

Gesamte Rechtsvorschrift für Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019, Fassung vom 28.01.2022

Langtitel

Gesetz vom 4. Juli 2019 über die Raumplanung im Burgenland 2019 (Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 - Bgld. RPG 2019)

StF: LGBl. Nr. 49/2019 (XXI. Gp. RV 1693 AB 1841) [CELEX Nr. 32001L0042, 32002L0049, 32012L0018]

Änderung

LGBl. Nr. 25/2020 (XXII. Gp. IA 34AB 43AB 44)

LGBl. Nr. 27/2021 (XXII. Gp. IA 542AB 552) [CELEX Nr. 32012L0018, 32020L0367]

LGBl. Nr. 95/2021 (XXII. Gp. IA 1007AB 1035) [CELEX Nr. 32018L2001]

Präambel/Promulgationsklausel

Der Landtag hat beschlossen:

Inhaltsverzeichnis

I. Abschnitt

Überörtliche Raumplanung

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

II. Abschnitt

Örtliche Raumplanung

- § 23 Zuständigkeit, Beitragsleistung des Landes
- § 24 Sparsamer Umgang mit Bauland und Maßnahmen zur Baulandmobilisierung
- § 24a Baulandmobilisierungsabgabe
- § 24b Maßnahmen zur Sicherstellung von leistbaren Baulandpreisen
- § 25 Strategische Umweltprüfung
- § 26 Örtliches Entwicklungskonzept

- § 27 Interkommunales Örtliches Entwicklungskonzept
- § 28 Inhalt des Örtlichen Entwicklungskonzeptes
- § 29 Verfahren
- § 30 Anpassung und Abänderung
- § 31 Flächenwidmungsplan
- § 32 Inhalt des Flächenwidmungsplanes
- § 33 Bauland
- § 33a Gesondert zu kennzeichnendes Aufschließungsgebiet
- § 34 Ferienwohnhäuser, Feriensiedlungen, Ferienzentren
- § 35 Errichtung von Ferienwohnhäusern, Feriensiedlungen, Ferienzentren und baulich eingeschränkte Wohnnutzung
- § 36 Widmung von Baugebieten für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen und baulich eingeschränkte Wohnnutzung
- § 37 Einkaufszentren
- § 38 Strafbestimmung
- § 39 Verkehrsflächen
- § 40 Grünflächen
- § 40a Gesondert zu kennzeichnendes Aufschließungsgebiet für Grünland
- § 41 Vorbehaltsflächen
- § 42 Auflageverfahren
- § 43 Änderungsvoraussetzungen
- § 44 Vereinfachtes Verfahren
- § 45 Wirkung des Flächenwidmungsplanes
- § 46 Bebauungsplan und Teilbebauungsplan
- § 47 Inhalt des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes)
- § 48 Verfahren
- § 49 Änderung und Aufhebung des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes)
- § 50 Bauungsrichtlinien
- § 51 Wirkung des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) und der Bauungsrichtlinien
- § 52 Befristete Bausperre
- § 53 Entschädigung
- § 53a Photovoltaikanlagen
- § 53b Windkraft- und Photovoltaikabgabe

III. Abschnitt

Bestimmungen über die Vollziehung des Gesetzes

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

Text

I. Abschnitt

Überörtliche Raumplanung

§ 1

Grundsätze und Ziele

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

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

1. Die Ordnung von Planungsregionen und Planungszonen hat sich in die Ordnung des Gesamttraumes einzufügen. Bei der Ordnung des Gesamttraumes sind die Gegebenheiten und die

- Erfordernisse seiner Planungsregionen und Planungszonen zu berücksichtigen. Die Ordnung von benachbarten Planungsregionen und Planungszonen ist aufeinander abzustimmen.
2. Für die Bevölkerung in allen Teilen des Landes ist die Herstellung möglichst gleichwertiger Lebensbedingungen sowie deren Verbesserung durch die Schaffung einer ausgeglichenen Wirtschafts-, Sozial- und Verkehrsstruktur anzustreben.
 3. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pfleglich zu nutzen, um sie für die Zukunft in ausreichender Güte und Menge zu erhalten. Insbesondere ist anzustreben:
 - a) der Schutz des Bodens, der Pflanzen- und der Tierwelt;
 - b) die Erhaltung der Reinheit der Luft und der Gewässer sowie des natürlichen Klimas;
 - c) der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Naturgegebenheiten und Kulturgüter sowie des Landschafts- und Ortsbildes.
 4. Ziele, Aufgaben und Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes sind zu berücksichtigen.
 5. Die Bevölkerung ist vor Gefährdung durch Naturgewalten und Unglücksfälle außergewöhnlichen Umfangs sowie vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen durch richtige Standortwahl dauergenutzter Einrichtungen, insbesondere unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur, bestmöglich zu schützen.
 6. Die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen ist in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sicherzustellen, insbesondere bezieht sich diese Vorsorge auf Wohnungen, Erwerbsmöglichkeiten, die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Kultur-, Sozial-, Bildungs-, Sport-, Informations-, Kommunikations- und Verkehrseinrichtungen.
 7. Die Grundlagen für die nachhaltige Entwicklung der Wirtschaft, der Infrastruktur und des Wohnungswesens sowie für die erforderlichen Strukturanpassungen sind zu sichern und zu verbessern. Insbesondere das Preisniveau für Bauland ist auf einem für die Bevölkerung leistbaren Niveau zu halten. Das Unterbinden von spekulativem Horten von Bauland ist dafür ein wesentlicher Ansatz.
 8. Die Erhaltung einer lebensfähigen Land- und Forstwirtschaft ist sicherzustellen. Hierbei ist diese so zu entwickeln, dass sie in der Lage ist, die nachhaltige Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und Rohstoffen von bester Qualität zu gewährleisten und eine ökologisch intakte Natur zu erhalten. Dafür sind ausreichende bewirtschaftbare Flächen für eine dauerhafte land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu sichern, die Verbesserung der Agrarstruktur unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte anzustreben sowie biologische Landbewirtschaftungsformen zu forcieren.
 9. Gewerbe und Industrie sind in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu sichern und zu verbessern, wobei auf die Standorterfordernisse, die Infrastruktur und die besondere Umweltsituation Rücksicht zu nehmen ist.
 10. Gebiete mit nutzbaren Wasser- und Rohstoffvorkommen sollen von Nutzungen frei gehalten werden, welche diese Vorkommen beeinträchtigen und ihre Gewinnung verhindern können. Die Nutzung von Wasserkraften hat unter möglichster Schonung der Landschaft und des Haushaltes der Natur zu erfolgen.
 11. Öffentliche und private Dienstleistungseinrichtungen sind so zu entwickeln, dass sie in der Lage sind, ihre Versorgungsaufgaben zu erfüllen und einen wesentlichen Beitrag zur Entfaltung der Wirtschaft zu leisten.
 12. Der Tourismus ist unter Berücksichtigung der ökologischen Belastbarkeit und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Raumes sowie der Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes zu entwickeln.
 13. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht und dass eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen, öffentliche Dienstleistungseinrichtungen und Erholungsgebiete erreicht wird. Die Erhaltung und Belebung von Stadt- und Ortskernen ist zu gewährleisten.
 14. Als Raumordnungsgrundsatz für die Raumordnungsstruktur im Burgenland ist insbesondere die Entwicklung der Siedlungsstruktur durch die Überwachung der Ansiedlung von Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG, ABl. Nr. L 197 vom 24.07.2012 S. 1, fallen (Seveso-Betriebe), der Änderung solcher bestehender Seveso-Betriebe und von neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft derartiger Seveso-Betriebe, einschließlich der Verkehrswege, der öffentlich genutzten Örtlichkeiten und der Siedlungsgebiete, wenn diese Ansiedlungen oder Entwicklungen Ursache schwerer Unfälle sind

oder das Risiko solcher Unfälle vergrößern oder deren Folgen verschlimmern können, maßgeblich.

§ 2

Abgrenzung

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

§ 3

Landesraumordnungsplan

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

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

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

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

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

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

§ 4

Vorbehaltsflächen

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

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

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

(4) Die Enteignung (Abs. 2) kann in der Entziehung des Eigentumsrechtes, in der Begründung von Rechten an fremden Grundstücken oder in der Aufhebung von Rechten an eigenen oder fremden

Grundstücken bestehen. Die Enteignung ist auf den geringsten Eingriff in fremde Rechte, der noch zum Ziel führt, zu beschränken.

