

Gesetz vom, mit dem das Burgenländische Raumplanungsgesetz geändert wird (Raumplanungsgesetznovelle 2000)

Der Landtag hat beschlossen:

Das Burgenländische Raumplanungsgesetz, LGBI.Nr. 18/1969, in der Fassung des Gesetzes LGBI.Nr. 12/1994 und der Kundmachung LGBI.Nr. 17/1997, wird wie folgt geändert:

1. Dem § 1 Abs. 2 Z 13 wird folgender Satz angefügt:
“Die Erhaltung bzw. Belebung von Stadt- und Ortskernen ist zu gewährleisten.”
2. § 2 a Abs. 2 zweiter Satz lautet:
“Zu den Verbotszonen gehören jedenfalls Natur- und Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsteile im Sinne des Burgenländischen Naturschutz- und Landschaftspflegegesetzes 1990, LGBI.Nr. 27/1991, in der jeweils geltenden Fassung.”
3. Im § 6 entfallen lit. a und c. Die bisherigen lit. b, d und e erhalten die Bezeichnung lit. a, b und c.
4. Dem § 10 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:
“Bewilligungen von sonstigen sich auf das Gemeindegebiet auswirkenden Maßnahmen auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften dürfen einem Entwicklungsprogramm nicht widersprechen.”
5. Im § 11 Abs. 1 wird nach dem Wort “Flächenwidmungsplänen” das Wort “und” durch einen Beistrich ersetzt und nach dem Klammerausdruck die Wortfolge “oder Bebauungsrichtlinien” angefügt.

6. Nach § 11 wird folgender § 11 a eingefügt:

“ § 11a

Maßnahmen zur Baulandmobilisierung

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

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

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

- a) Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern über den Erwerb von Grundstücken zur Deckung des örtlichen Baubedarfs,
- b) Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern, in denen sich die Grundeigentümer verpflichten, ihre Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen und welche Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung eintreten,
- c) Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern über die Tragung von Erschließungskosten.

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

(4) Im Interesse der Baulandmobilisierung können auch Zusammenlegungsübereinkommen abgeschlossen werden. Zusammenlegungsübereinkommen sind Verträge zwischen Gemeinde und Grundeigentümern mit dem Ziel einer Verbesserung der Grundstücksstruktur im Hinblick auf eine geordnete und flächensparende Bebauung sowie einer entsprechenden Erschließung.

Das Zusammenlegungsübereinkommen hat insbesondere zu enthalten:

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

7. Im § 13 Abs. 3 lit. a wird das Wort "Versorgungsanlagen" durch die Wortfolge "Ver- und Entsorgungsanlagen" ersetzt.
8. Nach § 13 Abs. 3 werden folgende Abs. 4 und 5 angefügt:

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

(5) Im Flächenwidmungsplan ist darauf Bedacht zu nehmen, daß Gebiete für Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen fallen, so festgelegt werden, daß ein angemessener Schutzabstand zur Verhütung schwerer Unfälle und zur Begrenzung ihrer Folgen gewahrt bleibt."
9. Dem § 14 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

"Mängel in der Grundstücksstruktur, die einer geordneten und flächensparenden Bebauung und entsprechenden Erschließung entgegenstehen, sind durch Zusammenlegungsübereinkommen (§ 11 a Abs. 4) zu beseitigen."
10. Im § 14 Abs. 3 lit. b wird nach dem Wort "sozialen" das Wort "und" durch das Wort "oder" ersetzt.
11. Dem § 14 Abs. 3 lit. d wird folgender Satz angefügt:

"In Industriegebieten können Zonen ausgewiesen werden, die ausschließlich für Betriebe oder einzelne Arten von Betrieben bestimmt sind, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen fallen."
12. Im § 14 Abs. 3 lit. f Z 2 wird nach dem Wort "sozialen" das Wort "und" durch das Wort "oder" ersetzt.
13. § 14 Abs. 4 entfällt.
14. Im § 14 d Abs. 1 wird nach dem Wort "wirtschaftlich" ein Beistrich gesetzt und danach die Wortfolge "baulich oder funktionell" eingefügt.
15. Im § 14 d Abs. 1 letzter Satz entfällt das Wort "Kassen-".

