

LANDESGESETZBLATT FÜR DAS BURGENLAND

Jahrgang 1969

Ausgegeben und versendet am 3. Juni 1969

5. Stück

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

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

Der Landtag hat beschlossen:

I. Abschnitt

Überörtliche Raumplanung

§ 1

Begriff

Überörtliche Raumplanung (Landesplanung) im Sinne dieses Gesetzes ist die zusammenfassende Vorsorge für eine den Gegebenheiten der Natur, den abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernissen im Interesse des Gemeinwohles entsprechende Ordnung des Landesgebietes oder einzelner Landesteile.

§ 2

Abgrenzung

(1) Die Zuständigkeit des Bundes wird durch die Bestimmungen dieses Gesetzes nicht berührt.

(2) Auf die Planungen und die für die Raumplanung bedeutsamen Maßnahmen des Bundes und der benachbarten Bundesländer ist Bedacht zu nehmen.

§ 3

Raumforschung

Die Landesregierung hat für Zwecke der Raumplanung den Zustand des Raumes und seine bisherige und voraussichtlich zukünftige Entwicklung durch Untersuchung der naturgegebenen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Voraussetzungen zu erforschen.

§ 4

Raumplanungsbeirat

(1) Zur Beratung der Landesregierung in den Angelegenheiten der Raumplanung ist beim Amt der Landesregierung ein Raumplanungsbeirat ein-

zurichten. Dieser besteht aus zwölf Mitgliedern. Vorsitzender des Raumplanungsbeirates ist das Mitglied der Landesregierung, welchem die Angelegenheiten der Raumplanung als Referenten unterstehen. Jenes Mitglied der Landesregierung, dem die Gemeindeaufsicht untersteht, ist Vorsitzender-Stellvertreter. Unterstehen die Angelegenheiten der Raumplanung und der Gemeindeaufsicht demselben Mitglied der Landesregierung oder gehören die betreffenden Regierungsmitglieder derselben politischen Partei an, hat die Landesregierung den Vorsitzenden-Stellvertreter zu bestellen. Hiebei ist so vorzugehen, daß der Vorsitzende-Stellvertreter einer in der Regierung vertretenen politischen Partei zu entnehmen ist, die nicht den Vorsitzenden stellt.

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

(3) Die Funktionsdauer des Raumplanungsbeirates fällt mit jener des Landtages zusammen. Die Mitglieder des Raumplanungsbeirates bleiben bis zur Bestellung des neuen Raumplanungsbeirates im Amt. Der neue Raumplanungsbeirat ist binnen drei Monaten nach der Neuwahl des Landtages zu bestellen.

(4) Für jedes Mitglied des Raumplanungsbeirates ist nach den Vorschriften des Absatzes 2 ein Ersatzmitglied zu bestellen, das im Falle der Verhinderung (Absatz 5) eines Mitgliedes des Raumplanungsbeirates an dessen Stelle tritt. Absatz 7 gilt auch für Ersatzmitglieder.

(5) Die Mitglieder des Raumplanungsbeirates haben an den Sitzungen teilzunehmen. Ist ein

Mitglied an der Teilnahme verhindert, so hat es dies dem Vorsitzenden mitzuteilen und das gemäß Abs. 4 bestellte Ersatzmitglied unter Hinweis auf die Tagesordnung mit seiner Vertretung zu betrauen. Für ein Mitglied des Raumplanungsbeirates, welches voraussichtlich länger als sechs Monate an der Teilnahme an Sitzungen verhindert ist, ist ein neues Mitglied zu bestellen.

(6) Den Sitzungen des Raumplanungsbeirates können auch andere Sachverständige mit beratender Stimme beigezogen werden.

(7) Die Mitgliedschaft beim Raumplanungsbeirat ist ehrenamtlich. Den Mitgliedern gebührt jedoch der Ersatz der notwendigen Reisekosten und eine Aufwandsentschädigung nach Maßgabe der den Mitgliedern der Landesgrundverkehrskommission zustehenden Gebühren.

§ 5

Geschäftsordnung

(1) Der Raumplanungsbeirat ist vom Vorsitzenden oder bei Verhinderung desselben von seinem Stellvertreter nach Bedarf schriftlich unter Bekanntgabe der Tagesordnung einzuberufen. Die Einberufung hat gegen Nachweis derart zu ergehen, daß sie spätestens sieben Tage vor der Sitzung jedem Mitglied zukommt. Wenn es die Landesregierung oder mindestens 4 Mitglieder des Raumplanungsbeirates unter Angabe des Grundes schriftlich verlangen, hat der Vorsitzende den Raumplanungsbeirat zu einer Sitzung für einen Zeitpunkt innerhalb von 2 Wochen ab Zustellung des Ersuchens einzuberufen.

(2) Der Raumplanungsbeirat ist beschlußfähig, wenn sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß eingeladen wurden, der Vorsitzende oder sein Stellvertreter und mindestens sechs sonstige Mitglieder anwesend sind. Zu einem Beschluß ist mehr als die Hälfte der Stimmen der Anwesenden erforderlich.

