;
2. die Bezeichnung der Grundflächen, auf die sich die Vereinbarungen beziehen, ihr Flächenausmaß und ihre gegenwärtige Widmung oder Bebauungsplanung;
3. die in Aussicht genommene Widmung oder Bebauungsplanung der Grundflächen, auf die sich die Vereinbarungen beziehen;
4. die Festlegung der Leistungspflichten, zu deren Übernahme sich die Vertragspartner der Gemeinden verpflichten;
5. die Fristen, innerhalb derer die vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten zu erfüllen sind;
6. die Mittel zur Sicherstellung der Erfüllung der vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten;
7. die Regelung der Tragung der mit dem Abschluss der Vereinbarungen verbundenen Kosten;
8. die aufschiebende Bedingung für das Wirksamwerden der Vereinbarung (Abs. 5).

(10) Die Landesregierung darf unter Bedachtnahme auf die Regelungen der Abs. 2 bis 9 mit Verordnung Richtlinien für die nähere inhaltliche Gestaltung der Vereinbarungen festlegen.

(11) Die Gemeinde hat ein elektronisches Verzeichnis über alle Vereinbarungen, die sich auf Grundflächen beziehen, hinsichtlich derer der Gemeinderat eine Änderung des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes beschlossen hat, zu führen und auf aktuellem Stand zu halten. Das Verzeichnis hat auch die Erfüllung der vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten des Vertragspartners der Gemeinde zu dokumentieren.

(12) Der Bürgermeister hat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 38 Abs. 6, § 51 Abs. 6 oder § 52 Abs. 4 Vereinbarungen, die sich auf Grundflächen beziehen, hinsichtlich derer der Gemeinderat eine Änderung des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes oder des integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans beschlossen hat, der Landesregierung zu übermitteln. In den Erläuterungen ist im Falle des Abschlusses von Vereinbarungen darzulegen, inwieweit durch diese den Zielen der örtlichen Raumplanung Rechnung getragen wird. Werden die Erläuterungen nicht übermittelt, ist nach § 13 Abs. 3 AVG vorzugehen.

(13) Der Bürgermeister hat jeweils eine schriftliche Ausfertigung von abgeschlossenen Vereinbarungen den Erläuterungen in einer gesonderten Anlage anzuschließen. In den schriftlichen Ausfertigungen sind personenbezogene Angaben zu anonymisieren, die Rückschlüsse auf die persönlichen Verhältnisse von Vertragspartnern der Gemeinden ermöglichen. In die Ausfertigungen der Vereinbarungen darf jedermann, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, Einsicht nehmen.

## **§ 54**

### **Besondere Vertragsinhalte**

(1) In Vereinbarungen mit Grundeigentümern über die Sicherstellung der Verfügbarkeit von Grundflächen zur Vorsorge für die Deckung des örtlichen Bedarfs an Baugrundstücken zu angemessenen Preisen und zur Zurverfügungstellung von geeigneten Grundstücken für die Errichtung von nach dem III. Abschnitt des K-WBFG 2017 förderbaren Wohngebäuden darf vorgesehen werden, dass sich der Grundeigentümer zur Veräußerung an die Gemeinde oder an einen sonstigen Dritten zu einem angemessenen Preis verpflichtet.

(2) In Vereinbarungen mit Grundeigentümern zur Sicherstellung einer widmungsgemäßen Verwendung von Baugrundstücken darf vorgesehen werden, dass sich der Grundeigentümer im Falle einer tatsächlichen Umwidmung in Bauland anstelle einer widmungsgemäßen Verbauung dazu verpflichtet, Teile der Grundflächen für Zwecke des § 53 Abs. 2 Z 1 oder 2 an die Gemeinde oder an einen Dritten zu einem angemessenen Preis zu veräußern.

(3) Vereinbarungen mit Grundeigentümern über deren Beteiligung an den der Gemeinde nachweislich entstehenden Planungskosten im Sinne des § 53 Abs. 2 Z 5 dürfen nur abgeschlossen werden, wenn

1. die Änderungen des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes hinsichtlich der betroffenen Grundflächen aufgrund von Anregungen der jeweiligen Grundeigentümer erfolgen, welche diese der Gemeinde schriftlich übermittelt haben,
2. die Änderungen des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes nicht bereits aus den in § 34 Abs. 4 oder § 50 Abs. 2 und 3 genannten Gründen erforderlich ist und
3. die durch die Planänderung tatsächlich anfallenden Kosten nicht bereits durch etwaige Abgaben oder Gebühren gedeckt sind.