16. Dem § 14 d Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:

“Bei Einkaufszentren über 4.000 m² Verkaufsfläche ist überdies eine Untersuchung auf fachlicher Grundlage über die abschätzbaren Auswirkungen auf die Raumstruktur vorzulegen (Raumverträglichkeitsprüfung).”

17. § 14 d Abs. 5 zweiter Satz lautet:

“In geschlossenen Siedlungsgebieten (z.B. im Flächenwidmungsplan ausgewiesener Stadt- oder Ortskern), Fußgängerzonen und ähnlichen berücksichtigungswürdigen Baugebieten kann von Widmungserfordernis gem. Abs. 4 lit. a, von der Verkaufsflächenobergrenze gemäß Abs. 4 lit. e und vom Stellplatzforderndis gemäß Abs. 4 lit. f abgegangen werden.”

18. § 17 Abs. 1 lautet:

“(1) Im Flächenwidmungsplan können zur Sicherung der allgemeinen Interessen der Bevölkerung

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

19. Im § 18 Abs. 7 lit. a entfällt der Klammerausdruck.

20. Im § 18 Abs. 10 letzter Satz wird die Wortfolge “nach Ablauf des Tages seiner” durch die Wortfolge “mit dem ersten Tag der” ersetzt.

21. Im § 18 a Abs. 1 wird das Wort “Baulandwidmungen” durch das Wort “Widmungsänderungen” ersetzt.

22. § 18 a Abs. 2 lautet:

“(2) Das Amt der Landesregierung und die Nachbarn sind von der beabsichtigten Widmungsänderung in Kenntnis zu setzen. Den Nachbarn ist innerhalb einer mit mindestens zwei Wochen festzusetzenden Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Diese sind bei der Beschlußfassung des Gemeinderates in die Beratungen einzubeziehen. Für das weitere Verfahren ist mit Ausnahme der Anhörung des Raumplanungsbeirates § 18 Abs. 5 bis 12 anzuwenden.”

23. Im § 19 Abs. 4 erster Satz wird nach dem Wort “unverzüglich” ein Beistrich gesetzt und danach die Wortfolge “jedenfalls aber vor der Auflage unter Bekanntgabe der Änderungsgründe,” eingefügt.
24. Nach § 19 Abs. 4 wird folgender Abs. 5 angefügt:
“Die Gemeinde kann die Tragung der Kosten, die im Rahmen einer Flächenwidmungsplanänderung entstehen, zum Gegenstand einer privatrechtlichen Vereinbarung mit den betroffenen Grundeigentümern machen, wenn die Umwidmung im privaten Interesse gelegen ist.”
25. Im § 20 Abs. 1 entfällt die Wortfolge “Bauplatzerklärungen und”. Die Zitierung “der Bgld. Bauordnung” wird durch die Zitierung “dem Burgenländischen Baugesetz 1997, LGBI.Nr. 10/1998, in der jeweils geltenden Fassung,” ersetzt.
26. Im § 20 Abs. 4 zweiter Satz wird der Klammerausdruck “(z.B. Garten- und Gerätehütten, kleine Statuen)” durch die Zitierung “(Abs. 5)” ersetzt.
27. Im § 20 wird nach dem Abs. 4 ein neuer Abs. 5 eingefügt:
“(5) Als geringfügig im Sinne des Abs. 4 gelten Bauten, die eine verbaute Fläche von höchstens 6 m² und eine Höhe (Traufenhöhe) von max. 2,50 m aufweisen und nicht für Wohnzwecke bestimmt sind. Änderungen bestehender Bauten gelten als geringfügig, wenn keine wesentliche Veränderung des ursprünglichen Objektes vorgenommen wird.”
28. Im § 20 erhalten die bisherigen Abs. 5 und 6 die Bezeichnung Abs. 6 und 7.
29. § 20 Abs. 7 lautet:
“(7) Bescheide, die gegen Abs. 1 verstoßen, sind nichtig. Eine Nichtigkeitserklärung ist nur innerhalb von zwei Jahren nach Zustellung des Bescheides möglich.”
30. Im § 21 Abs. 2 wird das Wort “hat” durch das Wort “kann” und das Wort “festzulegen” durch das Wort “festlegen” ersetzt.
31. § 21 Abs. 5 lautet:
“(5) Der Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) besteht aus dem Wortlaut der Verordnung und aus der graphischen Darstellung.”

