

Kärntner Raumordnungsgesetz

Im **Kärntner Raumordnungsgesetz** werden die Zielsetzungen der Raumordnung, die Entwicklungsprogramme, die Aufgaben des Raumordnungskatasters, sowie die Zusammensetzung des Raumordnungsbeirates definiert.

Im **Kärntner Gemeindeplanungsgesetz** wird das Örtliche Entwicklungskonzept, die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung geregelt.

Der Gemeinderat hat durch Verordnung einen **Flächenwidmungsplan** zu erlassen durch den das Gemeindegebiet in Bauland, Grünland und Verkehrsflächen gegliedert wird. Im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Kärntner Raumordnungsgesetzes und den überörtlichen Entwicklungsprogrammen muß die Gemeinde ein Örtliches Entwicklungskonzept erstellen.

Im **Flächenwidmungsplan** werden die Widmungen für alle Flächen des Gemeindegebietes festgelegt, wobei das Gesetz grundsätzlich zwischen Bauland, Grünland und Verkehrsflächen unterscheidet. Die Bauland- und Grünlandgebiete untergliedern sich in der Folge entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in Widmungsarten, womit jeweils der Rahmen ihrer möglichen Nutzung definiert ist. Die Abgrenzung der einzelnen Widmungen ist in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes dokumentiert; darüber hinaus sind auch Zonen kenntlich gemacht, für die auf Grund anderer Gesetze Beschränkungen gelten, wie etwa Naturschutzgebiete, Gefährdungsbereiche entlang von Eisenbahnen oder Hochwasserüberflutungsgebiete. Eine umfangreiche Legende als Teil des Planes informiert über die Bedeutung der Abkürzungen und Symbole.

- Für die bauliche und wirtschaftliche Nutzung der **Baulandbereiche** maßgebend ist die jeweilige Widmungsart (§§ 3ff Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995). **Als Baugebiete kommen in Betracht: Dorfgebiete, Wohngebiete, Kurgebiete, Gewerbegebiete, Geschäftsgebiete, Industriegebiete und Sondergebiete.**

Die Lage der einzelnen Baugebiete im Bauland sowie die zulässigen Nutzungen innerhalb des 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 Luftverunreinigung oder Erschütterung möglichst vermieden wird.

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 oder wegen ungenügender Erschließung, entgegenstehen.

Flächen für Appartementshäuser und für sonstige Freizeitwohnsitze, das sind Wohngebäude oder Wohnungen, die zur Deckung eines lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarfes bestimmt sind, müssen als **Sonderwidmung**

festgelegt werden, ebenso Flächen für Einkaufszentren, Veranstaltungszentren.

Umwidmungen von Grundland in Bauland (Neufestlegung von Bauland) dürfen unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz nur erfolgen, wenn das im Flächenwidmungsplan festgelegte Bauland nach seiner Gliederung, seinem Ausmaß und seiner lagemäßigen Anordnung den Erfordernissen in der Gemeinde nicht mehr genügt.

Das **Verfahren** zur Umwidmung ist gleich dem Verfahren zum Beschluss eines Flächenwidmungsplanes. Der Entwurf des Flächenwidmungsplanes ist durch vier Wochen im Gemeinderat (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben und 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 mitzuteilen.

Ein **vereinfachtes Verfahren** ist bei der Umwidmung von Grundflächen in Bauland möglich. Hier bedarf es bei Erfüllung sämtlicher Voraussetzungen nicht der Zustimmung der Landesregierung.

EU-Bürger sind hinsichtlich des Grunderwerbs (geregelt im Kärntner Grundverkehrsgesetz 1994) mit Staatsangehörigen gleichgestellt, wenn der Rechtserwerb im Rahmen des Vertrages über die Europäische Union oder des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum und den danach geltenden Vorschriften erfolgt (wie z.B. in Ausübung der Freizügigkeit der Arbeitnehmer, in Ausübung der Niederlassungsfreiheit etc.) Lediglich beim Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ist eine Genehmigung durch die Grundverkehrskommission zu beantragen. Dies gilt jedoch auch für österreichische Staatsbürger.