

**Gesetz vom 04. März 2021, mit dem das Burgenländische Raumplanungsgesetz 2019 geändert wird**

Der Landtag hat beschlossen:

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

1. *Das Inhaltsverzeichnis wird wie folgt geändert:*

a) *Der Eintrag zu § 24 lautet:*

„§ 24 Sparsamer Umgang mit Bauland und Maßnahmen zur Baulandmobilisierung“

b) *Nach dem Eintrag zu § 24 werden folgende Einträge eingefügt:*

„§ 24a Baulandmobilisierungsabgabe

§ 24b Maßnahmen zur Sicherstellung von leistbaren Baulandpreisen“

c) *Nach dem Eintrag zu § 33 wird folgender Eintrag eingefügt:*

„§ 33a Gesondert zu kennzeichnendes Aufschließungsgebiet“

d) *Nach dem Eintrag zu § 40 wird folgender Eintrag eingefügt:*

„§ 40a Gesondert zu kennzeichnendes Aufschließungsgebiet für Grünland“

e) *Nach dem Eintrag zu § 53 werden folgende Einträge eingefügt:*

„§ 53a Photovoltaikanlagen

§ 53b Windkraft- und Photovoltaikabgabe“

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

„14. Als Raumordnungsgrundsatz für die Raumordnungsstruktur im Burgenland ist insbesondere die Entwicklung der Siedlungsstruktur durch die Überwachung der Ansiedlung von Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG, ABl. Nr. L 197 vom 24.07.2012 S. 1, fallen (Seveso-Betriebe), der Änderung solcher bestehender Seveso-Betriebe und von neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft derartiger Seveso-Betriebe, einschließlich der Verkehrswege, der öffentlich genutzten Örtlichkeiten und der Siedlungsgebiete, wenn diese Ansiedlungen oder Entwicklungen Ursache schwerer Unfälle sind oder das Risiko solcher Unfälle vergrößern oder deren Folgen verschlimmern können, maßgeblich.“

3. *In § 10 Abs. 1 wird der vorletzte Satz durch folgenden Satz ersetzt:*

„Sind in der Landesregierung mehrere politische Parteien vertreten, wird die Vorsitz-Stellvertretung einer Person zu Teil, die einer in der Regierung vertretenen politischen Partei zu entnehmen ist, die nicht den Vorsitz innehat.“

4. *§ 24 lautet:*

**„§ 24**

**Sparsamer Umgang mit Bauland und Maßnahmen zur Baulandmobilisierung**

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

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

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

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

1. Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümern über den Erwerb von Grundstücken zur Deckung des örtlichen Baubedarfes durch die Gemeinde oder von ihr namhaft gemachte Interessenten,

2. Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümern, in denen sich die Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer verpflichten, ihre Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen und welche Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung eintreten,

3. Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümern über die Tragung von Erschließungskosten.  
In den Vereinbarungen kann festgelegt werden, dass die übernommenen Verpflichtungen auch für allfällige Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger gelten.

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

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

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

5. Nach § 24 (neu) werden folgende §§ 24a und 24b eingefügt:

#### **„§ 24a Baulandmobilisierungsabgabe**

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

(2) Gegenstand der Abgabe sind unbebaute Baulandgrundstücke, die als Bauland der Widmungskategorien gemäß § 33 Abs. 3 Z 1 bis 9 ausgewiesen sind, deren aktuelle Widmung vor mehr als fünf Jahren festgelegt wurde. Der Abgabensanspruch 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 relevanten Zeitpunkt heranzuziehen ist,
5. in Zeiten der Geltung einer Vereinbarung gemäß § 24 Abs. 4 für das betreffende Baulandgrundstück,
6. wenn die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer mit der Gemeinde gemäß § 24 Abs. 6 nachträglich eine Vereinbarung zur Baulandmobilisierung abschließt,
7. sofern die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer ein Ansuchen auf Umwidmung in eine geeignete Grünfläche stellt, wobei ein allfälliger Entschädigungsanspruch gemäß § 53 nicht entsteht,
8. wenn bereits mit der Bebauung des Baulandgrundstücks begonnen und dies der Baubehörde angezeigt wurde,
9. bei einem Grundstück im ortsüblichen Ausmaß, das für eigene Kinder oder Enkelkinder, welche das 30. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, vorgesehen ist, wobei pro Kind und Enkelkind jeweils nur ein Grundstück berücksichtigt werden darf.