Die Gemeinde darf in derartigen Vereinbarungen die Tragung der einzelnen Grundeigentümern konkret zurechenbaren Kosten, die der Gemeinde durch die Ausarbeitung der Pläne erwachsen sind, vorsehen.

(4) In Vereinbarungen mit Grundeigentümern darf vorgesehen werden, dass anstelle der in der Vereinbarung festgelegten Mittel zur Sicherstellung der Erfüllung der vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten auf Ersuchen des Vertragspartners der Gemeinde, die Leistungspflicht auch durch andere geeignete Sicherungsmittel, die über denselben Geldwert, wie die in der Vereinbarung festgelegten Sicherungsmittel verfügen, erfolgen darf (alternative Sicherungsmittel). Auf Ersuchen des Vertragspartners dürfen mit Zustimmung der Gemeinde auch für bereits abgeschlossene Vereinbarungen alternative Sicherungsmittel vereinbart werden. Bei der Auswahl und bei der inhaltlichen Gestaltung alternativer Sicherungsmittel gilt § 53 Abs. 3 bis 12 sinngemäß.

#### **4. Hauptstück Raumordnungsbeirat**

##### **§ 55 Raumordnungsbeirat**

(1) Beim Amt der Landesregierung ist zur Beratung der Landesregierung in den Angelegenheiten der Raumordnung ein Raumordnungsbeirat einzurichten.

(2) Der Raumordnungsbeirat ist von der Landesregierung in Angelegenheiten der Raumordnung, insbesondere vor Beschluss einer Verordnung der Landesregierung aufgrund dieses Gesetzes, zu hören.

(3) Die Mitgliedschaft zum Raumordnungsbeirat ist ein Ehrenamt. Die Landesregierung hat jedoch den Mitgliedern ein der Bedeutung ihres Amtes angemessenes Sitzungsgeld zu gewähren.

##### **§ 56 Zusammensetzung des Raumordnungsbeirates**

(1) Der Raumordnungsbeirat besteht aus sechzehn Mitgliedern.

(2) Die Mitglieder sind von der Landesregierung für die Dauer der Gesetzgebungsperiode des Landtages auf Vorschlag folgender Stellen zu bestellen:

1. neun Mitglieder auf Vorschlag der im Landtag vertretenen Parteien nach Maßgabe ihres Stärkeverhältnisses;
2. zwei Mitglieder auf Vorschlag des Kärntner Gemeindebundes;
3. je ein Mitglied auf Vorschlag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Kärnten, der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Kärnten, der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Kärnten, der Landarbeiterkammer und des Österreichischen Städtebundes, Landesgruppe Kärnten.

(3) Die Landesregierung hat die vorschlagsberechtigten Stellen einzuladen, innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist, welche nicht kürzer als ein Monat sein darf, von ihrem Vorschlagsrecht Gebrauch zu machen. Langt innerhalb dieser Frist kein entsprechender Vorschlag bei der Landesregierung ein, hat die Landesregierung die Bestellung ohne weitere Bedachtnahme auf das Vorschlagsrecht vorzunehmen. Die im Landtag vertretenen Parteien sind im Wege ihres jeweiligen Klubs oder ihrer jeweiligen Interessengemeinschaft von Abgeordneten einzuladen, Vorschläge gemäß Abs. 2 Z 1 zu erstatten, wenn alle Mitglieder des Landtages, die auf Vorschlag derselben Partei gewählt wurden, diesem Klub oder dieser Interessengemeinschaft angehören; ansonsten ist eine im Landtag vertretene Partei im Wege ihres zustellungsbevollmächtigten Vertreters zur Erstattung eines Vorschlags einzuladen.

(4) Für jedes Mitglied ist in gleicher Weise ein Ersatzmitglied zu bestellen, welches das Mitglied bei dessen Verhinderung zu vertreten hat.

(5) Scheidet ein Mitglied (Ersatzmitglied) vor Ablauf der Funktionsperiode aus seinem Amt aus, hat die Landesregierung unverzüglich unter sinngemäßer Anwendung der Abs. 2 bis 4 für die restliche Dauer der Funktionsperiode ein neues Mitglied (Ersatzmitglied) zu bestellen.

