

**Gesetz vom ..... über die Raumplanung im Burgenland 2019  
(Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 - Bgld. RPG 2019)**

Der Landtag hat beschlossen:

**Inhaltsverzeichnis**

**I. Abschnitt**

**Überörtliche Raumplanung**

- § 1 Grundsätze und Ziele
- § 2 Abgrenzung
- § 3 Landesraumordnungsplan
- § 4 Vorbehaltsflächen
- § 5 Ballungsräume
- § 6 Änderung des Landesraumordnungsplanes
- § 7 Wirkung des Landesraumordnungsplanes
- § 8 Raumforschung
- § 9 Auskunftspflicht
- § 10 Raumplanungsbeirat
- § 11 Geschäftsordnungsbestimmungen
- § 12 Aufgaben
- § 13 Entwicklungsprogramm
- § 14 Änderung des Entwicklungsprogrammes
- § 15 Wirkungen des Entwicklungsprogrammes
- § 16 Strategische Umweltprüfung
- § 17 Umweltbericht
- § 18 Recht auf Stellungnahme, Beteiligung der Öffentlichkeit
- § 19 Grenzüberschreitende Auswirkungen
- § 20 Entscheidung
- § 21 Bekanntgabe
- § 22 Regelmäßige Überwachung

**II. Abschnitt**

**Örtliche Raumplanung**

- § 23 Zuständigkeit, Beitragsleistung des Landes
- § 24 Maßnahmen zur Baulandmobilisierung
- § 25 Strategische Umweltprüfung
- § 26 Örtliches Entwicklungskonzept
- § 27 Interkommunales Örtliches Entwicklungskonzept
- § 28 Inhalt des Örtlichen Entwicklungskonzeptes
- § 29 Verfahren
- § 30 Anpassung und Abänderung
- § 31 Flächenwidmungsplan
- § 32 Inhalt des Flächenwidmungsplanes
- § 33 Bauland

- § 34 Ferienwohnhäuser, Feriensiedlungen, Ferienzentren
- § 35 Errichtung von Ferienwohnhäusern, Feriensiedlungen, Ferienzentren und baulich eingeschränkte Wohnnutzung
- § 36 Widmung von Baugebieten für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen und baulich eingeschränkte Wohnnutzung
- § 37 Einkaufszentren
- § 38 Strafbestimmung
- § 39 Verkehrsflächen
- § 40 Grünflächen
- § 41 Vorbehaltsflächen
- § 42 Auflageverfahren
- § 43 Änderungsvoraussetzungen
- § 44 Vereinfachtes Verfahren
- § 45 Wirkung des Flächenwidmungsplanes
- § 46 Bebauungsplan und Teilbebauungsplan
- § 47 Inhalt des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes)
- § 48 Verfahren
- § 49 Änderung und Aufhebung des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes)
- § 50 Bauungsrichtlinien
- § 51 Wirkung des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) und der Bauungsrichtlinien
- § 52 Befristete Bausperre
- § 53 Entschädigung

### **III. Abschnitt**

#### **Bestimmungen über die Vollziehung des Gesetzes**

- § 54 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinden, Aufsichtsbehörde
- § 55 Behörden für Einkaufszentren
- § 56 Übergangsbestimmungen
- § 57 Umsetzungshinweise
- § 58 Informationsverfahren
- § 59 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

### **I. Abschnitt**

#### **Überörtliche Raumplanung**

##### **§ 1**

#### **Grundsätze und Ziele**

(1) Überörtliche Raumplanung (Landesplanung) im Sinne dieses Gesetzes ist die zusammenfassende Vorsorge für eine den Gegebenheiten der Natur, den abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernissen im Interesse des Gemeinwohles und des Umweltschutzes entsprechende Ordnung des Landesgebietes oder einzelner Landesteile.

(2) Die überörtliche Raumplanung hat sich nach folgenden Grundsätzen und Zielen zu richten:

1. Die Ordnung von Planungsregionen und Planungszonen hat sich in die Ordnung des Gesamttraumes einzufügen. Bei der Ordnung des Gesamttraumes sind die Gegebenheiten und die Erfordernisse seiner Planungsregionen und Planungszonen zu berücksichtigen. Die Ordnung von benachbarten Planungsregionen und Planungszonen ist aufeinander abzustimmen.
2. Für die Bevölkerung in allen Teilen des Landes ist die Herstellung möglichst gleichwertiger Lebensbedingungen sowie deren Verbesserung durch die Schaffung einer ausgeglichenen Wirtschafts-, Sozial- und Verkehrsstruktur anzustreben.
3. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pfleglich zu nutzen, um sie für die Zukunft in ausreichender Güte und Menge zu erhalten. Insbesondere ist anzustreben:
  - a) der Schutz des Bodens, der Pflanzen- und der Tierwelt;
  - b) die Erhaltung der Reinheit der Luft und der Gewässer sowie des natürlichen Klimas;
  - c) der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Naturgegebenheiten und Kulturgüter sowie des Landschafts- und Ortsbildes.
4. Ziele, Aufgaben und Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes sind zu berücksichtigen.
5. Die Bevölkerung ist vor Gefährdung durch Naturgewalten und Unglücksfälle außergewöhnlichen Umfangs sowie vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen durch richtige Standort-

wahl dauergenutzter Einrichtungen, insbesondere unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur, bestmöglich zu schützen.

6. Die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen ist in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sicherzustellen, insbesondere bezieht sich diese Vorsorge auf Wohnungen, Erwerbsmöglichkeiten, die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Kultur-, Sozial-, Bildungs-, Sport-, Informations-, Kommunikations- und Verkehrseinrichtungen.
7. Die Grundlagen für die nachhaltige Entwicklung der Wirtschaft, der Infrastruktur und des Wohnungswesens sowie für die erforderlichen Strukturanpassungen sind zu sichern und zu verbessern. Insbesondere das Preisniveau für Bauland ist auf einem für die Bevölkerung leistbaren Niveau zu halten. Das Unterbinden von spekulativem Horten von Bauland ist dafür ein wesentlicher Ansatz.
8. Die Erhaltung einer lebensfähigen Land- und Forstwirtschaft ist sicherzustellen. Hierbei ist diese so zu entwickeln, dass sie in der Lage ist, die nachhaltige Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und Rohstoffen von bester Qualität zu gewährleisten und eine ökologisch intakte Natur zu erhalten. Dafür sind ausreichende bewirtschaftbare Flächen für eine dauerhafte land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu sichern, die Verbesserung der Agrarstruktur unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte anzustreben sowie biologische Landbewirtschaftungsformen zu forcieren.
9. Gewerbe und Industrie sind in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu sichern und zu verbessern, wobei auf die Standorterfordernisse, die Infrastruktur und die besondere Umweltsituation Rücksicht zu nehmen ist.
10. Gebiete mit nutzbaren Wasser- und Rohstoffvorkommen sollen von Nutzungen frei gehalten werden, welche diese Vorkommen beeinträchtigen und ihre Gewinnung verhindern können. Die Nutzung von Wasserkraften hat unter möglichster Schonung der Landschaft und des Haushaltes der Natur zu erfolgen.
11. Öffentliche und private Dienstleistungseinrichtungen sind so zu entwickeln, dass sie in der Lage sind, ihre Versorgungsaufgaben zu erfüllen und einen wesentlichen Beitrag zur Entfaltung der Wirtschaft zu leisten.
12. Der Tourismus ist unter Berücksichtigung der ökologischen Belastbarkeit und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Raumes sowie der Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes zu entwickeln.
13. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht und dass eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen, öffentliche Dienstleistungseinrichtungen und Erholungsgebiete erreicht wird. Die Erhaltung und Belebung von Stadt- und Ortskernen ist zu gewährleisten.

## **§ 2**

### **Abgrenzung**

- (1) Die Zuständigkeit des Bundes wird durch die Bestimmungen dieses Gesetzes nicht berührt.
- (2) Auf die Planungen und die für die Raumplanung bedeutsamen Maßnahmen des Bundes und der benachbarten Bundesländer ist Bedacht zu nehmen.

## **§ 3**

### **Landesraumordnungsplan**

(1) Im Rahmen der überörtlichen Raumplanung hat die Landesregierung für Maßnahmen, die in erheblichem Ausmaß nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt erwarten lassen, durch Verordnung einen Landesraumordnungsplan zu erlassen.

(2) Der Landesraumordnungsplan hat das gesamte Landesgebiet unter Berücksichtigung der im § 1 Abs. 2 festgelegten Grundsätze und Ziele räumlich funktionell zu gliedern und Verbotszonen und Eignungszonen für Maßnahmen im Sinne des Abs. 1 festzulegen. Zu den Verbotszonen gehören jedenfalls Natur- und Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsteile im Sinne des Burgenländischen Naturschutz- und Landschaftspflegegesetzes - NG 1990, LGBl. Nr. 27/1991. Der Landesraumordnungsplan besteht aus dem Wortlaut der Verordnung und einer graphischen Darstellung.

(3) Bei der Erlassung eines Landesraumordnungsplanes hat die Landesregierung auf die Planungen und die für die Raumplanung bedeutsamen Maßnahmen des Bundes, der benachbarten Bundesländer, der Gemeinden und anderer Planungsträger Bedacht zu nehmen.

(4) Bei der Erlassung eines Landesraumordnungsplanes hat die Landesregierung die Gemeinden, die Burgenländische Landwirtschaftskammer, die Wirtschaftskammer Burgenland, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für das Burgenland und die Burgenländische Landesumweltanwältin oder den Burgenländischen Landesumweltanwalt zu hören.

(5) Der Entwurf des Landesraumordnungsplanes ist vor Beschlussfassung durch drei Monate beim Amt der Burgenländischen Landesregierung und in den Gemeinden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Verlautbarung im Landesamtsblatt und durch ortsübliche Kundmachung in den Gemeinden bekannt zu geben. Jede wahlberechtigte Landesbürgerin und jeder wahlberechtigte Landesbürger ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Erinnerungen vorzubringen. Darauf ist in der Verlautbarung und in den Kundmachungen ausdrücklich hinzuweisen.

(6) Der Landesraumordnungsplan ist vor Beschlussfassung durch die Landesregierung vom Raumplanungsbeirat zu beraten, wobei das Ergebnis des Anhörungsverfahrens und die rechtzeitig vorgebrachten Erinnerungen in die Beratungen einzubeziehen sind.

#### **§ 4**

##### **Vorbehaltsflächen**

(1) Im Landesraumordnungsplan können innerhalb der Eignungszonen für Maßnahmen im Sinne des § 3 Abs. 1 Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden, wenn ein konkreter Bedarf gegeben ist, dessen Deckung im öffentlichen Interesse liegt. Dabei sind ebenfalls die im § 1 Abs. 2 festgelegten Grundsätze und Ziele zu berücksichtigen. Für das Verfahren ist § 3 Abs. 3 bis 6 anzuwenden.

(2) Die durch die Ausweisung einer Vorbehaltsfläche Begünstigten, die Gemeinde oder das Land haben innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des Landesraumordnungsplanes oder dessen Änderung, in der die Ausweisung der Vorbehaltsfläche erfolgt, das Eigentum an der Vorbehaltsfläche oder ein dingliches Recht zur Nutzung dieser zu erwerben oder, wenn der Verkauf oder die Begründung eines dinglichen Nutzungsrechtes durch die Eigentümerin oder den Eigentümer abgelehnt oder eine Einigung über das Entgelt nicht erzielt wird, einen Antrag auf Enteignung zu stellen.

(3) Erwerben die Begünstigten, die Gemeinde oder das Land innerhalb dieser Frist (Abs. 2) die Vorbehaltsfläche nicht und wird auch kein Antrag auf Enteignung innerhalb dieser Frist gestellt, dann ist über Antrag der Eigentümerin oder des Eigentümers der Vorbehalt durch Änderung des Landesraumordnungsplanes zu löschen. Die als Vorbehaltsfläche gewidmete Fläche darf nicht mehr als Vorbehaltsfläche ausgewiesen werden.

(4) Die Enteignung (Abs. 2) kann in der Entziehung des Eigentumsrechtes, in der Begründung von Rechten an fremden Grundstücken oder in der Aufhebung von Rechten an eigenen oder fremden Grundstücken bestehen. Die Enteignung ist auf den geringsten Eingriff in fremde Rechte, der noch zum Ziel führt, zu beschränken.

(5) Enteignungsbehörde ist die Bezirksverwaltungsbehörde. Über Anträge gemäß Abs. 2 ist eine mündliche Verhandlung anzuberaumen. In dieser Verhandlung ist zu versuchen, Einverständnis zwischen der Antragstellerin oder dem Antragsteller und der Antragsgegnerin oder dem Antragsgegner zu erreichen. Bei der mündlichen Verhandlung ist die Aufnahme des Beweises durch Sachverständige vorzunehmen.

(6) Die Bezirksverwaltungsbehörde hat über Anträge auf Enteignung mit Bescheid zu entscheiden. In diesem Bescheid ist auch die Höhe der Entschädigung (Abs. 8) festzusetzen.

(7) Der rechtskräftige Enteignungsbescheid ist eine öffentliche Urkunde im Sinne des § 33 Abs. 1 des Allgemeinen Grundbuchgesetzes 1955, BGBl. Nr. 39/1955, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 58/2018.

(8) Die Höhe der Entschädigung ist nach dem Verkehrswert zu ermitteln. Bei der Bewertung werden werterhöhende Investitionen nach Inkrafttreten des Landesraumordnungsplanes nicht berücksichtigt.

(9) Soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt, gelten für das Verfahren die Bestimmungen des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes - EisBEG, BGBl. Nr. 71/1984, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 111/2010.

#### **§ 5**

##### **Ballungsräume**

(1) Falls ein Ballungsraum gemäß der Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm, ABl. Nr. L 189 vom 18.07.2002 S. 12, vorliegt, hat die Landesregierung diesen bis spätestens 30. November 2008 im Landesraumordnungsplan auszuweisen.

(2) Im Sinne dieser Bestimmung ist ein Ballungsraum ein tatsächlich zusammenhängendes, sich gegebenenfalls auch über mehrere Gemeinden erstreckendes bestimmtes Gebiet mit städtischem Charakter und einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 1 000 oder mehr Einwohnerinnen und Einwohnern pro Quadratkilometer des Gemeindegebietes oder Gemeindegebietsteiles und einer insgesamt jedenfalls 100 000 Einwohnerinnen und Einwohnern übersteigenden Bevölkerungszahl.

## **§ 6**

### **Änderung des Landesraumordnungsplanes**

(1) Der Landesraumordnungsplan ist durch Verordnung der Landesregierung abzuändern, wenn dies die Vollziehung anderer Landesgesetze oder von Bundesgesetzen notwendig macht.

(2) Der Landesraumordnungsplan darf im Übrigen nur abgeändert werden, wenn sich die Planungsgrundlagen infolge Auftretens neuer Tatsachen oder Planungsabsichten wesentlich geändert haben.

(3) Für das Verfahren bei der Änderung sind die Bestimmungen des § 3 anzuwenden.

## **§ 7**

### **Wirkung des Landesraumordnungsplanes**

(1) Der Landesraumordnungsplan ist für die örtliche Raumplanung der im Planungsraum liegenden Gemeinden rechtsverbindlich.

(2) Der Landesraumordnungsplan hat weiters die Folge, dass Maßnahmen im Sinne des § 3 Abs. 1 nur zulässig sind, wenn sie dem Landesraumordnungsplan nicht widersprechen.

(3) In Vorbehaltsflächen (§ 4) dürfen nur Maßnahmen bewilligt werden, die dem Zweck des Vorbehaltes entsprechen.

(4) Entgegen der Bestimmungen der Abs. 2 und 3 nach landesgesetzlichen Vorschriften erlassene Bescheide sind mit Nichtigkeit bedroht.

## **§ 8**

### **Raumforschung**

Die Landesregierung hat für Zwecke der Raumplanung den Zustand des Raumes und seine bisherige und voraussichtlich zukünftige Entwicklung durch Untersuchung der naturgegebenen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Voraussetzungen zu erforschen.

## **§ 9**

### **Auskunftspflicht**

Die Gemeinden und andere Planungsträger, insbesondere Elektrizitäts-, Verkehrs- und Versorgungsgesellschaften sind verpflichtet, der Landesregierung über alle Umstände Auskunft zu geben, die für die Landesplanung von Bedeutung sind oder werden können, soweit dadurch nicht Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse verletzt werden.

## **§ 10**

### **Raumplanungsbeirat**

(1) Zur Beratung der Landesregierung in den Angelegenheiten der Raumplanung ist beim Amt der Burgenländischen Landesregierung ein Raumplanungsbeirat einzurichten. Dieser besteht aus zwölf Mitgliedern. Jenes Mitglied der Landesregierung, welchem die Angelegenheit der Raumplanung als Referentin oder Referent untersteht, hat den Vorsitz des Raumplanungsbeirates inne. Jenes Mitglied der Landesregierung, dem die Gemeindeaufsicht untersteht, hat die Vorsitz-Stellvertretung inne. Unterstehen die Angelegenheiten der Raumplanung und der Gemeindeaufsicht demselben Mitglied der Landesregierung oder gehören die betreffenden Regierungsmitglieder derselben politischen Partei an, obliegt die Bestellung der Vorsitz-Stellvertretung der Landesregierung. Hierbei ist so vorzugehen, dass die Vorsitz-Stellvertretung einer Person zu Teil wird, die einer in der Regierung vertretenen politischen Partei zu entnehmen ist, die nicht den Vorsitz innehat. Sind die Vorsitzende oder der Vorsitzende und deren oder dessen Stellvertretung verhindert, so führt die Landesamtsdirektorin oder der Landesamtsdirektor den Vorsitz mit Stimmrecht.

(2) Die sonstigen Mitglieder des Raumplanungsbeirates sind von der Landesregierung zu bestellen. Unter diesen müssen sich je eine Vertreterin oder ein Vertreter der Burgenländischen Landwirtschaftskammer, der Wirtschaftskammer Burgenland, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für das Burgenland, des Österreichischen Gewerkschaftsbundes - Landesexekutive Burgenland, zwei

Vertreterinnen oder Vertreter der Gemeinden und die Burgenländische Landesumweltanwältin oder der Burgenländische Landesumweltanwalt befinden. Die Gemeindevertreterinnen oder die Gemeindevertreter werden jenen Interessenvertretungen der Gemeinden (§ 95 der Burgenländischen Gemeindeordnung 2003 - Bgld. GemO 2003, LGBl. Nr. 55/2003) entnommen, die die größte und zweitgrößte Mitgliederzahl haben. Drei weitere Mitglieder sind auf Vorschlag der in der Landesregierung vertretenen politischen Parteien nach deren Stärkeverhältnis in der Landesregierung zu bestellen.

(3) Die Funktionsdauer des Raumplanungsbeirates fällt mit jener des Landtages zusammen. Die Mitglieder des Raumplanungsbeirates bleiben bis zur Bestellung des neuen Raumplanungsbeirates im Amt. Der neue Raumplanungsbeirat ist binnen drei Monaten nach der Neuwahl des Landtages zu bestellen.

(4) Für jedes Mitglied des Raumplanungsbeirates ist nach den Vorschriften des Abs. 2 ein Ersatzmitglied zu bestellen, das im Falle der Verhinderung (Abs. 5) eines Mitgliedes des Raumplanungsbeirates an dessen Stelle tritt. Abs. 7 gilt auch für Ersatzmitglieder.

(5) Die Mitglieder des Raumplanungsbeirates haben an den Sitzungen teilzunehmen. Ist ein Mitglied an der Teilnahme verhindert, so hat es dies der Vorsitzenden oder dem Vorsitzenden mitzuteilen und das gemäß Abs. 4 bestellte Ersatzmitglied unter Hinweis auf die Tagesordnung mit seiner Vertretung zu betrauen. Für ein Mitglied des Raumplanungsbeirates, welches voraussichtlich länger als sechs Monate an der Teilnahme an Sitzungen verhindert ist, ist ein neues Mitglied zu bestellen.

(6) Die Landesamtsdirektorin oder der Landesamtsdirektor ist berechtigt, an den Sitzungen des Raumplanungsbeirates mit beratender Stimme teilzunehmen. Weiters können den Sitzungen auch Sachverständige beigezogen werden.

(7) Die Mitgliedschaft beim Raumplanungsbeirat ist ehrenamtlich. Den Mitgliedern gebührt jedoch der Ersatz der notwendigen Reisekosten und eine Aufwandsentschädigung nach Maßgabe der den Mitgliedern der Landesgrundverkehrskommission zustehenden Gebühren.

## **§ 11**

### **Geschäftsordnungsbestimmungen**

(1) Der Raumplanungsbeirat ist von der Vorsitzenden oder vom Vorsitzenden bei Verhinderung derselben oder desselben von ihrer oder seiner Stellvertretung nach Bedarf schriftlich unter Bekanntgabe der Tagesordnung einzuberufen. Die Einberufung hat gegen Nachweis derart zu ergehen, dass sie spätestens sieben Tage vor der Sitzung jedem Mitglied zukommt. Wenn es die Landesregierung oder mindestens vier Mitglieder des Raumplanungsbeirates unter Angabe des Grundes schriftlich verlangen, hat die Vorsitzende oder der Vorsitzende den Raumplanungsbeirat zu einer Sitzung für einen Zeitpunkt innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung des Ersuchens einzuberufen.

(2) Der Raumplanungsbeirat ist beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß eingeladen wurden, die Vorsitzende oder der Vorsitzende oder ihre oder seine Stellvertretung oder bei deren Verhinderung die Landesamtsdirektorin oder der Landesamtsdirektor und mindestens sieben sonstige Mitglieder anwesend sind. Zu einem Beschluss ist mehr als die Hälfte der Stimmen der Anwesenden erforderlich.

(3) Über die Sitzungen des Raumplanungsbeirates ist eine Verhandlungsschrift zu führen, in welche auch die Argumente der in der Minderheit gebliebenen Mitglieder des Raumplanungsbeirates aufzunehmen sind. Die Schriftführerin oder der Schriftführer ist vom Amt der Burgenländischen Landesregierung beizustellen.

## **§ 12**

### **Aufgaben**

(1) Der Raumplanungsbeirat hat sich zu äußern über

1. den Inhalt und die Zielsetzung der Entwürfe von Entwicklungsprogrammen und des Landesraumordnungsplanes,
2. die Eignung von Örtlichen Entwicklungskonzepten und Flächenwidmungsplänen für die Genehmigung durch die Landesregierung,
3. alle von der Landesregierung zur Vorberatung übermittelten und alle sonstigen wichtigen Angelegenheiten der Raumplanung.

(2) Sofern in Angelegenheiten des Abs. 1 Z 2 die Änderung des Flächenwidmungsplanes vom Gemeinderat mit mindestens zwei Drittel der Stimmen beschlossen wurde und eine Erklärung im Sinne des § 42 Abs. 3 vorliegt, kann die Änderung des Flächenwidmungsplanes den Mitgliedern des

Raumplanungsbeirates von der Vorsitzenden oder dem Vorsitzenden auch auf schriftlichem Weg zur Kenntnis gebracht werden. Binnen zwei Wochen ab Zustellung kann jedes Mitglied des Raumplanungsbeirates bei der Vorsitzenden oder dem Vorsitzenden die Behandlung des konkreten Verfahrens in einer Sitzung gemäß § 11 Abs. 1 verlangen. Wenn dies nicht verlangt wird, gilt die Änderung des Flächenwidmungsplanes vom Beirat als zur Genehmigung empfohlen.

### **§ 13**

#### **Entwicklungsprogramm**

(1) Die Landesregierung hat durch Verordnung Entwicklungsprogramme aufzustellen.

(2) Ein Entwicklungsprogramm hat die den Gegebenheiten der Natur, den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernissen entsprechenden Zielsetzungen der planmäßigen und vorausschauenden Gesamtgestaltung des Landesgebietes oder einzelner Landesteile (Regionales Entwicklungsprogramm) festzulegen und soll die zu ihrer Erreichung erforderlichen Maßnahmen aufzeigen. Es hat auch Grundsätze der örtlichen Raumplanung zu enthalten.

(3) Soweit einzelne Ziele der überörtlichen Raumplanung vordringlich sind, können in Entwicklungsprogrammen nur jene besonderen Zielsetzungen und die zu ihrer Erreichung erforderlichen Maßnahmen festgelegt werden, die für die Entwicklung des Planungsgebietes im Sinne der Zielsetzungen der überörtlichen Raumplanung erforderlich sind, sofern dadurch die geordnete Gesamtentwicklung des Planungsgebietes nicht beeinträchtigt wird (Sektorales Entwicklungsprogramm).

(4) Bei der Ausarbeitung eines Entwicklungsprogrammes sind insbesondere die in § 1 Abs. 2 festgelegten Grundsätze und Ziele zu berücksichtigen.

(5) Bei der Aufstellung eines Entwicklungsprogrammes hat die Landesregierung auf die Planungen und die für die Raumplanung bedeutsamen Maßnahmen des Bundes, der benachbarten Bundesländer, der Gemeinden und anderer Planungsträger Bedacht zu nehmen.

(6) Bei der Aufstellung eines Entwicklungsprogrammes hat die Landesregierung die Gemeinden, deren Interessen berührt werden, die Burgenländische Landwirtschaftskammer, die Wirtschaftskammer Burgenland, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für das Burgenland und die Burgenländische Landesumweltanwältin oder den Burgenländischen Landesumweltanwalt zu hören.

(7) Der Entwurf des Entwicklungsprogrammes ist vor Beschlussfassung durch drei Monate beim Amt der Burgenländischen Landesregierung und in den Gemeinden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Verlautbarung im Landesamtsblatt und durch ortsübliche Kundmachung in den Gemeinden bekannt zu geben. Jede wahlberechtigte Landesbürgerin und jeder wahlberechtigte Landesbürger ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Erinnerungen vorzubringen. Darauf ist in der Verlautbarung und in den Kundmachungen ausdrücklich hinzuweisen.

(8) Das Entwicklungsprogramm ist vor Beschlussfassung durch die Landesregierung vom Raumplanungsbeirat zu beraten, wobei das Ergebnis des Anhörungsverfahrens und die rechtzeitig vorgebrachten Erinnerungen in die Beratungen einzubeziehen sind.

### **§ 14**

#### **Änderung des Entwicklungsprogrammes**

(1) Ein Entwicklungsprogramm ist durch Verordnung der Landesregierung abzuändern, wenn dies die Vollziehung anderer Landesgesetze oder von Bundesgesetzen notwendig macht.

(2) Ein Entwicklungsprogramm darf im Übrigen nur abgeändert werden, wenn sich die Planungsgrundlagen infolge Auftretens neuer Tatsachen oder Planungsabsichten wesentlich geändert haben.

(3) Für das Verfahren bei der Änderung sind die Bestimmungen des § 13 anzuwenden.

### **§ 15**

#### **Wirkungen des Entwicklungsprogrammes**

(1) Ein Entwicklungsprogramm ist für die örtliche Raumplanung der im Planungsraum liegenden Gemeinden rechtsverbindlich. Bewilligungen von sonstigen sich auf das Gemeindegebiet auswirkenden Maßnahmen auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften dürfen einem Entwicklungsprogramm nicht widersprechen.

(2) Unbeschadet anderer gesetzlicher Bestimmungen dürfen Maßnahmen des Landes als Träger von Privatrechten einem Entwicklungsprogramm nicht widersprechen.

## § 16

### Strategische Umweltprüfung

(1) Landesraumordnungspläne und Entwicklungsprogramme sind während der Ausarbeitung und vor ihrer Erlassung und Änderung einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn durch sie

1. der Rahmen für die künftige Genehmigung von Vorhaben nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 - UVP-G 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 80/2018, gesetzt wird oder
2. Europaschutzgebiete im Sinne des § 22b des NG 1990 erheblich beeinträchtigt werden könnten.

(2) Eine Umweltprüfung nach Abs. 1 ist nicht erforderlich, wenn es sich nur um geringfügige Änderungen dieser Pläne handelt oder die Nutzung kleiner Gebiete festgelegt wird.

(3) Landesraumordnungspläne und Entwicklungsprogramme, für die nicht bereits eine Pflicht zur Umweltprüfung nach Abs. 1 und 2 besteht, sind dann einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Diese Beurteilung (Umwelterheblichkeitsprüfung) hat auf der Grundlage der Prüfkriterien nach Anhang II der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (im Folgenden: SUP-Richtlinie), ABl. Nr. L 197 vom 21.07.2001 S. 30, zu erfolgen.

(4) Im Rahmen der Umwelterheblichkeitsprüfung nach Abs. 3 ist das Amt der Burgenländischen Landesregierung zur Frage der voraussichtlichen Erheblichkeit von Umweltauswirkungen zu konsultieren.

(5) Das Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung nach Abs. 3 ist dem Entwurf des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogrammes beizuschließen. Die Kundmachung der Auflage des Entwurfes des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogrammes hat diesfalls einen Hinweis zu enthalten, dass auch das Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung zur allgemeinen Einsicht aufliegt.

(6) Durch Verordnung der Landesregierung können jene Landesraumordnungspläne und Entwicklungsprogramme festgelegt werden, die nach Abs. 2 keiner obligatorischen Umweltprüfung (Abs. 1) bedürfen; weiters können bestimmte Arten von Landesraumordnungsplänen oder Entwicklungsprogrammen von der Pflicht zur Prüfung nach Abs. 3 ausgenommen werden. Diese Verordnung darf nur erlassen werden, wenn die davon betroffenen Pläne unter Berücksichtigung des Anhangs II der SUP-Richtlinie voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Hiezu ist das Amt der Burgenländischen Landesregierung gemäß Abs. 4 zu konsultieren.

(7) In allgemein verständlichen Erläuterungen ist zu begründen, weshalb die Voraussetzungen zur Erlassung der Verordnung nach Abs. 6 vorliegen. Die Erläuterungen sind für die Dauer der Geltung der Verordnung im Amt der Burgenländischen Landesregierung während der Amtsstunden aufzulegen. Die Landesregierung hat in der Verordnung auf die Auflage der Erläuterungen zur allgemeinen Einsicht hinzuweisen.

## § 17

### Umweltbericht

(1) Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der in den Entwurf des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogrammes aufzunehmen ist. Der Umweltbericht hat die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen, die die Durchführung des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogrammes auf die Umwelt hat, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind auch vertretbare Alternativen, die die Ziele und den geographischen Anwendungsbereich des Landesraumordnungsplanes berücksichtigen, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht muss jedenfalls die in Anhang I der SUP-Richtlinie angeführten Informationen enthalten.

(2) Der Umweltbericht hat die Angaben zu enthalten, die in vertretbarer Weise herangezogen werden können. Dabei sind der gegenwärtige Wissensstand und aktuelle Prüfmethode, Inhalt und Detaillierungsgrad des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogrammes, dessen rechtliche Stellung sowie das Ausmaß, in dem bestimmte Aspekte zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen auf den unterschiedlichen Ebenen am besten geprüft werden können, zu berücksichtigen.

(3) Zur Erlangung der in Anhang I der SUP-Richtlinie genannten Informationen können alle verfügbaren relevanten Informationen über die Umweltauswirkungen herangezogen werden, die auf anderen Ebenen oder auf Grund anderer Rechtsvorschriften erstellt wurden.

(4) Bei Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen ist das Amt der Burgenländischen Landesregierung zu konsultieren.



## **§ 18**

### **Recht auf Stellungnahme, Beteiligung der Öffentlichkeit**

(1) Der Entwurf des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogrammes ist im Rahmen des allgemeinen Auflageverfahrens auch dem Amt der Burgenländischen Landesregierung unter Einräumung einer angemessenen Frist zur Stellungnahme zu übermitteln.

(2) Während der Auflagefrist können natürliche und juristische Personen sowie deren Vereinigungen, Organisationen oder Gruppen, insbesondere auch Organisationen zur Förderung des Umweltschutzes, zum Entwurf des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogrammes sowie zum Umweltbericht Stellung nehmen. Darauf ist in der Kundmachung der Auflage des Entwurfes des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogrammes hinzuweisen.

## **§ 19**

### **Grenzüberschreitende Auswirkungen**

(1) Wenn die Durchführung eines Landesraumordnungsplanes oder eines Entwicklungsprogrammes, die der Umweltprüfung nach § 16 unterliegen, voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt eines ausländischen Staates haben wird, ist ihm der Entwurf des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogrammes vor dessen Erlassung gemeinsam mit dem Umweltbericht (§ 17) zu übermitteln. Dies gilt auch, wenn ein solcher Staat ein diesbezügliches Ersuchen stellt. Dem Staat ist eine angemessene Frist für die Mitteilung einzuräumen, ob er Konsultationen wünscht.

(2) Wenn der Staat dies nach Übermittlung der Unterlagen nach Abs. 1 innerhalb der angemessenen Frist verlangt, sind mit ihm Konsultationen zu führen über

1. die voraussichtlichen grenzüberschreitenden Auswirkungen, die die Durchführung des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogrammes auf die Umwelt hat, sowie
2. die geplanten Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung solcher Auswirkungen.

Zu Beginn der Konsultationen ist ein angemessener Zeitrahmen für deren Dauer zu vereinbaren.

(3) Sind mit einem Staat Konsultationen zu führen, sind diesem alle erforderlichen Unterlagen zu übermitteln, um sicherzustellen, dass die mit Umweltangelegenheiten befassten Behörden und Dienststellen dieses Staates, die von den durch die Durchführung des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogrammes verursachten Umweltauswirkungen betroffen sein könnten, sowie die Öffentlichkeit dieses Staates unterrichtet werden können und Gelegenheit erhalten, innerhalb einer angemessenen Frist Stellung zu nehmen.

