

**Gesetz vom ....., mit dem das Burgenländische Raumplanungsgesetz geändert wird**

Der Landtag hat beschlossen:

Das Burgenländische Raumplanungsgesetz, LGBl. Nr. 18/1969, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 38/2015, wird wie folgt geändert:

1. *Der Titel lautet:*

„Gesetz über die Raumplanung im Burgenland (Burgenländisches Raumplanungsgesetz - Bgld. RPG)“

2. *Dem § 1 Abs. 2 Z 7 werden folgende Sätze angefügt:*

„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.“

3. *In § 4 Abs. 1 wird im zweiten Satz das Wort „dreizehn“ durch das Wort „zwölf“ ersetzt.*

4. *Der bisherige Text des § 6 erhält die Absatzbezeichnung „(1)“ und folgender Abs. 2 wird angefügt:*

„(2) Sofern in Angelegenheiten des Abs. 1 lit. b die Änderung des Flächenwidmungsplanes vom Gemeinderat mit mindestens zwei Drittel der Stimmen beschlossen wurde, eine Erklärung im Sinne des § 18 Abs. 2b vorliegt und keine wesentliche Veränderung der Ortsstruktur bewirkt wird, kann die Änderung des Flächenwidmungsplanes den Mitgliedern des Raumplanungsbeirates vom Vorsitzenden auch auf schriftlichem Weg zur Kenntnis gebracht werden. Binnen zwei Wochen ab Zustellung kann jedes Mitglied des Raumplanungsbeirates beim Vorsitzenden die Behandlung des konkreten Verfahrens in einer Sitzung gemäß § 5 Abs. 1 verlangen. Wenn dies nicht verlangt wird, gilt die Änderung des Flächenwidmungsplanes vom Beirat als zur Genehmigung empfohlen.“

5. *Dem § 12 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:*

„Bei der Bedachtnahme auf Maßnahmen des Landes sind insbesondere die sich aus § 1 ergebenden überörtlichen Interessen zu berücksichtigen.“

6. *In § 13 Abs. 5 wird die Wortfolge „96/82/EG zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen, ABl. Nr. L 010 vom 14. 01. 1997 S. 13, in der Fassung der Richtlinie 2003/105/EG, ABl. Nr. L 345 vom 31. 12. 2003 S. 97“ durch die Wortfolge „2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, ABl. Nr. L 197 vom 27. 07. 2012 S. 1“ ersetzt.*

7. *In § 14 Abs. 3 wird im Einleitungssatz nach der Wortfolge „Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen“ ein Beistrich eingefügt und die Wortfolge „und Sondergebiete.“ durch die Wortfolge „Sondergebiete und Baugebiete für förderbaren Wohnbau.“ ersetzt.*

8. *In § 14 Abs. 3 lit. d wird die Wortfolge „96/82/EG in der Fassung der Richtlinie 2003/105/EG, ABl. Nr. L 345 vom 31. 12. 2003 S. 97“ durch die Wortfolge „2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, ABl. Nr. L 197 vom 27. 07. 2012 S. 1“ ersetzt.*

9. Dem § 14 Abs. 3 wird folgende lit. i angefügt:

„i) Als Baugebiete für förderbaren Wohnbau sind solche Flächen vorzusehen, auf denen nur förderbare Wohnbauten gemäß § 3 Z 2 und 3 Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz 2005 - Bgld. WFG 2005, LGBl. Nr. 1/2005 in der geltenden Fassung, von gemeinnützigen Einrichtungen gemäß § 9 Abs. 1 Z 4 Bgld. WFG 2005 errichtet werden dürfen.“

10. In § 14d Abs. 2 lit. b wird die Wortfolge „jeweils letzte Volkszählung“ durch den Satz „Der Einwohnerstand bestimmt sich nach dem von der Bundesanstalt Statistik Austria gemäß § 9 Abs. 9 Finanzausgleichsgesetz 2008, BGBl. I Nr. 103/2007, in der Fassung des Gesetzes BGBl. I Nr. 17/2015, ermittelten Bevölkerungsstand.“ ersetzt.