(6) Die Mitglieder (Ersatzmitglieder) bleiben nach Ablauf der Gesetzgebungsperiode des Landtages bis zur Bestellung neuer Mitglieder (Ersatzmitglieder) in ihrem Amt.

##### **§ 57 Sitzungen des Raumordnungsbeirates**

(1) Die Landesregierung hat den Raumordnungsbeirat zu seiner konstituierenden Sitzung einzuberufen. Den Vorsitz in der konstituierenden Sitzung hat bis zur Wahl des Vorsitzenden das an Jahren älteste Mitglied zu führen.

(2) Der Raumordnungsbeirat hat in seiner konstituierenden Sitzung aus seiner Mitte bei Anwesenheit von mindestens zwei Dritteln seiner Mitglieder mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter zu wählen. Im Fall der Verhinderung tritt an die Stelle des Vorsitzenden mit gleichen Rechten und Pflichten der Stellvertreter, ist auch dieser verhindert, so tritt an dessen Stelle das an Jahren älteste Mitglied.

(3) Die Mitglieder haben ihr Amt gewissenhaft und unparteiisch auszuüben; für sie gelten die Bestimmungen des Art. 20 Abs. 3 B-VG über die Amtsverschwiegenheit und des § 7 AVG über die Befangenheit von Verwaltungsorganen sinngemäß.

(4) Der Raumordnungsbeirat ist vom Vorsitzenden nach Bedarf schriftlich unter Bekanntgabe der Tagesordnung zu den Sitzungen einzuberufen. Der Raumordnungsbeirat ist vom Vorsitzenden binnen zwei Wochen einzuberufen, wenn dies mindestens ein Drittel seiner Mitglieder oder das mit den Angelegenheiten der Raumordnung betraute Mitglied der Landesregierung schriftlich unter Bekanntgabe der Tagesordnung verlangt.

(5) Der Raumordnungsbeirat ist beschlussfähig, wenn der Vorsitzende und mindestens zwei Drittel seiner sonstigen Mitglieder anwesend sind. Für einen Beschluss des Raumordnungsbeirates ist die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich. Beschlüsse, mit denen die Tagesordnung geändert wird, dürfen nur mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen gefasst werden. Der Vorsitzende stimmt mit und gibt bei Stimmgleichheit mit seiner Stimme den Ausschlag. Stimmenthalten und Erklärungen, weder zuzustimmen noch abzulehnen, gelten als Ablehnung.

(6) Das mit den Angelegenheiten der Raumordnung betraute Mitglied der Landesregierung und die Leiter der mit den rechtlichen und den fachlichen Angelegenheiten der Raumordnung betrauten Abteilungen des Amtes der Landesregierung oder jeweils ein von ihnen bestellter Vertreter haben das Recht, an den Sitzungen des Raumordnungsbeirates mit beratender Stimme teilzunehmen. Sie sind auf ihr Verlangen zu einzelnen Tagesordnungspunkten zu hören.

(7) Der Raumordnungsbeirat darf für die Dauer seiner Funktionsperiode oder im Einzelfall beschließen, seinen Sitzungen Bedienstete des Amtes der Landesregierung und sonstige Sachverständige und Auskunftspersonen mit beratender Stimme beizuziehen. Der Raumordnungsbeirat darf von amtlichen und nichtamtlichen Sachverständigen im Einzelfall Gutachten einholen. Den beigezogenen Sachverständigen (Auskunftspersonen) – ausgenommen Bediensteten des Amtes der Landesregierung – ist für ihre Mühewaltung der entsprechende Ersatz zu gewähren.

(8) Der Raumordnungsbeirat darf aus seiner Mitte zur Vorbereitung seiner Beschlüsse Ausschüsse bilden.

(9) Über die Sitzungen des Raumordnungsbeirates ist eine Niederschrift anzufertigen, die vom Vorsitzenden und vom Schriftführer zu unterzeichnen ist. Die Niederschrift hat jedenfalls zu enthalten:

1. Tag und Ort der Sitzung;
2. die Namen der an der Sitzung teilnehmenden Personen;
3. die Gegenstände der Beratung und Beschlussfassung;
4. das ziffernmäßige Abstimmungsergebnis;
5. den Wortlaut der gefassten Beschlüsse.