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

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

(5) Bemessungsgrundlagen sind:

1. das Ausmaß, der im Eigentum der Abgabenschuldnerin oder des Abgabenschuldners stehenden und als Bauland gewidmeten, unbebauten Flächen im Sinne des Abs. 2,
2. die Anzahl der vollen Monate im Kalenderjahr, in denen mit einer der Widmung entsprechenden Bebauung noch nicht begonnen worden ist und

3. der Grundstückswert unter Anwendung des in der Verordnung gemäß § 24b Abs. 5 geregelten Quadratmeterpreises. Sollte der Durchschnittswert der von der Statistik Austria für die betreffende Gemeinde veröffentlichten Preise für Baulandgrundstücke der letzten fünf Jahre unter dem in einer Verordnung gemäß § 24b Abs. 5 geregelten Preis liegen, so ist ersterer anzuwenden.

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

<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. Diese abweichenden Regelungen können sich auf konkrete Teile des Baulands beziehen, wenn für diese weder vom Land noch von der betroffenen Gemeinde ein erheblicher Aufwand für die Schaffung technischer oder sozialer Infrastruktur getragen wurde. Weiters sind persönliche Ausnahmen für Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer, die aufgrund von Rechtsvorschriften nicht zur raschen Verwertung von Liegenschaftsvermögen berechtigt sind, sowie für soziale Härtefälle zulässig.

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

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

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

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

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

## § 24b

### Maßnahmen zur Sicherstellung von leistbaren Baulandpreisen

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

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

(3) Erwirbt die Gemeinde Grundstücke zum Zweck der Erfüllung ihrer Verpflichtungen nach Abs. 1, darf der Kaufpreis grundsätzlich den von der Landesregierung in einer Verordnung gemäß Abs. 5 festgelegten leistbaren Kaufpreis nicht übersteigen. Überschreitungen sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig, soweit dies für die Gemeinde wirtschaftlich vertretbar ist.

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

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

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

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

„Als neue Tatsache gilt auch das länger dauernde Unterbleiben der widmungsgemäßen Nutzung von Grundstücken im Bauland.“

8. Dem § 31 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

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

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

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

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

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

11. Dem § 33 werden folgende Abs. 5, 6 und 7 angefügt:

„(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.“

12. Nach § 33 wird folgender § 33a eingefügt:

#### **„§ 33a**

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

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

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

(2) Als Maßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

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

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

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

13. In § 38 wird der Punkt am Ende der Z 2 durch einen Beistrich ersetzt und folgende Z 3 angefügt:

„3. als Inhaberin oder Inhaber eines Betriebes, der in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG, ABl. Nr. L 197 vom 24.07.2012 S. 1, fällt, der zuständigen Behörde Informationen zu den vom Betrieb ausgehenden Risiken, die die Behörde gemäß § 33 Abs. 3 Z 4 verlangt, nicht innerhalb der gesetzten Frist vorlegt.“

14. § 40 Abs. 3 letzter Satz lautet:

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

15. Nach § 40 wird folgender § 40a eingefügt:

#### **„§ 40a**

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

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

1. bei einer Gefährdung durch Hangwasser (pluviales Hochwasser),
2. bei einer Gefährdung durch Hangrutschung,

3. bei einer Gefährdung des Landschafts- und Ortsbildes, die durch Festlegung von Bebauungsbestimmungen ausgeräumt werden kann sowie
4. bei nicht dem Stand der Technik entsprechenden siedlungswasserwirtschaftlichen Anlagen (Wasserversorgung und Abwasserentsorgung).
  - (2) Als Maßnahmen kommen insbesondere in Betracht:
    1. die Erstellung eines Hangwasserkonzeptes für durch Hangwasser gefährdete Gebiete,
    2. die Erstellung eines Hangsicherungskonzeptes für durch Hangrutschung gefährdete Gebiete,
    3. die Erlassung von Bebauungsbestimmungen für Gebiete, bei denen eine Gefährdung des Landschafts- und Ortsbildes besteht sowie
    4. die Erstellung eines Maßnahmenkonzeptes für die relevanten Bereiche der Siedlungswasserwirtschaft.
  - (3) Die Maßnahmen zur Herstellung einer uneingeschränkten Eignung für die widmungsgemäße Nutzung gemäß Abs. 2 sind in der Verordnung gemäß § 31 Abs. 3 rechtsverbindlich als Voraussetzung für eine Freigabe des Grünlandes unter sinngemäßer Anwendung von § 45 Abs. 2 festzulegen.
  - (4) Der Gemeinderat hat unter sinngemäßer Anwendung von § 45 Abs. 2 durch Verordnung festzustellen, dass die Maßnahmen, welche eine uneingeschränkte Eignung für die widmungsgemäße Nutzung herbeiführen, vollständig umgesetzt worden sind.“