(4) Die Abs. 1 bis 3 gelten für Mitgliedstaaten der Europäischen Union sowie Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum. Für andere Staaten gelten sie nur nach Maßgabe des Grundsatzes der Gegenseitigkeit. Besondere staatsvertragliche Regelungen bleiben unberührt.

## **§ 20**

### **Entscheidung**

(1) Bei der Erlassung des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogrammes sind insbesondere der Umweltbericht (§ 17), die abgegebenen Stellungnahmen (§ 18) und die Ergebnisse der grenzüberschreitenden Konsultationen (§ 19) zu berücksichtigen.

(2) Landesraumordnungspläne oder Entwicklungsprogramme, die auf Grund voraussichtlich erheblicher Auswirkungen auf Europaschutzgebiete einer Umweltprüfung nach § 16 zu unterziehen sind, müssen auch auf ihre Verträglichkeit mit den für das Europaschutzgebiet geltenden Erhaltungszielen geprüft werden. Der Landesraumordnungsplan oder das Entwicklungsprogramm darf nur erlassen werden, wenn das Europaschutzgebiet im Hinblick auf die Erhaltungsziele nicht beeinträchtigt wird.

(3) Abweichend von Abs. 2 können Landesraumordnungspläne oder Entwicklungsprogramme dann erlassen werden, wenn deren Durchführung aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, erforderlich ist und keine geeignete, die Erhaltungsziele des Europaschutzgebietes weniger beeinträchtigende Alternativlösung besteht. Kommt im Europaschutzgebiet ein prioritärer natürlicher Lebensraumtyp oder eine prioritäre Art vor und wird dieser Lebensraumtyp oder diese Art beeinträchtigt, so können bei der Gemeinwohlabwägung nur Erwägungen im Zusammenhang mit der Gesundheit des Menschen und der öffentlichen Sicherheit oder im Zusammenhang mit maßgeblichen günstigen Auswirkungen für die Umwelt berücksichtigt werden, andere zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses nur nach Stellungnahme der Kommission der Europäischen Union.

(4) Werden Landesraumordnungspläne oder Entwicklungsprogramme in Anwendung des Abs. 3 erlassen, so ist gleichzeitig sicherzustellen, dass alle notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden, um den Zusammenhang des europäischen Schutzgebietsnetzes („Natura 2000“) nicht zu beeinträchtigen. Die Kommission der Europäischen Union ist über die ergriffenen Ausgleichsmaßnahmen zu unterrichten.

## **§ 21**

### **Bekanntgabe**

(1) Der konsultierte Staat (§ 19) und das Amt der Burgenländischen Landesregierung sind von der Erlassung des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogrammes zu verständigen. Die Verpflichtung zur Kundmachung des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogrammes bleibt unberührt.

(2) In einer zusammenfassenden Erklärung ist darzulegen,

1. wie Umwelterwägungen in den Landesraumordnungsplan oder das Entwicklungsprogramm einbezogen wurden,
2. wie der Umweltbericht (§ 17), die abgegebenen Stellungnahmen (§ 18) und die Ergebnisse der geführten grenzüberschreitenden Konsultationen (§ 19) berücksichtigt wurden,
3. aus welchen Gründen der Landesraumordnungsplan oder das Entwicklungsprogramm nach Abwägung mit den geprüften vertretbaren Alternativen gewählt wurde und
4. welche Maßnahmen zur Überwachung (§ 22) beschlossen wurden.

Diese Erklärung ist in geeigneter Form öffentlich zugänglich zu machen.

## **§ 22**

### **Regelmäßige Überwachung**

Die Landesregierung hat zu überwachen, ob die Durchführung des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogrammes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat. Erforderlichenfalls ist der Landesraumordnungsplan oder das Entwicklungsprogramm zu ändern.

## **II. Abschnitt**

### **Örtliche Raumplanung**

## **§ 23**

### **Zuständigkeit, Beitragsleistung des Landes**

(1) Die örtliche Raumplanung obliegt den Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich und erfolgt durch Aufstellung von Örtlichen Entwicklungskonzepten, Flächenwidmungsplänen, Bebauungsplänen (Teilbaugebieten) oder Bebauungsrichtlinien.

(2) Die Landesregierung kann zu den Kosten der örtlichen Raumplanung den Gemeinden mit Rücksicht auf die Bedeutung der raumordnenden Maßnahmen und im Verhältnis zur Finanzkraft der Gemeinden Zweckzuschüsse gewähren.

## **§ 24**

### **Maßnahmen zur Baulandmobilisierung**

(1) Die Gemeinden haben im Rahmen der örtlichen Raumplanung unter Berücksichtigung der vorhandenen Baulandreserven und des abschätzbaren Baulandbedarfes von fünf bis zehn Jahren Maßnahmen zur Baulandmobilisierung zu treffen.

(2) Bei der Widmung von Bauland kann die Gemeinde eine Befristung von fünf bis zehn Jahren festlegen. Diese ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Die Gemeinde kann für unbebaute Grundstücke nach Ablauf der Frist innerhalb eines Jahres die Widmung ändern, wobei ein allfälliger Entschädigungsanspruch gemäß § 53 nicht entsteht.

(3) Die Gemeinden können im Sinne des Abs. 1 auch privatwirtschaftliche Maßnahmen setzen. Dazu zählen insbesondere

1. Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern über den Erwerb von Grundstücken zur Deckung des örtlichen Baubedarfes,
2. Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern, in denen sich die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer verpflichten, ihre Grundstücke

innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen und welche Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung eintreten,

3. Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern über die Tragung von Erschließungskosten.

In den Vereinbarungen kann festgelegt werden, dass die übernommenen Verpflichtungen auch für allfällige Rechtsnachfolger gelten.

(4) Im Interesse der Baulandmobilisierung können auch Zusammenlegungsübereinkommen abgeschlossen werden. Zusammenlegungsübereinkommen sind Verträge zwischen Gemeinde und Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern mit dem Ziel einer Verbesserung der Grundstücksstruktur im Hinblick auf eine geordnete und flächensparende Bebauung sowie einer entsprechenden Erschließung. Das Zusammenlegungsübereinkommen hat insbesondere zu enthalten:

1. das Zusammenlegungsgebiet und die Neueinteilung der Grundstücke (Zusammenlegungsplan)
2. die Zuweisung der neuen Grundstücke
3. Tragung der Kosten der Zusammenlegungsmaßnahmen
4. Tragung der Erschließungskosten.

## **§ 25**

### **Strategische Umweltprüfung**

(1) Für das Verfahren bei Aufstellung, Anpassung oder Änderung von Örtlichen Entwicklungskonzepten und Aufstellung oder Änderung von Flächenwidmungsplänen sind die §§ 16 bis 22 anzuwenden. Bei Vorliegen der dort genannten Voraussetzungen ist das Örtliche Entwicklungskonzept oder der Flächenwidmungsplan einer Umweltprüfung zu unterziehen.

(2) Soweit dem Örtlichen Entwicklungskonzept ein Landesraumordnungsplan oder ein Entwicklungsprogramm zugrunde liegt, die einer Umweltprüfung unterzogen wurden, können deren Ergebnisse zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen verwertet werden. Dabei können alle verfügbaren Informationen herangezogen werden, die bei der Prüfung des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogrammes gesammelt wurden.

(3) Eine Umweltprüfung ist für Planungen jedenfalls nicht erforderlich, wenn eine Umweltprüfung für einen Plan höherer Stufe bereits vorliegt und aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Für diese weitere Prüfung können die Ergebnisse der Umweltprüfung herangezogen werden, die für den Plan höherer Stufe durchgeführt wurde.

- (4) Zur Erlassung einer Verordnung nach § 16 Abs. 6 ist die Landesregierung zuständig.

## **§ 26**

### **Örtliches Entwicklungskonzept**

(1) Jede Gemeinde hat zur Festlegung der langfristigen, aufeinander abgestimmten Entwicklungsziele und als Grundlage für weitere Planungen durch Verordnung ein Örtliches Entwicklungskonzept aufzustellen und fortzuführen.

(2) Das Örtliche Entwicklungskonzept besteht aus dem Wortlaut der Verordnung, einem Textteil und einem Entwicklungsplan. Bei Bedarf kann die Verordnung durch planerische oder tabellarische Darstellungen ergänzt werden. Der Entwicklungsplan ist in digitaler Form vorzulegen und umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Außerdem sind schriftliche Erläuterungen, denen keine Rechtsverbindlichkeit zukommt, beizufügen. Soweit ein Widerspruch zwischen dem Textteil und dem Entwicklungsplan besteht, gilt der Textteil.

(3) Bei der Aufstellung oder Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist auf die für die örtliche Raumplanung bedeutsamen Planungen und Maßnahmen des Bundes, des Landes und benachbarter Gemeinden Bedacht zu nehmen.

(4) Das Örtliche Entwicklungskonzept bindet die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungen, begründet aber keine Rechte Dritter.

(5) Die Landesregierung hat die Form der Örtlichen Entwicklungskonzepte und die Verwendung bestimmter Planzeichen durch Verordnung zu regeln.

## **§ 27**

### **Interkommunales Örtliches Entwicklungskonzept**

(1) Gemeinden, die in einem räumlichen und funktionellen Zusammenhang stehen, können ihre Örtlichen Entwicklungskonzepte auch in Form eines Interkommunalen Örtlichen Entwicklungskonzeptes aufstellen und fortführen.

(2) Sie müssen sich in diesem Fall zu einem Gemeindeverband gemäß § 20 Bgld. GemO 2003 oder zu einer Gemeindekooperation gemäß § 22a Bgld. GemO 2003 zusammenschließen.

(3) Für die Aufstellung, Anpassung oder Änderung des Interkommunalen Örtlichen Entwicklungskonzeptes sind die Bestimmungen der §§ 29 und 30 anzuwenden.

## **§ 28**

### **Inhalt des Örtlichen Entwicklungskonzeptes**

(1) Im Örtlichen Entwicklungskonzept sind ausgehend von einer Erhebung der naturräumlichen, der wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Gegebenheiten in der Gemeinde die Ziele der örtlichen Raumplanung für einen Planungszeitraum von zehn Jahren festzulegen und die zu ihrer Erreichung erforderlichen Ziele und Maßnahmen darzustellen. Sofern, insbesondere die einzelnen in Abs. 2 aufgezählten Aspekte betreffende, Fachkonzepte vorhanden sind, sind diese zu berücksichtigen.

(2) Insbesondere sind grundsätzliche Aussagen zu treffen über

1. die Stellung der Gemeinde in der Region und die Zuweisung von überörtlichen Funktionen;
2. die abschätzbare Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung samt abschätzbarem Baulandbedarf unter Berücksichtigung des vorhandenen, nicht bebauten Baulandes;
3. die angestrebte Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der bereits bestehenden oder angestrebten funktionellen Gliederung des Gemeindegebietes, wobei eine zweckmäßige zeitliche Abfolge der Bebauung sowie die Bebauungsplanung festzulegen sind;
4. die Sicherung eines wirksamen Umweltschutzes;
5. die Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungseinrichtungen;
6. die erforderlichen kommunalen Einrichtungen sowie Einrichtungen des Gemeinbedarfes;
7. die erforderliche Ausstattung der Gemeinde mit Erholungs- und Sporteinrichtungen sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen;
8. Bereiche die von Bebauung freizuhalten sind sowie die Festlegung von Gebieten, die zur Erhaltung der freien Landschaft von Bebauung freizuhalten sind;
9. die verkehrliche Erschließung, Mobilitätsgrundsätze und -ziele und
10. mögliche interkommunale Kooperationsmöglichkeiten.

(3) In Gemeinden, in welchen die Errichtung von Einkaufszentren (§ 37) zulässig ist, sind außerdem Aussagen über Bereiche zu treffen, in denen Einkaufszentren errichtet werden können. Es können Bereiche definiert werden, in denen die Errichtung von Einkaufszentren nicht möglich sein soll.

## **§ 29**

### **Verfahren**

(1) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister hat die Absicht der Aufstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes in der Gemeinde für mindestens einen Monat ortsüblich kundzumachen und darauf hinzuweisen, dass die Erstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes geplant ist. Sofern die Gemeinde über eine solche verfügt, ist die Absicht der Aufstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes auch auf der Homepage der Gemeinde bekannt zu geben. Gleichzeitig ist das Amt der Burgenländischen Landesregierung von der beabsichtigten Aufstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes in Kenntnis zu setzen.

(2) Das Örtliche Entwicklungskonzept ist vom Gemeinderat zu beschließen. Nach erfolgtem Gemeinderatsbeschluss ist das Örtliche Entwicklungskonzept zur allgemeinen Einsicht im Gemeindeamt durch acht Wochen öffentlich aufzulegen. Die öffentliche Auflage ist durch ortsübliche Kundmachung und, sofern die Gemeinde über eine solche verfügt, auch auf der Homepage der Gemeinde bekannt zu geben. Dem Amt der Burgenländischen Landesregierung ist die öffentliche Auflage, unter Anschluss des Örtlichen Entwicklungskonzeptes samt den erforderlichen Erläuterungen, der Kundmachung und der Unterlagen betreffend den Gemeinderatsbeschluss unverzüglich mitzuteilen. Auch die angrenzenden Gemeinden sind von der Auflage zu informieren.

(3) Die im Rahmen des Verfahrens befassten Amtssachverständigen haben ihre Stellungnahmen oder Gutachten binnen acht Wochen abzugeben. Sie haben ihre Stellungnahmen oder Gutachten jedoch spätestens bis zum Ende der Auflagefrist abzugeben, wenn

1. die Kundmachung samt der in Abs. 2 genannten Unterlagen spätestens am ersten Tag der Auflage dem Amt der Burgenländischen Landesregierung übermittelt werden und
2. eine Erklärung von einem gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz 1993 - ZTG, BGBl. Nr. 156/1994, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 50/2016, Befugten des einschlägigen Fachbereiches angeschlossen ist, in der dieser mit seiner Unterschrift bestätigt, dass folgende Kriterien, welche zu einer Versagung der Genehmigung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes gemäß Abs. 9 führen können, sorgfältig und ordnungsgemäß überprüft wurden:
  - a) Vorliegen von Widersprüchen zu den Bestimmungen dieses Gesetzes, dem Landesraumordnungsplan oder einem Entwicklungsprogramm,
  - b) Verletzung von überörtlichen Interessen, insbesondere solcher des Umweltschutzes und des Schutzes des Landschafts- und Ortsbildes,
  - c) Verhinderung oder Beeinträchtigung einer im überörtlichen Interesse liegenden Entwicklung der Gemeinde oder ihrer Nachbargemeinde.

(4) Innerhalb der Auflagefrist sind alle Gemeindebewohnerinnen und Gemeindebewohner, sonstige Eigentümerinnen und Eigentümer von innerhalb der Gemeinde gelegenen Grundstücken, natürliche und juristische Personen, die ein berechtigtes wirtschaftliches oder soziales Interesse glaubhaft machen können, und Vertreterinnen und Vertreter von Nachbargemeinden berechtigt, begründete schriftliche Erinnerungen vorzubringen. Auf die Bestimmungen dieses Absatzes ist in der Kundmachung (Abs. 2) ausdrücklich hinzuweisen.

(5) Sofern nach Ablauf der Frist zur Stellungnahme gemäß Abs. 3 Bedenken geäußert werden oder während der öffentlichen Auflage Erinnerungen gemäß Abs. 4 einlangen oder sonstige Änderungen vorgenommen werden sollen, hat die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister nach Abschluss der öffentlichen Auflage das Örtliche Entwicklungskonzept mit den eingelangten Stellungnahmen gemäß Abs. 3 oder Erinnerungen gemäß Abs. 4 dem Gemeinderat zur nochmaligen Beschlussfassung vorzulegen. Die während der öffentlichen Auflage eingelangten Erinnerungen sind in die Beratungen einzubeziehen.

(6) Wird das Örtliche Entwicklungskonzept nach Ablauf der öffentlichen Auflage auf Grund von Stellungnahmen gemäß Abs. 3 oder Erinnerungen gemäß Abs. 4 geändert, so ist dieses neuerlich entsprechend Abs. 2 und 4 durch zwei Wochen aufzulegen. Die Verständigung der Nachbargemeinden kann unterbleiben, wenn ihre örtlichen Raumordnungsinteressen durch die Änderungen nicht berührt werden.

(7) Das vom Gemeinderat erlassene Örtliche Entwicklungskonzept und die erforderlichen Erläuterungen sind sodann in zweifacher Ausfertigung der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen. Diesen Unterlagen sind die eingelangten Erinnerungen und, im Falle einer nochmaligen Beschlussfassung des Gemeinderates, die Unterlagen betreffend diesen Gemeinderatsbeschluss anzuschließen.

(8) Die Landesregierung entscheidet nach Anhörung des Raumplanungsbeirates über die Genehmigung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

(9) Die Genehmigung ist mit Bescheid zu versagen, wenn das Örtliche Entwicklungskonzept

1. den Bestimmungen dieses Gesetzes, dem Landesraumordnungsplan oder dem Entwicklungsprogramm widerspricht oder sonst rechtswidrig ist oder
2. überörtliche Interessen, insbesondere solche des Umweltschutzes und des Schutzes des Landschafts- oder Ortsbildes, verletzt oder
3. eine im überörtlichen Interesse liegende Entwicklung der Gemeinde oder ihrer Nachbargemeinde verhindert oder beeinträchtigt oder
4. einen von der Gemeinde zu bestreitenden finanziellen Aufwand erfordern würde, wodurch die Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung des Haushaltsgleichgewichtes verhindert oder die ordnungsgemäße Erfüllung der der Gemeinde gesetzmäßig obliegenden Aufgaben oder ihrer privatrechtlichen Verpflichtungen gefährdet würden.

(10) Im Falle der beabsichtigten Versagung der Genehmigung ist der Gemeinde dieser Umstand mitzuteilen und ihr Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer mit mindestens acht Wochen festzusetzenden Frist zu geben.

(11) Die Genehmigung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgt mit Bescheid der Landesregierung. Die erfolgte Genehmigung ist im Landesamtsblatt für das Burgenland kundzumachen.

(12) Innerhalb von zwei Wochen nach Einlangen des genehmigten Örtlichen Entwicklungskonzeptes hat die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister dieses nach den Bestimmungen des § 82 der Bgld. GemO 2003 bzw. des § 80 des Eisenstädter Stadtrechtes 2003 – EisStR 2003, LGBl. Nr. 56/2003, bzw. des § 79 des Ruster Stadtrechtes 2003 – Ruster StR 2003, LGBl. Nr. 57/2003 kundzumachen. Das Örtliche Entwicklungskonzept tritt mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

(13) Das rechtswirksame Örtliche Entwicklungskonzept ist im Gemeindeamt (Magistrat) der allgemeinen Einsicht während der Amtsstunden zugänglich zu halten.

## **§ 30**

### **Anpassung und Abänderung**

(1) Das Örtliche Entwicklungskonzept umfasst einen Planungszeitraum von zehn Jahren.

(2) Der Gemeinderat hat spätestens bis zum Ablauf des zehnten Jahres nach Inkrafttreten des Örtlichen Entwicklungskonzeptes zu prüfen, ob eine Anpassung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes erforderlich ist. Falls eine Anpassung erforderlich ist, hat er diese unverzüglich vorzunehmen.

(3) Kommt der Gemeinderat zu dem Schluss, dass eine Anpassung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes nicht erforderlich ist, hat er den begründeten Beschluss mit der Niederschrift an die Landesregierung zu übermitteln. Kommt die Landesregierung zu dem Schluss, dass entgegen der Meinung des Gemeinderates eine Anpassung erforderlich ist, hat sie die Gemeinde zur Einleitung eines entsprechenden Verfahrens gemäß Abs. 6 aufzufordern.

(4) Das Örtliche Entwicklungskonzept ist ungeachtet der Frist zur Anpassung jedenfalls abzuändern, wenn dies infolge

1. der Aufstellung oder Abänderung des Landesraumordnungsplanes oder von Entwicklungsprogrammen,
2. der Vollziehung von Landes- oder Bundesgesetzen oder
3. übergeordneter Planungen und Maßnahmen, die unmittelbare, wesentliche Auswirkungen auf die Planungsgrundlagen der Gemeinde aufweisen,

notwendig wird.

(5) Darüber hinaus kann das Örtliche Entwicklungskonzept infolge Auftretens neuer Tatsachen oder Planungsabsichten, die eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen der Gemeinde bedingen, abgeändert werden.

(6) Für die Anpassung gemäß Abs. 2 sowie die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes gemäß Abs. 4 und 5 sind die Bestimmungen gemäß § 29 Abs. 2 bis 12 anzuwenden. Im Falle einer Änderung gemäß Abs. 4 und 5 ist die Landesregierung vor Einleitung des Verfahrens unter Bekanntgabe der Änderungsgründe in Kenntnis zu setzen.

(7) Kommt die Gemeinde der fristgerechten Anpassung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, der Aufforderung zur Anpassung oder der Abänderung gemäß Abs. 4 nicht nach oder wurde der Anpassung oder Abänderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes die aufsichtsbehördliche Genehmigung versagt, dürfen weitere Änderungen des Flächenwidmungsplanes nicht vorgenommen werden. Ausgenommen davon sind Änderungen des Flächenwidmungsplanes, die zur Schaffung eines für ein konkretes Bauvorhaben ausreichend großen Bauplatzes erforderlich sind, sofern die betreffende Grundfläche bereits größtenteils als Bauland gewidmet war.

## **§ 31**

### **Flächenwidmungsplan**

(1) Der Flächenwidmungsplan hat das Gemeindegebiet entsprechend den Gegebenheiten der Natur und unter Berücksichtigung der abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung der Gemeinde räumlich zu gliedern und Widmungsarten festzulegen.

(2) Bei der Aufstellung eines Flächenwidmungsplanes ist auf für die örtliche Raumplanung bedeutsame Maßnahmen des Bundes, des Landes und benachbarter Gemeinden Bedacht zu nehmen. Bei Bedachtnahme auf Maßnahmen des Landes sind insbesondere die sich aus § 1 ergebenden überörtlichen Interessen zu berücksichtigen.

(3) Der Flächenwidmungsplan besteht aus dem Wortlaut der Verordnung und der grafischen Darstellung. Die grafische Darstellung ist in digitaler Form vorzulegen. Außerdem sind schriftliche Erläuterungen, denen keine Rechtsverbindlichkeit zukommt, beizufügen.

(4) Die Landesregierung hat die Form der Flächenwidmungspläne und die Verwendung bestimmter Planzeichen durch Verordnung zu regeln.

## **§ 32**

### **Inhalt des Flächenwidmungsplanes**

(1) Im Flächenwidmungsplan sind die Widmungsarten Bauland, Verkehrsflächen und Grünflächen festzulegen. Nach Bedarf können auch Vorbehaltsflächen (§ 41) ausgewiesen werden.

(2) Die gemäß Abs. 1 gewidmeten Flächen sind so festzulegen, dass nach Möglichkeit eine funktionelle Gliederung des Gemeindegebietes erreicht und eine Beeinträchtigung der Bevölkerung, insbesondere durch Lärm, Abwässer, Verunreinigung der Luft und dergleichen tunlichst vermieden wird.

(3) Im Flächenwidmungsplan sind kenntlich zu machen

1. jene Flächen, die durch rechtswirksame Planungen und Maßnahmen übergeordneter Stellen besonders gewidmet sind (zB Eisenbahnen, Flugplätze, Bundes- und Landesstraßen, Ver- und Entsorgungsanlagen von überörtlicher Bedeutung, öffentliche Gewässer);
2. jene Flächen, für die auf Grund von Bundes- oder Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen öffentlich-rechtlicher Natur bestehen (zB Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, Objekte unter Denkmalschutz, Schutz- und Bannwälder, Schutzgebiete nach dem Wasserrechtsgesetz, Überschwemmungsgebiete, Sicherheitszonen der Flugplätze, Gefährdungs- und Feuerbereiche von Eisenbahnen, Gefährdungsbereiche von Schieß- und Sprengmittelanlagen, Schutzstreifen für ober- oder unterirdische Leitungen).

(4) Fällt der Grund der Kenntlichmachung weg, ist eine Löschung im Flächenwidmungsplan durchzuführen und erforderlichenfalls eine Widmungsart festzulegen.

(5) Im Flächenwidmungsplan ist darauf Bedacht zu nehmen, dass zwischen den unter den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG, ABl. Nr. L 197 vom 24.07.2012 S. 1, fallenden Betrieben einerseits, und

1. Bauland im Sinne des § 33,
2. Verkehrsflächen im Sinne des § 39,
3. Grünflächen im Sinne des § 40 und
4. Vorbehaltsflächen im Sinne des § 41

ein angemessener Schutzabstand gewahrt bleibt.

## **§ 33**

### **Bauland**

(1) Als Bauland sind nur solche Flächen vorzusehen, die sich auf Grund natürlicher Voraussetzungen für die Bebauung eignen und den voraussichtlichen Baulandbedarf der Gemeinde zu decken imstande sind. Gebiete, deren Erschließung unwirtschaftliche Aufwendungen für die Wasserversorgung, die Abwässerbeseitigung, die Stromversorgung oder für den Verkehr erforderlich machen würde oder die sich wegen der Grundwasserverhältnisse, der Bodenverhältnisse oder der Hochwassergefahr für die Bebauung nicht eignen, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden.

(2) Innerhalb des Baulandes können Flächen, deren widmungsgemäßer Verwendung zur Zeit der Planerstellung wegen mangelnder Erschließung öffentliche Interessen entgegenstehen, als Aufschließungsgebiete gekennzeichnet und, wenn eine bestimmte zeitliche Reihenfolge der Erschließung zweckmäßig ist, in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden. Mängel in der Grundstücksstruktur, die einer geordneten und flächensparenden Bebauung und entsprechenden Erschließung entgegenstehen, sind durch Zusammenlegungsübereinkommen (§ 24 Abs. 4) zu beseitigen.

(3) Im Bauland sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit Wohngebiete, Dorfgebiete, Geschäftsgebiete, Industriegebiete, Betriebsgebiete, gemischte Baugebiete, Baugebiete für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen, Sondergebiete und Baugebiete für förderbaren Wohnbau gesondert auszuweisen.

1. Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen (wie zB Garagen, Gartenhäuschen) bestimmt sind. Darüber hinaus sind
  - a) Einrichtungen und Betriebe, die der täglichen Versorgung und den wesentlichen sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Wohngebietes dienen (wie zB Bauten des Einzelhandels und Dienstleistungsgewerbes, Kindergärten, Kirchen, Schulen) und

- b) Räumlichkeiten für Büros ohne angeschlossene Betriebsanlage und Räumlichkeiten für personenbezogene Dienstleistungen, solange der überwiegende Verwendungszweck der im funktionellen Zusammenhang stehenden Bauwerke in der Wohnnutzung liegt, zulässig, sofern diese keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarinnen und Nachbarn oder übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen.
2. Als Dorfgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vornehmlich für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren und Nutztieren zur Deckung des Eigenbedarfes hinausgeht, im Übrigen aber für Gebäude bestimmt sind, die den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Dorfgebietes dienen (Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen, Gebäude für gewerbliche Kleinbetriebe, Gebäude für den Tourismus, öffentliche Gebäude usw.) und sich dem Charakter eines Dorfes anpassen.
  3. Als Geschäftsgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vorwiegend für öffentliche Bauten, Verwaltungsgebäude, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, für Gebäude und Einrichtungen des Tourismus, für Versammlungs- und Vergnügungsstätten, im Übrigen aber für Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen bestimmt sind.
  4. Als Industriegebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Betriebsgebäude und betriebliche Anlagen, im Übrigen aber für die dazugehörigen Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie für den Betrieb notwendige Wohngebäude und Einrichtungen bestimmt sind. In Industriegebieten können Zonen ausgewiesen werden, die ausschließlich für Betriebe oder einzelne Arten von Betrieben bestimmt sind, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG, ABl. Nr. L 197 vom 24.07.2012 S. 1, fallen.
  5. Als Betriebsgebiete sind solche Flächen vorzusehen, in denen nur gewerbliche Betriebsanlagen sowie die betriebsnotwendigen Verwaltungs- und Wohngebäude und Lagerplätze errichtet werden dürfen, die keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Beeinträchtigung oder Belästigung der Nachbarinnen und Nachbarn verursachen.
  6. Als gemischte Baugebiete sind solche Flächen vorzusehen, auf denen
    - a) Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen und
    - b) sonstige Gebäude und Betriebsanlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung dienen und keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarinnen und Nachbarn oder eine übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen,
 errichtet werden dürfen. Im Falle der Erweiterung bestehender Gebäude und Betriebsanlagen im Sinne des lit. b, kann von der Voraussetzung, dass diese überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung zu dienen haben, abgesehen werden, sofern sie auch nach der Erweiterung keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarinnen und Nachbarn oder eine übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen.
  7. Als Baugebiete für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen sind solche Flächen vorzusehen, auf denen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für die Erholung der ansässigen Bevölkerung oder Dritter errichtet werden können, wie Ferienwohnhäuser, Feriensiedlungen (Feriendörfer), Ferienzentren, Wochenendhäuser, Ferienheime, Kuranstalten, Bäder, zugehörige Versorgungseinheiten usw. Dabei ist zu unterscheiden zwischen
    - a) Baugebieten, in denen ausschließlich Nutzungen im Zusammenhang mit auf Gewinnerzielung ausgerichteten Tourismus zulässig sind,
    - b) Baugebieten, in denen neben auf Gewinnerzielung ausgerichteten Tourismuseinrichtungen auch Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die der Erholungs- oder Freizeitnutzung dienen, und
    - c) Baugebieten, die zusätzlich zu den vorangegangenen Nutzungen auch eine Wohnnutzung in Form eines Hauptwohnsitzes in baulich eingeschränkter Form zulassen.
 Bei der Festlegung von Baugebieten für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen ist die jeweilige Nutzungsart gemäß lit. a bis c auszuweisen. Die Landesregierung kann mittels Verordnung Gebiete festlegen, in denen insbesondere unter Berücksichtigung der überörtlichen und örtlichen Funktion dieser Gebiete, einzelne Nutzungsarten gemäß lit. a bis c ausgeschlossen werden. Die Landesregierung kann weiters mittels Verordnung für Gebiete im Sinne des lit. c,



insbesondere unter Berücksichtigung überörtlicher Interessen, Einzelheiten der Bebauung gemäß § 47 Abs. 1 Z 3 bis 7 und Abs. 2 Z 1 und 2, regeln.

8. Als Sondergebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Bauten bestimmt sind, die sich nach der Art oder den Umständen des jeweiligen Bauvorhabens oder im Hinblick auf die gewachsene Bebauungsstruktur nicht unter Z 1 bis 7 und 9 einordnen lassen oder die einer besonderen Standortsicherung bedürfen, wie Erstaufnahmestellen im Sinne von § 4 BFA-Einrichtungsgesetz, BGBl. I Nr. 87/2012, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 56/2018, Kasernen, allgemeine Krankenanstalten, Klöster, Burgen und Schlösser. Bei der Festlegung von Sondergebieten ist der jeweilige Verwendungszweck auszuweisen.
9. Als Baugebiete für förderbaren Wohnbau sind solche Flächen vorzusehen, auf denen nur förderbare Wohnbauten gemäß § 3 Z 2 und 3 Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz 2018 - Bgl. WFG 2018, LGBl. Nr. 69/2018, von gemeinnützigen Einrichtungen gemäß § 13 Abs. 1 Z 3 Bgl. WFG 2018 errichtet werden dürfen. Darüber hinaus sind
  - a) Einrichtungen, die dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bevölkerung des Baugebietes für förderbaren Wohnbau, zu decken und
  - b) Räumlichkeiten für Büros ohne angeschlossene Betriebsanlage und Räumlichkeiten für personenbezogene Dienstleistungen, solange der überwiegende Verwendungszweck der im funktionellen Zusammenhang stehenden Bauwerke in der Wohnnutzung liegt, zulässig, sofern diese keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarinnen und Nachbarn oder übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen.

(4) Einzelhandelsbetriebe, die Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfes auf einer Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup> vertreiben, sind, unbeschadet der sonstigen Voraussetzungen des Abs. 3, im Wohngebiet, Dorfgebiet, Geschäftsgebiet, Betriebsgebiet, gemischten Baugebiet, Baugebiet für Erholungs- und Tourismuseinrichtungen und Baugebiet für förderbaren Wohnbau nur widmungskonform, sofern sie im örtlichen oder funktionellen Zusammenhang mit einem Ortsgebiet mit zusammenhängender Bebauung situiert sind.

## **§ 34**

### **Ferienwohnhäuser, Feriensiedlungen, Ferienzentren**

- (1) Als Ferienwohnhaus ist ein Gebäude anzusehen, das mehr als drei geschlossene Wohneinheiten oder eine Wohnnutzfläche von mehr als 300 m<sup>2</sup> umfasst, die
  1. nach Lage, Ausgestaltung oder Rechtsträger überwiegend nicht der dauernden Wohnversorgung der ortsansässigen Bevölkerung dienen,
  2. neben einem Hauptwohnsitz nur vorübergehend benützt werden und
  3. nicht unmittelbar zu einem Gastgewerbebetrieb gehören.
- (2) Als Feriensiedlung (Feriendorf) sind Gruppen von Gebäuden mit einer oder mehreren Wohneinheiten anzusehen, die
  1. nach Lage, Ausgestaltung oder Rechtsträger überwiegend nicht der dauernden Wohnversorgung der ortsansässigen Bevölkerung dienen,
  2. neben einem Hauptwohnsitz nur vorübergehend benützt werden und
  3. nicht unmittelbar zu einem Gastgewerbebetrieb gehören.
- (3) Als Ferienzentrum ist eine Anlage anzusehen, die aus Wohnstätten, wie zB Ferienwohnhäusern oder Feriensiedlungen (Feriendörfer) in Verbindung mit sonstigen Freizeiteinrichtungen besteht.