11. In § 14d Abs. 4 lit. d entfällt die Wortfolge „das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarn“.

12. § 14d Abs. 4 lit. e lautet:

„e) die Verkaufsfläche für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs für das beantragte Einkaufszentrum

aa) in der Landeshauptstadt nicht mehr als 1 000 m<sup>2</sup>,

bb) in den Bezirkshauptstädten nicht mehr als 800 m<sup>2</sup>,

cc) in Orten gemäß Abs. 2 lit. b und c nicht mehr als 500 m<sup>2</sup> beträgt.

Darüber hinaus ist in Orten gemäß Abs. 2 lit. a bis c innerhalb oder im unmittelbaren Anschluss an ein Ortsgebiet mit zusammenhängender Bebauung eine Verkaufsfläche von bis zu 1 000 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 § 14 Abs. 3 lit. g nicht zu berücksichtigen.“

13. In § 18 Abs. 2 wird im ersten Satz das Wort „acht“ durch das Wort „sechs“ ersetzt.

14. Nach § 18 Abs. 2 werden folgende Abs. 2a und 2b eingefügt:

„(2a) Die im Rahmen des Verfahrens befassten Amtssachverständigen haben ihre Gutachten binnen sechs Wochen abzugeben.

(2b) Die im Rahmen des Verfahrens befassten Amtssachverständigen haben ihre Gutachten 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 Landesregierung übermittelt wird und
2. eine Erklärung von einem gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz 1993 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. 7 führen können, sorgfältig und ordnungsgemäß überprüft wurden:
  - a) Vorliegen von Widersprüchen zu den Bestimmungen dieses Gesetzes, dem Landesraumordnungsplan oder dem Entwicklungsprogramm,
  - 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.“

15. § 18 Abs. 4 lautet:

„(4) Der Flächenwidmungsplan ist vom Gemeinderat zu erlassen, wobei der Gemeinderatsbeschluss frühestens nach Ablauf von zwei Wochen, gerechnet ab dem ersten Tag nach Ablauf der Kundmachungsfrist, gefasst werden darf. Die während der öffentlichen Auflage vorgebrachten Erinnerungen sind in die Beratungen einzubeziehen.“

16. In § 28 Abs. 2 wird die Wortfolge „des § 79 der Burgenländischen Gemeindeordnung, LGBl. Nr. 37/1965, in der jeweils geltenden Fassung,“ durch die Wortfolge „der §§ 86 ff Bgld. Gemeindeordnung 2003“ ersetzt.

17. Im Einleitungssatz zu § 28a wird nach dem Wort „Gemeinschaften“ die Wortfolge „bzw. Union“ eingefügt und Z 1 lautet:

„1. Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, ABl. Nr. L 197 vom 27. 07. 2012 S. 1;“

18. Die Überschrift zu § 29 lautet:

**„Inkrafttreten, Außerkrafttreten“**

19. Dem § 29 wird folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) Der Titel, § 1 Abs. 2, § 4 Abs. 1, §§ 6, 12 Abs. 2, § 13 Abs. 5, § 14 Abs. 3, § 14d Abs. 2 und 4, § 18 Abs. 2 bis 2b und 4, § 28 Abs. 2, § 28a und die Überschrift zu § 29 in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. XX/20XX treten mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.“

## Vorblatt

### Problem:

Das Burgenländische Raumplanungsgesetz stammt in seinem Kern aus dem Jahr 1969 und wurde seit seiner Erlassung mehrfach, zuletzt durch die Novelle 2013, geändert.

Dynamische Entwicklungen und Änderungen der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen erfordern stete Anpassungen auch im Bereich der Raumplanung. Insbesondere das Thema „Leistbares Wohnen“ stellt - im Spannungsfeld von steigenden Immobilienpreisen und dem Bedürfnis nach angemessenen Wohnverhältnissen - eine aktuelle Herausforderung dar.

