

## Entwurf

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

Der Landtag hat beschlossen:

Das Burgenländische Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 25/2020, wird wie folgt geändert:

*1. Dem § 1 Abs. 2 wird folgende Z 14 angefügt:*

„Als Raumordnungsgrundsatz für die Raumordnungsstruktur im Burgenland ist insbesondere die Entwicklung der Siedlungsstruktur durch die Überwachung der Ansiedlung von Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fallen (Seveso-Betriebe), der Änderung solcher bestehender Seveso-Betriebe und von neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft derartiger Seveso-Betriebe, einschließlich der Verkehrswege, der öffentlich genutzten Örtlichkeiten und der Siedlungsgebiete, wenn diese Ansiedlungen oder Entwicklungen Ursache schwerer Unfälle sein oder das Risiko solcher Unfälle vergrößern oder deren Folgen verschlimmern können, maßgeblich.“

*2. Dem § 24 wird folgender Abs. 5 angefügt:*

„Maßnahmen zur Baulandmobilisierung gemäß Abs. 3 können nicht nur im Zeitpunkt der Widmung von Bauland, sondern auch zu einem späteren Zeitpunkt getroffen werden.“

*3. § 24a lautet:*

#### **„Baulandmobilisierungsabgabe**

(1) Das Land erhebt eine Baulandmobilisierungsabgabe als gemeinschaftliche Landesabgabe im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 4 lit. b des Finanzverfassungsgesetzes 1948. Ein Anteil von 50 % soll der Gemeinde, in deren Gebiet das Baulandgrundstück liegt, mittels Ertragsanteile zufließen.

(2) Gegenstand der Abgabe sind unbebaute Baulandgrundstücke, die als Bauland der Widmungskategorien gemäß § 33 Abs. 3 Z 1 bis Z 9 ausgewiesen sind. Der Abgabeanspruch entsteht nicht:

1. in Zeiten von Bausperren,
2. in Zeiten von Kennzeichnungen des Baulandgrundstücks als Aufschließungsgebiet,
3. bei befristeten Baulandwidmungen bis zum Ablauf der Frist,
4. in den ersten drei Jahren ab Erlangung des Eigentums, wobei das Datum des Abschlusses des Rechtstitels als relevanter Zeitpunkt heranzuziehen ist,
5. in Zeiten der Geltung einer Vereinbarung gemäß § 24 Abs. 3 für das betreffende Baulandgrundstück,
6. wenn die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer mit der Gemeinde gemäß § 24 Abs. 5 nachträglich eine Vereinbarung zur Baulandmobilisierung abschließt,
7. sofern die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer ein Ansuchen auf Umwidmung in eine geeignete Grünfläche stellt,
8. wenn bereits mit der Bebauung des Baulandgrundstücks begonnen wurde,

9. bei einem Grundstück im örtüblichen Ausmaß, das für eigene Kinder oder Enkelkinder, welche das 30. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, vorgesehen ist, wobei pro Kind und Enkelkind jeweils nur ein Grundstück berücksichtigt werden darf.

(3) Als unbebaut gelten auch Baulandgrundstücke, deren Bebauung nicht auf eine widmungskonforme Nutzung ausgerichtet ist.

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

(5) Bemessungsgrundlagen sind:

1. das Ausmaß, der im Eigentum der Abgabeschuldnerin oder des Abgabeschuldners stehenden und als Bauland gewidmeten, unbebauten Flächen im Sinne des Abs. 2,
2. die Anzahl der vollen Monate im Kalenderjahr, in denen mit einer der Widmung entsprechenden Bebauung noch nicht begonnen worden ist und
3. der Grundstückswert unter Anwendung des in der Verordnung gemäß § 24b Abs. 8 geregelten Quadratmeterpreises. Sollte der Durchschnittswert der von der Statistik Austria für die betreffende Gemeinde veröffentlichten Preise für Baulandgrundstücke der letzten fünf Jahre unter dem in einer Verordnung gemäß § 24b Abs. 8 geregelten Preis liegen, so ist ersterer anzuwenden.

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

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

(7) Die in Abs. 6 angeführten Prozentsätze können durch Verordnung der Landesregierung geändert werden. Dabei ist das Grundprinzip zu berücksichtigen, dass Eigentümerinnen oder Eigentümer von Baulandgrundstücken mit einem geringeren Flächenausmaß weniger stark belastet werden als Eigentümerinnen oder Eigentümer von Baulandgrundstücken mit einem großen Flächenausmaß. Ebenso können durch Verordnung der Landesregierung Ausnahmen von der Abgabepflicht geregelt werden.

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

1. eine Auflistung der unbebauten Baulandgrundstücke samt Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern,
2. das jeweilige Flächenausmaß der unbebauten Baulandgrundstücke,
3. anzuwendende Ausnahmebestimmungen im Sinne des Abs. 2 Z 4 bis 9, insbesondere ein Verzeichnis über Baulandgrundstücke, welche für Kinder oder Enkelkinder vorgesehen sind, sowie
4. die errechnete Höhe der Abgabeschuld.

(9) Die Abgabenbehörde ist berechtigt, sämtliche Daten zu verarbeiten und zu speichern, die zur Berechnung der Abgabenhöhe erforderlich sind. Insbesondere ist die Abgabenbehörde berechtigt, eine

Datenbank mit den erforderlichen Daten der von den Abgabepflichtigen bekanntgegebenen Kinder und Enkelkinder zu führen und einen Datenabgleich zwischen den Gemeinden durchzuführen.

(10) Der Abgabenertrag, welcher der Gemeinde zufließt, ist für Zwecke der aktiven Bodenpolitik der Gemeinde sowie zur Erhaltung, Erweiterung und Verbesserung von Infrastruktureinrichtungen zu verwenden.“

4. § 24b lautet:

#### **„Maßnahmen zur Sicherstellung von leistbaren Baulandpreisen**

(1) Die Gemeinden sind verpflichtet, den Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürgern leistbares Bauland zur Verfügung zu stellen, welches den Baulandbedarf der nächsten fünf bis zehn Jahre deckt. Das Vorliegen und der Umfang des Bedarfs ist mit einer entsprechenden Anzahl an Interessensbekundung von Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürgern nachzuweisen.

(2) Bei Vorliegen von nicht bloß unerheblichen Baulandreserven hat die Gemeinde mit den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern jener Grundstücke, die für eine zielführende Siedlungserweiterung bedeutend sind, Verhandlungen betreffend den Abschluss von Baulandmobilisierungsvereinbarungen gemäß § 24 Abs. 5 zu führen, in denen ein leistbarer Kaufpreis festzulegen ist.

(3) Der Kaufpreis darf den von der Landesregierung in einer Verordnung gemäß Abs. 8 festgelegten leistbaren Kaufpreis nicht übersteigen.