## **§ 35**

### **Errichtung von Ferienwohnhäusern, Feriensiedlungen, Ferienzentren und baulich eingeschränkte Wohnnutzung**

(1) Die Bewilligung der Errichtung oder Änderung von Ferienwohnhäusern, Feriensiedlungen (Feriendörfer), Ferienzentren oder Baulichkeiten für baulich eingeschränkte Wohnnutzung in Form eines Hauptwohnsitzes gemäß § 33 Abs. 3 Z 7 lit. c ist nur zulässig, wenn die für die Errichtung vorgesehenen Flächen im Flächenwidmungsplan gemäß § 33 Abs. 3 Z 7 lit. a bis c ausgewiesen sind und ein rechtswirksamer Bebauungsplan (Teilbepauungsplan) besteht.

(2) Ferienwohnhäuser, Feriensiedlungen (Feriendörfer), Ferienzentren oder Baulichkeiten für baulich eingeschränkte Wohnnutzung in Form eines Hauptwohnsitzes gemäß § 33 Abs. 3 Z 7 lit. c dürfen

nur errichtet werden, wenn die für die Errichtung vorgesehenen Flächen im Flächenwidmungsplan gemäß § 33 Abs. 3 Z 7 lit. a bis c ausgewiesen sind und ein rechtswirksamer Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) besteht.

### **§ 36**

#### **Widmung von Baugebieten für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen und baulich eingeschränkte Wohnnutzung**

Als Baugebiete für Ferienwohnhäuser, Feriensiedlungen (Feriendörfer) und Ferienzentren sowie Baugebiete für baulich eingeschränkte Wohnnutzung in Form eines Hauptwohnsitzes im Sinne des § 33 Abs. 3 Z 7 lit. c dürfen - unbeschadet der sonstigen Bestimmungen dieses Gesetzes - nur solche Flächen gewidmet werden,

1. die an bebautes Ortsgebiet anschließen oder diesem in wirtschaftlicher, kultureller oder sozialer Hinsicht zugeordnet werden können,
2. deren widmungsgemäße Verwendung erwarten lässt, dass bestehende Einrichtungen für die Wasser- und Energieversorgung, Abwasserbeseitigung, Abwasserreinigung und Verkehrerschließung besser ausgelastet werden oder deren Ausbau der Gemeinde selbst keine gegenüber dem bisherigen Erschließungsaufwand - abgestellt auf die Wertverhältnisse im Planungszeitpunkt - wesentlich höheren Kosten pro Wohneinheit verursacht und
3. deren widmungsgemäße Verwendung keine übermäßige Belastung des Naturhaushaltes sowie keine grobe Störung des Landschafts- und Ortsbildes nach sich zieht.

### **§ 37**

#### **Einkaufszentren**

(1) Einkaufszentren im Sinne dieses Gesetzes sind für den überörtlichen Bedarf bestimmte Handelsbetriebe samt den damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungseinrichtungen, in denen auf einer wirtschaftlich, baulich oder funktionell zusammenhängenden Verkaufsfläche

1. ab 800 m<sup>2</sup> Güter verschiedener Warengruppen oder
2. ab 800 m<sup>2</sup> Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfes

angeboten werden. Zur Verkaufsfläche gehören die Flächen aller Räume, die für die Kunden bestimmt und zugänglich sind, ausgenommen Stiegenhäuser, Gänge, Hausflure, Sanitär-, Sozial- und Lagerräume und Technikräume.

(2) Die Errichtung von Einkaufszentren gemäß Abs. 1 Z 1 ist nach Maßgabe der folgenden Absätze nur zulässig

1. in Orten, die Zentren mit einem Schwerpunktangebot an öffentlichen und privaten Dienst- und Versorgungsleistungen sowie Bildungs- und Kulturangeboten mit überörtlicher Reichweite bilden, wobei zwischen überregionalen, regionalen und kleinregionalen Zentren zu unterscheiden ist,
2. in Orten, die über überdurchschnittlich gute Standortvoraussetzungen und -potentiale für zukunftsorientierte und qualifizierte Betriebsansiedlungen, Betriebserweiterungen und Betriebsverlagerungen mit überregionaler Bedeutung verfügen und
3. in Orten, die insbesondere unter Berücksichtigung der besonderen Wirtschafts-, Versorgungs- und Tourismusfunktion durch Verordnung der Landesregierung als Einkaufsorte festgelegt werden.

Orte im Sinne der Z 1 und 2 sind mit Verordnung der Landesregierung gemäß § 12 festzulegen.

(3) Die Errichtung von Einkaufszentren gemäß Abs. 1 Z 2 ist nach Maßgabe der folgenden Absätze nur zulässig

1. in Orten, die Zentren mit einem Schwerpunktangebot an öffentlichen und privaten Dienst- und Versorgungsleistungen sowie Bildungs- und Kulturangeboten mit überörtlicher Reichweite bilden, wobei zwischen überregionalen, regionalen und kleinregionalen Zentren zu unterscheiden ist,
2. in Orten, die insbesondere unter Berücksichtigung der besonderen Wirtschafts-, Versorgungs- und Tourismusfunktion durch Verordnung der Landesregierung als Einkaufsorte festgelegt werden.

Orte im Sinne der Z 1 sind mit Verordnung der Landesregierung gemäß § 12 festzulegen.

(4) Die Errichtung, wesentliche Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren sowie die Verwendung eines bestehenden Gebäudes als Einkaufszentrum im Sinne des Abs. 1 bedarf - unbe-

schadet der nach anderen gesetzlichen Vorschriften erforderlichen Bewilligungen - einer Bewilligung der Bezirksverwaltungsbehörde. Dem Ansuchen sind Einreichpläne (Lageplan mit Parkplatzgestaltung, Grundriss, Ansichten), Projektbeschreibung samt Branchenmix und ein Gestaltungskonzept betreffend der Außenanlagen in dreifacher Ausfertigung anzuschließen. Bei Einkaufszentren über 4 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist überdies eine Untersuchung auf fachlicher Grundlage über die abschätzbaren Auswirkungen auf die Raumstruktur vorzulegen (Raumverträglichkeitsprüfung).

(5) Die Bewilligung ist - erforderlichenfalls unter Vorschreibung von Auflagen oder Bedingungen - mit Bescheid zu erteilen, wenn

1. die für die Errichtung vorgesehenen Flächen für Einkaufszentren gemäß Abs. 1 Z 1 als Bauland-Geschäftsgebiet oder Bauland-Betriebsgebiet ausgewiesen sind und es sich um einen Standort im Sinne des Abs. 2 handelt,
2. die für die Errichtung vorgesehenen Flächen für Einkaufszentren gemäß Abs. 1 Z 2 als Bauland-Geschäftsgebiet, Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-gemischtes Baugebiet ausgewiesen sind und es sich um einen Standort im Sinne des Abs. 3 handelt,
3. es sich um einen im Örtlichen Entwicklungskonzept der Standortgemeinde ausgewiesenen Standort für Einkaufszentren handelt,
4. eine geeignete Verkehrserschließung vorhanden ist und eine Überlastung der Verkehrsinfrastruktur vermieden wird,
5. im Hinblick auf das vorgelegte Gestaltungskonzept eine grobe Störung des Orts- und Landschaftsbildes, sowie im Hinblick auf die Eingliederung in die Umgebung generell eine grobe Störung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu befürchten ist,
6. überörtliche Interessen der Energieversorgung nicht beeinträchtigt werden,
7. sonstige Interessen der überörtlichen Raumplanung nicht beeinträchtigt werden,
8. die Verkaufsfläche für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs für das beantragte Einkaufszentrum
  - a) in Orten, die überregionale Zentren mit einem Schwerpunktangebot an öffentlichen und privaten Dienst- und Versorgungsleistungen sowie Bildungs- und Kulturangeboten mit überörtlicher Reichweite bilden, nicht mehr als 1 300 m<sup>2</sup>,
  - b) in Orten, die regionale Zentren mit einem Schwerpunktangebot an öffentlichen und privaten Dienst- und Versorgungsleistungen sowie Bildungs- und Kulturangeboten mit überörtlicher Reichweite bilden und in Orten, die über überdurchschnittlich gute Standortvoraussetzungen und -potentiale für zukunftsorientierte und qualifizierte Betriebsansiedlungen, Betriebserweiterungen und Betriebsverlagerungen mit überregionaler Bedeutung verfügen, nicht mehr als 1 100 m<sup>2</sup>,
  - c) in Orten, die kleinregionale Zentren mit einem Schwerpunktangebot an öffentlichen und privaten Dienst- und Versorgungsleistungen sowie Bildungs- und Kulturangeboten mit überörtlicher Reichweite bilden und Orten gemäß Abs. 2 Z 3 und Abs. 3 Z 2, nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> beträgt.

Darüber hinaus ist in Orten gemäß Abs. 2 und 3 innerhalb oder im unmittelbaren Anschluss an ein Ortsgebiet mit zusammenhängender Bebauung eine Verkaufsfläche von bis zu 1 300 m<sup>2</sup> zulässig, sofern ein entsprechendes Einzugsgebiet des beantragten Einkaufszentrums nachgewiesen wird. Bei der Beurteilung des Vorliegens eines Ortsgebietes mit zusammenhängender Bebauung sind isoliert liegende Flächen gemäß § 33 Abs. 3 Z 7 nicht zu berücksichtigen.

9. für je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mindestens sechs Stellplätze für Kraftfahrzeuge und mindestens zwei Stellplätze für Fahrräder in einem räumlichen und funktionellen Naheverhältnis zum Einkaufszentrum vorgesehen sind.

(6) In geschlossenen Siedlungsgebieten (zB im Flächenwidmungsplan ausgewiesener Stadt- oder Ortskern), Fußgängerzonen und ähnlichen berücksichtigungswürdigen Baugebieten kann vom Widmungserfordernis gemäß Abs. 5 Z 2, von der Verkaufsflächenobergrenze gemäß Abs. 5 Z 8 und vom Stellplatzerfordernis gemäß Abs. 5 Z 9 abgegangen werden.

(7) Parteistellung im Bewilligungsverfahren haben die Burgenländische Landesumweltanwaltschaft gemäß § 3 des Gesetzes über die Burgenländische Landesumweltanwaltschaft - Bgld. L-UAG, LGBl. Nr. 78/2002, und die Landesregierung. Die Landesregierung ist berechtigt, die Interessen der überörtlichen Raumordnung als subjektives Recht im Verfahren geltend zu machen, Rechtsmittel zu ergreifen und Revision an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben. Davon wird eine allfällige Parteistellung der Landesregierung als Träger von Privatreechten nicht beeinträchtigt.

(8) Im Bewilligungsverfahren ist der Standortgemeinde durch Übermittlung der Einreichunterlagen gemäß Abs. 3 Gelegenheit zu geben, binnen sechs Wochen Stellung zu nehmen. Die Wirtschaftskammer Burgenland und die Kammer für Arbeiter und Angestellte für das Burgenland sind gleichzeitig von der jeweiligen Einleitung eines Bewilligungsverfahrens in Kenntnis zu setzen.

(9) Die Bewilligung erlischt, wenn

1. das Bauvorhaben nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Bewilligung begonnen wird oder
2. das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Durchführung fertiggestellt wird.

Eine Fristverlängerung kann in begründeten Fällen gewährt werden. Wird gegen die Bewilligung Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof erhoben, ist der Fristenlauf bis zur Entscheidung darüber unterbrochen.

## **§ 38**

### **Strafbestimmung**

Eine Verwaltungsübertretung begeht und ist mit Geldstrafe bis zu 7 300 Euro zu bestrafen, wer

1. entgegen § 37 Abs. 4 ein Einkaufszentrum ohne Bewilligung errichtet, wesentlich erweitert, wesentlich ändert oder ein bestehendes Gebäude als Einkaufszentrum verwendet und diesen rechtswidrigen Zustand aufrecht erhält,
2. die in der Bewilligung gemäß § 37 Abs. 5 vorgeschriebenen Auflagen nicht erfüllt oder sonst von der Bewilligung abweicht und diesen rechtswidrigen Zustand aufrecht erhält.

## **§ 39**

### **Verkehrsflächen**

Als Verkehrsflächen sind solche Flächen vorzusehen, die der Abwicklung des Verkehrs oder der Aufschließung des Baulandes und des Grünlandes dienen. Dazu gehören auch die für die Erhaltung und den Schutz der Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen erforderlichen Flächen.

## **§ 40**

### **Grünflächen**

(1) Alle Flächen, die nicht als Bauland, Verkehrsfläche oder Vorbehaltsfläche gewidmet sind, sind Grünflächen.

(2) Grünflächen nicht landwirtschaftlicher Nutzung sind im Flächenwidmungsplan entsprechend ihrer Verwendung gesondert auszuweisen.

(3) Im Flächenwidmungsplan sind weiters gesondert auszuweisen:

1. landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, auf denen landwirtschaftliche Gebäude und landwirtschaftliche Bauwerke mit Überdachung errichtet werden;
2. landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, auf denen bestehende landwirtschaftliche Gebäude oder bestehende landwirtschaftliche Bauwerke mit Überdachung erweitert oder einer anderen landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden;
3. Grünflächen, auf denen bestehende nicht landwirtschaftliche Gebäude oder bestehende nicht landwirtschaftliche Bauwerke mit Überdachung einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Von dieser gesonderten Ausweisungspflicht sind geringfügige Bauvorhaben im Sinne des § 16 Abs. 1 Burgenländisches Baugesetz 1997 - Bgld. BauG, LGBl. Nr. 10/1998, ausgenommen.

(4) Im Fall der gesonderten Ausweisung von Grünflächen gemäß Abs. 2 und 3 kann die Gemeinde eine Befristung für einen Zeitraum von fünf bis zehn Jahren festlegen. Die Befristung ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Die Gemeinde kann für den Fall, dass nach Ablauf der Frist eine der gesonderten Ausweisung entsprechende Nutzung nicht oder nicht mehr vorliegt, die gesonderte Ausweisung aufheben, wobei ein allfälliger Entschädigungsanspruch gemäß § 53 nicht besteht.

## **§ 41**

### **Vorbehaltsflächen**

(1) Im Flächenwidmungsplan können zur Sicherung der allgemeinen Interessen der Bevölkerung

1. für Maßnahmen im Sinne des § 3 Abs. 1,
2. für Verkehrsflächen sowie

3. für die Errichtung von öffentlichen Bauten und sonstigen standortbedingten Einrichtungen und Anlagen, wie Amtshäuser, Kirchen, Schulen, Kindergärten und dgl.

Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden.

(2) Die durch die Ausweisung einer Vorbehaltsfläche Begünstigten oder die Gemeinde haben innerhalb von fünf Jahren nach dem Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes das Eigentum an der Vorbehaltsfläche oder ein dingliches Recht zur Nutzung dieser zu erwerben oder, wenn der Verkauf oder die Begründung eines dinglichen Nutzungsrechtes durch die Eigentümerin oder den Eigentümer abgelehnt oder eine Einigung über das Entgelt nicht erzielt wird, einen Antrag auf Enteignung zu stellen.

(3) Erwerben die Begünstigten oder die Gemeinde innerhalb dieser Frist (Abs. 2) die Vorbehaltsfläche nicht und wird auch kein Antrag auf Enteignung innerhalb dieser Frist gestellt, dann ist über Antrag der Eigentümerin oder des Eigentümers der Vorbehalt durch Änderung des Flächenwidmungsplanes zu löschen. Die als Vorbehaltsfläche gewidmete Fläche darf im abgeänderten Flächenwidmungsplan nicht mehr als Vorbehaltsfläche ausgewiesen werden.

- (4) Für das weitere Verfahren ist § 4 Abs. 4 bis 9 anzuwenden.

## **§ 42**

### **Auflageverfahren**

(1) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister hat die Absicht der Aufstellung eines Flächenwidmungsplanes in der Gemeinde ortsüblich kundzumachen und gleichzeitig die Aufforderung ergehen zu lassen, geplante Grundteilungen und Bauvorhaben binnen Monatsfrist bekannt zu geben, damit diese nach Möglichkeit bei der Planerstellung berücksichtigt werden können. Sofern die Gemeinde über eine solche verfügt, ist die Absicht der Aufstellung eines Flächenwidmungsplanes auch auf der Homepage der Gemeinde bekannt zu geben. Gleichzeitig ist das Amt der Burgenländischen Landesregierung von der beabsichtigten Aufstellung eines Flächenwidmungsplanes in Kenntnis zu setzen.

(2) Der Flächenwidmungsplan ist vom Gemeinderat zu beschließen. Nach erfolgtem Gemeinderatsbeschluss ist der Flächenwidmungsplan zur allgemeinen Einsicht im Gemeindeamt durch sechs Wochen öffentlich aufzulegen. Die öffentliche Auflage ist durch ortsübliche Kundmachung und, sofern die Gemeinde über eine solche verfügt, auch auf der Homepage der Gemeinde bekannt zu geben. Dem Amt der Burgenländischen Landesregierung ist die öffentliche Auflage, unter Anschluss des Flächenwidmungsplanes samt den erforderlichen Erläuterungen, der Kundmachung und der Unterlagen betreffend den Gemeinderatsbeschluss unverzüglich mitzuteilen. Auch die angrenzenden Gemeinden sind von der Auflage zu informieren.

(3) Die im Rahmen des Verfahrens befassten Amtssachverständigen haben ihre Stellungnahmen oder Gutachten binnen sechs Wochen abzugeben. Sie haben ihre Stellungnahmen oder Gutachten jedoch spätestens bis zum Ende der Auflagefrist abzugeben, wenn

1. die Kundmachung samt der in Abs. 2 genannten Unterlagen spätestens am ersten Tag der Auflage dem Amt der Burgenländischen Landesregierung übermittelt werden und
2. eine Erklärung von einem gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz 1993 - ZTG, BGBl. Nr. 156/1994, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 50/2016, Befugten des einschlägigen Fachbereiches angeschlossen ist, in der dieser mit seiner Unterschrift bestätigt, dass folgende Kriterien, welche zu einer Versagung der Genehmigung des Flächenwidmungsplanes gemäß Abs. 9 führen können, sorgfältig und ordnungsgemäß überprüft wurden:
  - a) Vorliegen von Widersprüchen zu den Bestimmungen dieses Gesetzes, dem Landesraumordnungsplan, einem Entwicklungsprogramm oder dem Örtlichen Entwicklungskonzept,
  - b) Verletzung von überörtlichen Interessen, insbesondere solche des Umweltschutzes und des Schutzes des Landschafts- und Ortsbildes,
  - c) Verhinderung oder Beeinträchtigung einer im überörtlichen Interesse liegenden Entwicklung der Gemeinde oder ihrer Nachbargemeinde.

(4) Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Erinnerungen vorzubringen. Auf die Bestimmungen dieses Absatzes ist in der Kundmachung (Abs. 2) ausdrücklich hinzuweisen.

(5) Sofern nach Ablauf der Frist zur Stellungnahme gemäß Abs. 3 Bedenken geäußert werden oder während der öffentlichen Auflage Erinnerungen gemäß Abs. 4 einlangen oder sonstige Änderungen vorgenommen werden sollen, hat die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister nach Abschluss der öffentlichen Auflage den Flächenwidmungsplan mit den eingelangten Stellungnahmen gemäß Abs. 3 oder

Erinnerungen gemäß Abs. 4 dem Gemeinderat zur nochmaligen Beschlussfassung vorzulegen. Die während der öffentlichen Auflage eingelangten Erinnerungen sind in die Beratungen einzubeziehen.

(6) Wird der Flächenwidmungsplan nach Ablauf der öffentlichen Auflage auf Grund von Stellungnahmen gemäß Abs. 3 oder Erinnerungen gemäß Abs. 4 geändert, so ist dieser neuerlich entsprechend Abs. 2 und 4 durch zwei Wochen aufzulegen. Die Verständigung der Nachbargemeinden kann unterbleiben, wenn ihre örtlichen Raumordnungsinteressen durch die Änderungen nicht berührt werden.

(7) Der vom Gemeinderat erlassene Flächenwidmungsplan und die erforderlichen Erläuterungen sind sodann in zweifacher Ausfertigung der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen. Diesen Unterlagen sind die eingelangten Erinnerungen und, im Falle einer nochmaligen Beschlussfassung des Gemeinderates, die Unterlagen betreffend dieses Gemeinderatsbeschlusses anzuschließen.

(8) Die Landesregierung entscheidet nach Anhörung des Raumplanungsbeirates über die Genehmigung des Flächenwidmungsplanes.

(9) Die Genehmigung ist mit Bescheid zu versagen, wenn der Flächenwidmungsplan

1. den Bestimmungen dieses Gesetzes, dem Landesraumordnungsplan, einem Entwicklungsprogramm oder dem Örtlichen Entwicklungskonzept widerspricht oder sonst rechtswidrig ist oder
2. überörtliche Interessen, insbesondere solche des Umweltschutzes und des Schutzes des Landschafts- oder Ortsbildes, verletzt oder
3. eine im überörtlichen Interesse liegende Entwicklung der Gemeinde oder ihrer Nachbargemeinde verhindert oder beeinträchtigt oder
4. einen von der Gemeinde zu bestreitenden finanziellen Aufwand erfordern würde, wodurch die Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung des Haushaltsgleichgewichtes verhindert oder die ordnungsgemäße Erfüllung der der Gemeinde gesetzmäßig obliegenden Aufgaben oder ihrer privatrechtlichen Verpflichtungen gefährdet würden oder
5. ausschließlich zu Zwecken erfolgt, die der nachträglichen Schaffung der raumplanungsrechtlichen Grundlagen nicht konsensgemäß errichteter Maßnahmen oder für Maßnahmen, deren Genehmigungen ohne Vorliegen der entsprechenden Flächenwidmung erteilt wurde, dient.

(10) Im Falle der beabsichtigten Versagung der Genehmigung ist der Gemeinde dieser Umstand mitzuteilen und ihr Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer mit mindestens acht Wochen festzusetzenden Frist zu geben.

(11) Die Genehmigung des Flächenwidmungsplanes erfolgt mit Bescheid der Landesregierung. Die erfolgte Genehmigung ist im Landesamtsblatt für das Burgenland kundzumachen.

(12) Innerhalb von zwei Wochen nach Einlangen des genehmigten Flächenwidmungsplanes hat die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister diesen nach den Bestimmungen des § 82 der Bgld. GemO 2003 bzw. des § 80 des EisStR 2003 bzw. des § 79 des Ruster StR 2003 kundzumachen. Der Flächenwidmungsplan tritt mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

(13) Der rechtswirksame Flächenwidmungsplan ist im Gemeindeamt (Magistrat) der allgemeinen Einsicht während der Amtsstunden zugänglich zu halten.

### **§ 43**

#### **Änderungsvoraussetzungen**

(1) Der Flächenwidmungsplan ist abzuändern, wenn dies infolge der Aufstellung oder Abänderung eines Entwicklungsprogrammes oder der Vollziehung anderer Landesgesetze oder von Bundesgesetzen oder infolge der Aufstellung, Abänderung oder Anpassung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes notwendig wird.

(2) Der Flächenwidmungsplan kann im Übrigen zur Umsetzung der im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Planungsabsichten und Zielsetzungen abgeändert werden.

(3) Bei der Änderung des Flächenwidmungsplanes ist auf die bestehende widmungsgemäße Nutzung der Grundflächen tunlichst Bedacht zu nehmen.

(4) Die Änderung des Flächenwidmungsplanes kann bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 44 Abs. 1 im Vereinfachten Verfahren erfolgen. Liegen die Voraussetzungen nicht vor, gelten für das Verfahren § 42 Abs. 2 bis 10. Das Amt der Burgenländischen Landesregierung ist von der beabsichtigten

Änderung des Flächenwidmungsplanes unverzüglich, jedenfalls aber vor dem der Auflage vorausgehenden Gemeinderatsbeschluss unter Bekanntgabe der Änderungsgründe, in Kenntnis zu setzen.

(5) Die Gemeinde kann die Tragung der Kosten, die im Rahmen eines Verfahrens zur Flächenwidmungsplanänderung entstehen, zum Gegenstand einer privatrechtlichen Vereinbarung mit den betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern machen, wenn die angestrebte Umwidmung im privaten Interesse gelegen ist.

## **§ 44**

### **Vereinfachtes Verfahren**

(1) Der Gemeinderat kann im Vereinfachten Verfahren folgende Widmungsänderungen vornehmen, sofern berücksichtigungswürdige Gründe vorliegen und diese den im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielsetzungen der Gemeinde nicht widersprechen:

1. Widmungen von Bauland, ausgenommen Flächen gemäß § 33 Abs. 3 Z 4, oder damit im Zusammenhang stehenden Grünflächen und Verkehrsflächen, sofern die zu widmenden Flächen räumlich oder funktionell an bestehendes Bauland oder im Falle von betrieblichen Erweiterungen an bestehende Standorte, anschließen und einzeln oder in Summe keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ortsstruktur haben;
2. Widmungen von Grünflächen gemäß § 40 Abs. 2 und 3, sofern
  - a) sich die zu widmenden Flächen innerhalb einer im Örtlichen Entwicklungskonzept ausgewiesenen Eignungszone befinden oder öffentliche Interessen, wirtschaftliche Notwendigkeit oder sonstiger ähnlicher Gründe vorliegen,
  - b) Rechte der Nachbarinnen und Nachbarn nicht verletzt werden und
  - c) unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarinnen und Nachbarn nicht zu befürchten sind;
3. Widmungen von Bauland, Grünflächen und Verkehrsflächen in Grünflächen gemäß § 40 Abs. 1, sofern diese im Zusammenhang mit Widmungen gemäß Z 1 und 2 stehen.

(2) Im Zuge des Vereinfachten Verfahrens gem. Abs. 1 dürfen auch erforderliche Anpassungen infolge der Änderung von Gemeindegrenzen, Anpassungen an die Digitale Katastralmappe (DKM), Eintragungen von Verordnungen gemäß § 45 Abs. 2 und Eintragungen oder Aktualisierungen von Kenntlichmachungen gemäß § 32 erfolgen.

(3) Das Amt der Burgenländischen Landesregierung und die Nachbarinnen und Nachbarn sind von der beabsichtigten Widmungsänderung in Kenntnis zu setzen. Den Nachbarinnen und Nachbarn ist innerhalb einer mit mindestens zwei Wochen festzusetzenden Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Verständigung der Nachbarinnen und Nachbarn samt Einräumung der Frist zur Stellungnahme kann im Falle von Änderungen gemäß Abs. 2 entfallen, sofern keine Änderung des Planungswillens der Gemeinde zu erwarten ist.

(4) Bei einer Umwidmung, welche zu einer Ausweisung gemäß § 40 Abs. 3 führt, sind auch die angrenzenden Gemeinden von der beabsichtigten Widmungsänderung in Kenntnis zu setzen. Diesen ist ebenfalls innerhalb einer mit zwei Wochen festzusetzenden Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

(5) Die Stellungnahmen gemäß Abs. 3 und 4 sind bei der Beschlussfassung des Gemeinderates in die Beratungen einzubeziehen. Für das weitere Verfahren ist mit Ausnahme der Anhörung des Raumplanungsbeirates § 42 Abs. 7 bis 13 anzuwenden.

(6) Das Vereinfachte Verfahren nach den Abs. 1 bis 5 gilt nicht bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes, die dem Verfahren einer Umweltprüfung unterliegen.

## **§ 45**

### **Wirkung des Flächenwidmungsplanes**

(1) Der genehmigte Flächenwidmungsplan hat neben der Wirkung auf den Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) auch die Folge, dass Baubewilligungen nach dem Bgld. BauG sowie Bewilligungen von sonstigen sich auf das Gemeindegebiet auswirkenden Maßnahmen auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften nur zulässig sind, wenn sie dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen.

(2) In Aufschließungsgebieten (§ 33 Abs. 2) sind Bewilligungen nach Abs. 1 erst zulässig, wenn der Gemeinderat durch Verordnung feststellt, dass die Erschließung durch Straßen und Versorgungsleitungen gesichert ist.

(3) In Vorbehaltsflächen (§ 41) dürfen nur Maßnahmen bewilligt werden, die dem Zweck des Vorbehaltes entsprechen.

(4) Baumaßnahmen in Verkehrsflächen, Grünflächen gemäß § 40 Abs. 3 und sonstigen Grünflächen sind zulässig, wenn sie für die der Flächenwidmung entsprechende Nutzung notwendig sind. Weiters ist in Grünflächen und in Verkehrsflächen die Errichtung von flächenmäßig nicht ins Gewicht fallenden im Zusammenhang mit der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserentsorgung, dem Fernmelde- und Sendewesen oder dem Sicherheitswesen erforderlichen Anlagen sowie von Bauten, die nur vorübergehenden Zwecken dienen, zulässig. Ebenso sind Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung des Naturhaushaltes (zB Biotope) zulässig.

(5) Die Notwendigkeit im Sinne des Abs. 4 ist dann anzunehmen, wenn nachgewiesen ist, dass

1. die Baumaßnahme in einem sachlichen oder funktionellen Zusammenhang mit der widmungsgemäßen Nutzung steht,
2. kein anderer Standort eine bessere Eignung im Hinblick auf die widmungsgemäße Nutzung bietet,
3. die Baumaßnahme auf die für die widmungsgemäße Nutzung erforderliche Größe, Gestaltung und Ausstattung eingeschränkt bleibt und
4. raumordnungsrelevante Gründe (zB Landschaftsbild, Zersiedelung) nicht entgegenstehen.

(6) Bescheide, die gegen Abs. 1 verstoßen, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler. Eine Nichtigkeitsklage ist nur innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung möglich.

## § 46

### **Bebauungsplan und Teilbebauungsplan**

(1) Die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) ist nur auf der Grundlage eines rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes zulässig.

(2) Der Gemeinderat kann die Einzelheiten der Bebauung der durch den Flächenwidmungsplan als Bauland, Grünflächen gemäß § 40 Abs. 2 und 3 oder Vorbehaltsflächen gewidmeten Teile des Gemeindegebietes durch den Bebauungsplan oder hinsichtlich einzelner Gebiete des Baulandes, der Grünflächen gemäß § 40 Abs. 2 und 3 oder der Vorbehaltsflächen durch einen Teilbebauungsplan festlegen.

(3) Der Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) darf dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen und hat die Bebauung derart festzulegen, dass sie der jeweiligen Widmung des Flächenwidmungsplanes entspricht und den Bedürfnissen des Verkehrs Rechnung trägt. Ein Teilbebauungsplan muss mit den Teilbebauungsplänen der angrenzenden Gebiete in Einklang stehen.

(4) Bei der Aufstellung der Bebauungspläne (Teilbebauungspläne) ist die räumliche Verteilung der Gebäude und Einrichtungen nach Möglichkeit so festzulegen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird. Auf die Erfordernisse der Feuersicherheit, des Zivilschutzes, der Hygiene und auf ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne ist Rücksicht zu nehmen.

(5) Der Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) besteht aus dem Wortlaut der Verordnung und aus der graphischen Darstellung.

## § 47

### **Inhalt des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes)**

(1) Durch den Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) sind folgende Einzelheiten festzulegen:

1. der Verlauf und die Breite (Regelprofile) der Verkehrsflächen;
2. Straßenfluchtlinien, das sind die Grenzlinien zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den übrigen Grundstücken;
3. die Baulinien, das sind die für jeden Bauplatz festzulegenden Grenzlinien, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen;
4. die Bebauungsweisen, das heißt die Anordnung der Gebäude zu den Grenzen des Bauplatzes;
5. die maximalen Gebäudehöhen (Geschoßanzahl);
6. allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude;
7. die bauliche Ausnutzung der Bauplätze.

(2) Im Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) können weiters festgelegt werden:

1. Baulinien, an die bei Bebauung des Bauplatzes angebaut werden muss (zwingende Baulinien);
2. die Darstellung der innerhalb des Baulandes gelegenen Grünflächen, zB für Kleinkinder- und Kinderspielplätze, Sitzplätze und dgl.;
3. die Lage der Versorgungsleitungen und der Kanalisationsanlagen;



4. die Zahl, Lage und Ausgestaltung der Grundstückseinfahrten;
5. die Zahl, Lage, Art und Gestaltung von privaten Abstellanlagen;
6. die Ausmaße der Bauplätze einschließlich Zahl der darauf zulässigen Wohneinheiten;
7. die Errichtung und Gestaltung von Einfriedungen, Werbemaßnahmen und sonstigen, nicht mit einem Haupt- oder Nebengebäude in Verbindung stehenden Maßnahmen und Bauwerken;
8. besondere Bestimmungen über Firstrichtung, Dachneigung und dgl.

(3) Bei der Festsetzung der Baulinien ist darauf zu achten, dass bei Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen die Sichtverhältnisse für Verkehrsteilnehmer durch Bauwerke möglichst wenig beeinträchtigt werden.

## **§ 48**

### **Verfahren**

(1) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister hat die Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplanes (Teilbepauungsplanes) in der Gemeinde ortsüblich kundzumachen und gleichzeitig die Aufforderung ergehen zu lassen, geplante Grundteilungen und Bauvorhaben binnen Monatsfrist bekannt zu geben, damit diese nach Möglichkeit bei der Planerstellung berücksichtigt werden können. Sofern die Gemeinde über eine solche verfügt, ist die Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplanes (Teilbepauungsplanes) auch auf der Homepage der Gemeinde bekannt zu geben. Gleichzeitig ist das Amt der Burgenländischen Landesregierung von der beabsichtigten Aufstellung eines Bebauungsplanes (Teilbepauungsplanes) in Kenntnis zu setzen.

