

## **Gesetz vom ....., mit dem das Burgenländische Raumplanungsgesetz 2019 geändert und das Burgenländische Raumplanungseinführungsgesetz aufgehoben wird**

Der Landtag hat beschlossen:

### **Inhaltsverzeichnis**

- Artikel 1 Änderung des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes 2019
- Artikel 2 Aufhebung des Burgenländischen Raumplanungseinführungsgesetzes

### **Artikel 1**

#### **Änderung des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes 2019**

Das Burgenländische Raumplanungsgesetz 2019 - Bgld. RPG 2019, LGBl. Nr. 49/2019, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. xx/xxxx, wird wie folgt geändert:

#### *1. Das Inhaltsverzeichnis wird wie folgt geändert:*

- a) Nach dem Eintrag zu § 42 wird folgender Eintrag eingefügt:*  
„§ 42a Aufsichtsbehördliches Genehmigungsverfahren“
- b) Der Eintrag zu § 44 lautet:*  
„§ 44 Vereinfachtes Verfahren vor Erlassung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes“
- c) Nach dem Eintrag zu § 44 werden folgende Einträge eingefügt:*  
„§ 44a Vereinfachtes Verfahren nach Erlassung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes  
§ 44b Besondere Verfahrensbestimmungen“
- d) Nach dem Eintrag zu § 48 wird folgender Eintrag eingefügt:*  
„§ 48a Aufsichtsbehördliches Genehmigungsverfahren“

#### *2. Dem § 1 Abs. 2 wird folgende Z 15 angefügt:*

„15. Anzustreben ist die Sicherung der Energieversorgung, insbesondere durch den effizienten Einsatz von Energie, und das Streben nach einer möglichst eigenständigen, den Erfordernissen des Umwelt- und des Klimaschutzes entsprechenden Energieversorgung unter vermehrter Ausnützung der heimischen erneuerbaren Energieträger. Bis zur Erreichung der Klimaneutralität kommt dem Ziel der Sicherung der Energieversorgung unter vermehrter Ausnützung der heimischen erneuerbaren Energieträger überwiegendes öffentliches Interesse und insbesondere der Vorrang gegenüber der Erhaltung des Landschaftsbildes zu, sofern sich hierdurch kein Widerspruch zu einem Entwicklungsprogramm nach § 13 oder zu rechtsverbindlichen raumbedeutsamen Planungsmaßnahmen des Bundes ergibt.“

#### *3. § 12 Abs. 2 lautet:*

„(2) Sofern in Angelegenheiten des Abs. 1 Z 2 die Erstellung und Änderung des Flächenwidmungsplanes vom Gemeinderat mit mindestens zwei Drittel der Stimmen beschlossen wurde und eine Erklärung im Sinne des § 42 Abs. 3 vorliegt oder die Erstellung und Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes vom Gemeinderat mit mindestens zwei Drittel der Stimmen beschlossen wurde und eine Erklärung im Sinne des § 29 Abs. 3 vorliegt, kann die Änderung des Flächenwidmungsplanes oder des Örtlichen Entwicklungskonzeptes den Mitgliedern des Raumplanungsbeirates von der Vorsitzenden oder dem Vorsitzenden auch auf schriftlichem Weg zur Kenntnis gebracht werden. Binnen einer Woche 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 oder des Örtlichen Entwicklungskonzeptes vom Raumplanungsbeirat als zur Genehmigung empfohlen.“

#### *4. § 24 Abs. 3 lautet:*

„(3) Bei der Widmung von Bauland kann die Gemeinde eine Befristung von fünf bis zehn Jahren festlegen. Diese Befristung ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Sofern damit nicht den

Zielsetzungen dieses Gesetzes oder eines Entwicklungsprogrammes widersprochen wird, hat die Gemeinde für Grundstücke, die bei Ablauf der Frist der Baulandwidmung keine in Art und Umfang dem Zweck der Widmung entsprechende Bebauung oder eine mit einer Bebauung in funktionellem Zusammenhang stehenden Nutzung aufweisen, innerhalb eines Jahres die Widmung zu ändern, wobei ein allfälliger Entschädigungsanspruch gemäß § 53 nicht entsteht. Die Löschung von Befristungen ist erst zulässig, wenn eine in Art und Umfang dem Zweck der Widmung entsprechende Bebauung gegeben ist.“

5. In § 24 Abs. 4 wird am Ende der Z 2 der Beistrich durch einen Punkt ersetzt und Z 3 entfällt.

6. Dem § 24 wird folgender Abs. 7 angefügt:

„(7) Eine Kombination der Mobilisierungsmaßnahmen ist nicht zulässig. Sofern jedoch bei Grundstücken mit bestehenden befristeten Baulandwidmungen eine Rückwidmung im Sinne des Abs. 3 aus rechtlichen und fachlichen Gründen - insbesondere zur Sicherstellung der Zielsetzungen des § 24b - nicht sinnvoll erscheint, kann stattdessen eine Baulandmobilisierungsvereinbarung im Sinne des Abs. 1 Z 2 mit einer Bebauungs- und Optionsfrist von maximal drei Jahren abschließen. Die Befristung ist in diesem Fall zu löschen. Gleiches gilt, wenn die Befristung bereits abgelaufen ist.“

7. In § 26 Abs. 2 dritter Satz entfällt die Wortfolge „ist in digitaler Form vorzulegen und“.

8. § 28 Abs. 3 lautet:

„(3) In Gemeinden, in welchen die Errichtung von Einkaufszentren zulässig ist, können außerdem Aussagen über Bereiche getroffen werden, in denen Einkaufszentren errichtet werden können. Des Weiteren können Bereiche definiert werden, in denen die Errichtung von Einkaufszentren nicht möglich sein soll.“

9. § 29 Abs. 1 bis 3 lautet:

„(1) Der Gemeinderat hat über die Absicht zur Aufstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes einen Beschluss zu fassen. Die Absicht der Aufstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist 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 digitaler Form in Kenntnis zu setzen.

(2) Der Gemeinderat hat über die Absicht der öffentlichen Auflage des Entwurfs des Örtlichen Entwicklungskonzeptes einen Beschluss zu fassen. Der Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist zur allgemeinen Einsicht im Gemeindeamt acht Wochen öffentlich aufzulegen. Die öffentliche Auflage ist durch ortsübliche Kundmachung und auf der Homepage der Gemeinde bekannt zu geben. Dem Amt der Burgenländischen Landesregierung ist die öffentliche Auflage, unter Anschluss des Entwurfs des Örtlichen Entwicklungskonzeptes samt den erforderlichen Erläuterungen und der Kundmachung unverzüglich mitzuteilen und digital zu übermitteln. Auch die angrenzenden Gemeinden sind von der Auflage zu informieren.

(3) Die im Rahmen des Verfahrens befassten Sachverständigen 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 2019 - ZTG 2019, BGBl. I Nr. 29/2019, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 113/2022, 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.“

10. § 29 Abs. 5 bis 7 lautet:

„(5) Das Örtliche Entwicklungskonzept ist vom Gemeinderat zu erlassen, wobei der Gemeinde-ratsbeschluss 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.

(6) Wird das Örtliche Entwicklungskonzept nach Ablauf der öffentlichen Auflage auf Grund von Stellungnahmen gemäß Abs. 3 oder Erinnerungen gemäß Abs. 4 und ohne wesentliche Veränderung der Planungs- und Entwicklungsfestlegungen 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 samt den vorgebrachten Erinnerungen und der Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates sind sodann in digitaler Form der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen.“

11. Dem § 31 Abs. 4 wird folgender Satz angefügt:

„In dieser Verordnung kann die Landesregierung Ausnahmen von der Pflicht zur Kenntlichmachung gemäß § 32 Abs 3 vorsehen, wenn die Ersichtlichmachung bereits durch das Webservice des Geographischen Informationssystems des Landes Burgenland sichergestellt ist.“

12. Dem § 32 wird folgender Abs. 6 angefügt:

„(6) Gebäude und Bauten, die im Eigentum des Landes Burgenland sowie seiner Unternehmen und deren Subunternehmen stehen, die in einem besonderen öffentlichen und überörtlichen Interesse liegen, sind auf Baulandwidmungen gemäß § 33 Abs. 3 oder auf Grünflächensonderausweisungen gemäß § 40, auf denen Baulichkeiten errichtet werden können, zulässig, sofern die öffentlichen Interessen die Interessen der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer oder der Anrainerinnen und Anrainer überwiegen. Ein besonderes öffentliches Interesse liegt insbesondere bei der Errichtung von Baulichkeiten im Zusammenhang mit der medizinischen Versorgung, allgemeinen Sicherheit, Bildung oder Kultur vor, sofern diese geeignet sind, die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität im Sinne des § 1 sicherzustellen.“