Auch die derzeitigen Bestimmungen hinsichtlich der Bewilligung von Einkaufszentren (§ 14d Bgld. Raumplanungsgesetz) stammen aus dem Jahr 1994 und erfuhren seither keine Veränderung bzw. Aktualisierung. Insbesondere aufgrund der bislang erfolgten Entwicklungen in den Bereichen Mobilität, neue Technologien (v.a. Internet) aber auch um den aktuellen Anforderungen an den gewünschten Lebensstandard gerecht zu werden, ist eine Anpassung - in Anlehnung an die in den Nachbarländern bereits geltenden Bestimmungen - entsprechend erforderlich.

Um dem Servicegedanken der Verwaltung gerecht zu werden, ist weiters auch eine zusätzliche Vereinfachung bzw. Beschleunigung von Verfahren auf Ebene der örtlichen Raumplanung notwendig.

Des Weiteren macht es die erforderliche Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG, ABl. Nr. L 197 vom 27. 07. 2012 (im Folgenden kurz Seveso III-Richtlinie bezeichnet) in nationales Recht notwendig, jene Tatbestände des Bgld. Raumplanungsgesetzes, welche sich bis dato auf die Richtlinie 1996/82/EG zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen, ABl. Nr. L 010 vom 14. 01. 1997 beziehen, entsprechend anzupassen.

### Ziel:

- Umsetzung der Empfehlungen der ÖREK-Partnerschaft (Österreichisches Raumentwicklungskonzept) zum Thema „Leistbares Wohnen“;
- Verfahrensvereinfachungen im Rahmen des raumordnungsrechtlichen Bewilligungsverfahrens für Einkaufszentren bis 1 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche;
- Beschleunigungsmaßnahmen im Rahmen des Verfahrens zur Änderung von Flächenwidmungsplänen.
- Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. 07. zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG.

### Lösung:

Novellierung des Bgld. Raumplanungsgesetzes durch

- Implementierung eines überörtlichen Zieles „Leistbares Wohnen“ sowie der Baulandkategorie „förderbarer Wohnbau“;
- Entfall von Verkaufsflächenobergrenzen für Lebensmittelmärkte im Ortsgebiet bzw. im unmittelbaren Anschluss an ein solches, sofern der entsprechende Einzugsbereich vorhanden ist sowie von Genehmigungsvoraussetzungen, welche auch in anderen Verwaltungsverfahren geprüft werden;
- Zusätzliche Beschlussmöglichkeiten des Raumplanungsbeirates, Verkürzung der Auflagefrist in der Gemeinde sowie parallel zur Auflage in der Gemeinde verlaufende amtliche Begutachtung der Aufsichtsbehörde.
- Umsetzung der in den Bereich der Raumplanung fallenden Bestimmungen der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. 07. zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG.

### Alternative:

Keine; Verfahrensvereinfachungen sowohl im Bereich der raumordnungsrechtlichen Einkaufszentren-Verfahren wie auch der Flächenwidmungsplanänderungsverfahren sind nur auf hoheitlicher Ebene möglich. Sofern die gegenständliche Gesetzesnovelle daher nicht durchgeführt würde, bliebe es im Hinblick auf Einkaufszentren-Vorhaben und Flächenwidmungsplanänderungen beim derzeitigen Stand. Da die Immobilienpreise und damit zusammenhängend auch allfällige Grundstückspekulationen grundsätzlich Ausdruck des jeweiligen Marktes und Teil privatrechtlicher Vereinbarungen sind, bietet

sich durch die gegenständliche Novelle die Möglichkeit, auf Bauland trotzdem in dem Ausmaß zuzugreifen, als dass es im Sinne des im öffentlichen Interesse gelegenen „Leistbaren Wohnens“ erforderlich ist. Aufgrund des verfassungsrechtlich definierten Zuständigkeitsbereiches der Länder trifft die Verpflichtung der Umsetzung der sich auf die Raumplanung beziehenden Inhalte der gegenständlichen Richtlinie den jeweiligen Landesgesetzgeber.