(4) Scheitern diese Verhandlungen und schließen nicht so viele Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer Baulandmobilisierungsvereinbarungen ab, dass eine zielführende Siedlungserweiterung durchgeführt werden kann, hat die Gemeinde ihr Örtliches Entwicklungskonzept auf die Weise abzuändern, dass eine Siedlungserweiterung in anderen Teilen des Gemeindegebietes erfolgt.

(5) Wenn in der Folge für die Baulandreserve, hinsichtlich der die Verhandlungen über Baulandmobilisierungsvereinbarungen gescheitert sind, im Örtlichen Entwicklungskonzept eine Grünlandnutzung vorgesehen ist, hat beim nächsten Flächenwidmungsplanänderungsverfahren eine Umwidmung in eine entsprechende Grünflächenwidmung zu erfolgen.

(6) Die Widmung von neuen Siedlungsgebieten zur Erreichung der Zielsetzung von Abs. 1 darf nur erfolgen, wenn der Gemeinde das Eigentum an sämtlichen Baugrundstücken dieses Erweiterungsgebietes übertragen wird. Ausgenommen davon sind jene Flächen, für die ein Eigenbedarf der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers glaubhaft gemacht wird. Der Preis, zu dem die Gemeinde die Flächen erwirbt, muss so bemessen sein, dass für die Gemeinde der Weiterverkauf zum leistbaren Baulandpreis wirtschaftlich vertretbar ist. Für die übrigen - aufgrund des Eigenbedarfs im Eigentum der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers verbleibenden - Flächen ist eine Bebauungspflicht binnen fünf Jahren vorzusehen sowie eine Baulandmobilisierungsvereinbarung abzuschließen, dass nach Ablauf der fünf Jahre eine Verpflichtung zum Verkauf an von der Gemeinde nominierte Interessentinnen oder Interessenten zum festgelegten leistbaren Kaufpreis besteht.

(7) Die Gemeinde hat Gemeindebürgerinnen oder Gemeindebürgern, die ihren Hauptwohnsitz seit mindestens drei Jahren im Gemeindegebiet haben und der Gemeinde gegenüber ihr Interesse an Bauland bekunden, Baulandgrundstücke, über die die Gemeinde verfügt, zu einem leistbaren Kaufpreis zu verkaufen.

(8) Die Landesregierung kann mit Verordnung einen maximalen Quadratmeterpreis für eine konkrete Gemeinde festlegen, mit dem die im Rahmen der Baulandmobilisierung erworbenen Grundstücke an Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger gemäß Abs. 7 weiterzuverkaufen sind (leistbarer Baulandpreis). Die Landesregierung hat dabei von einem durchschnittlichen Kaufpreis für Grünflächen auszugehen, die aus raumplanungsfachlicher Sicht Umwidmungspotential aufweisen. Darauf ist ein Aufschlag für durchschnittliche Aufschließungskosten zu berücksichtigen.

(9) Gemeinden, in denen ein Mangel an leistbarem Bauland vorliegt, kann die Landesregierung zur Ergreifung der beschriebenen Maßnahmen ausdrücklich auffordern. Verfügt die Gemeinde in diesem Fall nicht binnen zwei Jahren über leistbares Bauland, geht die Zuständigkeit zur Ergreifung der in Abs. 2 bis 5 angeführten Maßnahmen auf die Landesregierung über, wobei als Vertragspartnerin für die Baulandmobilisierungsvereinbarungen weiterhin die Gemeinde vorzusehen ist. Umwidmungen in Bauland zur Erschließung von Siedlungserweiterungsgebieten im Sinne des Abs. 6 können in diesen Fällen von der Landesregierung durch Verordnung vorgenommen werden, soweit diese Umwidmungen dem Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde nicht widersprechen.“

5. In § 29 Abs. 3 Z 2 wird die Wortfolge „nach dem Ziviltechnikergesetz 1993 - ZTG, BGBl. Nr. 156/1994, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 50/2016“ durch die Wortfolge „nach dem Ziviltechniker-gesetz 2019 - ZTG 2019, BGBl. Nr. 29/2019, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 32/2020“ ersetzt.

6. In § 31 Abs. 2 wird nach der Wortfolge „Bei Bedachtnahme auf Maßnahmen des Landes sind insbesondere die sich aus § 1 ergebenden überörtlichen Interessen zu berücksichtigen.“ folgender Satz eingefügt:

„Dabei kann in Gebieten, die von Abwanderung betroffen sind, in berücksichtigungswürdigen Einzelfällen von den Bestimmungen und Raumplanungsgrundsätzen zu geschlossener Bebauung sowie Landschafts-schutz abgegangen werden.“

7. Dem § 33 Abs. 3 Z 4 wird folgender Satz angefügt:

„Inhaber von Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fallen (Seveso-Betriebe), sind verpflichtet, den Dienststellen des Landes und der Gemeinden auf Verlangen ausreichende Informationen zu den vom Betrieb ausgehenden Risiken als Grundlage für Entscheidungen über die Ansiedlung neuer Seveso-Betriebe, die Änderung bestehender Seveso-Betriebe oder neue Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Seveso-Betriebe zu übermitteln.“

8. In § 33 Abs. 3 Z 8 wird nach der Wortfolge „wie Erstaufnahmestellen im Sinne von § 4 BFA-Einrichtungsgesetz, BGBl. I Nr. 87/2012, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 56/2018“ die Wortfolge „Unterkünfte für die Unterbringung zur Grundversorgung im Sinne des § 2 Grundversorgungs-gesetz-Bund 2005, BGBl. Nr. BGBl. Nr. 405/1991, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 53/2019, in Verbindung mit Art. 6 Grundversorgungsvereinbarung - Art.15a B-VG, BGBl. I Nr. 80/2004“ eingefügt.

9. Bei § 33 wird folgender Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 7 eingefügt:

(5) „Unbebaute Flächen, die gemäß § 33 Abs. 3 Z 1 bis 9 als Bauland gewidmet sind, sich jedoch innerhalb der 30-jährlichen Hochwasseranschlagslinie befinden, sind von der Gemeinde in eine geeignete Grünfläche umzuwidmen.

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

(7) „Sofern eine dem Abs. 5 entsprechende Umwidmung nicht binnen drei Jahren nach Inkrafttreten der Novelle des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes 2019, LGBl. Nr. xx/xxxx, erfolgt, kann die Landesregierung anstelle und im Namen sowie auf Kosten der Gemeinde den Flächenwidmungsplan durch Verordnung ändern. Dasselbe gilt, wenn die Umwidmung nicht nach Ablauf der Bausperre gemäß Abs. 6 erfolgt ist.“

10. § 33a lautet:

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

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

1. bei einer Gefährdung durch Hangwasser,
2. bei einer Gefährdung durch Hangrutschung und
3. bei einer Gefährdung des Landschafts- und Ortsbildes, die durch Festlegung von Bebauungs-bestimmungen ausgeräumt werden kann.

