



Amt der Bgld. Landesregierung, Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt

Bundeskanzleramt  
Ballhausplatz 2  
**1010 Wien**

Eisenstadt, am 06.03.2023  
Sachb.: Mag.<sup>a</sup> Daniela Landl  
Tel.: +43 57 600-2454  
Fax: +43 57 600-61884  
E-Mail: [post.vdl@bgld.gv.at](mailto:post.vdl@bgld.gv.at)

**Zahl: VDL/L.L116-10016-52-2023**

**Betreff: Gesetzesbeschluss des Burgenländischen Landtages vom 2. März 2023  
betreffend ein Gesetz, mit dem das Burgenländische Raumplanungsgesetz 2019  
geändert wird; Verfahren nach § 9 F-VG 1948**

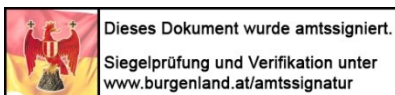
Der Burgenländische Landtag hat am 2. März 2023 den beiliegenden Gesetzesbeschluss betreffend ein Gesetz, mit dem das Burgenländische Raumplanungsgesetz 2019 geändert wird gefasst.

Es wird gemäß § 9 F-VG 1948 um die Zustimmung der Bundesregierung ersucht.

Mit freundlichen Grüßen!

Für den Landeshauptmann:  
Der Abteilungsvorstand:

Dr. Florian Philipitsch, LL.M.



Amt der Burgenländischen Landesregierung • A-7000 Eisenstadt • Europaplatz 1  
Telefon +43 57 600-0 • Fax +43 2682 61884 • E-Mail [anbringen@bgld.gv.at](mailto:anbringen@bgld.gv.at)  
[www.burgenland.at](http://www.burgenland.at) • Datenschutz <https://www.burgenland.at/datenschutz>

## **Gesetz vom 02. März 2023, mit dem das Burgenländische Raumplanungsgesetz 2019 geändert wird**

Der Landtag hat beschlossen:

Das Burgenländische Raumplanungsgesetz 2019 - Bgld. RPG 2019, LGBl. Nr. 49/2019, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 90/2022, wird wie folgt geändert:

1. *Im Inhaltsverzeichnis lautet der Eintrag zu § 37:*

„§ 37 Einkaufszentren und Supermärkte“

2. *Im Inhaltsverzeichnis wird nach dem Eintrag zu § 47 folgender Eintrag eingefügt:*

„§ 47a Inhalt des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) für Grünflächen“

3. *Dem § 23 wird folgender Abs. 3 angefügt:*

„(3) Gemeinden können die Landesregierung um operative Unterstützung bei der Erarbeitung von Maßnahmen der örtlichen Raumplanung - insbesondere bei der Erarbeitung von Örtlichen Entwicklungskonzepten - ersuchen (Amtshilfe). Der Umfang der Unterstützung ist vorab in einer gemeinsamen Niederschrift festzuhalten. Die Landesregierung kann die Kosten dieser operativen Unterstützung von den der betroffenen Gemeinde zustehenden Ertragsanteilen an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben einbehalten. Details zu den einzubehaltenden Beträgen sind in der gemeinsamen Niederschrift festzuhalten.“

4. *§ 24 Abs. 3 dritter Satz lautet:*

„Sofern damit nicht den Zielsetzungen dieses Gesetzes widersprochen wird, hat die Gemeinde für Grundstücke, die bei Ablauf der Frist keine in Art und Umfang dem Zweck der Widmung entsprechende Bebauung oder eine mit einer Bebauung in funktionellem Zusammenhang stehenden Nutzung aufweisen, innerhalb eines Jahres die Widmung zu ändern, wobei ein allfälliger Entschädigungsanspruch gemäß § 53 nicht entsteht.“

5. *Dem § 24 Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:*

„Die Löschung von Befristungen ist erst zulässig, wenn eine in Art und Umfang dem Zweck der Widmung entsprechende Bebauung gegeben ist.“

6. *In § 24a Abs. 2 Z 9 lit. a und lit. b wird jeweils die Wortfolge „30. Lebensjahr“ durch die Wortfolge „45. Lebensjahr“ ersetzt.*

7. *§ 24a Abs. 3 lautet:*

„(3) Als unbebaut im Sinne der Baulandmobilisierungsabgabe gelten Grundstücke oder Baulandgrundstücke, die nicht widmungskonform genutzt werden oder nicht widmungskonform bebaut sind. Als bebaut gelten Grundstücke oder Baulandgrundstücke, die widmungskonform genutzt werden, widmungskonform bebaut sind oder bei denen bereits mit einer widmungskonformen Bebauung begonnen wurde (Bauvorhabensmeldung).“

8. *In § 24a Abs. 4 wird die Wortfolge „sowie das Land und Unternehmen mit einer direkten oder indirekten Beteiligung des Landes oder einer Mehrheitsbeteiligung von Gemeinden“ durch die Wortfolge „, das Land, der Bund sowie alle sonstigen Körperschaften öffentlichen Rechts und Unternehmen mit einer direkten oder indirekten Beteiligung des Landes, des Bundes oder einer Mehrheitsbeteiligung von Gemeinden“ ersetzt.*

9. *In § 24a Abs. 11 wird nach der Wortfolge „für Zwecke der aktiven Bodenpolitik“ die Wortfolge „, zur Abfederung der erhöhten Energiekosten“ eingefügt.*

10. *Dem § 24a werden folgende Abs. 12 bis 14 angefügt:*

„(12) Grundstücke sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grundsteuernkataster oder im Grenzkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet sind. Baulandgrundstücke sind Grundstücke oder Teile davon (Widmungsflächen), die im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen sind und folgende Kriterien aufweisen:

1. Mindestbreite des Grundstücks und der Widmungsfläche von 9 m, es sei denn die offene Bebauungsweise gemäß § 5 Abs. 1 Bgld. BauG ist die einzig zulässige Bebauungsweise, so gilt eine Mindestbreite des Grundstücks und der Widmungsfläche von 15 m;
2. Mindesttiefe des Grundstücks und der Widmungsfläche von 12 m;
3. Mindestgröße des Grundstücks und der Widmungsfläche von 300 m<sup>2</sup>;
4. Verkehrliche Erschließung.

(13) Unbebaute Baulandgrundstücke, die unmittelbar an bebaute Grundstücke angrenzen, mit diesem gemeinsam genutzt werden und dieselben Eigentumsverhältnisse aufweisen, bilden in Bezug auf die Baulandmobilisierungsabgabe eine Einheit und gelten daher als ein Baulandgrundstück im Sinne des Gesetzes. Eine gemeinsame Nutzung liegt vor:

1. bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben oder anderen Betriebsstätten und unbebauten Lagerflächen sowie sonstigen betriebsnotwendigen Flächen, die für die Führung des Betriebs erforderlich sind und
2. bei Wohnhäusern und Flächen, die als Garten für das zugehörige Wohngebäude genutzt werden und gemeinsam gepflegt werden, wenn keine Trennung durch Zäune oder Einfriedungen gegeben ist.