**Kosten:**

Durch die gegenständliche Novelle sind keine zusätzlichen Kosten für das Land Burgenland wie auch für die Gemeinden zu erwarten.

**EU - Konformität:**

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

## **Erläuterungen**

### **A) Allgemeiner Teil**

Das Burgenländische Raumplanungsgesetz stammt in seinem Kern aus dem Jahr 1969 und wurde seit seiner Erlassung mehrfach, zuletzt durch die Novelle 2013, geändert.

Dynamische Entwicklungen und Änderungen der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen erfordern stete Anpassungen auch im Bereich der Raumplanung. Insbesondere das Thema „Leistbares Wohnen“ stellt - im Spannungsfeld von steigenden Immobilienpreisen und dem Bedürfnis nach angemessenen Wohnstandards - eine aktuelle Herausforderung dar. Die Einführung eines eindeutigen Bekenntnisses zum „Leistbaren Wohnen“ im Rahmen der überörtlichen Ziele wie auch einer eigenen Baulandkategorie „Förderbarer Wohnbau“ soll das öffentliche Interesse am „Leistbaren Wohnen“ gegenüber den spekulativ steigenden Grundstückspreisen bekunden. Es soll Gemeinden daher fortan möglich sein, im Interesse der Bevölkerung, Flächen ausschließlich für den „förderbaren Wohnbau“ vorzusehen.

Auch die derzeitigen Bestimmungen hinsichtlich der Bewilligung von Einkaufszentren (§ 14d Bgld. Raumplanungsgesetz) stammen aus dem Jahr 1994 und erfuhren seither keine Veränderung bzw. Aktualisierung. Insbesondere aufgrund der bislang erfolgten Entwicklungen in den Bereichen Mobilität und neue Technologien (v.a. Internet), aber auch um den aktuellen Anforderungen an den gewünschten Lebensstandard gerecht zu werden, ist eine Anpassung entsprechend erforderlich. Durch die Verfahrensvereinfachungen und Anpassungen an die bereits in den Nachbarbundesländern geltenden Standards soll das Burgenland sowohl als Standort für Einkaufszentren als auch aus Kundensicht attraktiv bleiben.

Um dem Servicegedanken der Verwaltung gerecht zu werden, ist eine zusätzliche Beschleunigung von Verfahren auf Ebene der örtlichen Raumplanung erforderlich. Durch die Möglichkeit, den Raumplanungsbeirat neben den regelmäßig stattfindenden Sitzungen auch schriftlich - d.h. ohne persönliches Zusammentreffen - zu befassen, sollen insbesondere solche Verfahren beschleunigt werden, welche von den Voraussetzungen her zwar nicht in den Tatbestand des § 18a fallen, aber welche nach erfolgter aufsichtsbehördlicher Prüfung trotzdem als unproblematisch einzustufen sind. Weiters soll die derzeit 8-wöchige Frist, innerhalb der der Entwurf des geänderten Flächenwidmungsplanes in der Gemeinde aufliegt, auf sechs Wochen verkürzt werden. Durch Einführung einer „Haftungserklärung“ ähnlich dem Bgld. BauG sollen qualitativ hochwertige Unterlagen sichergestellt und damit ebenfalls eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden.

Weiters dient das Gesetzesvorhaben der Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG (Seveso III-Richtlinie) im Zuständigkeitsbereich des Landes. Wie bereits auch in der Richtlinie 96/82/EG vorgesehen, sollen angemessene Schutzabstände zwischen in den Anwendungsbereich der Richtlinie fallenden Betrieben und diversen anderen Widmungskategorien bereits bei Festlegung der entsprechenden Flächenwidmung vorgesehen werden. Insofern war eine Anpassung lediglich des Wortlautes der entsprechenden Bestimmungen des Bgld. Raumplanungsgesetzes notwendig.