(2) Der Entwurf des Bebauungsplanes (Teilbepauungsplanes) ist vor Beschlussfassung durch sechs Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch ortsübliche Kundmachung bekannt zu geben und dem Amt der Burgenländischen Landesregierung unter Anschluss einer Plandarstellung samt den erforderlichen Erläuterungen unverzüglich mitzuteilen.

(3) Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Erinnerungen vorzubringen. Auf die Bestimmungen dieses Absatzes ist in der Kundmachung (Abs. 2) ausdrücklich hinzuweisen.

(4) Der Bebauungsplan (Teilbepauungsplan) ist vom Gemeinderat zu beschließen, wobei die rechtzeitig vorgebrachten Erinnerungen in die Beratungen einzubeziehen sind.

(5) Der vom Gemeinderat beschlossene Bebauungsplan (Teilbepauungsplan) ist sodann in dreifacher Ausfertigung samt den vorgebrachten Erinnerungen und der Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen. Den analog zu übermittelnden Unterlagen sind der beschlossene Bebauungsplan (Teilbepauungsplan) samt Erläuterungsbericht in digitaler Form anzuschließen.

(6) Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan (Teilbepauungsplan)

1. dem Örtlichen Entwicklungskonzept, dem Flächenwidmungsplan oder einem Entwicklungsprogramm widerspricht oder sonst rechtswidrig ist,
2. überörtliche Interessen, insbesondere solche des Umweltschutzes und des Schutzes des Landschafts- oder Ortsbildes, verletzt,
3. eine im überörtlichen Interesse liegende Entwicklung der Gemeinde oder ihrer Nachbargemeinde verhindert oder beeinträchtigt.

(7) Im Falle der beabsichtigten Versagung der Genehmigung ist der Gemeinde dieser Umstand mitzuteilen und ihr Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer mit mindestens acht Wochen festzusetzenden Frist zu geben.

(8) Die Genehmigung des Bebauungsplanes (Teilbepauungsplanes) erfolgt mit Bescheid der Landesregierung. Die erfolgte Genehmigung ist im Landesamtsblatt für das Burgenland kundzumachen.

(9) Innerhalb von zwei Wochen nach Einlangen des genehmigten Bebauungsplanes (Teilbepauungsplanes) hat die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister diesen nach den Bestimmungen des § 82 der Bgld. GemO 2003 bzw. des § 80 des EisStR 2003 bzw. des § 79 des Ruster StR 2003 kundzumachen. Der Bebauungsplan (Teilbepauungsplan) tritt mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

(10) Der rechtswirksame Bebauungsplan (Teilbepauungsplan) ist im Gemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht während der Amtsstunden zugänglich zu halten.

(11) Je eine Ausfertigung des genehmigten Bebauungsplanes (Teilbepauungsplanes) ist beim Amt der Burgenländischen Landesregierung und bei der Bezirksverwaltungsbehörde aufzubewahren.

## **§ 49**

### **Änderung und Aufhebung des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes)**

(1) Der Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) ist abzuändern, wenn dies infolge der Abänderung des Flächenwidmungsplanes notwendig wird.

(2) Der Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) darf im Übrigen nur abgeändert werden, wenn sich die Planungsgrundlagen infolge Auftretens neuer Tatsachen oder Planungsabsichten in der Gemeinde wesentlich geändert haben.

(3) Bei der Änderung des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) ist auf die bestehende widmungsgemäße Nutzung der Grundflächen tunlichst Rücksicht zu nehmen.

(4) Das Amt der Burgenländischen Landesregierung ist von der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) unverzüglich, jedenfalls aber vor der Auflage unter Bekanntgabe der Änderungsgründe, in Kenntnis zu setzen. Im Übrigen sind für das Verfahren die Bestimmungen des § 48 Abs. 2 bis 11 anzuwenden. Bei notwendigen geringfügigen Plankorrekturen kann die Auflage gegen Nachweis der Verständigung der von der Änderung Betroffenen und Einräumung der Möglichkeit zur Stellungnahme entfallen.

(5) Der Gemeinderat kann den Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) in begründeten Fällen (zB Widerspruch zum Baurecht, nicht mehr zeitgemäß, nicht bedarfsgerecht) mit Verordnung aufheben. Eine solche Verordnung ist der Landesregierung unverzüglich mitzuteilen.

## **§ 50**

### **Bebauungsrichtlinien**

(1) Sofern kein Bebauungsplan oder Teilbebauungsplan vorliegt, hat der Gemeinderat die Grundsätze der Bebauung mit Verordnung durch Bebauungsrichtlinien festzulegen.

(2) Die Bebauungsrichtlinien dürfen dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen und haben überdies dem Charakter der jeweiligen Widmung zu entsprechen. Bei der Erlassung der Bebauungsrichtlinien ist darauf zu achten, dass Beeinträchtigungen der Nachbarinnen und Nachbarn vermieden werden.

(3) Die Bebauungsrichtlinien haben zu beinhalten:

1. die Bauweise,
2. die Baulinie,
3. die maximalen Gebäudehöhen (Geschoßanzahl),
4. allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude und
5. die bauliche Ausnutzung der Bauplätze.

(4) Die vom Gemeinderat erlassenen Bebauungsrichtlinien sind der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen. Es sind die Bestimmungen des § 48 Abs. 6 bis 11 anzuwenden.

(5) Für die Änderung und Aufhebung von Bebauungsrichtlinien ist § 49 anzuwenden. Bei der Erstellung, Änderung und Aufhebung der Bebauungsrichtlinien ist eine öffentliche Auflage nicht erforderlich.

## **§ 51**

### **Wirkung des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) und der Bebauungsrichtlinien**

(1) Der Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) und die Bebauungsrichtlinien haben die Wirkung, dass Baubewilligungen nach dem Bgld. BauG nur zulässig sind, wenn sie dem Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) oder den Bebauungsrichtlinien nicht widersprechen.

(2) Bescheide, die gegen Abs. 1 oder gegen § 35 verstoßen, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler. Eine Nichtigkeitsklärung ist nur innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung möglich.

## **§ 52**

### **Befristete Bausperre**

(1) Wurde die Absicht der Aufstellung eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) ortsüblich kundgemacht oder die beabsichtigte Änderung eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) dem Amt der Burgenländischen Landesregierung zur Kenntnis gebracht, so hat der Gemeinderat, wenn dies zur Sicherung der späteren Durchführung des aufzustellenden Planes notwendig ist, für das Gemeindegebiet

oder für Teile desselben durch Verordnung eine Bausperre zu erlassen. Diese Verordnung ist von der Bürgermeisterin oder vom Bürgermeister nach den Bestimmungen des § 82 der Bgld. GemO 2003 bzw. des § 80 des EisStR 2003 bzw. des § 79 des Ruster StR 2003 kundzumachen und tritt nach Ablauf des Tages ihrer Kundmachung in Kraft.

(2) Die Bausperre verliert mit dem Inkrafttreten des Planes, spätestens aber zwei Jahre nach ihrer Erlassung die Wirksamkeit. Sie kann vor ihrem Ablauf zur Sicherung der Planungsvorhaben noch einmal um ein Jahr verlängert werden. Sie ist früher außer Kraft zu setzen, wenn die Voraussetzungen für ihre Erlassung weggefallen sind.

(3) Während der Bausperre dürfen in dem betreffenden Gebiet Baubewilligungen grundsätzlich nicht erteilt werden. Ausnahmen von diesem Verbot sind nur zulässig, wenn der Gemeinderat nach Anhörung wenigstens einer oder eines Sachverständigen feststellt, dass die beantragte Grundteilung oder das Bauvorhaben die beabsichtigte Gesamtgestaltung innerhalb der Gemeinde nicht beeinträchtigt und einem allenfalls bestehenden Flächenwidmungsplan nicht widerspricht.

### **§ 53**

#### **Entschädigung**

(1) Wenn durch die Wirkung des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) die Bebauung eines im Sinne des § 33 Abs. 1 geeigneten Grundstückes verhindert wird und dadurch eine Wertminderung entsteht, die für die Betroffene oder den Betroffenen eine unbillige Härte darstellt, ist ihr oder ihm auf ihren oder seinen binnen einem Jahr nach Kundmachung des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) einzubringenden Antrag von der Gemeinde eine angemessene Entschädigung zu gewähren.

(2) Eine unbillige Härte liegt vor, wenn vor dem Zeitpunkt der Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) oder vor der Meldung der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) im Vertrauen auf die Rechtslage nachweisbar Kosten für die Baureifmachung des Grundstückes aufgewendet worden sind.

(3) Die Entschädigung ist von der Bürgermeisterin oder vom Bürgermeister im übertragenen Wirkungsbereich der Gemeinde nach Anhörung wenigstens einer oder eines beeideten Sachverständigen durch Bescheid festzusetzen. Gegen diesen Bescheid kann Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden.

(4) Für das Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht zur Ermittlung der Entschädigung, für deren Feststellung im Wege des Übereinkommens sowie für die Wahrnehmung der Ansprüche, welche dritten Personen auf die Befriedigung aus der Entschädigung auf Grund ihrer dinglichen Rechte zustehen, ist das Eisenbahn-Enteignungsentuschädigungsgesetz - EisbEG, BGBl. Nr. 71/1954, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 111/2010, anzuwenden.

### **III. Abschnitt**

#### **Bestimmungen über die Vollziehung des Gesetzes**

### **§ 54**

#### **Eigener Wirkungsbereich der Gemeinden, Aufsichtsbehörde**

(1) Die Gemeinden haben ihre in diesem Gesetz geregelten Aufgaben mit Ausnahme der §§ 9 und 53 Abs. 3 im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen.

(2) Aufsichtsbehörde im Sinne der §§ 86 ff der Bgld. GemO 2003, der §§ 84 ff des EisStR 2003 und der §§ 83 ff des Ruster StR 2003 ist die Landesregierung.

### **§ 55**

#### **Behörden für Einkaufszentren**

(1) Für die Besorgung der Angelegenheiten der §§ 37 und 38 ist die Bezirksverwaltungsbehörde in erster Instanz zuständig.

(2) Soweit Maßnahmen, die in die Zuständigkeit der Bezirksverwaltungsbehörden fallen, sich auf Sprengel mehrerer Bezirksverwaltungsbehörden beziehen, geht die Zuständigkeit auf die Landesregierung über.

## **§ 56**

### **Übergangsbestimmungen**

(1) Rechtskräftige Verordnungen, die gemäß den Bestimmungen des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes - Bgld. RPG, LGBl. Nr. 18/1969, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 44/2015, erlassen wurden, gelten als Verordnungen nach dem vorliegenden Gesetz weiter.

(2) Bestehende Gebäude und Bauwerke mit Überdachung in Grünflächen, die entsprechend den vor dem Inkrafttreten des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes - Bgld. RPG, LGBl. Nr. 18/1969, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 47/2006, geltenden maßgeblichen Vorschriften rechtmäßig errichtet wurden, können ohne diese gesonderte Ausweisung bestehen bleiben.

(3) Am 31. Juli 2019 anhängige Verfahren nach § 14d des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes - Bgld. RPG, LGBl. Nr. 18/1969, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 44/2015, sind nach den Vorschriften des Burgenländischen Raumplanungseinführungsgesetzes - Bgld. RPEG zu beenden.

(4) Am 31. Juli 2019 anhängige Verfahren nach §§ 18a, 19, 23, 24 und 25a des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes - Bgld. RPG, LGBl. Nr. 18/1969, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 44/2015, sind nach den Vorschriften des Bgld. RPEG zu beenden.

(5) Am 31. Juli 2019 anhängige Verfahren nach §§ 14e und 26 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes - Bgld. RPG, LGBl. Nr. 18/1969, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 44/2015, sind nach den Vorschriften des vorliegenden Gesetzes zu beenden.

(6) Flächen, die gemäß § 14 Abs. 3 lit. g des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes - Bgld. RPG, LGBl. Nr. 18/1969, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 44/2015, gewidmet sind, sind an § 33 Abs. 3 Z 7 anzupassen. Sofern eine entsprechende Umwidmung nicht binnen drei Jahren nach Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes durchgeführt wird, kann die Landesregierung anstelle und im Namen sowie auf Kosten der Gemeinde den Flächenwidmungsplan durch Verordnung ändern.

(7) Soweit im vorliegenden Landesgesetz auf Bestimmungen anderer Landesgesetze verwiesen wird und nicht ausdrücklich eine bestimmte Fassung genannt ist, sind diese in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

## **§ 57**

### **Umsetzungshinweise**

Durch das vorliegende Gesetz werden folgende Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften und Union umgesetzt:

1. Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkung bestimmter Pläne und Programme, ABl. Nr. L 197 vom 21.07.2001 S. 30;
2. Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm, ABl. Nr. L 189 vom 18.07.2002 S. 12;
3. Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG, ABl. Nr. L 197 vom 24.07.2012 S. 1.

## **§ 58**

### **Informationsverfahren**

Dieses Gesetz wurde unter Einhaltung der Bestimmungen der Richtlinie 2015/1535/EU über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft, ABl. Nr. L 241 vom 17.09.2015 S. 1, der Kommission und der Bestimmungen der Richtlinie 2006/123/EG über Dienstleistungen im Binnenmarkt, ABl. Nr. L 376 vom 27.12.2006 S. 36 des Europäischen Parlaments und des Rates notifiziert (Notifikationsnummer xxxx/xxx/x).

## **§ 59**

### **Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

(1) Dieses Gesetz tritt mit 1. August 2019 in Kraft.

(2) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt das Burgenländische Raumplanungsgesetz - Bgld. RPG, LGBl. Nr. 18/1969, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 44/2015, außer Kraft.

## Vorblatt

### Problem:

Das Burgenländische Raumplanungsgesetz - Bgld. RPG stammt aus dem Jahr 1969. Es wurde seither mehrfach novelliert und auf die sich in diesem Zeitraum ergebenden wirtschaftlichen, sozialen, gesellschaftlichen usw. Entwicklungen angepasst. Ungeachtet dessen ist es in vielen Bereichen (zB im Bereich der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Baulandes, Einkaufszentren) nicht mehr zeitgemäß. Auch die Dauer und Komplexität der im Gesetz geregelten Verfahren entspricht nicht mehr den Anforderungen der heutigen Zeit. Trotzdem bedarf es einer koordinierten Anpassung der Inhalte und Entflechtung der Verfahren, um das Ziel eines funktionell gegliederten Landesgebietes sowie funktionell gegliederter Gemeindegebiete nicht aus den Augen zu verlieren.

### Ziel:

- Anpassung des Bgld. Raumplanungsrechts an die aktuellen Erfordernisse sowohl im Bereich der überörtlichen als auch der örtlichen Raumplanung
- Verfahrenserleichterungen und -beschleunigungen
- Beseitigung von Doppelgleisigkeiten und Widersprüchen zu anderen Gesetzen

### Lösung:

Aufhebung des bisher geltenden Bgld. RPG, LGBl, Nr. 18/1969 idGF. und Neuerlassung. Der Großteil der Bestimmungen des bisherigen Bgld. RPG bleibt unverändert. Änderungen werden lediglich in folgenden Bereichen vorgenommen:

- Einführung der Möglichkeit zur Erlassung sektoraler Entwicklungsprogramme
- Einführung von Örtlichen Entwicklungskonzepten samt einhergehender Erleichterungen bei Verfahren zur Änderung von Flächenwidmungsplänen
- Ergänzung der Nutzungsmöglichkeiten in den einzelnen Bauland-Kategorien, teilweise Neuordnung und Umgang mit den sich daraus ergebenden Folgewirkungen
- Erleichterungen im Bereich der Strategischen Umweltprüfung
- Änderung des Verfahrens für Einkaufszentren
- Änderung von im Widerspruch zu anderen landesgesetzlichen Bestimmungen stehenden Regelungen

### Alternative:

Es bestehen grundsätzlich zwei mögliche Alternativen:

1. Keine inhaltliche Änderung; Sofern die Erleichterungen, Beschleunigen und Entflechtungen nicht erfolgen, bleibt die Rechtslage unverändert. Insofern bleiben insbesondere die Vielzahl an kosten- und zeitaufwändigen Verfahren zur Änderung der Flächenwidmungspläne sowie auch die mitunter veralteten Nutzungsmöglichkeiten in Baulandkategorien erhalten.
2. Inhaltliche Änderung aber keine Neuerlassung des Bgld. RPG; Sofern zwar die inhaltlichen Änderungen gewünscht sind, das bisherige Bgld. RPG aber in Kraft bleiben soll, wäre dieses zu novellieren. In diesem Fall besteht jedoch die Gefahr eines sehr uneinheitlichen, schwer lesbaren Rechtstextes.

### Kosten:

Im Hinblick auf die meisten, im Vergleich zur bisherigen Rechtslage, vorgenommenen Änderungen (Einführung sektoraler Entwicklungsprogramme, Ergänzung von Nutzungsmöglichkeiten in einzelnen Baulandkategorien, Erleichterungen im Bereich Strategische Umweltprüfung, Beseitigung von Widersprüchen zu anderen Gesetzen) sind keine Kostensteigerungen sowohl auf Gemeinde-, Landes sowie Projektwerberebene zu erwarten. Insbesondere im Hinblick auf die geplanten Erleichterungen im Bereich der Strategischen Umweltprüfung ist, bedingt durch den Entfall der Erforderlichkeit einer SUP auf Ebene der Bebauungsbestimmungen, sogar mit Kosteneinsparungen für die Gemeinde zu rechnen.

Im Hinblick auf die Einführung der verpflichtenden Erstellung von Örtlichen Entwicklungskonzepten ist damit zu rechnen, dass der Aufwand insbesondere bei der erstmaligen Erlassung sehr groß sein wird, sich bei der Fortschreibung nach Ablauf des Zeitrahmens aber vergleichsweise in Grenzen halten wird, da auf die Ergebnisse der erstmaligen Grundlagenforschung aufgebaut werden kann. Da die festzulegenden funktionellen Gliederungen, Zielsetzungen und Maßnahmen in Örtlichen Entwicklungskonzepten auf den mittelfristigen Bedarf ausgelegt sind, ist damit zu rechnen, dass Änderungen - im Gegensatz zu Flächenwidmungsplänen - in zeitlich größeren Abständen (rund alle zehn Jahre) erfolgen sowie nur in Ausnahmefällen vor Ablauf des festgelegten Zeitrahmens vorgenommen werden.

Für die erstmalige Erlassung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist sohin von Kosten zwischen 20 000 Euro und 50 000 Euro je Gemeinde (abhängig von Größe und regionaler Bedeutung der Gemeinde) auszugehen. Somit ergibt sich für die flächendeckende Erlassung von Örtlichen Entwicklungskonzepten ein Gesamtaufwand von rund 3,5 Millionen bis 8,5 Millionen Euro. Hinzuzufügen ist jedoch, dass mit der Einführung von Örtlichen Entwicklungskonzepten auch Verfahrenserleichterungen für Änderungen von Flächenwidmungsplänen einhergehen, weshalb der Kostenaufwand für diese im Gegenzug mittelfristig wiederum sinken wird.

Im Hinblick auf die geänderten Regelungen im Bereich der Einkaufszentren ist mit keiner relevanten Änderung des auch bisher schon bestehenden Kostenaufwandes zu rechnen, da die meisten der geforderten Nachweise von den Projektwerbern im Sinne eines professionellen Projektmanagements bereits auch schon bisher erbracht wurden. Die nunmehr normierte Regelung hat insofern nunmehr insbesondere für jene Projekte Auswirkungen, deren Schwerpunkt der Projektentwicklung nicht zentral im Bereich der umweltbezogen nachhaltigen Entwicklung gestanden hat.

#### **Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:**

Der vorliegende Entwurf dient in Teilen der Umsetzung unionsrechtlicher Regelungen und steht zu bestehenden unionsrechtlichen Regelungen nicht im Widerspruch.

Folgende Regelungen werden umgesetzt:

- Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkung bestimmter Pläne und Programme, ABl. Nr. L 197 vom 21.07.2001 S. 30 (CELEX-Nummer: 32001L0042)
- Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm, ABl. Nr. L 189 vom 18.07.2002 S. 12 (CELEX-Nummer: 32002L0049)
- Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG, ABl. Nr. L 197 vom 24.07.2012 S. 1 (CELEX-Nummer: 32012L0018)

#### **Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer:**

Keine; der Adressatenkreis dieses Gesetzes lässt keine Auswirkungen erwarten.

#### **Auswirkungen in umweltpolitischer Hinsicht, insbesondere Klimaverträglichkeit:**

Es ist von positiven Auswirkungen auszugehen, da insbesondere durch langfristige Planung auf Gemeindeebene von einem besser koordinierten und sparsameren Umgang mit Grund und Boden auszugehen ist. Auch die Änderungen in Bezug auf Einkaufszentren lassen, trotz Verfahrenserleichterungen, auf Grund der neu formulierten Genehmigungsvoraussetzungen (insb. im Hinblick auf die erforderliche Vorlage eines (Grünraum-)Gestaltungskonzeptes und der standörtlichen Vorgaben durch die Gemeinden) eine positive Auswirkung auf die Umwelt erwarten.

#### **Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:**

Auf Grund des Außerkrafttretens des bisherigen Bgld. RPG war die parallele Erlassung eines Burgenländisches Raumplanungseinführungsgesetz erforderlich.

## **Erläuterungen**

### **A) Allgemeiner Teil**

Das Bgld. RPG stammt aus dem Jahr 1969. Es wurde seither mehrfach novelliert und auf die sich in diesem Zeitraum ergebenden wirtschaftlichen, sozialen, gesellschaftlichen usw. Entwicklungen angepasst. Ungeachtet dessen ist es in vielen Bereichen (zB im Bereich der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Baulandes, Einkaufszentren) nicht mehr zeitgemäß. Auch die Dauer und Komplexität der im Gesetz geregelten Verfahren entspricht nicht mehr den Anforderungen der heutigen Zeit. Trotzdem bedarf es einer koordinierten Anpassung der Inhalte und Entflechtung der Verfahren, um das Ziel eines funktionell gegliederten Landesgebietes und funktionell gegliederter Gemeindegebiete nicht aus den Augen zu verlieren.

Das Bgld. Raumplanungsrecht soll sowohl im Bereich der überörtlichen als auch der örtlichen Raumplanung an die aktuellen Erfordernisse angepasst werden. Gleichzeitig sollen in den im Bgld. RPG geregelten Verfahren Erleichterungen und Beschleunigungen eingeführt sowie Doppelgleisigkeiten beseitigt werden. Im Zuge dessen sollen außerdem Widersprüche die zu anderen Landesgesetzen bestehen, behoben werden.

Auf Grund der, insbesondere durch die Einführung neuer Planungsinstrumente auf örtlicher Ebene bedingten, umfassenden strukturellen Änderungen im Bereich des Bgld. Raumplanungsrechts ist das bisher geltende Bgld. RPG, LGBl, Nr. 18/1969 idGF. aufzuheben und es hat eine Neuerlassung zu erfolgen. Der Großteil der Bestimmungen des bisherigen Bgld. RPG bleibt dabei unverändert. Nach wie vor verfolgt das Bgld. RPG den primären Zweck, das einzig nicht beliebig vermehrbare Produktionsmittel, nämlich Grund und Boden, zweckmäßig und sparsam, entsprechend den Erfordernissen für eine gesunde Entwicklung, zu bewirtschaften. Es erfüllt damit weiterhin eine wichtige volkswirtschaftliche Aufgabe, da durch raumbezogene Planungsmaßnahmen ein Ausgleich und die Koordinierung von Nutzungsansprüchen unterschiedlicher Art an den Raum im Sinne der Raumordnung erreicht werden soll. Weiterhin sieht das Gesetz daher vor, dass die Grundsätze der Gesamtgestaltung des Landesgebietes oder einzelner Landesteile sowie einzelne Sektoren in Entwicklungsprogrammen und im Landesraumordnungsplan festzulegen sind, die allesamt als Grundlage für die örtliche Raumplanung (Örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne, (Teil-)Bebauungspläne, Bebauungsrichtlinien) dienen.

Das Burgenländische Raumplanungsgesetz 2019 - Bgld. RPG 2019 gliedert sich in drei Abschnitte. Der I. Abschnitt handelt von der überörtlichen Raumplanung (Landesplanung), gibt eine Legaldefinition des Begriffes, grenzt den Geltungsbereich des Gesetzes ab und verpflichtet die Landesregierung zur Erforschung der naturgegebenen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Voraussetzungen des Landes. Auf Basis dieser Bestimmungen wird die Landesregierung schließlich ermächtigt, die erarbeiteten überörtlichen Entwicklungs- und Zielvorstellungen samt zugehöriger Maßnahmen in einem Landesraumordnungsplan oder in Entwicklungsprogrammen festzulegen. Des Weiteren werden in diesem Abschnitt die Zusammensetzung, die Geschäftsordnung und die Aufgaben des Raumplanungsbeirates festgelegt.

Der II. Abschnitt handelt von der örtlichen Raumplanung. Es werden Inhalt, das Verfahren zur Aufstellung und Abänderung und die Rechtswirkungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes, der (Teil-)Bebauungspläne und der Bebauungsrichtlinien festgelegt. Gleichzeitig enthält dieser Abschnitt Regelungen zur Baulandmobilisierung, zur Entschädigung bei Umwidmung und zur Möglichkeit der Erlassung einer Bausperre. Ebenso sind Bestimmungen betreffend die Errichtung oder Erweiterung von Einkaufszentren enthalten.

Der III. Abschnitt enthält Regelungen über die Vollziehung dieses Gesetzes, Übergangs- und Schlussbestimmungen.

Die Zuständigkeit zur Erlassung eines Raumplanungsgesetzes durch das Land ergibt sich aus Art. 15 Abs. 1 B-VG.

### **B) Besonderer Teil**

#### **Zu § 1:**

Abs. 1 enthält die Legaldefinition des Begriffes „überörtliche Raumplanung“, wobei die wichtigsten Parameter, auf die Bedacht zu nehmen ist und die in weiterer Folge im Abs. 2 näher ausformuliert sind, vermerkt sind.

Bei der Festlegung des Katalogs der Grundsätze und Ziele für die überörtliche Raumplanung in Abs. 2 war vor allem die Verbesserung der Lebensbedingungen, die Schaffung einer ausgewogenen Wirtschafts-, Sozial- und Verkehrsinfrastruktur, der Schutz der Umwelt, die Erhaltung der Land- und Forstwirtschaft, die Forcierung biologischer Landbewirtschaftungsformen, die Sicherung einer leistungsfähigen Industrie, die Sicherstellung „Leistbaren Wohnraums“ sowie eine geordnete Raumentwicklung der maßgebliche Leitfaden. Dieser Katalog ist nicht im Sinne einer Rangordnung zu verstehen. Vielmehr sind bei den jeweiligen Planungsabsichten im Rahmen der überörtlichen Raumplanung diese Grundsätze und Ziele gegeneinander abzuwägen und ein Interessensausgleich zu erzielen. Den Zielvorstellungen kommt über ihre programmatische Bedeutung hinaus normative Kraft durch die Verpflichtung zur Berücksichtigung sowohl innerhalb der Instrumente der überörtlichen als auch der Instrumente der örtlichen Raumplanung zu.

#### **Zu § 2:**

Abs. 1 dient der Klarstellung, dass durch die Bestimmungen dieses Gesetzes, soweit sie Maßnahmen der Hoheitsverwaltung beinhalten, die Zuständigkeit des Bundes in Gesetzgebung und Vollziehung nicht berührt wird. Demnach dürfen sich sowohl die überörtlichen als auch die örtlichen Raumplanungsinstrumente nicht auf Sachbereiche beziehen, deren Gestaltung in Gesetzgebung oder Vollziehung Bundessache ist. Das schließt nicht aus, dass im Interesse einer umfassenden Darstellung solche Gebiete dennoch ersichtlich zu machen sind. Den Planungsinstrumenten kann jedoch im Hinblick auf solche Gebiete keinerlei normative Kraft zukommen.

Abs. 2 soll die Abstimmung der Landesplanung mit den Planungen des Bundes und der benachbarten Länder gewährleisten. Das verfassungsrechtliche Rücksichtnahmegebot und Torpedierungsverbot verbietet es sowohl dem Gesetz- als auch dem Ordnungsgeber der einen Gebietskörperschaft, die vom Gesetzgeber der anderen Gebietskörperschaft wahrgenommenen Interessen zu negieren und deren gesetzliche Regelungen damit zu unterlaufen. Die eigenen Interessen sind sohin mit den Interessen der anderen Gebietskörperschaft entsprechend abzuwägen.

#### **Zu § 3:**

Zweck des Landesraumordnungsplanes ist es, für jene Maßnahmen, welche erhebliche negative Umweltauswirkungen erwarten lassen, nach raumordnungsrelevanten Kriterien untersuchte, geeignete Standorte festzulegen sowie nicht geeignete Standorte auszuschließen. Dies verfolgt das (überörtliche) Ziel, eine den Gegebenheiten der Natur, den abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernissen im Interesse des Gemeinwohles und des Umweltschutzes entsprechende Ordnung des Landesgebietes herbeizuführen sowie in weiterer Folge auch zu gewährleisten. Der sachliche Geltungsbereich umfasst dabei jene Maßnahmen, die in erheblichem Ausmaß nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt erwarten lassen. Dies sind insbesondere jene standortgebundenen Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen, deren Betrieb direkt oder indirekt (zB durch Schadstoffbelastung der Luft, des Bodens, des Wassers) schädliche Einwirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und Sachgüter erwarten lassen und zwar in einem Ausmaß, welches das gewöhnlich zumutbare Maß weit übersteigt. Der örtliche Geltungsbereich umfasst zwar das gesamte Landesgebiet, jedoch ist der Ordnungsgeber, gemäß Judikatur des VfGH (vgl. VfSlg. 14.070/1995), nicht gezwungen, eine „durchgehende Gliederung des Landesgebietes“ vorzunehmen.

Die Rechtsfolge der Einteilung in Eignungs- und Verbotszonen ergibt sich dahingehend, dass die im Landesraumordnungsplan genannten Maßnahmen in Verbotszonen unzulässig sind. Bei der in Abs. 2 enthaltenen Aufzählung handelt es sich um eine demonstrative. Neben den bereits im Gesetz aufgezählten Gebieten können mit Rücksicht auf den Gebietscharakter beispielsweise auch besonders schutzwürdige Gebiete wie Kurorte, Fremdenverkehrsgebiete, der Neusiedlerseebereich, Gebiete mit dichter Wohnsiedlungsstruktur, Grundwasserschutz- und Schongebiete usw. in Frage kommen.

Da durch die Erlassung oder Änderung des Landesraumordnungsplanes auch verschiedenste Interessenssphären berührt werden, erscheint neben der Anhörung der Gemeinden auch die Anhörung der gesetzlichen Interessenvertretungen und der Burgenländischen Landesumweltanwältin oder des Burgenländischen Landesumweltanwaltes notwendig und zweckmäßig. Weiters ist im Interesse einer größtmöglichen Bürgerbeteiligung eine dreimonatige Auflage vorgesehen. Eine Parteistellung wird dadurch jedoch nicht begründet.

#### **Zu § 4:**

Wie auch im Bereich der örtlichen Raumplanung, können in der überörtlichen Raumplanung innerhalb der im Landesraumordnungsplan festgelegten Eignungszonen zweckgebundene Vorbehaltsflächen vorgesehen werden, sofern die Festlegung des Vorbehaltes durch ein entsprechendes überörtliches Interesse begründet wird.



Um zu vermeiden, dass die Erklärung von Vorbehaltsflächen die Wirkung einer sogenannten „kalten Enteignung“ zeitigt, sieht Abs. 2 vor, dass die Begünstigten, die Gemeinde oder das Land die Flächen vom Eigentümer innerhalb von 5 Jahren zu erwerben haben. Wenn der Verkauf oder die Begründung dinglicher Nutzungsrechte vom Eigentümer abgelehnt wird, oder eine Einigung über den Kaufpreis nicht erzielt wird, können die Begünstigten oder die Gemeinde - innerhalb der fünfjährigen Frist ab Inkrafttreten des Landesraumordnungsplanes - einen Antrag auf Enteignung stellen. Die Enteignung soll jedoch gewissermaßen nur als letztes Mittel vorgesehen werden, um die unbedingt erforderlichen Einrichtungen und Anlagen errichten zu können.

Die Frist von 5 Jahren erscheint wohl hinreichend, um die zum Erwerb des Eigentums oder eines Nutzungsrechtes erforderlichen Verhandlungen führen zu können und beiden Teilen eine genügend lange Überlegungsfrist zu bieten. Wenn innerhalb dieser Frist weder die Vorbehaltsfläche erworben, noch ein Enteignungsantrag gestellt wird, räumt Abs. 3 dem Eigentümer einen Rechtsanspruch auf Löschung des Vorbehaltes ein. Der Landesraumordnungsplan ist entsprechend diesem Antrag abzuändern.

Sollen konkrete Flächen im Weg der überörtlichen Raumplanung einer bestimmten Widmung zugeführt werden, so müssen derartige planerische Festlegungen aus überwiegendem überörtlichen Interesse begründet werden (vgl. VfGH vom 05.03.1988 zu B 890/86).