(2) Als Maßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

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

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

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

11. In § 40 Abs. 3 wird der letzte Satz ersetzt durch die Wortfolge „Von dieser gesonderten Ausweispflicht sind geringfügige Bauvorhaben ausgenommen, denen keine baupolizeilichen Interessen gemäß § 3 Burgenländisches Baugesetz 1997 - Bgld. BauG, LGBl. Nr. 10/1998, entgegenstehen“.

12. § 40a lautet:

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

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

1. bei einer Gefährdung durch Hangwasser,
2. bei einer Gefährdung durch Hangrutschung und
3. bei einer Gefährdung des Landschafts- und Ortsbildes, die durch Festlegung von Bebauungsbestimmungen ausgeräumt werden kann.

(2) Als Maßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

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

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

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

13. In § 42 Abs. 3 Z 2 wird die Wortfolge „nach dem Ziviltechnikergesetz 1993 - ZTG, BGBl. Nr. 156/1994, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 50/2016“ durch die Wortfolge „nach dem Ziviltechnikergesetz 2019 - ZTG 2019, BGBl. Nr. 29/2019, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 32/2020“ ersetzt.

14. In § 45 Abs. 2 wird die Aufzählung der Paragraphen in der Klammer durch die Aufzählung von „§ 33a und § 40a“ erweitert.

15. In § 45 Abs. 4 wird die Wortfolge „von Bauten, die nur vorübergehenden Zwecken dienen“ durch die Wortfolge „von zeitlich befristet errichteten Bauten“ ersetzt.

16. In § 45 hat Abs. 5 zu entfallen.

17. Der bisherige Text des § 45 Abs. 6 enthält die Artikelbezeichnung Abs. 5.

18. § 45 Abs. 6 lautet nun:

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

19. In § 50 wird folgender Abs. 3a eingefügt:

„Das Amt der Burgenländischen Landesregierung ist von der beabsichtigten Erstellung einer Bebauungsrichtlinie unverzüglich in Kenntnis zu setzen.“

20. In § 52 wird in Abs. 1 der erste Satz ersetzt durch die Wortfolge „Wurde die Absicht der Aufstellung eines Flächenwidmungsplanes, eines Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) oder einer Bebauungsrichtlinie ortsüblich kundgemacht oder die beabsichtigte Änderung eines Flächenwidmungsplanes, eines Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) oder einer Bebauungsrichtlinie dem Amt der Burgenländischen Landesregierung zur Kenntnis gebracht, so hat der Gemeinderat, wenn dies zur Sicherung der späteren

Durchführung des aufzustellenden Planes notwendig ist, für das Gemeindegebiet oder für Teile desselben durch Verordnung eine Bausperre zu erlassen.“ *ersetzt*.

21. § 53a lautet:

### **„Photovoltaikanlagen**

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

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

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

(3) Die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen auf Freiflächen in größeren als den unter Abs. 2 genannten Dimensionen sind ausschließlich in den durch Verordnung der Landesregierung hierfür bestimmten und in der Verordnung planlich dargestellten Zonen zulässig. Die Landesregierung hat diese Zonen nach Maßgabe der Eignung von möglichen Standorten für Photovoltaikanlagen auf Freiflächen unter Anwendung von aus raumplanungsfachlicher Sicht zu bestimmenden Ausschluss- und Konfliktkriterien und unter der Voraussetzung zu bestimmen, dass über diese Freiflächen das Land oder eine von ihm zumindest mittelbar zu 100% beherrschte Einrichtung oder Gesellschaft verfügt. § 16 ist auf diese Festlegung von Zonen für Photovoltaikanlagen auf Freiflächen sinngemäß anzuwenden, wobei im Falle der Notwendigkeit einer öffentlichen Auflage gemäß der SUP Richtlinie eine Auflagefrist von vier Wochen vorzusehen ist.

(4) Photovoltaikanlagen gemäß Abs. 3 begründen eine Abgabe, die von deren Betreiberin oder Betreiber gemäß Abs. 3 zu bezahlen ist. Dabei handelt es sich um eine gemeinschaftliche Landesabgabe gemäß § 6 Abs. 1 Z 4 lit. b Finanzverfassungsgesetz 1948, wobei ein Ertragsanteil in Höhe von 50 % der jeweiligen Gemeinde, in deren Gebiet die Anlage errichtet wurde, zufließen soll.

(5) Der Abgabensanspruch entsteht mit der Inbetriebnahme der Anlage. Er endet mit Ablauf des Kalenderjahres der Stilllegung oder Demontage der Anlage. Die Abgabe im Jahr der Inbetriebnahme wird mit Ablauf von drei Monaten nach der Inbetriebnahme, danach jeweils zum 30.6. eines jeden Jahres fällig. Die Abgabenschuldnerin hat die Abgabe spätestens am Fälligkeitstag an das Land zu entrichten. Das Land hat den Gemeinden die Ertragsanteile bis zum 31.12. des jeweiligen Kalenderjahres zu überweisen.

(6) Die Höhe der Photovoltaikabgabe wird durch Verordnung der Landesregierung geregelt. Dabei ist insbesondere auf das Flächenausmaß und die Schwere des Eingriffs in das Landschaftsbild Bedacht zu nehmen.

(7) Der Tätigkeit der Errichtung und des Betriebs von Photovoltaikanlagen gemäß Abs. 3 sind Allgemeine Geschäftsbedingungen zu Grunde zu legen, die der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen und nach deren Genehmigung im Amtsblatt des Landes Burgenland zu veröffentlichen sind. Bei der Genehmigung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen hat die Landesregierung darauf Bedacht zu nehmen, dass sie einen angemessenen Interessensausgleich zwischen den Eigentümerinnen und Eigentümern der Grundstücke, auf denen die Photovoltaikanlagen errichtet werden, und der Einrichtung oder Gesellschaft gemäß Abs. 3 schafft. Insbesondere ist in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen vorzusehen, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke, auf denen die Photovoltaikanlagen errichtet werden, für die Nutzung der Flächen ein angemessenes Entgelt erhalten. Die Höhe dieses Entgelts ist durch Verordnung der Landesregierung zu regeln. Dabei hat die Landesregierung insbesondere darauf Bedacht zu nehmen, dass den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern durch den Verlust der vorherigen Nutzung Einnahmen entgehen und allfällige landwirtschaftliche Förderungen verloren gehen. Ziel ist, dass ein entsprechender Anreiz für die Zurverfügungstellung von Flächen gegeben ist.“

22. § 53b lautet:

#### **„Windkraftanlagen**

Die Widmung von Grünflächen mit einer Sondernutzung für Windkraftanlagen ist nur in festgelegten Eignungszonen zulässig. Diese Eignungszonen können in einem Entwicklungsprogramm gemäß § 13 oder einem vom Raumplanungsbeirat zustimmend zur Kenntnis genommenen Fachkonzept festgelegt werden.“

23. Dem § 57 Z 2 wird folgende Wortfolge angefügt: „in der Fassung der Richtlinie (EU) Nr. 367/2020 zur Änderung des Anhangs III der Richtlinie (EG) 2002/49 des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf die Festlegung von Methoden zur Bewertung der gesundheitsschädlichen Auswirkungen von Umgebungslärm, ABl. Nr. L 67/132 vom 05.03.2020“

24. In § 59 hat Abs. 3 zu entfallen.

25. Dem § 59 wird folgender neuer Abs. 3 angefügt:

„(3) Die §§ 24 Abs. 5, 24a, 24b, 29 Abs. 3 Z 2, 31 Abs. 2, 33 Abs. 3 Z 4, 33 Abs.3 Z 8, 33 Abs. 5, 33 Abs. 6, 33 Abs.7, 33a, 40 Abs. 3, 40a, 42 Abs. 3 Z 2, 45 Abs. 2, 45 Abs. 4, 45 Abs. 5, 45 Abs. 6, 50 Abs. 3a, 52 Abs. 1, 53a, 53b, 57 Z 2 und 59 Abs. 3, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. XX/20XX treten mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.“

## Vorblatt

### **Problem:**

Dynamische Entwicklungen und Änderungen der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen erfordern stete Anpassungen auch im Bereich der Raumplanung:

Insbesondere die durch das Burgenländische Raumplanungsgesetz 2019 definierten Ziele der Erhaltung eines leistbaren Preisniveaus für Bauland sowie das Unterbinden des spekulativen Hortens von Bauland stellen eine aktuelle Herausforderung dar. Zur Umsetzung dieser Raumplanungsgrundsätze ist es daher notwendig Maßnahmen - wie beispielsweise eine Baulandmobilisierungsabgabe oder die Festsetzung eines Maximalkaufpreises für Bauland für Gemeindegewohnerinnen und Gemeindegewohner - vorzusehen.

Weiters erfordern es aktuelle Entwicklungen wie zum Beispiel die Klima- und Energiestrategie des Landes, Regelungen zu schaffen, welche Rahmenbedingungen für den Ausbau von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbarer Energie definieren.

Zudem sind - insbesondere zur Abwendung von Gefahren durch Hangwasser und Hangrutschung - Bedingungen vorzusehen, um eine Freigabe des Baulandes oder Grünlandes nur nach Beseitigung der Gefahrenquellen ermöglichen.

Des Weiteren bestehen bei einzelnen Paragraphen rechtliche Widersprüche und Unklarheiten, die zu bereinigen sind.

### **Ziele:**

- Gewährleistung eines leistbaren Preisniveaus für Baulandgrundstücke im Burgenland;
- Unterbindung des spekulativen Hortens von Bauland;
- Abwendung der drohenden Gefahren durch Hangwasser, Hangrutschung und Hochwasser;
- Anpassung an Richtlinienvorgaben der Europäischen Union;
- Sicherstellung der optimierten Nutzung knapper Ressourcen zur Erreichung der ehrgeizigen Klima- und Energieziele des Landes.

### **Lösungen:**

- Einführung einer Baulandmobilisierungsabgabe für unbebaute Baulandgrundstücke sowie der Möglichkeit zum Abschluss nachträglicher Baulandmobilisierungsmaßnahmen;
- Maßnahmen zur Sicherung von leistbarem Bauland im Burgenland;
- Aufnahme eines Aufschließungsgebiets für Grünland und von Bedingungen für die Freigabe von Aufschließungsgebiet für Bauland sowie der Verpflichtung zur Rückwidmung von Bauland innerhalb der 30-jährlichen Hochwasseranschlaglinie;
- Aufnahme von Bestimmungen im Zusammenhang mit der Ansiedlung und der Öffentlichen Konsultation und Öffentlichkeitsbeteiligung bei Verfahren mit Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) Nr. 2012/18 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fallen (Seveso-Betriebe) sowie der Aufnahme eines Hinweises im Hinblick auf die Umsetzung der RL (EU) Nr. 2020/367;
- Schaffung von Rahmenbedingungen für den Ausbau der Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbarer Energie.

### **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; der Adressatenkreis dieses Gesetzes lässt keine Auswirkungen erwarten.

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

Der vorliegende Entwurf zielt unter anderem ab auf eine Anhebung des Anteils erneuerbarer Energie am Bruttoendenergieverbrauch in Burgenland von 47,7% auf 70% bei gleichzeitig möglichst geringem Verbrauch von Freifläche und Leitungskapazitäten und ist im Sinn der Burgenländischen Klima- und Energiestrategie ein wesentlicher Beitrag des Landes zur Erfüllung der klimapolitischen Ziele der Europäischen Union und der Klima- und Energiestrategie der Österreichischen Bundesregierung #Mission2030.

**Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:**

Keine.

## **Erläuterungen**

### **A) Allgemeiner Teil**

Dynamische Entwicklungen und Änderungen der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen erfordern stete Anpassungen auch im Bereich der Raumplanung:

Insbesondere die durch das Burgenländische Raumplanungsgesetz 2019 definierten Ziele der Erhaltung eines leistbaren Preisniveaus für Bauland sowie das Unterbinden des spekulativen Hortens von Bauland stellen eine aktuelle Herausforderung dar. Zur Umsetzung dieser Raumplanungsgrundsätze ist es daher notwendig Maßnahmen - wie beispielsweise eine Baulandmobilisierungsabgabe oder die Festsetzung eines Maximalkaufpreises für Bauland für Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger - vorzusehen.

Weiters erfordern es aktuelle Entwicklungen wie zum Beispiel die Klima- und Energiestrategie des Landes, Regelungen zu schaffen, welche Rahmenbedingungen für den Ausbau von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbarer Energie definieren.

Zudem sind - insbesondere zur Abwendung von Gefahren durch Hangwasser und Hangrutschung - Bedingungen vorzusehen, um eine Freigabe des Baulandes oder Grünlandes nur nach Beseitigung der Gefahrenquellen ermöglichen.

Des Weiteren bestehen bei einzelnen Paragraphen rechtliche Widersprüche und Unklarheiten, die zu bereinigen sind.