Eine weitere Anpassung war bei den Bestimmungen über die Zusammensetzung des Raumplanungsbeirates notwendig.

### **B) Besonderer Teil**

#### **Zu § 1 Abs. 2 Z 7:**

Das öffentliche Interesse „Leistbaren Wohnens“ als überörtliches Ziel gilt als Konkretisierung bzw. Ergänzung des bereits bis dato gültigen öffentlichen Interesses hinsichtlich der langfristigen Entwicklung des Wohnungswesens. Im Zusammenhang mit der Möglichkeit der Gemeinden, zugunsten des „förderbaren Wohnbaus“ entsprechende Flächen vorzusehen, stellt die Formulierung dieses überörtlichen Zieles eine Prioritätensetzung zugunsten des „Leistbaren Wohnens“ gegenüber den gängigen Praktiken des „Baulandhortens“ und allfälliger Immobilienpreisspekulationen dar.

#### **Zu § 4 Abs. 1:**

Der Raumplanungsbeirat wird auf 12 Mitglieder verkleinert.

#### **Zu § 6:**

Die in der Regel quartalsmäßig stattfindenden Sitzungen des Raumplanungsbeirates stellen einen erheblichen zeitlichen „Druckfaktor“ im Rahmen von Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungs-

planes dar. Es ist mit einer Verzögerung von bis zu 3 bis 4 Monaten zu rechnen, sofern ein Verfahren zum Zeitpunkt einer Sitzung (noch) nicht beurteilbar ist. Die zusätzliche Beschlussmöglichkeit des Raumplanungsbeirates außerhalb des Plenums bietet daher eine Möglichkeit zur Verfahrensbeschleunigung. Um fachlich, politisch oder strategisch bedeutsame Flächenwidmungsplanänderungsverfahren weiterhin im Plenum zu diskutieren, sollen nur bestimmte Verfahren im Rahmen dieser außerordentlichen Beschlussmöglichkeit behandelt werden. Dies sind jene Verfahren, welche die Voraussetzungen des § 18a zwar nicht mehr erfüllen, sich jedoch im Rahmen des amtlichen Begutachtungsverfahrens in fachlicher (zB nur kleinflächige Widmungserweiterungen, Widmungen für Hausplätze usw.) wie auch realpolitischer Hinsicht als unproblematisch herausstellen. Trotzdem soll weiterhin die Möglichkeit bestehen, auch solche Änderungsverfahren im Plenum zu diskutieren. Insofern ist bei der vollziehenden Verwaltungsbehörde - welche dem Vorsitzenden im Rahmen der Vorbereitung für die nächste ordentliche Sitzung des Raumplanungsbeirates zu berichten hat - ein entsprechendes formloses Ansuchen auf Behandlung im Plenum einzubringen.

**Zu § 12 Abs. 2:**

Obwohl die überörtlichen Grundsätze, Ziele und Interessen ihren Ausdruck hauptsächlich in der überörtlichen Raumplanung des Bundes wie auch der Länder finden, erstreckt sich deren Wirkung grundsätzlich bis auf die unterste Ebene der Raumordnung, welche die örtliche Raumplanung darstellt. Dies deshalb, da Maßnahmen und Planungen des Bundes, der Länder und der Gemeinden gleichermaßen, vor allem aber innerhalb desselben Raumes, raumbedeutende Wirkungen entfalten. Die gegenständliche Ergänzung stellt daher keinen gänzlich neuen Regelungsinhalt dar. Vielmehr handelt es sich um eine Klarstellung, dass nicht nur konkrete, iSv bereits vorhandene, Maßnahmen und Planungen des Bundes, des Landes und anderer Gemeinden zu berücksichtigen sind, sondern eben auch die in § 1 definierten überörtlichen Grundsätze und Ziele.