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

17. In § 45 Abs. 2 wird nach dem Zitat „§ 33 Abs. 2“ das Zitat „§§ 33a und 40a“ eingefügt.

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

19. Dem § 45 wird folgender Abs. 7 angefügt:

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

20. Nach § 50 Abs. 3 wird folgender Abs. 3a eingefügt:

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

21. § 52 Abs. 1 erster Satz lautet:

„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.“

22. Nach § 53 werden folgende §§ 53a und 53b eingefügt:

### **„§ 53a**

#### **Photovoltaikanlagen**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **§ 53b**

#### **Windkraft- und Photovoltaikabgabe**

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

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

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

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

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

23. Dem § 56 werden folgende Abs. 8 und 9 angefügt:

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

(9) § 53b gilt nicht für Anlagen, die vor Inkrafttreten der Novelle LGBl. Nr. xx/xxxx rechtskräftig genehmigt wurden. Vereinbarungen über Zahlungen an Gemeinden, die einen gleichartigen wirtschaftlichen Effekt haben wie die Abgabe nach § 53b, sind unzulässig. Vereinbarungen betreffend Anlagen, die nach dem ersten Satz von der Anwendung des § 53b ausgenommen sind, bleiben unberührt.“

24. In § 57 Z 2 wird der Strichpunkt durch einen Beistrich ersetzt und folgende Wortfolge angefügt:

„in der Fassung der Richtlinie (EU) 2020/367 zur Änderung des Anhangs III der Richtlinie 2002/49/EG im Hinblick auf die Festlegung von Methoden zur Bewertung der gesundheitsschädlichen Auswirkungen von Umgebungslärm, ABl. Nr. L 67 vom 05.03.2020 S. 132;“

25. Dem § 59 wird folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) Das Inhaltsverzeichnis, § 1 Abs. 2 Z 14, § 10 Abs. 1, §§ 24, 24a, 24b, 29 Abs. 3 Z 2, § 30 Abs. 5, § 31 Abs. 2, § 32 Abs. 6, § 33 Abs. 3 Z 4, § 33 Abs. 5, 6 und 7, §§ 33a, 38 Z 3, § 40 Abs. 3, §§ 40a, 42 Abs. 3 Z 2, § 45 Abs. 2, 4, und 7, § 50 Abs. 3a, § 52 Abs. 1, §§ 53a, 53b, 56 Abs. 8 und 9 und § 57 Z 2 in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. xx/xxxx treten mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.“



## Vorblatt

### Problem:

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

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;
- Anpassungen 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 des Aufschließungsgebiets 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 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fallen (Seveso-Betriebe) sowie der Aufnahme eines Hinweises im Hinblick auf die Umsetzung der RL 2020/367/EU;
- 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 dient in Teilen der Umsetzung unionsrechtlicher Regelungen und steht zu bestehenden unionsrechtlichen Regelungen nicht im Widerspruch.

Folgende Regelungen werden umgesetzt:

- Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG, ABl. Nr. L 197 vom 24.07.2012 S. 1 (CELEX-Nummer: 32012L0018) und

- Richtlinie (EU) 2020/367 zur Änderung des Anhangs III der Richtlinie 2002/49/EG im Hinblick auf die Festlegung von Methoden zur Bewertung der gesundheitsschädlichen Auswirkungen von Umgebungslärm, ABl. Nr. L 67 vom 04.03.2020 S. 132 (CELEX-Nummer: 32020L0367).