32. § 22 wird geändert und lautet:

“ § 22

Inhalt des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes)

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

- a) der Verlauf und die Breite (Regelprofile) der Verkehrsflächen;
- b) Straßenfluchtlinien, das sind die Grenzlinien zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den übrigen Grundstücken;
- c) die Baulinien, das sind die für jeden Bauplatz festzulegenden Grenzlinien, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen;
- d) die Bebauungsweisen, das heißt die Anordnung der Gebäude zu den Grenzen des Bauplatzes;
- e) die maximalen Gebäudehöhen (Geschoßanzahl);
- f) allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude.

(2) Im Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) können weiters festgelegt werden:

- a) Baulinien, an die im Baufalle angebaut werden muß (zwingende Baulinien);
- b) die bauliche Ausnutzung der Bauplätze;
- c) die Darstellung der innerhalb des Baulandes gelegenen Grünflächen, z.B. für Kleinkinder- und Kinderspielplätze, Sitzplätze und dergleichen;
- d) die Lage der Versorgungsleitungen und der Kanalisationsanlagen;
- e) die Lage der Grundstückseinfahrten und die Anordnung von Einstellplätzen;
- f) besondere Bestimmungen über Firstrichtung, Dachneigung und dergleichen.

(3) Bei der Festsetzung der Baulinien ist darauf zu achten, daß bei Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen die Sichtverhältnisse für Verkehrsteilnehmer durch Bauwerke möglichst wenig beeinträchtigt werden.”

33. Im § 23 Abs. 9 letzter Satz wird die Wortfolge “nach Ablauf des Tages seiner” durch die Wortfolge “mit dem ersten Tag der” ersetzt.

34. In der Überschrift des § 24 wird nach dem Wort “Änderung” die Wortfolge “und Aufhebung” eingefügt.

35. § 24 Abs. 4 lautet:

“(4) Das Amt der Landesregierung ist von der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) unverzüglich, jedenfalls aber vor der Auflage unter Bekanntgabe der Änderungsgründe, in Kenntnis zu setzen. Im übrigen gelten für das Ver-

fahren die Bestimmungen des § 23 Abs. 2 bis 11 sinngemäß. Bei notwendigen geringfügigen Plankorrekturen kann die Auflage gegen Nachweis der Verständigung der von der Änderung Betroffenen und Einräumung der Möglichkeit zur Stellungnahme entfallen.”

36. Nach § 24 Abs. 4 wird folgender Abs. 5 angefügt:

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

37. § 25 lautet:

“§ 25

Wirkung des Bebauungsplanes (Teilbepauungsplanes)

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

38. § 25 a wird geändert und lautet:

“ § 25 a

Bebauungsrichtlinien

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

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

(3) Die Bebauungsrichtlinien haben zu beinhalten :

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

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

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

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

39. Die Überschrift des III. Abschnittes lautet: “Bestimmungen über die Vollziehung des Gesetzes”

40. § 28 Abs. 2 lautet:

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

41. Die §§ 29 und 30 entfallen.

42. Der bisherige § 31 erhält die Bezeichnung “§ 29”.

ERLÄUTERUNGEN

Allgemeiner Teil

Das Burgenländische Raumplanungsgesetz stammt in seinem Kern aus dem Jahr 1969 und wurde seit seiner Erlassung mehrfach, zuletzt durch die Novelle 1994, geändert.

Auf Grund der dynamischen Entwicklung und der damit verbundenen Änderung der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, vor allem aber auch auf Grund der Behebung der ebenfalls 1969 erlassenen Bauordnung und der 1998 erfolgten Erlassung des Burgenländischen Baugesetzes und der Burgenländischen Bauverordnung ist eine weitere Novellierung schon aus dem Grunde der Anpassung an die neue Rechtslage im Baurecht dringend geboten.

Insbesondere wären die direkt auf die Bauordnung bezugnehmenden Bestimmungen der neuen Rechtslage anzupassen oder zu beheben.

Aber es wäre auch ganz im Sinne einer Vereinfachung und Beschleunigung der Verfahren, z.B. die Möglichkeit der Anwendung des § 18 a für Flächenwidmungsplanänderungen auszuweiten und ein abgekürztes Verfahren für die Änderung von die Bebauung regelnden Verordnungen der Gemeinde einzuführen.