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

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

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

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

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

§ 5

Ballungsräume

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

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

§ 6

Änderung des Landesraumordnungsplanes

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

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

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

§ 7

Wirkung des Landesraumordnungsplanes

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

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

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

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

§ 8

Raumforschung

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

§ 9

Auskunftspflicht

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

§ 10

Raumplanungsbeirat

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

(2) Die sonstigen Mitglieder des Raumplanungsbeirates sind von der Landesregierung zu bestellen. Unter diesen müssen sich je eine Vertreterin oder ein Vertreter der Burgenländischen Landwirtschaftskammer, der Wirtschaftskammer Burgenland, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für das Burgenland, des Österreichischen Gewerkschaftsbundes - Landesexekutive Burgenland, zwei Vertreterinnen oder Vertreter der Gemeinden und die Burgenländische Landesumweltanwältin oder der Burgenländische Landesumweltanwalt befinden. Die Gemeindevertreterinnen oder die Gemeindevertreter werden jenen Interessenvertretungen der Gemeinden (§ 95 der Burgenländischen Gemeindeordnung 2003 - Bgld. GemO 2003, LGBl. Nr. 55/2003) entnommen, die die größte und zweitgrößte Mitgliederzahl haben. Drei weitere Mitglieder sind auf Vorschlag der in der Landesregierung vertretenen politischen Parteien nach deren Stärkeverhältnis in der Landesregierung zu bestellen.

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

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

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

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

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

§ 11

Geschäftsordnungsbestimmungen

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

hat die Vorsitzende oder der Vorsitzende den Raumplanungsbeirat zu einer Sitzung für einen Zeitpunkt innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung des Ersuchens einzuberufen.

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

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

§ 12

Aufgaben

(1) Der Raumplanungsbeirat hat sich zu äußern über

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

(2) Sofern in Angelegenheiten des Abs. 1 Z 2 die Änderung des Flächenwidmungsplanes vom Gemeinderat mit mindestens zwei Drittel der Stimmen beschlossen wurde und eine Erklärung im Sinne des § 42 Abs. 3 vorliegt, kann die Änderung des Flächenwidmungsplanes den Mitgliedern des Raumplanungsbeirates von der Vorsitzenden oder dem Vorsitzenden auch auf schriftlichem Weg zur Kenntnis gebracht werden. Binnen zwei Wochen ab Zustellung kann jedes Mitglied des Raumplanungsbeirates bei der Vorsitzenden oder dem Vorsitzenden die Behandlung des konkreten Verfahrens in einer Sitzung gemäß § 11 Abs. 1 verlangen. Wenn dies nicht verlangt wird, gilt die Änderung des Flächenwidmungsplanes vom Beirat als zur Genehmigung empfohlen.

§ 13

Entwicklungsprogramm

(1) Die Landesregierung hat durch Verordnung Entwicklungsprogramme aufzustellen.

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

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

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

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

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

(7) Der Entwurf des Entwicklungsprogrammes ist vor Beschlussfassung durch drei Monate beim Amt der Burgenländischen Landesregierung und in den Gemeinden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Verlautbarung im Landesamtsblatt und durch ortsübliche Kundmachung in den Gemeinden bekannt zu geben. Jede wahlberechtigte Landesbürgerin und jeder wahlberechtigte

Landesbürger ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Erinnerungen vorzubringen. Darauf ist in der Verlautbarung und in den Kundmachungen ausdrücklich hinzuweisen.

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

§ 14

Änderung des Entwicklungsprogrammes

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

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

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

§ 15

Wirkungen des Entwicklungsprogrammes

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

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

§ 16

Strategische Umweltprüfung

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 17

Umweltbericht

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

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

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

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

§ 18

Recht auf Stellungnahme, Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

§ 19

Grenzüberschreitende Auswirkungen

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

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

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

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

(3) Sind mit einem Staat Konsultationen zu führen, sind diesem alle erforderlichen Unterlagen zu übermitteln, um sicherzustellen, dass die mit Umweltangelegenheiten befassten Behörden und Dienststellen dieses Staates, die von den durch die Durchführung des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogrammes verursachten Umweltauswirkungen betroffen sein könnten, sowie die

Öffentlichkeit dieses Staates unterrichtet werden können und Gelegenheit erhalten, innerhalb einer angemessenen Frist Stellung zu nehmen.

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

§ 20

Entscheidung

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

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

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

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

§ 21

Bekanntgabe

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

(2) In einer zusammenfassenden Erklärung ist darzulegen,

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

Diese Erklärung ist in geeigneter Form öffentlich zugänglich zu machen.

§ 22

Regelmäßige Überwachung

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

II. Abschnitt Örtliche Raumplanung

§ 23

Zuständigkeit, Beitragsleistung des Landes

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

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

§ 24

Sparsamer Umgang mit Bauland und Maßnahmen zur Baulandmobilisierung

(1) Die Örtliche Raumplanung hat den sparsamen Umgang mit Bauland als besonders wichtiges Planungsziel zu berücksichtigen. Ein Baulandbestand, dessen Ausmaß den voraussichtlichen Bedarf in der Gemeinde in einem Zeitraum von fünf bis zehn Jahren übersteigt, ist zu vermeiden.

(2) Bereits gewidmetes Bauland ist zu nutzen. Die Gemeinden haben im Rahmen der Örtlichen Raumplanung unter Berücksichtigung der vorhandenen Baulandreserven und des abschätzbaren Baulandbedarfes von fünf bis zehn Jahren Maßnahmen zur Mobilisierung des Baulandes, dies tunlichst zu leistbaren Preisen im Sinne des § 24b, zu treffen. Die Neuwidmung von Bauland ist nur zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zur Mobilisierung, wie eine Befristung gemäß Abs. 3 oder privatwirtschaftliche Maßnahmen gemäß Abs. 4, getroffen werden.

(3) Bei der Widmung von Bauland hat die Gemeinde eine Befristung von fünf bis zehn Jahren festzulegen, soweit nicht besondere raumplanerische Interessen für eine längere Frist oder für eine unbefristete Widmung sprechen. Diese Befristung ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Die Gemeinde hat für Grundstücke, die bei Ablauf der Frist keine in Art und Umfang dem Zweck der Widmung entsprechende Bebauung aufweisen, innerhalb eines Jahres die Widmung zu ändern, wobei ein allfälliger Entschädigungsanspruch gemäß § 53 nicht entsteht.

(4) Die Gemeinden können im Sinne des Abs. 2 auch privatwirtschaftliche Maßnahmen setzen. Dazu zählen insbesondere

1. Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümern über den Erwerb von Grundstücken zur Deckung des örtlichen Baubedarfes durch die Gemeinde oder von ihr namhaft gemachte Interessenten,
2. Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümern, in denen sich die Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer verpflichten, ihre Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen und welche Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung eintreten,
3. Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümern über die Tragung von Erschließungskosten.

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

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

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

(6) Maßnahmen zur Baulandmobilisierung gemäß Abs. 4 können nicht nur im Zeitpunkt der Widmung von Bauland, sondern auch zu einem späteren Zeitpunkt getroffen werden.

§ 24a

Baulandmobilisierungsabgabe

(1) Das Land erhebt eine Baulandmobilisierungsabgabe als gemeinschaftliche Landesabgabe im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 4 lit. a des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948. Die Baulandmobilisierungsabgabe fällt zu 50% dem Land und zu 50% der jeweiligen Gemeinde zu. Das Land hat den Gemeinden die Ertragsanteile bis 15. April des Folgejahres zu überweisen.

(2) Gegenstand der Abgabe sind unbebaute Baulandgrundstücke, die als Bauland der Widmungskategorien gemäß § 33 Abs. 3 Z 1 bis 9 ausgewiesen sind, deren aktuelle Widmung vor mehr als fünf Jahren festgelegt wurde. Der Abgabeananspruch entsteht nicht:

1. in Zeiten von Bausperren,
2. in Zeiten von Kennzeichnungen des Baulandgrundstücks als Aufschließungsgebiet,
3. bei befristeten Baulandwidmungen bis zum Ablauf der Frist,
4. in den ersten drei Jahren ab Erlangung des Eigentums, wobei das Datum des Abschlusses des Rechtstitels als relevanter Zeitpunkt heranzuziehen ist,
5. in Zeiten der Geltung einer Vereinbarung gemäß § 24 Abs. 4 für das betreffende Baulandgrundstück,
6. wenn die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer mit der Gemeinde gemäß § 24 Abs. 6 nachträglich eine Vereinbarung zur Baulandmobilisierung abschließt,
7. sofern die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer ein Ansuchen auf Umwidmung in eine geeignete Grünfläche stellt, wobei ein allfälliger Entschädigungsanspruch gemäß § 53 nicht entsteht,
8. wenn bereits mit der Bebauung des Baulandgrundstücks begonnen und dies der Baubehörde angezeigt wurde,
9. bei einem Grundstück im ortsüblichen Ausmaß, das für eigene Kinder oder Enkelkinder, welche das 30. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, vorgesehen ist, wobei pro Kind und Enkelkind jeweils nur ein Grundstück berücksichtigt werden darf.

(3) Baulandgrundstücke, die im Zeitpunkt des erstmaligen Entstehens des Abgabeanpruchs unbebaut waren und in der Folge mit Bauwerken bebaut werden, deren Nutzung in Art und Umfang nicht dem Zweck der Widmung entspricht, gelten weiterhin als unbebaut.