In die gleiche Richtung geht auch das Judikat des VfGH vom 02.03.1988, B 816/86: „Planerische Festlegungen in einem überörtlichen Raumordnungsprogramm sind nur bei Überwiegen des überörtlichen Interesses zulässig. Überörtliche Planungsträger können parzellenscharfe Zweckwidmungen oder Nutzungsverbote für bestimmte Flächen vorsehen, wenn es zur Durchsetzung überörtlicher Zielsetzungen erforderlich ist.“

#### **Zu § 5:**

Die gegenständliche Bestimmung dient der Umsetzung der Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm, ABl. Nr. L189 vom 18.7.2002, soweit die Aspekte der Raumplanung betroffen sind. Nach der Richtlinie werden die Mitgliedstaaten angehalten, näher definierte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von so genanntem „Umgebungslärm“ zu setzen. Die Umsetzung der Umgebungslärm-RL im Bereich des Bgld. RPG 2019 ist im Zusammenhang mit der Umsetzung dieser Richtlinie durch den Bund im Bundes-Umgebungslärmschutzgesetz - Bundes-LärmG, BGBl. I Nr. 60/2005, zu betrachten. Die vom Bund in § 3 Abs. 1 Bundes-LärmG geregelte Definition eines Ballungsraumes wurde inhaltlich an die bei der Landesumweltreferentenkonferenz vom 29. Oktober 2004 geäußerten Wünsche der Länder angepasst. Die im Bgld. RPG 2019 enthaltene Bestimmung ist daher mit der Umsetzung durch den Bund im Bundes-LärmG kompatibel. Die Bestimmung selbst ergeht in Umsetzung von Art. 7 Abs. 2 UAbs. 2 der Umgebungslärm-RL.

#### **Zu § 6:**

Planungsmaßnahmen können nicht unabänderlich sein. Die Änderungsmöglichkeit wird durch die Bestimmung insofern eingeschränkt, als hierzu, abgesehen von der erforderlichen Abänderung in Vollziehung anderer Landesgesetze oder von Bundesgesetzen, eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen infolge Auftretens neuer Tatsachen oder Planungsabsichten notwendig ist. Als Planungsgrundlage kommen in Betracht: die tatsächliche Bodennutzung zum Zeitpunkt der Erstellung des Landesraumordnungsplanes, die wirtschaftlichen Gegebenheiten zu diesem Zeitpunkt ua. Die Grundlagen können sich ohne Einfluss der Planungsbehörden ändern, wenn zB Bodenschätze aufgefunden oder Gebiete durch die Errichtung von Verkehrsanlagen erschlossen werden. Änderungen der Planungsabsichten können sich durch Änderung in den Erkenntnissen über die Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit raumordnender Maßnahmen ergeben.

#### **Zu § 7:**

Der Landesraumordnungsplan ist eine Raumplanungsmaßnahme des Landes und als solcher für die örtliche Raumplanung der im Planungsraum liegenden Gemeinden rechtsverbindlich. Es können daher diesem Landesraumordnungsplan widersprechende Planungsmaßnahmen der Gemeinden als nachgeordnete Maßnahmen nicht rechtswirksam gesetzt werden. Die verfassungsgesetzlich garantierte Planungshoheit der Gemeinden im Rahmen der örtlichen Raumplanung wird durch die Festlegung überörtlicher Raumordnungsziele nicht beeinträchtigt.

Der Landesraumordnungsplan hat weiters die Folge, dass Maßnahmen im Sinne des § 3 Abs. 1 in Verbotszonen unzulässig sind.

In Vorbehaltsflächen dürfen laut ausdrücklicher gesetzlicher Bestimmung nur solche Maßnahmen bewilligt werden, die dem Zweck des Vorbehaltes entsprechen.

Im Widerspruch zu diesen Bestimmungen erlassene Bescheide sind mit Nichtigkeit bedroht.

#### **Zu § 8:**

Wegen der Bedeutung und Besonderheit der Forschungsarbeit für die Raumplanung ist es erforderlich, die Landesregierung hierzu ausdrücklich zu verpflichten. Unter den naturgegebenen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Voraussetzungen sind etwa zu verstehen: Bodenbeschaffenheit, Bodennutzung, Mineralquellen, Gewässer, Überflutungs- und Hochwasserabflussgebiete, Klima, Wasser- und Stromversorgung, Abwässerbeseitigung, Straßen und sonstige Verkehrsflächen, Landschafts- und Naturschutzgebiete, sonstige Nutzungsbeschränkungen, eine Gliederung der Bevölkerung nach Alter, Geschlecht, Beruf, ihre räumliche Verteilung, Zu- und Abwanderung, die Wirtschafts- und Verkehrsverhältnisse, die Art, Größe und Lage der gewerblichen und landwirtschaftlichen Betriebe, die Linienführung, Dichte und Leistungsfähigkeit bestehender Verkehrseinrichtungen, Schulstandorte mit ihren Einzugsbereichen, zentrale Einrichtungen (Krankenhäuser, Behörden und Ämter usw.) ua.

Nach der Rechtsprechung des VfGH kommt dieser Grundlagenforschung besondere Bedeutung zu. Die auf Grundlage der in den Raumplanungsgesetzen enthaltenen Verordnungsermächtigungen erlassenen Planungsmaßnahmen bedürfen entsprechender Entscheidungsgrundlagen des Verordnungsgebers.

#### **Zu § 9:**

Maßgebende Umstände, die für die Landesplanung von Bedeutung sind oder werden können, fallen häufig in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden. Die Kenntnis dieser Umstände ist eine wesentliche Voraussetzung für die Aufstellung von Entwicklungsprogrammen und des Landesraumordnungsplanes. Andere Planungsträger wie zB Elektrizitätsgesellschaften, Verkehrs- oder Versorgungsgesellschaften ua., sind zur Mitteilung von raumrelevanten Planungsmaßnahmen nur unter der Voraussetzung verpflichtet, dass nicht die Verletzung von Geschäfts- oder Betriebsgeheimnissen zu besorgen ist. Im Hinblick auf den oft bedeutenden Raumbedarf und die notwendige Freihaltung der Trassen ist es aber von allgemeinem Interesse, dass die mit der Raumplanung befasste Abteilung des Amtes der Landesregierung (Raumplanungsstelle) hiervon rechtzeitig informiert wird. Die Auskunftserteilung seitens der Gemeinde fällt in diesem Falle in den übertragenen Wirkungsbereich der Gemeinde.

#### **Zu § 10:**

In der gegenständlichen Bestimmung wird die Zusammensetzung des Raumplanungsbeirates geregelt. Diese sichert den Kammern und Gemeinden ein Recht auf Mitarbeit und Einfluss bei Fragen der Raumplanung. Die Abs. 4 und 5 sollen die Funktionsfähigkeit des Beirates bei Verhinderung von Mitgliedern gewährleisten. Die Bestimmungen des Abs. 6 ermöglichen es dem Landesamtsdirektor an den Sitzungen mit beratender Stimme teilzunehmen oder allenfalls auch Sachverständige den Verhandlungen beizuziehen. Dem Landesamtsdirektor kommt deshalb beratende Stimme zu, da er auch im Falle der Verhinderung des Vorsitzenden und seines Stellvertreters den Vorsitz mit Stimmrecht führt. Die jeweils in Betracht kommenden Sachverständigen können sowohl Bedienstete des Amtes der Landesregierung sein, aber auch anderer Dienststellen des Landes oder des Bundes oder sonstige externe Vertreter. Da die Angelegenheiten der Landesplanung sehr häufig auch Interessen der Landesverteidigung berühren, wird in solchen Fällen auch das Militärkommando Burgenland vom Raumplanungsbeirat zu hören sein.

#### **Zu § 11:**

Wegen der großen Bedeutung der vom Raumplanungsbeirat zu erfüllenden Aufgaben ist es erforderlich, diesem eine Geschäftsordnung zwingend vorzuschreiben.

#### **Zu § 12:**

Die Tätigkeit des Raumplanungsbeirates findet ihren Niederschlag in gutachterlichen Äußerungen an die Landesregierung. Diese Gutachten können sich, unbeschadet der Gemeindeautonomie, sowohl auf die überörtliche als auch auf die örtliche Raumplanung beziehen.

Die Sitzungen des Raumplanungsbeirates finden in der Regel quartalsmäßig statt. Ungeachtet dessen soll es auch möglich sein, bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen eine Äußerung des Raumplanungsbeirates im Umlaufwege herbeizuführen. Diese zusätzliche Beschlussmöglichkeit des Raumplanungsbeirates bietet eine Möglichkeit zur Verfahrensbeschleunigung. Um für die Mitglieder des Raumplanungsbeirates oder einzelne davon, fachlich, politisch oder strategisch bedeutsame Flächenwidmungsplanänderungsverfahren weiterhin im Plenum zu diskutieren, soll aber trotz der Durchführung eines Umlaufbeschlusses auf deren Verlangen hin weiterhin die Möglichkeit bestehen, auch solche Änderungen im Plenum zu diskutieren. Es ist daher während der 2-wöchigen Frist des Umlaufbeschlusses bei der vollziehenden Verwaltungsbehörde im Amt der Burgenländischen Landesregierung - welche dem Vorsitzenden im Rahmen der Vorbereitung der nächsten ordentlichen

Sitzung zu berichten hat - ein entsprechendes formloses Ansuchen auf Behandlung im Plenum einzubringen.

#### **Zu § 13:**

Diese Gesetzesbestimmung macht es der Landesregierung zur Aufgabe, die Zielsetzungen der Gesamtgestaltung des Landes oder einzelner Landesteile durch Verordnung zu regeln und verpflichtet die Gemeinden, ihre örtlichen Raumplanung entsprechend den Grundsätzen dieser Verordnung zu gestalten. Darüber hinaus haben die Landesregierung selbst anlässlich der Genehmigung von Flächenwidmungsplänen oder als Träger von Privatrechten sowie auch sämtliche andere Behörden die auf Grund von Landesgesetzen Genehmigungen erteilen, an Hand des Entwicklungsprogrammes zu entscheiden. Im Entwicklungsprogramm können bestimmte Gebote erlassen werden, so etwa die Bestimmungen über das Planungsziel, die Zentrumsbildung, Vorbehaltsflächen, Verkehrsflächen und das Grünland. Es können aber auch aus überörtlichen Rücksichten oder auf Grund natürlicher Gegebenheiten (Bodenbeschaffenheit, hoher Grundwasserstand, usw.) in der Form Verbote erlassen werden, dass bestimmte Gebiete nur beschränkt als Bauland oder überhaupt nicht als Bauland zu widmen sind. Gleichzeitig können aber auch die zur Erreichung dieser Ziele notwendigen konkreten Maßnahmen genannt werden. Da die örtliche Raumplanung auch die Bebauungsplanung umfasst, kann daher auch die Festlegung und Beachtung von Gestaltungsregeln erfasst sein.

Derartige Bestimmungen können entweder für das gesamte Landesgebiet, für einzelne Teile des Landesgebietes oder aber auch nur für einzelne Themenbereiche (zB Schotterabbau, Windkraft), erlassen werden.

Da ein Entwicklungsprogramm die wirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung des betreffenden Landesteiles für Jahre und Jahrzehnte beeinflusst, ist an dem seiner Erlassung vorausgehenden Verfahren auch ein möglichst großer Kreis von Interessenten zu beteiligen. Im Sinne der Kontinuität und Einheitlichkeit entsprechen die Verfahrensbestimmungen jenen des Landesraumordnungsplanes.

#### **Zu § 14:**

Planungsmaßnahmen können nicht unabänderlich sein. Die Änderungsmöglichkeit wird durch die Bestimmung insofern eingeschränkt, als hierzu, abgesehen von der erforderlichen Abänderung in Vollziehung anderer Landesgesetze oder von Bundesgesetzen, eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen infolge Auftretens neuer Tatsachen oder Planungsabsichten notwendig ist. Als Planungsgrundlage kommen in Betracht: die tatsächliche Bodennutzung zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwicklungsprogrammes, die wirtschaftlichen Gegebenheiten zu diesem Zeitpunkt ua. Die Grundlagen können sich ohne Einfluss der Planungsbehörden ändern, wenn zB Bodenschätze aufgefunden oder Gebiete durch die Errichtung von Verkehrsanlagen erschlossen werden. Änderungen der Planungsabsichten können sich durch Änderung in den Erkenntnissen über die Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit raumordnender Maßnahmen ergeben.

Beispiel für eine erforderliche Abänderung in Vollziehung anderer Landesgesetze oder von Bundesgesetzen kann die Errichtung militärischer Spezialbauten (wie Landesbefestigungsanlagen, militärische Munitionslager usw.) sein.

#### **Zu § 15:**

Das Entwicklungsprogramm ist eine Raumplanungsmaßnahme des Landes. Es können daher diesem Entwicklungsprogramm widersprechende Planungsmaßnahmen der Gemeinden als nachgeordnete Maßnahmen nicht rechtswirksam gesetzt werden. Die verfassungsgesetzlich garantierte Planungshoheit der Gemeinden wird jedoch durch die Festlegung überörtlicher Entwicklungsziele und Maßnahmen, die zu deren Erreichung dienen, im Rahmen des Entwicklungsprogrammes nicht beeinträchtigt.

Ebenso sind Bewilligungen von sonstigen sich auf das Gemeindegebiet auswirkenden Maßnahmen, die auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften erteilt werden, mit Rechtswidrigkeit belastet, sofern sie einem Entwicklungsprogramm widersprechen. Das betrifft nicht nur Baubewilligungen, sondern beispielsweise auch naturschutzrechtliche Bewilligungen. Darüber hinaus haben die Landesregierung als Träger von Privatrechten sowie auch sämtliche andere Behörden die auf Grund von Landesgesetzen Genehmigungen erteilen, an Hand des Entwicklungsprogrammes zu entscheiden.

Die Bestimmung des Abs. 2, wonach Maßnahmen des Landes als Träger von Privatrechten einem Entwicklungsprogramm nicht widersprechen dürfen, stellt eine Selbstbindung des Landes dar, wodurch andere gesetzliche Verpflichtungen nicht berührt werden. Durch diese Bestimmung soll erreicht werden, dass vor allem Förderungsmaßnahmen des Landes den Zielsetzungen der Entwicklungsprogramme entsprechen. Die finanziellen Mittel sollen also so eingesetzt werden, dass sie eine optimale Wirkung erzeugen. Weiters soll durch diese Bestimmung eine Koordination auf dem Gebiet des Förderungs- und Investitionswesens erreicht werden.

## **Zu § 16:**

Durch die Bestimmungen der §§ 16 bis 22 wird die Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (im Folgenden: SUP-Richtlinie), ABl. Nr. L 197 vom 21.7.2001 S. 30 umgesetzt, die darauf abzielt, im Hinblick auf die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung ein hohes Umweltschutzniveau sicherzustellen und dazu beizutragen, dass Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung und Annahme von Plänen und Programmen einbezogen werden. Dies soll dadurch erfolgen, dass bestimmte Pläne und Programme, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben, einer Umweltprüfung unterzogen werden.

Die Umweltprüfung besteht in der Ausarbeitung eines Umweltberichtes, der Durchführung von Konsultationen (samt Öffentlichkeitsbeteiligung), der Berücksichtigung des Umweltberichts und der Ergebnisse der Konsultationen bei der Entscheidungsfindung und der Unterrichtung über die getroffene Entscheidung.

Mit der SUP-Richtlinie und der Umsetzung dieser Richtlinie wird auch der von Art. 6 der Aarhus Konvention geforderten Beteiligung der Öffentlichkeit bei umweltbezogenen Plänen, Programmen und Politiken (sog. erste Säule der Aarhus Konvention) entsprochen.

Eine Pflicht zur Umweltprüfung besteht nach der SUP-Richtlinie bei Plänen und Programmen, die

- von einer Behörde ausgearbeitet und/oder angenommen werden und
- auf Grund von Rechts- oder Verwaltungsvorschriften verpflichtend zu erstellen sind und
- dabei einen Rahmen für die künftige Genehmigung von Projekten setzen, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben oder bei denen auf Grund ihrer Auswirkungen auf FFH-Gebiete ein Verfahren nach Art. 6 oder 7 der FFH-Richtlinie erforderlich ist (vgl. Art. 2 lit. a und Art. 3 Abs. 1 bis 4 der SUP-Richtlinie).

Ausgenommen davon sind Pläne und Programme, die die Nutzung kleinerer Gebiete auf lokaler Ebene festlegen, sowie geringfügige Änderungen von Plänen und Programmen, sofern sie keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Zur Feststellung ob zweiteres vorliegt, ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung (Screening) erforderlich.

Die Strategische Umweltprüfung (SUP) unterscheidet sich von der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) dadurch, dass nicht ein konkretes Projekt, sondern Pläne und Programme auf ihre Umweltverträglichkeit geprüft werden. Auf der Planungsebene ist die Prüfung freilich abstrakter und weniger detailliert als auf der wesentlich konkreteren Projektebene. Umfassen Pläne und Programme UVP-pflichtige Projekte, ist sowohl eine SUP als auch eine UVP durchzuführen (vgl. dazu Mayrhofer/Metzler, Strategische Umweltprüfung (SUP), in Pürgy (Hrsg.), Das Recht der Länder II/2 (2012) Rz 5; Nußbaumer, SUP - Strategische Umweltprüfung, in Hauer/Nußbaumer (Hrsg.), Österr. Raum- und Fachplanungsrecht (2006) 31, 45 FN 59).

Abs. 1 dient der Umsetzung von Art. 3 Abs. 2 der SUP-RL (obligatorischer Anwendungsbereich). Danach ist jedenfalls eine Umweltprüfung durchzuführen, wenn Pläne und Programme für Projekte, die in den Anwendungsbereich der UVP-Richtlinie fallen, einen Rahmen für die Genehmigung der Projekte bilden oder bei denen auf Grund ihrer Auswirkungen auf FFH-Gebiete ein Verfahren nach Art. 6 oder 7 der FFH-Richtlinie erforderlich ist. Dabei handelt es sich um Verfahren gemäß § 22e NG 1990, sodass die Frage der erheblichen Auswirkungen durch Durchführung einer Vorprüfung gemäß § 22e NG 1990 beantwortet werden kann. Mit Genehmigung von Vorhaben nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993 in der Fassung BGBl. I Nr. 80/2018 sind Vorhaben gemeint, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-G 2000 zu unterziehen und gegebenenfalls zu genehmigen sind.

Abs. 2 sieht in Übereinstimmung mit Art. 3 Abs. 3 der SUP-RL vor, dass eine Umweltprüfung nach Abs. 1 nicht erforderlich ist, wenn es sich nur um geringfügige Änderungen dieser Pläne handelt oder die Nutzung kleiner Gebiete festgelegt wird. Was unter geringfügigen Änderungen und kleinen Gebieten (die SUP-RL spricht von kleinen Gebieten auf „lokaler Ebene“) zu verstehen ist, ist im Hinblick auf das Ziel der SUP-RL zu beurteilen, wonach alle Pläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Für die Anwendbarkeit der Bestimmungen nach Abs. 2 kann es zweckmäßig sein, sie durch Verordnung näher zu konkretisieren (vgl. Abs. 6).

Abs. 3 regelt unter Beachtung von Art. 3 Abs. 4 der SUP-RL, dass Landesraumordnungspläne und Entwicklungsprogramme, für die nicht bereits eine Pflicht zur Umweltprüfung nach Abs. 1 und 2 besteht, dann einer Umweltprüfung zu unterziehen sind, wenn sie voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Dies gilt auch für Pläne, die nach Abs. 2 von einer (zwingenden) Umweltprüfung nach Abs. 1 ausgenommen sind. Die Beurteilung (Umwelterheblichkeitsprüfung, sog.

„Screening“), die jeweils im Einzelfall vorab durchzuführen ist, hat auf Grundlage der Prüfkriterien nach Anhang II der SUP-RL zu erfolgen (vgl. Art. 3 Abs. 5 SUP-RL). Wenn eine Umwelterheblichkeitsprüfung zu Plänen erfolgt, die Auswirkungen auf Europaschutzgebiete haben können, dann hat sich diese Prüfung auch auf die Verträglichkeit mit den für das Europaschutzgebiet geltenden Erhaltungszielen zu beziehen.

Abs. 4 sieht in Umsetzung von Art. 3 Abs. 6 der SUP-RL vor, dass im Rahmen der Umwelterheblichkeitsprüfung nach Abs. 3 das Amt der Burgenländischen Landesregierung zur Frage der voraussichtlichen Erheblichkeit von Umweltauswirkungen zu konsultieren ist. Im Amt der Burgenländischen Landesregierung sind die nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Landesregierung für Umweltangelegenheiten zuständigen Abteilungen mit der Frage der voraussichtlichen Erheblichkeit von Umweltauswirkungen zu befassen. Zu den Umweltangelegenheiten und den damit verbundenen Schutzgütern zählen - vor dem Hintergrund der SUP-RL (insb. Art. 5 und Anhang I) - die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft/Klima), Fauna und Flora (Tiere, Pflanzen, Wald, Lebensräume, biologische Vielfalt, Landschaft), aber auch der Mensch (Gesundheit des Menschen, Bevölkerung, Sachwerte, kulturelles Erbe).

Abs. 5 sieht vor, dass das Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung in den Entwurf des Landesraumordnungsplanes und den Entwurf des Entwicklungsprogrammes aufzunehmen ist. Die Kundmachung der Auflage des Entwurfes des Landesraumordnungsplanes hat in diesem Fall den Hinweis zu enthalten, dass auch das Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung zur allgemeinen Einsicht aufliegt. Damit wird den Anforderungen des Art. 3 Abs. 7 der SUP-RL Genüge getan. Es lässt sich damit sohin sicherstellen, dass die Öffentlichkeit dazu Stellung nehmen kann.

Nach Abs. 6 können durch Verordnung der Landesregierung bestimmte Arten von Landesraumordnungsplänen und Entwicklungsprogrammen von der Pflicht zur Prüfung nach Abs. 3 (allenfalls erforderliche Umweltprüfung nach Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung) ausgenommen werden. Eine solche Verordnung darf jedoch nur erlassen werden, wenn die davon betroffenen Pläne unter Berücksichtigung des Anhangs II der SUP-RL voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben; es ist somit vor Erlassung der Verordnung eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchzuführen (generelles „Screening“). Die Regelungen in Abs. 6 und 7 entsprechen den Anforderungen der SUP-RL.

#### **Zu § 17:**

Ist eine Umweltprüfung durchzuführen, so ist ein Umweltbericht zu erstellen. Nach Art. 5 Abs. 1 der SUP-RL werden darin die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen, die die Durchführung des Plans auf die Umwelt hat sowie vernünftige Alternativen, die die Ziele und den geographischen Anwendungsbereich des Plans berücksichtigen, ermittelt, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht muss jedenfalls die in Anhang I der SUP-RL angeführten Informationen enthalten. Der Umweltbericht muss gemäß Art. 12 der SUP-RL von einer solchen Qualität sein, dass er ausreichende Rückschlüsse ermöglicht, ob den Inhalten des Anhang I der SUP-RL entsprochen wird. Die Pflicht zur Prüfung von Alternativen geht über die in der UVP-RL statuierte Pflicht hinaus. Auf der Planungsebene ist, gegenüber der Projektebene, der für ein Projekt am besten geeignete Standort noch offen und festzulegen. Auch die sog. „Nullvariante“, das ist die Option, keine Veränderungen auf Planungsebene durchzuführen, gilt als Alternative zu prüfen.

Der Umweltbericht hat nach Abs. 2 die Angaben zu enthalten, die in vertretbarer Weise herangezogen werden können. Es kann sich dabei um Angaben handeln, die bereits verfügbar sind oder um solche, die mit vertretbarem Aufwand erstellt werden können. Gemäß § 14 besteht auch in dieser Hinsicht die Verpflichtung zur Auskunft.

Nach Abs. 4 ist bei Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen das Amt der Burgenländischen Landesregierung zu konsultieren. Diese Bestimmung dient der Umsetzung von Art. 5 Abs. 4 der SUP-RL.

Der Umweltbericht ist dem Entwurf des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogrammes beizuschließen und daher nach den diesbezüglichen Bestimmungen zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und dessen Auflage kundzumachen. Die Auflage stellt sicher, dass die Öffentlichkeit dazu Stellung nehmen kann.

#### **Zu § 18:**

Die Auflagefrist ergibt sich aus den Verfahrensbestimmungen zum Landesraumordnungsplan und zum Entwicklungsprogramm. Zu den zur Stellungnahme berechtigten Organisationen zählen nicht nur das Amt der Burgenländischen Landesregierung, sondern beispielsweise auch Organisationen zur Förderung des Umweltschutzes. Die angesprochene Kundmachung der Auflage des Entwurfes des

Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogrammes ist in den jeweiligen Verfahrensbestimmungen geregelt.

**Zu § 19:**

Diese Bestimmung dient der Umsetzung von Art. 7 der SUP-RL. Es kommt nicht darauf an, ob eine obligatorische Umweltprüfung durchzuführen ist. Der ausländische Staat ist von allen Plänen und Programmen zu informieren, die voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf seine Umwelt haben werden.

**Zu § 20:**

Abs. 1 dient der Umsetzung von Art. 8 der SUP-RL, wonach bei der Erlassung des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogrammes der Umweltbericht, die abgegebenen Stellungnahmen und die Ergebnisse der grenzüberschreitenden Konsultationen zu berücksichtigen sind. Die Berücksichtigungspflicht bedeutet keine absolute Bindung, sondern die Pflicht, zur Auseinandersetzung mit dem Umweltbericht, den Stellungnahmen und den Ergebnissen der grenzüberschreitenden Konsultationen sowie die Pflicht zur Begründung insbesondere dann, wenn davon abgewichen wird. Im Übrigen sind auch die sonstigen Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens bei Erlassung oder Änderung des Landesraumordnungsplanes oder eines Entwicklungsprogrammes entsprechend zu berücksichtigen.

Abs. 2 dient der Umsetzung von Art. 6 Abs. 3 und Art. 7 der FFH-RL. Die Umweltprüfung nach SUP-RL und die Verträglichkeitsprüfung nach FFH-Richtlinie sollen dabei von der Behörde in einem gemeinsamen Verfahren abgewickelt werden, um Mehrfachprüfungen zu vermeiden. Dies ist auf Grund von Art. 11 der SUP-RL zulässig und erscheint aus verwaltungsökonomischen Gründen durchaus zweckmäßig. Landesraumordnungspläne oder Entwicklungsprogramme, die nach § 16 einer Umweltprüfung zu unterziehen sind, weil durch sie Europaschutzgebiete erheblich beeinträchtigt werden könnten, müssen daher auch auf ihre Verträglichkeit mit den für das Europaschutzgebiet geltenden Erhaltungszielen geprüft werden. Das Zusammenwirken des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogrammes mit anderen Plänen und Programmen ist dabei zu beachten. Im Unterschied zu Abs. 1, wonach (lediglich) eine Berücksichtigungspflicht besteht, darf der Landesraumordnungsplan oder das Entwicklungsprogramm nach Abs. 2 letzter Satz grundsätzlich nur erlassen werden, wenn das Europaschutzgebiet im Hinblick auf die Erhaltungsziele nicht beeinträchtigt wird.

Abs. 3 erlaubt trotz negativer Ergebnisse der Verträglichkeitsprüfung - im Einklang mit Art. 6 Abs. 4 der FFH-Richtlinie - bestimmte Ausnahmen.

Abs. 4 sieht in Umsetzung von Art. 6 Abs. 4 der FFH-Richtlinie für diese Fälle vor, dass alle notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden, um den Zusammenhang des europäischen Schutzgebietsnetzes („Natura 2000“) nicht zu beeinträchtigen. Diese Ausgleichsmaßnahmen zielen darauf ab, negative Auswirkungen des Planes sowie der durch den Plan ermöglichten Projekte aufzuwiegen und einen Ausgleich zu schaffen, der genau den negativen Auswirkungen auf den betroffenen Lebensraum und die betroffenen Arten entspricht. Zu den Ausgleichsmaßnahmen können gehören:

- die Neuanlage eines Lebensraumes in einem anderen oder erweiterten Gebiet das in das Netz „Natura 2000“, einzugliedern ist;
- Verbesserungen des Lebensraumes in einem Teil des Gebietes oder in einem anderen Gebiet von „Natura 2000“ und zwar proportional zum Verlust, der durch das Projekt entsteht;
- In Ausnahmefällen Beantragung eines neuen Gebietes laut FFH-Richtlinie.

Zur Sicherung des Zusammenhanges des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ (vgl. Art. 6 Abs. 4 der FFH-Richtlinie) müssen die für den Plan und für das durch den Plan ermöglichte Projekt vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen die beeinträchtigten Lebensräume und Arten in vergleichbaren Dimensionen erfassen, sich auf die gleiche biogeographische Region im Mitgliedstaat beziehen und Funktionen vorsehen, die mit den Funktionen, auf Grund derer die Auswahl des ursprünglichen Gebiets begründet war, vergleichbar sind. Die Entfernung zwischen dem ursprünglichen Gebiet und dem Standort für die Ausgleichsmaßnahmen ist deshalb kein Hindernis, solange sie die Funktionsfähigkeit des Gebiets und die ursprünglichen Auswahlgründe nicht beeinträchtigt (vgl. den Leitfaden der Europäischen Kommission „Natura 2000 - Gebietsmanagement. Die Vorgaben des Artikels 6 der Habitat-Richtlinie 92/43/EWG“ vom April 2000, S. 41 ff).

Nach Abs. 4 letzter Satz ist die Kommission der EU über die ergriffenen Ausgleichsmaßnahmen zu unterrichten (vgl. Art. 6 Abs. 4 FFH-Richtlinie). Die Unterrichtung erfolgt im Wege des zuständigen Bundesministeriums. Der Landesraumordnungsplan oder das Entwicklungsprogramm - aber etwa auch ein dem Landesraumordnungsplan entsprechendes Örtliches Entwicklungskonzept oder entsprechender Flächenwidmungsplan - hat als solcher keine über die mit ihm zusammenhängenden Projekte hinaus-

reichenden Umweltauswirkungen. Die Unterrichtung der Kommission muss erst erfolgen, wenn über das - im Zusammenhang mit der Durchführung des Landesraumordnungsplanes oder Entwicklungsprogrammes stehende - bewilligte Projekt und die dort vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen unterrichtet wird.

#### **Zu § 21:**

Diese Bestimmung dient der Umsetzung von Art. 9 der SUP-RL. Mit der ohnehin erforderlichen Kundmachung des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogrammes ist die Verpflichtung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit bereits erfüllt.

Die in Abs. 2 vorgesehene „zusammenfassende Erklärung“ ist in geeigneter Form öffentlich zugänglich zu machen. Geeignet ist jedenfalls, wenn bei Kundmachung der Verordnung zB in einer Fußnote darauf hingewiesen wird, dass die zusammenfassende Erklärung während der Amtsstunden zur öffentlichen Einsichtnahme im Amt der Landesregierung aufliegt.

#### **Zu § 22:**

Die Landesregierung hat zu überwachen, ob die Durchführung des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogrammes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat (vgl. Art. 10 der SUP-RL), um rechtzeitig geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Erforderlichenfalls ist der Landesraumordnungsplan oder das Entwicklungsprogramm zu ändern. Im Rahmen dieses regelmäßigen „Monitorings“ wäre zu prüfen, ob und in welchem Umfang die prognostizierten Umweltauswirkungen eingetreten sind, ob die angestrebten Planungsziele erreicht und ob die in der SUP empfohlenen Maßnahmen umgesetzt worden sind (vgl. Alge/Kroiss, Strategische Umweltprüfung - SUP, in Raschauer/Wessely (Hrsg.), Handbuch Umweltrecht, 2. Auflage (2010) 375, 380, 387).

#### **Zu § 23:**

Gemäß Art. 118 Abs. 3 Z 9 B-VG fällt die örtliche Raumplanung in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden. Aus der Formulierung des Abs. 1 ist die Verpflichtung der Gemeinden zur Setzung von Raumplanungsmaßnahmen schon aus dem Wort „obliegt“ abzuleiten. Die Wahrnehmung kompetenzmäßig zustehender Agenden durch die Gebietskörperschaften stellt nicht nur eine Berechtigung dar, sondern auch eine Pflichtaufgabe, welcher dieselben nachzukommen haben. Überörtliche Planungen sind entsprechend der Rechtsprechung zur wechselseitigen Rücksichtnahmepflicht (vgl. VfSlg 10.929/1984 usw.) miteinzubeziehen.

Die Gemeinden können sich bei der Verfassung von Örtlichen Entwicklungskonzepten, Flächenwidmungsplänen, Bebauungsplänen und Bebauungsrichtlinien befugter Fachleute zu bedienen. Das Amt der Burgenländischen Landesregierung (Raumplanungsstelle) kann nach Maßgabe des vertretbaren Aufwandes über die Gewährung von Zweckzuschüssen hinaus (Abs. 2) den Gemeinden Hilfeleistung im Sinne des Art. 22 B-VG bei der Erstellung von Örtlichen Entwicklungskonzepten, Flächenwidmungsplänen, Bebauungsplänen und Bebauungsrichtlinien leisten.

Der Abs. 2 enthält die Ermächtigung der Landesregierung durch den Gesetzgeber, zu den Kosten, die den Gemeinden bei der Aufstellung von Örtlichen Entwicklungskonzepten, Flächenwidmungsplänen, Bebauungsplänen und Bebauungsrichtlinien erwachsen, Beiträge leisten. Damit wird die Gewährung von Zweckzuschüssen (im Sinne des § 12 Abs. 2 des Finanzverfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012) auf eine rechtlich einwandfreie Grundlage gestellt.

#### **Zu § 24:**

Mit dieser Bestimmung soll sowohl den Gemeinden als auch den Bürgern vor Augen geführt werden, dass derartige Maßnahmen vom Gesetzgeber ausdrücklich gewollt werden. Gemeinden sollen zu „aktiver Bodenpolitik“ angehalten werden. Trotz des in nahezu allen burgenländischen Gemeinden vorhandenen Überhanges an Baulandreserven soll im Gegensatz zu anderen Bundesländern keine Verpflichtung zum Abschluss von Baulandmobilisierungsvereinbarungen vorgeschrieben werden. Die Gemeinden werden aber jedenfalls verpflichtet, insbesondere zum Zeitpunkt der Widmung geeignete Maßnahmen zur Mobilisierung zu setzen, wobei die Regelung durch (zweiseitigen) Vertrag eben nur eine Möglichkeit darstellen soll.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es auf die Tatsache der Widmung einer Fläche zu Bauland ankommt; ob dies die erstmalige Widmung oder eine neuerliche Baulandwidmung ist, ist unerheblich.