(14) Ebenso bilden unmittelbar angrenzende unbebaute Grundstücke oder Teile von Grundstücken (Widmungsflächen), die im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen sind, und dieselben Eigentumsverhältnisse aufweisen eine Einheit und gelten daher als ein Baulandgrundstück im Sinne des Gesetzes, sofern für diese Einheit die Kriterien des Abs. 12 Z 1 bis 4 erfüllt sind.“

*11. Dem § 24b Abs. 5 wird folgender Satz angefügt:*

„Die entsprechende Verordnung kann auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden.“

*12 § 33 Abs. 3 Z 2 lautet:*

- „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 sowie die für Gebäude, die der sozialen Infrastruktur dienen, bestimmt sind. Weiters sind Gebäude zulässig, die den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung dienen (Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen, Gebäude für gewerbliche Kleinbetriebe, Gebäude für den Tourismus, öffentliche Gebäude usw.) und sich dem Charakter eines Dorfes anpassen.“

*13. § 33 Abs. 3 Z 9 lit. a lautet:*

„a) Einrichtungen, die dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bevölkerung, zu decken und“

*14. § 33 Abs. 4 entfällt.*

*15. § 33a lautet:*

### „§ 33a

#### **Gesondert zu kennzeichnendes Aufschließungsgebiet**

(1) Innerhalb des Baulandes können Flächen, die sich beispielsweise auf Grund von natürlichen Voraussetzungen oder öffentlichen Interessen nicht unmittelbar für eine Bebauung eignen, als gesondert zu kennzeichnendes Aufschließungsgebiet gewidmet werden, wenn durch Ergreifung und Umsetzung bestimmter Maßnahmen die uneingeschränkte Baulandeignung sichergestellt werden kann. Der uneingeschränkten Baulandeignung können insbesondere entgegenstehen:

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

(2) Als Maßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

1. die Hangwasserfreimachung,
2. die Hangsicherung,

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 Umsetzung der in Abs. 2 angeführten Maßnahmen zur Sicherstellung der uneingeschränkten Baulanddeignung ist 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 Baulanddeignung sicherstellen, vollständig umgesetzt worden sind.“

16. § 37 lautet:

### „§ 37

#### **Einkaufszentren und Supermärkte**

(1) Bei der Errichtung, wesentlichen Erweiterung oder wesentlichen Änderung von Einkaufszentren und Supermärkten sind folgende Ziele zu beachten:

1. eine flächendeckende Nahversorgung der Bevölkerung ist sicherzustellen. Die Verteilung der Standorte für Einkaufszentren und Supermärkte soll für die Bevölkerung eine möglichst einfache und rasche Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen, insbesondere auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß und/oder mit dem Fahrrad gewährleisten;
2. gewachsene Ortskerne sollen in ihrer Zentrumsfunktion gestärkt werden, insbesondere in ihrer Funktion als Standorte für den Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs. Lokale und regionale Arbeitsplätze sollen gesichert werden;
3. bei der Errichtung, wesentlichen Erweiterung oder wesentlichen Änderung von Einkaufszentren und Supermärkten ist die Flächeninanspruchnahme so gering wie möglich zu halten;
4. Einkaufszentren und Supermärkte sind so zu gestalten, dass sie den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung entsprechen.

(2) Supermärkte sind Handelsbetriebe für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von 80 m<sup>2</sup> bis zu 500 m<sup>2</sup>. 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 500 m<sup>2</sup>, Güter verschiedener Warengruppen oder
2. ab 500 m<sup>2</sup>, Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfes

angeboten werden.

(3) Zur Verkaufsfläche gehören alle Flächen, die für die Kunden bestimmt und zugänglich sind und der Präsentation von Waren dienen, ausgenommen sind beispielsweise Stiegenhäuser, Gänge, Hausflure, Sanitär-, Sozial- und Lagerräume und Technikräume. Mehrere Gebäude oder Gebäudeteile, einschließlich damit im Zusammenhang stehender sonstiger Anlagen, gelten als ein Einkaufszentrum nach Abs. 2, wenn sie in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und

1. eine bauliche, funktionale oder organisatorische Einheit bilden oder
2. in wirtschaftlicher oder organisatorischer Hinsicht die Wirkung eines nach einem Gesamtkonzept betriebenen Einkaufszentrums haben.

(4) Die Errichtung, wesentliche Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren gemäß Abs. 2 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 oder
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 § 13 festzulegen.

(5) Die Errichtung, wesentliche Erweiterung oder wesentliche Änderung von Supermärkten und Einkaufszentren gemäß Abs. 2 Z 2 ist nur zulässig, wenn sich diese in Ortskernlage einer Gemeinde

befinden. Eine Ortskernlage besteht, wenn in einem verordneten Örtlichen Entwicklungskonzept gemäß § 26 ein Ortskern nach dem Stand der Technik abgegrenzt worden ist. Verfügt eine Gemeinde nicht über eine Ortskernabgrenzung in ihrem örtlichen Entwicklungskonzept gemäß § 26, so ist eine Ortskernlage gegeben, wenn der Standort alle folgenden Kriterien erfüllt:

1. der Standort ist an vier Seiten von ortskernrelevanten Baulandwidmungen (BW, BD, BG, BM, BfW) umgeben,
2. an mindestens drei Seiten der umgebenden ortskernrelevanten Baulandwidmungen besteht ein Hauptgebäude,
3. in max. 500 m Entfernung (Abstand von Grundgrenze zu Grundgrenze) befinden sich mindestens drei der folgenden zentrumsbildenden Einrichtungen: Gemeindeamt, Kirche, Schule, Kindergarten, Gastronomiebetrieb, Arzt,
4. die bestehenden Raumstrukturen im Nahbereich des Standortes bilden hinsichtlich Bebauungsform, Dichte und Nutzungsmischung ein charakteristisches Ortszentrum aus.

Der Nachweis, dass die Kriterien erfüllt sind, ist vom Projektwerber im Zuge des Bewilligungsverfahrens vorzulegen.

(6) Eine wesentliche Erweiterung oder wesentliche Änderung eines bestehenden Supermarkts außerhalb der Ortskernlage gemäß Abs. 5 ist ausnahmsweise zulässig, wenn gleichzeitig ein Supermarkt in Ortskernlage in derselben oder einer anderen Gemeinde errichtet oder ein bestehendes Gebäude der Verwendung als Supermarkt zugeführt wird. Die Verkaufsfläche des bestehenden Supermarkts kann um die Fläche des zusätzlich betriebenen Supermarkts, jedoch maximal um 300 m<sup>2</sup>, erweitert werden. Der Betrieb des zusätzlich betriebenen Supermarktes ist langfristig sicherzustellen.