13. § 33 Abs. 3 Z 2 bis 6 und 9 lautet:

- „2. Als Dorfgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vornehmlich für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren und Nutztieren zur Deckung des Eigenbedarfes hinausgeht sowie die für Gebäude, die der sozialen Infrastruktur dienen, bestimmt sind. Weiters sind Gebäude zulässig, die den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung dienen (Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen, Gebäude für gewerbliche Kleinbetriebe, Gebäude für den Tourismus, öffentliche Gebäude usw.) und sich den örtlichen Gegebenheiten und dem Charakter des Dorfgebietes anpassen.
3. Als Geschäftsgebiete sind Flächen innerhalb des zentralen Ortsbereichs 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. Bauliche Anlagen, von denen erhebliche Umweltbelastungen für die Bewohner oder Besucher des Geschäftsgebietes ausgehen, sind im Geschäftsgebiet nicht zulässig. Die Widmungskategorie kann nur in zentralen Standorten also Zentren mit einem Schwerpunktangebot an öffentlichen und privaten Dienst- und Versorgungsleistungen sowie Bildungs- und Kulturangeboten mit überörtlicher Reichweite festgelegt werden.
4. Als Industriegebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für gewerbliche Betriebsanlagen, die auf Grund ihrer Betriebstypen eine übermäßige Beeinträchtigung der Umgebung verursachen, für dazugehörigen Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie für den Betrieb notwendige Wohngebäude und Einrichtungen bestimmt sind. In Industriegebieten sind Zonen auszuweisen, die gemäß § 22a ausschließlich für Betriebe oder einzelne Arten von Betrieben bestimmt sind, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU fallen. Inhaberinnen oder Inhaber von Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU fallen, sind verpflichtet, den Dienststellen des Landes und der Gemeinden auf Verlangen ausreichende Informationen zu den vom Betrieb ausgehenden Risiken als Grundlage für Entscheidungen über die Ansiedlung neuer Seveso-Betriebe, die Änderung bestehender Seveso-Betriebe oder neue Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Seveso-Betriebe zu übermitteln.

5. Als Betriebsgebiete sind solche Flächen vorzusehen, in denen nur gewerbliche Betriebsanlagen sowie die betriebsnotwendigen Verwaltungsgebäude, für den Betrieb notwendige Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden oder Lagerplätze, die eine räumliche und funktionelle Einheit mit dem Betrieb aufweisen, errichtet werden dürfen, die auf Grund ihrer Betriebstypen keine das örtlich zumutbare Maß übermäßige Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung durch beispielsweise Dämpfe, Gase, Explosionsstoffe oder Strahlung auf die Umgebung verursachen.
6. Als gemischte Baugebiete sind solche Flächen vorzusehen, auf denen
  - a) Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen und
  - b) sonstige Gebäude und Betriebsanlagen, die keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarinnen und Nachbarn oder eine übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen, errichtet werden dürfen.
9. Als Baugebiete für förderbaren Wohnbau sind solche Flächen vorzusehen, auf denen nur förderbare Wohnbauten gemäß § 3 Z 2, 3, 4 und 7 Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz 2018 - Bgld. WFG 2018, LGBl. Nr. 69/2018, in der jeweils geltenden Fassung, von gemeinnützigen Einrichtungen gemäß § 13 Abs. 1 Z 3, 5 und 6 Bgld. WFG 2018 errichtet werden dürfen. Darüber hinaus sind
  - a) Einrichtungen, die dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bevölkerung, 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.“

14. Dem § 33 Abs. 3 wird folgende Z 10 angefügt:

- „10. Als Zentrumsgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die auf Grund ihrer typischen und gewachsenen Strukturen hinsichtlich Bebauungsform, Dichte und Nutzungsmischung einen charakteristischen zentralen Ortsbereich darstellen und für die Errichtung von öffentlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie Orten der Kommunikation bestimmt sind. Darüber hinaus ist die Errichtung von Gebäuden für gewerbliche Klein- und Mittelbetriebe, für Wohngebäude samt dazugehörigen Nebenanlagen sowie für sonstige Gebäude und Betriebsanlagen, die keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung verursachen, zulässig. Bauliche Anlagen, von denen erhebliche Umweltbelastungen für die Bewohner oder Besucher des Zentrumsgebietes ausgehen, sind in Zentrumsgebieten nicht zulässig.“

15. § 33 Abs. 4 lautet:

„(4) Die Lage der einzelnen Baulandkategorien ist so aufeinander abzustimmen, dass unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter der jeweiligen Baulandkategorie gegenseitige Beeinträchtigungen und örtlich unzumutbare Umweltbelastungen, insbesondere durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung, sonstige Luftverunreinigungen oder Erschütterungen möglichst vermieden werden.“

16. § 33 Abs. 5 lautet:

„(5) Unbebaute Flächen, die gemäß § 33 Abs. 3 Z 1 bis 9 als Bauland gewidmet sind, sich jedoch innerhalb der 30-jährlichen Hochwasseranschlagslinie befinden, sind im Flächenwidmungsplan der Gemeinde ersichtlich zu machen.“

17. § 33 Abs. 7 entfällt.

18. Nach § 37 Abs. 6 (§ 22b Abs. 6 neu) wird folgender Abs. 6a eingefügt:

„(6a) Sofern damit den Zielsetzungen des Abs. 1 Z 2 entsprochen wird, kann die Bewilligung gemäß Abs. 1 auch außerhalb einer Ortskernlage gemäß Abs. 5 erteilt werden, wenn dadurch ein bestehender Leerstand einer Flächennutzung zugeführt werden kann, kein zusätzlicher Bodenverbrauch und keine weitreichendere Versiegelung entsteht und die Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung berücksichtigt werden.“

19. § 42 lautet:

#### **„§ 42**

##### **Auflageverfahren**

(1) Der Gemeinderat hat über die Absicht zur Aufstellung eines Flächenwidmungsplanes einen Beschluss zu fassen. Die Absicht der Aufstellung eines Flächenwidmungsplanes ist in der Gemeinde für mindestens einen Monat ortsüblich kundzumachen und ist darauf hinzuweisen, dass die Erstellung eines Flächenwidmungsplanes geplant ist. 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 die Aufsichtsbehörde von der beabsichtigten Aufstellung eines Flächenwidmungsplanes in digitaler Form in Kenntnis zu setzen.

(2) Der Entwurf des Flächenwidmungsplanes ist vor Beschlussfassung zur allgemeinen Einsicht im Gemeindeamt sechs Wochen öffentlich aufzulegen. Die öffentliche Auflage ist durch ortsübliche Kundmachung und auf der Homepage der Gemeinde bekannt zu geben. Der Aufsichtsbehörde ist die öffentliche Auflage unter Anschluss des Entwurfs des Flächenwidmungsplanes samt den erforderlichen Erläuterungen und der Kundmachung unverzüglich mitzuteilen und digital zu übermitteln. Auch die angrenzenden Gemeinden sind von der Auflage zu informieren.

(3) Die im Rahmen des Verfahrens befassten Sachverständigen 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 der Aufsichtsbehörde übermittelt werden und
2. eine Erklärung von einem gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikerengesetz 2019 - ZTG 2019, BGBl. I Nr. 29/2019, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 113/2022, 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 § 42a Abs. 3 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 ist jedermann berechtigt, begründete schriftliche Erinnerungen vorzubringen. Auf die Bestimmungen dieses Absatzes ist in der Kundmachung (Abs. 2) ausdrücklich hinzuweisen.

(5) 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.

(6) Wird der Entwurf des Flächenwidmungsplanes nach Ablauf der öffentlichen Auflage auf Grund von Stellungnahmen gemäß Abs. 3 oder Erinnerungen gemäß Abs. 4 und ohne wesentliche Veränderung der Planungsabsichten im Vergleich zum aufgelegten Entwurf abgeändert, so ist dieser neuerlich entsprechend gemäß 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 samt den vorgebrachten Erinnerungen und der Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates sind sodann in digitaler Form der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen.“

20. Nach § 42 wird folgender § 42a eingefügt:

#### **„§ 42a**

##### **Aufsichtsbehördliches Genehmigungsverfahren**

(1) Die Aufsichtsbehörde hat die Gemeinde unverzüglich, spätestens binnen zwei Wochen, nach Vorlage zur Genehmigung zu informieren, wenn die Unterlagen nicht ausreichend oder nicht vollständig sind. Es ist gegebenenfalls mitzuteilen, welche Unterlagen nachzureichen sind.