Weiters wäre die Umsetzung der Seveso-II-Richtlinie des EU-Rates vorzunehmen.

Zu den die Bebauung regelnden Verordnungen der Gemeinde ist anzumerken, daß einerseits die bisher gegebene Verpflichtung zur Erlassung von (Teil)Bebauungsplänen nicht weiter aufrecht bleiben soll und andererseits die bisher als Übergangslösung konzipierten Bebauungsrichtlinien, die sich aber in der Praxis bestens bewährt haben, neben (Teil)Bebauungsplänen als vollwertige dritte Variante eingeführt werden sollen.

Besonderer Teil

Zu § 1 Abs. 2 Z 13

Da die gewachsenen Stadt- und Ortskerne durch die Verlagerung der Bevölkerung aber auch die Abwanderung von Betrieben (vor allem Handelsbetrieben) in den letzten Jahren immer mehr „ausgedünnt“ wurden, drohen diese entvölkert zu werden.

Diese Entwicklung ist nicht nur gesellschaftspolitisch problematisch, sondern führt auch dazu, daß den Gemeinden einerseits erhebliche Kosten für die Erschließung neuer Siedlungsgebiete erwachsen und andererseits die in diesen Zonen vorhandenen Infrastruktureinrichtungen nicht mehr bestmöglich genutzt werden.

Nachdem erst vor kurzem die Förderungsmittel für die Sanierung bzw. für den Neubau von Wohnobjekten in diesen Zonen erhöht wurden (Ortskernförderung), erfolgt nun auch die programmatische Festlegung der Erhaltung bzw. Belebung dieser Gebiete als Ziel der Raumplanungspolitik.

Zu § 2 a Abs. 2 zweiter Satz

Diese Änderung ist notwendig, um das nach der Erlassung der Stammfassung des Raumplanungsgesetzes neu erlassene Naturschutz- und Landschaftspflegegesetz im Text zu berücksichtigen.

Zu § 6 lit. a und c

Diese Änderung erscheint angezeigt, um die Verwaltung zu vereinfachen und zu beschleunigen.

Die Notwendigkeit der Aufstellung von Flächenwidmungsplänen wird heute wohl in keinem einzigen Fall negiert werden. Bezüglich der Notwendigkeit einer Änderung ist auf die einschlägigen Bestimmungen über das Verfahren zu verweisen. Insbesondere ist festzustellen, daß für den Fall der Annahme, eine Änderung wäre nicht notwendig, nach wie vor die Möglichkeit der Versagung der Änderung besteht.

Zu § 10 Abs. 1

Durch diese Ergänzung soll erreicht werden, daß auch andere als mit Fragen der örtlichen Raumplanung befaßte Stellen an vorliegende Entwicklungsprogramme gebunden werden, um die Erreichung der Ziele der Entwicklungsprogramme zu gewährleisten.

Zu § 11 Abs. 1

Durch diese Maßnahmen soll das relativ junge Instrumentarium „Bebauungsrichtlinien“, welches ursprünglich als Übergangslösung bis zur Erlassung von Bebauungsplänen oder Teilbebauungsplänen konzipiert war und sich in der Praxis bestens bewährt hat (einfacher, flexibler und für Gemeinden billiger), als Regelinstrument der Raumplanung eingeführt werden.

Zu § 11 a

Mit dieser Bestimmung soll sowohl den Gemeinden als auch den Bürgern vor Augen geführt werden, daß derartige Maßnahmen vom Gesetzgeber ausdrücklich gewollt werden. Auf Grund der im Burgenland zurzeit gegebenen übergroßen Baulandreserven soll im Gegensatz zu anderen Bundesländern keine Verpflichtung zum Abschluß derartiger Vereinbarungen festgeschrieben werden.

Die Gemeinden werden aber jedenfalls verpflichtet, geeignete Maßnahmen zur Mobilisierung zu setzen, wobei die Regelung durch Vertrag nur eine der Möglichkeiten darstellt – dadurch sollen verfassungsrechtliche Bedenken (siehe VfGH-Erkenntnis zum Salzburger Raumordnungsgesetz) ausgeräumt werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, auf die Tatsache der Widmung zu Bauland ankommt; ob dies die erstmalige oder eine neuerliche Baulandwidmung ist, ist unerheblich.