(4) Abgabenschuldnerin oder Abgabenschuldner ist die Eigentümerin oder der Eigentümer der Baulandgrundstücke gemäß Abs. 2, im Fall eines Baurechts jedoch die oder der Baurechtsberechtigte. Steht eine Liegenschaft im Eigentum mehrerer Eigentümerinnen und Eigentümer, ist die Abgabe im Verhältnis des jeweiligen Anteils zu tragen. Von der Abgabe befreit sind Gemeinden im Fall von eigenen Baulandgrundstücken im Gemeindegebiet sowie das Land und Unternehmen mit einer direkten oder indirekten Beteiligung des Landes oder einer Mehrheitsbeteiligung von Gemeinden.

(5) Bemessungsgrundlagen sind:

1. das Ausmaß, der im Eigentum der Abgabenschuldnerin oder des Abgabenschuldners stehenden und als Bauland gewidmeten, unbebauten Flächen im Sinne des Abs. 2,
2. die Anzahl der vollen Monate im Kalenderjahr, in denen mit einer der Widmung entsprechenden Bebauung noch nicht begonnen worden ist und
3. der Grundstückswert unter Anwendung des in der Verordnung gemäß § 24b Abs. 5 geregelten Quadratmeterpreises. Sollte der Durchschnittswert der von der Statistik Austria für die betreffende Gemeinde veröffentlichten Preise für Baulandgrundstücke der letzten fünf Jahre unter dem in einer Verordnung gemäß § 24b Abs. 5 geregelten Preis liegen, so ist ersterer anzuwenden.

(6) Die Höhe der jährlich zu leistenden Abgabe ergibt sich aus einem Prozentsatz des Grundstückswertes. Der Prozentsatz für die Abgabe ist aus folgender Tabelle zu entnehmen:

Flächenausmaß	Prozentsatz zur Berechnung der Abgabenhöhe
bis 800 m ²	0,5%
801 m ² bis 1.000 m ²	1%
1.001 m ² bis 1.200 m ²	1,5%
1.201 m ² bis 1.400 m ²	1,8%
1.401 m ² bis 1.600 m ²	2%
ab 1.601 m ²	2,5%

(7) Die in Abs. 6 angeführten Prozentsätze können durch Verordnung der Landesregierung geändert werden. Dabei ist das Grundprinzip zu berücksichtigen, dass Eigentümerinnen oder Eigentümer von Baulandgrundstücken mit einem geringeren Flächenausmaß weniger stark belastet werden als Eigentümerinnen oder Eigentümer von Baulandgrundstücken mit einem großen Flächenausmaß. Ebenso können durch Verordnung der Landesregierung Ausnahmen von der Abgabepflicht geregelt werden. Diese abweichenden Regelungen können sich auf konkrete Teile des Baulands beziehen, wenn für diese weder vom Land noch von der betroffenen Gemeinde ein erheblicher Aufwand für die Schaffung technischer oder sozialer Infrastruktur getragen wurde. Weiters sind persönliche Ausnahmen für Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer, die aufgrund von Rechtsvorschriften nicht zur raschen Verwertung von Liegenschaftsvermögen berechtigt sind, sowie für soziale Härtefälle zulässig.

(8) Die Baulandmobilisierungsabgabe ist vom Amt der Landesregierung als Abgabenbehörde einzuheben. Die Abgabenbehörde hat die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer durch ein Informationsschreiben zunächst darüber zu informieren, dass für das Baulandgrundstück eine Abgabepflicht besteht und zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von vier Wochen aufzufordern. In dieser Stellungnahme ist gegebenenfalls geltend zu machen, dass eine Ausnahme von der Abgabepflicht im Sinne des Abs. 2 Z 4 bis 9 vorliegt. Die Ausnahmen gemäß Abs. 2 Z 1 bis 3 sind von der Abgabenbehörde von Amts wegen wahrzunehmen. Nach Verstreichen der vierwöchigen Frist hat die Abgabenbehörde die Abgabe durch Bescheid festzusetzen. Hat eine Abgabepflichtige oder ein Abgabepflichtiger Grundstücke in mehreren Gemeindegebieten im Eigentum, kann die Abgabenbehörde je Gemeinde einen gesonderten Bescheid erlassen. Die Abgabenbehörde kann die Gemeinden im Rahmen des Verfahrens zur Abgabefestsetzung auffordern, dem Land die folgenden Daten zur Verfügung zu stellen:

1. eine Auflistung der unbebauten Baulandgrundstücke samt Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern,
2. das jeweilige Flächenausmaß der unbebauten Baulandgrundstücke,
3. Informationen über anzuwendende Ausnahmebestimmungen im Sinne des Abs. 2 Z 4 bis 9 sowie
4. die errechnete Höhe der Abgabenschuld.

(9) Erfolgt im Fall des Abs. 2 Z 7 innerhalb von zwei Jahren ab Einlangen des Ansuchens auf Umwidmung in eine geeignete Grünfläche keine rechtswirksame Änderung des Flächenwidmungsplanes, hat die Behörde nachträglich die Abgabe in jener Höhe festzusetzen, in der sie ohne Anwendung der Ausnahme festzusetzen gewesen wäre. Dasselbe gilt, wenn eine Bauführung, die gemäß Abs. 2 Z 8 die Vorschreibung der Baulandmobilisierungsabgabe ausschließt, nicht innerhalb der Frist gemäß § 19 Z 2 des Burgenländischen Baugesetzes 1997 - Bgld. BauG, LGBl. Nr. 10/1998, abgeschlossen wird.

(10) Die Abgabenbehörde ist berechtigt, die in Abs. 8 angeführten Daten zu verarbeiten und zu speichern, soweit dies zur Berechnung der Abgabenhöhe und zur Beurteilung des Vorliegens von Ausnahmen erforderlich ist.

(11) Der Abgabenertrag ist für Zwecke der aktiven Bodenpolitik sowie zur Erhaltung, Erweiterung und Verbesserung von Infrastruktureinrichtungen zu verwenden.

§ 24b

Maßnahmen zur Sicherstellung von leistbaren Baulandpreisen

(1) Die Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass den Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürgern leistbares Bauland zur Verfügung steht, welches den voraussichtlichen Bedarf der nächsten fünf bis zehn Jahre deckt.

(2) Die Gemeinden haben ein laufendes Monitoring durchzuführen, das die Interessensbekundungen von Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürgern, die zum Kauf angebotenen und die tatsächlich verkauften Baulandgrundstücke sowie die erzielten Preise dokumentiert. Dessen Ergebnis ist für jedes Kalenderjahr bis zum 31. März des Folgejahres der Landesregierung vorzulegen. Gemeinden, in denen ein Mangel an leistbarem Bauland vorliegt, kann die Landesregierung zur Ergreifung geeigneter Maßnahmen auffordern. Die Umsetzung dieser Maßnahmen hat gegebenenfalls Vorrang vor allen anderen Planungszielen. Die Verpflichtung zur Vorlage der Ergebnisse des Monitorings entfällt, wenn und solange im Gebiet einer Gemeinde nachweislich kein Mangel an leistbarem Bauland besteht. Widerspricht eine forcierte Nutzung von Baulandreserven den für eine Gemeinde geltenden Planungen, insbesondere ihrem örtlichen Entwicklungskonzept, entfällt auch die Verpflichtung zur Durchführung des Monitorings.

(3) Erwirbt die Gemeinde Grundstücke zum Zweck der Erfüllung ihrer Verpflichtungen nach Abs. 1, darf der Kaufpreis grundsätzlich den von der Landesregierung in einer Verordnung gemäß Abs. 5

festgelegten leistbaren Kaufpreis nicht übersteigen. Überschreitungen sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig, soweit dies für die Gemeinde wirtschaftlich vertretbar ist.

(4) Die Gemeinde hat Gemeindebürgerinnen oder Gemeindebürgern nach Maßgabe der Verfügbarkeit Baulandgrundstücke zu einem leistbaren Kaufpreis, der dem gemäß Abs. 5 festgesetzten Quadratmeterpreis entspricht, zu verkaufen.

(5) Die Landesregierung hat mit Verordnung einen maximalen Quadratmeterpreis für jede Gemeinde festzulegen. Die Landesregierung hat dabei von einem durchschnittlichen Kaufpreis für Grünflächen auszugehen, die aus raumplanungsfachlicher Sicht Umwidmungspotential aufweisen. Dieser Kaufpreis ist jedenfalls im Rahmen der erstmaligen Festlegung durch Gutachten von Sachverständigen für Immobilienbewertung zu ermitteln. Der Bewertungstichtag darf nicht mehr als sechs Monate vor dem Inkrafttreten der Verordnung liegen. Zum ermittelten Kaufpreis ist ein Aufschlag für durchschnittliche Aufschließungskosten zu berücksichtigen. Im Fall erheblicher Unterschiede innerhalb des Gemeindegebietes können für Teilbereiche unterschiedliche Werte festgelegt werden. Anpassungen können anhand von fachlich geeigneten Indexwerten erfolgen.

