Inhalte Örtliches Entwicklungskonzept (Entwurf)

Verordnung	Anlage 1: **Geltung, Ziele** Anlage 2: **Funktionale Gliederung** Anlage 3: **Entwicklungsplan**
Erläuterungs-bericht	
Umweltbericht	
Module	▪ Baulandmobilisierung und Leerstandsaktivierung ▪ Stärkung Ortskerne Köstenberg, St. Egyden, Lind ▪ Energieraumordnung und Klimaschutz ▪ Freiraum und Landschaft – Schutz + Entwicklung

Das Örtliche Entwicklungskonzept geht ins Finale

Präsentation und Auflage des Entwurfes 15.7. – 12.8. 2025

Nach eineinhalbjähriger Bearbeitung durch die Bietergemeinschaft Resch / Leitner / Umweltbüro / Murero und das Bauamt sowie intensiven Diskussion im Ausschuss für strategische Gemeindeplanung erweitert durch Vertreter aus den Ortschaften, Tourismus und Wirtschaft liegt der Entwurf des neuen Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) vor.

Nach sieben Workshops des ÖEK- Ausschusses der Marktgemeinde und mehreren Abstimmungen mit dem Land Kärnten wurde der Entwurf am 7. Juli auch den Gemeindebürgern vorgestellt. Über 200 Interessierte folgten den Ausführungen des Raumplaners und nutzten die Gelegenheit Fragen zu stellen. Die Themenvielfalt war groß: von der Koralmbahn über die Quartiersentwicklung und Bauland- und Baurechtsfragen bis hin zum Umgang mit Lärmimmissionen, Zweitwohnsitzen und der touristischen Entwicklung.

Zwischen 15. Juli und 12. August 2025 liegt der Entwurf des ÖEK samt Umweltbericht zur Einsicht in der Gemeinde auf und ist im Internet abrufbar.

Umfassende Analyse

Den neuen Anforderungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 entsprechend wurden im ÖEK die Raum, Natur- und Umweltsituation, die Qualität und Nutzung der Böden, die Siedlungsentwicklung, die Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur, die sozialen und kulturellen Gegebenheiten, die infrastrukturelle Ausstattung und Versorgung bis hin zur Wirtschaftskraft der Gemeinde analysiert und im Ausschuss diskutiert.
Darüber hinaus erfolgten eine vertiefende Analyse und Bewertung der Baulandreserven und der Baulandbilanz. Kriterien für die Diskussion und Festlegung der zukünftigen Siedlungsschwerpunkte sowie der notwendigen Eindämmung von weiterer Zersiedelung wurden entwickelt.
Drei weitere ergänzende Module befassen sich mit den Themen Energieraumordnung und Klimaschutz, Freiraum und Landschaft sowie der Ortsentwicklung von St. Egyden, Köstenberg, Lind ob Velden und sind noch in Arbeit.

Chancen und Herausforderungen

Als wesentliche Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung können unter anderem die Chancen durch die Inbetriebnahme der Koralmbahn, die positive wirtschaftliche Entwicklung des Kärntner Zentralraumes und die Stabilisierung des Tourismus angesehen werden. Die Zersiedelung und Zweitwohnungsentwicklung mit allen negativen Folgen, die Reaktion auf die sich verändernden klimatischen Gegebenheiten, die Erhaltung der von den Bauern gepflegten Kulturlandschaft und die zunehmenden Immissionsbelastungen (Luft, Lärm, Licht, Wärme, etc.) werden als besondere Herausforderungen der Gemeinde gesehen. Eine daraus abgeleitete Stärken/Schwächen-Analyse ist Grundlage für die Ableitung von dementsprechenden Zielen und Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde.

Klare Richtung für die räumliche Entwicklung

Die Zielsetzungen des ÖEK geben eine klare Richtung für die zukünftige Funktion der Marktgemeinde, die Siedlungsentwicklung, den Schutz von Naturraum und Landschaft, die Energie-Raumplanung, Mobilität und Infrastrukturentwicklung vor. Durch die Aufwertung des ÖEK lt. dem neuem Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 werden diese Zielsetzungen nunmehr auch in einer Verordnung festgelegt.

Das Kärntner Raumordnungsgesetz schreibt insbesondere auch vor, dass sich das Ausmaß des unbebauten Baulandes – also die Baulandreserven - auf den abschätzbaren Baulandbedarf von 10 Jahren auszurichten hat. Neufestlegungen von zusätzlichem Bauland werden darüber hinaus streng reglementiert. Die Analyse der Baulandreserven der Marktgemeinde ergab einen erheblichen Baulandüberhang von über 100 ha. Dementsprechend ist das Siedlungsleitbild auf die mittelfristige Reduktion dieser Fehlentwicklung – aus den 1960er-Jahren stammend - auszurichten.

