

Gesamte Rechtsvorschrift für Burgenländisches Raumplanungsgesetz, Fassung vom 28.12.2010

Langtitel

Gesetz vom 20. März 1969 über die Raumplanung im Burgenland (Burgenländisches Raumplanungsgesetz)

StF: LGBl. Nr. 18/1969
LGBl. Nr. 48/1969 (DFB)

Änderung

idF:

LGBl. Nr. 33/1971
LGBl. Nr. 5/1974
LGBl. Nr. 11/1980 (VfGH)
LGBl. Nr. 20/1981 (XIII. Wp. RV 123, AB 134)
LGBl. Nr. 32/1987 (XIV. Gp. IA 247 AB 254)
LGBl. Nr. 61/1990
LGBl. Nr. 13/1992
LGBl. Nr. 12/1994 (XVI. Gp. RV 380 AB 402)
LGBl. Nr. 17/1997 (VfGH)
LGBl. Nr. 64/2000 (XVII. Gp. RV 943 AB 957)
LGBl. Nr. 32/2001 (XVIII. Gp. RV 111 AB 127)
LGBl. Nr. 40/2002 (XVIII. Gp. RV 258 AB 270)
LGBl. Nr. 79/2002 (XVIII. Gp. RV 310 AB 345)
LGBl. Nr. 7/2005 (VfGH)
LGBl. Nr. 47/2006 (XIX. Gp. RV 199 AB 212)
LGBl. Nr. 23/2007 (XIX. Gp. IA 352 AB 367)
LGBl. Nr. 1/2010 (XIX. Gp. IA 1270 AB 1292)
[CELEX Nr. 32006L0123]

Präambel/Promulgationsklausel

Der Landtag hat beschlossen:

Text

Artikel 2

(1) Dieses Gesetz tritt mit 1. Juli 2002 in Kraft.

(2) Sollte zum Zeitpunkt einer Sitzung des Raumplanungsbeirats noch kein Burgenländischer Landesumweltsanwalt (Burgenländische Landesumweltsanwältin) bestellt worden sein, so berührt dies nicht die Beschlussfähigkeit des Raumplanungsbeirats.

I. Abschnitt

Überörtliche Raumplanung

Grundsätze und Ziele

§ 1. (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 langfristige Entwicklung der Wirtschaft, der Infrastruktur und des Wohnungswesens sowie für die erforderlichen Strukturanpassungen sind zu sichern und zu verbessern.
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 und die Verbesserung der Agrarstruktur unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte anzustreben.
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 freigehalten 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 Fremdenverkehr 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 bzw. Belegung von Stadt- und Ortskernen ist zu gewährleisten.

Abgrenzung

- § 2. (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.

Landesraumordnungsplan

§ 2a. (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 1990, LGBl. Nr. 27/1991, in der jeweils geltenden Fassung. 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 Kammer der gewerblichen Wirtschaft für das Burgenland und die Kammer für Arbeiter und Angestellte für das Burgenland zu hören.

(5) Der Entwurf des Landesraumordnungsplanes ist vor Beschlußfassung durch 3 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 bekanntzugeben. 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.

Vorbehaltsflächen

§ 2b. (1) Im Landesraumordnungsplan können innerhalb der Eignungszonen für Maßnahmen im Sinne des § 2a 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 § 2a Abs. 3 bis 6 sinngemäß anzuwenden.

(2) Die durch die Ausweisung einer Vorbehaltsfläche Begünstigten, die Gemeinde oder das Land haben innerhalb von 5 Jahren nach Inkrafttreten des Landesraumordnungsplanes bzw. 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 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 des Eigentümers der Vorbehalt durch Änderung des Landesraumordnungsplanes zu löschen. Die als Vorbehaltsfläche gewidmete Fläche darf nicht mehr als Vorbehaltsfläche ausgewiesen werden.

(4) Für das weitere Verfahren ist § 17 Abs. 4 bis 11 sinngemäß anzuwenden.

Ballungsräume

§ 2c. (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.

Änderung des Landesraumordnungsplanes

§ 2d. (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 gelten sinngemäß die Bestimmungen des § 2a.

Wirkung des Landesraumordnungsplanes

§ 2e. (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 § 2a Abs. 1 nur zulässig sind, wenn sie dem Landesraumordnungsplan nicht widersprechen.

(3) In Vorbehaltsflächen (§ 2b) dürfen nur Maßnahmen bewilligt werden, die dem Zweck des Vorbehaltes entsprechen.

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

Raumforschung

§ 3. 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.

Raumplanungsbeirat

§ 4. (1) Zur Beratung der Landesregierung in den Angelegenheiten der Raumplanung ist beim Amt der Landesregierung ein Raumplanungsbeirat einzurichten. Dieser besteht aus dreizehn Mitgliedern. Vorsitzender des Raumplanungsbeirates ist das Mitglied der Landesregierung, welchem die Angelegenheiten der Raumplanung als Referenten unterstehen. Jenes Mitglied der Landesregierung, dem die Gemeindeaufsicht untersteht, ist Vorsitzender-Stellvertreter. Unterstehen die Angelegenheiten der Raumplanung und der Gemeindeaufsicht demselben Mitglied der Landesregierung oder gehören die betreffenden Regierungsmitglieder derselben politischen Partei an, hat die Landesregierung den Vorsitzenden-Stellvertreter zu bestellen. Hierbei ist so vorzugehen, daß der Vorsitzende-Stellvertreter einer in der Regierung vertretenen politischen Partei zu entnehmen ist, die nicht den Vorsitzenden stellt. Sind der Vorsitzende und der Vorsitzende-Stellvertreter verhindert, so führt der Landesamtsdirektor den Vorsitz mit Stimmrecht.