§ 24c

Nachteilsausgleich durch Maßnahmen der Vertragsraumordnung

Zur Erreichung der Ziele der örtlichen Raumordnung kann die Gemeinde bei Vorhaben, die aufgrund erheblicher Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild oder in sonstiger Weise den Charakter der Gemeinde oder eines Teiles des Gemeindegebietes erheblich beeinflussen können, insbesondere bei Windkraftanlagen und Photovoltaikanlagen, mit den Inhabern dieser Anlagen Verträge zur Abgeltung der materiellen und immateriellen Nachteile abschließen, die der Gemeinde durch deren Bau und Betrieb erwachsen. Dies gilt nicht für Anlagen, die der Abgabepflicht nach § 53b unterliegen.

§ 25

Strategische Umweltprüfung

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

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

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

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

§ 26

Örtliches Entwicklungskonzept

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

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

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

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

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

§ 27

Interkommunales Örtliches Entwicklungskonzept

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

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

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

§ 28

Inhalt des Örtlichen Entwicklungskonzeptes

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

(2) Insbesondere sind grundsätzliche Aussagen zu treffen über

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

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

§ 29

Verfahren

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

(2) Das Örtliche Entwicklungskonzept ist vom Gemeinderat zu beschließen. Nach erfolgtem Gemeinderatsbeschluss ist das Örtliche Entwicklungskonzept zur allgemeinen Einsicht im Gemeindeamt durch acht Wochen öffentlich aufzulegen. Die öffentliche Auflage ist durch ortsübliche Kundmachung und, sofern die Gemeinde über eine solche verfügt, auch auf der Homepage der Gemeinde bekannt zu

geben. Dem Amt der Burgenländischen Landesregierung ist die öffentliche Auflage, unter Anschluss des Örtlichen Entwicklungskonzeptes samt den erforderlichen Erläuterungen, der Kundmachung und der Unterlagen betreffend den Gemeinderatsbeschluss unverzüglich mitzuteilen. Auch die angrenzenden Gemeinden sind von der Auflage zu informieren.

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

1. die Kundmachung samt der in Abs. 2 genannten Unterlagen spätestens am ersten Tag der Auflage dem Amt der Burgenländischen Landesregierung übermittelt werden und
2. eine Erklärung von einem gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz 2019 - ZTG 2019, BGBl. I Nr. 29/2019, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 32/2020, Befugten des einschlägigen Fachbereiches angeschlossen ist, in der dieser mit seiner Unterschrift bestätigt, dass folgende Kriterien, welche zu einer Versagung der Genehmigung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes gemäß Abs. 9 führen können, sorgfältig und ordnungsgemäß überprüft wurden:
 - a) Vorliegen von Widersprüchen zu den Bestimmungen dieses Gesetzes, dem Landesraumordnungsplan oder einem Entwicklungsprogramm,
 - b) Verletzung von überörtlichen Interessen, insbesondere solcher des Umweltschutzes und des Schutzes des Landschafts- und Ortsbildes,
 - c) Verhinderung oder Beeinträchtigung einer im überörtlichen Interesse liegenden Entwicklung der Gemeinde oder ihrer Nachbargemeinde.

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

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

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

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

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

- (9) Die Genehmigung ist mit Bescheid zu versagen, wenn das Örtliche Entwicklungskonzept
1. den Bestimmungen dieses Gesetzes, dem Landesraumordnungsplan oder dem Entwicklungsprogramm widerspricht oder sonst rechtswidrig ist oder
 2. überörtliche Interessen, insbesondere solche des Umweltschutzes und des Schutzes des Landschafts- oder Ortsbildes, verletzt oder
 3. eine im überörtlichen Interesse liegende Entwicklung der Gemeinde oder ihrer Nachbargemeinde verhindert oder beeinträchtigt oder
 4. einen von der Gemeinde zu bestreitenden finanziellen Aufwand erfordern würde, wodurch die Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung des Haushaltsgleichgewichtes verhindert oder die

ordnungsgemäße Erfüllung der der Gemeinde gesetzmäßig obliegenden Aufgaben oder ihrer privatrechtlichen Verpflichtungen gefährdet würden.

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

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

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

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

§ 30

Anpassung und Abänderung

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

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

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

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

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

notwendig wird.

(5) Darüber hinaus kann das Örtliche Entwicklungskonzept infolge Auftretens neuer Tatsachen oder Planungsabsichten, die eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen der Gemeinde bedingen, abgeändert werden. Als neue Tatsache gilt auch das länger dauernde Unterbleiben der widmungsgemäßen Nutzung von Grundstücken im Bauland.

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

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

§ 31

Flächenwidmungsplan

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

(2) Bei der Aufstellung eines Flächenwidmungsplanes ist auf für die örtliche Raumplanung bedeutsame Maßnahmen des Bundes, des Landes und benachbarter Gemeinden Bedacht zu nehmen. Bei Bedachtnahme auf Maßnahmen des Landes sind insbesondere die sich aus § 1 ergebenden überörtlichen Interessen zu berücksichtigen. Dabei kann in Gebieten, die von Abwanderung betroffen sind, in berücksichtigungswürdigen Einzelfällen von den Bestimmungen und Raumplanungsgrundsätzen zu geschlossener Bebauung sowie Landschaftsschutz abgegangen werden.

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

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

§ 32

Inhalt des Flächenwidmungsplanes

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

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

(3) Im Flächenwidmungsplan sind kenntlich zu machen

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

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

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

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

ein angemessener Schutzabstand gewahrt bleibt.

(6) Auf das Ziel der Wahrung eines angemessenen Schutzabstandes im Sinne des Abs. 5 ist auch nach der Ansiedlung von Betrieben Bedacht zu nehmen. Es sind entsprechende Planungsmaßnahmen zu setzen, wenn dies aufgrund von Änderungen von Betrieben erforderlich wird. Dasselbe gilt im Fall von neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft von Betrieben, einschließlich Verkehrswegen, öffentlich genutzten Örtlichkeiten und Wohngebieten, wenn diese Ansiedlungen oder Entwicklungen Ursache von schweren Unfällen sind oder das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.

§ 33

Bauland

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

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

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

1. Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen (wie zB Garagen, Gartenhäuschen) bestimmt sind. Darüber hinaus sind
 - a) Einrichtungen und Betriebe, die der täglichen Versorgung und den wesentlichen sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Wohngebietes dienen (wie zB Bauten des Einzelhandels und Dienstleistungsgewerbes, Kindergärten, Kirchen, Schulen) und
 - b) Räumlichkeiten für Büros ohne angeschlossene Betriebsanlage und Räumlichkeiten für personenbezogene Dienstleistungen, solange der überwiegende Verwendungszweck der im funktionellen Zusammenhang stehenden Bauwerke in der Wohnnutzung liegt,
 zulässig, sofern diese keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarinnen und Nachbarn oder übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen.
2. Als Dorfgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vornehmlich für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren und Nutztieren zur Deckung des Eigenbedarfes hinausgeht, im Übrigen aber für Gebäude bestimmt sind, die den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Dorfgebietes dienen (Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen, Gebäude für gewerbliche Kleinbetriebe, Gebäude für den Tourismus, öffentliche Gebäude usw.) und sich dem Charakter eines Dorfes anpassen.
3. Als Geschäftsgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vorwiegend für öffentliche Bauten, Verwaltungsgebäude, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, für Gebäude und Einrichtungen des Tourismus, für Versammlungs- und Vergnügungsstätten, im Übrigen aber für Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen bestimmt sind.
4. Als Industriegebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Betriebsgebäude und betriebliche Anlagen, im Übrigen aber für die dazugehörigen Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie für den Betrieb notwendige Wohngebäude und Einrichtungen bestimmt sind. In Industriegebieten können Zonen ausgewiesen werden, die ausschließlich für Betriebe oder einzelne Arten von Betrieben bestimmt sind, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG, ABl. Nr. L 197 vom 24.07.2012 S. 1, fallen. 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 Verwaltungs- und Wohngebäude und Lagerplätze errichtet werden dürfen, die keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Beeinträchtigung oder Belästigung der Nachbarinnen und Nachbarn verursachen.
6. Als gemischte Baugebiete sind solche Flächen vorzusehen, auf denen
 - a) Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen und
 - b) sonstige Gebäude und Betriebsanlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung dienen und keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarinnen und Nachbarn oder eine übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen,
 errichtet werden dürfen. Im Falle der Erweiterung bestehender Gebäude und Betriebsanlagen im Sinne des lit. b, kann von der Voraussetzung, dass diese überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung zu dienen haben, abgesehen werden,

sofern sie auch nach der Erweiterung keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarinnen und Nachbarn oder eine übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen.