Zu § 13 Abs. 3 lit. a

Durch diese Änderung wird lediglich eine Anpassung an die gegebene Situation und die gängige Praxis vorgenommen.

Zu § 13 Abs. 4

Mit dieser neuen Bestimmung sollen Vollzugsprobleme „entschärft“ und den Gemeinden Kosten erspart werden, da, um eine Kenntlichmachung (z.B. Flugplatz) zu beheben, nicht unbedingt mehr eine Flächenwidmungsplanänderung durchgeführt werden muß.

Zu § 13 Abs. 5

Diese Bestimmung dient der Umsetzung der Seveso-II-Richtlinie des EU-Rates und soll bewirken, daß für die Ansiedlung derartiger Betriebe besonders gut geeignete Gebiete kenntlich gemacht bzw. ungeeignete Gebiete ausgeschieden werden können.

Zu § 14 Abs. 2

Diese Bestimmung beinhaltet kein neues Rechtsinstrument. Es soll vielmehr auch hier eine schon bisher bestehende Möglichkeit des Zivilrechts im Raumplanungsgesetz explizit verankert werden. Es soll dadurch auch eine bessere Ausnützung von Erschließungsmaßnahmen erreicht werden, da das Entstehen unbebaubarer Grundstücke in Bauland vermieden werden soll.

Zu § 14 Abs. 3 lit. b

Durch diese Änderung soll lediglich ein offensichtliches Redaktionsversehen behoben werden und würde somit lediglich die Anpassung des Gesetzestextes an die auch in der Rechtsprechung der Höchstgerichte gegebene Praxis bedeuten.

Zu § 14 Abs. 3 lit. d

Siehe die obigen Ausführungen zu § 13 Abs. 5.

Durch die Verwendung des Wortes „können“ kommt deutlich zum Ausdruck, daß keine Verpflichtung zur Festlegung derartiger Zonen besteht.

Zu § 14 Abs. 3 lit. f Z 2

Siehe die obigen Ausführungen zu § 14 Abs. 3 lit. b.

Zu § 14 Abs. 4

Diese Bestimmung hat sich in der Vergangenheit nicht bewährt und ist durch die Möglichkeit der Aufstellung von (Teil)Bebauungsplänen und Bebauungsrichtlinien auch nicht erforderlich, zumal in Bebauungsrichtlinien deren Aufstellung nunmehr verpflichtend ist, die Festlegung der Bebauungsdichte nicht mehr zwingend erforderlich ist.

Zu § 14 d Abs. 1

Durch diese Änderung wird der Anwendungsbereich des § 14 d klarer definiert und dadurch die Rechtssicherheit in diesem Bereich erhöht.

Der Entfall des Wortes „Kassenräume“ bringt ebenfalls eine Erhöhung der Rechtssicherheit, da die Auslegung dieser Bestimmung in der praktischen Vollziehung zu Problemen geführt hat.

Weiters zeigt die Erfahrung des täglichen Lebens, daß gerade in den Kassenzonen – vor allem in Zeiten verstärkter Besucherfrequenz und damit von Warteschlangen – nicht unerhebliche Umsätze getätigt werden.

Zu § 14 d Abs. 3

Durch das neue Instrument der Raumverträglichkeitsprüfung (Berücksichtigung der Auswirkungen auf Verkehrssituation, Arbeitsmarkt, Handels-, Dienstleistungs- und Siedlungsstruktur) sollen die Entscheidungsgrundlagen für die Behörde verbessert werden, da umfassende Untersuchungen und deren Beurteilung bereits vor Einleitung des Verfahrens vorgenommen werden müssen.

Durch die Verpflichtung der Konsenswerber zur Vorlage dieser Unterlagen wird der Verwaltungsaufwand für die Behörde nicht nur nicht vergrößert, sondern sollte es auch zu einer Beschleunigung der Verfahren kommen.