(2) Die sonstigen Mitglieder des Raumplanungsbeirates sind von der Landesregierung zu bestellen. Unter diesen müssen sich je ein Vertreter der Burgenländischen Landwirtschaftskammer, der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für das Burgenland, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für das Burgenland, des Österreichischen Gewerkschaftsbundes - Landesexekutive Burgenland, zwei Vertreter der Gemeinden und der Burgenländischen Landesumweltschutzbehörde (die Burgenländische Landesumweltschutzbeamtin) befinden. Die Gemeindevertreter werden jenen Interessenvertretungen der Gemeinden (§ 88 der Bgld. Gemeindeordnung, LGBl. Nr. 37/1965) entnommen, die die größte und zweitgrößte Mitgliederzahl haben. Vier Mitglieder sind auf Vorschlag der im Landtag vertretenen politischen Parteien nach deren Stärkeverhältnis im Landtag 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 Absatzes 2 ein Ersatzmitglied zu bestellen, das im Falle der Verhinderung (Absatz 5) eines Mitgliedes des Raumplanungsbeirates an dessen Stelle tritt. Absatz 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 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) 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.

Geschäftsordnung

§ 5. (1) Der Raumplanungsbeirat ist vom Vorsitzenden oder bei Verhinderung desselben von seinem Stellvertreter 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 4 Mitglieder des Raumplanungsbeirates unter Angabe des Grundes schriftlich verlangen, hat der Vorsitzende den Raumplanungsbeirat zu einer Sitzung für einen Zeitpunkt innerhalb von 2 Wochen ab Zustellung des Ersuchens einzuberufen.

(2) Der Raumplanungsbeirat ist beschlußfähig, wenn sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß eingeladen wurden, der Vorsitzende oder sein Stellvertreter oder bei deren Verhinderung 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. Der Schriftführer ist vom Amt der Landesregierung beizustellen.

Aufgaben

§ 6. Der Raumplanungsbeirat hat sich zu äußern über

- a) den Inhalt und die Zielsetzung der Entwürfe von Entwicklungsprogrammen und des Landesraumordnungsplanes,
- b) die Eignung von Flächenwidmungsplänen für die Genehmigung durch die Landesregierung,
- c) alle von der Landesregierung zur Vorberatung übermittelten und alle sonstigen wichtigen Angelegenheiten der Raumplanung.

Entwicklungsprogramm

§ 7. (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 festzulegen und soll die zu ihrer Erreichung erforderlichen Maßnahmen aufzeigen. Es hat auch Grundsätze der örtlichen Raumplanung zu enthalten.

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

(4) 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.

(5) Bei der Aufstellung eines Entwicklungsprogrammes hat die Landesregierung die Gemeinden, deren Interessen berührt werden, die Burgenländische Landwirtschaftskammer, die Kammer der gewerblichen Wirtschaft für das Burgenland und die Kammer für Arbeiter und Angestellte für das Burgenland zu hören.

(6) Der Entwurf des Entwicklungsprogramms 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 bekanntzugeben. 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.

(7) 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.

Änderung des Entwicklungsprogrammes

§ 8. (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 gelten sinngemäß die Bestimmungen des § 7.

Auskunftspflicht

§ 9. 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.

Wirkungen des Entwicklungsprogrammes

§ 10. (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.

Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, Umwelterheblichkeitsprüfung

§ 10a. (1) Landesraumordnungspläne und Entwicklungsprogramme sind während der Ausarbeitung und vor ihrer Erlassung und Änderung einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn durch sie

- a) der Rahmen für die künftige Genehmigung von Vorhaben nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 gesetzt wird, oder
- b) Europaschutzgebiete im Sinne des § 22b Bgld. Naturschutz- und Landschaftspflegegesetz 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 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 Entwicklungsprogramms beizuschließen. Die Kundmachung der Auflage des Entwurfs des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogramms 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. Abs. 4 ist sinngemäß anzuwenden.

(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 Landesregierung während der Amtsstunden aufzulegen. Die Landesregierung hat in der Verordnung auf die Auflage der Erläuterungen zur allgemeinen Einsicht hinzuweisen.

Umweltbericht

§ 10b. (1) Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der in den Entwurf des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogramms aufzunehmen ist. Der Umweltbericht hat die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen, die die Durchführung des Landesraumordnungsplanes

oder des Entwicklungsprogramms 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 Entwicklungsprogramms, 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 Landesregierung zu konsultieren.

Stellungnahmerecht, Beteiligung der Öffentlichkeit

§ 10c. (1) Der Entwurf des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogramms ist im Rahmen des allgemeinen Auflageverfahrens auch dem Amt der 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 Entwicklungsprogramms sowie zum Umweltbericht Stellung nehmen. Darauf ist in der Kundmachung der Auflage des Entwurfes des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogramms hinzuweisen.

Grenzüberschreitende Auswirkungen

§ 10d. (1) Wenn die Durchführung eines Landesraumordnungsplanes oder eines Entwicklungsprogramms, die der Umweltprüfung nach § 10a unterliegen, voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt eines ausländischen Staates haben wird, ist ihm der Entwurf des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogramms vor dessen Erlassung gemeinsam mit dem Umweltbericht (§ 10b) 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

- a) die voraussichtlichen grenzüberschreitenden Auswirkungen, die die Durchführung des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogramms auf die Umwelt hat, sowie
- b) 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 Entwicklungsprogramms 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.

Entscheidung

§ 10e. (1) Bei der Erlassung des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogramms sind insbesondere der Umweltbericht (§ 10b), die abgegebenen Stellungnahmen (§ 10c) und die Ergebnisse der grenzüberschreitenden Konsultationen (§ 10d) zu berücksichtigen.

(2) Landesraumordnungspläne oder Entwicklungsprogramme, die aufgrund voraussichtlich erheblicher Auswirkungen auf Europaschutzgebiete einer Umweltprüfung nach § 10a 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.