7. Als Baugebiete für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen sind solche Flächen vorzusehen, auf denen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für die Erholung der ansässigen Bevölkerung oder Dritter errichtet werden können, wie Ferienwohnhäuser, Feriensiedlungen (Feriendörfer), Ferienzentren, Wochenendhäuser, Ferienheime, Kuranstalten, Bäder, zugehörige Versorgungseinheiten usw. Dabei ist zu unterscheiden zwischen
 - a) Baugebieten, in denen ausschließlich Nutzungen im Zusammenhang mit auf Gewinnerzielung ausgerichteten Tourismus zulässig sind,
 - b) Baugebieten, in denen neben auf Gewinnerzielung ausgerichteten Tourismuseinrichtungen auch Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die der Erholungs- oder Freizeitnutzung dienen, und
 - c) Baugebieten, die zusätzlich zu den vorangegangenen Nutzungen auch eine Wohnnutzung in Form eines Hauptwohnsitzes in baulich eingeschränkter Form zulassen.

Bei der Festlegung von Baugebieten für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen ist die jeweilige Nutzungsart gemäß lit. a bis c auszuweisen. Die Landesregierung kann mittels Verordnung Gebiete festlegen, in denen insbesondere unter Berücksichtigung der überörtlichen und örtlichen Funktion dieser Gebiete, einzelne Nutzungsarten gemäß lit. a bis c ausgeschlossen werden. Die Landesregierung kann weiters mittels Verordnung für Gebiete im Sinne des lit. c, insbesondere unter Berücksichtigung überörtlicher Interessen, Einzelheiten der Bebauung gemäß § 47 Abs. 1 Z 3 bis 7 und Abs. 2 Z 1 und 2, regeln.

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

(4) Einzelhandelsbetriebe, die Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfes auf einer Verkaufsfläche unter 800 m² vertreiben, sind, unbeschadet der sonstigen Voraussetzungen des Abs. 3, im Wohngebiet, Dorfgebiet, Geschäftsgebiet, Betriebsgebiet, gemischten Baugebiet, Baugebiet für Erholungs- und Tourismuseinrichtungen und Baugebiet für förderbaren Wohnbau nur widmungskonform, sofern sie im örtlichen oder funktionellen Zusammenhang mit einem Ortsgebiet mit zusammenhängender Bebauung situiert sind.

(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 von der Gemeinde in eine geeignete Grünfläche umzuwidmen.

(6) Sofern bereits Projekte zur Herstellung der Hochwasserfreiheit eingeleitet wurden, kann alternativ zur Vorgangsweise gemäß Abs. 5 für den Zeitraum von maximal fünf Jahren eine befristete Bausperre in sinngemäßer Anwendung von § 52 erlassen werden.

(7) Sofern eine dem Abs. 5 entsprechende Umwidmung nicht binnen drei Jahren nach Inkrafttreten der Novelle des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes 2019, LGBl. Nr. 27/2021, erfolgt, kann die Landesregierung anstelle und im Namen sowie auf Kosten der Gemeinde den Flächenwidmungsplan

durch Verordnung ändern. Dasselbe gilt, wenn die Umwidmung nicht nach Ablauf der Bausperre gemäß Abs. 6 erfolgt ist.

§ 33a

Gesondert zu kennzeichnendes Aufschließungsgebiet

(1) Flächen, die eine Baulandeignung nicht aufweisen, können als gesondert zu kennzeichnendes Aufschließungsgebiet gewidmet werden, wenn durch Ergreifung bestimmter Maßnahmen die uneingeschränkte Baulandeignung hergestellt werden kann. Die Baulandeignung liegt insbesondere nicht vor:

1. bei einer Gefährdung durch Hangwasser (pluviales Hochwasser),
2. bei einer Gefährdung durch Hangrutschung,
3. bei einer Gefährdung des Landschafts- und Ortsbildes, die durch Festlegung von Bebauungsbestimmungen ausgeräumt werden kann und
4. bei nicht dem Stand der Technik entsprechenden siedlungswasserwirtschaftlichen Anlagen (Wasserversorgung und Abwasserentsorgung).

(2) Als Maßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

1. die Erstellung eines Hangwasserkonzeptes für durch Hangwasser gefährdete Gebiete,
2. die Erstellung eines Hangsicherungskonzeptes für durch Hangrutschung gefährdete Gebiete,
3. die Erlassung von Bebauungsbestimmungen für Gebiete, bei denen eine Gefährdung des Landschafts- und Ortsbildes besteht sowie
4. die Erstellung eines Maßnahmenkonzeptes für die relevanten Bereiche der Siedlungswasserwirtschaft.

(3) Die Maßnahmen zur Herstellung der uneingeschränkten Baulandeignung gemäß Abs. 2 sind in der Verordnung gemäß § 31 Abs. 3 rechtsverbindlich als Voraussetzung für die Baulandfreigabe gemäß § 45 Abs. 2 festzulegen.

(4) Die Baulandfreigabe gemäß § 45 Abs. 2 kann erst erfolgen, wenn die Maßnahmen, die eine uneingeschränkte Baulandeignung herbeiführen, vollständig umgesetzt worden sind.

§ 34

Ferienwohnhäuser, Feriensiedlungen, Ferienzentren

(1) Als Ferienwohnhaus ist ein Gebäude anzusehen, das mehr als drei geschlossene Wohneinheiten oder eine Wohnnutzfläche von mehr als 300 m² umfasst, die

1. nach Lage, Ausgestaltung oder Rechtsträger überwiegend nicht der dauernden Wohnversorgung der ortsansässigen Bevölkerung dienen,
2. neben einem Hauptwohnsitz nur vorübergehend benützt werden und
3. nicht unmittelbar zu einem Gastgewerbebetrieb gehören.

(2) Als Feriensiedlung (Feriendorf) sind Gruppen von Gebäuden mit einer oder mehreren Wohneinheiten anzusehen, die

1. nach Lage, Ausgestaltung oder Rechtsträger überwiegend nicht der dauernden Wohnversorgung der ortsansässigen Bevölkerung dienen,
2. neben einem Hauptwohnsitz nur vorübergehend benützt werden und
3. nicht unmittelbar zu einem Gastgewerbebetrieb gehören.

(3) Als Ferienzentrum ist eine Anlage anzusehen, die aus Wohnstätten, wie zB Ferienwohnhäusern oder Feriensiedlungen (Feriendörfer) in Verbindung mit sonstigen Freizeiteinrichtungen besteht.

§ 35

Errichtung von Ferienwohnhäusern, Feriensiedlungen, Ferienzentren und baulich eingeschränkte Wohnnutzung

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

(2) Ferienwohnhäuser, Feriensiedlungen (Feriendörfer), Ferienzentren oder Baulichkeiten für baulich eingeschränkte Wohnnutzung in Form eines Hauptwohnsitzes gemäß § 33 Abs. 3 Z 7 lit. c dürfen nur errichtet werden, wenn die für die Errichtung vorgesehenen Flächen im Flächenwidmungsplan gemäß § 33 Abs. 3 Z 7 lit. a bis c ausgewiesen sind und ein rechtswirksamer Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) besteht.

§ 36

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

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

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

§ 37

Einkaufszentren

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

1. ab 800 m² Güter verschiedener Warengruppen oder
2. ab 800 m² Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfes

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

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

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

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

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

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

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

(4) Die Errichtung, wesentliche Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren sowie die Verwendung eines bestehenden Gebäudes als Einkaufszentrum im Sinne des Abs. 1 bedarf - unbeschadet der nach anderen gesetzlichen Vorschriften erforderlichen Bewilligungen - einer Bewilligung der Bezirksverwaltungsbehörde. Dem Ansuchen sind Einreichpläne (Lageplan mit Parkplatzgestaltung, Grundriss, Ansichten), Projektbeschreibung samt Branchenmix und ein Gestaltungskonzept betreffend der Außenanlagen in dreifacher Ausfertigung anzuschließen. Bei Einkaufszentren über 4 000 m² Verkaufsfläche ist überdies eine Untersuchung auf fachlicher Grundlage über die abschätzbaren Auswirkungen auf die Raumstruktur vorzulegen (Raumverträglichkeitsprüfung).