(2) Wenn die Erstellung des Flächenwidmungsplanes nicht innerhalb von zwölf Wochen nach vollständiger Vorlage der ausreichenden Unterlagen von der Landesregierung mit Bescheid versagt wird, gilt die Genehmigung der Landesregierung mit Ablauf dieser Frist als erteilt.

(3) 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.

Ein Versagungsgrund im Sinne der Z 2 liegt nicht vor, wenn der Erhalt der betroffenen Tierarten, Pflanzenarten oder Lebensräume auf Basis der bestehenden Rechtslage oder durch bereits bestehende Widmungen und Ausweisungen nicht gewährleistet ist.

(4) Die Aufsichtsbehörde hat bei der Versagung gemäß Abs. 3 nur die innerhalb der in § 42 Abs. 3 angeführten Fristen eingelangten Stellungnahmen und Gutachten sowie die Informationen und Unterlagen, welche dem Gemeinderat als Entscheidungsgrundlage im Zeitpunkt der Beschlussfassung vorgelegen sind, zu berücksichtigen.

(5) Sofern andere als in Abs. 4 angeführte Stellungnahmen oder Gutachten vorliegen, sind diese bei der Versagung gemäß Abs. 3 dennoch zu berücksichtigen, wenn ihnen eine Gefährdung von Leib, Leben und Gesundheit zu entnehmen ist.

(6) Die Landesregierung entscheidet nach Anhörung des Raumplanungsbeirates über die Genehmigung oder Versagung des Flächenwidmungsplanes.

(7) Die erfolgte Genehmigung ist im Landesamtsblatt für das Burgenland kundzumachen.

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

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

(10) Wenn in der Folge eine Aufhebung des Flächenwidmungsplanes gemäß § 89 Bgld. GemO 2003 erfolgt, so ist dieser mit der Maßgabe anzuwenden, dass

1. nur jene Änderungen des Flächenwidmungsplanes rückgängig zu machen sind, die mit dem betroffenen Änderungsverfahren vorgenommen wurden und
2. Flächen, auf denen bereits Genehmigungen auf Basis der Umwidmung erteilt wurden, nicht in die Aufhebung einbezogen werden dürfen.

Die Aufsichtsbehörde hat dem Aufhebungsbescheid einen Datensatz mit dem entsprechend abgeänderten Flächenwidmungsplan anzuschließen und der Gemeinde zur Kundmachung unter Anwendung der Bestimmungen des Abs. 8 zu übermitteln.“

21. § 43 Abs. 2 lautet:

„(2) Der Flächenwidmungsplan darf im Übrigen nur abgeändert werden, wenn sich die Planungsgrundlagen infolge Auftretens neuer Tatsachen oder Planungsabsichten in der Gemeinde wesentlich geändert haben. Sofern die Gemeinde bereits über ein rechtskräftiges Örtliches Entwicklungskonzept verfügt, kann der Flächenwidmungsplan im Übrigen zur Umsetzung der im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Planungsabsichten und Zielsetzungen abgeändert werden.“

22. § 43 Abs. 4 lautet:

„(4) Die Änderung des Flächenwidmungsplanes kann bei Vorliegen der Voraussetzungen der § 44 Abs. 1 bis 3 oder § 44a Abs. 1 und 2 im vereinfachten Verfahren erfolgen. Liegen die Voraussetzungen

nicht vor, gelten für das Verfahren die Bestimmungen der § 42 Abs. 2 bis 9 und § 42a. Die Aufsichtsbehörde ist von der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes unverzüglich, jedenfalls aber vor dem der Auflage vorausgehenden Gemeinderatsbeschluss unter Bekanntgabe der Änderungsgründe, in Kenntnis zu setzen. Sofern die Änderung des Flächenwidmungsplanes gemäß § 42 Abs. 3 versagt wird, kann der Gemeinde von der Aufsichtsbehörde ein digitaler Datensatz zur Verfügung gestellt werden, welcher einen genehmigungsfähigen digitalen Flächenwidmungsplan enthält. Die Datenverarbeitung hat auf der Grundlage von Verträgen zwischen dem Land und der jeweiligen Gemeinde zu erfolgen. Die Flächenwidmungsplanänderung kann sodann mittels Gemeinderatsbeschlusses und durch Verordnung dieses digitalen Datensatzes erlassen werden. Die Verfahrensbestimmungen der §§ 42 und 42a Abs. 1 bis 6 sind in diesem Fall nicht anzuwenden. Die Aufsichtsbehörde ist von der durch Verordnung erlassenen Flächenwidmungsplanänderung unter Vorlage der erlassenen Änderung des Flächenwidmungsplanes samt Erläuterungen in Kenntnis zu setzen. Die Genehmigung der Änderung des Flächenwidmungsplanes gilt mit dem Tag des Einlangens der Unterlagen bei der Aufsichtsbehörde als erteilt.“

23. § 44 lautet:

#### **„§ 44**

##### **Vereinfachtes Verfahren vor Erlassung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes**

(1) In berücksichtigungswürdigen Einzelfällen kann der Gemeinderat Widmungsänderungen in einem vereinfachten Verfahren vornehmen, wenn

1. der widmungsmäßigen Verwendung dieser Gebiete keine öffentlichen Interessen wirtschaftlicher, sozialer oder kultureller Natur entgegenstehen,
2. die Erschließung durch Straßen und Versorgungsleitungen gesichert ist,
3. keine wesentliche Veränderung der Ortsstruktur zu erwarten ist,
4. Rechte der Nachbarinnen und Nachbarn nicht verletzt werden und
5. unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarinnen und Nachbarn nicht zu befürchten sind.

(2) Ein berücksichtigungswürdiger Einzelfall liegt insbesondere dann vor:

1. Bei Neuwidmungen und Erweiterungen von Baulandflächen der Widmungskategorien § 33 Abs. 3 Z 1, 2, 3, 5 und 6 zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs oder eines konkreten Baubedarfs, sofern dadurch eine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Beeinträchtigung oder Belästigung der Nachbarn nicht zu erwarten ist, wobei die Widmungsfläche ein Größenausmaß von 1 500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.
2. Bei Erweiterungen von Grünflächensonderausweisungen gemäß § 40 Abs. 2 und 3 auf Grund eines konkreten Bedarfs und nach Nachweis der entsprechenden Notwendigkeit gemäß § 45 Abs. 4 und 5, wobei die Widmungsfläche ein Größenausmaß von 500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.
3. In besonderen Ausnahmefällen - beispielsweise bei unverschuldet drohendem Förderverlust auf Grund der Dauer eines Verfahrens gemäß §§ 42 bis 42a. Jeder einzelne Fall, in welchem von diesem Ausnahmetatbestand Gebrauch gemacht wird, ist im Nachhinein dem Raumplanungsbeirat zu berichten.

(3) Pro Widmungsverfahren können maximal drei Änderungsfälle im vereinfachten Verfahren umgewidmet werden.

(4) Der Entwurf des Flächenwidmungsplanes ist vor Beschlussfassung zur allgemeinen Einsicht im Gemeindeamt zwei Wochen öffentlich aufzulegen. Die öffentliche Auflage ist durch ortsübliche Kundmachung und auf der Homepage der Gemeinde bekannt zu geben. Dem Amt der Burgenländischen Landesregierung ist die öffentliche Auflage, unter Anschluss des Entwurfs des Flächenwidmungsplanes samt den erforderlichen Erläuterungen und der Kundmachung unverzüglich mitzuteilen und digital zu übermitteln. 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 innerhalb einer mit zwei Wochen festzusetzenden Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Innerhalb der Auflagefrist ist jedermann berechtigt, begründete schriftliche Erinnerungen einzubringen.

(5) Das vereinfachte Verfahren ist nicht bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes anzuwenden, die dem Verfahren einer Umweltprüfung unterliegen.

(6) Der Flächenwidmungsplan ist vom Gemeinderat zu erlassen. Die während der öffentlichen Auflage vorgebrachten Erinnerungen und Stellungnahmen sind in die Beratungen einzubeziehen.

(7) Der vom Gemeinderat erlassene Flächenwidmungsplan und die erforderlichen Erläuterungen samt den vorgebrachten Erinnerungen und der Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates sind sodann in digitaler Form der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen.