**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:**

Die §§ 24a und 53b des Gesetzesentwurfes enthalten abgabenrechtliche Bestimmungen. Deshalb kommt es insofern zu einer Besonderheit im Zuge des Normerzeugungsverfahrens, als nach § 9 Abs. 1 F-VG Gesetzesbeschlüsse der Landtage, die Landes(Gemeinde)abgaben zum Gegenstand haben, [...] unmittelbar nach der Beschlussfassung des Landtages vor ihrer Kundmachung vom Landeshauptmann dem Bundeskanzleramt bekanntzugeben [sind]. Aufgrund der möglichen Gefährdung von Bundesinteressen kann die Bundesregierung gegen einen solchen Gesetzesbeschluss innerhalb von acht Wochen nach dem Tag, an dem der Gesetzesbeschluss beim Bundeskanzleramt eingelangt ist, einen mit Gründen versehenen Einspruch erheben.

## **Erläuterungen**

### **A) Allgemeiner Teil**

Dynamische Entwicklungen und Änderungen der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen erfordern stets 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**

### **Zum Inhaltsverzeichnis:**

Das Inhaltsverzeichnis wird durch die gegenständliche Novelle angepasst.

### **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 zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG, ABl. Nr. L 197 vom 24.07.2012 S. 1 (Seveso III Richtlinie) erforderlich. Denn Artikel 13 der Richtlinie sieht vor, dass die Mitgliedsstaaten die in Artikel 13 Absatz 1 genannten Ziele durch die Überwachung neuer Entwicklungen in der Nachbarschaft von Betrieben verfolgen, einschließlich Verkehrswegen, öffentlich genutzten Örtlichkeiten und Wohngebieten, wenn diese Ansiedlungen oder Entwicklungen Ursache von schweren Unfällen sein oder das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.

### **Zu § 10 Abs. 1:**

Diese Änderung soll die Handlungsfähigkeit des Raumplanungsbeirates unabhängig von der politischen Zusammensetzung der Landesregierung sicherstellen

### **Zu § 24:**

Eine forcierte Baulandmobilisierung steht nicht im Gegensatz zum Raumplanungsziel des sparsamen Umgangs mit Bauland, d.h. mit der Ressource Boden, sondern ergänzt dieses. Um die nachhaltige Nutzung des knappen Gutes sicherzustellen, soll einerseits nicht mehr Bauland als notwendig gewidmet werden; andererseits das gewidmete Bauland zweckentsprechend genutzt werden. Der innere Zusammenhang dieser Ziele soll durch die geänderte Bezeichnung des Paragraphen und den neuen Abs. 1 klargestellt werden.

Abs. 2 verpflichtet die Gemeinden schon derzeit, Maßnahmen zur Baulandmobilisierung zu treffen. Da die Erfüllung dieser Verpflichtung besonders wichtig ist, um das Horten von Bauland zu verhindern, wird sie zur zwingenden Voraussetzung für jegliche Neuwidmung von Bauland ausgebaut. Welche Art von Maßnahmen getroffen wird, obliegt der Verantwortung der Gemeinden. Es muss jedoch im Verfahren zur Erlassung bzw. Änderung des Flächenwidmungsplans die Wirksamkeit der gewählten Maßnahme(n) dargelegt werden. Instrumente der Vertragsraumordnung sind zulässig und können besonders wirksam sein. Sie sollen daher nicht nur zum Zeitpunkt der Widmung von Bauland möglich sein, sondern auch zu einem späteren Zeitpunkt (Abs. 5).

Ihr Einsatz wird jedoch aus verfassungsrechtlichen Gründen (siehe VfSlg. 15625/1999) weiterhin nicht zwingend vorgeschrieben.

In Abs. 3 wird die Befristung von Baulandwidmungen, die ein besonders effektives Mittel zur Mobilisierung darstellt, als Regelfall vorgesehen. Ausnahmen sind möglich; sie können insbesondere dann erforderlich sein, wenn die gänzliche Neuerschließung eines größeren Betriebs- oder Siedlungsgebietes eine besonders lange Vorlaufzeit erfordert.

Bei Fristablauf ist der Baubestand zu überprüfen, wobei es auf eine dem Zweck der Baulandwidmung entsprechende Nutzung ankommt. Beispielsweise entsprechen Nebengebäude ohne aufrechte betriebliche Nutzung nicht dem vom Flächenwidmungsplan mit einer Betriebsgebietswidmung intendierten Zweck. Die Änderung des Flächenwidmungsplans, die bei Fehlen einer zweckentsprechenden Bebauung zwingend durchzuführen ist, ist eine Rückwidmung in Grünland.

### **Zu § 24a:**

Die Nachteile von bereits seit längerer Zeit, gewidmetem aber unbebautem Bauland zeigen 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.