(7) Die Errichtung, wesentliche Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und Supermärkten ist nur unter Einhaltung der folgenden Kriterien zulässig:

1. Bei Neubauten oder Umbauten mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche, sind mindestens zwei oberirdische Geschoße zu errichten.
2. Bei der Verkehrsorganisation und der Parkplatzgestaltung ist auf Klimaschutz und Klimawandelanpassung Rücksicht zu nehmen. Dies umfasst:
  - a) die Oberflächengestaltung (insbesondere der Parkplätze) ist mit einer maximal möglichen Versickerungsleistung auszuführen. Nicht befahr- oder begehbar Flächen sind zu begrünen;
  - b) je fünf Parkplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten;
  - c) die Zahl der oberirdischen Stellplätze ist mit maximal einem Stellplatz je 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen;
  - d) zehn Prozent der Stellplätze für PKW und Fahrräder, jedoch jeweils mindestens zwei, sind als E-Ladestellen auszuführen;
  - e) Parkplätze sind so auszugestalten, dass Fußgeher und Radfahrer gegenüber dem Pkw-Verkehr Vorrang haben;
  - f) der Standort ist an das bestehende Fuß- und Radwegenetz anzubinden;
  - g) in Eingangsnähe sind für je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mindestens zwei überdachte diebstahlsichere Stellplätze für Fahrräder zu errichten.
3. Dachflächen sind mit PV-Anlagen auszustatten. Dachflächen sowie Teile von Dachflächen, auf denen dies nicht möglich ist, sind zu begrünen. Ausgenommen sind jene Flächen, bei denen dies technisch bedingt nicht möglich ist.
4. Die Gebäude und Parkplatzflächen sind so auszugestalten, dass sie sich in das bestehende Ortsbild einfügen.
5. Im Sinne einer Mehrfachnutzung sind in Abstimmung mit der Standortgemeinde Parkplätze auch außerhalb der Geschäftszeiten nutzbar zu machen.
6. Neu errichtete Gebäude sind zumindest als Niedrigenergiegebäude auszuführen.

(8) Für neu errichtete Einkaufszentren ist im Falle der Aufgabe der Nutzung als Einkaufszentrum sicherzustellen, dass eine widmungsgemäße Nachnutzung erfolgt und im Falle fehlender Nachnutzung sämtliche Gebäude und versiegelte Freiflächen rückgebaut werden. Dazu ist bei der Bewilligung gemäß Abs. 10 ein Nachnutzungskonzept vorzulegen. Zur Sicherung des Rückbaus ist eine Bankgarantie zu hinterlegen. Der Standortgemeinde ist die Option eines Ankaufs zu marktüblichen Preisen der dann ungenutzten Grundstücke anzubieten.

(9) Für Supermärkte gemäß Abs. 2 mit einer Verkaufsfläche von 80 bis 300 m<sup>2</sup> kann von den Erfordernissen des Abs. 5 Z 3 hinsichtlich des Abstands von max. 500 m und des Vorliegens der drei

Einrichtungen in berücksichtigungswürdigen Einzelfällen abgesehen werden und sind die Regelungen des Abs. 7 Z 1 bis 4 nicht anzuwenden.

(10) Die Errichtung, wesentliche Erweiterung oder wesentliche Änderung von Supermärkten und Einkaufszentren sowie die Verwendung eines bestehenden Gebäudes als Supermarkt oder Einkaufszentrum im Sinne des Abs. 2 bedarf - unbeschadet der nach anderen gesetzlichen Vorschriften erforderlichen Bewilligungen - einer Bewilligung der Bezirksverwaltungsbehörde. Dem Ansuchen sind folgende Unterlagen in dreifacher Ausfertigung anzuschließen:

1. Einreichpläne (Lageplan mit Parkplatzgestaltung, Grundriss, Ansichten),
2. eine Projektbeschreibung samt Branchenmix,
3. ein Gestaltungskonzept betreffend die Außenanlagen,
4. eine Darstellung, wie die Gestaltungskriterien für Supermärkte und Einkaufszentren erfüllt werden und
5. der Nachweis der Ortskernlage gemäß Abs. 5.

Für Einkaufszentren ist zudem ein Nachnutzungskonzept gemäß Abs. 8 vorzulegen.

(11) Die Bewilligung gemäß Abs. 10 ist - erforderlichenfalls unter Vorschreibung von Auflagen oder Bedingungen - mit Bescheid zu erteilen, wenn

1. die für die Errichtung vorgesehenen Flächen für Einkaufszentren gemäß Abs. 2 Z 1 als Bauland-Geschäftsgebiet oder Bauland-Betriebsgebiet ausgewiesen sind und es sich um einen Standort im Sinne des Abs. 4 handelt,
2. die für die Errichtung vorgesehenen Flächen für Einkaufszentren gemäß Abs. 2 Z 2 als Bauland-Geschäftsgebiet, Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Dorfgebiet oder Bauland-gemischtes Bau-gebiet ausgewiesen sind und es sich um einen Standort in Ortskernlage im Sinne des Abs. 5 handelt,
3. eine geeignete Verkehrserschließung vorhanden ist und eine Überlastung der Verkehrsinfrastruktur vermieden wird,
4. 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 und die Kriterien gemäß Abs. 7 erfüllt werden,
5. überörtliche Interessen der Energieversorgung nicht beeinträchtigt werden,
6. sonstige Interessen der überörtlichen Raumplanung nicht beeinträchtigt werden,
7. das beantragte Einkaufszentrum gemäß Abs. 2 Z 2
  - a) in einem Ort liegt, der ein überregionales Zentrum mit einem Schwerpunktangebot an öffentlichen und privaten Dienst- und Versorgungsleistungen sowie Bildungs- und Kulturangeboten mit überörtlicher Reichweite bildet und die Verkaufsfläche für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfes nicht mehr als 1 300 m<sup>2</sup> beträgt,
  - b) in einem Ort liegt, der ein regionales Zentrum mit einem Schwerpunktangebot an öffentlichen und privaten Dienst- und Versorgungsleistungen sowie Bildungs- und Kulturangeboten mit überörtlicher Reichweite bildet oder, der über überdurchschnittlich gute Standortvoraussetzungen und -potentiale für zukunftsorientierte und qualifizierte Betriebsansiedlungen, Betriebserweiterungen und Betriebsverlagerungen mit überregionaler Bedeutung verfügt und die Verkaufsfläche für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfes nicht mehr als 1 100 m<sup>2</sup> beträgt,
  - c) in einem Ort liegt, der ein kleinregionales Zentrum mit einem Schwerpunktangebot an öffentlichen und privaten Dienst- und Versorgungsleistungen sowie Bildungs- und Kulturangeboten mit überörtlicher Reichweite bildet oder Orten gemäß Abs. 4 Z 3 und die Verkaufsfläche für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfes nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> beträgt.
8. beim beantragten Einkaufszentrum die Nachnutzung gemäß Abs. 8 sichergestellt ist.