**Zu § 13 Abs. 5:**

Die Richtlinie 2012/18/EU ist von den Mitgliedsstaaten bis längstens 1. Juni 2015 in nationales Recht umzusetzen. Durch die gegenständliche Richtlinie wird die Richtlinie 1996/82/EG aufgehoben. Die Raumordnung betreffenden Bestimmungen der aufzuhebenden Richtlinie 1996/82/EG unterscheiden sich nicht von jenen der nunmehr umzusetzenden Richtlinie 2012/18/EU. Aus diesem Grunde ist eine Anpassung lediglich des Wortlautes im Hinblick auf die aktuell gültige Richtlinie in den konkreten Bestimmungen als ausreichend anzusehen.

**Zu § 14 Abs. 3:**

Die mittels der gegenständlichen Novelle neu hinzukommende Baulandkategorie „Baugebiete für förderbare Wohnbauten“ ist auch in der Aufzählung der einzelnen Baulandkategorien zu ergänzen.

**Zu § 14 Abs. 3 lit. d:**

vgl. die Ausführungen zu § 13 Abs. 5

**Zu § 14 Abs. 3 lit. i:**

Steigende Grundstückspreise schlagen sich nicht nur im Zusammenhang mit dem Erwerb von Bauland für die Errichtung von Eigenheimen, sondern auch im Zusammenhang mit der Errichtung von Reihenhäusern und Gruppenwohnbauten nieder. Dem entsprechend steigen auch die Preise für geförderte Wohnbauten. Um den in § 1 definierten überörtlichen Zielen der Weiterentwicklung des Wohnungswesens wie auch des „Leistbaren Wohnens“ gerecht zu werden, wird daher eine neue Baulandkategorie „Baugebiete für förderbare Wohnbauten“ eingeführt, auf welcher nur förderbare Gruppenwohnbauten und Reihenhäuser iSd Bgld. WFG 2005 gemeinnütziger Einrichtungen errichtet werden dürfen. Die Einschränkung auf die Errichtung solcher Baulichkeiten nur durch gemeinnützige Einrichtungen iSd Bgld. WFG 2005 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 § 14d Abs. 2:**

Im Abs. 2 werden jene Gemeinden definiert, in welchen Einkaufszentren nach dem Bgld. Raumplanungsgesetz errichtet werden dürfen. Bei der Feststellung, ob eine Gemeinde über 2 000 Einwohner hat und demnach diese Voraussetzung erfüllt, war bis dato die jeweils letzte Volkszählung heranzuziehen.

Da Volks-, nunmehr Registerzählungen, jedoch nur alle 10 Jahre stattfinden, besteht vor allem in Gemeinden mit starkem Bevölkerungszuwachs das Risiko, dass dieses Kriterium zwar in der Realität, jedoch nicht formalgesetzlich erfüllt ist. Aus diesem Grunde sollen zukünftig die Ergebnisse der gemäß § 9 Abs. 9 Finanzausgleichsgesetz 2008 jährlich durchzuführenden Ermittlung der Bevölkerungszahl als Formalkriterium herangezogen werden. Die Ergebnisse dieser Zählungen werden bis zum November des auf den Stichtag folgenden Jahres auf der Homepage der Bundesanstalt Statistik Austria kundgemacht und gelten ab dem Beginn des dem Stichtag folgenden übernächsten Jahres.

#### **Zu § 14d Abs. 4:**

Das raumordnungsrechtliche Bewilligungsverfahren dient in erster Linie der Beurteilung der Vereinbarkeit mit diversen überörtlichen Interessen. Demgemäß finden sich in Abs. 4 die Voraussetzungen für eine positive raumordnungsrechtliche Genehmigung wieder. Entgegen dieser Linie war es bisher auch notwendig, eine allfällige „das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarn“ zu prüfen (Abs. 4 lit. d). Da es sich bei dieser Voraussetzung um ein baupolizeiliches Interesse iSd § 3 Z 5 Bgld. BauG handelt, ist dieses ohnehin auch im nachfolgenden baugesetzlichen Genehmigungsverfahren zu behandeln. Im Sinne der Verfahrenseffizienz war dieses Kriterium entbehrlich und soll daher keine Genehmigungsvoraussetzung im Rahmen des raumordnungsrechtlichen Bewilligungsverfahrens mehr darstellen.