Besteuerungsgegenstand sind brachliegende Grundstücke im Bauland, für deren Infrastrukturanbindung die öffentliche Hand entsprechenden Aufwand zu tragen hatte. Dies ist zwar bei einer – verfassungsrechtlich zulässigen – Durchschnittsbetrachtung in aller Regel zu bejahen. Dennoch sind für Baulandbereiche, für die kein solcher Aufwand angefallen ist, Ausnahmen vorgesehen (Abs. 7). Eine Überschneidung mit der Immobilienertragsteuer des Bundes besteht nicht. Diese wird gerade im Veräußerungsfall auf den Wertzuwachs von Grundstücken eingehoben.

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

Die Abgabe umfasst unbefristete, unbebaute 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 Abgabeanspruch. 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 ortsüblichen 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. Adoptivkinder sind zivilrechtlich leiblichen Kindern gleichgestellt, weshalb es sich erübrigt, sie an dieser Stelle explizit anzuführen.

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 Abgabenverpflichtung 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 Abgabenverpflichtung errichtet wurden, obwohl die Errichtung eines Nebengebäudes im Wohnbauland nur im Zusammenhang mit der Errichtung eines Wohngebäudes zulässig ist.

In Fällen von erst kürzlich erfolgten Umwidmungen oder Erwerbsvorgängen wird den Eigentümerinnen und Eigentümern eine gewisse Vorlaufzeit eingeräumt, um eine widmungsgemäße Nutzung zu schaffen.

Abgabenschuldnerin oder Abgabenschuldner 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 sowie von Unternehmen mit einer direkten oder indirekten Beteiligung des Landes oder einer Mehrheitsbeteiligung von Gemeinden.

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 Grundstückseigentümerin oder eines Grundstückseigentümers stehenden Baulandgrundstücke innerhalb eines Gemeindegebietes.

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

Der Grundstückswert eines Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation in der Verordnung gemäß § 24b Abs. 5 festgelegten Quadratmeterpreises mit dem Flächenausmaß des Grundstücks.

Die Summe der Grundstückswerte ergibt sich durch Addition der Grundstückswerte der jeweiligen Grundstückseigentümerin oder des jeweiligen Grundstückseigentümers innerhalb eines Gemeindegebiets.

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

Aufgrund der Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens wurden die Ermächtigung zur Schaffung abweichender Regelungen durch Verordnung der Landesregierung (Abs. 7) sowie die datenschutzrelevanten Regelungen (Abs. 8) präzisiert.

#### **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 muss gegengesteuert werden. Die Gemeinden werden daher zur Bereitstellung von Bauland zur Schaffung von Wohnraum verpflichtet (Abs. 1). Sie haben ihre diesbezüglichen Bemühungen zu dokumentieren, deren Erfolg zu überprüfen und der Landesregierung zu berichten. Erforderlichenfalls müssen sich die Maßnahmen der Örtlichen Raumplanung auf dieses Ziel konzentrieren (Abs. 2). Um das Monitoring und die diesbezügliche Berichtspflicht nicht zu einem sinnentleerten bürokratischen Vorgang verkommen zu lassen, sind Ausnahmen für Gemeinden vorgesehen, in denen das Problem des Mangels an leistbarem Bauland keine Relevanz hat.

Die Verpflichtungen der Gemeinde sollen jedoch nicht dazu führen, dass die Gemeinden Bodenbeschaffung zu überhöhten Preisen betreiben und Grundstücke unter Belastung ihres Haushaltes mit Verlust weiterveräußern. Daher wird die Möglichkeit geschaffen, durch Verordnung der Landesregierung angemessene Preise festzusetzen, zu denen die Gemeinden Grundstücke kaufen und weiterverkaufen sollen. Diese Regelungen beziehen sich ausschließlich auf Grundstücksgeschäfte, die zum Zweck der Bereitstellung von leistbarem Bauland abgeschlossen werden. Geschäfte, die die Gemeinde zu anderen Zwecken abschließt, bleiben unberührt. Der Eingriff in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden, der aufgrund des wichtigen überörtlichen Interesses an einer aktiven Bodenpolitik notwendig ist, wird daher auf das erforderliche Ausmaß beschränkt. Ausnahmen sind möglich, bedürfen aber einer entsprechenden Begründung, die im Fall einer aufsichtsbehördlichen Genehmigungspflicht des Rechtsgeschäfts gemäß § 87 Burgenländische Gemeinde-ordnung 2003 in diesem Verfahren zu prüfen ist.

