



**Mag. Dr. Silvester Jernej**  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a  
9100 Völkermarkt  
T +43 (0) 42 32 / 37 37 5  
M +43 (0) 650/922 47 37  
office@raumplanung-jernej.at  
www.raumplanung-jernej.at



## ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 2023

DER GEMEINDE TREBESING

**MODUL BAULANDMOBILISIERUNG UND LEERSTANDSAKTIVIERUNG**

---

Beschlussexemplar

11. Oktober 2024

## Inhalt

I	Ausgangslage .....	3
II	Maßnahmen zur Baulandmobilisierung .....	4
III	Rechtliche Grundlage Kärntner Raumordnungsgesetz 2021.....	5
A)	Neufestlegung von Bauland .....	5
B)	Mobilisierung durch nachträgliche Festlegung einer Bebauungsfrist .....	7
C)	Rückwidmung bei Baulandüberhang.....	8
IV	Bauflächenbilanz 2023 .....	9
V	Analyse der Baulandreserven in der Gemeinde Trebesing .....	11
VI	Konkrete Maßnahmen zur Baulandmobilisierung.....	15
A)	Aktive Mobilisierung von Bauland.....	15
B)	Nachträgliche Verdichtung im bereits überbauten Gebiet .....	15
C)	Zentral geführtes Flächenmanagement .....	16
D)	Leerstandsmanagement – Flächenrecycling .....	16
VII	Zusammenfassung.....	17
VIII	Anhang.....	18

# I Ausgangslage

---

Für die Grunddaseinsfunktionen und deren Weiterentwicklung werden Raum und Fläche in Anspruch genommen. Da Boden eine endliche Ressource darstellt, ist eine bedachtsame Vorgehensweise zwischen dem Erhalt der natürlichen Funktionen von Grund und Boden sowie dessen Inanspruchnahme für Siedlungszwecke bzw. für eine wirtschaftliche Entwicklung notwendig. Folglich ist eine effiziente Nutzung des Bodens erforderlich, um grundsätzlich den hohen Bodenverbrauch zu reduzieren.

Oftmals ist auf Gemeindeplanungsebene der hohe Flächenverbrauch mit einer Zersiedelung verbunden. Die Folgen des Flächenverbrauchs für Natur, Landwirtschaft udgl. sind hinlänglich bekannt und werden an dieser Stelle nicht näher erörtert. Es steigen mit dem Flächenverbrauch auch die Kosten für Errichtung, Betrieb und Instandhaltung der Infrastruktur. Insbesondere mit zunehmender Zersiedelung und höherem Flächenbedarf pro Wohneinheit erhöhen sich auch die Infrastrukturausgaben (z.B. freistehendes Einfamilienhaus). Folglich ist eine gut überlegte Inanspruchnahme von neuen Flächen und eine geordnete Inwertsetzung von bestehenden Baulandreserven maßgeblich für eine nachhaltige Entwicklung in Zusammenschau mit weiteren Maßnahmen hinsichtlich dem Flächensparen. Insbesondere mobilisiertes Bauland kann den Baulandzuwachs einschränken.

## II Maßnahmen zur Baulandmobilisierung

---

Die Mobilisierung von Bauland bedeutet die Inanspruchnahme bereits gewidmeter, unbebauter Grundstücke. Von zentraler Bedeutung dafür sind folgende zwei Maßnahmen:

### 1. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme - Flächensparen

- a. Festlegung von restriktiven Zielsetzungen im ÖEK zur Vermeidung von Zersiedelungstendenzen und für eine ressourcenschonende Nutzung von Grund und Boden: Eingrenzung der Flächeninanspruchnahme; Sicherung hochwertiger Böden für die Ernährung und die Biodiversität; Erhaltung der lebenswerten Kulturlandschaft und schützenswerter Kulturgüter
- b. Förderung von flächensparendem Bauen durch gezielte Bebauungsplanung
- c. Neue Baulandwidmungen unter Berücksichtigung der Umgebungssituation - Ausbildung von kompakten Siedlungsbereichen - Ausrichtung von neuen Baulandausweisungen an bestehenden Infrastrukturen sowie an gut ausgestatteten Siedlungsbereichen

### 2. Effiziente Nutzung der bestehenden Flächen

- a. Mobilisierung von Bauland mit der Vertragsraumordnung – u.a. nachträgliche Festlegung von Befristungen für bestehende Baulandreserven, effiziente und widmungskonforme Nutzung der Flächen
- b. Revitalisierungs- und Recyclingmaßnahmen von Flächen und baulichen Strukturen (Leerstandsmanagement) - verstärkte Nutzung leerstehender Gebäude und Ermöglichung einer qualitativ hochwertigen Nachverdichtung in zentralen Siedlungsbereichen
- c. Reduktion des Baulandüberhanges durch Rückwidmung von Baulandwidmungen in siedlungspolitisch ungünstigen Lagen bedingt durch Topographie, Naturgefahren und dezentraler Lage

In Zusammenschau aller Maßnahmen und Festlegungen hat demnach das Flächensparen, der sorgsame Umgang mit Grund und Boden eine zentrale und hohe Priorität.

### III Rechtliche Grundlage

## Kärntner Raumordnungsgesetz 2021

---

Mit der Verabschiedung des Kärntner Raumplanungsgesetz 2021 im Landesgesetzblatt Nr. 59/2021 haben sich die Voraussetzungen für die Festlegung von Bauland entsprechend geändert.

#### **A) Neufestlegung von Bauland**

##### **§15 K-ROG 2021 (Bauland):**

*(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 Aufschließungsgebiete 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.*

*(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 Aufschließungsgebiet 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.*

**Eine Neufestlegung von Bauland ist nur unter gewissen Voraussetzungen möglich. Eine Zusammenschau mit den vorhandenen Baulandreserven der Gemeinde ist bei größeren Widmungsanträgen unumgänglich.**

## **B) Mobilisierung durch nachträgliche Festlegung einer Bebauungsfrist**

Im Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 wurde auch eine Mobilisierungsmaßnahme für bestehendes, unbebautes Bauland aufgenommen. Die Maßnahme beinhaltet die nachträgliche Festlegung einer Bebauungsfrist für bereits gewidmete Flächen und in weiterer Folge auch die Rückwidmung von Bauland.

### **§35 K-ROG 2021 (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 Bebauungsfrist von mindestens zehn Jahren ab Rechtswirksamkeit der Änderung des Flächenwidmungsplanes festgelegt werden.*

*(2) Nach Ablauf der Bebauungsfrist 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 Bebauungsfrist nicht einzurechnen. Die Bebauungsfrist 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.*

**Für bestehende Baulandreserven können Befristungen festgelegt werden. Diese können nach Fristablauf entschädigungslos rückgewidmet werden. Es betrifft vor allem Baulandreserven in Randlagen.**

## **C) Rückwidmung bei Baulandüberhang**

Für die Durchführung von Rückwidmungen sind im Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 folgende Festlegungen determiniert.