Bekanntgabe

§ 10f. (1) Der konsultierte Staat (§ 10d) und das Amt der Landesregierung sind von der Erlassung des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogramms zu verständigen. Die Verpflichtung zur Kundmachung des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogramms bleibt unberührt.

(2) In einer zusammenfassenden Erklärung ist darzulegen,

- a) wie Umwelterwägungen in den Landesraumordnungsplan oder das Entwicklungsprogramm einbezogen wurden,
- b) wie der Umweltbericht (§ 10b), die abgegebenen Stellungnahmen (§ 10c) und die Ergebnisse der geführten grenzüberschreitenden Konsultationen (§ 10d) berücksichtigt wurden,
- c) aus welchen Gründen der Landesraumordnungsplan oder das Entwicklungsprogramm nach Abwägung mit den geprüften vertretbaren Alternativen gewählt wurde, und
- d) welche Maßnahmen zur Überwachung (§ 10g) beschlossen wurden.

Diese Erklärung ist in geeigneter Form öffentlich zugänglich zu machen.

Regelmäßige Überwachung

§ 10g. Die Landesregierung hat zu überwachen, ob die Durchführung des Landesraumordnungsplanes oder des Entwicklungsprogramms erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat. Erforderlichenfalls ist der Landesraumordnungsplan oder das Entwicklungsprogramm zu ändern.

II. Abschnitt

Örtliche Raumplanung

Zuständigkeit, Beitragsleistung des Landes

§ 11. (1) Die örtliche Raumplanung obliegt den Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich und erfolgt durch Aufstellung von Flächenwidmungsplänen, von Bebauungsplänen (Teilbepauungsplänen) 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.

Maßnahmen zur Baulandmobilisierung

§ 11a. (1) Die Gemeinden haben im Rahmen der örtlichen Raumplanung unter Berücksichtigung der vorhandenen Baulandreserven und des abschätzbaren Baulandbedarfes von fünf bis zehn Jahren Maßnahmen zur Baulandmobilisierung zu treffen.

(2) Bei der Widmung von Bauland kann die Gemeinde eine Befristung von fünf bis zehn Jahren festlegen. Diese ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Die Gemeinde kann für unbebaute Grundstücke nach Ablauf der Frist innerhalb eines Jahres die Widmung ändern, wobei ein allfälliger Entschädigungsanspruch gemäß § 27 nicht entsteht.

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

- a) Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern über den Erwerb von Grundstücken zur Deckung des örtlichen Baubedarfs,

- b) Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern, in denen sich die Grundeigentümer verpflichten, ihre Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen und welche Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung eintreten,
- c) Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern über die Tragung von Erschließungskosten.

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

(4) Im Interesse der Baulandmobilisierung können auch Zusammenlegungsübereinkommen abgeschlossen werden.

Zusammenlegungsübereinkommen sind Verträge zwischen Gemeinde und Grundeigentümern mit dem Ziel einer Verbesserung der Grundstücksstruktur im Hinblick auf eine geordnete und flächensparende Bebauung sowie einer entsprechenden Erschließung.

Das Zusammenlegungsübereinkommen hat insbesondere zu enthalten:

- a) das Zusammenlegungsgebiet und die Neueinteilung der Grundstücke (Zusammenlegungsplan)
- b) die Zuweisung der neuen Grundstücke
- c) Tragung der Kosten der Zusammenlegungsmaßnahmen
- d) Tragung der Erschließungskosten.

Flächenwidmungsplan

§ 12. (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.

(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.

Inhalt des Flächenwidmungsplanes

§ 13. (1) Im Flächenwidmungsplan sind folgende Widmungsarten festzulegen: Bauland, Verkehrsflächen und Grünflächen. Nach Bedarf können auch Vorbehaltsflächen (§ 17) ausgewiesen werden.

(2) Die gemäß Absatz 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

- a) jene Flächen, die durch rechtswirksame Planungen und Maßnahmen übergeordneter Stellen besonders gewidmet sind (z. B. Eisenbahnen, Flugplätze, Bundes- und Landesstraßen, Ver- und Entsorgungsanlagen von überörtlicher Bedeutung, öffentliche Gewässer usw.);
- b) jene Flächen, für die auf Grund von Bundes- oder Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen öffentlich-rechtlicher Natur bestehen (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 u.a.).

(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 96/82/EG zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen, ABl. Nr. L 010 vom 14. 01. 1997 S. 13, in der Fassung der Richtlinie 2003/105/EG, ABl. Nr. L 345 vom 31. 12. 2003 S. 97, fallenden Betrieben einerseits, und

- a) Bauland im Sinne des § 14,
- b) Verkehrsflächen im Sinne des § 15,

- c) Grünflächen im Sinne des § 16 und
 - d) Vorbehaltsflächen im Sinne des § 17
- ein angemessener Schutzabstand gewahrt bleibt.

Beachte

Laut LGBl. Nr. 1/2010, Z 4:

Die Bestimmungen des § 14 Abs. 3 lit. h treten hinsichtlich bestehender Kasernen, allgemeiner Krankenanstalten, Klöster, Burgen und Schlösser am 1. September 2010 in Kraft.

Bauland

§ 14. (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 (§ 11 a Abs. 4) zu beseitigen.