Strategie zur Siedlungsentwicklung

Die Ziele und Maßnahmen insbesondere in der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sowie bei laufenden Bauverfahren umfassen:

- Die Beibehaltung der laufenden Widmungs- und Bebauungsplanstrategien sowie Genehmigungsabläufe
- Die Umsetzung der verschärften Regelungen des neuen Kärntner Raumordnungsgesetzes

Insbesondere sind dies:

1. Die Festlegung und Abgrenzung von Vorrangstandorten (Velden), Subzentren (Lind ob Velden, Selpritsch), ergänzenden Siedlungsschwerpunkten (Köstenberg, St. Egyden, Augsdorf, bedingt Kerschdorf).
2. Die Fortsetzung/Weiterentwicklung der bisherigen Neuwidmungspraxis für Siedlungsschwerpunkte, wonach Umwidmungen in Bauland innerhalb der Siedlungsschwerpunkte nur bei gleichzeitiger Rückwidmung von Flächen in Grünland vorzugsweise außerhalb entsprechender Siedlungsgrenzen erfolgen.
3. Die Fortsetzung des generellen Widmungsstopps - ausgenommen kleinräumige Arrondierungen - außerhalb der Siedlungsschwerpunkte und im Seeuferbereich mit Ausnahme von gut begründeten Standorten und Flächen für Baulandmodelle im Sinne einer Bereitstellung von leistbarem Wohnraum.
4. Eine stringente Festlegung von Siedlungsgrenzen mit einer weitgehenden Anpassung an die bestehenden Widmungsgrenzen.
5. Bodenbank für touristische Betriebe wie bisher, wonach kleinräumige Arrondierungen und Baulanderweiterungen für touristische Zwecke – die auch im Interesse der Gemeinde sind - nur ermöglicht werden, wenn diesen gleich große Rückwidmungen von Bauland in Grünland gegenüberstehen
6. Die Fortsetzung der üblichen Praxis der Vertragsraumordnung mit einer Weiterführung und Anpassung der laufenden, projektbezogenen Regelungen im Projektfall.
7. Die Baulandmobilisierung in Siedlungsschwerpunkten 10 Jahre ab Rechtswirksamkeit des zukünftigen Flächenwidmungsplanes als Anreiz für eine verstärkte Verfügbarkeit gewidmeter Grundstücke.
8. Die Festlegung von ausgewählten bereits gewidmeten Baulandflächen außerhalb der Siedlungsschwerpunkte als Aufschließungsgebiet lt. Muss-Bestimmungen des K-ROG 2021.
9. Die Rückwidmung von raumplanerisch kritischen Aufschließungsgebieten vor allem außerhalb der abgegrenzten Siedlungsschwerpunkte in Grünland lt. Bestimmungen des K-ROG 2021.
10. Die Rückwidmung von Bauland in sensiblen Zonen lt. Muss-Bestimmungen des K-ROG 2021; das sind Flächen, die im Gefährdungsbereich von Hochwasser, Wildbächen, Steinschlag, Lawinen, Rutschungen, Altlasten u. ä. gelegen sind, aber auch Flächen, die in ungünstiger Lage sind oder eine ungünstige Erschließung aufweisen und im Widerspruch zu den Raumordnungszielen der Gemeinde liegen.
11. Eine Beschränkung von randlichen, raumordnungsfachlich kritischen Häuserbeständen auf geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten der jeweiligen Wohn-Kubatur.

Umsetzung insbesondere bei der nächsten Revision des Flächenwidmungsplanes
Diese Ziele sollen neben den laufenden Widmungsverfahren insbesondere bei der nächsten Revision des Flächenwidmungsplanes berücksichtigt bzw. umgesetzt werden. Dabei sind – dem K-ROG entsprechend - weitere gesetzlich definierte Vorgaben wie z. B. Aufschließungsdetails und Qualität der Baugrundstücke, Zeitpunkt der Widmung, Gefährdungsbereiche, mögliche Entschädigungsansprüche etc. detailliert zu prüfen. Dabei sind die öffentlichen Interessen der Gemeinde mit den privaten, wirtschaftlichen Interessen abzuwägen.

Einsicht und mögliche Stellungnahmen

Der Entwurf der Verordnung des ÖEK mit den Festlegungen zur räumlichen Entwicklung, der Entwicklungsplan und die Erläuterungen und der Umweltbericht können im Gemeindeamt und auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden. Formlose, schriftliche Stellungnahmen zu einzelnen Festlegungen können bis 12. August 2025 eingebracht werden, die nachfolgend geprüft und beurteilt werden.