(10) Die Kanzleigeschäfte des Raumordnungsbeirates sind von der nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Landesregierung mit den rechtlichen Angelegenheiten der Raumordnung betrauten Abteilung des Amtes der Landesregierung zu führen.

(11) Die Landesregierung hat nach Anhörung des Raumordnungsbeirates in Durchführung der Abs. 1 bis Abs. 10 mit Verordnung eine Geschäftsordnung des Beirates zu erlassen.

## **5. Hauptstück Schlussbestimmungen**

### **§ 58**

#### **Automationsunterstützte Vollziehung**

(1) Überörtliche Entwicklungsprogramme, örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne, Teilbebauungspläne, Gestaltungspläne und die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in elektronischer Form zu erstellen.

(2) Bei der elektronischen Erstellung ist sicherzustellen, dass

1. dokumentierte, freigegebene, geeignete und gültige Programme verwendet werden,

2. die Richtigkeit und Vollständigkeit der Datenerfassung, Dateneingabe, Datenspeicherung und Datenausgabe durch Kontrollen gewährleistet sind,
3. in den Verfahrensablauf nicht unbefugt eingegriffen werden kann,
4. Vorkehrungen gegen einen Verlust oder eine unkontrollierte Veränderung der gespeicherten Daten getroffen sind,
5. die Aufgaben- und Verantwortungsbereiche der an der Vollziehung Beteiligten festgelegt und gegeneinander abgegrenzt sind,
6. bei Ausfall eines automatisierten Verfahrens Vorkehrungen zur Fortführung der Vollziehung im unbedingt notwendigen Ausmaß getroffen werden und
7. nur in visuell nicht lesbarer Form aufgezeichnete Daten so sichergestellt sind, dass diese Daten innerhalb einer angemessenen Frist in Form einer richtigen und vollständigen Wiedergabe visuell lesbar gemacht werden können.

(3) Der Raumordnungskataster ist in elektronischer Form einzurichten und zu führen. Der Raumordnungskataster ist im Internet zur Abfrage bereit zu halten.

(4) Bei elektronischer Fertigung ist sicherzustellen, dass an die Stelle einer Unterschrift ein Verfahren zum Nachweis der Identität im Sinne von § 2 Z 1 E-GovG des Fertigenden und der Authentizität im Sinne von § 2 Z 5 E-GovG tritt.

(5) Übermittlungen zwischen den Gemeinden und der Landesregierung haben in elektronischer Form zu erfolgen.

(6) Die Landesregierung darf durch Verordnung die elektronische Form der Erstellung gemäß Abs. 1 und 2, der Führung des Raumordnungskatasters gemäß Abs. 3 sowie der Übermittlungen gemäß Abs. 5 näher bestimmen.

## **§ 59**

### **Eigener Wirkungsbereich**

(1) Die der Gemeinde nach diesem Gesetz übertragenen Aufgaben sind solche des eigenen Wirkungsbereiches.

(2) Der örtlich zuständigen Bezirkshauptmannschaft obliegt die Aufhebung der nach diesem Gesetz mit Nichtigkeit bedrohten Bescheide aus dem eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde.

## **§ 60**

### **Verweisungen**

(1) Soweit in diesem Gesetz auf andere Landesgesetze verwiesen wird, sind diese in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

(2) Eine Verweisung in diesem Gesetz auf eines der nachstehend angeführten Bundesgesetze ist als Verweisung auf die nachstehend angeführte Fassung zu verstehen:

1. Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG, BGBl. Nr. 51/1991, zuletzt in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 58/2018;
2. Bundes-Umgebungslärmschutzgesetz – Bundes-LärmG, BGBl. I Nr. 60/2005;
3. E-Government-Gesetz – E-GovG, BGBl. I Nr. 10/2004, zuletzt in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 169/2020;
4. Forstgesetz 1975, BGBl. I Nr. 440/1975, zuletzt in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 56/2016;
5. Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994, BGBl. I Nr. 194/1994, zuletzt in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 65/2020;
6. Wasserrechtsgesetz 1959 – WRG 1959, BGBl. Nr. 215/1959, zuletzt in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 73/2018.