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

- a) Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen (wie z. B. Garagen, Gartenhäuschen) bestimmt sind. Darüberhinaus ist die Errichtung von Einrichtungen und Betrieben zulässig, die der täglichen Versorgung und den wesentlichen sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Wohngebietes dienen (wie z. B. Bauten des Einzelhandels und Dienstleistungsgewerbes, Kindergärten, Kirchen, Schulen) und keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarn oder übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen.
- b) Als Dorfgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vornehmlich für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, im übrigen aber für Gebäude bestimmt sind, die den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Dorfgebietes dienen (Wohngebäude, Gebäude für gewerbliche Kleinbetriebe, Gebäude für den Fremdenverkehr, öffentliche Gebäude usw.) und sich dem Charakter eines Dorfes anpassen.
- c) Als Geschäftsgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vorwiegend für öffentliche Bauten, Verwaltungsgebäude, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, für Gebäude und Einrichtungen des Fremdenverkehrs, für Versammlungs- und Vergnügungsstätten, im übrigen aber für Wohngebäude bestimmt sind.
- d) 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 96/82/EG in der Fassung der Richtlinie 2003/105/EG, ABl. Nr. L 345 vom 31. 12. 2003 S. 97, fallen.
- e) 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 Nachbarn verursachen.
- f) Als gemischte Baugebiete sind solche Flächen vorzusehen, auf denen
 - Z. 1 Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen und Z. 2 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 Nachbarn oder eine übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen, errichtet werden dürfen.

- g) Als Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen sind solche Flächen vorzusehen, auf denen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für die Erholung der ansässigen Bevölkerung und der Fremden errichtet werden können, wie Ferienwohnhäuser, Feriensiedlungen (Feriendörfer), Ferienzentren, Wochenendhäuser, Ferienheime, Kuranstalten, Bäder, usw.
- h) 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 lit. a bis g einordnen lassen oder die einer besonderen Standortsicherung bedürfen, wie Erstaufnahmestellen im Sinne von § 59 Asylgesetz 2005, BGBl. I Nr. 100, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 29/2009, Kasernen, allgemeine Krankenanstalten, Klöster, Burgen und Schlösser. Bei der Festlegung von Sondergebieten ist der jeweilige Verwendungszweck auszuweisen.

§ 14a. (1) Als Ferienwohnhaus ist ein Gebäude anzusehen, das mehr als drei geschlossene Wohneinheiten oder eine Wohnnutzfläche von mehr als 300 m² umfaßt, die

- a) nach Lage, Ausgestaltung oder Rechtsträger überwiegend nicht der dauernden Wohnversorgung der ortsansässigen Bevölkerung dienen,
- b) neben einem Hauptwohnsitz nur vorübergehend benützt werden und
- c) nicht unmittelbar zu einem Gastgewerbebetrieb gehören.

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

- a) nach Lage, Ausgestaltung oder Rechtsträger überwiegend nicht der dauernden Wohnversorgung der ortsansässigen Bevölkerung dienen,
- b) neben einem Hauptwohnsitz nur vorübergehend benützt werden und
- c) nicht unmittelbar zu einem Gastgewerbebetrieb gehören.

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

§ 14b. Ferienwohnhäuser, Feriensiedlungen (Feriendörfer) und Ferienzentren dürfen nur errichtet werden, wenn die für die Errichtung vorgesehenen Flächen im Flächenwidmungsplan gem. § 14 Abs.3 lit. g ausgewiesen sind und ein rechtswirksamer Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) besteht.

§ 14c. Als Baugebiet für Ferienwohnhäuser, Feriensiedlungen (Feriendörfer) und Ferienzentren gem. § 14 Abs. 3 lit. g dürfen - unbeschadet der sonstigen Bestimmungen dieses Gesetzes - nur solche Flächen gewidmet werden,

- a) die an bebauten Ortsgebiet anschließen oder diesem in wirtschaftlicher, kultureller oder sozialer Hinsicht zugeordnet werden können,
- b) 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 höhere Kosten pro Wohneinheit verursacht und
- c) deren widmungsgemäße Verwendung keine übermäßige Belastung des Naturhaushaltes sowie keine grobe Störung des Landschafts- und Ortsbildes nach sich zieht.

Einkaufszentren

§ 14d. (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

- a) von mehr als 800 m² Güter verschiedener Warengruppen oder
- b) von mehr als 500 m² Lebensmittel und andere Waren des täglichen

Bedarfs

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.

- (2) Die Errichtung von Einkaufszentren ist nach Maßgabe der folgenden Absätze nur zulässig
- a) in der Landeshauptstadt und in den Bezirkshauptorten,
 - b) in Orten mit mehr als 2.000 Einwohnern (jeweils letzte Volkszählung),
 - c) in Orten, die insbesondere unter Berücksichtigung der besonderen Wirtschafts-, Versorgungs- und Tourismusfunktion durch Verordnung der Landesregierung als Einkaufsorte festgelegt werden.

(3) Die Errichtung oder wesentliche Erweiterung 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 Landesregierung. Dem Ansuchen sind Einreichpläne (Lageplan mit Parkplatzgestaltung, Grundriß, Ansichten) und Projektbeschreibung samt Branchenmix 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).

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

- a) die für die Errichtung vorgesehenen Flächen als Bauland-Geschäftsgebiet, Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-gemischtes Baugebiet ausgewiesen sind und es sich um einen Standort im Sinne des Abs. 2 handelt,
- b) überörtliche Interessen, insbesondere der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Verkehrserschließung nicht beeinträchtigt werden,
- c) eine übermäßige Belastung des Naturhaushaltes sowie eine grobe Störung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu befürchten ist,
- d) entsprechend der Widmungsart eine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarn oder übermäßige Belastung des Straßenverkehrs nicht zu erwarten ist,
- e) die Verkaufsfläche für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs für das beantragte Einkaufszentrum
 - aa) in der Landeshauptstadt nicht mehr als 1000 m²,
 - bb) in den Bezirkshauptorten nicht mehr als 800 m²,
 - cc) in Orten gemäß Abs. 2 lit. b und c nicht mehr als 500 m² beträgt und
- f) 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.