(8) Für das weitere Verfahren sind die Bestimmungen gemäß § 42a mit der Maßgabe anzuwenden, dass von der Befassung des Raumplanungsbeirates abgesehen werden kann und die Versagung innerhalb von sechs Wochen zu erfolgen hat.“

24. Nach § 44 werden folgende §§ 44a und 44b eingefügt:

#### **„§ 44a**

##### **Vereinfachtes Verfahren nach Erlassung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes**

(1) Wenn die Gemeinde bereits über ein rechtskräftiges Örtliches Entwicklungskonzept gemäß § 26f verfügt kann der Gemeinderat im vereinfachten Verfahren folgende Widmungsänderungen vornehmen, sofern diese den im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielsetzungen der Gemeinde nicht widersprechen:

1. Widmungen von Bauland gemäß § 33 Abs. 3 Z 1 und 9;
2. Widmungen von Bauland gemäß § 33 Abs. 3 Z 2, 3, 6 und 7;
3. Widmungen von Bauland gemäß § 33 Abs. 3 Z 5, sofern die zu widmenden Flächen einzeln oder in Summe keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ortsstruktur haben;
4. 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 vergleichbare wichtige Gründe vorliegen,
  - b) Rechte der Nachbarinnen und Nachbarn nicht verletzt werden und
  - c) Beeinträchtigungen der Nachbarinnen und Nachbarn nicht zu befürchten sind;
5. 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 vergleichbare wichtige Gründe vorliegen,
  - b) Rechte der Nachbarinnen und Nachbarn nicht verletzt werden und
  - c) unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarinnen und Nachbarn nicht zu befürchten sind;
6. Widmungen von Grünflächen gemäß § 40 Abs. 1;
7. Widmungen von Verkehrsflächen gemäß § 39, sofern Beeinträchtigungen der Nachbarinnen und Nachbarn nicht zu befürchten sind;
8. Widmungen von Verkehrsflächen gemäß § 39, sofern unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarinnen und Nachbarn nicht zu befürchten sind.

(2) Im Zuge des vereinfachten Verfahrens können auch erforderliche Anpassungen infolge der Änderung von Gemeindegrenzen, Anpassungen an die Digitale Katastralmappe (DKM), Eintragungen von Verordnungen gemäß § 45 Abs. 2, §§ 33a und 40a sowie Eintragungen oder Aktualisierungen von Kenntlichmachungen gemäß § 32 erfolgen.

(3) Der Entwurf des Flächenwidmungsplanes ist vor Beschlussfassung zur allgemeinen Einsicht im Gemeindeamt zwei Wochen öffentlich aufzulegen. Die öffentliche Auflage ist durch ortsübliche Kundmachung und auf der Homepage der Gemeinde bekannt zu geben. Innerhalb der Auflagefrist ist jedermann berechtigt, Erinnerungen einzubringen. Dem Amt der Burgenländischen Landesregierung ist die öffentliche Auflage, unter Anschluss des Entwurfs des Flächenwidmungsplanes samt den erforderlichen Erläuterungen und der Kundmachung unverzüglich mitzuteilen und digital zu übermitteln. Weiters sind auch die angrenzenden Gemeinden von der beabsichtigten Widmungsänderung in Kenntnis zu setzen. Diesen ist innerhalb einer mit zwei Wochen festzusetzenden Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

(4) Das vereinfachte Verfahren ist nicht bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes anzuwenden, die dem Verfahren einer Umweltprüfung unterliegen.

(5) Der Flächenwidmungsplan ist vom Gemeinderat zu erlassen. Die während der öffentlichen Auflage vorgebrachten Erinnerungen und Stellungnahmen 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 und ohne wesentliche Veränderung der Planungs- und Entwicklungsfestlegungen 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 samt den vorgebrachten Erinnerungen und der Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates sind sodann in digitaler Form der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen.

(8) Für das weitere Verfahren sind die Bestimmungen gemäß § 42a mit der Maßgabe anzuwenden, dass von der Befassung des Raumplanungsbeirates abgesehen werden kann und eine Versagung innerhalb von sechs Wochen zu erfolgen hat.

## **§ 44b**

### **Besondere Verfahrensbestimmungen**

(1) Während eines laufenden Verfahrens zur Änderung des Flächenwidmungsplanes - einschließlich des aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahrens - können weitere Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes eingeleitet werden, sofern dadurch keine kumulativen Auswirkungen entstehen, die zu einem wesentlichen zusätzlichen Konfliktpotential führen könnten.

(2) Änderungen gegenüber der Auflage sind bei parallel laufenden Verfahren nur zulässig, sofern sich dadurch keine kumulativen Auswirkungen ergeben, die zu einem wesentlichen zusätzlichen Konfliktpotential führen würden.

(3) Ergibt die aufsichtsbehördliche Prüfung, dass die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplanes den gesetzlichen Voraussetzungen entspricht, jedoch die Datenbasis auf Grund eines bereits abgeschlossenen Verfahrens eine Veränderte ist, so hat die Landesregierung auf Verlangen der Gemeinde die digitale Datenbasis mit den digitalen Daten der Änderung des Flächenwidmungsplanes abzugleichen. Die gesamten digitalen Daten sind anschließend der Gemeinde zur Verfügung zu stellen und das Ergebnis ist zu dokumentieren. Gleichzeitig sind die digitalen Daten elektronisch zu signieren.

(4) Der Abgleich der digitalen Daten nach Abs. 4 hat auf der Grundlage von Verträgen zwischen dem Land und der jeweiligen Gemeinde zu erfolgen. Die Verträge haben einen angemessenen Ersatz der dem Land dafür entstehenden Kosten vorzusehen. Das Land hat alle Gemeinden gleich zu behandeln.“

*25. Dem § 45 Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:*

„Stützmauern und dafür notwendige bauliche Elemente sind auf Grünflächen auch zulässig, wenn sie für die widmungsgemäße Nutzung von angrenzenden Widmungsflächen erforderlich sind und deren Notwendigkeit nachgewiesen werden kann.“

*26. § 48 lautet:*

## **„§ 48**

### **Verfahren**

(1) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister hat die Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplanes (Teilbaugebungsplanes) 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 (Teilbaugebungsplanes) auch auf der Homepage der Gemeinde bekannt zu geben. Gleichzeitig ist das Amt der Burgenländischen Landesregierung von der beabsichtigten Aufstellung eines Bebauungsplanes (Teilbaugebungsplanes) in digitaler Form in Kenntnis zu setzen.

(2) Der Entwurf des Bebauungsplanes (Teilbaugebungsplanes) ist vor Beschlussfassung durch vier 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 und auf digitalem Wege zu übermitteln.

(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 (Teilbaugebungsplan) ist vom Gemeinderat zu beschließen, wobei der Gemeinderatsbeschluss frühestens nach Ablauf von zwei Wochen, gerechnet ab dem ersten Tag nach Ablauf der Kundmachungsfrist, gefasst werden darf und die rechtzeitig vorgebrachten Erinnerungen in die Beratungen einzubeziehen sind.

(5) Der Bebauungsplan (Teilbepauungsplan) kann nach Ablauf der öffentlichen Auflage auf Grund von Stellungnahmen von Sachverständigen geändert werden, sofern dadurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen des örtlichen Planungs- und Entwicklungsinteresses der Gemeinde erfolgt.

(6) Der vom Gemeinderat beschlossene Bebauungsplan (Teilbepauungsplan) samt den vorgebrachten Erinnerungen und der Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates ist der Landesregierung in digitaler Form zur Genehmigung vorzulegen.“

27. Nach § 48 wird folgender § 48a eingefügt:

#### **„§ 48a**

##### **Aufsichtsbehördliches Genehmigungsverfahren**

(1) Die Aufsichtsbehörde hat die Gemeinde unverzüglich, spätestens innerhalb von zwei Wochen, nach Vorlage zur Genehmigung zu informieren, wenn die Unterlagen nicht ausreichend oder nicht vollständig sind. Es ist gegebenenfalls mitzuteilen, welche Unterlagen nachzureichen sind.

(2) Wenn die Erstellung des Bebauungsplanes (Teilbepauungsplanes) nicht innerhalb von zwölf Wochen nach vollständiger Vorlage der Unterlagen von der Landesregierung mit Bescheid versagt wird, gilt die Genehmigung der Landesregierung mit Ablauf dieser Frist als erteilt.

(3) Die Genehmigung ist mit Bescheid zu versagen, wenn der Bebauungsplan (Teilbepauungsplan)

1. den Bestimmungen dieses Gesetzes, dem Örtlichen Entwicklungskonzept, dem Flächenwidmungsplan oder einem 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.

(4) Die Aufsichtsbehörde hat bei der Versagung gemäß Abs. 3 nur die innerhalb der in § 48 Abs. 2 angeführten Frist eingelangten Stellungnahmen und Gutachten sowie die Informationen und Unterlagen, welche dem Gemeinderat als Entscheidungsgrundlage im Zeitpunkt der Beschlussfassung vorgelegen sind, zu berücksichtigen.

(5) Sofern andere als in Abs. 4 angeführte Stellungnahmen oder Gutachten vorliegen, sind diese bei der Versagung gemäß Abs. 3 dennoch zu berücksichtigen, wenn ihnen eine Gefährdung von Leib, Leben und Gesundheit zu entnehmen ist.