(12) Parteistellung im Bewilligungsverfahren haben die Burgenländische Landesumweltanwaltschaft gemäß § 3 des Gesetzes über die Burgenländische Landesumweltanwaltschaft - Bgld. L-UAG, LGBl. Nr. 78/2002, in der jeweils geltenden Fassung, 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.

(13) Im Bewilligungsverfahren ist der Standortgemeinde durch Übermittlung der Einreichunterlagen gemäß Abs. 9 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.

(14) 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.“

*17. In § 38 wird in Z 1 das Zitat „§ 37 Abs. 4“ durch das Zitat „§ 37 Abs. 10“ und in Z 2 das Zitat „§ 37 Abs. 5“ durch das Zitat „§ 37 Abs. 11“ ersetzt.*

*18. § 40a lautet:*

#### **„§ 40a**

##### **Gesondert zu kennzeichnendes Aufschließungsgebiet für Grünland**

(1) Grünflächen gemäß § 40 Abs. 2 und 3, deren uneingeschränkter widmungsgemäßer Nutzung zur Zeit der Planerstellung öffentliche Interessen entgegenstehen, können als gesondert zu kennzeichnendes Aufschließungsgebiet gewidmet werden, wenn durch Ergreifung und Umsetzung bestimmter Maßnahmen die uneingeschränkte widmungsgemäße Nutzung sichergestellt werden kann. Der widmungsgemäßen Nutzung können insbesondere entgegenstehen:

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

(2) Als Maßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

1. die Hangwasserfreimachung,
2. die Hangsicherung,
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 Umsetzung der in Abs. 2 angeführten Maßnahmen zur Sicherstellung der uneingeschränkten widmungsgemäßen Nutzung ist in der Verordnung gemäß § 31 Abs. 3 rechtsverbindlich als Voraussetzung für die Freigabe der Grünflächen 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, die eine uneingeschränkte widmungsgemäße Nutzung sicherstellen, vollständig umgesetzt worden sind.“

*19. In § 42 Abs. 1 entfällt die Wortfolge „Grundteilungen und“.*

*20. In § 45 Abs. 2 wird nach der Wortfolge „gesichert ist“ die Wortfolge „oder Mängel in der Grundstücksstruktur beseitigt wurden“ eingefügt.*

*21. § 46 Abs. 4 lautet:*

„(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 ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne ist Rücksicht zu nehmen. Gleichzeitig sind den Gedanken der Stärkung der Stadt- und Ortskerne, der Ressourcenschonung und dem Landschaftsschutz Rechnung zu tragen.“

*22. Dem § 46 Abs. 5 wird folgender Satz angefügt:*

„Dem Bebauungsplan sind schriftliche Erläuterungen, denen jedoch keine rechtliche Verbindlichkeit zukommt, anzufügen.“

23. § 47 lautet:

#### **„§ 47**

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

- (1) Durch den Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) sind folgende Einzelheiten festzulegen:
1. die Straßenfluchtlinien, das sind die Grenzlinien zwischen öffentlichen Verkehrsflächen oder sonstigen Erschließungsstraßen und -wegen und den übrigen Grundstücken,
  2. die Baulinien, das sind die für jeden Bauplatz festzulegenden Grenzlinien, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen,
  3. die Bebauungsweisen, das heißt die Anordnung der Gebäude zu den Grenzen des Bauplatzes,
  4. die maximalen Gebäudehöhen (Geschoßanzahl),
  5. die allgemeinen Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude,
  6. die bauliche Ausnutzung der Bauplätze,
  7. die Lage oder das prozentuelle Ausmaß der innerhalb des Baulandes gelegenen Grünflächen und unversiegelten Freiflächen für Erholungs- und Spielzwecke sowie deren Ausgestaltung.
- (2) Im Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) können weiters festgelegt werden:
1. der Verlauf und die Breite (Regelprofile) der Verkehrsflächen,
  2. die Baulinien, an die bei Bebauung des Bauplatzes angebaut werden muss (zwingende Baulinien),
  3. die minimalen Gebäudehöhen (Geschoßanzahl),
  4. die Ausmaße der Bauplätze einschließlich der Zahl der darauf zulässigen Wohneinheiten,
  5. die unterirdische bauliche Ausnutzung der Bauplätze,
  6. die Zahl, Lage und Ausgestaltung der Grundstückseinfahrten,
  7. die Zahl, Lage, Art und Gestaltung von Abstellanlagen,
  8. die Errichtung und Gestaltung von Einfriedungen, Werbemaßnahmen und sonstigen, nicht mit einem Haupt- oder Nebengebäude in Verbindung stehenden Maßnahmen und Bauwerken,
  9. die Bestimmungen hinsichtlich Geländeänderungen, Steinschichtungen sowie Stützmauern,
  10. besondere Bestimmungen über Firstrichtung, Dachneigung und dgl.,
  11. die Lage der Versorgungsleitungen und der Kanalisationsanlagen.
- (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.“

24. Nach § 47 wird folgender § 47a eingefügt:

#### **„§ 47a**

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

- (1) Durch den Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) sind folgende Inhalte festzulegen:
1. die Baulinien, das sind jene festzulegenden Grenzlinien, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen,
  2. die Bebauungsweisen,
  3. die maximalen Gebäudehöhen (Geschoßanzahl),
  4. allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude,
  5. die maximale verbaute Fläche,
- (2) Im Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) können weiters festgelegt werden:
1. die Baulinien, an die bei Bebauung angebaut werden muss (zwingende Baulinien),
  2. die Zahl, Lage und Ausgestaltung der Grundstückseinfahrten,
  3. die Zahl, Lage, Art und Gestaltung von Abstellanlagen,
  4. die Bestimmungen hinsichtlich Geländeänderungen, Steinschichtungen sowie Stützmauern,
  5. 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.“

25. In § 48 Abs. 1 entfällt die Wortfolge „Grundteilungen und“.



26. § 50 Abs. 1 lautet:

„(1) Sofern kein Bebauungsplan oder Teilbepauungsplan vorliegt, hat der Gemeinderat für die durch den Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmeten Teile des Gemeindegebietes oder hinsichtlich einzelner Gebiete des Baulandes die Grundsätze der Bebauung mit Verordnung durch Bebauungsrichtlinien festzulegen. Weiters kann der Gemeinderat die Grundsätze der Bebauung für Grünflächen gemäß § 40 Abs. 2 und 3 festlegen.“

27. § 50 Abs. 3 Z 1 und 2 lautet:

- „1. die Bebauungsweisen, das heißt die Anordnung der Gebäude zu den Grenzen des Bauplatzes,
2. die Baulinien, das sind die für jeden Bauplatz festzulegenden Grenzlinien, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen;“

28. In § 52 Abs. 3 entfällt die Wortfolge „die beantragte Grundteilung oder“.

29. Dem § 53c wird folgender Abs. 7 angefügt:

„(7) Die Errichtung und der Betrieb von Klein- und Kleinstwindkraftanlagen ist nur auf Flächen außerhalb des Ortsgebietes zulässig, die als Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Industriegebiet gewidmet sind.“