(5) In begründeten Einzelfällen kann die Behörde vom Erfordernis des Abs. 4 lit. f abgehen und unter Berücksichtigung des zu erwartenden Ziel- und Quellenverkehrsaufkommens sowie der örtlichen Gegebenheiten eine entsprechend höhere oder niedrigere Anzahl von Stellplätzen vorschreiben. In geschlossenen Siedlungsgebieten (z. B. im Flächenwidmungsplan ausgewiesener Stadt- oder Ortskern), Fußgängerzonen und ähnlichen berücksichtigungswürdigen Baugebieten kann vom Widmungserfordernis gemäß Abs. 4 lit. a, von der Verkaufsflächenobergrenze gemäß Abs. 4 lit. e und vom Stellplatzerfordernis gemäß Abs. 4 lit. f abgegangen werden.

(6) Im Bewilligungsverfahren ist der Standortgemeinde durch Übermittlung der Einreichpläne und Projektbeschreibung samt Branchenmix 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 durch Übermittlung der Einreichpläne und Projektbeschreibung samt Branchenmix gemäß Abs. 3 in Kenntnis zu setzen.

(7) Die Bewilligung erlischt, wenn das Bauvorhaben nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Bewilligung begonnen wird.

Strafbestimmung

§ 14e. Eine Verwaltungsübertretung begeht und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis zu 7 300 Euro zu bestrafen, wer

- a) entgegen § 14d Abs. 3 ein Einkaufszentrum ohne Bewilligung der Landesregierung errichtet, wesentlich erweitert oder ein bestehendes Gebäude als Einkaufszentrum verwendet und diesen rechtswidrigen Zustand aufrechterhält,
- b) die im Bewilligungsbescheid gemäß § 14d Abs. 4 vorgeschriebenen Auflagen nicht erfüllt oder sonst von der Bewilligung abweicht und diesen rechtswidrigen Zustand aufrechterhält.

Verkehrsflächen

§ 15. 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.

Grünflächen

§ 16. (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 im Sinne des § 16 Abs. 1 Burgenländisches Baugesetz 1997, LGBl. Nr. 10/1998, in der jeweils geltenden Fassung, ausgenommen.

(4) Im Fall der gesonderten Ausweisung von Grünflächen gemäß Abs. 2 und Abs. 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 § 27 nicht besteht.

Vorbehaltsflächen

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

- a) für Maßnahmen im Sinne des § 2a Abs. 1,
- b) für Verkehrsflächen sowie
- c) für die Errichtung von öffentlichen Bauten und sonstigen standortbedingten Einrichtungen und Anlagen, wie Amtshäuser, Kirchen, Schulen, Kindergärten u. dgl.

Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden.

(2) Die durch die Ausweisung einer Vorbehaltsfläche Begünstigten oder die Gemeinde haben innerhalb von 5 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 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 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) 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 Ziele 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

dem Antragsteller und 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. 10) festzusetzen. Die Entscheidung über die Höhe der Entschädigung kann im Verwaltungsweg nicht angefochten werden.

(7) Der Antragsgegner kann innerhalb von 3 Monaten nach Rechtskraft des Enteignungsbescheides die Festsetzung der Entschädigung durch jenes Bezirksgericht, in dessen Sprengel das Grundstück liegt, beantragen.

(8) Das Bezirksgericht hat über Anträge gemäß Abs. 7 im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden. Mit dem Einlangen des Antrages beim Bezirksgericht tritt der Bescheid über die Entschädigung in dem Umfang, in welchem die Festsetzung durch das Gericht beantragt wurde, außer Kraft. Wird der Antrag auf Festsetzung der Entschädigung durch das Bezirksgericht zurückgezogen, so tritt der Teil des Bescheides wieder in Kraft, in dem die Höhe der Entschädigung festgesetzt worden ist, eine erneute Anrufung des Gerichtes in dieser Sache ist unzulässig.

(9) Der rechtskräftige Enteignungsbescheid ist eine öffentliche Urkunde im Sinne des § 33 Abs. 1 des Allgemeinen Grundbuchgesetzes 1955.

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

(11) Soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt, gelten für das Verfahren die Bestimmungen des Eisenbahnteilungsgesetzes 1954, BGBl. Nr. 71, sinngemäß.

Verfahren

§ 18. (1) 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 bekanntzugeben, damit diese nach Möglichkeit bei der Planerstellung berücksichtigt werden können. Gleichzeitig ist das Amt der Landesregierung von der beabsichtigten Aufstellung eines Flächenwidmungsplanes in Kenntnis zu setzen.

(2) Der Entwurf des Flächenwidmungsplanes ist vor Beschlußfassung durch acht Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch ortsübliche Kundmachung bekanntzugeben und dem Amt der Landesregierung unter Anschluß einer digitalen Plandarstellung samt den erforderlichen Erläuterungen unverzüglich mitzuteilen. Auch die angrenzenden Gemeinden sind über die Auflage zu informieren.

(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 Flächenwidmungsplan ist vom Gemeinderat zu beschließen, wobei die rechtzeitig vorgebrachten Erinnerungen in die Beratungen einzubeziehen sind.

(5) Der vom Gemeinderat beschlossene Flächenwidmungsplan und die erforderlichen Erläuterungen sind sodann in dreifacher Ausfertigung samt den vorgebrachten Erinnerungen und der Niederschrift über die Beschlußfassung des Gemeinderates der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen.

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

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

- a) den Bestimmungen dieses Gesetzes, dem Landesraumordnungsplan oder dem Entwicklungsprogramm widerspricht oder sonst rechtswidrig ist,
- b) überörtliche Interessen, insbesondere solche des Umweltschutzes und des Schutzes des Landschafts- oder Ortsbildes verletzt,
- c) eine im überörtlichen Interesse liegende Entwicklung der Gemeinde oder ihrer Nachbargemeinde verhindert oder beeinträchtigt oder
- d) 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.