## **Artikel II**

### **Änderung des Kärntner Grundstücksteilungsgesetzes**

Das Kärntner Grundstücksteilungsgesetz – K-GTG, LGBl. Nr. 3/1985, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. Nr. 51/2017, wird wie folgt geändert:

§ 2 Z 5 lautet:

„5. während der Dauer einer befristeten Bausperre gemäß § 46 K-ROG 2021, wenn dadurch die Umsetzung konkreter Planungsabsichten der Gemeinde im Rahmen der Bebauungs- oder Flä-

chenwidmungsplanung wesentlich erschwert oder ihre beabsichtigten Wirkungen wesentlich beeinträchtigt würden.“

### **Artikel III Änderung des Kärntner Umweltplanungsgesetzes**

Das Kärntner Umweltplanungsgesetz – K-UPG, LGBl. Nr. 52/2004, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. Nr. 24/2016, wird wie folgt geändert:

1. § 3 lit. a bis e lautet:

- „a) überörtliches Entwicklungsprogramm nach § 7 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021);
- b) örtliches Entwicklungskonzept nach § 9 K-ROG 2021;
- c) Flächenwidmungsplan nach § 13 K-ROG 2021, mit Ausnahme der Festlegung als Orts- oder Stadtkern (§ 31 K-ROG 2021);
- d) Bebauungsplan nach § 47 K-ROG 2021, Teilbepauungsplan nach § 48 K-ROG 2021 und Gestaltungsplan nach § 49 K-ROG 2021;
- e) integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung nach § 52 K-ROG 2021;“

2. In § 4 Abs. 1 lit. c Z 1 entfällt der Verweis „(§ 3 Abs. 4 bis 8 K-GplG 1995)“.

3. § 4 Abs. 1 lit. c Z 2 lautet:

- „2. die gesonderte Festlegung einer Fläche im Grünland, wie etwa Festlegungen gemäß § 27 Abs. 2 Z 2, 4, 5, 8, 10 und 11 K-ROG 2021 sowie gemäß § 27 Abs. 2 Z 12 K-ROG 2021, soweit sie angemessene Sicherheitsabstände zwischen Sondergebieten für Seveso-Betriebe im Sinne von § 2 Z 1 K-SBG und anderen Grundflächen und im Grünland gesondert festgelegten Gebieten im Sinne des § 16 Abs. 3 K-ROG 2021 zum Inhalt haben.“

4. In § 4 Abs. 3 lit. b wird der Verweis „(§ 1 Abs. 4 und § 25 Abs. 8 K-GplG 1995)“ durch die Wortfolge „, wenn solche durch die Landesregierung nach den Bestimmungen des K-ROG 2021 verordnet worden sind,“ ersetzt.

### **Artikel IV Änderung der Kärntner Bauordnung 1996**

Die Kärntner Bauordnung 1996 – K-BO 1996, LGBl. Nr. 62/1996, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. Nr. 48/2021, wird wie folgt geändert:

1. In § 7 Abs. 3 entfällt die Wortfolge „, sofern § 14 nicht anderes bestimmt“.

2. In § 12 Abs. 1 wird der Verweis „§ 12 Abs. 1 Z 2 und Abs. 2 K-GplG 1995“ durch den Verweis „§ 14 Abs. 1 Z 1 und 2 K-ROG 2021“ ersetzt.

3. § 14 entfällt.

4. In § 20 erhält der bisherige Text nach der Überschrift die Absatzbezeichnung „(1)“ und folgender Abs. 2 wird angefügt:

„(2) Vorhaben nach § 6 lit. a, die länger als zwei Jahre vor dem Inkrafttreten einer befristeten Bausperre nach § 46 K-ROG 2021 bewilligt worden sind, mit deren Ausführung aber noch nicht begonnen worden ist, dürfen während der befristeten Bausperre nicht ausgeführt werden.“

5. In § 36 Abs. 1a entfällt die Wortfolge „-ausgenommen in den Fällen des § 14 -“.

6. In § 37 Abs. 1 wird nach der Wortfolge „der Zivilisation,“ die Wortfolge „der Raumordnung,“ eingefügt.

7. § 49 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

„Für die Festsetzung der Entschädigung findet, wenn in diesem Gesetz nicht anderes bestimmt ist, das Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz sinngemäß Anwendung.“

8. § 49 Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:

„Für das Verfahren vor dem Landesgericht finden die Bestimmungen des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes Anwendung.“