Zu § 14 d Abs. 5

Durch die mit dieser Bestimmung vorgenommenen Änderungen soll der Zielsetzung der Belegung von Stadt- und Ortskernen entsprochen werden (Erleichterung der Ansiedlung von Einkaufszentren als Frequenzbringer im Stadt- oder Ortskern). So kann zum Beispiel bei Errichtung von Lebensmittelmärkten in Stadt- oder Ortskernen, Feriensiedlungen und ähnlichen Gebieten mit erhöhten Nahversorgungsbedarf das Erfordernis der Widmung als Bauland-Mischgebiet, Bauland-Geschäftsgebiet oder Bauland-Betriebsgebiet entfallen, womit auch allfällige Verfahren zur Umwidmung von Grundstücken entbehrlich werden können. Ebenso können Ausnahmen von der Verkaufsflächenobergrenze und vom Stellplatzerfordernis in begründeten Fällen gewährt werden. Die sonst für die Genehmigung von Einkaufszentren erforderlichen Voraussetzungen bleiben unberührt.

Zu § 17 Abs. 1

Die Änderung dieser Bestimmung durch zusätzliche Hereinnahme des Vorbehaltszweckes „Straße“ soll zu einer weiteren wesentlichen Verbesserung der Stellung der Gemeinden bei der Erschließung von neuen Baugebieten führen, da dadurch auch ohne Widmung von zumindest Teilen der betreffenden Grundflächen als „Bauland“ (Voraussetzung für Abtretung nach Baugesetz) die Gemeinde zwangsweise das Verfügungsrecht erhalten kann.

Zu § 18 Abs. 7 a

Durch diese Änderung kommt es zu keiner inhaltlichen Änderung des Gesetzes, es würden lediglich die schon bisher (auf Grund der allgemeinen Bestimmung: „... oder sonst rechtswidrig ist“) bestehenden Versagungsgründe gegenüber den bisher ausdrücklich angeführten emanzipiert.

Zu § 18 Abs. 10

Durch diese Bestimmung soll klargestellt werden, daß die Wirksamkeit des Flächenwidmungsplanes mit Ablauf des ersten Tages der Kundmachungsfrist und nicht mit Ablauf des letzten Tages der Kundmachungsfrist eintritt. Dadurch soll es zu einem im Interesse des Bauwerbers liegenden rascheren Inkrafttreten der Widmungsänderung kommen.

Zu § 18 a Abs. 1

Durch diese Änderung wird das Instrument des vereinfachten Verfahrens, welches sich in der Praxis bestens bewährt hat, in seinem Anwendungsbereich bedeutend erweitert.

Zukünftig ist es möglich, neben Baulandwidmungen auch Grünland-Sonderwidmungen bzw. Verkehrsflächenwidmungen aber auch die Ausweisung von Vorbehaltsflächen in diesem Verfahren vorzunehmen.

Dadurch wird der in der Praxis unbefriedigende Umstand, daß man z.B. die Widmungsart von „Grünland-Landwirtschaft“ auf „Bauland-Industriegebiet“, nicht aber die wesentlich unproblematischere Widmungsänderung von „Grünland-Landwirtschaft“ auf z.B. „Grünland-Sport“ im abgekürzten Verfahren durchführen kann, behoben. Durch diese Änderung kommt es zu einer entscheidenden Verkürzung (oft um einige Monate) und einer Vereinfachung des Verfahrens.

Zu § 18 a Abs. 2

Durch diese Änderung werden die Rechte der Nachbarn und die Folgen von eventuell erhobenen Einsprüchen definiert.

Zu § 19 Abs. 4

Durch diese Bestimmung wird der letztmögliche Termin für die Verständigung des Amtes der Landesregierung eindeutig festgelegt.

Zu § 19 Abs. 5

Durch diese Bestimmung wird die bisher teilweise gehandhabte, jedoch rechtlich bedenkliche Praxis, die Kosten von Flächenwidmungsplanänderungen auf die Widmungswerber umzulegen, auf eine rechtlich einwandfreie Basis gestellt, was zu finanziellen Entlastungen der Gemeinden führt. Bei Vorliegen sowohl öffentlicher als auch privater Interessen ist eine entsprechende Kostenteilung anzustreben.

Zu § 20 Abs. 1

Diese Änderung soll der Anpassung an die Rechtslage nach der Erlassung des Baugesetzes dienen.

Zu § 20 Abs. 4 und 5

Durch die neue Legaldefinition der „Geringfügigkeit“ soll im Sinne der Rechtsklarheit die bisher nur im Erlaßwege geregelte Auslegung des Begriffes „geringfügig“ landesweit einheitlich werden.