(8) 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.

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

(10) Innerhalb von zwei Wochen nach Einlangen des genehmigten Flächenwidmungsplanes hat der Bürgermeister diesen nach den Bestimmungen des § 82 der Burgenländischen Gemeindeordnung, LGBl. Nr. 55/2003, bzw. des § 80 des Eisenstädter Stadtrechtes, LGBl. Nr. 56/2003, bzw. des § 79 des Ruster Stadtrechtes, LGBl. Nr. 57/2003, kundzumachen. Der Flächenwidmungsplan tritt mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

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

(12) Der genehmigte digitale Flächenwidmungsplan liegt beim Amt der Landesregierung und bei der Bezirksverwaltungsbehörde auf.

Vereinfachtes Verfahren

§ 18a. (1) In berücksichtigungswürdigen Einzelfällen kann der Gemeinderat Widmungsänderungen vornehmen, wenn

- a) der widmungsmäßigen Verwendung dieser Gebiete keine öffentliche Interessen wirtschaftlicher, sozialer oder kultureller Natur entgegenstehen,
- b) die Erschließung durch Straßen und Versorgungsleitungen gesichert ist,
- c) keine wesentliche Veränderung der Ortsstruktur zu erwarten ist,
- d) Rechte der Nachbarn nicht verletzt werden und
- e) unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarn nicht zu befürchten sind.

(2) Das Amt der Landesregierung und die Nachbarn sind von der beabsichtigten Widmungsänderung in Kenntnis zu setzen. Den Nachbarn ist innerhalb einer mit mindestens zwei Wochen festzusetzenden Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Bei einer Umwidmung, welche zu einer Ausweisung gemäß § 16 Abs. 3 führt, sind auch die angrenzenden Gemeinden von der beabsichtigten Widmungsänderung in Kenntnis zu setzen. Diesen ist ebenfalls innerhalb einer mit zwei Wochen festzusetzenden Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Stellungnahmen sind bei der Beschlussfassung des Gemeinderates in die Beratungen einzubeziehen. Für das weitere Verfahren ist mit Ausnahme der Anhörung des Raumplanungsbeirates § 18 Abs. 5 bis 12 anzuwenden.

(3) Das vereinfachte Verfahren nach den Abs. 1 und 2 gilt nicht bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes, die dem Verfahren einer Umweltprüfung unterliegen.

Verfahren, Umweltprüfung

§ 18b. (1) Die §§ 10a bis 10g gelten für das Verfahren bei Erlassung eines Flächenwidmungsplanes sinngemäß. Bei Vorliegen der dort genannten Voraussetzungen ist der Flächenwidmungsplan einer Umweltprüfung zu unterziehen.

(2) Zur Erlassung einer Verordnung nach dem sinngemäß anzuwendenden § 10a Abs. 6 ist die Landesregierung zuständig.

(3) Soweit dem Flächenwidmungsplan 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 Entwicklungsprogramms gesammelt wurden.

Änderung des Flächenwidmungsplanes

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

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

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

(4) Das Amt der Landesregierung ist von der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes unverzüglich, jedenfalls aber vor der Auflage unter Bekanntgabe der Änderungsgründe, in Kenntnis zu setzen. Im Übrigen gelten für das Verfahren § 18 Abs. 2 bis 12 sowie § 18b sinngemäß.

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

Wirkung des Flächenwidmungsplanes

§ 20. (1) Der genehmigte Flächenwidmungsplan hat neben der Wirkung auf den Bebauungsplan (Teilbepauungsplan) auch die Folge, daß Baubewilligungen nach dem Burgenländischen Baugesetz 1997, LGBl. Nr. 10/1998, in der jeweils geltenden Fassung, 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 (§ 14 Abs. 2) sind Bewilligungen nach Abs. 1 erst zulässig, wenn der Gemeinderat durch Verordnung feststellt, daß die Erschließung durch Straßen und Versorgungsleitungen gesichert ist.

(3) In Vorbehaltsflächen (§ 17) dürfen nur Maßnahmen bewilligt werden, die dem Zweck des Vorbehaltes entsprechen.

(4) Baumaßnahmen in Verkehrsflächen, Grünflächen gemäß § 16 Abs. 3 und sonstigen Grünflächen sind zulässig, wenn sie für die der Flächenwidmung entsprechende Nutzung notwendig sind. Weiters ist in Grünflächen und in Verkehrsflächen die Errichtung von flächenmäßig nicht ins Gewicht fallenden im Zusammenhang mit der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserentsorgung, dem Fernmelde- und Sendewesen oder dem Sicherheitswesen erforderlichen Anlagen sowie von Bauten, die nur vorübergehenden Zwecken dienen, zulässig. Ebenso sind Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung des Naturhaushaltes (zB Biotope) zulässig.

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

- a) die Baumaßnahme in einem sachlichen oder funktionellen Zusammenhang mit der widmungsgemäßen Nutzung steht,
- b) kein anderer Standort eine bessere Eignung im Hinblick auf die widmungsgemäße Nutzung bietet,
- c) die Baumaßnahme auf die für die widmungsgemäße Nutzung erforderliche Größe, Gestaltung und Ausstattung eingeschränkt bleibt und
- d) raumordnungsrelevante Gründe (z. B. Landschaftsbild, Zersiedelung, etc.) nicht entgegenstehen.

(6) Bescheide, die gegen Abs. 1 verstoßen, sind nichtig. Eine Nichtigerklärung ist nur innerhalb von zwei Jahren nach Zustellung des Bescheides möglich.