30. Dem § 56 wird folgender Abs. 14 angefügt:

„(14) Für Verfahren über Einkaufszentren im Sinne des § 37 Abs. 2 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes 2019 - Bgld. RPG 2019, die bis 30. Juni 2023 anhängig gemacht werden und für die bereits erhebliche Investitionen für die Errichtung der Infrastruktur getätigt wurden, sind die Bestimmungen des § 37 Burgenländischen Raumplanungsgesetz 2019, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 90/2022, anzuwenden.“

31. Dem § 59 werden folgende Abs. 8 und 9 angefügt:

„(8) Das Inhaltsverzeichnis, § 23 Abs. 3, § 24 Abs. 3, § 24a Abs. 14, § 24b Abs. 5, § 33 Abs. 3, §§ 33a, 37, 38, 40a, 42 Abs. 1, § 45 Abs. 2, § 46 Abs. 4 und 5, §§ 47, 47a, 48 Abs. 1, § 50 Abs. 1 und 3, § 52 Abs. 3, § 53c Abs. 7 und § 56 Abs. 14 in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. xx/xxxx treten mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft; gleichzeitig entfällt § 33 Abs. 4.

(9) § 24a Abs. 2 Z 9 lit. a und lit. b, Abs. 3, 4, 11 bis 13 in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. xx/xxxx treten mit 1. Jänner 2022 in Kraft.“

**Dass dieser Abdruck mit dem vom Burgenländischen Landtag am 02. März 2023 gefassten Beschluss gleichlautend ist, wird hiermit beglaubigt.**

**Eisenstadt, am 02. März 2023**

**Die Landtagsdirektorin:  
Mag.<sup>a</sup> Christina Krumböck eh.**

## Vorblatt

### **Problem:**

Das 2019 in Kraft getretene Burgenländische Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019, hatte u.a. die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche von Einkaufszentren zum Ziel. Neben der erwünschten Wirkung der Verwaltungsvereinfachung führte das aber auch zu unerwünschten Raumwirkungen: Vielfach entstanden neue und größere Handelsbetriebe für Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs am Ortsrand, die die bestehenden, zentral gelegenen Standorte ersetzen. Die Kombination aus neuen Standorten am Ortsrand und aufgelassenen Standorten innerorts führt zu erhöhtem Bodenverbrauch und innerörtlichem Leerstand.

Weiters erfordern dynamische Entwicklungen und Änderungen der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen stets Anpassungen im Bereich der Raumplanung.

### **Ziele:**

Folgende Ziele werden mit der Novelle insbesondere verfolgt:

- Verhinderung des weiteren Wildwuchses von Supermärkten unter Bedachtnahme auf die Sicherstellung der Nahversorgung sowie unter Berücksichtigung des Ortsbildes
- Diverse Klarstellungen und Anpassungen in Bezug auf die Bestimmungen für Bebauungspläne
- Verankerung von Sondertatbeständen im Zusammenhang mit der Baulandmobilisierungsabgabe
- Weitere Anpassungen

### **Lösung:**

Die Novellierung des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes 2019.

### **Alternative:**

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

### **Kosten:**

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

### **EU - Konformität:**

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

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

Keine.

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

Keine.

### **Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:**

§ 24a des Gesetzesentwurfes enthält abgabenrechtliche Bestimmungen. Deshalb kommt es insofern zu einer Besonderheit im Zuge des Normerzeugungsverfahrens, als nach § 9 Abs. 1 F-VG Gesetzesbeschlüsse der Landtage, die Landes(Gemeinde)abgaben zum Gegenstand haben, [...] unmittelbar nach der Beschlussfassung des Landtages vor ihrer Kundmachung vom Landeshauptmann dem Bundeskanzleramt bekanntzugeben [sind]. Aufgrund der möglichen Gefährdung von Bundesinteressen kann die Bundesregierung gegen einen solchen Gesetzesbeschluss innerhalb von acht Wochen nach dem Tag, an dem der Gesetzesbeschluss beim Bundeskanzleramt eingelangt ist, einen mit Gründen versehenen Einspruch erheben.

Gemäß § 23 Abs. 3 Bgld. RPG 2019 können Gemeinden die Landesregierung um operative Unterstützung bei der Erarbeitung von Maßnahmen der örtlichen Raumplanung ersuchen (Amtshilfe). Der Umfang der Unterstützung ist vorab in einer gemeinsamen Niederschrift festzuhalten. Die Landesregierung kann die Kosten dieser operativen Unterstützung von den der betroffenen Gemeinde zustehenden Ertragsanteilen an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben einbehalten. Details zu den einzubehaltenden Beträgen sind in der gemeinsamen Niederschrift festzuhalten

## **Erläuterungen**

### **Zu Z 1**

Hierbei handelt es sich um die Anpassung des Inhaltsverzeichnisses.

### **Zu Z 2**

Hierbei handelt es sich um die Anpassung des Inhaltsverzeichnisses.

### **Zu Z 3**

Um die Unterstützung der Gemeinden weiter zu forcieren, soll mit dieser Regelung betont werden. Dass Gemeinden die Landesregierung um operative Unterstützung ersuchen können (Amtshilfe). Die Kosten dieser operativen Unterstützung - von den der betroffenen Gemeinde zustehenden Ertragsanteilen an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben – kann die Landesregierung einbehalten.

### **Zu Z 4**

Da in Einzelfällen auch durch widmungsgemäße Nutzung dem Zweck der Widmung in Art und Umfang entsprochen wird, war bei der gesetzlichen Regelung um die entsprechende Wortfolge einzufügen.

### **Zu Z 5**

Die Löschung von Baulandbefristungen soll erst nach erfolgter widmungsgemäßer Bebauung möglich sein.

### **Zu Z 6**

Der Abgabenanspruch soll nicht entstehen bei einem Baulandgrundstück im ortsüblichen Ausmaß, dessen Eigentümerin oder Eigentümer das 30. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, wobei pro Person nur ein Baulandgrundstück berücksichtigt werden kann oder das für eigene Kinder oder Enkelkinder, welche das 30. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, vorgesehen ist, wobei pro Kind und Enkelkind jeweils nur ein Baulandgrundstück berücksichtigt werden kann und kein Ausnahmegrund gemäß lit. a geltend gemacht worden sein darf.

### **Zu Z 7**

Es erfolgt eine Konkretisierung der Definition.

### **Zu Z 8**

Gemeinden im Fall von eigenen Baulandgrundstücken im Gemeindegebiet, das Land, der Bund sowie alles sonstigen Körperschaften öffentlichen Rechts und Unternehmen mit einer direkten oder indirekten Beteiligung des Landes, des Bundes oder einer Mehrheitsbeteiligung von Gemeinden

### **Zu Z 9**

Um eine Anpassung an die aktuelle Krisensituation zu erreichen, sollen die Möglichkeiten der Nutzung der Zweckwidmung entsprechend erweitert werden.