### **§ 36 K-ROG 2021 (Rückwidmungen) auszugsweise:**

- (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 Entschädigungen 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.*

**Aus diesen rechtlichen Grundlagen ergeben sich Handlungsempfehlungen für die Baulandmobilisierung innerhalb eines Gemeindegebietes. Um diese zu konkretisieren, ist eine genauere Betrachtung der Bauflächenbilanz erforderlich.**



## IV Bauflächenbilanz 2023

---

Für die Berechnung der Bauflächenbilanz und dem sich daraus ergebenden Baulandüberhang wurden die als Bauland gewidmeten Flächen genauer betrachtet. Die bebauten und unbebauten Flächen wurden gegenübergestellt und mittels Berechnungsmodell des Amtes der Kärntner Landesregierung mit Hilfe diverser weiterer Parameter (Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsgröße, Anzahl der Neubauten, Zielbedarf in den Bereichen Gewerbe und Fremdenverkehr, u.a.) wurde die Bauflächenbilanz für die Gemeinde Trebesing berechnet. Entsprechend dieser aktuellen Berechnung ist auf den ersten Blick in der Widmungskategorie Bauland - Dorfgebiet genügend Baulandreserve vorhanden, trotzdem ist ein nach wie vor stetiger Baulandbedarf evident. Das Problem ist hinreichend bekannt: ein großer Teil davon ist entweder am falschen Ort oder nicht verfügbar. Folglich ist insbesondere das Horten von Bauland, welches baureif und erschlossen vorliegt, das Problem welches mit entsprechenden Mobilisierungsmaßnahmen zu begegnen ist. In den meisten Fällen betrifft es Baulandflächen, die noch ohne privatrechtliche Vereinbarung (Bebauungsverpflichtung) umgewidmet wurden und sich innerhalb des Siedlungsgefüges befinden.

Die Gründe für die hohen Baulandreserven sind jedoch nicht einzig und allein auf die Baulandhortung zurückzuführen. Oft handelt es sich um ungünstige Grundstückskonfigurationen, erschwerte Grundstückslagen, um nicht hinreichend erschlossene Flächen oder um Grundstückslagen bei denen aufgrund von aktuellen Plänen und Berechnungen inzwischen ein natürliches Gefahrenpotential vorliegt. Vielfach handelt es sich aber um Baulandreserven, die von den Eigentümern als reine Wertanlage betrachtet werden und darauf spekuliert wird, dass der Boden im Verlauf der Zeit an Wert gewinnen wird. Zum Teil hat der Boden für die Eigentümer auch einen immateriellen und emotionalen Wert, weil er seit Generationen im Eigentum der Familie ist. Es kann aber auch sein, dass Grundeigentümer ihr Land nicht überbauen wollen, um ihrem bestehenden Haus die Aussicht zu sichern oder Nachbarn fernzuhalten. Aufgrund dessen wird vielfach die geordnete Entwicklung von innen nach außen blockiert und es verbleiben Baulandlücken. In Reaktion auf diese Situation, das bestehende Baulandreserven nicht verfügbar sind, wird folglich an den Siedlungsändern neues Bauland festgelegt.

Die aktuelle Bauflächenbilanz der Gemeinde Trebesing zeigt folgendes Bild:

Widmungskategorie	Gewidmete Fläche	Bebaute Fläche	AUGB	Freifläche (F) abzgl. AUGB	Freifläche in % d. Widmungsfläche	Baulandbedarf	10 Jahresbaulandüberhang	
							absolut	Faktor (F:B)
<b>Wohngebiet</b>	12,37 ha	10,10 ha	0,13 ha	2,14 ha	17,30 %	0,97 ha	1,17 ha	2,21
<b>Dorfgebiet</b>	45,03 ha	34,72 ha	3,21 ha	7,10 ha	15,77 %	4,20 ha	4,2 ha	2,45
<b>Kurgebiet I und II</b>	3,79 ha	3,36 ha	0,00 ha	0,43 ha	11,35 %	0,53 ha	-0,10 ha	0,81
<b>Gewerbegebiet</b>	2,50 ha	2,50 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 %	1,50 ha	-1,50 ha	0,00
<b>G E S A M T</b>	<b>63,69 ha</b>	<b>50,68 ha</b>	<b>3,34 ha</b>	<b>9,67 ha</b>	<b>15,18 %</b>	<b>5,90 ha</b>	<b>3,77 ha</b>	<b>1,64</b>
<b>FZW</b>	0,57 ha	0,57 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 %	0,24 ha	-0,24 ha	0,00
<b>GESAMT</b>	<b>64,26 ha</b>	<b>51,27 ha</b>	<b>3,34 ha</b>	<b>9,67 ha</b>	<b>15,05 %</b>	<b>6,14 ha</b>	<b>3,53 ha</b>	<b>1,57</b>

Tabelle 1: Bauflächenbilanz Gemeinde Trebesing, Berechnung Stand August 2023

Aufgrund der Struktur und der Funktion der Gemeinde vorrangig als Wohnstandort mit noch ausgeprägter Agrarfunktion dominiert innerhalb des Baulandes die Widmungskategorie Bauland - Dorfgebiet.

Die vorhandene Baulandreserve beläuft sich auf 9,67 Hektar - dies entspricht 15% der Widmungsfläche und stellt einen Baulandüberhang bei gleichbleibender Entwicklung der Gemeinde für 16 Jahre dar. Trotzdem sind Neufestlegungen von Bauland aus den bereits erwähnten Gründen erforderlich.

## V Analyse der Baulandreserven in der Gemeinde Trebesing

---

Für eine konkrete Beurteilung der vorhandenen Baulandreserven werden die unbebauten Flächen entsprechend ihrer Größe in vier Kategorien strukturiert. Diese sind auch in den beiliegenden Plandarstellungen entsprechend ausgewiesen.

### 1) Restflächen <499m<sup>2</sup>

Hierbei handelt es sich um meist um angrenzendes Bauland das im funktionalen Zusammenhang zur bestehenden Bebauung liegt. Für diese Flächen besteht **kein Handlungsbedarf**, da keine selbständige Wohnbebauung möglich ist.

Diese Flächen belasten die Bauflächenbilanz der Gemeinde nur in einem sehr untergeordneten Ausmaß, da es sich um sehr kleinteilige Flächen in geringem Ausmaß handelt. Grundsätzlich tragen sie zur aufgelockerten Bebauungsstruktur bei und sind nur in Anbindung an eine bestehende Bebauung zur Qualitätsverbesserung bebaubar. **Es sind keine weiteren Maßnahmen für diese Flächen erforderlich!**

### 2) Unbebaute Bauflächen von 500m<sup>2</sup> bis 2000m<sup>2</sup>

Diese Flächen stellen **Potentialflächen mit Mobilisierungsbedarf** dar. Eine Abklärung etwaiger Nutzungseinschränkungen inkl. Gefahrenpotentialen ist erforderlich. Eine Überprüfung von bereits getätigten privatrechtlichen Vereinbarungen, die Erfassung der Widmungshistorie

Bei diesen Flächen handelt es sich vielfach um Einzelparzellen im Siedlungsverband und um Flächen die im funktionalen Zusammenhang zu einer bestehenden Bebauung des Grundeigentümers stehen. Grundsätzlich ist eine eingeschränkte Verfügbarkeit bzw. Mobilisierbarkeit der Flächen gegeben, da sie meist private Reserven darstellen. Durch die räumliche Lage innerhalb des Siedlungsverbandes ist die technische Infrastruktur (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, verkehrstechnische Erschließung) meist gegeben.

Eine zielführende Maßnahme für die Mobilisierung solcher Flächen bietet das Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 nicht an. Die Einhebung eines Aufschließungs- und Erhaltungsbeitrages zur

teilweisen Refundierung der bereits getätigten Kosten für die Aufschließung bzw. Bereitstellung der Infrastruktur am Grundstück ist zielführend - „sanfte Baulandmobilisierung“.