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

1. die für die Errichtung vorgesehenen Flächen für Einkaufszentren gemäß Abs. 1 Z 1 als Bauland-Geschäftsgebiet oder Bauland-Betriebsgebiet ausgewiesen sind und es sich um einen Standort im Sinne des Abs. 2 handelt,
2. die für die Errichtung vorgesehenen Flächen für Einkaufszentren gemäß Abs. 1 Z 2 als Bauland-Geschäftsgebiet, Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-gemischtes Baugebiet ausgewiesen sind und es sich um einen Standort im Sinne des Abs. 3 handelt,
3. es sich um einen im Örtlichen Entwicklungskonzept der Standortgemeinde ausgewiesenen Standort für Einkaufszentren handelt,
4. eine geeignete Verkehrserschließung vorhanden ist und eine Überlastung der Verkehrsinfrastruktur vermieden wird,
5. im Hinblick auf das vorgelegte Gestaltungskonzept eine grobe Störung des Orts- und Landschaftsbildes, sowie im Hinblick auf die Eingliederung in die Umgebung generell eine grobe Störung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu befürchten ist,
6. überörtliche Interessen der Energieversorgung nicht beeinträchtigt werden,
7. sonstige Interessen der überörtlichen Raumplanung nicht beeinträchtigt werden,
8. die Verkaufsfläche für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs für das beantragte Einkaufszentrum
 - a) in Orten, die überregionale Zentren mit einem Schwerpunktangebot an öffentlichen und privaten Dienst- und Versorgungsleistungen sowie Bildungs- und Kulturangeboten mit überörtlicher Reichweite bilden, nicht mehr als 1 300 m²,
 - b) in Orten, die regionale Zentren mit einem Schwerpunktangebot an öffentlichen und privaten Dienst- und Versorgungsleistungen sowie Bildungs- und Kulturangeboten mit überörtlicher Reichweite bilden und in Orten, die über überdurchschnittlich gute Standortvoraussetzungen und -potentiale für zukunftsorientierte und qualifizierte Betriebsansiedlungen, Betriebsweiterungen und Betriebsverlagerungen mit überregionaler Bedeutung verfügen, nicht mehr als 1 100 m²,
 - c) in Orten, die kleinregionale Zentren mit einem Schwerpunktangebot an öffentlichen und privaten Dienst- und Versorgungsleistungen sowie Bildungs- und Kulturangeboten mit überörtlicher Reichweite bilden und Orten gemäß Abs. 2 Z 3 und Abs. 3 Z 2, nicht mehr als 800 m² beträgt.

Darüber hinaus ist in Orten gemäß Abs. 2 und 3 innerhalb oder im unmittelbaren Anschluss an ein Ortsgebiet mit zusammenhängender Bebauung eine Verkaufsfläche von bis zu 1 300 m² zulässig, sofern ein entsprechendes Einzugsgebiet des beantragten Einkaufszentrums nachgewiesen wird. Bei der Beurteilung des Vorliegens eines Ortsgebietes mit zusammenhängender Bebauung sind isoliert liegende Flächen gemäß § 33 Abs. 3 Z 7 nicht zu berücksichtigen.

9. für je 100 m² Verkaufsfläche mindestens sechs Stellplätze für Kraftfahrzeuge und mindestens zwei Stellplätze für Fahrräder in einem räumlichen und funktionellen Naheverhältnis zum Einkaufszentrum vorgesehen sind.

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

(7) Parteistellung im Bewilligungsverfahren haben die Burgenländische Landesumweltanwaltschaft gemäß § 3 des Gesetzes über die Burgenländische Landesumweltanwaltschaft - Bgld. L-UAG, LGBl. Nr. 78/2002, und die Landesregierung. Die Landesregierung ist berechtigt, die Interessen der überörtlichen Raumordnung als subjektives Recht im Verfahren geltend zu machen, Rechtsmittel zu

ergreifen und Revision an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben. Davon wird eine allfällige Parteistellung der Landesregierung als Träger von Privatrechten nicht beeinträchtigt.

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

(9) Die Bewilligung erlischt, wenn

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

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

§ 38

Strafbestimmung

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

1. entgegen § 37 Abs. 4 ein Einkaufszentrum ohne Bewilligung errichtet, wesentlich erweitert, wesentlich ändert oder ein bestehendes Gebäude als Einkaufszentrum verwendet und diesen rechtswidrigen Zustand aufrecht erhält,
2. die in der Bewilligung gemäß § 37 Abs. 5 vorgeschriebenen Auflagen nicht erfüllt oder sonst von der Bewilligung abweicht und diesen rechtswidrigen Zustand aufrecht erhält;
3. als Inhaberin oder Inhaber eines Betriebes, der in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG, ABl. Nr. L 197 vom 24.07.2012 S. 1, fällt, der zuständigen Behörde Informationen zu den vom Betrieb ausgehenden Risiken, die die Behörde gemäß § 33 Abs. 3 Z 4 verlangt, nicht innerhalb der gesetzten Frist vorlegt.

§ 39

Verkehrsflächen

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

§ 40

Grünflächen

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

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

(3) Im Flächenwidmungsplan sind weiters gesondert auszuweisen:

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

Von dieser gesonderten Ausweispflicht sind geringfügige Bauvorhaben ausgenommen, denen keine baupolizeilichen Interessen gemäß § 3 Bgld. BauG entgegenstehen.

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

§ 40a

Gesondert zu kennzeichnendes Aufschließungsgebiet für Grünland

(1) Grünflächen gemäß § 40 Abs. 2 und 3, deren uneingeschränkter widmungsgemäßer Verwendung zur Zeit der Planerstellung öffentliche Interessen entgegenstehen, können als gesondert zu kennzeichnendes Aufschließungsgebiet gewidmet werden, wenn durch Ergreifung bestimmter Maßnahmen die uneingeschränkte Eignung für die widmungsgemäße Nutzung hergestellt werden kann. Diese Eignung liegt insbesondere nicht vor:

1. bei einer Gefährdung durch Hangwasser (pluviales Hochwasser),
2. bei einer Gefährdung durch Hangrutschung,
3. bei einer Gefährdung des Landschafts- und Ortsbildes, die durch Festlegung von Bebauungsbestimmungen ausgeräumt werden kann sowie
4. bei nicht dem Stand der Technik entsprechenden siedlungswasserwirtschaftlichen Anlagen (Wasserversorgung und Abwasserentsorgung).

(2) Als Maßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

1. die Erstellung eines Hangwasserkonzeptes für durch Hangwasser gefährdete Gebiete,
2. die Erstellung eines Hangsicherungskonzeptes für durch Hangrutschung gefährdete Gebiete,
3. die Erlassung von Bebauungsbestimmungen für Gebiete, bei denen eine Gefährdung des Landschafts- und Ortsbildes besteht sowie
4. die Erstellung eines Maßnahmenkonzeptes für die relevanten Bereiche der Siedlungswasserwirtschaft.

(3) Die Maßnahmen zur Herstellung einer uneingeschränkten Eignung für die widmungsgemäße Nutzung gemäß Abs. 2 sind in der Verordnung gemäß § 31 Abs. 3 rechtsverbindlich als Voraussetzung für eine Freigabe des Grünlandes unter sinngemäßer Anwendung von § 45 Abs. 2 festzulegen.

(4) Der Gemeinderat hat unter sinngemäßer Anwendung von § 45 Abs. 2 durch Verordnung festzustellen, dass die Maßnahmen, welche eine uneingeschränkte Eignung für die widmungsgemäße Nutzung herbeiführen, vollständig umgesetzt worden sind.

§ 41

Vorbehaltsflächen

- (1) Im Flächenwidmungsplan können zur Sicherung der allgemeinen Interessen der Bevölkerung
 1. für Maßnahmen im Sinne des § 3 Abs. 1,
 2. für Verkehrsflächen sowie
 3. für die Errichtung von öffentlichen Bauten und sonstigen standortbedingten Einrichtungen und Anlagen, wie Amtshäuser, Kirchen, Schulen, Kindergärten und dgl.

Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden.

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

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

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

§ 42

Auflageverfahren

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

Homepage der Gemeinde bekannt zu geben. Gleichzeitig ist das Amt der Burgenländischen Landesregierung von der beabsichtigten Aufstellung eines Flächenwidmungsplanes in Kenntnis zu setzen.

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

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

1. die Kundmachung samt der in Abs. 2 genannten Unterlagen spätestens am ersten Tag der Auflage dem Amt der Burgenländischen Landesregierung übermittelt werden und
2. eine Erklärung von einem gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz 2019 - ZTG 2019, BGBl. I Nr. 29/2019, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 32/2020, Befugten des einschlägigen Fachbereiches angeschlossen ist, in der dieser mit seiner Unterschrift bestätigt, dass folgende Kriterien, welche zu einer Versagung der Genehmigung des Flächenwidmungsplanes gemäß Abs. 9 führen können, sorgfältig und ordnungsgemäß überprüft wurden:
 - a) Vorliegen von Widersprüchen zu den Bestimmungen dieses Gesetzes, dem Landesraumordnungsplan, einem Entwicklungsprogramm oder dem Örtlichen Entwicklungskonzept,
 - b) Verletzung von überörtlichen Interessen, insbesondere solche des Umweltschutzes und des Schutzes des Landschafts- und Ortsbildes,
 - c) Verhinderung oder Beeinträchtigung einer im überörtlichen Interesse liegenden Entwicklung der Gemeinde oder ihrer Nachbargemeinde.