Bebauungsplan und Teilbepauungsplan

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

(2) Der Gemeinderat kann die Einzelheiten der Bebauung der durch den Flächenwidmungsplan als Bauland oder Vorbehaltsflächen gewidmeten Teile des Gemeindegebietes durch den Bebauungsplan oder hinsichtlich einzelner Gebiete des Baulandes oder der Vorbehaltsflächen durch einen Teilbepauungsplan festlegen.

(3) Der Bebauungsplan (Teilbepauungsplan) darf dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen und hat die Bebauung derart festzulegen, daß sie der jeweiligen Baulandwidmung des Flächenwidmungsplanes entspricht und den Bedürfnissen des Verkehrs Rechnung trägt. Der Bebauungsplan (Teilbepauungsplan) muß mit den Bebauungsplänen (Teilbepauungsplänen) der angrenzenden Gebiete in Einklang stehen.

(4) Bei der Aufstellung der Bebauungspläne (Teilbepauungspläne) 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 (Teilbepauungsplan) besteht aus dem Wortlaut der Verordnung und aus der graphischen Darstellung.

Inhalt des Bebauungsplanes (Teilbepauungsplanes)

§ 22. (1) Durch den Bebauungsplan (Teilbepauungsplan) sind folgende Einzelheiten festzulegen:

- a) der Verlauf und die Breite (Regelprofile) der Verkehrsflächen;
 - b) Straßenfluchtlinien, das sind die Grenzlinien zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den übrigen Grundstücken;
 - c) die Baulinien, das sind die für jeden Bauplatz festzulegenden Grenzlinien, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen;
 - d) die Bebauungsweisen, das heißt die Anordnung der Gebäude zu den Grenzen des Bauplatzes;
 - e) die maximalen Gebäudehöhen (Geschoßanzahl);
 - f) allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude.
- (2) Im Bebauungsplan (Teilbepauungsplan) können weiters festgelegt werden:
- a) Baulinien, an die im Baufalle angebaut werden muss (zwingende Baulinien);
 - b) die bauliche Ausnutzung der Bauplätze;
 - c) die Darstellung der innerhalb des Baulandes gelegenen Grünflächen, z. B. für Kleinkinder- und Kinderspielplätze, Sitzplätze und dergleichen;
 - d) die Lage der Versorgungsleitungen und der Kanalisationsanlagen;
 - e) die Lage der Grundstückseinfahrten und die Anordnung von Einstellplätzen;
 - f) besondere Bestimmungen über Firstrichtung, Dachneigung und dergleichen.
- (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.

Verfahren

§ 23. (1) 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 bekanntzugeben, damit diese nach Möglichkeit bei der Planerstellung berücksichtigt werden können. Gleichzeitig ist das Amt der Landesregierung von der beabsichtigten Aufstellung eines Bebauungsplanes (Teilbepauungsplanes) in Kenntnis zu setzen.

(2) Der Entwurf des Bebauungsplanes (Teilbepauungsplanes) ist vor Beschlußfassung durch acht Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch ortsübliche Kundmachung bekanntzugeben und dem Amt der 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.

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

- a) dem Flächenwidmungsplan widerspricht oder sonst rechtswidrig ist,
- b) überörtliche Interessen, insbesondere solche des Umweltschutzes und des Schutzes des Landschafts- oder Ortsbildes verletzt,
- c) eine im überörtlichen Interesse liegende Entwicklung der Gemeinde oder ihrer Nachbargemeinde verhindert bzw. beeinträchtigt.

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

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

(9) Innerhalb von zwei Wochen nach Einlangen des genehmigten Bebauungsplanes (Teilbepauungsplanes) hat der Bürgermeister diesen nach den Bestimmungen des § 82 der Burgenländischen Gemeindeordnung, LGBl. Nr. 55/2003, bzw. des § 80 des Eisenstädter Stadtrechtes, LGBl. Nr. 56/2003, bzw. des § 79 des Ruster Stadtrechtes, LGBl. Nr. 57/2003, kundzumachen. Der Bebauungsplan (Teilbepauungsplan) tritt mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

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

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

Verfahren, Umweltprüfung

§ 23a. (1) Die §§ 10a bis 10g und 18b Abs. 3 gelten für das Verfahren bei Erlassung eines Bebauungsplanes (Teilbaugebungsplanes) sinngemäß. Bei Vorliegen der dort genannten Voraussetzungen ist der Bebauungsplan (Teilbaugebungsplan) einer Umweltprüfung zu unterziehen.

(2) Zur Erlassung einer Verordnung nach dem sinngemäß anzuwendenden § 10a Abs. 6 ist die Landesregierung zuständig.

Änderung und Aufhebung des Bebauungsplanes (Teilbaugebungsplanes)

§ 24. (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 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 gelten für das Verfahren die Bestimmungen des § 23 Abs. 2 bis 11 sowie des § 23a sinngemäß. Bei notwendigen geringfügigen Plankorrekturen, die nicht dem Verfahren einer Umweltprüfung unterliegen, 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 (z. B. Widerspruch zum Baurecht, nicht mehr zeitgemäß, nicht bedarfsgerecht) mit Verordnung aufheben. Eine solche Verordnung ist der Landesregierung unverzüglich mitzuteilen.

Wirkung des Bebauungsplanes (Teilbaugebungsplanes)

§ 25. Der Bebauungsplan (Teilbaugebungsplan) hat die Wirkung, dass Baubewilligungen nach dem Burgenländischen Baugesetz 1997, LGBl. Nr. 10/1998, in der jeweils geltenden Fassung, nur zulässig sind, wenn sie dem Bebauungsplan (Teilbaugebungsplan) nicht widersprechen.

Bebauungsrichtlinien

§ 25a. (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 Nachbarn vermieden werden.

(3) Die Bebauungsrichtlinien haben zu beinhalten:

- a) die Bauungsweise,
- b) die Baulinie,
- c) die maximalen Gebäudehöhen (Geschoßanzahl),
- d) allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude.