### 3) Innenliegende Flächen >2000m<sup>2</sup>

Diese Flächen stellen ein **hohes Entwicklungspotential** dar. Eine Abklärung etwaiger Nutzungshemmnisse hinsichtlich Erschließung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, verkehrstechnische Erschließung udgl.), die Abklärung der Eigentümerstruktur, Beseitigung von fehlenden Voraussetzungen für eine Bebauung und der Abschluss einer nachträglichen Widmungsvereinbarung ist durchzuführen.

Hinsichtlich der größeren zusammenhängenden Baulandpotentiale wurden 11 Flächen die größer als 2000m<sup>2</sup> sind erfasst – in Summe handelt es sich um ein Baulandpotential im Ausmaß von ca. 4,5 Hektar. Bei fünf dieser Flächen sind alle Voraussetzungen für eine Bebauung bereits gegeben.

Bei den ausstehenden sechs Flächen sind drei davon als Aufschließungsgebiet im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Trebesing festgelegt. Grundsätzlich fehlt es bei diesen Potentialflächen an der inneren Erschließung. Durch die Lage in Anbindung an gewidmetes und bebautes Bauland ist eine technische Erschließung der Flächen jedoch möglich, da Anschlüsse im Nahbereich vorliegen.

Bei einer detaillierteren Betrachtung der gewidmeten Freiflächen ist ersichtlich, dass es sich bei mehr als einem Drittel der Flächen um Arrondierungsmöglichkeiten im funktionalen Zusammenhang zu den bestehenden Bebauungen handelt. Lediglich 20% der Freiflächen stellen Potentialflächen für größere Siedlungsentwicklungen im Gemeindegebiet dar (>2000m<sup>2</sup>).

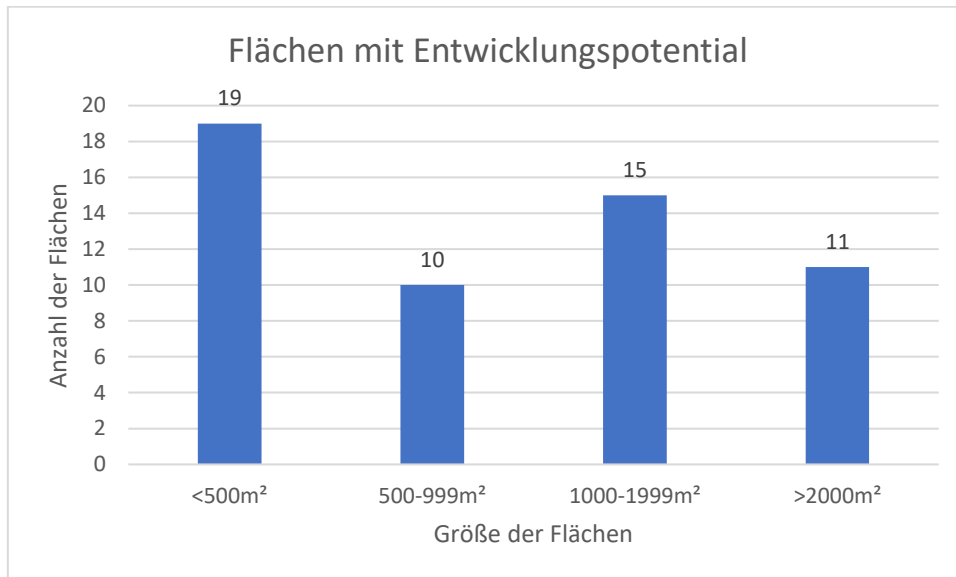


Abbildung 1: Flächen mit Entwicklungspotential, eigene Erhebung.

Desweiteren ist im Hinblick auf die räumliche Lage der Flächen im Siedlungsgefüge eine Rückwidmung dieser aus raumplanerischer Sicht nicht zielführend. Eine nachträgliche Festlegung einer Bebauungsfrist im Sinne des §35 K-ROG 2021 (Bebauungsfrist) ist zu überdenken, da nach Ablauf der Frist eine Widmungsänderung nicht in Betracht kommt. Es handelt sich um keine Solitärflächen im landschaftlichen Freiraum und auch um keine expliziten Siedlungsrandlagen.

**Nachdem nachweislich Baulandreserven vorliegen ist im Siedlungsleitbild der Gemeinde Trebsing, insbesondere in den dezentralen Bereichen, eine restriktivere Festlegung der Siedlungsgrenzen nachvollziehbar und entspricht der raumplanerischen Zielsetzung.**

#### **4) Flächen mit Rückwidmungspotential**

Gewidmetes, unbebautes Bauland in dezentraler Lage, innerhalb von Gefährdungsbereich, in Siedlungsrandlagen oder Einzellagen stellt ein entsprechendes Rückwidmungspotential dar. Hierbei handelt es sich um Flächen die bei negativer Bauflächenbilanz für eine Rückwidmung vorzusehen sind bzw. für eine Festlegung als Aufschließungsgebiet in Frage kommen. Auch hier ist die Erfassung der Widmungshistorie erforderlich. Die Rückwidmungsmaßnahme ist im örtlichen Entwicklungskonzept mit einem (R) auszuweisen.

Gemäß der Analyse der unbebauten Baulandflächen sind keine größeren zusammenhängenden Baugebiete in Siedlungsrandlage vorliegend. Bei den ausgewiesenen potentiellen Rückwidmungsflächen, in Summe 19 Flächen in Ausmaß von ca. 3,6 Hektar, handelt es sich fast ausschließlich um Flächen mit ungünstigen natürlichen Verhältnissen und um Flächen die sich innerhalb der ausgewiesenen roten Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung befinden. Demgemäß betrifft es Bauland, das für eine Bebauung nicht geeignet ist oder um Flächen ohne Baulandeignung.

**Auf Ebene des örtlichen Entwicklungskonzeptes wird auf diese Flächen hingewiesen und im Siedlungsleitbild sind sie mit der Zielsetzung „Rückwidmung“ (R) ausgewiesen. Diese Rückwidmungen sind im Rahmen der Revision des Flächenwidmungsplanes durchzuführen!**

## VI Konkrete Maßnahmen zur Baulandmobilisierung

---

### A) Aktive Mobilisierung von Bauland

Neben den „rechtlichen Maßnahmen“ die Mobilisierung des Baulandes voranzutreiben ist aber auch die aktive Aufarbeitung der „Mängel“ die einer Bebauung der Baulandreserven entgegenstehen wichtig (**Baureifmachung!**). Dies beinhaltet u.a. die Umlegung und den Abtausch von Grundflächen aber auch den Ausbau der technischen Infrastruktur. Insbesondere wenn mehrere Eigentümer von „Grundstücksmodellierungen“ betroffen sind handelt es sich aus der Erfahrung heraus um komplizierte und lange Verfahren. Bei der Baureifmachung handelt es sich vor allem um Flächen die sich im Siedlungsverband befinden und in Folge der anbindenden oder umschließenden Bebauung nicht für eine Rückwidmung in Betracht kommen (Baulandlücken – Innenentwicklung).

### B) Nachträgliche Verdichtung im bereits überbauten Gebiet

Ziel der Maßnahme ist die Forcierung der Innenentwicklung vorrangig der stetigen Ausweitung in Randbereichen. Folglich geht es einerseits darum, die planerischen Voraussetzungen für Nachverdichtungen im überbauten Gebiet zu schaffen und andererseits um die Minimierung der hohen Infrastrukturkosten bei Außenentwicklungen.

Diese Maßnahme ist auf die Siedlungsschwerpunkte der Gemeinde abgestimmt und betrifft die Ortschaften Zlatting, Trebesing und Altersberg. Diese Siedlungsschwerpunkte weisen eine typische innerörtliche Nutzungsvielfalt auf und verfügen über eine bestehende, gut ausgebaute Infrastruktur. Durch eine nachträgliche Verdichtung nach innen wird dieses Potential bestmöglich genutzt und die infrastrukturellen Kosten werden geringgehalten.