Auch handelt es sich um eine demonstrative Aufzählung der zulässigen Vertragsinhalte.

#### **Zu § 25:**

Entsprechend der Vorgaben der RL 2001/42/EG ist nicht nur bei überörtlichen, sondern auch bei örtlichen Planungen und Projekten eine Strategische Umweltprüfung durchzuführen. Infolge der Neueinführung

der Örtlichen Entwicklungskonzepte gegenüber der bisher im Burgenland geltenden Rechtslage ist es nur konsistent, wenn eine SUP auch für dieses, dem Flächenwidmungsplan rechtlich und fachlich übergeordnete Instrument durchgeführt wird. Gleichzeitig sollen aber zur Reduktion des Verwaltungsaufwandes Doppelprüfungen vermieden werden. Insofern müssen Änderungen von Flächenwidmungsplänen dann keiner Strategischen Umweltprüfung (iSv Erstellung eines Umweltberichtes) mehr unterzogen werden, wenn für das übergeordnete Örtliche Entwicklungskonzept eine solche bereits durchgeführt wurde und auch keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Um das Vorliegen dieser zweiten Voraussetzung belegen zu können, sind ergänzende Prüfschritte durchzuführen, wobei die Ergebnisse der für den Plan höherer Stufe durchgeführten Umweltprüfung herangezogen werden können. Für das Verfahren zur Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung sowie einer Umweltprüfung samt erforderlicher öffentlicher Auflage mit der jeweiligen Verordnung (des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes) gelten dieselben Regelungen wie auch für die Instrumente der überörtlichen Raumplanung. Insofern besteht auch die Möglichkeit, durch Verordnung der Landesregierung Ausnahmen im Zusammenhang mit der Durchführung einer Umweltprüfung und/oder einer Umwelterheblichkeitsprüfung festzulegen.

Die Durchführung einer SUP im Zusammenhang mit der Erlassung oder Änderung von (Teil-) Bebauungsplänen wie auch Bauungsrichtlinien ist hingegen entbehrlich. Diese dürfen nur für als Vorbehaltsflächen, Grünflächen gemäß § 40 Abs. 2 und 3 oder als Bauland gewidmeten Flächen erlassen werden. Sie regeln die abstrakten Möglichkeiten der Bebauung, nicht aber die generelle Tatsache, dass die vom Geltungsbereich erfassten Flächen bebaut werden sollen. Es ist daher davon auszugehen, dass nicht jene Pläne, die Regeln für die konkrete Bebauung festlegen, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben, sondern jene, die die Bebauung (gegenüber dem Zustand des Nicht-Bebaut-Werdens) überhaupt ermöglichen (Örtliche Entwicklungskonzepte und Flächenwidmungspläne). Die Verpflichtung zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung im Sinne der im Bgld. RPG 2019 vorgesehenen Regelungen auch für (Teil-)Bebauungspläne und Bauungsrichtlinien erscheint sohin überschießend, zumal die RL 2001/42/EG es den Mitgliedstaaten grundsätzlich freistellt, zu befinden, welche in ihren Zuständigkeitsbereich fallenden Pläne (neben den obligatorisch vorgesehenen) erhebliche Umweltauswirkungen haben können und daher einer Strategischen Umweltprüfung zu unterziehen sind. Da nunmehr sowohl auf Ebene der Örtlichen Entwicklungskonzepte wie auch auf Ebene der Flächenwidmungsplanung eine Umweltprüfung oder zumindest eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchzuführen ist, war die Erstreckung des Anwendungsbereiches der Strategischen Umweltprüfung auch auf Bauungsbestimmungen entbehrlich.

#### **Zu § 26:**

Das örtliche Entwicklungskonzept bildet die fachliche und rechtliche Grundlage für die planmäßige Gestaltung und Entwicklung des Gemeindegebietes, insbesondere für die Erlassung und Änderung des Flächenwidmungsplanes. Insofern dürfen Änderungen des Flächenwidmungsplanes zukünftig nur mehr auf Basis der im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Entwicklungsziele der Gemeinde erfolgen.

Wie auch der Flächenwidmungsplan besteht das Örtliche Entwicklungskonzept aus dem Wortlaut der Verordnung, einem Textteil und einer digitalen Plandarstellung. In der Plandarstellung sind die Ziele des örtlichen Entwicklungsprogrammes - soweit dies thematisch möglich ist - räumlich zu konkretisieren. Sofern erforderlich, können der Textteil und der Entwicklungsplan durch planerische oder tabellarische Darstellungen ergänzt werden. Diese sind sohin ebenfalls Teil der Verordnung. Zur Begründung des örtlichen Entwicklungskonzeptes ist außerdem ein nicht rechtsverbindlicher Erläuterungsbericht zu erstellen, der eine zusammenfassende Darstellung der wesentlichen Entscheidungsgrundlagen enthalten soll.

Da sämtliche raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen des Bundes und des Landes in den Gemeinden wirksam werden und auch Planungen und Maßnahmen von Gemeinden (auch der benachbarten Bundesländer sowie auch des benachbarten Auslandes) sich auf das Umland auswirken können, ist es erforderlich, dass derartige Planungen und Maßnahmen, gleich wie bei der Erstellung des Flächenwidmungsplanes, bei der Erstellung oder Änderung von Örtlichen Entwicklungskonzepten berücksichtigt werden. Davon erfasst sind aber nicht nur Planungen und Maßnahmen, die raumplanungsrechtlicher Natur sind. Insbesondere auf Landesebene sind daher neben dem Landesraumordnungsplan, dem Landesentwicklungsprogramm und Regionalen und Sektoralen Entwicklungsprogrammen auch Maßnahmen und Planungen anderer Fachbereiche (zB Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, Wasserschongebiete) zu berücksichtigen. Derartige Planungen und Maßnahmen können auch bereits gemeinsam mit anderen Gemeinden erarbeitete Entscheidungsgrundlagen sein. In diesen Fällen darf das Örtliche Entwicklungskonzept diesen nicht widersprechen. Insbesondere im Hinblick auf die Nachbargemeinden sollen negative Beeinflussungen der



Entwicklung der Nachbargemeinden hintangehalten werden. Eine entsprechende Abstimmung soll spätestens im Rahmen des Verfahrens erfolgen.

Da es sich beim Örtlichen Entwicklungskonzept um eine generelle, an einen unbestimmten Adressatenkreis gerichtete Norm handelt, können aus dessen Festlegungen keine Rechte Dritter begründet werden. Die normative Wirkung besteht lediglich in der Hinsicht, dass die Gemeinde in ihren Planungen (Flächenwidmungsplan, (Teil-)Bebauungsplan und Bebauungsrichtlinien) an dessen Festlegungen gebunden ist.

Um eine einheitliche Darstellung im Interesse der allgemeinen Lesbarkeit der Örtlichen Entwicklungskonzepte zu gewährleisten, erscheint es zweckmäßig, Planzeichen verbindlich festzulegen.

#### **Zu § 27:**

Da es sich bei den Örtlichen Entwicklungskonzepten um Verordnungen handelt, müssen auch gemeinsame, also sogenannte Interkommunale Entwicklungskonzepte durch einen entsprechenden Rechtsträger erlassen werden. Dies wäre im Falle eines freiwilligen Zusammenschlusses der Gemeinden ein Gemeindeverband oder eine Gemeindekooperation im Sinne der Burgenländischen Gemeindeordnung 2003.

Für die Erlassung oder Änderung von Interkommunalen Örtlichen Entwicklungskonzepten gelten die gleichen Verfahrensbestimmungen wie auch für die Erlassung oder Änderung von Örtlichen Entwicklungskonzepten.

#### **Zu § 28:**

Ausgangspunkt für die Festlegung der Ziele der örtlichen Raumplanung ist eine entsprechende Grundlagenforschung im Hinblick auf die naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Gegebenheiten in der jeweiligen Gemeinde. Die dabei erzielten Ergebnisse sind zu analysieren und zu bewerten, sodass in Übereinstimmung mit den rechtlichen Vorgaben Entwicklungsziele und zu deren Erreichung erforderliche Maßnahmen abgeleitet werden können. Sofern kommunale wie auch interkommunale Fachkonzepte oder Leitbilder (zB Dorferneuerungsleitbilder) vorhanden sind, und diese den Planungszielsetzungen der Gemeinden entsprechen, sind diese sowohl bei der Grundlagenforschung als auch bei der Definition von Zielen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Die Ziele und Maßnahmen sind in die Verordnung aufzunehmen, die entsprechende Grundlagenforschung samt Analyse und Bewertung ist in den Erläuterungen darzustellen.

#### Zu Abs. 2 Z 1:

Dieser beinhaltet Aussagen über die Entwicklungspotentiale der Gemeinde unter Berücksichtigung der Festlegungen im Landesentwicklungsprogramm und sonstiger überörtlicher Interessen sowie der umliegenden Gemeindeentwicklungen und -kooperationsmöglichkeiten.

#### Zu Abs. 2 Z 2:

Sowohl Zahl als auch Struktur der Bevölkerung (demografische Merkmale, berufliches Ein- und Auspendeln, Wohnverhalten usw.) unter Berücksichtigung der absehbaren Veränderungen der demografischen Struktur sind zu erheben und zu bewerten. Gleiches gilt für die Wirtschaftsstruktur. Darauf basierend ist ein nachvollziehbarer Nachweis des benötigten Baulandes (für die Wohn- als auch Betriebsnutzung) vorzulegen und es hat eine Auseinandersetzung mit bereits gewidmetem, unbebautem Bauland zu erfolgen, wobei auch vorgesehene Maßnahmen zur Baulandmobilisierung und allfällige Rückwidmungen im Falle von nicht möglicher Mobilisierung darzustellen sind.

#### Zu Abs. 2 Z 3:

Es ist die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde im Hinblick auf Bevölkerung, Wirtschaft, Naturraum sowie auf kulturelle und soziale Aspekte darzustellen. Hierbei sind jedenfalls Siedlungsgrenzen festzulegen. Bei Bedarf können auch Eignungszonen oder Ausschlusszonen festgelegt werden. Nutzungen, für die Eignungszonen festgelegt werden, sollen vorrangig in diesen Zonen erfolgen und dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen außerhalb dieser erfolgen. Um unkontrollierte Siedlungsentwicklung zu verhindern, die insbesondere im Hinblick auf die zu schaffende und zu erhaltende Infrastruktur für die Gemeinde einen hohen Aufwand darstellt, ist die zeitliche Reihenfolge der Bebauung (samt Bebauungsgrad, ab wann das Gebiet als bebaut gilt) innerhalb der Siedlungsgrenzen von, noch nicht als Bauland gewidmeten, Siedlungsgebieten festzulegen. Gleichzeitig ist auch die Bebauungsplanung (bauliche Ausnutzung, Form und Höhe von Gebäuden usw. zB durch Festlegung von Gebieten nur für Siedlungsbauten oder nur für Einfamilienhausbebauung) festzulegen. Eine großflächige Umwidmung weiterer Siedlungserweiterungsgebiete ist vor Erreichung des festgelegten Bebauungsgrades

sohin nicht möglich. Abhängig von den Festlegungen im Landesentwicklungsprogramm (zB für Gemeinden in Tourismuseignungszonen) sind darüber hinaus Gebiete festzulegen, in denen die räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Erfüllung der zugesprochenen Funktionen sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten sichergestellt werden können.

#### Zu Abs. 2 Z 4:

Der Inhalt dieser Bestimmung setzt ein bewusstes Auseinandersetzen mit dem Thema Natur, Umwelt, Klima und Nachhaltigkeit voraus. Die Aussagen in diesem Zusammenhang können sohin ein bewusstes Einsetzen erneuerbarer Energiequellen genauso wie eine Nachhaltigkeitsstrategie umfassen. Auch die Schaffung bewusster Grünräume innerhalb des versiegelten Ortsgefüges können einen Beitrag für zumindest ein positives Mikroklima innerhalb der Gemeinde leisten.

#### Zu Abs. 2 Z 5:

Gemeint sind insbesondere Einrichtungen der Energie- und Wasserversorgung und der Abwasser- und Abfallentsorgung. Auch können Aussagen über die Erschließung des Zugangs zu Breitband-Internet aufgenommen werden.

#### Zu Abs. 2 Z 6:

Dabei handelt es sich um kommunal wichtige Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen. Bei Einrichtungen des Gemeinbedarfes handelt es sich um Einrichtungen der Daseinsvorsorge, aber auch bspw. Alten- und Pflegeheime oder ähnliches.

#### Zu Abs. 2 Z 7:

Gemeint sind soziale, kulturelle, sportliche und Naherholungs-Einrichtungen, die zum Funktionieren eines lebendigen Stadt- oder Dorflebens dazu gehören, sowie entsprechende Frei- und Grünräume. Dabei soll die mögliche Erhaltung der Attraktivität bereits bestehender Gebiete und Einrichtungen berücksichtigt werden.

#### Zu Abs. 2 Z 8:

Die Festlegung sogenannter Freihaltezonen kann mehrere Hintergründe haben. Beispielsweise kann die Eignung für eine Bebauung auf Grund natürlicher Voraussetzungen (Hochwasserabflussgebiete, Hangrutschungsgebiete) nicht vorliegen, oder besteht die Möglichkeit die Gebiete auf Grund ihres landschaftlichen Reizes oder beispielsweise aus Klimaschutzgründen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

#### Zu Abs. 2 Z 9:

Derartige Aussagen sollen möglichst alle Mobilitätsbereiche, also Fußgänger-, Radfahr-, motorisierter Individualverkehr sowie öffentlichen Verkehr umfassen. So sind Darstellungen und Aussagen über die zukünftige Entwicklung der für die Aufschließung des Gemeindegebietes erforderlichen öffentlichen Verkehrswege einschließlich der Fuß- und Radwege, der für den fließenden und ruhenden Verkehr erforderlichen Verkehrsflächen und ihre großräumige Führung, möglichst auch zur Lösung bestehender Verkehrsprobleme, sowie bestehende und angestrebte Mobilitätsangebote (Mikro-ÖV, Taxi usw.) aufzunehmen.

#### Zu Abs. 2 Z 10:

Auch wenn die Erstellung eines Interkommunalen Entwicklungskonzeptes im Sinne des § 27 auf freiwilliger Basis erfolgen kann, sind interkommunale Kooperationsmöglichkeiten zumindest zu prüfen und sind Aussagen darüber ins Entwicklungskonzept aufzunehmen.

#### Zu Abs. 3:

Die Erforderlichkeit, Aussagen zu treffen, über die mögliche standörtliche Ausweisung von Bereichen für Einkaufszentren betrifft nur jene Gemeinden, in denen Einkaufszentren im Sinne der Bestimmungen des § 37 errichtet werden können. Demgemäß haben die Gemeinden, abhängig von der zulässigen Art der Einkaufszentren (§ 37 Abs. 2 und 3) im ÖEK nach Abwägung aller relevanten Umstände und Interessen Aussagen zu treffen, ob sie die Zulässigkeit der Errichtung von Einkaufszentren auf bestimmte Bereiche beschränken wollen oder diese in allen Bereichen des Ortsgebietes zulässig sein sollen. Eine Beschränkung wird wohl in jenen Bereichen sinnvoll sein, in denen Wohngebiete direkt an mögliche Standorte angrenzen und mit belastenden Immissionen zB durch den mit einem Einkaufszentrum im Zusammenhang stehenden Kunden- und Lieferverkehr zu rechnen ist. Gleichzeitig haben sie auch die Möglichkeit, Bereiche festzulegen, in denen Einkaufszentren jedenfalls nicht errichtet werden dürfen.

## **Zu § 29:**

Die ortsübliche Kundmachung umfasst jedenfalls den Anschlag an der Amtstafel sowie, sofern die Gemeinde über eine solche verfügt, die Veröffentlichung auf der Gemeindehomepage. Darüber hinaus können noch weitere Formen der Bekanntmachung gewählt werden, wie beispielsweise Veröffentlichung in der Gemeindezeitung, Postwurf usw. Auch eine grundlegende Information an die Nachbargemeinden ist zu diesem Zeitpunkt bereits möglich. Es ist davon auszugehen, dass, je breiter die öffentliche Beteiligung an der Erarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist, desto größer ist auch die Planungssicherheit für die Gemeinden. Gleichzeitig dient eine frühe Einbindung der Bevölkerung dazu, möglichen erforderlichen Änderungen oder Ergänzungen während der öffentlichen Auflage vorzubeugen.

Frühestens nach Ablauf der Monatsfrist, aber noch vor Fassung des Gemeinderatsbeschlusses ist die SUP durchzuführen. Erst danach ist ein Gemeinderatsbeschluss über das erarbeitete Örtliche Entwicklungskonzept zu fassen. Die öffentliche Kundmachung darf nur nach Fassung dieses Beschlusses begonnen werden. Um spätestens hier eine Einbindung der Bevölkerung sowie der vom Örtlichen Entwicklungskonzept unmittelbar oder mittelbar Betroffenen zu gewährleisten, ist die Kundmachung über die öffentliche Auflage nicht nur an der Amtstafel auszuhängen, sondern, sofern die Gemeinde über eine solche verfügt, auch auf der Homepage der Gemeinde bekannt zu geben. Aus demselben Grund sind auch die angrenzenden österreichischen Gemeinden, auch wenn diese in einem anderen Bundesland gelegen sein sollten, zu informieren. Gleichzeitig ist das Amt der Burgenländischen Landesregierung zu informieren, um, gleich wie beim Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes, eine begleitende amtliche Begutachtung einzuleiten. Dieser Information sind das Örtliche Entwicklungskonzept (Verordnung, Textteil, Entwicklungsplan, ggf. ergänzende planerische oder tabellarische Darstellungen), die Erläuterungen, die Kundmachung über die öffentliche Auflage, die Einladungskurrende sowie die (auszugsweise) Niederschrift der Gemeinderatssitzung beizuschließen.

Die begleitende amtliche Begutachtung orientiert sich im Wesentlichen an der Prämisse der Verfahrensbeschleunigung. Die Bestimmungen der Abs. 3 und 4 zielen darauf ab, allfällige - sich im Rahmen des aufsichtsbehördlichen Ermittlungsverfahrens ergebende - Problemstellungen bereits während der öffentlichen Auflage der Gemeinden abzuklären. Damit bestehen für die Gemeinden noch vor einer (allfälligen nochmaligen) Beschlussfassung im Gemeinderat entsprechende Reaktionsmöglichkeiten. Dem entsprechend soll jedenfalls sichergestellt werden, dass die Stellungnahmen iSv Gutachten der Amtssachverständigen binnen acht Wochen ab Einlangen der Unterlagen bei der Aufsichtsbehörde übermittelt werden.

Gleichzeitig ist eine rechtzeitige Abklärung der jeweiligen Inhalte auch vom Zeitpunkt der Übermittlung an die Aufsichtsbehörde wie auch von der Qualität der von den Gemeinden zur Verfügung gestellten Unterlagen abhängig. Indem eine entsprechende Erklärung des Ortsplaners beigeschlossen wird, dass das Örtliche Entwicklungskonzept inhaltlich den Vorgaben dieses Gesetzes entspricht und wesentliche Versagungsgründe geprüft wurden, diese aus seiner Sicht nicht vorliegen und daher die Erlassung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes aus seiner Sicht genehmigungsfähig ist, soll die Qualität der Unterlagen - bei gleichzeitiger Beschleunigung des Verfahrens - gesteigert werden. Allfällige notwendige Ergänzungen, welche auf eine unvollständige Vorbereitung des Verfahrens durch den Ortsplaner zurückzuführen sind, gehen sohin nicht mehr zu (finanziellen) Lasten der Gemeinden. Es soll klargestellt sein, dass der Ortsplaner für die sorgfältige und vollständige Bearbeitung verantwortlich ist.

Das Recht zur Einbringung von Erinnerungen steht, im Gegensatz zum Flächenwidmungsplan, nicht jedermann zu. Vielmehr sollen nur die unmittelbar oder mittelbar vom Örtlichen Entwicklungskonzept Betroffenen die Möglichkeit haben, eine Erinnerung abzugeben und sich einzubringen. Dies sind alle Bewohner (unabhängig ob Haupt- oder Nebenwohnsitz) der Gemeinde, alle Eigentümer von der Gemeinde zugehörigen Grundstücken, sofern sie ihren Wohnsitz außerhalb haben, sowie Personen mit berechtigten Interessen. Davon erfasst sind beispielsweise Betriebe mit Standort in der Gemeinde oder in der Gemeinde tätige Vereine, Genossenschaften usw. Auch die Vertreter der Nachbargemeinden sollen in diesem Stadium des Verfahrens noch die Möglichkeit der Einbringung von Erinnerungen haben. Die Erinnerungen können bis zum Ablauf der Auflagefrist auch außerhalb der Amtszeiten beispielsweise mittels E-Mail oder Einwurf in den Briefkasten des Gemeindeamtes schriftlich eingebracht werden.

Änderungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes nach Ablauf der achtwöchigen Auflagefrist bedingen einen neuerlichen Gemeinderatsbeschluss samt neuerlicher öffentlicher Auflage für einen Zeitraum von 2 Wochen. Nur für jene Fälle, in denen keine Bedenken seitens der Sachverständigen geäußert werden oder keine Erinnerungen einlangen, gilt der vor der öffentlichen Auflage gefasste Gemeinderatsbeschluss. Sofern Erinnerungen einlangen, sind diese jedenfalls in die Beratungen des Gemeinderates einzubeziehen und ist ein neuerlicher Gemeinderatsbeschluss erforderlich, auch wenn keine Änderungen vorgenommen

werden. Im Sinne eines zeiteffizienten Verfahrens ist daher eine der öffentlichen Auflage vorhergehende breite Abstimmung sinnvoll und anzuraten.

Nach Abschluss des Verfahrens auf Ebene der Gemeinde beginnt das aufsichtsbehördliche Genehmigungsverfahren. Auch für den Fall, dass das Örtliche Entwicklungskonzept nach der öffentlichen Auflage nicht mehr geändert wird und sohin ein neuerlicher Gemeinderatsbeschluss nicht erforderlich ist, sind die Unterlagen nochmals und in zweifacher Ausfertigung vorzulegen.

Die Bindung der Erlassung von Örtlichen Entwicklungskonzepten an die Genehmigung der Landesregierung stellt grundsätzlich keinen verfassungswidrigen Eingriff dar. So sind die Bestimmungen über das aufsichtsbehördliche Verfahren im Sinne des Art. 119a Abs. 8 B-VG zu verstehen, wonach einzelne von der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich zu treffende Maßnahmen, durch die auch überörtliche Interessen in besonderem Maß berührt werden, durch die zuständige Gesetzgebung an eine Genehmigung der Aufsichtsbehörde gebunden werden können.

Die in dieser Bestimmung dargestellten Versagungsbestimmungen dienen zur Wahrung der überörtlichen Interessen. So hat die Landesregierung die Genehmigung zu versagen, wenn das Örtliche Entwicklungskonzept dem Landesraumordnungsplan oder einem Entwicklungsprogramm widerspricht. Aber auch die bloße Rechtswidrigkeit (Widerspruch zu diesem Gesetz oder einem anderen Gesetz oder einer anderen Verordnung) stellt einen Versagungsgrund dar. Die im Abs. 9 Z 2 normierten Versagungstatbestände wurden im Interesse des Umweltschutzes und der Landschaftsbild- und Ortsbildgestaltung aufgenommen. Ebenso ist dem Örtlichen Entwicklungskonzept die Genehmigung zu versagen, wenn die Entwicklung der Gemeinde oder einer Nachbargemeinde beeinträchtigt werden würde.

Der normierte Genehmigungsvorbehalt ermächtigt die Landesregierung lediglich dazu, den Beschluss des Gemeinderates zu genehmigen oder nicht zu genehmigen. Eine inhaltliche Änderung - etwa durch Vorschreibung von Auflagen - oder die Genehmigung von Teilen eines Planes ist der Landesregierung verwehrt (vgl. etwa VfSlg. 13.277/1992 und 13.633/1993 zum gleichlautenden Genehmigungsvorbehalt von Flächenwidmungsplänen).

Da es sich beim Örtlichen Entwicklungskonzept um eine Verordnung handelt, ist diese in der jeweiligen Gemeinde öffentlich zugänglich zu halten.

#### **Zu § 30:**

Das Örtliche Entwicklungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren ausgelegt. Im Sinne qualitativer und vorausschauender Planungen sollen Änderungen während dieses Zeitraumes möglichst die Ausnahme bleiben. Alle zehn Jahre soll aber trotzdem eine generelle Prüfung und Überarbeitung stattfinden. Gezählt wird der Planungszeitraum ab dem Inkrafttreten der Ersterlassung oder regulären Anpassung, unabhängig von allfälligen Änderungen während dieses Zeitraumes. Sollten sich die Planungsziele der Gemeinde nach Ablauf der Frist trotzdem nicht geändert haben, soll die Anpassung mit Zustimmung der Landesregierung entfallen können. In diesem Fall wäre eine Anpassung erst wieder nach Ablauf weiterer zehn Jahre zu prüfen.

Änderungen während des Planungszeitraumes können dann erforderlich werden, wenn es neben (neuen oder geänderten) Planungsmaßnahmen von übergeordneten Stellen zu wesentlichen Planungsänderungen innerhalb der Gemeinde kommt. Dies kann sowohl durch Umstände innerhalb als auch außerhalb der Gemeinde (zB durch Entwicklungen in Nachbargemeinden) bedingt sein. Zu den Planungsmaßnahmen übergeordneter Stellen zählen nur jene Umstände, die unmittelbare Aus- und Folgewirkungen auf das Gemeindegebiet haben, wie beispielsweise die Festlegung höherrangiger Verkehrswege, Überflutungsflächen usw. Die bloße Eintragung von Stromleitungen, bestehenden Gewässern oder Ähnliches reicht jedenfalls nicht zur Rechtfertigung einer Änderung.

Für jene Fälle, in denen die Gemeinde der Verpflichtung oder Aufforderung zur Anpassung nicht nachkommt, der Verpflichtung zur Abänderung oder die Anpassung oder Abänderung nicht genehmigt wird, sollen auch Flächenwidmungsplanänderungen bis zur Rechtskraft der aufsichtsbehördlichen Anpassung oder Abänderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes nicht mehr möglich sein. Dies soll die Gemeinden zur langfristigen, vorausschauenden Planung anhalten. Nur im Falle eines konkreten Baubedarfes sollen Arrondierungen von bereits als Bauland gewidmeten Flächen möglich sein.

#### **Zu § 31:**

Der Flächenwidmungsplan ist nach der ständigen Rechtsprechung der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechtes eine generelle, an einen unbestimmten Adressatenkreis gerichtete Norm, somit eine Verordnung. In der Stufenordnung der örtlichen Raumplanung erfasst der Flächenwidmungsplan, wie auch das Örtliche Entwicklungskonzept das gesamte Gemeindegebiet, während sich die Bebauungsbestimmungen lediglich auf das Bauland, Grünflächen gemäß § 40 Abs. 2 und 3 und Vorbehaltsflächen oder Teile des Baulandes und der Vorbehaltsflächen beziehen. Geben diese die genauen Richtlinien für die Planung und

den Bau von Einzelbauwerken, Verkehrsflächen und Versorgungsleitungen vor, so regelt der Flächenwidmungsplan in Korrespondenz mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept die allgemeinen Grundsätze für eine optimale Entwicklung der Gemeinde.

Durch Abs. 1 wird gewährleistet, dass der Flächenwidmungsplan auf die natürlichen und abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten und Entwicklungstendenzen der Gemeinde Bedacht nimmt. Da letztendlich sämtliche raumbedeutsamen Maßnahmen des Bundes und des Landes in den Gemeinden wirksam werden und auch Maßnahmen einer Gemeinde sich auf das Umland auswirken können, ist es erforderlich, dass derartige Maßnahmen und Planungen bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen berücksichtigt werden. Dabei sind nicht nur bereits vorhandene Maßnahmen und Planungen zu berücksichtigen, sondern auch die in diesem Gesetz formulierten Grundsätze und Zielsetzungen.

Der Flächenwidmungsplan ist in digitaler Form vorzulegen. Da aus raumplanungsfachlicher Sicht eine Beurteilung nur mit den Erläuterungen erfolgen kann, war festzulegen, dass auch Erläuterungen beizufügen sind.

Um eine einheitliche Darstellung im Interesse der allgemeinen Lesbarkeit der Flächenwidmungspläne zu gewährleisten, erscheint es zweckmäßig, Planzeichen verbindlich festzulegen.

#### **Zu § 32:**

Das Gemeindegebiet kann in Bauland, Verkehrsflächen, Grünflächen und Vorbehaltsflächen gegliedert werden. Das Bauland wird nach § 33 Abs. 3 gegliedert., das Grünland nach § 40. Die Festlegung von Vorbehaltsflächen (§ 41) dient der Sicherung von standortgebundenen künftigen Anlagen, Verwaltungsgebäuden oder sonstigen öffentlichen Bauten.

Die Bestimmungen des Abs. 2 sind so zu verstehen, dass die Gemeinde unter dem Titel der Raumordnung in keiner Weise eine Zuständigkeit zur Entscheidung darüber in Anspruch nehmen darf, ob ein Gewerbebetrieb eine übermäßige Geruchs- oder Lärmbelastung verursacht. Diese Frage ist ausschließlich von den funktionell als Bundesbehörden tätigen Organen gemäß den Bestimmungen der Gewerbeordnung zu entscheiden.

Da Festlegungen, die nicht in die Kompetenz der Gemeinden fallen (Abs. 3), wesentliche Voraussetzungen für das Verständnis von festgesetzten Planungszielen und für die Widmung von Flächen sein können, ist deren Darstellung im Flächenwidmungsplan notwendig und zweckdienlich. Von den Kenntlichmachungen nicht erfasst sind solche Maßnahmen und Planungen, die zwar eine bundesgesetzliche Genehmigung erfordern, allerdings aus reinem Einzelinteresse getätigt werden (zB künstlich angelegte Fisch- oder Schwimmteiche) Auch haben Kenntlichmachungen entsprechend höchstgerichtlicher Rechtsprechung keine bindende Wirkung, sondern nur informativen Charakter (VwGH 20.9.1990, 86/06/0047).

Die Richtlinie 2012/18/EU war von den Mitgliedsstaaten bis längsten 1. Juni 2015 in nationales Recht umzusetzen.

#### **Zu § 33:**

Durch die Bestimmung des Abs. 1 wird verhindert, dass Gebiete bebaut werden, die dafür auf Grund natürlicher Voraussetzungen oder wegen der zu erwartenden Unwirtschaftlichkeit in der Erschließung oder Versorgung nicht geeignet sind. Gleichzeitig wird damit das Vermögen, die Sicherheit und die Gesundheit des Einzelnen geschützt.

Im Interesse eines wirtschaftlichen Einsatzes öffentlicher Mittel für die Erschließung von Bauland durch Straßen und Wege, Wasser, Strom und Kanalisation sieht Abs. 2 die Möglichkeit vor, sogenannte Aufschließungsgebiete (verschiedentlich wird dafür auch der Begriff „Bauhoffnungsland“ gebraucht) im Flächenwidmungsplan auszuweisen. Durch diese Möglichkeit wird auch eine flexiblere Anpassung von Maßnahmen der räumlichen Ordnung an die tatsächliche Entwicklung erzielt, wenn man bedenkt, dass rechtswirksame Festlegungen immer nur die abschätzbare wirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung berücksichtigen können, diese wiederum aber von den verschiedensten Faktoren abhängt.

In Aufschließungsgebieten, die bei Bedarf wiederum in einzelne Aufschließungszonen, entsprechend dem zukünftigen Bedarf und den finanziellen und technischen Möglichkeiten unterteilt werden können, können so lange keine baurechtlichen Bewilligungen erteilt werden, bis der Gemeinderat durch Verordnung feststellt, dass deren Erschließung gesichert ist (§ 44 Abs. 2). Die darin liegenden Grundstücke sind demnach bis zu diesem Zeitpunkt als nicht baureif zu betrachten. Wann - und ob überhaupt - diese Gebiete Bauland im Sinne des Abs. 1 werden, hängt nicht zuletzt von den Entwicklungstendenzen in der Gemeinde ab.

Die Festlegung von Aufschließungsgebieten liegt also nicht zuletzt auch im Interesse von Grundstückskäufern und Bauwerbern, da diese vor späteren und oft unvorhersehbaren finanziellen Belastungen für die Errichtung und die Erhaltung von privaten und Einzelanlagen geschützt werden (lange, unbefestigte private Zufahrtswege ohne entsprechende Wartung und Schneeräumung, lange Versorgungsleitungen oder Einzelanlagen für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, die Vorfinanzierung von Stromzuleitungen usw.). Des Weiteren wird eine Splitterbebauung hintangehalten und dadurch das Interesse des Landschafts- und Naturschutzes, des Gewässerschutzes, der Landwirtschaft und der Verkehrssicherheit usw. wahrgenommen.