Wenn von der Änderung im Sinne des letzten Satzes mehr als 25 % des bestehenden Objektes betroffen sind, wird von einer wesentlichen Änderung auszugehen sein.

Zu § 20 Abs. 6

Diese Bezeichnungsänderung wird durch die Einführung des neuen Abs. 5 erforderlich.

Zu § 20 Abs. 7

Die Bezeichnungsänderung wurde durch die Einfügung des neuen Abs. 5 erforderlich.

Die inhaltliche Änderung bringt einerseits eine Verbesserung der Übersichtlichkeit (durch Entfall des Verweises auf § 63 Abs. 5 AVG) und andererseits keine inhaltliche Verschlechterung, da Bescheide, welche gegen § 14 b verstoßen, ja gegen Festlegungen des Flächenwidmungsplanes verstoßen.

Zu § 21 Abs. 2

Durch diese Änderung soll aus der zurzeit gegebenen „Mußbestimmung“ eine „Kannbestimmung“ werden, was einerseits durch die Vermeidung von unnötigen Verfahren zur Entlastung der Gemeinden – nicht zuletzt in finanzieller Hinsicht – führen wird und andererseits die Möglichkeit eröffnet, den Grad der „Regelungsdichte“ je nach Anlaßfall abzustufen (z.B. be-

steht in exponierten Lagen zweifellos ein höherer Regelungsbedarf als in neu erschlossenen Industriegebieten).

Zu § 21 Abs. 5

Durch diese Bestimmung wird vom Gesetzgeber der zweiteilige Aufbau von (Teil)Bebauungsplänen expliziert festgelegt.

Weitere Bestimmungen, insbesondere über Maßstäbe etc., haben sich in der Praxis als entbehrlich erwiesen und sollen daher entfallen.

Zu § 22

Durch diese Änderung soll der Gemeinde die (legale) Möglichkeit gegeben werden, einzelne, bisher verpflichtend zu erlassende Regelungen nicht zu treffen und dadurch die „Regelungsdichte“ je nach Bedarf zu differenzieren (siehe Erläuterungen zu § 21 Abs. 2).

Wenn eine Festlegung der Geschosßanzahl vorgenommen wird, haben die Gemeinden zu definieren, inwieweit „Nebengeschoße“ (Keller- und Dachgeschoße) in die zulässige Zahl einzurechnen sind.

Zu § 23 Abs. 9

Siehe die obigen Ausführungen zu § 18 Abs. 10.

Zu § 24 – Überschrift

Diese Änderung ist auf Grund der Schaffung der Möglichkeit zur Aufhebung einmal erlassener (Teil)Bebauungspläne erforderlich (Abs. 5).

Zu § 24 Abs. 4

Diese Änderung soll der Vereinfachung und Verkürzung der Verfahren im Interesse der Gemeinden und der Bauwerber (analog des Verfahrens gemäß § 18 a) dienen.

Zu § 24 Abs. 5

Durch diese Bestimmung soll die Möglichkeit zur ersatzlosen Behebung bereits erlassener (Teil)Bebauungspläne geschaffen werden.

Zu § 25

Diese Änderung soll der Anpassung an die Rechtslage nach der Erlassung des Baugesetzes dienen. Da die Baufreigabe gemäß § 17 Abs. 5 Baugesetz als Baubewilligung gilt, ist die Bestimmung des § 25 auf dieses Instrument anzuwenden.

Zu § 25 a

Durch diese Änderung werden die bisher nur als „Übergangslösung“ konzipierten Bebauungsrichtlinien als eigenes und durch die Hineinnahme der Festlegung von Baulinien vollwertiges Instrument der Bebauungsplanung festgelegt. Durch die einfachere Handhabung dieses Instrumentes gegenüber (Teil)Bebauungsplänen kommt es zu einer Vereinfachung der Verwaltung. Die Verpflichtung zur Erlassung von Bebauungsrichtlinien gilt jedenfalls für neue Wohngebiete. Durch die Einschränkung des Inhaltes von Bebauungsrichtlinien auf die notwendige Regelungstiefe sollen überbordende Regelungen vermieden werden, womit die Ziele des Baugesetzes 1997 (insbesondere Vereinfachung und Deregulierung) konsequent weiter verfolgt werden.

Die übrigen Änderungen dienen der Rechtsbereinigung.