(6) Die erfolgte Genehmigung ist im Landesamtsblatt für das Burgenland kundzumachen.

(7) Innerhalb von zwei Wochen nach erteilter Genehmigung hat die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister den Bebauungsplan (Teilbepauungsplan) nach den Bestimmungen des § 82 der Bgld. GemO 2003, des § 80 des EisStR 2003 oder des § 79 des Ruster StR 2003 kundzumachen. Der Bebauungsplan (Teilbepauungsplan) tritt mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

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

28. In § 49 Abs. 4 wird die Wortfolge „des § 48 Abs. 2 bis 11“ durch die Wortfolge „der § 48 Abs. 2 bis 6 und § 48a“ ersetzt.

29. § 49 Abs. 4 dritter Satz entfällt.

30. Dem § 49 Abs. 5 wird folgender Satz angefügt:

„Eine ersatzlose Aufhebung ist im Hinblick auf die Bestimmung des § 46 in Verbindung mit § 50 Abs. 1 nicht zulässig.“

31. Dem § 50 Abs. 3 Z 4 wird folgender Halbsatz angefügt:

„im Hinblick auf Bauungsrichtlinien für Grünflächen gemäß § 40 Abs. 2 und 3 ist hierbei die maximale verbaute Fläche festzulegen,“

32. In § 50 Abs. 4 wird die Wortfolge „des § 48 Abs. 6 bis 11“ durch die Wortfolge „der § 48 Abs. 4 und 6 sowie § 48a“ ersetzt.

33. § 52 Abs. 3 zweiter Satz lautet:

„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.“

34. Dem § 56 wird folgender Abs. 16 angefügt:

„(16) Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle des Bgld. RPG 2019, LGBl. Nr. xx/xxxx, anhängige Verfahren zur Erlassung oder Änderung von Örtlichen Entwicklungskonzepten, Flächenwidmungsplänen, Bebauungsplänen, Teilbebauungsplänen oder Bebauungsrichtlinien sind die Bestimmungen dieses Gesetzes anzuwenden. Die Fristen der § 42a Abs. 2, § 44 Abs. 8, § 44a Abs. 8 und § 48a Abs. 2 beginnen mit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle des Bgld. RPG 2019, LGBl. Nr. xx/xxxx, zu laufen.“

35. Dem § 59 wird folgender Abs. 13 angefügt:

„(13) In der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. xx/xxxx treten

1. in Kraft: das Inhaltsverzeichnis, § 1 Abs. 2, § 12 Abs. 2, § 24 Abs. 3, 4 und 7, § 26 Abs. 2, § 28 Abs. 3, § 29 Abs. 1 bis 3 und 5 bis 7, § 31 Abs. 4, § 32 Abs. 6, § 33 Abs. 3, 4 und 5, § 37 Abs. 6a, §§ 42, 42a, 43 Abs. 2 und 4, §§ 44, 44a, 44b, 45 Abs. 3, §§ 48, 48a, 49 Abs. 4 und 5, § 50 Abs. 3 und 4, § 52 Abs. 3 und § 56 Abs. 16 mit dem der Kundmachung folgenden Tag;
2. außer Kraft: § 33 Abs. 7 mit dem der Kundmachung folgenden Tag und § 44 mit 1. Jänner 2028.“

## **Artikel 2**

### **Aufhebung des Burgenländischen Raumplanungseinführungsgesetzes**

#### **§ 1**

Das Burgenländische Raumplanungseinführungsgesetz - Bgld. RPEG, LGBl. Nr. 50/2019, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. xx/xxxx, wird aufgehoben.

#### **§ 2**

Das Gesetz LGBl. Nr. xx/xxxx tritt mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

## Vorblatt

### **Problem:**

Dynamische Entwicklungen und Änderungen der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen erfordern stets Anpassungen auch im Bereich der Raumplanung. Daher soll das Burgenländische Raumplanungsrecht sowohl im Bereich der überörtlichen als auch der örtlichen Raumplanung an die aktuellen Erfordernisse angepasst werden. Gleichzeitig sollen in den im Bgld. RPG 2019 geregelten Verfahren Erleichterungen und Beschleunigungen eingeführt werden. Mit der aktuellen Novelle sollen weiters zusätzliche Beschleunigungen im Bereich der aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahren verankert werden. Da Landesgesetze richtlinienkonform umzusetzen sind, ist im Sinne der SUP-Richtlinie eine Anpassung des Verfahrensablaufs zur Erstellung der Örtlichen Entwicklungskonzepte vorzunehmen. Weiters sind in verschiedenen Bereichen Klarstellungen erforderlich.

Zudem dient die Novelle der Umsetzung von Art. 16f der RED III Richtlinie, indem dem verankerten Ziel der Sicherung der Energieversorgung unter vermehrter Ausnützung der heimischen erneuerbaren Energieträger ein überwiegendes öffentliches Interesse zuerkannt wird.

Das Burgenländische Raumplanungseinführungsgesetz - Bgld. RPEG ist mit 1. August 2019 in Kraft getreten und soll mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft treten. Da zwischenzeitlich sämtliche Regelung im Burgenländischen Raumplanungsgesetz 2019 für die aufgezählten Verfahren gelten, ist das Burgenländische Raumplanungseinführungsgesetz - Bgld. RPEG obsolet geworden und kann daher früher außer Kraft gesetzt werden.

### **Ziele:**

Vorrangiges Ziel dieser Novelle ist die Beschleunigung der Verfahren der Instrumente der Örtlichen Raumplanung.

### **Lösung:**

Novellierung des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes 2019 und Aufhebung des Burgenländischen Raumplanungseinführungsgesetzes.

### **Alternative:**

Keine; die zu erreichenden Ziele sind ohne entsprechende Novellierung des gegenständlichen Gesetzes nicht umsetzbar.

### **Kosten:**

Durch die gegenständliche Novelle sind zusätzlichen Kosten für das Land Burgenland zu erwarten, da für die Bearbeitung der innerhalb kürzerer Fristen zusätzliche Bedienstete im Ausmaß von vier bis fünf Vollzeit-Äquivalenten (drei Raumplaner:innen, zwei Jurist:innen) notwendig sein werden. Es sind keine zusätzlichen Kosten für die Gemeinden zu erwarten.

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

Der vorliegende Entwurf steht zu bestehenden unionsrechtlichen Regelungen nicht im Widerspruch.

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

Keine.

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

Keine.

### **Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:**

Keine.

## **Erläuterungen**

### **Artikel 1 - Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019, Änderung**

#### **Zu Z 1 (Inhaltsverzeichnis):**

Das Inhaltsverzeichnis wird durch die gegenständliche Novelle angepasst.

#### **Zu Z 2 (§ 1 Abs. 2):**

Die Novellierung dient der Umsetzung von Art. 16f der RED III Richtlinie, indem dem verankerten Ziel der Sicherung der Energieversorgung unter vermehrter Ausnutzung der heimischen erneuerbaren Energieträger ein überwiegendes öffentliches Interesse zuerkannt wird. Wenngleich in der RED III RL durchwegs das Wort „überragend“ verwendet wird, wird bei der Umsetzung im Landesrecht - in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (im Folgenden: FFH-RL), ABl. Nr. L 206 vom 22.07.1992 S. 7 - weiterhin der Begriff „überwiegend“ verwendet, um eine einheitliche Terminologie zu gewährleisten. Da in der englischen Version der beiden Richtlinien derselbe Begriff verwendet wird („overriding“), kann die unterschiedliche Übersetzung ins Deutsche keine unterschiedliche Bedeutung mit sich bringen. Es wurde daher versucht, im Burgenländischen Landesrecht den bisher verwendeten Begriff eines „überwiegenden öffentlichen Interesses“ stringent auch bei der RED III-Umsetzung fortzuführen, um Missverständnisse zu vermeiden.

#### **Zu Z 3 (§ 12 Abs. 2):**

Die Möglichkeit zur Fassung von Umlaufbeschlüssen durch den Raumplanungsbeirat besteht bereits seit mehreren Jahren. Mit der aktuellen Novelle sollen weitere Beschleunigungen im Bereich der aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahren verankert werden. Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, dass auch im Bereich des Beirats weitere Zeit gewonnen werden kann. Dementsprechend wird die Möglichkeit die Behandlung des konkreten Verfahrens in einer Sitzung zu verlangen auf eine Woche verkürzt. Bei komplexeren Fragestellungen und Bedenken, muss also keine abschließende Beurteilung durch das Mitglied erfolgen, es kann ohne wesentliche Begründung die Behandlung in einer Sitzung verlangt werden.