9. In § 50 Abs. 1 lit. d Z 10 wird das Satzzeichen „,“ durch das Satzzeichen „,;“ ersetzt.

10. § 50 Abs. 1 lit. d wird folgende Ziffer 11 angefügt:

„11. Vorhaben entgegen einer Aufforderung gemäß § 37 Abs. 1 nicht vollendet.“

#### **Artikel V Inkrafttretens-, Außerkrafttretens- und Übergangsbestimmungen**

(1) Dieses Gesetz tritt, wenn in Abs. 2 nicht anderes bestimmt wird, mit 1. Jänner 2022 in Kraft und das Kärntner Raumordnungsgesetz – K-ROG, LGBl. Nr. 76/1969, zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 10/2018, sowie das Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 – K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995, zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 71/2018, außer Kraft.

(2) Art. IV Z 7 und 8 tritt an dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

(3) Verordnungen aufgrund dieses Gesetzes dürfen bereits ab dem der Kundmachung dieses Gesetzes folgenden Tag erlassen werden. Sie dürfen jedoch frühestens gleichzeitig mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes in Kraft gesetzt werden.

(4) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits durch Auflage zur allgemeinen Einsicht gemäß § 2 Abs. 4, § 13 Abs. 1 iVm. § 26 Abs. 1 sowie § 31b Abs. 1 K-GplG 1995 eingeleitete Verfahren zur Erlassung oder Änderung von örtlichen Entwicklungskonzepten, Flächenwidmungsplänen, Bebauungsplänen oder integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen sind, wenn in Abs. 5 nicht anderes bestimmt wird, entsprechend dem jeweiligen Verfahrensstand nach der durch dieses Gesetz geänderten Rechtslage weiterzuführen.

(5) Die Genehmigung von Flächenwidmungsplänen, Bebauungsplänen oder integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen, die vom Gemeinderat bereits vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes beschlossen worden sind, hat nach der im Zeitpunkt dieser Beschlussfassung geltenden Rechtslage zu erfolgen. Auf im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits anhängige Genehmigungsverfahren entsprechend den Bestimmungen des K-GplG 1995 finden die Bestimmungen dieses Gesetzes keine Anwendung.

(6) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehende überörtliche Entwicklungsprogramme im Sinne des § 3 K-ROG, Verordnungen über die Geschäftsordnung des Raumordnungsbeirates, Planzeichenverordnungen, Orts- und Stadtkernverordnungen, Richtlinien-Verordnungen, örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungspläne gelten als überörtliche Entwicklungsprogramme, Verordnungen über die Geschäftsordnung des Raumordnungsbeirates, Planzeichenverordnungen, Orts- und Stadtkernverordnungen, Richtlinien-Verordnungen, örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungspläne im Sinne des K-ROG 2021.

(7) Die Landesregierung hat die bestehenden überörtlichen Entwicklungsprogramme im Sinne des § 3 K-ROG, Verordnungen über die Geschäftsordnung des Raumordnungsbeirates, Planzeichenverordnungen, Orts- und Stadtkernverordnung, Richtlinien-Verordnungen, wenn sie den Bestimmungen dieses Gesetzes nicht entsprechen, spätestens binnen drei Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes an die Bestimmungen des K-ROG 2021 anzupassen. Die Landesregierung hat bestehende überörtliche Entwicklungsprogramme im Sinne des § 10 K-GplG 1995 aufzuheben.

(8) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes treten Sonderwidmungen für Einkaufszentren gemäß § 8 Abs. 7 K-GplG 1995 und Sonderwidmungen für Veranstaltungszentren gemäß § 8 Abs. 10 K-GplG 1995 außer Kraft. Sonderwidmungen für Einkaufszentren gemäß § 8 Abs. 7 K-GplG 1995 und Sonderwidmungen für Veranstaltungszentren gemäß § 8 Abs. 10 K-GplG 1995, die binnen fünf Jahren vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes wirksam geworden sind, treten fünf Jahre nach ihrer jeweiligen Wirksamkeit außer Kraft.

(9) Die Gemeinden haben die bestehenden örtlichen Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, wenn sie den Bestimmungen dieses Gesetzes nicht entsprechen, spätestens binnen fünf Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes an die Bestimmungen des K-ROG 2021 anzupassen. Dies gilt auch für Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungspläne 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.