### **Zu Z 10**

Die Nachteile von bereits seit längerer Zeit gewidmetem, aber unbebautem Bauland zeigen sich im Burgenland bereits seit vielen Jahren. So müssen die Gemeinden einerseits hohe finanzielle Summen für die Er- und Aufschließung von neuen Siedlungsgebieten aufbringen, weiters behindern über den mittelfristigen Bedarf hinausgehende Baulandreserven eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinden und die Umsetzung ihrer Planungsziele. Zudem treiben nicht oder nur schwer verfügbare Bauplätze die Preise für Bauland in die Höhe.

Um diesen Mängeln entgegenzuwirken wurde im Jahr 2021 eine Baulandmobilisierungsabgabe im Burgenländischen Raumplanungsgesetz 2019 verankert. Gegenstand dieser Abgabe sind grundsätzlich alle unbebauten Baulandgrundstücke, deren aktuelle Widmung vor mehr als fünf Jahren festgelegt wurde. Jedoch macht es nur Sinn, solche Grundstücke zum Gegenstand einer Abgabe zu machen und die GrundstückseigentümerInnen mit dieser zu belasten, sofern sich diese Grundstücke auch zu einer sinnvollen widmungsgemäßen Nutzung und Bebauung eignen.

Im Zuge der Vorarbeiten für die Einhebung der Baulandmobilisierungsabgabe wurden daher fachliche Recherchen durchgeführt, woraus Parameter - wie insbesondere die Mindestbreite, Mindesttiefe und Mindestgröße - zur Konkretisierung des Abgabegenstandes entwickelt wurden. Diese Kriterien sollen nun gesetzlich verankert werden. Eine verkehrliche Erschließung ist insbesondere dann gegeben, wenn beispielsweise ein Weg mit einer Mindestbreite von 3 m besteht.

Oftmals befinden sich Wohnhäuser und dazugehörige Hausgärten bzw. Betriebsanlagen und zugehörige Lagerflächen nicht auf denselben Grundstücken, dennoch sind auch diese Flächen als Bauland im Sinne des Raumplanungsgesetzes im Flächenwidmungsplan der Gemeinde ausgewiesen. Solche Garten- bzw.

Lagerflächen sind zum Großteil unbebaut bzw. nicht widmungskonform bebaut und daher abgabenpflichtig im Sinne des Gesetzes.

Da bei diesen Fällen jedoch nicht der Grundgedanke des Hortens von Bauland im Vordergrund steht und hier eine Mobilisierung von Bauland ohnehin nicht erreicht werden kann, war eine entsprechende Ausnahmenbestimmung für diese Sonderfälle vorzusehen.

Damit dieser Sonderstatus zur Anwendung gelangt, muss das unbebaute Grundstück an ein bebautes Grundstück angrenzen und eine gemeinsame Nutzung zwischen den beiden Grundstücken bestehen. Des Weiteren müssen die gleichen Eigentumsverhältnisse gegeben sein.

Weiters soll ein Umgehen der Abgabepflicht durch willkürliche Grundstücksteilungen verhindert werden. Deshalb sind unmittelbar angrenzende unbebaute Grundstücke oder Teile von Grundstücken (Widmungsflächen), welche als Bauland ausgewiesen sind und dieselben Eigentumsverhältnisse aufweisen, als Einheit anzusehen.

#### **Zu Z 11**

Verordnungen gem. § 24b Abs. 5 können auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

#### **Zu Z 12**

In Dorfgebietsflächen sind vorwiegend Gebäude für landwirtschaftliche Betriebe und Gebäude, die der sozialen Infrastruktur dienen vorgesehen.

Auch weitere Gebäude sollen zulässig sein. Diese müssen jedoch den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Ortsbevölkerung dienen. Diese Einschränkung soll für die im ersten Satz erwähnten Gebäude nicht bestehen.

#### **Zu Z 13**

Innerhalb von Flächen die als Baugebiete für förderbaren Wohnbau ausgewiesen sind, sollen nun auch Einrichtungen zulässig sein, die dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bevölkerung des Ortsgebietes zu decken. Die Einschränkung auf die Bevölkerung des Baugebietes für förderbaren Wohnbau war daher anzupassen.

#### **Zu Z 14**

Auf Grund der Neuregelung in § 37 hat § 30 Abs. 4 zu entfallen.

#### **Zu Z 15**

Hierbei handelt es sich um geringfügige Anpassungen im Gesetz, insbesondere soll damit verstärkt zum Ausdruck kommen, dass die entsprechenden Maßnahmen, die eine uneingeschränkte Baulandeignung sicherstellen, vor der Freigabe vollständig umgesetzt sein müssen.

Wichtig ist daher, dass vor Freigabe, die potentielle Gefährdung bzw. die natürlichen Gegebenheiten, die eine uneingeschränkte Baulandeignung entgegenstehen, beseitigt wurden.

Ein bloßes Konzept reicht hier beispielsweise nicht aus, vielmehr müssen die in einem Konzept festgelegten Maßnahmen im Zeitpunkt der Freigabe bereits umgesetzt sein.

#### **Zu Z 16**

Die mit 01.08.2019 (LGBI.Nr. 49/2019) in Kraft getretene Neuregelung von § 37 Bgld. RPG 2019 hatte u.a. die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche von Einkaufszentren zum Ziel. Neben der erwünschten Wirkung der Verwaltungsvereinfachung - die Grenze der gesonderten Prüfung und Bewilligungspflicht für größere Handels- und Dienstleistungsbetriebe wurde von 400 m<sup>2</sup> auf 800 m<sup>2</sup> angehoben - führte das aber auch zu unerwünschten Raumwirkungen: In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass diese neue Möglichkeit für eine Vergrößerung der Verkaufsfläche zunehmend zu Standortveränderungen und Neubauprojekten von Supermärkten am Ortsrand geführt hat. Vielfach entstanden neue und größere Handelsbetriebe für Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs am Ortsrand, die die bestehenden, zentral gelegenen Standorte ersetzen. Die Kombination aus neuen Standorten am Ortsrand und aufgelassenen Standorten innerorts führt zu erhöhtem Bodenverbrauch und innerörtlichem Leerstand.

Die o.a. Entwicklung widerspricht den Zielsetzungen des Bgld. RPG 2019 fundamental. Sie wirkt sich vor allem negativ auf den Schutz des Bodens sowie der Umwelt und des Klimas, die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen durch gut erreichbare Standorte sowie die Erhaltung und Belebung von Stadt- und Ortskernen aus. Ein weiterer Wildwuchs von Supermärkten soll begrenzt, gleichzeitig aber die Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie das hohe Niveau der Nahversorgung sichergestellt werden. Zusätzlich sollen auch Festlegungen im Sinne einer nachhaltigen Baukultur für diese - bisher zum weitaus überwiegenden Teil eingeschobigen Bauweisen an den Ortsrändern - getroffen bzw. sollen Mehrfachnutzungen erlaubt werden. Die Ortsränder der burgenländischen Gemeinden sollen sich

wieder mehr dem Ortsbild anpassen, bzw. soll einkaufen im Supermarkt weniger autoabhängig werden, da gemäß der fachlichen Analysen rund 60% der burgenländischen Wohnbevölkerung eine Handelseinrichtung zur Versorgung mit Lebensmitteln und anderen Waren des täglichen Bedarfs innerhalb einer fußläufigen Entfernung von 1 km Luftlinie erreicht.