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

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

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

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

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

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

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

4. einen von der Gemeinde zu bestreitenden finanziellen Aufwand erfordern würde, wodurch die Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung des Haushaltsgleichgewichtes verhindert oder die ordnungsgemäße Erfüllung der der Gemeinde gesetzmäßig obliegenden Aufgaben oder ihrer privatrechtlichen Verpflichtungen gefährdet würden oder
5. ausschließlich zu Zwecken erfolgt, die der nachträglichen Schaffung der raumplanungsrechtlichen Grundlagen nicht konsensgemäß errichteter Maßnahmen oder für Maßnahmen, deren Genehmigungen ohne Vorliegen der entsprechenden Flächenwidmung erteilt wurde, dient.

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

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

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

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

§ 43

Änderungsvoraussetzungen

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

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

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

(4) Die Änderung des Flächenwidmungsplanes kann bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 44 Abs. 1 im Vereinfachten Verfahren erfolgen. Liegen die Voraussetzungen nicht vor, gelten für das Verfahren § 42 Abs. 2 bis 10. Das Amt der Burgenländischen Landesregierung ist von der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes unverzüglich, jedenfalls aber vor dem der Auflage vorausgehenden Gemeinderatsbeschluss unter Bekanntgabe der Änderungsgründe, in Kenntnis zu setzen.

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

§ 44

Vereinfachtes Verfahren

(1) Der Gemeinderat kann im Vereinfachten Verfahren folgende Widmungsänderungen vornehmen, sofern 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 gem. § 39, sofern Beeinträchtigungen der Nachbarinnen und Nachbarn nicht zu befürchten sind;
8. Widmungen von Verkehrsflächen gem. § 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 und Eintragungen oder Aktualisierungen von Kenntlichmachungen gemäß § 32 erfolgen.

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

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

(5) Die Stellungnahmen gemäß Abs. 3 und 4 sind bei der Beschlussfassung des Gemeinderates in die Beratungen einzubeziehen.

(6) Der vom Gemeinderat beschlossene Flächenwidmungsplan und die erforderlichen Erläuterungen sind sodann in zweifacher Ausfertigung der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen. Diesen Unterlagen sind die eingelangten Erinnerungen anzuschließen.

(7) Im Falle von Widmungsänderungen gemäß Abs. 1 Z 1, 2, 4, 6 und 7 ist die Gemeinde unverzüglich nach Vorlage zur Genehmigung zu informieren, falls die Unterlagen nicht ausreichend oder nicht vollständig sind. Es ist gegebenenfalls mitzuteilen, welche Unterlagen nachzureichen sind. Werden der Gemeinde nicht innerhalb von vier Wochen nach vollständiger Vorlage der Unterlagen zur Genehmigung beim Amt der Landesregierung Bedenken mitgeteilt, die einen Versagungsgrund gem. § 42 Abs. 9 Z 1 darstellen könnten, so gilt die Genehmigung der Landesregierung mit Ablauf dieser Frist als erteilt. Das Wirksamwerden der Widmungsänderungen ist unverzüglich im Landesamtsblatt für das Burgenland kundzumachen. Für die Kundmachung des Flächenwidmungsplanes ist § 42 Abs. 12 anzuwenden.

(8) Im Falle von Widmungsänderungen gemäß Abs. 1 Z 2 ist Abs. 7 nur für Widmungsflächen mit einem Ausmaß bis jeweils maximal 1.500 m² anzuwenden. Im Falle von Widmungsänderungen gemäß Abs. 1 Z 2, sofern die jeweilige Widmungsfläche mehr als 1.500 m² beträgt, ist für das weitere Verfahren mit Ausnahme der Anhörung des Raumplanungsbeirates § 42 Abs. 7 bis 13 anzuwenden.

(9) Im Falle von Widmungsänderungen gemäß Abs. 1 Z 3, 5 und 8 ist für das weitere Verfahren mit Ausnahme der Anhörung des Raumplanungsbeirates § 42 Abs. 7 bis 13 anzuwenden.

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

§ 45

Wirkung des Flächenwidmungsplanes

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

(2) In Aufschließungsgebieten (§ 33 Abs. 2 §§ 33a und 40a) sind Bewilligungen nach Abs. 1 erst zulässig, wenn der Gemeinderat durch Verordnung feststellt, dass die Erschließung durch Straßen und Versorgungsleitungen gesichert ist.

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

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

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

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

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

(7) Genehmigungen zur Wiedererrichtung von Bauwerken, die sich nicht auf einer dafür erforderlichen Flächenwidmung befunden haben, aber ursprünglich rechtmäßig errichtet und durch Einwirkung von höherer Gewalt untergegangen sind, können in unveränderter Größe, Form, Ausgestaltung sowie mit demselben Verwendungszweck unabhängig von der aktuellen Flächenwidmung erteilt werden.

§ 46

Bebauungsplan und Teilbebauungsplan

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

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

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

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

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

§ 47

Inhalt des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes)

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

1. der Verlauf und die Breite (Regelprofile) der Verkehrsflächen;
2. Straßenfluchtlinien, das sind die Grenzlinien zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den übrigen Grundstücken;

3. die Baulinien, das sind die für jeden Bauplatz festzulegenden Grenzl原因en, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen;
 4. die Bebauungsweisen, das heißt die Anordnung der Gebäude zu den Grenzen des Bauplatzes;
 5. die maximalen Gebäudehöhen (Geschoßanzahl);
 6. allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude;
 7. die bauliche Ausnutzung der Bauplätze.
- (2) Im Bebauungsplan (Teilbepauungsplan) können weiters festgelegt werden:
1. Baulinien, an die bei Bebauung des Bauplatzes angebaut werden muss (zwingende Baulinien);
 2. die Darstellung der innerhalb des Baulandes gelegenen Grünflächen, zB für Kleinkinder- und Kinderspielplätze, Sitzplätze und dgl.;
 3. die Lage der Versorgungsleitungen und der Kanalisationsanlagen;
 4. die Zahl, Lage und Ausgestaltung der Grundstückseinfahrten;
 5. die Zahl, Lage, Art und Gestaltung von privaten Abstellanlagen;
 6. die Ausmaße der Bauplätze einschließlich Zahl der darauf zulässigen Wohneinheiten;
 7. die Errichtung und Gestaltung von Einfriedungen, Werbemaßnahmen und sonstigen, nicht mit einem Haupt- oder Nebengebäude in Verbindung stehenden Maßnahmen und Bauwerken;
 8. besondere Bestimmungen über Firstrichtung, Dachneigung und dgl.
- (3) Bei der Festsetzung der Baulinien ist darauf zu achten, dass bei Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen die Sichtverhältnisse für Verkehrsteilnehmer durch Bauwerke möglichst wenig beeinträchtigt werden.

§ 48

Verfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 49

Änderung und Aufhebung des Bebauungsplanes (Teilbaugebungsplanes)

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

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

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

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

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

§ 50

Bebauungsrichtlinien

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

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

(3) Die Bebauungsrichtlinien haben zu beinhalten:

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

(3a) Das Amt der Landesregierung ist von der beabsichtigten Erstellung einer Bebauungsrichtlinie unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

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

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

§ 51

Wirkung des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) und der Bebauungsrichtlinien

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

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

§ 52

Befristete Bausperre

(1) Wurde die Absicht der Aufstellung eines Flächenwidmungsplanes, eines Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) oder einer Bebauungsrichtlinie ortsüblich kundgemacht oder die beabsichtigte Änderung eines Flächenwidmungsplanes, eines Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) oder einer Bebauungsrichtlinie dem Amt der Burgenländischen Landesregierung zur Kenntnis gebracht, so hat der Gemeinderat, wenn dies zur Sicherung der späteren Durchführung des aufzustellenden Planes notwendig ist, für das Gemeindegebiet oder für Teile desselben durch Verordnung eine Bausperre zu erlassen. Diese Verordnung ist von der Bürgermeisterin oder vom Bürgermeister nach den Bestimmungen des § 82 der Bgld. GemO 2003 bzw. des § 80 des EisStR 2003 bzw. des § 79 des Ruster StR 2003 kundzumachen und tritt nach Ablauf des Tages ihrer Kundmachung in Kraft.

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

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

§ 53

Entschädigung

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

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

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

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

§ 53a

Photovoltaikanlagen

(1) Anlagen zur Gewinnung von Elektrizität durch Sonnenenergie (Photovoltaikanlagen) sind vorrangig auf Dächern oder gebäudeintegriert zu errichten.

(2) Wenn die Errichtung einer Photovoltaikanlage gemäß Abs. 1 nicht möglich ist, ist bei Erfüllung aller sonstigen gesetzlichen Vorgaben die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf einer geeigneten Freifläche zulässig, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Die Photovoltaikanlage dient vorrangig der Deckung des Eigenbedarfs des zugehörigen Gebäudes.
2. Die Photovoltaikanlage wird auf der Widmungsfläche des zugehörigen Gebäudes oder auf der dem Gebäude zuordenbaren Widmungsfläche „Grünfläche-Hausgärten“ errichtet, wobei die zulässigen Widmungsflächen für die zugehörigen Gebäude auf die Widmungskategorien gemäß § 33 Abs. 3 Z 1 bis 6 und 9 eingeschränkt sind.
3. Die Modulfläche der Photovoltaikanlage beträgt höchstens 35 m². Auf Betriebs- und Industriegebietsflächen ist die Modulfläche auf 100 m² beschränkt.