Der Vielfältigkeit der vorhandenen Siedlungsformen entsprechend bietet der Abs. 3 die Möglichkeit, verschiedenste Baugebiete auszuweisen. Im Zweifelsfall, ob ein bestimmtes Bauwerk in einem bestimmten Baugebiet ausgeführt werden darf, ist die Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob das vorgesehene Bauwerk dem Wesen des betreffenden Baugebietes entspricht. Die ratio legis strebt eine möglichst sinnvolle Zuordnung der einzelnen menschlichen Lebensbereiche, des Wohnens, Arbeitens und der Erholung an, wobei besonderer Nachdruck darauf zu legen ist, dass die teilweise gefährdete Geschlossenheit der Siedlungskörper unbedingt erhalten werden soll. Um den Bedürfnissen des Fremdenverkehrs Rechnung zu tragen, bietet Abs. 3 die Möglichkeit, Gebiete auszuweisen, die vornehmlich Erholungs- oder Fremdenverkehrszwecken dienen und außer den jeweils typischen Fremdenverkehrseinrichtungen keine weiteren Folgeeinrichtungen wie Schulen, Kindergärten usw. benötigen, also außer der Herstellung von Straßen und Versorgungsleitungen die Gemeinde finanziell wenig belasten.

#### Zu Abs. 3 Z 1:

Wohngebiete sollen vornehmlich für Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen bestimmt sein. Daher soll die Errichtung von Betrieben und Einrichtungen auf solche beschränkt werden, die der täglichen Versorgung oder den wesentlichen sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Wohngebietes dienen. Auch soll die Verwendung einzelner Räumlichkeiten auch zu betrieblichen Zwecken zulässig sein, sofern der überwiegende Zweck der Nutzung der im funktionellen Zusammenhang stehenden Baulichkeiten weiterhin der Wohnnutzung dient. Als personenbezogene Dienstleistungen sind jene Dienstleistungen zu verstehen, die nur mit Kundenkontakt zu Stande kommen (zB Massagetätigkeiten, Kosmetik, Nachhilfe usw.) Bei der Beurteilung widmungskonformer Betriebe und Einrichtungen hat eine Prüfung der Gefährdung oder Belästigung der Anrainer durch Lärm, Schmutz, Abgase etc. zu erfolgen.

#### Zu Abs. 3 Z 2:

Dorfgebiete sollen vornehmlich der Nutzung durch land- und forstwirtschaftliche Betriebe dienen. Da über die übliche Haustier- und Nutztierhaltung hinausgehende Tierhaltung jedoch nicht nur im Rahmen von landwirtschaftlichen Betrieben vorkommt und es in diesem Zusammenhang in der Praxis immer wieder zu Missverständnissen kommt, war auch dies in den Wortlaut entsprechend aufzunehmen.

#### Zu Abs. 3 Z 3:

Geschäftsgebiete stellen die typischen Zentren einer Gemeinde dar. Ihr Schwerpunkt liegt daher bei Bauten der öffentlichen Verwaltung, für Dienstleistungen usw.

#### Zu Abs. 3 Z 4:

Industriegebiete dienen der Nutzung durch betriebliche Anlagen und Einrichtungen. Weiters vgl. die Ausführungen zu § 33 Abs. 3 Z 5.

#### Zu Abs. 3 Z 5:

Betriebsgebiete stellen eine Zwischenstufe zwischen gemischtem Baugebiet und Industriegebiet dar. Im Betriebsgebiet sollen mittlere und größere Betriebsanlagen samt den damit im Zusammenhang stehenden Wohngebäuden und Lagerplätzen zulässig sein, wie zB Kfz-Werkstätten, Tischlereibetriebe etc. Der Unterschied zum Industriegebiet besteht darin, dass hier aber nur Betriebe errichtet werden dürfen, die keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Beeinträchtigung oder Belästigung der Nachbarinnen und Nachbarn verursachen (Immissionsschranke).

#### Zu Abs. 3 Z 6:

Gemischte Baugebiete sehen eine Durchmischung der Wohn- und Arbeitsnutzung vor, wobei betreffend der Arbeitsnutzung Schranken sowohl im Hinblick auf den anzusprechenden Kundenkreis als auch auf die zu erwartenden Immissionen bestehen. Dies verfolgt grundsätzlich den Zweck, eine weitestgehend konfliktfreie Mischnutzung zu ermöglichen. Da in der Praxis aber viele Betriebe insbesondere die Anforderung, dass sie überwiegend den Interessen der Ortsbevölkerung dienen, nicht (mehr) erfüllen können (sei es, um wirtschaftlich konkurrenzfähig zu bleiben oder weil sich infolge der Digitalisierung

aber auch der steigenden Mobilität auch der Kundenkreis und Einzugsbereich geändert hat), sollen zukünftig jene Einrichtungen und Betriebe, die im gemischten Baugebiet bereits bestehende Anlagen haben, diese auch - unter der Anforderung, dass die dadurch zu erwartenden Emissionen nicht steigen - erweitern können. Neu zu errichtende Einrichtungen oder Betriebsanlagen, die grundsätzlich einen über die Ortsbevölkerung hinausgehenden Einzugsbereich erwarten lassen, sollen im Sinne der Vermeidung von Konflikten, jedoch weiterhin nur in Betriebs- oder Industriegebieten zulässig sein.

#### Zu Abs. 3 Z 7:

Diese Kategorie dient der Erholungs- oder Freizeitnutzung, wobei die konkrete Nutzungsart (rein touristische Nutzung, touristische und Freizeit- und Erholungsnutzung oder touristische, Freizeit- und Erholungsnutzung und auch baulich eingeschränkte Wohnnutzung in Form eines Hauptwohnsitzes) im Zuge der Widmung festzulegen ist. Auf Grund der insbesondere touristischen Bedeutung einzelner Gebiete bleibt es der Landesregierung vorbehalten, mittels Verordnung einzelne Verwendungen innerhalb dieser Widmungskategorie auszuschließen. Die Erforderlichkeit einer solchen Verordnung kann sich aber auch aus anderen überörtlichen und örtlichen raumplanungsfachlichen Gründen ergeben. Unter touristischen Nutzungsformen versteht man beispielsweise die gewerbliche Beherbergung und die Zimmervermietung. Verfügungsrechte, die über den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen, schließen die Annahme einer Nutzung im Zusammenhang mit dem Tourismus aus. Solche Verfügungsrechte liegen etwa bei Einräumen von längerfristigen Mietrechten oder bei Verträgen auf Grundlage des Mietrechtsgesetzes oder des Wohnungseigentumsgesetzes vor (vgl. dazu VwGH vom 12.12.2013, 2013/06/0078). Innerhalb jener Gebiete, in denen nur touristische Nutzungsformen zulässig sind, sind Wohnsitzmeldungen nach dem Meldegesetz 1991 grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bilden lediglich Wohneinheiten die im funktionellen Zusammenhang mit der Ausübung der touristischen Tätigkeit stehen (zB Personalwohnungen für die Bediensteten eines Hotels - nicht aber zB für deren Familien). In jener Kategorie, in der zusätzlich auch Freizeit- und Erholungsnutzung zulässig ist, ist grundsätzlich die Begründung von Nebenwohnsitzen erlaubt. In der dritten Kategorie ist sogar die Begründung von Hauptwohnsitzen zulässig. Da die Wohnnutzung jedoch nicht primärer Zweck dieser Baulandkategorie ist, war die Ausübung der Wohnnutzung mit (baulichen) Einschränkungen zu versehen. Auch hier kann die Landesregierung aus im überörtlichen Interesse gelegenen Gründen (zB zur Vermeidung weiterer Zersiedelung, aus Gründen des Landschaftsbildes usw.) mittels Verordnung Einzelheiten der Bebauung regeln. Unter Einzelheiten der Bebauung versteht man ausgewählte Inhalte, wie sie auch in Bebauungsplänen der Gemeinde geregelt werden können.

#### Zu Abs. 3 Z 8:

Den in dieser Kategorie angeführten Bauten kommt sowohl aus raumplanerischer Sicht als auch aus verkehrstechnischer Sicht regionale Bedeutung zu. Derartige Bauten können zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen und daher emissionsgeneigter sein. Die Wahl des konkreten Standortes ist daher, insbesondere unter Berücksichtigung des Umfeldes mit Bedacht vorzunehmen.

Weiters sind die in dieser Kategorie demonstrativ aufgezählten Zusätze solche, die sich nach ihrer Art und den Umständen des jeweiligen Vorhabens oder im Hinblick auf die gewachsene Bebauungs- und Ortsstruktur nicht in die anderen zur Verfügung stehenden Widmungskategorien einordnen lassen (zB Schulen, Krankenanstalten, Pflegeeinrichtungen).

#### Zu Abs. 3 Z 9:

Um den in § 1 definierten überörtlichen Zielen der Weiterentwicklung des Wohnungswesens wie auch des „Leistbaren Wohnens“ gerecht zu werden, war diese Kategorie vorzusehen. Die Einschränkung auf die Errichtung von förderbaren Gruppenwohnbauten und Reihenhäusern iSd Bgld. WFG 2018 gemeinnütziger Einrichtungen rührt daher, dass gemeinnützige Bauvereinigungen grundsätzlich nicht gewinnbringend sondern nur kostendeckend arbeiten. Die Erreichung des überörtlichen Zieles „Leistbares Wohnen“ wird dadurch in doppelter Hinsicht sichergestellt, da für alle Bevölkerungsschichten leistbare Wohnbauten nur dann gesichert werden können, wenn die Nutzungsentgelte auf kostendeckender Basis und eben nicht auf gewinnorientierter Basis errechnet werden. Davon unberührt bleibt die Regelung, dass förderbare Wohnbauten, in ihrer Eigenschaft als Wohngebäude, grundsätzlich auch in allen anderen Baulandkategorien, sofern die Nutzung für Wohngebäude vorgesehen ist, weiterhin errichtet werden können. Zu den weiteren zulässigen Nutzungen vgl. im Übrigen die Ausführungen zum Wohngebiet.

#### Zu Abs. 4:

Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass auch jene Einzelhandelsbetriebe, die überwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, einen entsprechenden Bedarf an Verkaufsflächen haben. Um die Entwicklung von derartigen Lebensmittelmärkten nicht zu behindern, wurde die Abgrenzung von Handelsbetrieben für den örtlichen und den überörtlichen Bedarf entsprechend angepasst (siehe auch

Erläuterungen zu § 37). Ungeachtet dessen war Vorsorge zu treffen, dass jene Lebensmittelmärkte, die die Funktion der Nahversorgung einnehmen, tatsächlich auch nur auf für die Nahversorgung relevanten Standorten (nämlich im örtlichen oder funktionalen Zusammenhang mit einem Ortsgebiet mit zusammenhängender Bebauung) errichtet werden. Die gegenständliche Regelung verfolgt sohin den Zweck, einer Entwicklung von für die Nahversorgung relevanten Betrieben an isolierten Standorten, entgegen zu wirken oder diese zu verhindern. Insofern gelten Einzelhandelsbetriebe im Wohngebiet, Dorfgebiet, Geschäftsgebiet, Betriebsgebiet, gemischten Baugebiet, Baugebiet für Erholungs- und Tourismuseinrichtungen und Baugebiet für förderbaren Wohnbau nur dann als widmungskonform, wenn sie im örtlichen oder funktionalen Zusammenhang mit einem Ortsgebiet mit zusammenhängender Bebauung, situiert sind. Darüber hinaus müssen für die Beurteilung einer konkreten Nutzung als widmungskonform, auch die weiteren, in der jeweiligen Widmungskategorie normierten Voraussetzungen, erfüllt sein.

#### **Zu § 34:**

§ 34 enthält Begriffsbestimmungen für all diejenigen Gebäude und Anlagen, die den Bestimmungen der §§ 35 und 36 unterliegen. Die Kriterien der Abs. 1 und 2 sind jeweils gleichlautend und wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit in jedem Absatz gesondert angefügt. Als Ferienwohnhaus (Ferienappartmenthaus) gilt ein Gebäude mit mehr als drei geschlossenen Wohneinheiten, die nach Lage, Ausgestaltung oder Rechtsträger überwiegend nicht der dauernden Wohnversorgung der ortsansässigen Bevölkerung dienen und nur vorübergehend benützt werden. Um Umgehungen zu verhindern, wurden auch Gebäude mit einer Wohnnutzfläche von mehr als 300 m<sup>2</sup> - ohne Rücksicht auf die Anzahl der Wohneinheiten - miteinbezogen. Nicht als Ferienwohnhäuser gelten Gebäude, wenn sie unmittelbar zu einem Gastgewerbebetrieb (zB Hotel) gehören. Um neben den Appartmentbauten auch eine Zersiedelung der Landschaft durch Wochenendhäuser mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu verhindern, wurde in den Abs. 2 der Begriff der Feriensiedlung (des Feriendorfes) aufgenommen. Darunter sind Gruppen von Wohngebäuden aller Art, die den Kriterien der lit. a bis c entsprechen, zu verstehen. Wie dem Wortlaut des Gesetzes entnommen werden kann, fallen einzelne Wochenendhäuser noch nicht unter diese Sonderbestimmung. Bilden sich jedoch Gruppen von Wochenendhäusern, werden die Bestimmungen der §§ 34 und 35 anzuwenden sein. Das im Abs. 3 begrifflich bestimmte Ferienzentrum stellt wiederum eine Anlage dar, die neben Freizeitwohnstätten auch spezifische Freizeiteinrichtungen (Sport-, Tennisplätze, Reitbahnen, Schwimmb Becken, Golfanlagen usw.) aufweist.

#### **Zu § 35:**

§ 35 normiert, dass die gesetzlich umschriebenen Zweitwohnanlagen sowie die gemäß § 33 Abs. 3 Z 7 eingeschränkt zulässigen Wohnanlagen nur auf solchen Flächen errichtet werden dürfen, die als Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen gemäß § 33 Abs. 3 Z 7 gewidmet werden und für die ein Bebauungsplan besteht. Dies deshalb, weil Zweitwohnanlagen und derartige Wohnanlagen im besonderen Maße überörtliche Interessen berühren und daher die Beurteilung im Hinblick auf Erschließung und Gestaltung auf Grund der vorhandenen Pläne erforderlich erscheint.

Im Übrigen ist dem Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Burgenland zu E GA1/09/2017.001/004 vom 02.10.2017 zu entnehmen, dass der Wortlaut des § 14b in der (bisherigen) Fassung des Bgl. RPG aus dem Jahr 1969, wie auch die zugehörigen Erläuterungen, lediglich auf die Errichtung und nicht auf die Bewilligung von Ferienwohnhäusern, Feriensiedlungen und Ferienzentren abstellte. Da die Verhinderung der Errichtung einer Baulichkeit trotz Vorliegens einer (rechtskräftigen) Baubewilligung in der Praxis wenig sinnvoll erscheint, war der Wortlaut im nunmehrigen Gesetz derart anzupassen, dass nicht nur die Errichtung eine entsprechende Widmung und das Vorliegen eines (Teil-) Bebauungsplanes voraussetzt, sondern diese Voraussetzungen bereits zum Zeitpunkt der Bewilligung vorzuliegen haben.

#### **Zu § 36:**

Nach § 36 hat die Gemeinde bei der Widmung eines Gebietes als Baugebiet für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen gemäß § 33 Abs. 3 Z 7 zweiter und dritter Fall zu beachten, dass die im Gesetz angeführten Voraussetzungen erfüllt werden. Dazu gehören einerseits die im § 33 Abs. 1 enthaltenen allgemeinen Erfordernisse, die für jedes Bauland gelten. Daneben sind aber auch noch die im § 37 enthaltenen Kriterien verbindlich. Bei der Festlegung dieser Kriterien war zu berücksichtigen, dass ein Baugebiet für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen im direkten Anschluss an das Ortsgebiet nicht immer die beste Lösung darstellt. Bessere Lösungen können allenfalls unter Ausnützung natürlicher Landschaftselemente wie zB Wälder, Talmulden gefunden werden, weil dadurch eine bessere Einbindung in die umgebende Landschaft erreicht wird. Auf die einwandfreie Zuordnung zu bestehenden Orten wird aber auch in diesen Fällen im Interesse des angestrebten wirtschaftlichen Erfolges zu achten sein.



### **Zu § 37:**

Durch die Regelung der Errichtung von Einkaufszentren soll die Konzentration von Handels- und Dienstleistungsbetrieben auf Grund der dadurch verursachten besonderen Auswirkungen auf die Umwelt einer gesonderten Prüfung und Bewilligungspflicht unterworfen werden. Während im Bauverfahren vor allem das konkrete Projekt Gegenstand des Bewilligungsverfahrens ist, sollen im raumplanungsrechtlichen Verfahren vor allem die überörtlichen Auswirkungen geprüft werden.

#### Zu Abs. 1:

Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass auch jene Einzelhandelsbetriebe, die überwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, einen entsprechenden Bedarf an Verkaufsflächen haben. Dieser Bedarf ergab sich oftmals aus der gesteigerten Nachfrage nach regionalen oder biologischen Produkten. Um die Entwicklung von derartigen Lebensmittelmärkten nicht zu behindern, aber auch im Sinne der Verwaltungsvereinfachung, war daher eine Abgrenzung von Handelsbetrieben für den örtlichen und den überörtlichen Bedarf mit 800 m<sup>2</sup> festzulegen. Zukünftig gelten Handelsbetriebe, die Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfes vertreiben, erst ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> als Einkaufszentren. Sihin benötigen jene Betriebe, die eine Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup> aufweisen, keine gesonderte oder zusätzliche Bewilligung nach dem Bgld. RPG 2019. Sofern Lebensmittelmärkte jedoch Teil eines wirtschaftlich, funktionell oder baulich zusammengehörenden Einkaufszentrums sind, ist deren Verkaufsfläche in die Gesamtverkaufsfläche einzurechnen.

#### Zu Abs. 2 und 3:

Im Hinblick auf die Standorte von Einkaufszentren hat die Praxis gezeigt, dass vor allem der Bedarf an Lebensmittelmärkten weit über die bis dato zulässigen Orte hinausgeht. Die Standortwahl klassischer Einkaufs- oder Fachmarktzentren, in denen Waren verschiedenster Warengruppen angeboten werden, orientiert sich aus Sicht der Betreiber hingegen an ganz anderen Kriterien. Insofern soll daher der Kreis jener Orte, in denen für den überörtlichen Bedarf ausgerichtete Lebensmittelmärkte errichtet werden können von jenen, in denen Einkaufs- oder Fachmarktzentren errichtet werden dürfen, unterschieden werden. Im Sinne der Konsistenz der überörtlichen Raumplanung orientiert sich die Einteilung an den bereits im aktuellen Landesentwicklungsprogramm identifizierten Eigenschaften und Wertigkeiten. Sofern einzelne Orte von dieser Zonierung nicht umfasst sind, diese aber aus anderen Gründen eine entsprechende Funktion einnehmen, können diese mittels Verordnung der Landesregierung als Einkaufsorte definiert werden.

#### Zu Abs. 4:

Neben der Errichtung soll auch die wesentliche Erweiterung von bereits bestehenden Einkaufszentren von der Genehmigungspflicht umfasst sein. Ebenso gilt die Genehmigungspflicht unabhängig davon, ob für das geplante Einkaufszentrum eigens ein Neubau errichtet wird oder eine bereits bestehende Baulichkeit genutzt wird.

Zur Vermeidung von Unklarheiten, ob auch eine Änderung eines genehmigten Einkaufszentrums, die keine Erweiterung der Verkaufsfläche darstellt (zB Änderung im Bereich der Parkflächen, Änderungen der Zu- und Abfahrten, Änderung der Kubatur der Baulichkeiten), einer raumplanungsrechtlichen Bewilligung bedarf, soll dieser Umstand durch explizite Aufnahme in den Wortlaut der Bestimmung ebenso klargestellt werden. Die Bewilligungspflicht auch für derartige Änderungen wird insofern für erforderlich erachtet, da die als Genehmigungsvoraussetzung zu prüfenden überörtlichen Interessen auch in jenen Fällen betroffen sein können, in denen es eben zu keiner Erweiterung der Verkaufsflächen kommt (zB bei Verringerung der Zahl der Stellplätze).

Neben den Einreichplänen und einer Projektbeschreibung samt Branchenmix soll außerdem ein Gestaltungskonzept betreffend die Außenanlagen als Teil der Einreichunterlagen beigegeben werden. Im Hinblick auf das Gestaltungskonzept ist auszuführen, dass die Vergangenheit gezeigt hat, dass insbesondere Parkflächen aus Kostengründen zur Gänze versiegelt und ohne jegliche Grünmaßnahmen gestaltet wurden. Und auch die das Projektareal umgebenden Flächen wurden lieblos und mit wenig Anreiz gestaltet. Das verpflichtend vorzulegende Gestaltungskonzept soll daher die Projektwerber anhalten, sich über (Grünraum-)Gestaltungsmaßnahmen nicht nur Gedanken zu machen, sondern diese auch umzusetzen, um einen Beitrag zur Vermeidung von unnötiger Bodenversiegelung und einem positiven Erscheinungs- und Ortsbild zu leisten, aber auch um das Einkaufszentrum im Hinblick auf Beschattung der Parkflächen und einem positiven Mikroklima für die Kunden attraktiver zu gestalten.

Ab einer Verkaufsfläche von 4.000 m<sup>2</sup> ist überdies eine Raumverträglichkeitsprüfung vorzulegen. Im Zuge der Raumverträglichkeitsprüfung wird überprüft, ob die Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums aus raumordnungsfachlicher Sicht auf die Raum- und Wirtschaftsstruktur, vor allem der Standortgemeinde und der betroffenen Nachbargemeinden, aber auch auf den (regionalen)

Einzugsbereich, Verträglichkeitsprobleme bewirken. Diese hat daher Aussagen über lokale sowie ggf. auch regionale Auswirkungen in wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Hinsicht sowie auch im Hinblick auf die Versorgungssituation der Bevölkerung zu enthalten. Insbesondere betreffen dies wohl die Auswirkungen im Hinblick auf die Zentrumsstruktur, Wirtschaftsstruktur, Verkehr, technische Infrastruktur ggf. aber auch auf Natur und Umwelt oder Siedlungsstruktur.

#### Zu Abs. 5:

Die nunmehr auch bei der Standortfrage durchzuführende Unterscheidung zwischen reinen Lebensmittelmärkten und sonstigen Einkaufs- oder Fachmarktzentren macht auch eine Unterscheidung im Hinblick auf die Widmungskategorien erforderlich. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass größere Einkaufs- oder Fachmarktzentren den für Bauland-gemischtes Baugebiet festgelegten Emissionsschranken in der Regel ohnehin nicht entsprechen, weshalb derartige Einkaufszentren von vornherein nicht mehr im gemischten Baugebiet zulässig sein sollen.

Da Einkaufszentren, abhängig von ihrer Größe und vom Angebot, mitunter starke Verkehrserreger sind und auch sonstige Emissionen (zB infolge von Anlieferungen zu allen Tages- oder Nachtzeiten) hervorrufen, sollen Einkaufszentren nur in jenen Bereichen errichtet werden, die von der jeweiligen Gemeinde im Örtlichen Entwicklungskonzept als geeignete Standorte, nach entsprechender Grundlagenforschung und Abwägung, festgelegt wurden.

Auch ist im Sinne der Nachhaltigkeit wie auch der Zielsetzungen der Bgld. Gesamtverkehrsstrategie vermehrt Augenmerk auf den Umstieg vom motorisierten Individualverkehr auf den Öffentlichen, Fuß- und Radverkehr zu forcieren. In Bereichen mit einer hohen Dichte an Einkaufszentren mit hoher Kundenfrequenz kommt es außerdem regelmäßig zur Überlastung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur. In diesem Sinne ist daher durch die Projektwerber zum Zeitpunkt der Genehmigung eines Einkaufszentrums nicht nur die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr zu gewährleisten, sondern muss auch die Möglichkeit bestehen, das Einkaufszentrum auch alternativ, beispielsweise mittels Rad- und Fußverkehr, gegebenenfalls auch über die Anbindung an Öffentlichen Verkehr zu erreichen. Auch muss eine Überlastung der Verkehrsinfrastruktur vermieden werden und muss die Verkehrserschließung vorhanden sein. Sofern entsprechende Anbindungen nicht vorhanden sind, ist dieses Ziel in Zusammenarbeit mit den Gebietskörperschaften (Gemeinde oder Land) zu forcieren.

Da Einkaufszentren regelmäßig beträchtlich dimensioniert sind, ist es umso wichtiger, dass sowohl die Baukörper als auch die Bestandteile der Außenanlagen (zB Werbetürme) in das Orts- und Landschaftsbild eingegliedert werden.

Die überörtlichen Interessen der Energieversorgung können auf unterschiedlichste Art betroffen sein. So kann die Errichtung eines Einkaufszentrums die Verlegung von Infrastruktur erforderlich machen. Ein entsprechend dimensioniertes Einkaufszentrum kann aber auch gleichzeitig einen enormen Bedarf an Energie haben, den es zu stillen gilt.

Im Landesentwicklungsprogramm aber auch, wenn vorhanden, in den regionalen und sektoralen Entwicklungsprogrammen finden sich im Übrigen weitere überörtliche Interessen, die durch die Errichtung von Einkaufszentren nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Da es durch die Errichtung von für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfes vorgesehenen Einkaufszentren nicht zu einer (weiteren) Verdrängung der Nahversorger kommen darf, werden für diese, abhängig von der Standortgemeinde und deren zugewiesenen Funktion Obergrenzen für Verkaufsflächen vorgesehen. Da Lebensmittelmärkte auch Teil von Einkaufszentren im Sinne des Abs. 1 Z 1 sein können, gelten die Verkaufsflächenobergrenzen für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfes für alle Einkaufszentren im Sinne des Abs. 1. Da in Zeiten fortschreitender Technologisierung (zB Internetshopping) und Mobilität der Druck auf die Händler wächst, ein entsprechendes Warenangebot bereitzuhalten, um weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben, soll die Verkaufsflächenobergrenze für Einkaufszentren für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfes, bei Erfüllung bestimmter Standortkriterien, auf max. 1 300 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Von dieser Erweiterung sollen Einkaufszentren erfasst sein, die entweder innerhalb des Ortsgebietes oder im unmittelbaren Anschluss daran liegen und für die ein entsprechender Einzugsbereich nachgewiesen werden kann.

Wie auch schon nach der bisherigen Rechtslage soll auch weiterhin eine gesetzlich festgelegte Mindestanzahl von Stellplätzen für PKW und Fahrräder vorgesehen sein, die sich im räumlichen oder funktionellen Naheverhältnis zum Einkaufszentrum befinden müssen.

#### Zu Abs. 6:

In geschlossenen Siedlungsgebieten, Fußgängerzonen und ähnlich berücksichtigungswürdigen Baugebieten kann vom Stellplatzfordernis, vom Widmungserfordernis und von der Verkaufsflächenobergrenze gemäß Abs. 5 Z 8 abgegangen werden. Ein ähnlich berücksichtigungswürdiges Baugebiet im

Hinblick auf den Aspekt der Verkaufsflächenobergrenze für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs liegt beispielsweise in jenen Fällen vor, in denen auf Grund von speziellen Umständen (zB Lage an einer stark frequentierten Verkehrsachse) von einer ähnlichen Kundenfrequenz ausgegangen werden kann, wie sie in geschlossenen Siedlungsgebieten zu erwarten ist. Das Vorliegen dieser Umstände muss im Zuge des Bewilligungsverfahrens vom Projektwerber nachgewiesen werden.

Zu Abs. 7:

Neben der bereits im Gesetz über die Bgld. Landesumweltanwaltschaft eingeräumten Parteistellung hat auch die Landesregierung im Hinblick auf die Einhaltung der Interessen der überörtlichen Raumplanung Parteistellung im Verfahren. Die Einhaltung dieser stellt im Übrigen auch eine Genehmigungsvoraussetzung dar.

Zu Abs. 8:

Die Gemeinde hat ein Anhörungsrecht im Verfahren, wobei ihr keine Parteistellung zukommt. Hingegen sind die Wirtschaftskammer Burgenland und die Arbeiterkammer für das Burgenland von der Einleitung des Verfahrens zu informieren.

Zu Abs. 9:

Ein Erlöschen der Genehmigung bei fruchtlosem Verstreichen der Frist war insofern vorzusehen, da sich die für die Beurteilung der Genehmigungsvoraussetzungen heranzuziehenden Umstände mittel- bis langfristig ändern können. Die Frist zur Erlöschung der raumplanungsrechtlichen Bewilligung entspricht, im Sinne der Verwaltungsvereinfachung und einheitlichen Handhabung den Bestimmungen zur Erlöschung einer nach dem Bgld. BauG erteilten Genehmigung.

**Zu § 38:**

Aus rechtspolitischen Überlegungen erscheint es zweckmäßig, die Nichteinhaltung der Bestimmungen für Einkaufszentren oder des raumplanungsrechtlichen Bewilligungsbescheides entsprechend zu sanktionieren.

**Zu § 39:**

Diese Bestimmung bezieht sich in erster Linie auf Verkehrsflächen der Gemeinde, kann aber auch dem öffentlichen Verkehr dienende Privatstraßen, die der Erschließung von als Bauland gewidmeten Flächen dienen, umfassen. Durch die Bestimmung soll außerdem vorgesorgt werden, dass nicht Flächen bebaut werden, die in absehbarer Zeit für die Herstellung von Straßen, Gassen, Parkplätzen, Versorgungsleitungen usw. benötigt werden. Für neu zu bebauende Gebiete werden im Flächenwidmungsplan vorerst wohl nur die Sammelstraßen (nicht parzellenscharf), nicht aber die Wohnstraßen usw. festzulegen sein. Zu den für die Erhaltung und zum Schutz der Verkehrsanlagen erforderlichen Flächen zählen ua. jene Flächen, die für Straßenbeleuchtung, Straßendienst, Entwässerung usw. dienen.

**Zu § 40:**

Jene Flächen, die nicht als Bauland, Verkehrsfläche oder Vorbehaltsfläche gewidmet sind, sind als Grünflächen im Sinne des § 40 auszuweisen. Sofern eine konkrete landwirtschaftliche oder nicht-landwirtschaftliche Nutzung vorliegt, sind diese Flächen im Flächenwidmungsplan gesondert auszuweisen. Bei der Frage ob eine landwirtschaftliche Nutzung vorliegt, ist die Betriebsform des landwirtschaftlichen Betriebes unerheblich. Dies bedeutet, dass sowohl gewerblich als auch nicht-gewerblich betriebene landwirtschaftliche Nutzungen erfasst sind. Die gesonderte Ausweisung von insbesondere landwirtschaftlichen Gebäuden und Bauten wird deshalb als erforderlich erachtet, da sich die landwirtschaftlichen Strukturen in einem Wandel weg von kleinbäuerlichen Strukturen bis hin zu industriellen Strukturen befinden. Dies bringt Konfliktpotential vor allem dort mit sich, wo landwirtschaftliche Nutzung und Wohnnutzung aufeinandertreffen. Die Frage des optimalen Standortes für landwirtschaftliche Betriebe soll sich daher nicht erst zum Zeitpunkt des Bauverfahrens - zu diesem Zeitpunkt ist es vielfach schon zu spät - sondern bereits zum Zeitpunkt der Festlegung von Eignungszonen im Örtlichen Entwicklungskonzept und allerspätstens bei der Festlegung der entsprechenden Flächenwidmung stellen.

Auch haben viele Gemeinden die Zuständigkeit für baurechtliche Angelegenheiten im Grünland an die Bezirkshauptmannschaft mittels Delegierungsverordnung abgetreten, weshalb sie von Vorhaben im Grünland kaum bis gar nicht erfahren. Die Erforderlichkeit der Ausweisungen von Sondernutzungen im Grünland, unabhängig ob landwirtschaftlich oder nicht-landwirtschaftlich, stellt daher auch ein entsprechendes Mitspracherecht der Gemeinde sicher.

Ausgenommen vom Sonderwidmungserfordernis sollen jedenfalls geringfügige Bauvorhaben im Sinne des Bgld. BauG sein, sofern es sich um landwirtschaftliche Bauten handelt. Entsprechend gängiger Judikatur des VwGH handelt es sich dabei jedenfalls um Bauten bis zu 6 m<sup>2</sup> (vgl. VwGH vom 27.4.2000 zu Zl. 98/10/0318 und vom 16.9.2003 zu Zl. 2002/05/0728). Auch Erweiterungen bestehender Bauten im Sinne des § 16 Abs. 3 Bgld. RPG 2019 iVm § 16 Bgld. BauG sollen grundsätzlich möglich sein. Ihre Grenzen finden derartige Erweiterungen wohl aber spätestens zu jenem Zeitpunkt, wenn baupolizeiliche Interessen gemäß § 3 Bgld. BauG (zB. Standfestigkeit, ...) berührt werden und es sich daher nicht mehr um eine geringfügige Bauten iSd § 16 Bgld. BauG handelt.

Entsprechend der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes handelt es sich weiters dann um eine landwirtschaftliche Tätigkeit, wenn eine planvolle, grundsätzlich auf Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit der land- und forstwirtschaftlichen Urproduktion vorliegt (vgl. VwGH vom 20.05.2003 zu 2002/05/1025). Ob es sich dabei um einen Vollerwerbsbetrieb oder Nebenerwerbsbetrieb handelt ist unerheblich, die Abgrenzung zu einem Hobbybetrieb muss jedoch im Zweifelsfall nachgewiesen werden.

#### **Zu § 41:**

Um jene öffentliche Bauten, Einrichtungen und Anlagen, die vornehmlich zur Sicherung der allgemeinen Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, standortrichtig und entsprechend der abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung zu situieren, ist es notwendig, Flächen auszuweisen, die insbesondere für die Errichtung von Amtshäusern, Kirchen, Schulen, Kindergärten usw. samt ihren Nebenanlagen vorbehalten sind.