(4) Die vom Gemeinderat erlassenen Bebauungsrichtlinien sind der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen. § 23 Abs. 6 bis 11 ist sinngemäß anzuwenden.

(5) Für die Änderung bzw. Aufhebung von Bebauungsrichtlinien gilt § 24 sinngemäß. Bei der Erstellung, Änderung bzw. Aufhebung der Bebauungsrichtlinien ist eine öffentliche Auflage nicht erforderlich.

(6) Die Bebauungsrichtlinien haben die Wirkung, dass Baubewilligungen nach dem Burgenländischen Baugesetz 1997, LGBl. Nr. 10/1998, in der jeweils geltenden Fassung, nur zulässig sind, wenn sie den Bebauungsrichtlinien nicht widersprechen.

Befristete Bausperre

§ 26. (1) Wurde die Absicht der Aufstellung eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) ortsüblich kundgemacht oder deren beabsichtigte Änderung dem Amt der 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 vom Bürgermeister nach den Bestimmungen des § 82 der Burgenländischen Gemeindeordnung, LGBl. Nr. 55/2003, bzw. des § 80 des Eisenstädter Stadtrechtes, LGBl. Nr. 56/2003, bzw. des § 79 des Ruster Stadtrechtes, LGBl. Nr. 57/2003, kundzumachen und tritt nach Ablauf des Tages ihrer Kundmachung in Kraft.

(2) Die Bausperre verliert mit dem Inkrafttreten des Planes, spätestens aber 2 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 Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen grundsätzlich nicht erteilt werden. Ausnahmen von diesem Verbot sind nur zulässig, wenn der Gemeinderat nach Anhörung wenigstens eines Sachverständigen feststellt, daß die beantragte Grundteilung bzw. das Bauvorhaben die beabsichtigte Gesamtgestaltung innerhalb der Gemeinde nicht beeinträchtigt und einem allenfalls bestehenden Flächenwidmungsplan nicht widerspricht.

Entschädigung

§ 27. (1) Wenn durch die Wirkung des Flächenwidmungsplanes bzw. des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) die Bebauung eines im Sinne des § 14 Abs. 1 geeigneten Grundstückes verhindert wird und dadurch eine Wertverminderung entsteht, die für den Betroffenen eine unbillige Härte darstellt, ist ihm auf seinen binnen einem Jahr nach Kundmachung des Flächenwidmungsplanes bzw. 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 bzw. des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) im Vertrauen auf die Rechtslage nachweisbar Kosten für die Baureifmachung des Grundstückes aufgewendet worden sind.

(3) Die Entschädigung ist vom Bürgermeister im übertragenen Wirkungsbereich der Gemeinde nach Anhörung wenigstens eines beeedeten Sachverständigen durch Bescheid festzusetzen. Gegen den Bescheid des Bürgermeisters ist die Berufung an die Bezirksverwaltungsbehörde, in Städten mit eigenem Statut an die Landesregierung zulässig. Wenn sich der Betroffene durch den Spruch über Art oder Höhe der Entschädigung benachteiligt erachtet, kann er binnen einem Jahr nach Rechtskraft des Bescheides die Festsetzung der Entschädigung bei jenem Bezirksgericht beantragen, in dessen Sprengel sich das Grundstück befindet. Im Falle der Anrufung des Bezirksgerichtes tritt der Bescheid der Verwaltungsbehörde außer Kraft. Dieser Bescheid wird wieder voll wirksam, wenn der Antrag bei Gericht zurückgezogen wird.

(4) Für das gerichtliche Verfahren 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 Eisenbahnteilungsgesetz, BGBl. Nr. 71/1954, sinngemäß anzuwenden.

III. Abschnitt

Bestimmungen über die Vollziehung des Gesetzes

Eigener Wirkungsbereich der Gemeinden; Aufsichtsbehörde

§ 28. (1) Die Gemeinden haben ihre in diesem Gesetz geregelten Aufgaben mit Ausnahme der §§ 9 und 27 Abs. 3 im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen.

(2) Aufsichtsbehörde im Sinne des § 79 der Burgenländischen Gemeindeordnung, LGBl. Nr. 37/1965, in der jeweils geltenden Fassung, ist die Landesregierung.

Umsetzungshinweise

§ 28a. Durch dieses Gesetz werden folgende Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften umgesetzt:

1. Richtlinie 1996/82/EG zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen, ABl. Nr. L 010 vom 14. 01. 1997 S. 13;
2. Richtlinie 2003/105/EG zur Änderung der Richtlinie 96/82/EG des Rates zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen, ABl. Nr. L 345 vom 31. 12. 2003 S. 97;
3. Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm, ABl. Nr. L 189 vom 18. 07. 2002 S. 12;
4. Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkung bestimmter Pläne und Programme, ABl. Nr. L 197 vom 21. 07. 2001 S. 30.

Wirksamkeitsbeginn

§ 29. Dieses Gesetz tritt am 1. Juli 1969 in Kraft.

Übergangsbestimmungen

§ 30. (1) Die Änderungen durch das Gesetz LGBl. Nr. 23/2007 treten mit Ablauf des Tages der Kundmachung im Landesgesetzblatt für das Burgenland in Kraft.

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

(3) Die Bestimmungen des § 14 Abs. 3 lit. h treten hinsichtlich bestehender Kasernen, allgemeiner Krankenanstalten, Klöster, Burgen und Schlösser am 1. September 2010 in Kraft.

Artikel II

(LGBl. Nr. 12/1994)

Bauten in Grünflächen, die vor dem 1. März 1991 errichtet wurden und für die bis zum 31. Dezember 1995 um die erforderlichen behördlichen Bewilligungen angesucht wird, gelten als nicht im Widerspruch zum Flächenwidmungsplan stehen.