- **Maßnahme im ÖEK:** Festlegung von Siedlungsgrenzen in Anlehnung an die Bestandstruktur. Dadurch liegt der Fokus auf die Innenentwicklung und die Inwertsetzung von innenliegenden, unbebauten Flächen und bereits gewidmeten Potentialflächen.
  
- **Maßnahme in der Bebauungsplanung:** Festlegung von Kriterien für eine qualitätsvolle Verdichtung bzw. Nachverdichtung. Unter anderem durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Kubatur und Freiraum, wobei der Fokus nicht ausschließlich bei der baulichen Dichte liegt. Vieles ist auch von der Gestaltung abhängig (ortsspezifische Verdichtung).

### **C) Zentral geführtes Flächenmanagement**

Neben allen rechtlichen Maßnahmen wäre ein Flächenmanagement der erste Zugang zur Aufarbeitung der Baulandeserven. Mit Hilfe des Flächenmanagements können die vorhandenen Flächen erfasst und somit die optimale Ausnutzung der jeweiligen Flächen bestimmt werden. Dies entspricht auch dem raumplanerischen Grundsatz der vorausschauenden, planmäßigen Gestaltung des Lebensraumes und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden: **qualitativ hochwertige Nachverdichtung in Siedlungsgebieten, Reduktion des Baulanddrucks auf Freiflächen.**

### **D) Leerstandsmanagement – Flächenrecycling**

Im Gemeindegebiet befinden sich 27 leerstehende Gebäude. Diese können folgend gegliedert werden:

→ 9 leerstehende Gebäude sind sofort verfügbar

→ bei 6 derzeit leerstehenden Gebäuden ist eine Sanierung geplant

→ 12 Gebäude sind unbewohnbar

Alle Objekte sind in den Plänen der Baulandmobilisierung räumlich verortet. Der tatsächliche Leerstand von unbewohnbaren Gebäuden stellt eine überschaubare Größe dar (12 Gebäude). 50% dieser unbewohnbaren Gebäude befinden sich in Ungunstlagen. Im Sinne einer geordneten raumplanerischen Entwicklung stellen diese Standorte keine Priorität für eine Entwicklung dar. Bei 6 leerstehenden Gebäuden ist eine Sanierung vorgesehen, wodurch eine neuerliche Inwertsetzung zu erwarten ist. 9 leerstehende Gebäude sind sofort verfügbar.

**Für entsprechende Maßnahmen besteht gegenwärtig kein Bedarf!**



## VII Zusammenfassung

---

Anhand der Bauflächenbilanz und dem sich daraus ergebenden Baulandüberhang von 14 Jahren ist ein entsprechender Handlungsbedarf zur Mobilisierung der vorhandenen gewidmeten, jedoch unbebauten Baulandflächen gegeben.

Das Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 bildet die rechtlichen Rahmenbedingungen für konkrete Maßnahmen. Zur Umsetzung der Baulandmobilisierung sind von der Gemeinde Abklärungen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern über die diversen Möglichkeiten durchzuführen.

Rückwidmungen in siedlungspolitischen Ungunstlagen sind entsprechend der Zielsetzungen im örtlichen Entwicklungskonzept umzusetzen, um die Kosten für die Bereitstellung der erforderlichen Infrastruktur hintanzuhalten und in weiterer Folge Zersiedelungstendenzen zu vermeiden. Dies entspricht den raumplanerischen Zielsetzungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes und unterstützt das Flächensparen und den Bodenverbrauch positiv.

Ein entsprechendes Flächen- und Leerstandsmanagement ist transparent von der Gemeinde zu führen, um Zuzüge zu fördern und um die Bevölkerungsentwicklung positiv zu beeinflussen.

Abschließend und zusammenfassend, mit der Umsetzung der angeführten Maßnahmen sowie den angeregten und notwendigen Rückwidmungen ist die Gemeinde am besten Weg zu einer ausgeglichenen Bauflächenbilanz in dem die Baulandreserven den abschätzbare Baulandbedarf eines Planungszeitraumes von zehn Jahren entsprechen.

## VIII Anhang

---

- ✓ Übersicht gewidmete Flächen >2.000m<sup>2</sup> mit Entwicklungspotential
- ✓ Plan Baulandmobilisierung Großhattenberg
- ✓ Plan Baulandmobilisierung Neuschitz
- ✓ Plan Baulandmobilisierung Oberallach, Altersberg
- ✓ Plan Baulandmobilisierung Rachenbach
- ✓ Plan Baulandmobilisierung Radl-Graben
- ✓ Plan Baulandmobilisierung Radl, Aich
- ✓ Plan Baulandmobilisierung Zelsach, Hintereggen
- ✓ Plan Baulandmobilisierung Zlatting, Trebesing

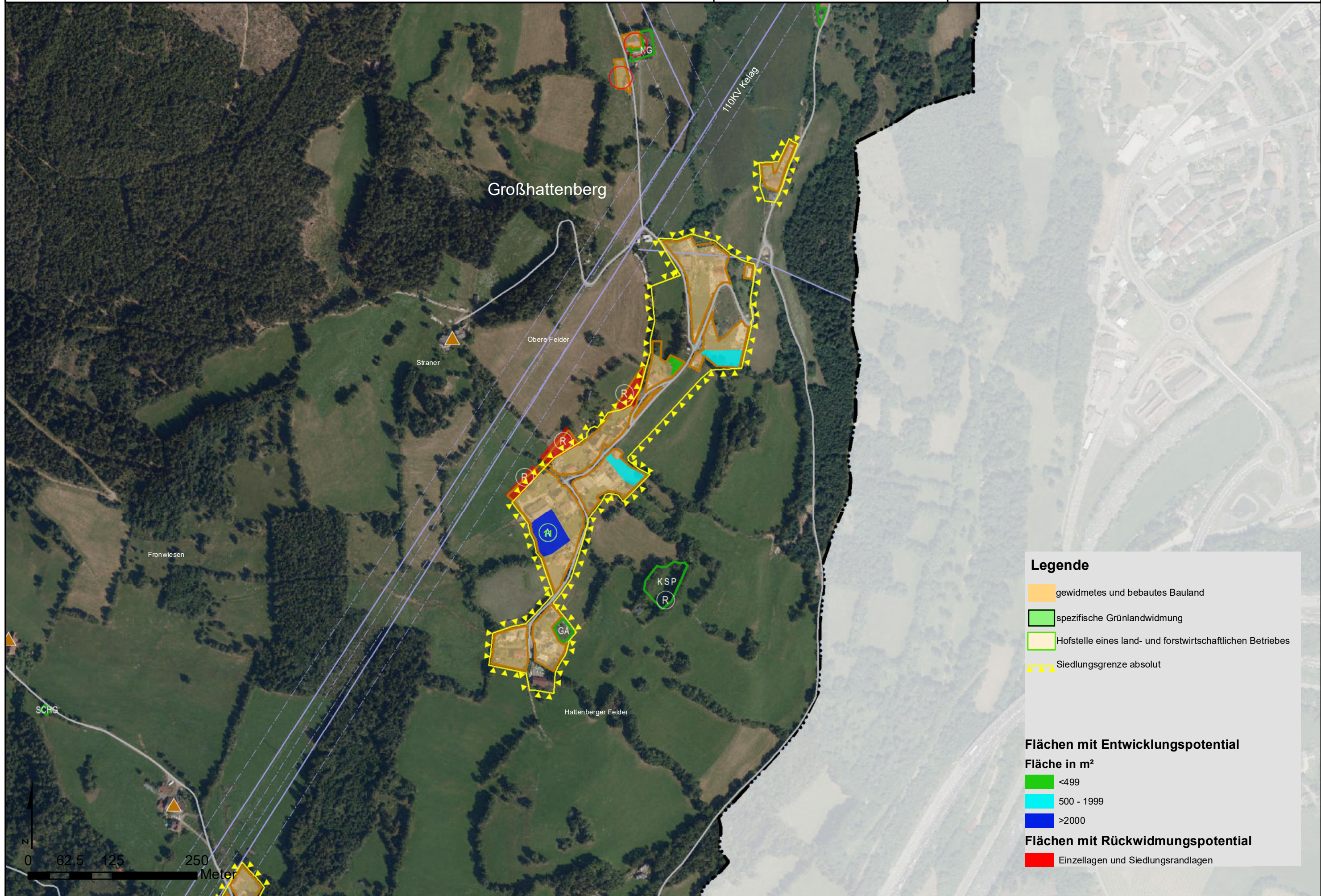
## Örtliches Entwicklungskonzept - Gemeinde Trebesing