Die Bewilligungspflicht soll nun alle Supermärkte und Einkaufszentren in denen Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfes angeboten werden, umfassen. Damit sind alle Handelsbetriebe für Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsgröße von mehr als 80 m<sup>2</sup> erfasst. Dies ermöglicht eine gezieltere Steuerung der Raumentwicklung im Sinne der Zielsetzungen des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes.

Durch die Novelle erfolgt weiters eine Beschränkung der Verkaufsflächen von Handelsbetrieben nach Maßgabe der zentralörtlichen Funktion des jeweiligen Standortraumes, die sich an der Konzeption der zentralen Orte orientiert (Obergrenze) sowie eine standörtliche Beschränkung von Supermärkten und Einkaufszentren, in denen Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfes angeboten werden, (mit einer Verkaufsfläche von mehr als 80 m<sup>2</sup>) auf die Ortskernlagen in den Gemeinden.

Zudem werden Gestaltungskriterien für die Unterstützung von Klimaschutz und Klimawandelanpassung für Einkaufszentren und Supermärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 80 m<sup>2</sup> und Festlegungen zur Nachnutzung neu errichteter Einkaufszentren im Falle der Aufgabe der entsprechenden Nutzung von Gebäuden verankert.

#### **Zu Z 17**

Da § 37 grundlegend geändert wurde, waren auch die Verweise in der zugehörigen Strafbestimmung entsprechend anzupassen.

#### **Zu Z 18**

Hierbei handelt es sich um geringfügige Anpassungen im Gesetz. Ebenso wie bei § 33a soll mit den neuen Einfügungen verstärkt zum Ausdruck gebracht werden, dass die entsprechenden Maßnahmen, die eine widmungsgemäße Nutzung sicherstellen, vor der Freigabe vollständig umgesetzt sein müssen.

Wichtig ist daher, dass vor Freigabe, die potentielle Gefährdung bzw. die natürlichen Gegebenheiten, die eine uneingeschränkte Baulandeignung entgegenstehen, beseitigt wurden.

Ein bloßes Konzept reicht hier beispielsweise nicht aus, vielmehr müssen die in einem Konzept festgelegten Maßnahmen im Zeitpunkt der Freigabe bereits umgesetzt sein.

#### **Zu Z 19**

Da Grundteilungen keiner Bewilligungspflicht mehr unterliegen, war die entsprechende Wortfolge zu streichen.

#### **Zu Z 20**

Da § 33 Abs. 2 auch die Möglichkeit vorsieht, dass auch Flächen, denen auf Grund von Mängeln in der Grundstücksstruktur, die einer geordneten und flächensparenden Bebauung und entsprechenden Erschließung entgegenstehen, als Aufschließungsgebiete ausgewiesen werden können, war auch § 45 Abs. 2 entsprechend zu ergänzen.

#### **Zu Z 21**

Die im § 1 Abs. 2 Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 nominierten Ziele und Grundsätze, wie die Erhaltung und Belebung der Stadt- und Ortskerne sind auch bei der Erstellung von Bebauungsplänen und Teilbebauungsplänen zu beachten. Weiters sind den Gedanken des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und dem Schutz des Landschaftsbildes Rechnung zu tragen.

#### **Zu Z 22**

Der Erläuterungsbericht dokumentiert die Grundlagenforschung bei der Erstellung oder Abänderung des (Teil-) Bebauungsplanes. Weiters dient er der näheren Beschreibung der in der Verordnung getroffenen Festlegungen der Gemeinde. Obwohl der Erläuterungsbericht nicht rechtsverbindlich ist, kann er als Hilfestellung bei der Auslegung der Verordnung herangezogen werden.

#### **Zu Z 23**

Der Begriff „Straßenfluchtlinie“ entspricht dem im Bgld. BauG verwendeten, während die „Baulinie“ im Allgemeinen jene Grenzlinie darstellt, an die zwar angebaut werden darf, aber nicht angebaut werden muss, die in der Regel aber auch nicht überbaut werden darf. Nur in einzelnen Fällen wird es notwendig sein, sogenannte zwingende Baulinien festzulegen. Um eine differenzierte Bebauung, die auch den soziologischen und ästhetischen Bedürfnissen Rechnung trägt, zu ermöglichen, wurde auf die vielfach übliche zwingende Festlegung von Bauklassen verzichtet. Weiters sind die maximalen Gebäudehöhen

(Geschoßanzahl) sowie die (offene, geschlossene, halboffene) Bebauungsweise festzulegen. Die Bezeichnung „Bebauungsweise“ bedeutet die „Anordnung der Gebäude zu den Grenzen des Bauplatzes“ (Musterbauordnung). Auf Grund des erhöhten Siedlungsdrucks in Ballungszentren, oftmals in Verbindung stehend mit spekulativer Verwertung des Baulandes, bestehen Entwicklungstendenzen (zB Bildung von Subzentren abseits des Ortszentrums, Verschwinden dörflicher Strukturen), denen die Gemeinden mit den bisherigen Instrumenten der örtlichen Raumplanung aber auch des Baurechts nicht (mehr) Herr werden. Aus diesem Grunde soll die bauliche Ausnutzung der Bauplätze, gegenüber den Bestimmungen des Bgld. RPG aus dem Jahr 1969 nicht bloß mehr fakultativ geregelt werden dürfen, sondern fixer Bestandteil von Bebauungsplänen sein. Die bauliche Ausnutzung der Baugründe kann in verschiedener Art festgelegt werden:

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

Trifft die Gemeinde keine ergänzenden Aussagen, so gelten die Festlegungen sowohl für die oberirdische, als auch für die unterirdische Bebauung (vgl. LVwG Bgld.10.05.2021 E GB5/09/2020.010/015). Pools sind als verbaute Fläche anzusehen und damit bei der Berechnung der Bebauungsdichte zu beachten.

Regelungsinhalte hinsichtlich Begrünung von Dächern und Solaranlagen gewinnen zunehmend an Bedeutung und sind unter „äußerer Gestaltung“ zu subsumieren.

Zusätzlich zu den bisherigen Regelungsinhalten sollen auch Festlegungen zu Grünflächen und unversiegelten Freiflächen getroffen werden. Diese müssen hinsichtlich ihrer Lage oder ihres prozentuellen Ausmaßes definiert werden. Ziel ist die Vermeidung von „Hitzeinseln“ und eine Sicherung unversiegelter Flächen. Unter der Ausgestaltung dieser Grünbereiche können beispielsweise auch Kinderspielplätze, Sitzplätze oder die Bepflanzung (z.B: gärtnerische Gestaltung oder naturbelassene Flächen) geregelt werden.