#### **Zu Z 4 und 6 (§ 24 Abs. 3 und § 24 Abs. 7):**

Um eine zielführende Mobilisierung zu ermöglichen werden die Bestimmungen angepasst.

Es erfolgt insbesondere die Klarstellung, dass eine doppelte Mobilisierung nicht zulässig ist. Dies war deshalb notwendig, da die Rechtfolgen der möglichen Mobilisierungsmaßnahmen – Baulandbefristung und Baulandmobilisierungsvereinbarung – eine weitere Mobilisierungsmaßnahme ausschließen.

In Ausnahmefällen, in denen eine Baulandbefristung festgelegt wurde oder abgelaufen ist und eine Rückwidmung aus fachlichen und rechtlichen Gründen nicht sinnvoll erscheint, kann alternativ zur Rückwidmung eine Baulandmobilisierungsvereinbarung abgeschlossen werden, in welcher der Gemeinde eine Option zum Kauf oder zur Namhaftmachung von Interessenten innerhalb von drei Jahren eingeräumt werden kann.

#### **Zu Z 7 (§ 26 Abs. 2):**

Aufgrund der ausschließlichen Verwendung von elektronischen Aktensystemen, sollen die entsprechenden Unterlagen zukünftig ausschließlich in digitaler Form vorgelegt werden.

#### **Zu Z 9 und 10 (§ 29):**

Da Landesgesetze richtlinienkonform umzusetzen sind, ist im Sinne der SUP-Richtlinie eine Anpassung des Verfahrensablaufs zur Erstellung der Örtlichen Entwicklungskonzepte vorzunehmen.

Die Absicht zur Erstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzepts ist zunächst vom Gemeinderat zu beschließen. Um auch die Öffentlichkeit frühzeitig davon zu informieren, ist die Absicht anschließend für einen Monat ortsüblich kundzumachen. Die ortsübliche Kundmachung umfasst jedenfalls den Anschlag an der Amtstafel sowie - sofern die Gemeinde über eine solche verfügt - ist auch die Veröffentlichung auf der Gemeindehomepage zwingend. Darüber hinaus können noch weitere Formen der Bekanntmachung gewählt werden, wie beispielsweise Veröffentlichung in der Gemeindezeitung, Postwurf usw. Bereits zu diesem Zeitpunkt ist auch das Amt der Landesregierung von der beabsichtigten Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes zu informieren. Dieser Information ist die Kundmachung über die öffentliche Auflage sowie die Einladungskurrende und die auszugsweise Niederschrift beizulegen. Alle Unterlagen sind in digitaler Form vorzulegen.

Danach kann die Gemeinde den Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzeptes erarbeiten. Gleichzeitig ist die SUP durchzuführen. Sobald die Gemeinde einen Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzeptes erarbeitet hat, kann dieser zur öffentlichen Einsicht für acht Wochen aufgelegt werden. Zuvor ist jedoch noch ein Beschluss im Gemeinderat über die beabsichtigte Auflage zu fassen. Um 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 eine begleitende amtliche Begutachtung einzuleiten. Dieser Information sind der Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (Verordnungsentwurf, Entwurf Textteil, Entwurf Entwicklungsplan, ggf. Entwurf ergänzender planerischer oder tabellarischer Darstellungen), die Erläuterungen, die Kundmachung über die öffentliche Auflage, die Einladungskurrende sowie die (auszugsweise) Niederschrift der Gemeinderatssitzung beizuschließen. Alle Unterlagen sind in digitaler Form vorzulegen.

Die begleitende amtliche Begutachtung orientiert sich im Wesentlichen an der Prämisse der Verfahrensbeschleunigung. Die Bestimmungen des Abs. 3 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 Beschlussfassung im Gemeinderat entsprechende Reaktionsmöglichkeiten. Dem entsprechend soll jedenfalls sichergestellt werden, dass alle Stellungnahmen iSv Gutachten der Sachverständigen 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.

Nach Ablauf der achtwöchigen Auflagefrist beginnt die Klärungsfrist, diese dauert zwei Wochen und dient der Klärung allfälliger Bedenken. Innerhalb dieser Frist darf kein Gemeinderatsbeschluss gefasst werden. Änderungen des Entwurfs des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sind zulässig sofern dadurch die Planungs- und Entwicklungsfestlegungen der Gemeinde nicht wesentlich verändert werden. Änderungen die nach Ablauf der achtwöchigen Auflagefrist vorgenommen werden, bedingen eine neuerliche zweiwöchige Auflage. Sofern durch die Abänderungen eine wesentliche Veränderung der Planungs- und Entwicklungsfestlegungen der Gemeinde erfolgt, ist der Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzeptes noch einmal im Sinne des Abs. 2 aufzulegen. Nach Abschluss des Verfahrens auf Ebene der Gemeinde beginnt das aufsichtsbehördliche Genehmigungsverfahren. Die Unterlagen (Verordnung, Textteil, Entwicklungsplan, ggf. ergänzende planerische oder tabellarische Darstellungen, Erläuterungen, Einladungskurrende sowie (auszugsweise) Niederschrift der Gemeinderatssitzung) sind dem Amt der Landesregierung in digitaler Form 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.

#### **Zu Z 11 (§ 31 Abs. 4):**

Da einige Kenntlichmachungen bereits stichtagsaktuell oder tagesaktuell im Webservice des Geographischen Informationssystems des Landes Burgenland abgerufen und eingesehen werden können und dieser Zugang auch jedermann offen steht, wird künftig forciert, solche Ausweisungen nicht mehr in den Flächenwidmungsplan mitaufzunehmen. Eine entsprechende Festlegung auf welche Kenntlichmachungen sich diese Regelung beziehen wird, erfolgt durch die Planzeichenverordnung der Landesregierung.

**Zu Z 12 (§ 32 Abs. 6):**

Raumplanung stellt eine Querschnittsmaterie dar. Im Rahmen der Fachplanungskompetenz kommt die Gesetzgebungskompetenz betreffend Raumplanung in begrenzten Fachmaterien der Gebietskörperschaft Bund zu. Beispiele hierfür sind insbesondere das Bundesstraßengesetz, das Eisenbahngesetz, das Abfallwirtschaftsgesetz, das Mineralrohstoffgesetz. In keiner dieser Materien ist vorgesehen, dass für Bundesplanungen die - in den Landesraumordnungsgesetzen vorgesehenen - Einschränkungen durch die Flächenwidmungspläne der Gemeinden unmittelbar greifen. In § 32 Abs. 6 sind nun auch für Projekte des Landes, die in einem besonderen öffentlichen und überörtlichen Interesse liegen, Ausnahmen von den Einschränkungen der Flächenwidmungspläne der Gemeinden vorgesehen. Die Ausnahmen gehen allerdings nicht so weit wie in den oben angeführten Materien des Bundes. Die betreffenden Projekte sind nur auf bestehenden Baulandwidmungen und auf Grünflächensonderwidmungen zulässig, auf denen Baulichkeiten errichtet werden dürfen. Außerdem ist eine Abwägung der öffentlichen mit den betroffenen privaten Interessen vorgesehen.

**Zu Z 13, 14, 15 und 16 (§ 33):**

Bei den Widmungskategorien kommt es zu einzelnen Anpassungen und Klarstellungen:

So wird beispielsweise bei der Kategorie Bauland-Dorfgebiet die Wortfolge Gebäude durch die Wortfolge Bauwerke im Hinblick auf land- und forstwirtschaftliche Betriebe ersetzt.

In den Kategorien Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet wird auf die in der Judikatur entwickelte „Betriebstypentheorie“ verwiesen und abgestellt. An der grundlegenden Systematik der Kategorien erfolgt keine Veränderung.

Bei den Geschäftsgebieten wird klargestellt, dass bauliche Anlagen, von denen erhebliche Umweltbelastungen für die Bewohner oder Besucher des Geschäftsgebietes ausgehen, in dieser Widmungskategorie nicht zulässig sind.

Die Kategorie Bauland-gemischte Baugebiete wird insofern abgeändert, als die entsprechenden Nutzungen nicht mehr überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung dienen müssen.

Bei der Kategorie Bauland- Baugebiete für förderbaren Wohnbau kommt es zu Anpassung und Aktualisierung der im Gesetz bestehenden Verweise.