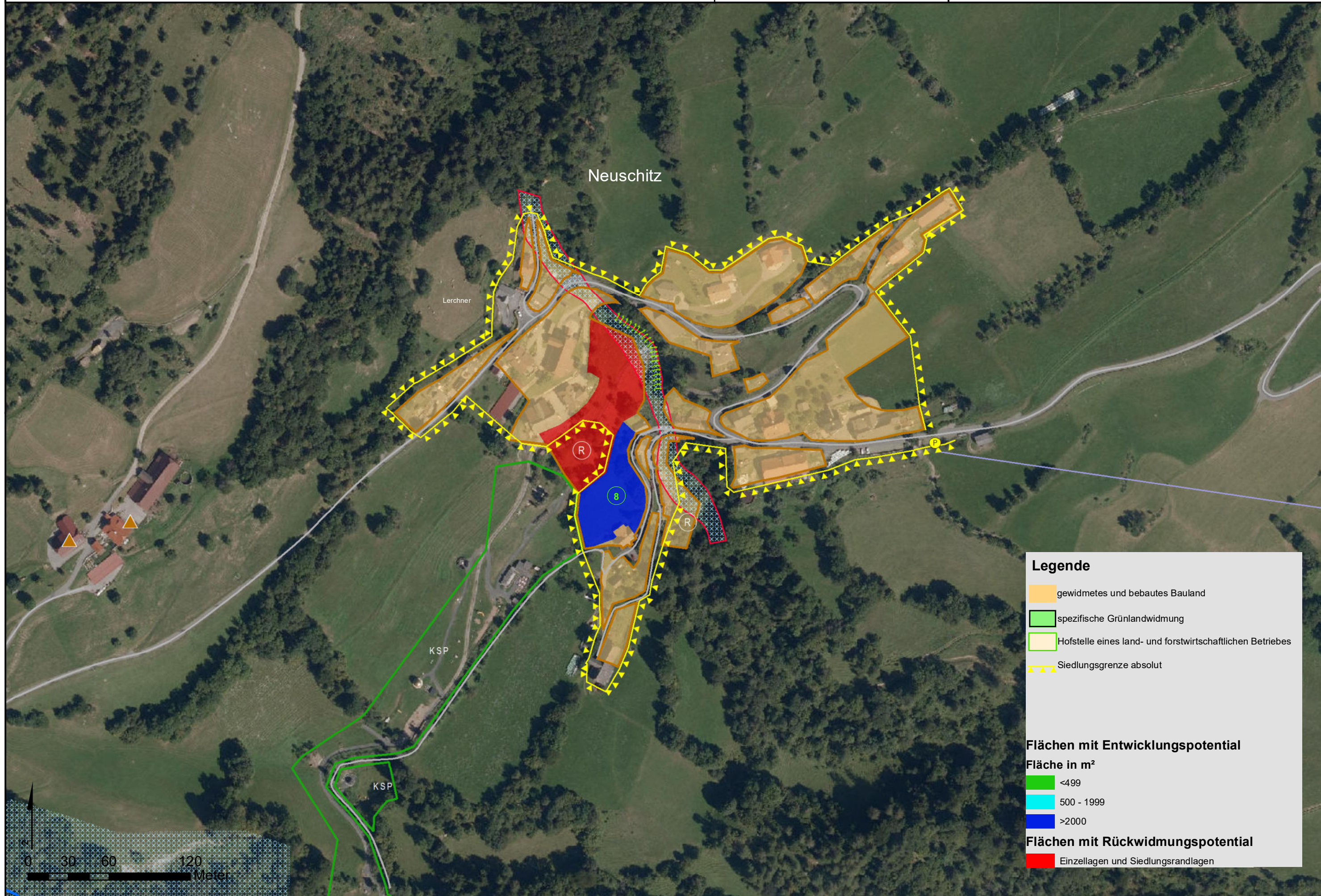
### Modul Baulandmobilisierung

#### gewidmete Flächen >2000m<sup>2</sup> mit Entwicklungspotential





Stand 11.10.2024

lfd. Nr	KG	Grundstück	Ortschaft	Widmung	gewidmete Fläche in m <sup>2</sup>	verkehrstechn. Erschließung	techn. Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom)	Oberflächenabfluss - Problematik	Jahr der Widmung
1	73018	886/3, 886/10, 886/11, 886/9, 886/8	Zlatting	Bauland - Wohngebiet	3066	ja	ja	nein	<b>Widmung als Aufschließungsgebiet 2010; Freigabe 8.3.2011</b>
2	73018	897, 808	Zlatting	Bauland - Dorfgebiet	2585	nein	nein	nein	1975
3	73018	355/8, 355/7, 355/6	Zlatting	Bauland - Dorfgebiet	2670	ja	ja	nein	<b>1975</b>
4	73018	20, 27, 21, 28, 30	Trebesing	Bauland - Dorfgebiet - Aufschließungsgebiet	13692	nein	im Nahbereich	nein	Widmung 1975; Aufschließungsgebiet seit 1996
5	73018	78/1	Trebesing	Bauland - Kurgebiet	2330	ja	ja	nein	<b>1975</b>
6	73001	59	Altersberg	Bauland - Dorfgebiet - Aufschließungsgebiet	3252	ja	im Nahbereich	nein	Widmung 1975; Aufschließungsgebiet seit 1996
7	73001	69/1, 72/1	Altersberg	Bauland - Dorfgebiet - Aufschließungsgebiet	2945	teilweise	im Nahbereich	nein	<b>Widmung 1975; Aufschließungsgebiet seit 1996</b>
8	73018	559, 558, 555, 560/3, 560/2	Neuschitz	Bauland - Dorfgebiet	2699	teilweise	im Nahbereich	leicht	1975
9	73013	117/22, 117/23, 117/1, 117/21, 117/20, 117/19, <b>92/2</b>	Aich	Bauland - Wohngebiet	5830	ja	voll erschlossen	nein	<b>2012</b>
10	73013	119/10, 118/4, 118/5	Aich	Bauland - Wohngebiet	2941	ja	ja	nein	1975
11	73013	405/1, 407/1	Großhattenberg	Bauland - Dorfgebiet	2539	nein	im Nahbereich	nein	<b>1975</b>