Die gegenständliche Novelle beinhaltet daher die Einführung von einer Baulandmobilisierungsabgabe, von Maßnahmen zur Sicherung von leistbaren Baulandpreisen sowie von Bestimmungen im Zusammenhang mit Windkraft- und Photovoltaikanlagen und die Vorschreibung von Auflagen, welche essenziell für eine Freigabe von Bau- oder Grünland erscheinen. Zusätzlich wird durch die Novelle eine Verpflichtung zur Rückwidmung von Bauland im HQ-Bereich, eine Möglichkeit zum Abschluss von nachträglichen Baulandmobilisierungsabgaben, eine Härtefallklausel für die widmungsabhängige Wiederrichtung von Gebäuden, welche durch höhere Gewalt untergegangen sind und eine Härtefallbestimmung für Abwanderungsregionen geschaffen. Des Weiteren erfolgen Bereinigungen und Klarstellungen von verschiedensten Rechtsvorschriften des Gesetzes sowie eine Harmonisierung mit den Richtlinienvorgaben der Europäischen Union.

## **B) Besonderer Teil**

### **Zu § 1 Abs. 2 Z 14:**

Diese Bestimmung ist zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen (Seveso III Richtlinie) erforderlich.

### **Zu § 24 Abs. 5:**

Um spekulatives Horten von Bauland zu unterbinden und auch den Kaufpreis für Bauland auf einem leistbaren Niveau zu halten, sollen Baulandmobilisierungsvereinbarungen nicht nur zum Zeitpunkt der Widmung von Bauland möglich sein, sondern auch zu einem späteren Zeitpunkt.

### **Zu § 24a:**

Die Nachteile von bereits seit längerer Zeit, gewidmetem aber unbebautem Bauland zeigt sich innerhalb der Gemeinden mannigfaltig. So wurden und werden hohe finanzielle Summen für die Er- und Aufschließung von Gebieten verwendet, die jedoch nicht zur Gänze bebaut sind bzw. deren ganzheitliche Bebauung auch nicht absehbar ist. Auch behindern über den mittelfristigen Bedarf von 5-10 Jahren hinausgehende Baulandreserven die Entwicklung der Gemeinden, da die Widmung und Erschließung größerer Gebiete rechtlich nicht zulässig ist. Zudem treiben nicht oder nur schwer verfügbare Bauplätze die Preise für Bauland in die Höhe. Die Praxis der letzten Jahrzehnte hat insofern gezeigt, dass die bereits vorhandenen Möglichkeiten zur Baulandmobilisierung, sofern sie konsequent genutzt werden, zwar weitgehend eine Hortung von erst kürzlich umgewidmeten Bauland verhindern, das Problem der bereits seit Jahrzehnten gewidmeten Baulandreserven jedoch nicht lösen. Auch das Instrument der Rückwidmung, mit der Eigentümerinnen oder Eigentümer von Grundstücken zur Mobilisierung von deren unbebautem Bauland bewegt werden sollen, ist nur bedingt einsetzbar, da damit vor allem die oftmals vorhandenen Lücken inmitten bereits zum Teil bebautem Gebiet nicht erfasst werden. Die nunmehr integrierte Baulandmobilisierungsabgabe verfolgt in erste Linie daher den Zweck, den zusätzlichen finanziellen Aufwand, der sich für Gemeinden durch die Notwendigkeit des Ankaufes und der Erschließung neuer Flächen ergibt, zu decken. Gemäß dem Verursacherprinzip sollen daher für jene Flächen, die zwar als Bauland gewidmet sind, tatsächlich aber unbebaut bleiben, Abgaben eingehoben werden, die zur Abdeckung des den Gemeinden dadurch entstehenden Aufwandes herangezogen werden sollen.

Die Baulandmobilisierungsabgabe ist als gemeinschaftliche Landesabgabe konzipiert. Der Ertrag soll sohin zwischen dem Land und den Gemeinden aufgeteilt werden.

Die Abgabe umfasst unbefristete, unverbaute Baulandgrundstücke, die eine Bauland-Widmung aufweisen. In Zeiten von Bausperren, der Kennzeichnung des Baulandgrundstücks als Aufschließungsgebiet, der Geltung einer Vereinbarung gemäß § 24 Abs. 3 Bgld. RPG 2019 sowie bei nachträglichen, also nicht im Zeitpunkt der Widmung des Grundstücks, abgeschlossenen Vereinbarungen zur Baulandmobilisierung entsteht kein Abgabeanpruch. Eine Pflicht zur Abgabe besteht auch nicht, sofern die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer ein Ansuchen auf Umwidmung in eine geeignete Grünfläche stellt, wenn bereits mit der Bebauung des Baulandgrundstücks begonnen wurde und bei Grundstücken im ortüblichen Ausmaß, welche für eigene Kinder oder Enkelkinder, welche das 30. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, vorgesehen ist, wobei pro Kind und Enkelkind jeweils nur ein Grundstück berücksichtigt werden darf.

Das Flächenausmaß soll nur jene Grundstücksflächen enthalten, die auch im Grundbuch als separate Bauplätze ausgewiesen werden. Zu einem bereits bebauten Grundstück zugehörige, als Grünflächen genutzte, Flächen sollen daher nicht erfasst sein. Hingegen sollen all jene Flächen von der Abgabepflicht erfasst sein, welche auf eine Umgehung der Abgabeverpflichtung hinzielen und Baulichkeiten betreffen, welche sich als nicht widmungskonform herausstellen. Bestes Beispiel hierfür sind Gartenhütten (iSv Nebengebäuden), die im Wohnbauland zur Umgehung des Bauzwanges sowie der Abgabeverpflichtung errichtet wurden, obwohl die Errichtung eines Nebengebäudes im Wohnbauland nur im Zusammenhang mit der Errichtung eines Wohngebäudes zulässig ist.

Abgabeschuldner ist die jeweilige Eigentümerin oder der jeweilige Eigentümer des Grundstücks. Besteht für das betroffene Grundstück ein dingliches Baurecht, so hat der Baurechtberechtigte die Abgabe zu leisten. Die Gemeinde selbst ist bei Baugrundstücken im eigenen Gemeindegebiet von der Abgabe befreit, gleiches gilt für Baugrundstücke im Eigentum des Landes Burgenland sowie von Unternehmen mit einer direkten oder indirekten Beteiligung des Landes Burgenland.

Bemessungsgrundlage bilden das Flächenausmaß der Baulandgrundstücke, die einem Grundstückseigentümer innerhalb eines Gemeindegebiets zugehörig sind, die Anzahl der Monate im Kalenderjahr, in denen mit einer der Widmung entsprechenden Bebauung noch nicht begonnen wurde sowie der Grundstückswert.

Die Höhe der Abgabe ergibt sich durch Berechnung des nach Flächenausmaß differenzierten Prozentsatzes von der Summe der Grundstückswerte aller im Eigentum einer Grundeigentümerin oder eines Grundstückseigentümers stehenden Baulandgrundstücke innerhalb eines Gemeindegebietes.

Die Höhe des Prozentsatzes richtet sich nach der Flächensumme, die einer Grundeigentümerin oder einem Grundeigentümer innerhalb eines Gemeindegebiets zugehörig sind.