Als neue Widmungskategorie wird das Bauland-Zentrumsgebiet im Gesetz verankert, welches im Gegensatz zum Geschäftsgebiet auch in nicht zentralen Orten ausgewiesen werden kann. Es handelt sich hierbei um klassische Ortszentren, in denen sich eine durchmischte Nutzung zeigt. Insbesondere ist die Kategorie vorgesehen für Gebäude von öffentlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen, gewerbliche Klein- und Mittelbetrieben, für Wohngebäude samt dazugehörigen Nebenanlagen sowie für sonstige Gebäude und Betriebsanlagen, die keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung verursachen. Bauliche Anlagen, von denen erhebliche Umweltbelastungen für die Bewohner oder Besucher des Zentrumsgebietes ausgehen, sind in Zentrumsgebieten jedenfalls nicht zulässig.

Im Hinblick auf eine strukturelle und funktionale Gliederung des Gemeindegebietes mit eindeutiger Nutzungsfestlegung wird mit der Novelle ausdrücklich verankert, dass die Lage der einzelnen Baulandkategorien so aufeinander abzustimmen ist, dass gegenseitige Beeinträchtigungen und örtlich unzumutbare Umweltbelastungen vermieden werden.

Für unbebaute Flächen, welche als Bauland gewidmet sind und sich innerhalb der 30-jährlichen Hochwasseranschlagslinie befinden, entfällt die Verpflichtung zur Rückwidmung. Anstelle der Rückwidmungspflicht tritt eine Pflicht zur Ersichtlichmachung dieser Flächen. Für die Gemeinden besteht weiterhin die Möglichkeit für solche Flächen eine Bausperre zu verhängen.

**Zu Z 18 (§ 37):**

Um Leerstände zu vermeiden, wird eine neue Ausnahmebestimmung aufgenommen. Der § 37 wird mit der bereits vom Landtag beschlossenen Novelle (Zahl 22-1923) zu § 22b. Diese Novelle ist derzeit aufgrund der 8-Wochen-Frist beim Bund und soll im Anschluss noch vor der gegenständlichen Novelle kundgemacht werden.

**Zu Z 19 (§ 42):**

Sofern ein Flächenwidmungsplan neu erstellt wird, ist die Absicht zur Erstellung eines Flächenwidmungsplanes zunächst vom Gemeinderat zu beschließen. Um auch die Öffentlichkeit frühzeitig davon zu informieren, ist die Absicht anschließend für einen Monat ortsüblich kundzumachen. Die ortsübliche Kundmachung umfasst jedenfalls den Anschlag an der Amtstafel. Sofern die Gemeinde über eine solche verfügt, ist auch die Veröffentlichung auf der Gemeindehomepage zwingend. Darüber hinaus

können noch weitere Formen der Bekanntmachung gewählt werden, wie beispielsweise Veröffentlichung in der Gemeindezeitung, Postwurf usw. Bereits zu diesem Zeitpunkt ist auch das Amt der Landesregierung von der beabsichtigten Erstellung des Flächenwidmungsplanes zu informieren. Dieser Information ist die Kundmachung über die öffentliche Auflage sowie die Einladungskurrende und die auszugsweise Niederschrift beizulegen. Alle Unterlagen sind in digitaler Form vorzulegen.

Danach kann die Gemeinde den Entwurf des Flächenwidmungsplanes erarbeiten. Gleichzeitig ist die SUP durchzuführen. Sobald die Gemeinde einen Entwurf des Flächenwidmungsplanes erarbeitet hat, kann dieser zur öffentlichen Einsicht für sechs Wochen aufgelegt werden. Um eine Einbindung der Öffentlichkeit 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 eine begleitende amtliche Begutachtung einzuleiten. Dieser Information sind der Entwurf des Flächenwidmungsplanes, die Erläuterungen und die Kundmachung über die öffentliche Auflage beizuschließen. Alle Unterlagen sind in digitaler Form vorzulegen.

Die begleitende amtliche Begutachtung orientiert sich im Wesentlichen an der Prämisse der Verfahrensbeschleunigung. Die Bestimmungen des Abs. 3 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 Beschlussfassung im Gemeinderat entsprechende Reaktionsmöglichkeiten. Dem entsprechend soll jedenfalls sichergestellt werden, dass alle Stellungnahmen iSv Gutachten der Sachverständigen binnen sechs Wochen ab Einlangen der Unterlagen bei der Aufsichtsbehörde übermittelt werden.

Das Recht zur Einbringung von Erinnerungen steht jedermann zu.

Nach Ablauf der sechswöchigen Auflagefrist beginnt die Klärungsfrist, diese dauert zwei Wochen und dient der Klärung allfälliger Bedenken. Innerhalb dieser Frist darf kein Gemeinderatsbeschluss gefasst werden. Nach Ablauf dieser Frist ist der Flächenwidmungsplan im Gemeinderat zu beschließen. Die innerhalb der Auflagefrist eingebrachten Erinnerungen sind jedenfalls in die Beratungen einzubeziehen.

Änderungen des Entwurfs des Flächenwidmungsplanes sind zulässig, sofern dadurch die Planungs- und Entwicklungsfestlegungen der Gemeinde nicht wesentlich verändert werden. Änderungen, die nach Ablauf der sechswöchigen Auflagefrist vorgenommen werden, bedingen eine neuerliche zweiwöchige Auflage. Sofern Änderungsfälle nicht weiter verfolgt werden und deshalb aus dem Entwurf gestrichen werden, liegt jedenfalls keine Änderung der Planungsfestlegungen im Vergleich zum Ist-Stand vor, eine neuerliche Auflage ist solchen Fällen jedenfalls nicht notwendig. Wenn durch die Abänderungen eine wesentliche Veränderung der Planungs- und Entwicklungsfestlegungen der Gemeinde erfolgt, ist der Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts noch einmal im Sinne des Abs. 2 aufzulegen. Nach Abschluss des Verfahrens auf Ebene der Gemeinde beginnt das aufsichtsbehördliche Genehmigungsverfahren. Die Unterlagen (Verordnung, Digitaler Flächenwidmungsplan, Erläuterungen, sonstige Nachweise, Einladungskurrende sowie (auszugsweise) Niederschrift der Gemeinderatssitzung) sind dem Amt der Landesregierung in digitaler Form vorzulegen.

#### **Zu Z 20 (§ 42a):**

Nach Abschluss des Verfahrens auf Ebene der Gemeinde beginnt das aufsichtsbehördliche Genehmigungsverfahren. Da die Abs. 2 angeführte Frist erst zu laufen beginnen kann, wenn vollständige und zur Beurteilung ausreichende Unterlagen vorliegen, hat die Aufsichtsbehörde der Gemeinde spätestens binnen zwei Wochen nach Einlangen der vorgelegten Unterlagen mitzuteilen, ob diese vollständig und ausreichend sind. Die Unterlagen sind nur dann als vollständig anzusehen, wenn alle für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit erforderlichen Unterlagen (Verordnung, Digitaler Flächenwidmungsplan, Erläuterungen, sonstige Nachweise wie beispielsweise Unterlagen zum Nachweis der Notwendigkeit oder zur Baulandmobilisierung, Einladungskurrende sowie (auszugsweise) Niederschrift der Gemeinderatssitzung) vorgelegt werden und diese weiters auch inhaltlich ausreichend und nachvollziehbar sind.

Um eine größere Zahl an Verfahren kostengünstiger und weniger zeitaufwändig für die Gemeinden durchführen zu können, sieht das Gesetz vor, dass Flächenwidmungspläne innerhalb von zwölf Wochen ab Vorlage von der Landesregierung genehmigt gelten, sofern innerhalb dieser Frist keine Versagung durch Bescheid erfolgt.

Die Bindung der Erlassung von Flächenwidmungsplänen 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 der Flächenwidmungsplan dem Landesraumordnungsplan, einem Entwicklungsprogramm oder dem Örtlichen Entwicklungskonzept 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. Ein Versagungsgrund bei der Erstellung und Änderung des Flächenwidmungsplanes liegt nicht vor im Hinblick auf überörtliche Interessen des Umweltschutzes und des Schutzes des Landschafts- oder Ortsbildes, wenn für mögliche Schutzgüter auf Basis der bestehenden Rechtslage sowie durch bereits bestehende Widmungen und Ausweisungen kein Erhalt des Schutzgutes gewährleistet ist. Dieser Versagungstatbestand kommt daher jedenfalls nur dann zur Anwendung, wenn die bisherige Widmung oder die Rechtslage (Beispiel: Rote Liste gem. § 15 Bgld. NG 1990) keinen weitreichenderen Schutz bietet als die Geplante. Sofern 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.

Stellungnahmen, Gutachten und sonstige Unterlagen können nur dann als Begründung eines Versagungsgrundes herangezogen werden, wenn diese auch innerhalb der Auflagefrist eingelangt oder dem Gemeinderat als Entscheidungsgrundlage im Zeitpunkt der Beschlussfassung vorgelegen sind. Alle Stellungnahmen und Gutachten, die nach den genannten Zeitpunkten einlangen, sind von Aufsichtsbehörde im Hinblick auf die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit nur heranzuziehen und zu berücksichtigen, wenn diese Leib, Leben oder Gesundheit beeinträchtigen könnten.