**Legende**


-  gewidmetes und bebautes Bauland
-  spezifische Grünlandwidmung
-  Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes
-  Siedlungsgrenze absolut

**Flächen mit Entwicklungspotential**

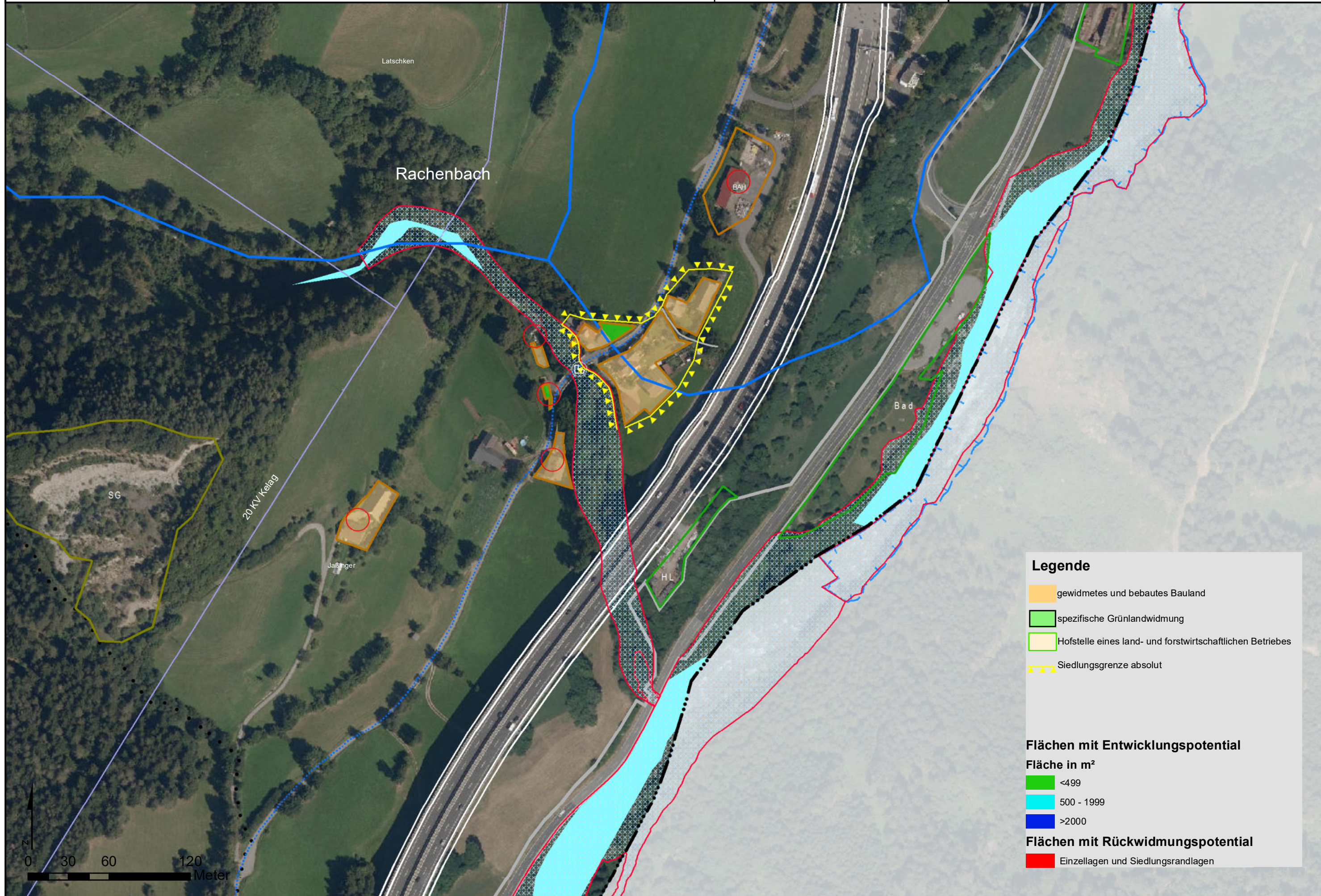
Fläche in m<sup>2</sup>

-  <499
-  500 - 1999
-  >2000

**Flächen mit Rückwidmungspotential**

-  Einzellagen und Siedlungsrandlagen







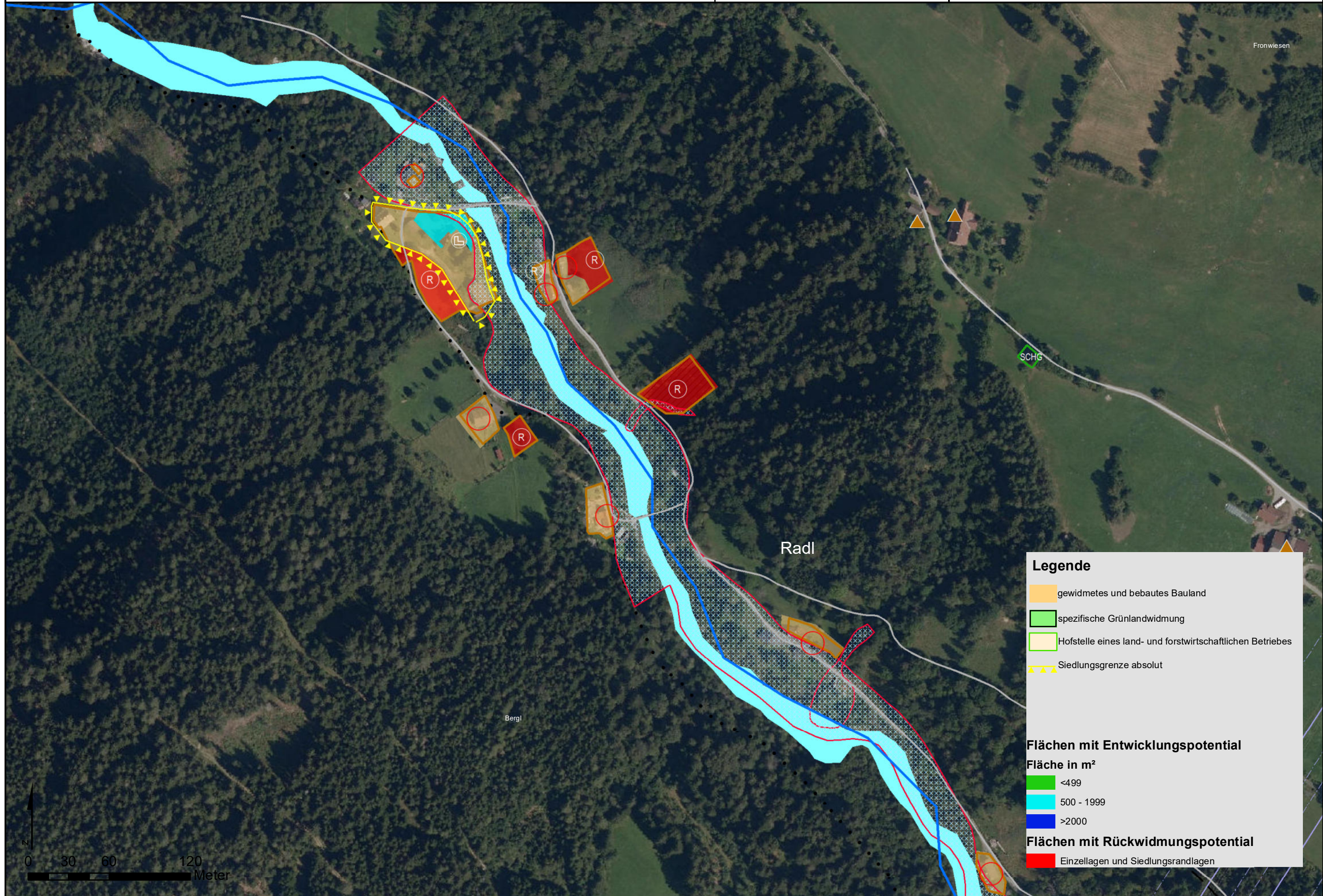
# Gemeinde Trebesing - ÖEK 2023

## Baulandmobilisierung - Radl-Graben





Maßstab 1:2.500  
Bearbeitung: Jernej/Strauß  
Beschlussdatum: 11.10.2024

  
**Mag. Dr. Silvester Jernej**  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a  
9100 Völkermarkt  
T +43 (0) 42 32/37 37 5  
M +43 (0) 650/922 47 37  
office@raumplanung-jernej.at  
www.raumplanung-jernej.at