Der Grundstückswert eines Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation in der Verordnung gemäß § 24b Abs. 8 festgelegten Quadratmeterpreises mit dem Flächenausmaß des Grundstücks.

Die Summe der Grundstückswerte ergibt sich durch Addition der Grundstückswerte der jeweiligen Eigentümerin oder des jeweiligen Grundstückseigentümers innerhalb eines Gemeindegebietes.

Die Vorschreibung der Abgabe hat durch die Landesregierung mit Bescheid zu erfolgen. Sie hat jeweils rückwirkend für das abgelaufene Kalenderjahr zu erfolgen.

#### **Zu § 24b:**

Bauland ist nicht wie andere Wirtschaftsgüter beliebig vermehrbar. Es kann nicht durch andere Güter ersetzt werden und ist immobil, lässt sich also nicht dorthin verlagern, wo gerade großer Bedarf herrscht. Verstärkte Nachfrage nach knappem Bauland führt daher nicht zu höherem Angebot, sondern einzig und allein zu Preissteigerungen. Genau diese Entwicklung zeigt sich im Burgenland in immer stärkerem Ausmaß. Angesichts der Bodenknappheit und der spekulativen Hortung von Bauland gilt es, einen Ausgleich zwischen dem Grundrecht auf Eigentumsfreiheit und der gemeinwohlverpflichteten Daseinsvorsorgeleistung der Bereitstellung von Bauland zur Schaffung von Wohnraum herzustellen.

Ziel der gegenständlichen Bestimmung ist, den beschriebenen Preissteigerungen entgegenzuwirken und Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürgern Bauland zu einem leistbaren Preis zur Verfügung zu stellen. Daher ergibt sich ein Eingriff in das Grundrecht auf Eigentumsfreiheit. Allerdings bleibt der Eingriff verhältnismäßig und wird das gelindeste Mittel zur effizienten Erreichung des Ziels der Schaffung von leistbarem Bauland eingesetzt. So wird gerade nicht - wie zur Erreichung anderer Ziele der Daseinsvorsorge - § 41 anwendbar gemacht, wodurch letztlich mit einer Enteignung vorgegangen werden könnte. Vielmehr soll ein ausbalanciertes System aus der Führung von Verhandlungen über Baulandmobilisierungsvereinbarungen, Anpassung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und Änderung von Flächenwidmungsplänen sowie der Schaffung einer Rechtsgrundlage für die Erlassung eines einheitlichen Rahmens durch Verordnung der Landesregierung zum Ziel führen, dass die Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger zu vertretbaren Preisen Bauland kaufen können.

Die gegenständliche Bestimmung sieht folgende Schritte vor:

- Die Landesregierung legt mit Verordnung einen maximalen Quadratmeterpreis je Gemeinde fest, mit dem die im Rahmen der Baulandmobilisierung erworbenen Grundstücke von der Gemeinde an Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger weiterzuverkaufen sind.
- Die Gemeinde muss erheben, welcher Baulandbedarf bei Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürgern in den nächsten fünf bis zehn Jahren besteht.
- Die Gemeinde hat mit Eigentümerinnen und Eigentümern von für die Deckung des Baulandbedarfs relevanten Baulandgrundstücken Verhandlungen über den Abschluss von Baulandmobilisierungsvereinbarungen zu führen. Die Gemeinde darf Baulandmobilisierungsvereinbarungen höchstens zu dem von der Landesregierung festgesetzten maximalen Quadratmeterpreis abschließen.
- Kann dadurch nicht ausreichend Bauland zur Verfügung gestellt werden, hat die Gemeinde zu ermitteln, in welchem Gebiet der Gemeinde geeignete Flächen zur Umwidmung in Bauland vorhanden sind. Die Gemeinde muss Verhandlungen zum Kauf dieser Flächen führen und darf dabei höchstens einen Kaufpreis anbieten, zu dem der Weiterverkauf zu dem von der Landesregierung festgesetzten maximalen Quadratmeterpreis für die Gemeinde wirtschaftlich noch vertretbar ist.
- Erforderlichenfalls ist das Örtliche Entwicklungskonzept dann so anzupassen, dass diese Flächen in Bauland umgewidmet werden können. Wird nun der Baulandbedarf der nächsten zehn Jahre insbesondere über das neue Siedlungsgebiet gedeckt, ist hinsichtlich anderer Baulandreserven zu prüfen, ob und welche Grünlandnutzungen für diese Flächen aus raumplanungsfachlichen Gesichtspunkten zweckmäßig sind. Diese Umnutzung in eine Grünlandfunktion ist im Örtlichen Entwicklungskonzept grundzulegen.
- In der Folge hat die Gemeinde das neue Siedlungsgebiet in Bauland und die für die Umnutzung vorgesehenen Baulandreserven in eine geeignete Grünlandkategorie umzuwidmen.
- Wenn eine Grundstückseigentümerin oder ein Grundstückseigentümer bei der Entwicklung des neuen Siedlungsgebietes Eigenbedarf glaubhaft machen kann, darf die Gemeinde vereinbaren, dass Flächen

im entsprechenden Umfang im Eigentum der ursprünglichen Eigentümerin bzw. des ursprünglichen Eigentümers verbleiben. Die Siedlungserweiterung darf dann allerdings nur stattfinden, wenn diese Eigentümerin bzw. dieser Eigentümer eine Baulandmobilisierungsvereinbarung unterschrieben hat, dass die Fläche binnen fünf Jahren bebaut wird und dass die Flächen bei Überschreiten dieser Frist zu dem von der Landesregierung festgesetzten maximalen Quadratmeterpreis zur Verfügung gestellt werden.

- Jedenfalls Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger, die seit mindestens drei Jahren ihren Hauptwohnsitz in der betreffenden Gemeinde haben, haben den Anspruch, Bauland von der Gemeinde zu dem von der Landesregierung festgesetzten maximalen Quadratmeterpreis zu erwerben.

#### **Zu § 31 Abs. 2:**

Einige Gebiete des Burgenlandes sind stark von Abwanderung betroffen. Die gesetzlichen Vorgaben und raumplanungsfachlichen Grundsätze hinsichtlich der geschlossenen Bebauung sowie des Schutzes der Landschaft können nicht immer mit dem Ziel der Erhaltung und Absicherung von Gebieten, welche von der Abwanderung besonders betroffen sind, in Einklang gebracht werden. Um den Mangel an Baulandverfügbarkeit nicht zu einem zusätzlichen Motor der Abwanderung zu machen, sollen die Hürden zur Erlangung von Bauland mit dieser Regelung relativiert werden.