Der Eingriff in das Eigentumsrecht wird ebenfalls minimiert, da Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer nicht verpflichtet sind, Verträge mit Gemeinden abzuschließen. Es ist durchaus erwünscht, dass sich die Zurverfügungstellung leistbaren Baulands durch die Gemeinden dämpfend auf die allgemeine Preisentwicklung auswirkt. Aus grundrechtlicher Sicht ist dieser wirtschaftliche Reflex von den Eigentümerinnen und Eigentümern hinzunehmen.

Die Verordnung der Landesregierung, mit der bestimmte Preise festgesetzt werden, stellt auch die Grundlage für die Berechnung der Abgabe nach § 24a dar. Sie muss sich daher auf das gesamte Landesgebiet beziehen. Im Sinne einer möglichst genauen Determinierung des Handelns der Vollziehung ist vorgesehen, dass die erste Verordnung auf entsprechenden sachverständig ermittelten Grundlagen beruhen muss. Spätere Anpassungen dürfen, sofern dies nachvollziehbar begründet wird, anhand nachvollziehbarer Indizes erfolgen.

In den Genuss der Möglichkeit zum Erwerb von leistbarem Bauland kann im Rahmen der Verfügbarkeit von Grundstücken für die Gemeinde grundsätzlich jedermann kommen. Ist die Anzahl der verfügbaren Grundstücke geringer als der Interessentenkreis, muss die Gemeinde anhand sachlicher Kriterien eine nachvollziehbare Auswahl der Begünstigten treffen. Als Kriterien kommen insbesondere die Einkommens- und Vermögenssituation und das Ausmaß der persönlichen Bindung an die Gemeinde in Betracht. Eine ausdrückliche gesetzliche Regelung ist nicht erforderlich, da die Gemeinde unmittelbar aufgrund der Bundesverfassung auch im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung dem Gleichheitssatz verpflichtet ist („Fiskalgeltung der Grundrechte“).

#### **Zu § 29 Abs. 3 Z 2:**

Da der Bundesgesetzgeber im Jahr 2019 ein neues Ziviltechnikergesetz (ZTG 2019) erlassen hat, war auch der Verweis im Burgenländischen Raumplanungsgesetz 2019 an die nun bestehende Gesetzeslage anzupassen.

#### **Zu § 30 Abs. 5:**

Baulandwidmungen zielen auf eine bestimmte Nutzung ab, die im Sinne der strukturellen Entwicklung der Gemeinde wünschenswert ist. Auch der Infrastrukturausbau geht in der Regel von der Annahme aus, dass das Bauland konsumiert wird. Daher handelt es sich bei einer Baulandwidmung nicht bloß um eine Ermächtigung an Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer, von der sie nach Belieben Gebrauch machen sollen oder nicht; vielmehr kann das Brachliegen von Bauland öffentlichen Interessen zuwiderlaufen. Daher stellt es schon nach geltender Rechtslage eine wichtige neue Tatsache dar, die eine Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts rechtfertigt, wenn erkennbar wird, dass Bauland langfristig keiner widmungsgemäßen Nutzung zugeführt wird.

Dies soll durch die Ergänzung in § 30 Abs. 5 klargestellt werden. Nach einer solchen Änderung ist der Flächenwidmungsplan anzupassen (§ 43 Abs. 1). Die seinerzeit bei Erlassung des Örtlichen Entwicklungskonzepts verfolgten Planungsziele mögen in derartigen Fällen zwar unverändert bestehen. Wenn es jedoch nicht möglich ist, sie zu erreichen, ist eine Änderung zulässig.

#### **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 § 32 Abs. 6:**

Schon der geltende § 32 Abs. 5 verpflichtet die Gemeinde, im Rahmen der Flächenwidmung auf die erforderlichen Schutzabstände im Sinne der Seveso III Richtlinie Bedacht zu nehmen. Die Richtlinie erfasst nicht nur die Ansiedlung der in ihren Anwendungsbereich fallenden Betriebe, sondern verlangt auch eine entsprechende Kontrolle von Änderungen der Betriebe und der Entwicklungen in ihrer Umgebung. Eine entsprechende Reaktion auf Veränderungen kann nicht nur im Anlagenrecht, sondern auch im Rahmen der örtlichen Raumplanung geboten sein (z.B. Anpassung von Schutzabständen). Dies wird durch den neuen Abs. 6 klargestellt.