Abs. 2 gibt die Möglichkeit über den in Abs. 1 zwingend vorgeschriebenen Inhalt hinaus weitere Festlegungen zu treffen, wenn dies etwa zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Außenraumes oder zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen erforderlich sein sollte. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass seitens der Gemeinden zu diversen Themen zudem erhöhter Regelungsbedarf alleine zu dem Zweck besteht, um Maßnahmen, die bereits auf materienrechtlicher Ebene geregelt werden können, gegenüber Bauwerbern bereits im Vorhinein außer Streit zu stellen. Damit sollen sowohl Verwaltungsaufwand auf Gemeindeebene als auch erhöhter Kostenaufwand für Bauwerber infolge der erforderlichen Umplanungen hintangehalten werden. Da der Bebauungsplan als Grundlage für Entscheidungen der Baubehörde und der Gemeinde zu dienen bestimmt ist, können auch die Breiten- und die Höhenlage aller Verkehrsflächen festzulegen.

Um dem Gedanken der Ortskernverdichtung Rechnung tragen zu können, ist die Festlegung der Mindesthöhe im (Teil-)Bebauungsplan als möglicher Regelungsinhalt vorgesehen.

Eine abweichende unterirdische Bebauungsdichte festzulegen erscheint insbesondere im Hinblick auf Tiefgaragen als sinnvoll und soll daher möglich sein.

Auch haben Entwicklungen der letzten Zeit, wie beispielsweise das gesteigerte Aufkommen von privaten PKWs, das Errichten diverser Maßnahmen, wie etwa Werbemaßnahmen, Anlagen zur Energiegewinnung, dazu geführt, dass Gemeinden mit neuartigen Problemstellungen konfrontiert werden. So sollen aus Ortsbildgründen nicht nur die Gestaltung oder Höhe von Gebäuden geregelt werden dürfen, sondern explizit auch die Errichtung und Gestaltung von Einfriedungen, von Werbemaßnahmen und von sonstigen, nicht mit einem Haupt oder Nebengebäude in Verbindung stehenden Maßnahmen und Bauwerken. Auch soll die Möglichkeit bestehen, Mindest- oder Maximalgrößen von Bauplätzen und kumulativ oder alternativ auch die Zahl der Wohneinheiten je Bauplatz festzulegen. Ein Bauplatz kann in diesem Sinne aus mehreren Grundstücken bestehen oder ein Grundstück kann mehrere Bauplätze beinhalten. Die Tendenz zum Besitz mehrerer privater Kraftfahrzeuge je Haushalt führt insbesondere bei bereits älterer Bebauung oft dazu, dass die Fahrzeuge aus Platzmangel im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden, anstatt auf dem eigenen Grundstück geparkt zu werden. Zumindest in sich erst entwickelnden Siedlungsgebieten kann eine derartige Entwicklung noch verhindert werden, weshalb die Möglichkeit bestehen soll, nicht nur die Anordnung der Abstellanlagen auf Eigengrund zu regeln, sondern, ergänzend zu § 40 Burgenländische Bauverordnung 2008 - Bgld. BauVO 2008, eine darüber hinaus gehende Zahl an Stellplätzen vorzusehen. Um ein Sichern von Parkplätzen auf öffentlichem Grund durch Schaffung gleich mehrerer Einfahrten zu

verhindern, aber auch um im Falle von verkehrlicher Notwendigkeit über entsprechende Flexibilität zu verfügen, wird gleichzeitig auch die Möglichkeit zur Regelung von Zahl, Lage und Anordnung von Grundstückseinfahrten geschaffen.

Aus landschaftsschutzfachlicher Sicht wurde vermehrt die Forderung nach Vorgaben seitens der Gemeinden hinsichtlich Geländeänderungen, Stützmauern und Steinschichtungen gestellt und daher die Möglichkeit geschaffen diese Instrumente im (Teil-)Bebauungsplan aufzunehmen.

#### **Zu Z 24**

Mit der Erlassung des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes 2019 wurde die Möglichkeit der Erstellung von (Teil-)Bebauungsplänen auch auf das Grünland erstreckt. Da diese Pläne jedoch teilweise anderer Regelungsinhalte bedürfen als jene für Bauland, wurden die Inhalte von (Teil-)Bebauungsplänen fürs Grünland gesetzlich differenziert.

#### **Zu Z 25**

Da Grundteilungen keiner Bewilligungspflicht mehr unterliegen, war die entsprechende Wortfolge zu streichen.

#### **Zu Z 26**

Durch die neue, ergänzte Formulierung des Abs 1 soll klargestellt werden, dass im Grünland die Möglichkeit der Erlassung von Bebauungsrichtlinien besteht. Im Bauland hingegen besteht eine gesetzliche Verpflichtung, sofern für das Gebiet kein (Teil-) Bebauungsplan erstellt wurde.

#### **Zu Z 27**

Mit der Novelle werden die Begriffe Bauweisen und Baulinien definiert.

#### **Zu Z 28**

Da Grundteilungen keiner Bewilligungspflicht mehr unterliegen, war die entsprechende Wortfolge zu streichen.

#### **Zu Z 29**

Das Angebot an Klein- und Kleinstwindkraftanlagen ist in letzter Zeit stark gewachsen. Selbst im Online-Handel finden sich entsprechende Angebote. Bei vielen dieser technischen Lösungen bestehen Sicherheitsbedenken insbesondere hinsichtlich Statik, Widerstandsfähigkeit gegen hohe Windlasten, Eisabwurf und dergleichen. Nicht zuletzt können diese Anlagen eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Ortsbildes bewirken. Der tatsächliche energietechnische Mehrwert bleibt beschränkt. Versprochene Produktionsmengen werden nur unter optimalsten Bedingungen erreicht und bleiben in der Realität deutlich unter den Herstellerangaben. Bis sich ein entsprechender Standard und ein tatsächlicher Mehrwert hinsichtlich der Energieerzeugung abzeichnet, sollen derartige Anlagen daher nur sehr eingeschränkt errichtet werden dürfen und bleiben daher auf Betriebsgebiets- und Industriegebietsflächen außerhalb des Ortsgebietes beschränkt.

#### **Zu Z 30**

Diese Bestimmung enthält eine Übergangsbestimmung für Verfahren zu Einkaufszentren, die bis 30. Juni 2023 bei den Bezirksverwaltungsbehörden anhängig gemacht werden und für die bereits erhebliche Investitionen für die Errichtung der Infrastruktur getätigt wurden.

#### **Zu Z 31**

Diese Bestimmung regelt das Inkrafttreten. Da es sich bei den Regelungen des § 24a Abs. 3, 12 und 13 um begünstigende Bestimmungen handelt treten diese rückwirkend in Kraft.