### Legende


-  gewidmetes und bebautes Bauland
-  spezifische Grünlandwidmung
-  Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes
-  Siedlungsgrenze absolut

### Flächen mit Entwicklungspotential

Fläche in m<sup>2</sup>

-  <499
-  500 - 1999
-  >2000

### Flächen mit Rückwidmungspotential

-  Einzellagen und Siedlungsrandlagen





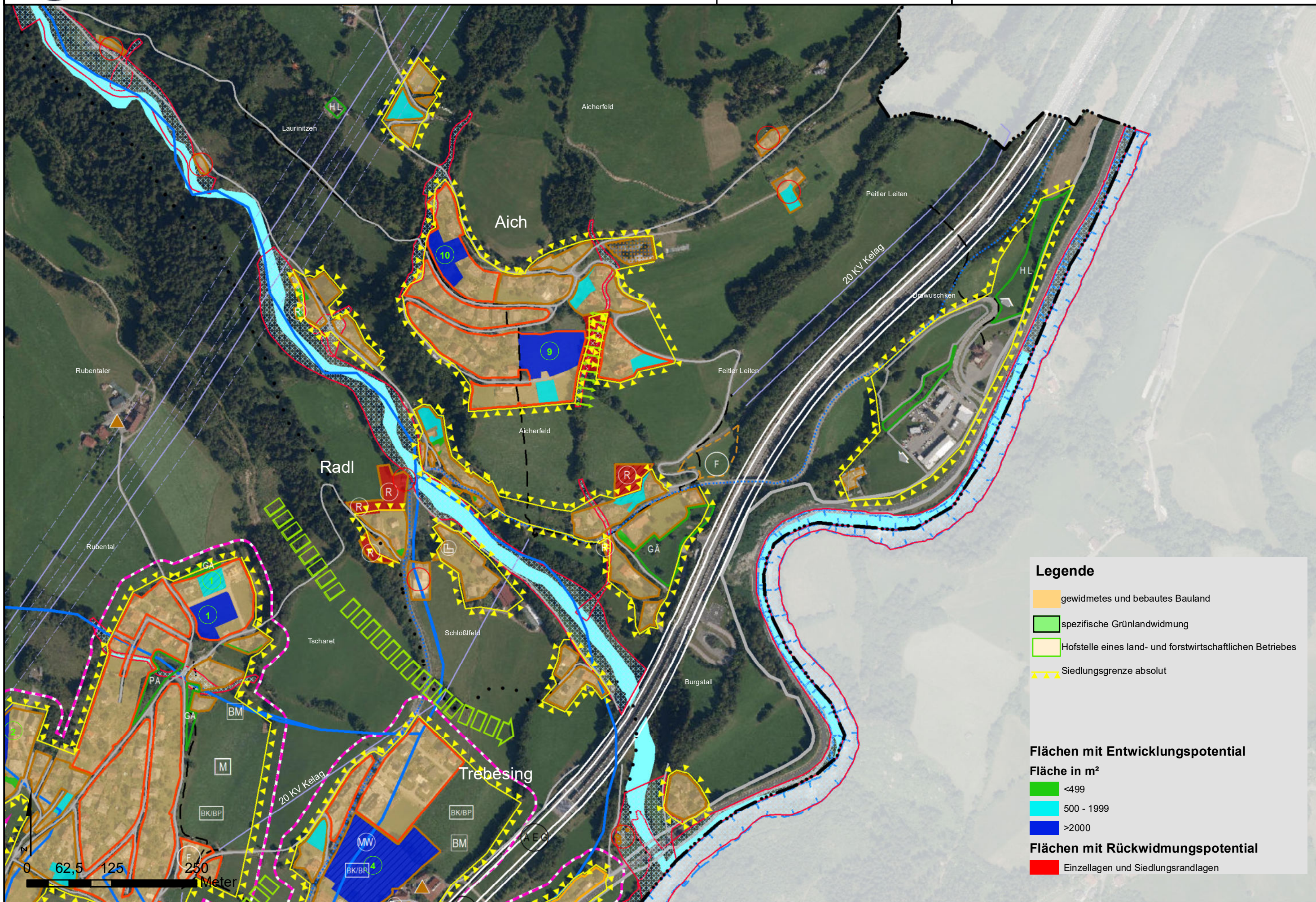
# Gemeinde Trebesing - ÖEK 2023

## Baulandmobilisierung - Radl, Aich

Maßstab 1:5.000  
 Bearbeitung: Jernej/Strauß  
 Beschlussdatum: 11.10.2024

**Mag. Dr. Silvester Jernej**  
 Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a  
 9100 Völkermarkt  
 T +43 (0) 42 32/37 37 5  
 M +43 (0) 650/922 47 37  
 office@raumplanung-jernej.at  
 www.raumplanung-jernej.at



### Legende

- gewidmetes und bebautes Bauland
- spezifische Grünlandwidmung
- Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes
- Siedlungsgrenze absolut