#### **Zu § 33 Abs. 3 Z 8:**

Zur Klarstellung in welcher Widmungskategorie Unterkünfte für die Unterbringung zur Grundversorgung situiert werden dürfen, erfolgt hier eine Aufnahme der Unterkünfte für die Unterbringung zur Grundversorgung in die beispielhafte Aufzählung des § 33 Abs. 3 Z 8.

#### **Zu § 33 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 7:**

Auf Grund des vermehrten Auftretens von Hochwasserereignissen infolge des Klimawandels war vorzusehen, dass Baulandgrundstücke in hochwassergefährdeten Gebieten mit einer 30-jährlichen Ereigniswahrscheinlichkeit in geeignete Grünflächen umgewidmet werden müssen.

Um zu erwartende Schäden zu verhindern, kann die Landesregierung - sofern eine Umwidmung durch die Gemeinde innerhalb von drei Jahren ab Inkrafttreten der Novelle nicht erfolgt - den Flächenwidmungsplan mittels Verordnung ändern. In diesem Fall entfällt das Verfahren gemäß §§ 42 ff.

#### **Zu § 33a:**

Im Burgenland bestehen zahlreiche Grundstücke, welche auf Grund der Bedrohung durch Hangwasser und Hangrutschung sowie auf Grund der Gefährdung des Landschafts- und Ortsbildes keine oder nur eine eingeschränkte Baulandeignung aufweisen. In solchen Fällen kann eine uneingeschränkte Baulandeignung nur erreicht werden, wenn vor der Baulandfreigabe bestimmte organisatorische oder bauliche Vorkehrungen, wie insbesondere Sicherheitskonzepte oder Bebauungsbestimmungen, getroffen werden.

Zur Sicherung der notwendigen Maßnahmen kann das Bauland daher in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden. Diese sind im Flächenwidmungsplan mit der Ergänzung „A“ zur Widmung ersichtlich zu machen (zum Beispiel: AW-A). Diese Ergänzung weist dann darauf hin, dass bestimmte zusätzliche Voraussetzungen für die Freigabe des Baulandes festgelegt worden sind. So kann beispielsweise die Erstellung eines Bebauungsplanes eine solche Freigabebedingung sein.

Sind die Aufschließungserfordernisse erfüllt, d.h. sind beispielsweise Sicherheitsmaßnahmen zur Verhinderung von Hangrutschungen gesetzt, so kann die Baulandfreigabe durch Verordnung des Gemeinderates im Sinne des § 45 Abs. 2 Bgld. RPG 2019 erfolgen.

#### **Zu § 40 Abs. 3:**

Von der gesonderten Ausweispflicht sollen geringfügige Bauvorhaben, bei denen keine baupolizeilichen Interessen gem. § 3 Bgld. BauG verletzt werden, ausgenommen sein. Diese Klarstellung war notwendig, da durch die Novelle Bgld. BauG eine andere Definition für geringfügige Bauten vorgenommen wurde. Diese Änderung soll jedoch nicht auch Flächenwidmungen erfassen.

#### **Zu § 40a:**

Da die uneingeschränkte Eignung von Flächen nicht nur das Bauland, sondern auch Grünflächen betreffen kann, war angelehnt an die Bestimmungen für Aufschließungsgebiete für Bauland auch ein Aufschließungsgebiet für Grünland zu schaffen. Es kann daher auf die Ausführungen zu § 33a verwiesen werden.

#### **Zu § 45 Abs. 7:**

§ 45 Abs. 1 Bgld. RPG 2019 bestimmt, dass Baubewilligungen nach dem Bgld. BauG 1997 nur zulässig sind, wenn sie dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Nach dieser Rechtslage ist daher auch bei

Neuerrichtung eines untergegangenen Bauwerks die richtige Widmung herzustellen, bevor eine Baubewilligung erteilt werden darf.

Davon soll jedoch nun eine Ausnahme für die Genehmigungen zur Wiedererrichtung von Bauwerken geschaffen werden, welche durch höhere Gewalt, wie insbesondere durch Brand oder Naturkatastrophen, zur Gänze untergegangen sind.

Diese Ausnahmebestimmung darf jedoch nur unter den Voraussetzungen angewendet werden, dass das ursprüngliche Bauwerk rechtmäßig - also unter Einhaltung der Vorschriften insbesondere des Bgld. RPG 2019 und des Bgld. BauG 1997 sowie sonstiger Rechtsvorschriften - errichtet wurde und sofern das Bauwerk in unveränderter Größe, Form und Ausgestaltung errichtet wird.

#### **Zu § 50 Abs. 3a:**

Im Zuge der Vollziehung des Bgld. RPG 2019 hat sich gezeigt, dass eine Absichtsmeldung über die Erstellung einer Bebauungsrichtlinie nicht im Gesetz verankert wurde. Gesetzlich vorgeschrieben ist eine solche Meldung bloß für die Änderung von Bebauungsrichtlinien. Da eine Absichtsmeldung auch im Hinblick auf die Erstellung als sinnvoll angesehen wird, ist dem § 50 daher der Abs. 3a anzufügen.

#### **Zu § 52 Abs. 1:**

Hierbei handelt es sich um eine Vervollständigung der gegenständlichen Bestimmung. In der vorherigen Fassung war es unsystematisch und unlogisch, dass in der Aufzählung des § 52 die Bebauungsrichtlinien neben den Bebauungs- und Flächenwidmungsplänen nicht enthalten waren.

#### **Zu § 53a:**

Das Land hat im Rahmen seiner Klima- und Energiestrategie 2050 unter anderem ehrgeizige Ziele zum Ausbau der Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbarer Energie definiert und veröffentlicht. Zu deren Umsetzung hat das Land nunmehr die Rahmenrichtlinie Photovoltaik auf Freiflächen für das Burgenland 2020, Endbericht Juni 2020 (kurz: „Rahmenrichtlinie“) unter Berücksichtigung der erneuerbaren Energie-Richtlinie 2009/28/EG des EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 23.04.2009 (ABl. L 140/16 vom 5.6.2009.) und der Klima- und Energiestrategie der Österreichischen Bundesregierung #Mission2030 erarbeitet und mittlerweile auch veröffentlicht. Die Rahmenrichtlinie beschreibt aus raumplanungsfachlicher Sicht Vorgangsweise und Kriterien bei der Planung, Widmung und Errichtung von Photovoltaik-Anlagen, insbesondere von Freiflächenphotovoltaikanlagen. Soweit Freiflächenanlagen eine bestimmte Dimension nicht überschreiten, die aktuell aus raumplanungsfachlicher Sicht mit 35m<sup>2</sup> für Einzelanlagen und 100m<sup>2</sup> für Betriebs- und Industriegebietsflächen definiert wurden, bedarf es keiner weitergehenden raumplanerischen Regelungen.