(3) Die Errichtung von Photovoltaikanlagen, welche die Flächenbegrenzungen des Abs. 2 Z 3 übersteigen, ist nur in Eignungszonen zulässig, die von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen sind. Dabei ist auf aus raumplanungsfachlicher Sicht zu bestimmende Ausschluss- und Konfliktkriterien, meteorologische Gegebenheiten und die Möglichkeiten aktueller sowie künftiger Netzeinspeisung Bedacht zu nehmen. Wichtige energiewirtschaftliche Interessen können das Ziel der Vermeidung nachteiliger Beeinflussungen des Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 2 Z 4) überwiegen. Vorliegende Konzepte für eine qualifizierte Nutzung der betroffenen Flächen sind besonders zu berücksichtigen. Eine qualifizierte Nutzung besteht für Anlagen, die

1. von einer Bürgerenergiegemeinschaft oder einer Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft betrieben werden,
2. eine Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der Energieproduktion oder der Finanzierung einer Photovoltaikanlage vorsehen,
3. eine landwirtschaftliche Nutzung weiterhin ermöglichen,
4. eine kombinierte Netznutzung mit Windkraftanlagen vorsehen,
5. die Netzeinspeisung mit Energiespeicherung kombinieren oder
6. die Eigenversorgung von Betriebsstätten im Burgenland (Direktleitung) sicherstellen.

Die Verordnung besteht aus dem Wortlaut und der planlichen Darstellung. Ist vor Erlassung einer Verordnung eine Strategische Umweltprüfung durchzuführen (§ 16 Abs. 1 bis 3), ist der Entwurf für die Dauer von vier Wochen zur Stellungnahme aufzulegen.

(4) Die Eignungszone ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. In der Eignungszone ist die Ausweisung von Grünflächen nicht landwirtschaftlicher Nutzung gemäß § 40 Abs. 2 für Photovoltaikanlagen zulässig. Photovoltaikanlagen, welche die Flächenbegrenzungen des Abs. 2 Z 3 übersteigen, sind nur auf Flächen mit dieser Widmung zulässig.

(5) Die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen, für die im Flächenwidmungsplan eine gesonderte Ausweisung im Sinne des Abs. 4 besteht, stellt ein vorrangiges öffentliches Interesse dar.

§ 53b

Windkraft- und Photovoltaikabgabe

(1) Als Ausgleich für die durch Photovoltaikanlagen gemäß § 53a Abs. 3 und durch Windkraftanlagen bewirkte Belastung des Landschaftsbildes erhebt das Land Abgaben.

(2) Die Photovoltaikabgabe und die Windkraftabgabe sind gemeinschaftliche Landesabgaben gemäß § 6 Abs. 1 Z 4 lit. a Finanz-Verfassungsgesetz 1948. Sie fallen zu 50% dem Land und zu 50% jener Gemeinde zu, in deren Gemeindegebiet die Anlage errichtet wurde. Das Land hat den Gemeinden die Ertragsanteile bis 15. April des Folgejahres zu überweisen.

(3) Zur Entrichtung der Abgabe ist die Inhaberin oder der Inhaber der Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb der Anlage gemäß dem Burgenländischen Elektrizitätswesengesetz 2006 - Bgl. ElWG 2006, LGBl. Nr. 59/2006, und in Fällen, in denen eine solche Genehmigung nicht erforderlich ist, die Inhaberin oder der Inhaber der Baubewilligung verpflichtet. Ein Inhaberwechsel ist der Abgabenbehörde anzuzeigen. Bis zum Einlangen dieser Anzeige bleibt die frühere Inhaberin oder der frühere Inhaber Abgabenschuldnerin oder Abgabenschuldner.

(4) Der Abgabeananspruch entsteht mit der Fertigstellung der Anlage und endet mit deren Abbruch. Die erstmalige Abgabe wird drei Monate nach Ablauf des Monats der Fertigstellung, jede weitere zum 30. Juni eines jeden Jahres fällig. Die Inhaberin oder der Inhaber der Bewilligung hat die Abgabe spätestens am Fälligkeitstag an das Land zu entrichten. Die Einhebung und zwangsweise Einbringung und die übrigen Aufgaben der Abgabenbehörde obliegen dem Amt der Landesregierung als Abgabenbehörde.

(5) Die Landesregierung hat die Höhe der Abgaben unter Bedachtnahme auf die Flächengröße der Photovoltaikanlagen und die Höhe und Leistung der Windkraftanlagen durch Verordnung festzusetzen. In dieser Verordnung kann für Photovoltaikanlagen maximal eine jährliche Abgabe in Höhe von 700,00 Euro pro Hektar beanspruchter Fläche und für Windkraftanlagen maximal eine jährliche Abgabe in Höhe von 3.000,00 Euro pro Megawatt vorgesehen werden.

III. Abschnitt

Bestimmungen über die Vollziehung des Gesetzes

§ 54

Eigener Wirkungsbereich der Gemeinden, Aufsichtsbehörde

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

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

§ 55

Behörden für Einkaufszentren

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

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

§ 56

Übergangsbestimmungen

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

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

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

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

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

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

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

(8) Für das bei Inkrafttreten der Novelle LGBl. Nr. 27/2021 gewidmete, aber noch nicht bebaute Bauland gilt § 24 Abs. 2 in der Fassung dieser Novelle mit der Maßgabe, dass binnen drei Jahren ab diesem Zeitpunkt geeignete Maßnahmen zur Mobilisierung zu treffen sind. Die nachträgliche Festlegung einer Befristung gemäß § 24 Abs. 3 ist zulässig.

(9) § 53b gilt nicht für Anlagen, deren Errichtung vor Inkrafttreten der Novelle LGBl. Nr. 95/2021 rechtskräftig genehmigt wurde oder zu diesem Zeitpunkt Gegenstand eines anhängigen Bewilligungsverfahrens war. Vereinbarungen über Zahlungen an Gemeinden, die einen gleichartigen wirtschaftlichen Effekt haben wie die Abgabe nach § 53b, sind unzulässig. Vereinbarungen betreffend Anlagen, die nach dem ersten Satz von der Anwendung des § 53b ausgenommen sind, bleiben unberührt.

(10) § 24c ist auf Verträge anzuwenden, die ab dem 1. Jänner 1997 abgeschlossen wurden.

§ 57

Umsetzungshinweise

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

1. Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkung bestimmter Pläne und Programme, ABl. Nr. L 197 vom 21.07.2001 S. 30;
2. Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm, ABl. Nr. L 189 vom 18.07.2002 S. 12, in der Fassung der Richtlinie (EU) 2020/367 zur Änderung des Anhangs III der Richtlinie 2002/49/EG im Hinblick auf die Festlegung von Methoden zur Bewertung der gesundheitsschädlichen Auswirkungen von Umgebungslärm, ABl. Nr. L 67 vom 05.03.2020 S. 132;
3. Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG, ABl. Nr. L 197 vom 24.07.2012 S. 1.
4. Richtlinie (EU) 2018/2001 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen, ABl. Nr. L 328 vom 21.12.2018 S. 82.

§ 58

Informationsverfahren

Dieses Gesetz wurde unter Einhaltung der Bestimmungen der Richtlinie 2015/1535/EU über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft, ABl. Nr. L 241 vom 17.09.2015 S. 1, der Kommission und der Bestimmungen der Richtlinie 2006/123/EG über Dienstleistungen im Binnenmarkt, ABl. Nr. L 376 vom 27.12.2006 S. 36 des Europäischen Parlaments und des Rates notifiziert (Notifikationsnummer 2019/116/A).

§ 59

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- (1) Dieses Gesetz tritt mit 1. August 2019 in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt das Burgenländische Raumplanungsgesetz - Bgld. RPG, LGBl. Nr. 18/1969, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 44/2015, außer Kraft.
- (3) § 10 Abs. 1 in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 25/2020 tritt mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2020 außer Kraft.
- (4) Das Inhaltsverzeichnis, § 1 Abs. 2 Z 14, § 10 Abs. 1, §§ 24, 24a, 24b, 29 Abs. 3 Z 2, § 30 Abs. 5, § 31 Abs. 2, § 32 Abs. 6, § 33 Abs. 3 Z 4, § 33 Abs. 5, 6 und 7, §§ 33a, 38 Z 3, § 40 Abs. 3, §§ 40a, 42 Abs. 3 Z 2, § 45 Abs. 2, 4, und 7, § 50 Abs. 3a, § 52 Abs. 1, §§ 53a, 53b, 56 Abs. 8 und 9 und § 57 Z 2 in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 27/2021 treten mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.