Die bisher im Abs. 4 lit. e enthaltene Unterscheidung der Verkaufsflächenobergrenzen für Einkaufszentren für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs abhängig von ihrem Standort bezweckte bisweilen zweierlei Nutzen. Einerseits wurde in Bezug auf die zu erwartende Nachfrage am jeweiligen Standort ein entsprechendes Angebot bereitgestellt. Andererseits wurde ein unkontrolliertes Ausufern der Lebensmittelmärkte und damit eine komplette Verdrängung allenfalls noch vorhandener Nahversorger verhindert. Ungeachtet dessen wächst infolge fortschreitender Technologisierung (zB Internetshopping) und Mobilität der Druck auf die Händler, ein entsprechendes Warenangebot bereitzuhalten, um weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben. Aus diesem Grunde soll die Verkaufsflächenobergrenze für Einkaufszentren für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs, welche bestimmte Standortkriterien erfüllen, auf max. 1 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Von dieser Erweiterung sollen Einkaufszentren erfasst sein, die entweder innerhalb des Ortsgebietes liegen oder, sofern ein entsprechender Einzugsbereich nachgewiesen werden kann, im unmittelbaren Anschluss an das Ortsgebiet situiert sind.

#### **Zu § 18 Abs. 2:**

Nach bisherigem Stand hat der Entwurf des Flächenwidmungsplanes durch acht Wochen in der Gemeinde aufzuliegen. In Anlehnung an die Rechtslage auch in anderen Bundesländern soll der Entwurf des Flächenwidmungsplanes fortan nur mehr sechs Wochen in der Gemeinde aufliegen.

#### **Zu § 18 Abs. 2a und 2b:**

Diese Verfahrensbeschleunigung zielt 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 Beschlussfassung im Gemeinderat entsprechende Reaktionsmöglichkeiten. Dem entsprechend soll mit der gegenständlichen Ergänzung des Verfahrens zur Erlassung bzw. Änderung des Flächenwidmungsplanes jedenfalls sichergestellt werden, dass die Stellungnahmen iSv Gutachten der Amtssachverständigen binnen 6 Wochen ab Einlangen der Unterlagen bei der Aufsichtsbehörde übermittelt werden.

Gleichzeitig ist eine rechtzeitige Abklärung der einzelnen Änderungsfälle auch vom Zeitpunkt der Übermittlung an die Aufsichtsbehörde wie auch der Qualität der von den Gemeinden zur Verfügung gestellten Unterlagen abhängig. Indem eine entsprechende Erklärung des Ortsplaners beigeschlossen wird, dass er wesentliche Versagungsgründe geprüft hat, diese aus seiner Sicht nicht vorliegen und daher die Änderung des Flächenwidmungsplanes 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.

#### **Zu § 18 Abs. 4:**

Sofern die Kundmachung nicht spätestens am ersten Tag der Auflage übermittelt wird, beträgt die Stellungnahmefrist der Amtssachverständigen sechs Wochen. Allenfalls deckt sich somit der Ablauf dieser Frist nicht mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist. Es soll sichergestellt werden, dass die nach Ablauf der Kundmachungsfrist eingelangten Stellungnahmen trotzdem noch berücksichtigt werden können. Darüber hinaus soll auch ein gewisser „Zeitpolster“ zur Durchführung von allenfalls noch



notwendigen Abklärungen zur Verfügung stehen. Der Gemeinderatsbeschluss soll daher frühestens nach Ablauf einer Sperrfrist von 2 Wochen, gerechnet ab dem ersten Tag nach Ablauf der Kundmachungsfrist, erfolgen.

**Zu § 28 Abs. 2:**

Hierbei handelt es sich um eine Anpassung an die gültige Rechtslage.

**Zu § 28a Z 1:**

vgl. die Ausführungen zu § 13 Abs. 5