#### **Zu § 33 Abs. 5, 6 und 7:**

Aufgrund 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 aufgrund der Bedrohung durch Hangwasser und Hangrutschung, aufgrund der Gefährdung des Landschafts- und Ortsbildes sowie durch nicht dem Stand der Technik entsprechenden siedlungswasserwirtschaftlichen Anlagen 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 Sicherungskonzepte oder Bebauungsbestimmungen, getroffen werden. Abs. 4 ist jedenfalls so zu verstehen, dass zum Beispiel die als Maßnahmen vorgesehenen Hangsicherungskonzepte bei einer Gefährdung durch Hangrutschung umgesetzt werden müssen, bevor eine Baulandfreigabe erfolgen darf.

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 Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von Hangrutschungen gesetzt, so kann die Baulandfreigabe durch Verordnung des Gemeinderates im Sinne des § 45 Abs. 2 Bgld. RPG 2019 erfolgen.

#### **Zu § 33 Abs. 3 Z 4:**

Diese Bestimmung ist zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG, ABl. Nr. L 197 vom 24.07.2012 S. 1 (Seveso III Richtlinie) erforderlich. Gemäß Artikel 13 Abs. 3 der Richtlinie sind die Betreiberinnen und Betreiber von Betrieben der unteren Klasse verpflichtet, auf Aufforderung der zuständigen Behörde für Zwecke der Flächenausweisung oder Flächennutzung genügend Informationen zu den vom Betrieb ausgehenden Risiken liefern.

### **Zu § 38 Z 3:**

Die Erfüllung der Aufgaben der Raumplanung in Bezug auf Seveso-Betriebe erfordert regelmäßig die Mitwirkung des Betriebsinhabers. Dies berücksichtigt der neu gefasste § 33 Abs. 3 Z 4, der jedoch keine Zwangsmittel und Sanktionen umfasst. Gerade im Bereich der Örtlichen Raumplanung kann die Durchsetzung schwierig sein, zumal die Betriebsinhaberin oder der Betriebsinhaber nicht notwendigerweise Grundstückseigentümerin oder Grundstückseigentümer und Inhaberin oder Inhaber der Baubewilligung ist und der Gemeinde somit entsprechende Zugriffsmöglichkeiten fehlen. Daher soll die Mitwirkungsverpflichtung verwaltungsstrafrechtlich abgesichert werden.

### **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 § 16 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 § 42 Abs. 3 Z 2:**

Da der Bundesgesetzgeber im Jahr 2019 ein neues Ziviltechnikergesetz (ZTG 2019) erlassen hat, war auch der Verweis im Burgenländischen Raumplanungsgesetz 2019 als Landesgesetz an die nun bestehende Gesetzeslage anzupassen.

### **Zu § 45 Abs. 4:**

Die Wortfolge „von Bauten, die nur vorübergehenden Zwecken dienen“ hat in Umsetzung und Verwaltungspraxis aufgrund Schwierigkeiten bereitet und sich schlicht nicht als praktikabel erwiesen. Zur Konkretisierung des Ziels der Bestimmung soll daher nun die Wortfolge „von zeitlich befristet errichteten Bauten“ in das Gesetz aufgenommen werden. Die Ausnahme der Bestimmung soll demgemäß nur Bauwerke umfassen, welche von Beginn an bloß für eine im Voraus bestimmte Zeitspanne errichtet 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 bzw. Bgld. RPG (alt) 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 deren 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 Photovoltaikanlagen, 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.

Die Ausweisung einer Fläche in der Eignungszonenverordnung setzt ein Konzept für deren qualifizierte Nutzung voraus. Der geforderte Mehrfachnutzen kann beispielsweise darin bestehen, dass die Photovoltaikanlage von einer Bürgerenergiegemeinschaft (Art. 16 der Richtlinie 2019/944/EU mit gemeinsamen Vorschriften über den Elektrizitätsbinnenmarkt) oder einer Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft (Art. 22 der Richtlinie 2018/2001/EU zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen) betrieben wird. Ebenso kann sich der Mehrfachnutzen daraus ergeben, dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden kann, eine kombinierte Netznutzung mit Windkraftanlagen oder eine Kombination mit Energiespeichern vorgesehen ist. Schließlich ist die Versorgung burgenländischer Betriebe durch Eigenanlagen ein vom Gesetzgeber ebenfalls anerkannter Mehrfachnutzen.