### Flächen mit Entwicklungspotential

Fläche in m<sup>2</sup>

- <499
- 500 - 1999
- >2000

### Flächen mit Rückwidmungspotential

- Einzellagen und Siedlungsrandlagen



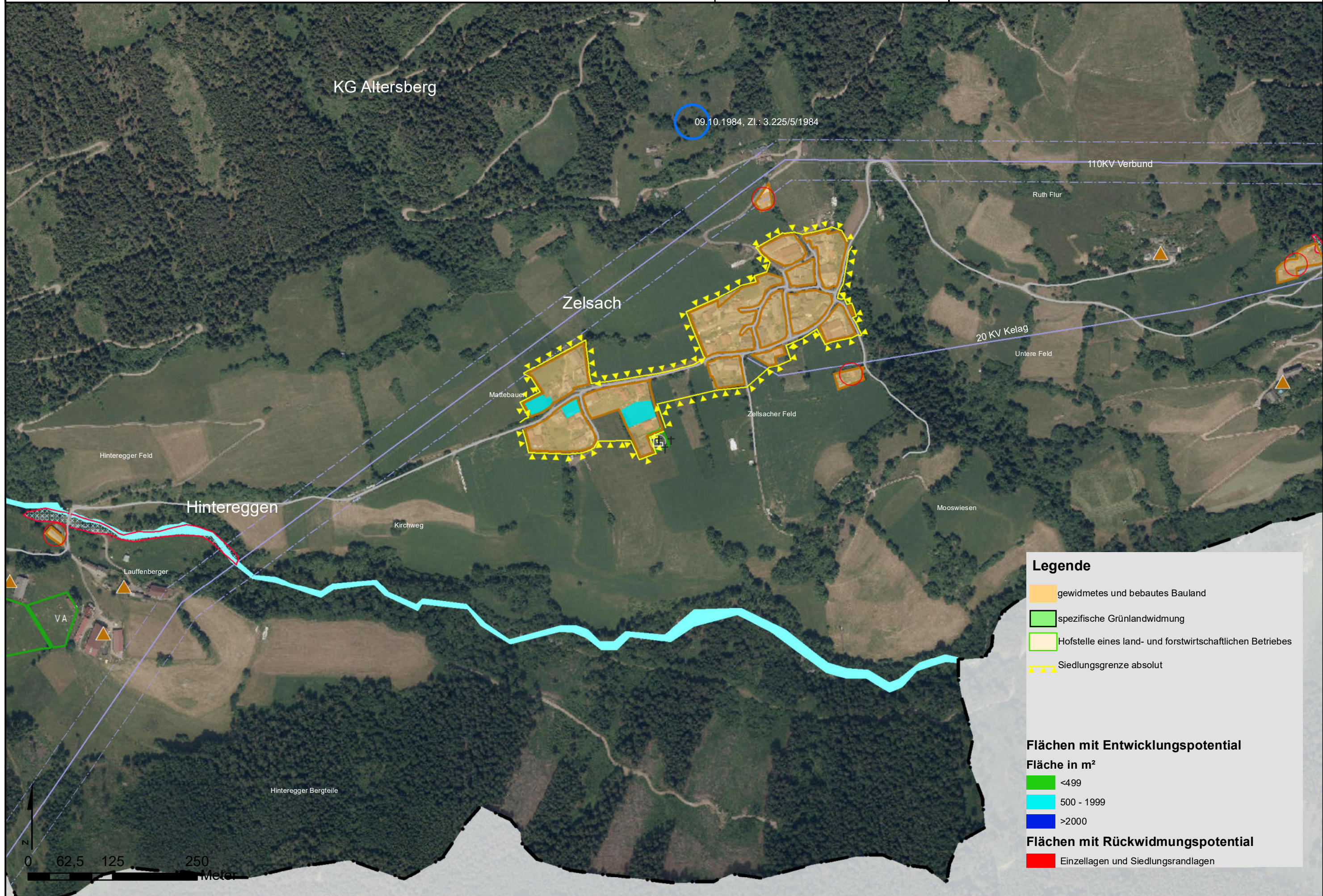
# Gemeinde Trebesing - ÖEK 2023

## Baulandmobilisierung - Zelsach, Hintereggen

Maßstab 1:5.000  
Bearbeitung: Jernej/Strauß  
Beschlussdatum: 11.10.2024

  
**Mag. Dr. Silvester Jernej**  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a  
9100 Völkermarkt  
T +43 (0) 42 32/37 37 5  
M +43 (0) 650/922 47 37  
office@raumplanung-jernej.at  
www.raumplanung-jernej.at





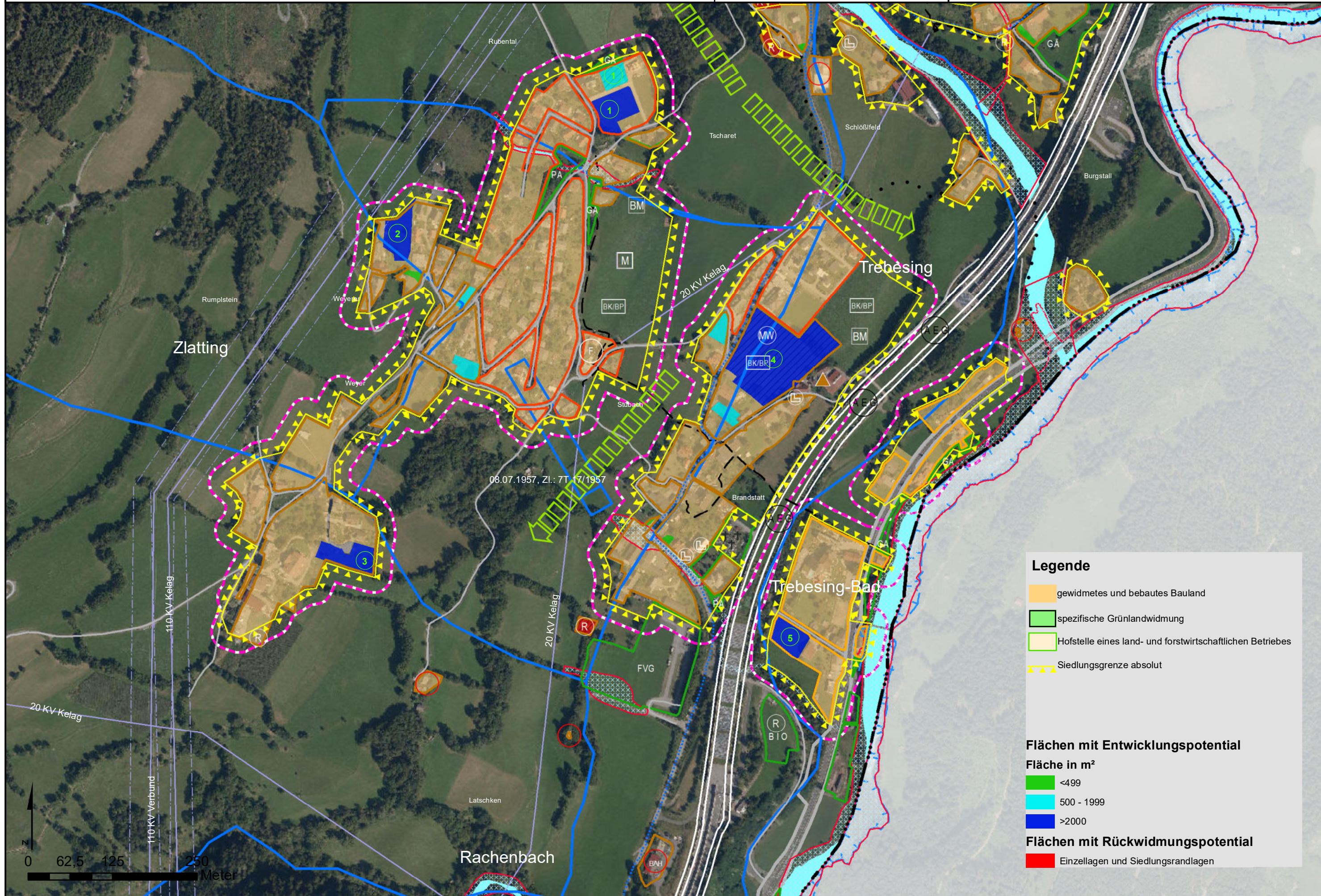
# Gemeinde Trebesing - ÖEK 2023

## Baulandmobilisierung - Trebesing, Zlatting

Maßstab 1:5.000  
 Bearbeitung: Jernej/Strauß  
 Beschlussdatum: 11.10.2024

**Mag. Dr. Silvester Jernej**  
 Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a  
 9100 Völkermarkt  
 T +43 (0) 42 32/37 37 5  
 M +43 (0) 650/922 47 37  
 office@raumplanung-jernej.at  
 www.raumplanung-jernej.at



**Legende**

- gewidmetes und bebautes Bauland
- spezifische Grünlandwidmung
- Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes
- Siedlungsgrenze absolut

**Flächen mit Entwicklungspotential**

Fläche in m<sup>2</sup>

- <499
- 500 - 1999
- >2000

**Flächen mit Rückwidmungspotential**

- Einzellagen und Siedlungsrandlagen