(11) 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, gelten als rechtmäßig errichtete und bewilligte Einkaufszentren im Sinne des K-ROG 2021. Die Änderung sowie die gänzliche oder teilweise Wiedererrichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen für diese Einkaufszentren sind zulässig, wenn hiedurch keine Änderung der bewilligten Kategorie dieser Einkaufszentren (EKZ I, EKZ II, EKZ II des Kraftfahrzeug- und Maschinenhandels, des Baustoffhandels, des Möbelhandels, des Brennstoffhandels sowie EKZ des Großhandels) eintritt und die baubehördlich genehmigten Verkaufsfläche nur bis zu 10 Prozent, jedoch höchstens um 600 m<sup>2</sup>, vergrößert wird. In den Städten Klagenfurt am Wörthersee und Villach ist unter diesen Voraussetzungen auch eine Vergrößerung der baubehördlich genehmigten Verkaufsfläche höchstens um 3.000 m<sup>2</sup> zulässig, wenn durch privatwirtschaftliche Vereinbarung mit der Gemeinde sichergestellt ist, dass zumindest im Ausmaß der beabsichtigten Verkaufsfläche rechtmäßig bewilligte und errichtete Verkaufsflächen von Einkaufszentren der gleichen Kategorie (EKZ I, EKZ II, EKZ II des Kraftfahrzeug- und Maschinenhandels, des Baustoffhandels, des Möbelhandels, des Brennstoffhandels sowie EKZ des Großhandels) außerhalb des Stadtkerns

1. abgebrochen werden oder
2. eine dauerhafte Auflassung mit einer alternativen widmungsgemäßen Nachnutzung erfolgt.

(12) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes rechtmäßig errichtete oder bewilligte bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe gelten als rechtmäßig errichtete und bewilligte bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe im Sinne des K-ROG 2021. Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes rechtmäßig errichtete oder bewilligte Betriebswohngebäude sowie Geschäfts- und Verwaltungsgebäude im Gewerbegebiet gelten als rechtmäßig errichtete und bewilligte Gebäude im Gewerbegebiet im Sinne des K-ROG 2021. Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes rechtmäßig errichtete oder bewilligte betriebsnotwendige Wohngebäude für das Aufsichts- und Wartungspersonal sowie Geschäftsgebäude im Industriegebiet gelten als rechtmäßig errichtete und bewilligte Gebäude im Industriegebiet im Sinne des K-ROG 2021.

(13) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehende privatwirtschaftliche Vereinbarungen sind in das elektronische Verzeichnis gemäß § 53 Abs. 11 K-ROG 2021 aufzunehmen, wenn unabhängig von Leistungspflichtenerfüllungsfristen die vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten nicht oder nicht zur Gänze erfüllt worden sind.

(14) In Art. IV Abs. 11 des Landesgesetzes LGBl. Nr. 80/2012 entfällt die Wortfolge „über die Baulinie oder“. Wird an ein am 1. Oktober 2012 bereits bestehendes Gebäude ein Vollwärmeschutz oder eine Außendämmung angebracht, so dürfen diese höchstens 20 cm über die Baulinie ragen. Diese Anbringungen eines Vollwärmeschutzes oder einer Außendämmung dürfen auch entgegen dem Flächenwidmungsplan ausgeführt werden.

(15) Die Landesregierung hat die Zielerreichung des K-ROG 2021 fünf Jahre nach seinem Inkrafttreten zu evaluieren.

(16) Mit diesem Gesetz werden umgesetzt:

1. Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm, ABl. Nr. L 189 vom 18. Juli 2002, S 12;
2. Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung), ABl. Nr. L 153 vom 18. 6. 2010, S 13;
3. Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, ABl. Nr. L 197 vom 24.7.2012, S 1;
4. Richtlinie 2013/59/Euratom des Rates vom 5. Dezember 2013 zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung und zur Aufhebung der Richtlinien 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom und 2003/122/Euratom, ABl. Nr. L 13 vom 17.1.2014, S 1;
5. Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlamentes und Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen, ABl. Nr. L 328 vom 21.12.2018, S 82.



**Der Präsident des Landtages:  
Ing. R o h r**

**Der Landesrat:  
Ing. F e l l n e r**

**Der Landesrat:  
Mag. S c h u s c h n i g**