Die Aufnahme einer Fläche in die Eignungszonenverordnung der Landesregierung ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Weiters ist die Festlegung einer entsprechenden Sondernutzung im Grünland im Flächenwidmungsplan der Gemeinde erforderlich. Da Errichtung und Betrieb von Photovoltaikanlagen im Interesse der Energiewende große Bedeutung haben, ist es gerechtfertigt, diese auch dann zuzulassen, wenn im Einzelfall das Landschaftsbild nachteilig beeinflusst wird.

Um diesen Vorrang der Photovoltaikanlagen auch anlagenrechtlich zu fördern, wird klargestellt, dass dem öffentlichen Interesse am Betrieb solcher Anlagen gegenüber dem Schutz des Landschaftsbildes Vorrang zukommen kann.

### **Zu § 53b:**

In § 53b wird die Rechtsgrundlage für die Einhebung von Abgaben für die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Windkraftanlagen geschaffen. Diese Abgaben sind sowohl unionsrechtlich (Urteil des EuGH vom 20.9.2017, C-2015/16 u.a. Elecdey Carcelen) als auch nach Finanzverfassungsrecht zulässig.

Diese Anlagen belasten das Landschaftsbild; es soll daher für das Land und die Gemeinden ein abgabenrechtlicher Ausgleich geschaffen werden. Die Einnahmen durch die Abgabe sollen nach Möglichkeit für Umweltschutz, Klimaschutz, Landschaftsschutz oder ähnliche Zwecke verwendet werden.

Die Abgabepflicht trifft die Inhaberin oder den Inhaber der erforderlichen Bewilligung (nach der jeweiligen Leitmaterie) für die Anlage. Die Abgabepflicht endet mit dem Abbruch der Anlage, da erst dadurch der Eingriff in das Landschaftsbild beendet wird.

### **Zu § 56 Abs. 8:**

Da neues Bauland nur noch bei gleichzeitiger Sicherung der Mobilisierung desselben gewidmet werden darf, besteht die Gefahr, dass zwei Klassen von Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümern entstehen: Jene, deren Grundstücke „Altbestand“ sind, dürfen diese zeitlich unbegrenzt horten; jene, deren Grundstücke von

neuen Baulandwidmungen betroffen sind, müssen dafür Sorge tragen, dass diese zügig umgesetzt werden. Daher werden auch Maßnahmen zur Mobilisierung des bereits gewidmeten Baulandes verlangt, um eine dauerhafte Ungleichbehandlung zu vermeiden.

Den Eigentümerinnen oder Eigentümern von Altbestand steht jedoch eine durchaus angemessene Reaktionszeit zur Verfügung: Die Gemeinde muss binnen drei Jahren ab Inkrafttreten der Novelle tätig werden. Legt sie dann im Rahmen einer Änderung des Flächenwidmungsplanes z.B. nachträglich eine Befristung von fünf Jahren fest, hat die Eigentümerin oder der Eigentümer insgesamt acht Jahre Zeit, für eine widmungsgemäße Nutzung zu sorgen. Somit erfolgt keineswegs ein „überfallsartiger“ Eingriff in seine Rechtsposition, der nach der Judikatur des VfGH unzulässig wäre.

**Zu § 56 Abs. 9:**

Bestehende Verträge zwischen den Betreiberinnen oder den Betreibern von Photovoltaikanlagen oder Windkraftanlagen und den Standortgemeinden bzw. anrainenden Gemeinden bleiben aufrecht, da sich die Abgabepflicht nur auf solche Anlagen bezieht, die nach Inkrafttreten der Novelle rechtskräftig genehmigt und fertiggestellt werden. Da für bestehende Anlagen in aller Regel derartige Verträge vorliegen, werden sie im Ergebnis nicht besser gestellt. Mit Inkrafttreten der Novelle sind Verträge für danach genehmigte Anlagen jedoch unwirksam, um Doppelbelastungen bzw. Doppelleinkünfte zu vermeiden. Davon ausgenommen sind Verträge, welche die Gemeinden als Eigentümer öffentlichen Gutes bzw. von Liegenschaften mit den Betreibern abschließen.

**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 2002/49/EU geändert wird, ist allerdings keine weitere Umsetzung oder Änderung im Gesetz selbst erforderlich.