Dagegen erfordern große Freiflächenphotovoltaikanlagen erhebliche raumplanerische Regelungen zur Sicherstellung einer optimierten Nutzung knapper Ressourcen (Flächen und beschränkte Energieleitungskapazitäten) zur Erreichung der ehrgeizigen Klima- und Energieziele des Landes Burgenland im Einklang mit der Klima- und Energiestrategie der österreichischen Bundesregierung #Mission2030 und der Europäischen Union. Aus raumplanungsfachlicher Sicht sind für große Freiflächenphotovoltaikanlagen nur bestimmte Flächen geeignet, die anhand von Ausschluss- und Konfliktkriterien zu bestimmen sind. Darüber hinaus bedarf es einer von der Landesregierung zu bestimmenden Zonierung und der Ausweisung der Flächen im Flächenwidmungsplan mit dem Planzeichen „GPv“. Bei dieser Ausweisung der Zonierung bestimmter geeigneter Flächen hat die Landesregierung das Interesse des Landes an einer koordinierten und gesteuerten Energiestrategie unter Berücksichtigung der knappen Ressourcen (Flächen und beschränkte Energieleitungskapazitäten) zu berücksichtigen. Das Land hat das Interesse, die Effizienz der eingesetzten Mittel (Flächenbedarf und beschränkte Energieleitungskapazitäten) in Bezug auf erzielbare Energie aus Photovoltaikanlagen zu optimieren. Diesem Ziel nach einer Minimierung eingesetzter Mittel (Flächenbedarf und beschränkte Energieleitungskapazitäten) steht ein unkontrollierter Wettbewerb entgegen, wie dies bereits internationale Beispiele zu einem unkontrollierten Photovoltaikausbau zeigen und bereits in der Vergangenheit zu anderen Infrastruktureinrichtungen zu beobachten war. Ausschließlich eine vom Land selbst gesteuerte Errichtung und Betrieb großer Freiflächenphotovoltaikanlagen ist geeignet, die ehrgeizig gesteckten klima- und energiepolitischen Ziele unter Minimierung der eingesetzten Flächen und Energieleitungskapazitäten sowie eine Optimierung der Standorte dieser Freiflächenphotovoltaikanlagen zu erreichen. Nur durch eine vom Land selbst gesteuerte Errichtung und Betrieb der Freiflächenphotovoltaikanlagen können die vom Land gesetzten ehrgeizigen energie- und klimatechnischen Ziele erreicht und gleichzeitig der Eingriff in knappe Ressourcen (Raum und Energieleitungskapazitäten) minimiert werden.

Zur Erreichung derartiger auch unionsrechtlich vorgegebener Ziele ist die Einräumung ausschließlicher und besonderer Rechte für öffentliche Unternehmen zulässig (Art 106 Abs. 2 AEV). Die vorgesehenen Maßnahmen sind verhältnismäßig, weil sie sich ausschließlich auf großdimensionierte Freiflächenanlagen

beschränken. Von diesen ausschließlichen und besonderen Rechten des Landes oder eines von ihr beherrschten Unternehmens nicht betroffen sind dagegen kleine PV-Freiflächenanlagen und Anlagen die auf Dächern oder Gebäude integriert und errichtet sind. In diesem Sinn sieht die gegenständliche Regelung auch kein Monopol für Errichtung und Betrieb von Photovoltaikanlagen im Burgenland im Allgemeinen vor, sondern schränkt lediglich die Errichtung und den Betrieb großer Freiflächenphotovoltaikanlagen auf das Land selbst oder auf von ihm beherrschte Einrichtungen ein. Im Hinblick auf diese verhältnismäßige Einschränkung von großen Freiflächenanlagen begegnet die gegenständliche Regelung keinen verfassungs- und unionsrechtlichen Bedenken. Nach ständiger Rechtsprechung sind aus raumplanerischer Sicht vorgesehene Einschränkungen des Eigentumsrechts oder des Rechts auf freie Gewerbeausübung zulässig.

Das Recht zur Errichtung und zum Betrieb großer Freiflächenphotovoltaikanlagen wird durch eine gemeinschaftliche Landesabgabe und durch ein von der Landesregierung verordnetes angemessenes Entgelt für die Nutzung der in Anspruch genommenen Flächen aus ordnungspolitischen Überlegungen eingeschränkt. Die Nachteile für das Gemeinwohl aus der Errichtung und dem Betrieb großer Freiflächenphotovoltaikanlagen soll durch eine gemeinschaftliche Landesabgabe abgegolten und dadurch auch ein Steuerungseffekt erzielt werden. Darüber hinaus sollen faire und angemessene Bedingungen für Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke, auf denen die Photovoltaikanlagen errichtet werden, sichergestellt werden. Eine Verordnung der Landesregierung soll gleiche Regelungen zur Bestimmung eines angemessenen Entgelts für alle Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke, auf denen die Photovoltaikanlagen errichtet werden, sicherstellen. Eine Kontrahierungspflicht ist aber aus dieser Bestimmung weder für die Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke noch für die in Abs. 3 genannte Einrichtung oder Gesellschaft abzuleiten.

**Zu § 53b:**

Aus Gründen des Landschaftsschutzes sind Errichtungen von einzelnen Windkraft- und Photovoltaikanlagen in isolierten Lagen jedenfalls zu vermeiden. Für den Ausbau und den Ersatz von Windkraft- und Photovoltaikanlagen sollen daher das Entwicklungsprinzip und der Grundsatz der Konzentration von solchen Anlagen gelten. Daher sollen auch Flächenwidmungen im Zusammenhang mit Grünflächen mit einer Sondernutzung für Windkraft- und Photovoltaikanlagen nur noch in dafür vorgesehenen und festgelegten Eignungszonen zulässig sein.

**Zu § 57 Z 2:**

Die Richtlinie (EU) Nr. 2020/367 ist im Burgenländischen Raumplanungsgesetz 2019 durch Anpassung des Umsetzungshinweises umzusetzen. Da durch diese Richtlinie lediglich der Anhang III der Richtlinie (EG) Nr. 2002/49 geändert wird, ist allerdings keine weitere Umsetzung oder Änderung im Gesetz selbst erforderlich.

**Zu § 59 Abs. 3:**

Durch Erlassung des Gesetzes vom 16. April 2020 über die Anpassungen der Burgenländischen Landesrechtsordnung anlässlich der COVID-19-Pandemie, LGBl. Nr. 25/2020, wurde festgelegt, dass die Änderung des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes 2019 - Bgld. RPG 2019 hinsichtlich der Sicherstellung der Handlungsfähigkeit des Raumplanungsbeirates unabhängig von der politischen Zusammensetzung der Landesregierung mit Ablauf des 31.12.2020 außer Kraft treten soll.

Um auch zukünftig die funktionsfähige Zusammensetzung des Raumplanungsbeirates sicherzustellen, hat die Bestimmung des § 59 Abs. 3 Bgld. RPG 2019 zu entfallen.