Durch die Novellierung der §§ 42 ff wird eine Beschleunigung des - vor dem Inkrafttreten der Verordnung des Gemeinderates vorgesehenen - aufsichtsbehördlichen Verfahrens erreicht, indem der Prüfumfang eingeschränkt wird. Eine umfassende Prüfung der Rechtskonformität der Verordnung des Gemeinderates ist durch § 89 Bgld. GemO sichergestellt. Eine Aufhebung erfolgt gegebenenfalls erst nach Inkrafttreten der Verordnung.

#### **Zu Z 21 und 22 (§ 43):**

§ 43 sieht in Ergänzung der §§ 42 und 42a bzw. 44 und 44a besondere Voraussetzungen für die Änderung von Flächenwidmungsplänen vor.

Gemäß § 43 ist die Aufsichtsbehörde nun verpflichtet – sofern zuvor eine vertragliche Zustimmung der Gemeinde zur Datenverarbeitung vorliegt – der Gemeinde gleichzeitig mit dem Bescheid zur Versagung der Flächenwidmungsplanänderung einen Datensatz zur Verfügung zu stellen, welcher einen genehmigungsfähigen Flächenwidmungsplan enthält. Sofern der Gemeinderat danach einen Beschluss fasst, den Flächenwidmungsplan entsprechend diesem Datensatz durch Verordnung zu ändern, muss kein neuerliches Genehmigungsverfahren durchgeführt werden. Die Flächenwidmungsplanänderung gilt mit dem Tag des Einlangens bei der Aufsichtsbehörde als genehmigt.

#### **Zu Z 23 (§ 44):**

Mit der Novelle werden die bisher bestehenden Regelungen im Burgenländischen Raumplanungseinführungsgesetz zu den Vereinfachten Verfahren in das Burgenländische Raumplanungsgesetz 2019 übernommen und gesetzlich näher präzisiert. So wird klar dargelegt, wann ein berücksichtigungswürdiger Einzelfall vorliegt und bestimmt, dass im Zuge eines Vereinfachten Verfahrens nur maximal drei Änderungsfälle umgewidmet werden dürfen.

Eine weitere Änderung betrifft die Beteiligung der Öffentlichkeit. So war bisher vorgesehen, dass im Zuge eines Vereinfachten Verfahrens lediglich die Nachbar:innen verständigt werden müssen. Nun sieht das Gesetz vor, dass auch hier die allgemeine Öffentlichkeit mittels öffentlicher Auflage beteiligt wird. Ergänzend dazu steht auch jedermann die Möglichkeit zu, begründete schriftliche Erinnerungen einzubringen.

#### **Zu Z 24 (§ 44a und § 44b):**

Die bisher bestehenden Regelungen des vormaligen § 44 werden beinahe inhaltsgleich in den § 44a übernommen. Im Sinne einer systematischen Ordnung der Paragraphen war aber notwendig die

Bestimmungen über Vereinfachte Verfahren vor Erlassung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes voranzureihen.

Novelliert wurde hier ebenso die Bestimmung hinsichtlich der Öffentlichkeitsbeteiligung. Auch diese Regelung sieht nun vor, dass anstatt der Nachbar:innenverständigung eine öffentliche Auflage vorgenommen werden muss. Ergänzend dazu steht auch hier jedermann die Möglichkeit zu, begründete schriftliche Erinnerungen einzubringen.

Entgegen der bisherigen Verwaltungspraxis können nun auch mehrere Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes gleichzeitig und parallel nebeneinander geführt werden. Dies bezieht sich sowohl auf Verfahren gem. § 42 iVm 42a sowie gem. § 44 und 44a.

Die Grenze zieht das Gesetz bei kumulativen Auswirkungen, die zu einem wesentlichen zusätzlichen Konfliktpotential führen. Ein zusätzliches Konfliktpotential ist dann anzunehmen, wenn die geplanten Widmungen erhebliche schädliche, nachteilige, belästigende oder belastende Auswirkungen auf die Umwelt oder umliegende Widmungen, Ausweisungen oder Kenntlichmachungen haben. Für die Kumulierung zu berücksichtigen sind jedenfalls alle einem räumlichen Zusammenhang stehenden Widmungen, Ausweisungen oder Kenntlichmachungen, jedoch auch solche Bereiche auf die sich die Belastungen unmittelbar auswirken, auch wenn kein direkter räumlicher Zusammenhang besteht.

Diese Grenze ist auch für Änderungen gegenüber der Auflage bei parallel laufenden Verfahren zu beachten.

Bei parallel laufenden Verfahren besteht die Möglichkeit, dass ein später gestartetes Verfahren ein früher Begonnenes überholt. Dies kann dazu führen, dass die Datenbasis (aktueller Flächenwidmungsplan als Grundlage) im Zeitpunkt des Inkrafttretens eine Andere ist als zum Zeitpunkt der Auflage oder des Gemeinderatsbeschlusses. Speziell für diese Fälle sieht das Gesetz vor, dass die Landesregierung auf Verlangen der Gemeinde die digitale Datenbasis mit den digitalen Daten der Änderung des Flächenwidmungsplanes abgleichen kann. Grundlage dafür ist ein Vertrag zwischen Gemeinde und Land.

#### **Zu Z 25 (§ 45 Abs. 3):**

Stützmauern sollen künftig auch auf Grünflächen errichtet werden können. Oftmals besteht in der Praxis die Problematik, dass Stützmauern als Sicherungsmaßnahmen in einem Bereich errichtet werden müssen, welcher z.B. keine Baulandwidmung aufweist. Sofern die Stützmauer aber für die Nutzung der angrenzenden Widmungsfläche erforderlich ist, soll diese nun zukünftig auch außerhalb dieser Widmungsfläche errichtet werden können. Weitere Voraussetzung ist der Nachweis der Notwendigkeit. Die Stützmauer muss daher in einem funktionellen Zusammenhang mit der widmungsgemäßen Nutzung der angrenzenden Widmungsfläche stehen, es darf kein anderer Standort eine bessere Eignung im Hinblick auf die widmungsgemäße Nutzung bieten – insbesondere muss begründet werden, warum eine Errichtung auf der angrenzenden Widmungsfläche nicht möglich ist, die Baumaßnahme muss auf die für die widmungsgemäße Nutzung der angrenzenden Widmungsfläche erforderliche Größe, Gestaltung und Ausstattung eingeschränkt bleiben und es dürfen keine weiteren raumordnungsrelevanten Gründe (zB Landschaftsbild, Zersiedelung) entgegenstehen.

Baulichkeiten zur Gartengestaltung und Einfriedungen sind jedenfalls nicht umfasst. Die Bestimmung bezieht sich nur auf das Widmungserfordernis, die baurechtliche Genehmigungspflicht entfällt damit jedenfalls nicht.

#### **Zu Z 26 und 27 (§ 48 und § 48a):**

Hinsichtlich des Ablaufs der Verfahren zur Erstellung von (Teil-)Bebauungsplänen wird auf die Ausführungen zu den §§ 42 und 42a verwiesen.

#### **Zu Z 28 (§ 49):**

Hierbei handelt es sich um die Anpassung eines Verweises.

#### **Zu Z 30 (§ 51):**

Durch diese Einfügung wird die bereits bestehende Verwaltungspraxis rechtlich verankert.

#### **Zu Z 31 (§ 50):**

Um eine für die Praxis realistische Vorgabe zu setzen, erfolgt eine Anpassung der inhaltlichen Bestimmungen für Bebauungsrichtlinien für Grünflächen.

#### **Zu Z 32 (§ 50):**

Hierbei handelt es sich um die Anpassung eines Verweises.

**Zu Z 33 (§ 52):**

Die Wortfolge „die beantragte Grundteilung oder“ ist bei einer der letzten Novellen auf Grund eines Versehens entfallen. Da die Wortfolge in der Praxis weiterhin relevant ist, wird diese wieder aufgenommen.

**Zu Z 34 (§ 56):**

§ 56 sieht Übergangsbestimmungen vor.

**Zu Z 35 (§ 59):**

§ 59 regelt das Inkrafttreten.

**Artikel 2 - Burgenländisches Raumplanungseinführungsgesetz, Aufhebung**

**Zu § 1:**

Da die Bestimmungen des Burgenländischen Raumplanungseinführungsgesetzes zwischenzeitlich obsolet geworden sind, ist das Gesetz vorzeitig aufzuheben.

**Zu § 2:**

Diese Bestimmung regelt das Inkrafttreten.