Um zu vermeiden, dass die Erklärung von Vorbehaltsflächen die Wirkung einer sogenannten Enteignung auf kaltem Wege zeitigt, sieht Abs. 2 vor, dass die Begünstigten oder die Gemeinde innerhalb von 5 Jahren das betreffende Grundstück vom Eigentümer zu erwerben haben. Wenn der Verkauf oder die Begründung dinglicher Nutzungsrechte vom Eigentümer abgelehnt wird, oder eine Einigung über den Kaufpreis nicht erzielt wird, können die Begünstigten oder die Gemeinde - innerhalb der fünfjährigen Frist ab Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes - einen Antrag auf Enteignung stellen, Die Enteignung soll jedoch gewissermaßen nur als letztes Mittel vorgesehen und aufgefasst werden, um die unbedingt erforderlichen Einrichtungen und Anlagen errichten zu können. Enteignungen zu Gunsten von der Gewerbeordnung unterliegenden Unternehmen fallen in die Bundeskompetenz. Diesbezügliche Enteignungen sind daher nach dem Bgld. RPG 2019 nicht zulässig.

Im Übrigen vgl. die Ausführungen zu § 4.

#### **Zu § 42:**

Einerseits zur leichteren Handhabung, andererseits auch im Sinne einer Verfahrenserleichterung sollen die Verfahren zur Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen und Örtlichen Entwicklungskonzepten nach dem gleichen Schema ablaufen. Im Vergleich zur seit dem Jahr 1969 gültigen Rechtslage soll durch das neu gestaltete Verfahren zur Änderung von Flächenwidmungsplänen vor allem Zeit eingespart werden. Während schon bisher viele Gemeinden, ohne die gesetzliche Notwendigkeit, den Entwurf des Flächenwidmungsplanes vor Beginn der öffentlichen Auflage mittels Gemeinderatsbeschluss festgelegt haben, mussten jedenfalls alle Gemeinden nach Ende der öffentlichen Auflage und Ablauf der Klärungsfrist einen neuerlichen Gemeinderatsbeschluss vornehmen. Dies soll sich insofern ändern, als dass, analog zum Örtlichen Entwicklungskonzept, der Gemeinderatsbeschluss jedenfalls vor Beginn der öffentlichen Auflage erfolgen soll und nach Ablauf der Auflage nur mehr in bestimmten Fällen erforderlich ist. Auf Grund der außerdem im Rahmen der Erlassung oder Fortschreibung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes durchgeführten aufsichtsbehördlichen Begutachtung, werden bereits in diesem Verfahren mögliche Problemaspekte und -quellen eruiert, diskutiert und aus dem Weg geräumt. Die Änderung des Flächenwidmungsplanes sollte daher weitaus problemloser und unkomplizierter verlaufen, als es nach der bis dato gültigen Rechtslage der Fall war. Ungeachtet dessen, ist ein aufsichtsbehördliches Genehmigungsverfahren durchzuführen, um die Einhaltung der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen auch auf dieser Ebene zu gewährleisten.

Die Bindung der Erlassung eines Flächenwidmungsplanes an die aufsichtsbehördliche Genehmigung stellt jedenfalls keinen verfassungswidrigen Eingriff dar. Die Abs. 5 bis 12 sind als Gesetzesbestimmung im Sinne des Art. 119a Abs. 8 B-VG zu verstehen, wonach einzelne von der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich zu treffende Maßnahmen, durch die auch überörtliche Interessen in besonderem Maß berührt werden, durch die zuständige Gesetzgebung an eine Genehmigung der Aufsichtsbehörde gebunden werden können.

Die Genehmigungsvoraussetzungen entsprechen im Wesentlichen jenen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, da der Flächenwidmungsplan und das Örtliche Entwicklungskonzept grundsätzlich zu

korrespondieren haben. Zusätzlich zu regeln war lediglich, dass der Flächenwidmungsplan dem Örtlichen Entwicklungskonzept nicht widersprechen darf. Außerdem war aus generalpräventiven Gründen der Abs. 9 Z 5 einzuführen, um der weithin gängigen Praxis, zuerst eine Maßnahme zu setzen und danach die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, Herr zu werden. Sofern daher zukünftig eine Umwidmung alleine aus dem Grund erfolgen soll, dass eine konsenslos gesetzte Maßnahme legalisiert werden soll (wofür in einem ersten Schritt die korrekte Flächenwidmung erforderlich ist) oder für eine Baulichkeit trotz Nicht-Vorliegens der korrekten Flächenwidmung eine Genehmigung erteilt wurde und die Flächenwidmung nun nachträglich erfolgen soll, ist dieser die Genehmigung zu versagen.

Im Übrigen vgl. die Ausführungen zu § 29.

#### **Zu § 43:**

Der Flächenwidmungsplan ist verpflichtend zu ändern, wenn überörtliche Gründe dies erfordern. Entgegen der bisher gültigen Rechtspraxis, stellt die Eintragung oder Aktualisierung von in der Planzeichenverordnung vorgesehenen Kenntlichmachungen, die nicht in die Definition des § 32 Abs. 3 Bgld. RPG 2019 (vormals § 13 Abs. 1 Bgld. RPG) fallen (zB zu Privatzwecken eingerichtete Gewässer), keinen Grund mehr zur verpflichtenden Änderung des Flächenwidmungsplanes dar. Dies korrespondiert auch mit der neu geschaffenen Möglichkeit, Kenntlichmachungen im Vereinfachten Verfahren zu aktualisieren oder mit der gemäß Bgld. Planzeichenverordnung für Digitale Flächenwidmungspläne 2008 vorgesehenen Verpflichtung, dass Kenntlichmachungen bei jeder Änderung des Flächenwidmungsplanes auf den aktuellen Stand zu bringen sind. Weiters ist der Flächenwidmungsplan zusätzlich auch dann abzuändern, wenn er im Widerspruch zu den, im Sinne eines Stufenbaues, übergeordnetem Örtlichen Entwicklungskonzept steht.

Sofern eine wesentliche Änderung der Planungsabsichten auftritt, ist ohnehin auch eine Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes erforderlich, die wiederum eine Änderung des Flächenwidmungsplanes gemäß Abs. 1 erforderlich macht. Der Flächenwidmungsplan kann daher immer auch dann abgeändert werden, wenn im Örtlichen Entwicklungskonzept (bereits) enthaltene Planungsabsichten oder Zielsetzungen umgesetzt werden. Sofern die Voraussetzungen für ein Vereinfachtes Verfahren vorliegen, kann die Änderung in einem solchen erfolgen, in allen anderen Fällen ist die Änderung im Auflageverfahren durchzuführen.

Auf Grund der bisherigen Rechtslage konnten die Kosten der Flächenwidmungsplanänderung, sofern sie im privaten Interesse gelegen ist, nur dann an die Widmungswerber weiterverrechnet werden, wenn die Umwidmung tatsächlich durchgeführt wurde. Im Falle der Nichtdurchführung der Umwidmung, zB auf Grund des Vorliegens von Versagungsgründen, musste die Gemeinde die Kosten jedenfalls tragen. Auf Grund der im Bgld. RPG 2019 durchgeführten Ergänzung dieser Bestimmung, sollen zukünftig die Kosten unabhängig vom Ausgang des Verfahrens an die Widmungswerber abgetreten werden können, sofern die Umwidmung auf Initiative Dritter (und nicht der Gemeinde) hin erfolgte.

#### **Zu § 44:**

Infolge der Einführung der Örtlichen Entwicklungskonzepte waren - im Sinne der Vereinfachung der Verfahren - die bestehenden Flächenwidmungsplanänderungsverfahren gegenüber der bisher gültigen Rechtslage zu überarbeiten. Neben Vereinfachungen im Auflageverfahren soll daher auch der Anwendungsbereich für Vereinfachte Verfahren erweitert werden, um eine größere Zahl an Verfahren kostengünstiger und weniger zeitaufwändig durchführen zu können. Die in der Bestimmung genannten berücksichtigungswürdigen Gründe entsprechen im Wesentlichen den auch schon bisher gültigen, nämlich das Vorliegen eines konkreten Baubedarfes oder dringenden Wohnbedarfes. Dies bedeutet, dass jene Flächen, die ua. zum Zwecke der Sanierung nicht konsensgemäß errichteter Baulichkeiten umgewidmet werden sollen, (auch weiterhin) nicht im Vereinfachten Verfahren gewidmet werden dürfen.

Hingegen soll das Vereinfachte Verfahren zu einem zweiten Regelverfahren werden. Insofern sollen zukünftig mehr als die bisher, entsprechend gängiger Verwaltungspraxis zulässigen, max. 3 Änderungsfälle, im Vereinfachten Verfahren umgewidmet werden können. Ungeachtet dessen sollen trotzdem jene Fälle, die eine wesentliche Auswirkung auf die Ortsstruktur bedingen, nur im Auflageverfahren behandelt werden können, zumal diese, wohl bis auf einige Ausnahmen, in der Regel ohnehin auch eine vorherige Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes erfordern werden. Im Wesentlichen sollen daher im Vereinfachten Verfahren Einzelbauplätze für konkrete Wohnprojekte und Standorterweiterungen von nicht über ein bestimmtes Immissionsmaß hinausgehenden Betrieben und Einrichtungen möglich sein. Darüber hinaus können auch Anpassungen infolge der Änderung von Gemeindegrenzen, Eintragungen von Bauländerklärungen gemäß § 45 Abs. 2 und Kenntlichmachungen gemäß § 32 durchgeführt werden. Unter den ebenso zulässigen Anpassungen an die aktuelle vom Amt der Burgenländischen Landesregierung zur Verfügung gestellte DKM sind Präzisierungen gemeint, die sich infolge verbesserter technischer Methoden ergeben. Sobald sich planerische Änderungen oder Aussagen ergeben, handelt es

sich nicht mehr um eine Anpassung an die DKM. Nicht davon erfasst sind sohin Ergänzungen der Widmungsflächen infolge von Grundstücksteilungen oder Kommassierungen.

Wie auch schon bisher, besteht keine Verpflichtung zur Einbeziehung des Raumplanungsbeirates im Vereinfachten Verfahren. Unter Nachbarinnen und Nachbarn im Sinne dieser Bestimmung versteht man die Eigentümer all jener Grundstücke, die im Umkreis von 15 m, gemessen ab der Grenze jenes Grundstückes, in welchem die Widmungsfläche situiert ist, liegen. Der Nachbarbegriff im Abstand von 15 m orientiert sich an jenem des Bgld. BauG. Im Gegensatz zu einem bestimmten Bauvorhaben werden aber mit der Flächenwidmung verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten mit mitunter sehr unterschiedlichen Emissionsgraden festgelegt, weshalb sich die Bemessung des Abstandes nicht an der Widmungsfläche, sondern an der Grenze jenes Grundstückes, in welchem die Widmungsfläche gelegen ist, orientiert. Die Verständigung der Nachbarinnen und Nachbarn kann entfallen, sofern im Falle von Änderungen gemäß Abs. 2 eine Änderung des Planungswillens der Gemeinde nicht erfolgt. Dies ist beispielsweise der Fall, sofern bei geänderten Gemeindegrenzen, dieselbe Widmung festgelegt wird, wie sie auch bei den bisherigen Gemeindegrenzen der Fall war.

Sofern die auch bei Flächenwidmungsplanänderungen im Sinne des § 25 verpflichtend durchzuführende Umwelterheblichkeitsprüfung neue Erkenntnisse erwarten lässt, die die Durchführung einer Umweltprüfung bedingen, ist nicht nur ein Umweltbericht zu erstellen, sondern die Änderung des Flächenwidmungsplanes, ungeachtet des Vorliegens der sonstigen Voraussetzungen, im Auflageverfahren durchzuführen.

#### **Zu § 45:**

Durch diese Bestimmung wird einerseits der Rahmen für den Bebauungsplan gezogen und andererseits die Möglichkeit geboten, die Bewilligung von Bauführungen oder sonstigen Maßnahmen, die sich auf das Gemeindegebiet auswirken, zu versagen, wenn sie dem Flächenwidmungsplan widersprechen. Ein Verstoß gegen den Flächenwidmungsplan führt im Übrigen zur Nichtigkeit der erteilten Genehmigung, wobei sich die Bestimmungen betreffend Nichtigkeit an jenen des § 33 Z 1 Bgld. BauG orientieren, da es sich wohl in den meisten Fällen um baurechtlich erteilte Genehmigungen handeln wird. Der Oberbehörde nach § 68 Abs. 4 AVG aber auch der Aufsichtsbehörde gemäß §§ 86 ff. der Burgenländischen Gemeindeordnung 2003 wird somit die Möglichkeit eröffnet, rechtskräftige Bescheide, die gegen den Flächenwidmungsplan verstoßen, aufzuheben. Aus Gründen der Rechtssicherheit soll dies aber nur binnen zwei Jahren nach Rechtskraft des Bescheides möglich sein.

Da nach den Bestimmungen des § 33 Abs. 2 Aufschließungsgebiete noch nicht baureif sind, normiert Abs. 2, dass erst nach Feststellung des Gemeinderates, dass die Erschließung durch Straßen und Wege, Wasser, Strom und Abwasserbeseitigung für derartige Gebiete gesichert ist, Bewilligungen von Bauführungen erteilt werden dürfen. Dies ermöglicht einerseits einen wirtschaftlichen Einsatz öffentlicher Mittel und verhindert verhängnisvolle Splitterbebauungen, bedeutet aber andererseits auch eine Sicherheit für Grundkäufer und Bauwerber, da diese bei Erteilung einer Baubewilligung damit rechnen können, dass Erschließungsmaßnahmen möglich sind und auch in absehbarer Zeit durchgeführt werden.

Entsprechend dem Grundgedanken des Bgld. RPG 2019 soll nur im Bauland gebaut werden. Nur ausnahmsweise soll auch im Grünland oder - wenn erforderlich - in Verkehrsflächen gebaut werden dürfen. Abs. 4 normiert daher, dass Baumaßnahmen in Grünflächen und Verkehrsflächen nur zulässig sind, wenn sie notwendig sind. Gleichzeitig ist im Abs. 5 auch ein entsprechender Prüfungsmaßstab normiert. Unter dem Begriff „Baumaßnahmen“ und „Bauten“ sind nicht nur jene Sachverhalte zu subsummieren, die in den Anwendungsbereich des Bgld. BauG fallen, sondern all jene nach bgl. Landesgesetzen zu genehmigende, die (bauliche) Veränderungen von Grund und Boden mit sich bringen (zB ein nach dem Bgld. Veranstaltungsgesetz zu genehmigender Parkplatz). Von der Erforderlichkeit der Prüfung der Notwendigkeit (und sohin auch der Ausweisung einer separaten Grünflächen-Sonderwidmung oder Verkehrsflächen-Widmung) ausgenommen, sollen flächenmäßig nicht ins Gewicht fallende Anlagen und Bauten fallen, die im Zusammenhang mit der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserentsorgung, dem Fernmelde- und Sendewesen oder dem Sicherheitswesen stehen oder sonstige Baumaßnahmen, die nur vorübergehenden Zwecken dienen. Gleiches gilt für Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung des Naturhaushaltes (zB Biotopen) - nicht aber für Anlagen, die der Erhaltung derartiger Maßnahmen dienen.

#### **Zu § 46:**

Während das Örtliche Entwicklungskonzept und der Flächenwidmungsplan die Gesamtgestaltung des Gemeindegebietes regeln, sind im Bebauungsplan, der für das Bauland, für zur Bebauung bestimmte Grünflächen und die Vorbehaltsflächen erstellt werden darf, die dem Flächenwidmungsplan entsprechenden Bebauungsregeln im Einzelnen festzulegen. Dabei steht es dem Gemeinderat frei, eine

Verordnung für das gesamte Gemeindegebiet oder mehrere Verordnungen, die sich jeweils auf Teile des Gemeindegebietes beziehen, zu erlassen.

Gleich wie beim Örtlichen Entwicklungskonzept und beim Flächenwidmungsplan handelt es sich um Verordnungen, auf deren Erlassung (oder Abänderung) niemand einen Rechtsanspruch hat.

Neben der im Gesetz normierten Bestimmungen, sind bei der Erlassung des (Teil-)Bebauungsplanes die im LEP 2011 normierten Bestimmungen zu berücksichtigen.

#### **Zu § 47:**

Da der Bebauungsplan als Grundlage für Entscheidungen der Baubehörde und der Gemeinde zu dienen bestimmt ist, ist es notwendig, die Breiten- und die Höhenlage aller Verkehrsflächen festzulegen. Der Begriff „Straßenfluchtlinie“ entspricht dem im Bgld. BauG verwendeten, während die „Baulinie“ im Allgemeinen jene Grenzlinie darstellt, an die zwar angebaut werden darf, aber nicht angebaut werden muss, die in der Regel aber auch nicht überbaut werden darf. Nur in einzelnen Fällen wird es notwendig sein, sogenannte zwingende Baulinien festzulegen. Um eine differenzierte Bebauung, die auch den soziologischen und ästhetischen Bedürfnissen Rechnung trägt, zu ermöglichen, wurde auf die vielfach übliche zwingende Festlegung von Bauklassen verzichtet. Weiters sind die maximalen Gebäudehöhen (Geschoßanzahl) sowie die Bebauungsweise (offene, geschlossene, halboffene oder freie Anordnung der Gebäude) festzulegen. Die Bezeichnung „Bebauungsweise“ bedeutet die „Anordnung der Gebäude zu den Grenzen des Bauplatzes“ (Musterbauordnung). Auf Grund des erhöhten Siedlungsdrucks in Ballungszentren, oftmals in Verbindung stehend mit spekulativer Verwertung des Baulandes, bestehen Entwicklungstendenzen (zB Bildung von Subzentren abseits des Ortszentrums, Verschwinden dörflicher Strukturen), denen die Gemeinden mit den bisherigen Instrumenten der örtlichen Raumplanung aber auch des Baurechts nicht (mehr) Herr werden. Aus diesem Grunde soll die bauliche Ausnutzung der Bauplätze, gegenüber den Bestimmungen des Bgld. RPG aus dem Jahr 1969 nicht bloß mehr fakultativ geregelt werden dürfen, sondern fixer Bestandteil von Bebauungsplänen sein. Die bauliche Ausnutzung der Baugründe kann in verschiedener Art festgelegt werden:

- Allgemein durch den Bebauungsgrad (Verhältnis der maximal überbaubaren Fläche zur Fläche des Baugrundstückes),
- Vornehmlich in Wohngebieten und in gemischten Baugebieten durch die Geschoßflächendichte (Verhältnis der Summe aller Geschoßflächen über Terrain zur Fläche des Baugrundstückes),
- Vornehmlich in Industrie- und Gewerbegebieten durch die Baumassendichte (Verhältnis des umbauten Raumes zur Fläche des Baugrundstückes).

Abs. 2 gibt die Möglichkeit über den in Abs. 1 zwingend vorgeschriebenen Inhalt hinaus weitere Festlegungen zu treffen, wenn dies etwa zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Außenraumes oder zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen erforderlich sein sollte.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass seitens der Gemeinden zu diversen Themen zudem erhöhter Regelungsbedarf alleine zu dem Zweck besteht, um Maßnahmen, die bereits auf materienrechtlicher Ebene geregelt werden können, gegenüber Bauwerbern bereits im Vorhinein außer Streit zu stellen. Damit sollen sowohl Verwaltungsaufwand auf Gemeindeebene als auch erhöhter Kostenaufwand für Bauwerber infolge der erforderlichen Umplanungen hintangehalten werden. Auch haben Entwicklungen der letzten Zeit, wie zB das gesteigerte Aufkommen von privaten PKWs, das Errichten diverser Maßnahmen, wie etwa Werbemaßnahmen, Anlagen zur Energiegewinnung, dazu geführt, dass Gemeinden mit neuartigen Problemstellungen konfrontiert werden. So sollen aus Ortsbildgründen nicht nur die Gestaltung oder Höhe von Gebäuden geregelt werden dürfen, sondern explizit auch die Errichtung und Gestaltung von Einfriedungen, von Werbemaßnahmen und von sonstigen, nicht mit einem Haupt- oder Nebengebäude in Verbindung stehenden Maßnahmen und Bauwerken. Auch soll die Möglichkeit bestehen, Mindest- oder Maximalgrößen von Bauplätzen und kumulativ oder alternativ auch die Zahl der Wohneinheiten je Bauplatz festzulegen. Ein Bauplatz kann in diesem Sinne aus mehreren Grundstücken bestehen oder ein Grundstück kann mehrere Bauplätze beinhalten. Die Tendenz zum Besitz mehrerer privater Kraftfahrzeuge je Haushalt führt insbesondere bei bereits älterer Bebauung oft dazu, dass die Fahrzeuge aus Platzmangel im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden, anstatt auf dem eigenen Grundstück geparkt zu werden. Zumindest in sich erst entwickelnden Siedlungsgebieten kann eine derartige Entwicklung noch verhindert werden, weshalb die Möglichkeit bestehen soll, nicht nur die Anordnung der Abstellanlagen auf Eigengrund zu regeln, sondern, ergänzend zu § 40 Burgenländische Bauverordnung 2008 - Bgld. BauVO 2008, eine darüber hinaus gehende Zahl an Stellplätzen vorzusehen. Um ein Sichern von Parkplätzen auf öffentlichem Grund durch Schaffung gleich mehrerer Einfahrten zu verhindern, aber auch um im Falle von verkehrlicher Notwendigkeit über entsprechende Flexibilität zu

verfügen, wird gleichzeitig auch die Möglichkeit zur Regelung von Zahl, Lage und Anordnung von Grundstückseinfahrten geschaffen.

#### **Zu § 48:**

Die Erstellung des Bebauungsplanes fällt in den Bereich der örtlichen Raumplanung. Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 07.10.1972, B 197/71, ausgesprochen, dass nicht nur der Flächenwidmungsplan, sondern auch der Bebauungsplan überörtliche Interessen im besonderen Maß berührt und daher an eine vorherige Genehmigung der Aufsichtsbehörde im Sinne des Art. 119a Abs. 8 B-VG gebunden werden kann. Insofern entsprechen die Bestimmungen über das aufsichtsbehördliche Verfahren im Wesentlichen jenen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wie auch des Flächenwidmungsplanes.

Der Bebauungsplan soll, ausgehend von der bestehenden Flächenwidmung und den Festlegungen im Örtlichen Entwicklungskonzept, die berechtigten Wünsche und Absichten der Grundeigentümer an der künftigen Bebauung, soweit es im allgemeinen Interesse möglich ist, berücksichtigen. Durch eine positive Mitarbeit der Bevölkerung schon während der Ausarbeitung der örtlichen Raumplanung kann die spätere Rechtswirkung viel stärker im Bewusstsein der Bewohner verankert werden. Deshalb ist vorgesehen, dass die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes ortsüblich kundgemacht wird, damit jeder begründete Anregungen vorbringen kann. Sofern die Gemeinde über eine solche verfügt, ist die Absicht der Aufstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes auch auf der Homepage der Gemeinde bekannt zu geben

Die zwingende Bekanntgabe der Plandarstellung samt Erläuterungen an das Amt der Burgenländischen Landesregierung nach öffentlicher Kundmachung des Entwurfes des Bebauungsplanes trägt den Erfordernissen der Praxis Rechnung und bringt für Einsicht werbende Bürger, Planungsträger und zahlreiche Dienststellen eine wesentliche Erleichterung. Auch können bereits erste Schritte des aufsichtsbehördlichen Ermittlungsverfahrens gesetzt werden und so allfällige Problemstellungen noch vor Beschlussfassung des Gemeinderates aufgezeigt werden.

Der beschlossene Bebauungsplan ist nach Beschlussfassung im Gemeinderat in dreifacher Ausfertigung dem Amt der Burgenländischen Landesregierung vorzulegen. Zusätzlich ist der Bebauungsplan samt den Erläuterungen auch digital vorzulegen. Dies verfolgt den Zweck, dass es - im Gegensatz zum Örtlichen Entwicklungskonzept und zum Flächenwidmungsplan - keine verbindliche Vorgabe gibt, dass dem Verordnungstext eine digitale Plandarstellung beizuschließen ist. Um den Erfordernissen der heutigen Zeit Rechnung zu tragen, analoges Archivmaterial zu minimieren und weil in den meisten Fällen die Plandarstellungen ohnehin digital erstellt und nur mehr ausgedruckt werden, sollen die Unterlagen daher zusätzlich auch in digitaler Form vorgelegt werden. Vorgaben im Hinblick auf Datenformat, Maßstab oder ähnliches gibt es (derzeit) keine. Die Vorlage der Unterlagen in dreifacher Ausfertigung verfolgt den Zweck, dass nach erfolgter Genehmigung eine Ausfertigung an die zuständige Bezirksverwaltungsbehörde übermittelt wird, da die Zuständigkeit in baurechtlichen Angelegenheiten in Betriebs- und Industriegebieten von den Gemeinden oftmals an die Bezirkshauptmannschaft mittels Verordnung delegiert wurde.

Eine Befassung des Raumplanungsbeirates ist nicht erforderlich, um gerade bei kleinen Bebauungsplänen und Teilbebauungsplänen das Verfahren nicht unnötig zu verlängern. Darüber hinaus besteht aber trotzdem die Möglichkeit, den Raumplanungsbeirat bei Projekten, die nach ihrer Größe oder den zu erwartenden Auswirkungen von Bedeutung sind, gemäß § 12 Abs. 1 Z 3 zu befragen.

Die Versagungsbestimmungen entsprechen im Wesentlichen den Versagungskriterien des § 42 Abs. 9 Z 1 bis 3 im Verfahren zur Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes. Beurteilungsmaßstab des Bebauungsplanes sind sohin nicht nur das Örtliche Entwicklungskonzept oder der Flächenwidmungsplan, sondern sind auch die Entwicklungsprogramme und alle sonstigen rechtlich verbindlichen Rechtsgrundlagen, wie beispielsweise das Bgl. RPG 2019 ua.. Im Übrigen vgl. die Erläuterungen zu den §§ 29 und 42.

#### **Zu § 49:**

Da der Bebauungsplan dem Flächenwidmungsplan entsprechen muss, ist dessen Änderung dann erforderlich, wenn durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes Festlegungen des Bebauungsplanes getroffen werden. Ferner können Änderungsgründe gegeben sein, die sich lediglich auf den Bebauungsplan beziehen, wie etwa Vorkehrungen für den ruhenden Verkehr in einem Wohnviertel, gestalterische Momente udgl.

Im Übrigen vgl die Erläuterungen zu §§ 6 und 30.



Unter notwendigen geringfügigen Plankorrekturen wurden höchstgerichtlich Berichtigungen von Irrtümern oder Tippfehlern definiert. Selbst wenn daher nur bei einzelnen Grundstücken Inhalte (minimal) geändert werden sollen, ist ein Verfahren nach den Bestimmungen des § 48 durchzuführen.

**Zu § 50:**

Alternativ zum Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, Bebauungsrichtlinien zu erlassen. Wesentlicher Unterschied zum Bebauungsplan ist, dass das (aufwendige) Erlassungsverfahren entfällt. Bebauungsrichtlinien stellen daher vereinfachte Planungsinstrumente dar, die im Wesentlichen den Inhalt des Bebauungsplanes aufweisen, aber keiner graphischen Darstellung bedürfen.

Die Erlassung von Bebauungsrichtlinien liegt im Ermessen der Gemeinde und ist eine Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereiches. Ziel dieser Bestimmung ist es, in vereinfachter Form Grundsätze der Bebauung festzulegen. Die normierten Inhalte sind zwingend zu regeln, darüber hinaus dürfen keine weiteren Inhalte aufgenommen werden.

Auch die Erlassung oder Änderung von Bebauungsrichtlinien unterliegt dem Genehmigungsvorbehalt der Landesregierung.

**Zu § 51:**

Gleich wie beim Flächenwidmungsplan sollen Verstöße gegen den Bebauungsplan die Rechtswirkung der Nichtigkeit zur Folge haben - vgl. dazu die Ausführungen zu § 45.

**Zu § 52:**

Zur Sicherung der Planungsvorhaben kann vor der Aufstellung oder Änderung eines Flächenwidmungsplanes, eines Bebauungs- oder Teilbebauungsplanes für das Gemeindegebiet oder Teile davon eine befristete Bausperre angeordnet werden. Sie soll sich insbesondere auf jene Teile des Gemeindegebietes erstrecken, die voraussichtlich als Grünflächen, Verkehrsflächen oder Vorbehaltsflächen in Betracht kommen oder deren Aufschließung erst im Zuge der Planerstellung festgelegt werden kann. Die Erlassung der Bausperre stellt einen schwerwiegenden Eingriff dar, der nur zulässig ist, sofern er tatsächlich notwendig ist. Die diesbezüglichen Argumente sind in der Verordnung entsprechend darzulegen.

**Zu § 53:**

Die Frage eines Planwertausgleiches ist insofern gegeben, als durch die Flächenwidmung die Nutzung von Grund und Boden als Bauland entweder verhindert oder aber erst überhaupt ermöglicht wird. Grundsätzlich soll jede Planung nicht nur den natürlichen Gegebenheiten Rechnung tragen, sondern auch die wirtschaftlichen Voraussetzungen (für die Gemeinde und den Einzelnen) berücksichtigen. Bei Wertminderungen, die durch die Wirkung des Flächenwidmungsplanes (Bebauungsplanes) entstehen und unbillige Härten darstellen, sind von der Gemeinde Entschädigungen zu gewähren. Zweifellos stellt diese Bestimmung eine Belastung für die Gemeinden dar, wogegen andererseits keine Möglichkeit geboten wird, Wertsteigerungen, wie sie etwa durch die Aufschließung von neuem Bauland entstehen, außer durch eine vorsorgende Bodenvorratspolitik der Gemeinde, abzufangen. Die Abs. 3 und 4 enthalten Verfahrensbestimmungen.

Die Festsetzung der Entschädigung durch die Gemeinde ist eine Angelegenheit des übertragenen Wirkungsbereiches. Aus dem Erkenntnis des VfGH Slg. Nr. 4605 ist abzuleiten, dass Bestimmungen über den Schadenersatz im Falle öffentlich-rechtlicher Beschränkungen der Ausübung des Eigentumsrechtes dem Kompetenztatbestand „Zivilrechtswesen“ zugehören. Auch im Erkenntnis Slg. 4204 hat der VfGH ganz allgemein die Angelegenheiten des Schadenersatzrechtes als solche des Zivilrechtswesens bezeichnet. Dass die Vollziehung der Angelegenheiten des Zivilrechtswesens nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fallen kann, steht außer Zweifel.

**Zu § 54:**

Aufsichtsbehörde über die Gemeinden im Bereich der Landesvollziehung ist gemäß § 86 der Burgenländischen Gemeindeordnung 2003 grundsätzlich die Bezirksverwaltungsbehörde. Es steht jedoch dem einfachen Gesetzgeber frei, die Landesregierung zur Aufsicht zu berufen. Dies ist im Bgld. RPG 2019 im Bereich der Örtlichen Entwicklungskonzepte, der Flächenwidmungspläne, der Bebauungsbestimmungen, der Bauländerklärungen und der Bausperre geschehen.

**Zu § 55:**

Im Sinne der Verwaltungsvereinfachung und Verfahrenskonzentration wurde die Zuständigkeit für die Durchführung von Verfahren für Einkaufszentren von der, ansonsten für die überörtliche Raumplanung zuständigen, Landesregierung an die Bezirksverwaltungsbehörde „übertragen“.

**Zu § 56:**

Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt das bisher gültige Bgld. RPG, LGBl Nr 18/1969 idgF außer Kraft. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass zu diesem Zeitpunkt eine Vielzahl an Verfahren, die nach den Bestimmungen des bisherigen Gesetzes geführt wurden, anhängig sind. Da das Bgld. RPG 2019 eine Vielzahl an Neuerungen einführt, sollen daher anhängige Verfahren nach den bisher gültigen Bestimmungen abgeschlossen werden sowie im Falle von Flächenwidmungsplänen, diese bis zur Erlassung eines Örtlichen Entwicklungskonzept auch nach den bisherigen Bestimmungen geändert werden können. Die dafür wesentlichen, bisher gültigen Bestimmungen gelten daher im Rahmen des Bgld. RPEG (befristet) weiter.

Um den auf Grundlage des Bgld. RPG LGBl Nr. 18/1969 idgF erlassenen Verordnungen nicht ihre Rechtsgrundlage zu entziehen, gelten sämtliche durch die Landesregierung und die jeweiligen Gemeinderäte erlassenen Verordnungen daher als Verordnungen dieses Gesetzes weiter.

Da sich § 33 Abs. 3 Z 7 von § 14 Abs. 3 lit. g des Gesetzes vom 20.03.1969 insofern unterscheidet, als dass die zulässige Nutzung nunmehr weitestgehend konkretisiert wird, sind die nach der bisherigen Rechtslage gemäß § 14 Abs. 3 lit. g gewidmeten Flächen binnen drei Jahren entsprechend anzupassen. Sofern eine Anpassung nicht erfolgt und um eine Invalidation mangels gesetzlich geregelter Baulandkategorie des jeweiligen Flächenwidmungsplanes zu vermeiden, kann die Landesregierung den Flächenwidmungsplan in dieser Hinsicht mittels Verordnung ändern. In diesem Fall entfällt das Verfahren gemäß §§ 42 bis 44.

**Zu § 57:**

Diese Bestimmung enthält Umsetzungshinweise bzgl. der in diesem Gesetz umgesetzten unionsrechtlichen Rechtsakte.

**Zu § 58:**

Diese Bestimmung dient der Information, dass das gegenständliche Gesetz gemäß der Richtlinie 2015/1535/EU über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft, ABl. Nr. L 241 vom 17.09.2015 S. 1, der Kommission und der Bestimmungen der Richtlinie 2006/123/EG über Dienstleistungen im Binnenmarkt, ABl. Nr. L 376 vom 27.12.2006 S. 36, des Europäischen Parlaments und des Rates notifiziert wurde.

**Zu § 59:**

Diese Bestimmung enthält Regelungen zum Inkrafttreten dieses Gesetzes und gleichzeitigen Außerkrafttreten des bisher gültigen Bgld. RPG, LGBl. Nr. 18/1969, idgF.