(3) Über die Sitzungen des Raumplanungsbeirates ist eine Verhandlungsschrift zu führen, in welche auch die Argumente der in der Minderheit gebliebenen Mitglieder des Raumplanungsbeirates aufzunehmen sind. Der Schriftführer ist vom Amt der Landesregierung beizustellen.

§ 6

Aufgaben

Der Raumplanungsbeirat hat sich zu äußern über

- a) die Notwendigkeit der Aufstellung von Entwicklungsprogrammen,
- b) den Inhalt und die Zielsetzung der Entwürfe von Entwicklungsprogrammen,

- c) die Notwendigkeit der Aufstellung oder der Abänderung von Flächenwidmungsplänen,
- d) die Eignung von Flächenwidmungsplänen für die Genehmigung durch die Landesregierung,
- e) alle von der Landesregierung zur Vorberatung übermittelten und alle sonstigen wichtigen Angelegenheiten der Raumplanung.

§ 7

Entwicklungsprogramm

(1) Die Landesregierung hat durch Verordnung Entwicklungsprogramme aufzustellen.

(2) Ein Entwicklungsprogramm hat die den Gegebenheiten der Natur, den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernissen entsprechenden Zielsetzungen der planmäßigen und vorausschauenden Gesamtgestaltung des Landesgebietes oder einzelner Landesteile festzulegen. Es hat auch die Grundsätze für die durch die örtliche Raumplanung vorzusehenden Flächenwidmungen zu enthalten.

(3) Bei der Ausarbeitung eines Entwicklungsprogrammes ist insbesondere auf eine ausgeglichene Wirtschafts-, Sozial- und Bevölkerungsstruktur, auf die Sicherung geeigneter Grundflächen für Bildungseinrichtungen, auf die Sicherung einer leistungsfähigen Landwirtschaft und auf die Erhaltung und Förderung eines ausgewogenen Gesamthaushaltes der Natur Bedacht zu nehmen.

(4) Bei der Aufstellung eines Entwicklungsprogrammes hat die Landesregierung auf die Planungen und die für die Raumplanung bedeutsamen Maßnahmen des Bundes, der benachbarten Bundesländer, der Gemeinden und anderer Planungsträger Bedacht zu nehmen.

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

§ 8

Änderung des Entwicklungsprogrammes

(1) Ein Entwicklungsprogramm ist durch Verordnung der Landesregierung abzuändern, wenn dies die Vollziehung anderer Landesgesetze oder von Bundesgesetzen notwendig macht.

(2) Ein Entwicklungsprogramm darf im übrigen nur abgeändert werden, wenn sich die Planungsgrundlagen infolge Auftretens neuer Tatsachen oder Planungsabsichten wesentlich geändert haben.

(3) Für das Verfahren bei der Änderung gelten sinngemäß die Bestimmungen des § 7.

§ 9

Auskunftspflicht

Die Gemeinden und andere Planungsträger, insbesondere Elektrizitäts-, Verkehrs- und Versorgungsgesellschaften sind verpflichtet, der Landesregierung über alle Umstände Auskunft zu geben, die für die Landesplanung von Bedeutung sind oder werden können, soweit dadurch nicht Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse verletzt werden.

§ 10

Wirkungen des Entwicklungsprogrammes

(1) Ein Entwicklungsprogramm ist für die örtliche Raumplanung der im Planungsraum liegenden Gemeinden rechtsverbindlich.

(2) Unbeschadet anderer gesetzlicher Bestimmungen dürfen Maßnahmen des Landes als Träger von Privatrechten einem Entwicklungsprogramm nicht widersprechen.

II. Abschnitt

Örtliche Raumplanung

§ 11

Zuständigkeit, Beitragsleistung des Landes

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

(2) Die Landesregierung kann zu den Kosten der örtlichen Raumplanung den Gemeinden mit Rücksicht auf die Bedeutung der raumordnenden Maßnahmen und im Verhältnis zur Finanzkraft der Gemeinden (§ 11 Abs. 4 des Finanzausgleichsgesetzes 1967, BGBl. Nr. 2) Zweckzuschüsse gewähren.

§ 12

Flächenwidmungsplan

(1) Der Flächenwidmungsplan hat das Gemeindegebiet entsprechend den Gegebenheiten der Natur und unter Berücksichtigung der abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung der Gemeinde räumlich zu gliedern und Widmungsarten festzulegen.

(2) Bei der Aufstellung eines Flächenwidmungsplanes ist auf für die örtliche Raumplanung bedeutsame Maßnahmen des Bundes, des Landes und benachbarter Gemeinden Bedacht zu nehmen.

(3) Der Flächenwidmungsplan besteht aus dem Wortlaut der Verordnung und der graphischen Darstellung. Außerdem können schriftliche Erläuterun-

gen beigefügt werden, denen keine Rechtsverbindlichkeit zukommt.

(4) Die Landesregierung hat die Form der Flächenwidmungspläne, insbesondere die Maßstäbe der zeichnerischen Darstellungen und die Verwendung bestimmter Planzeichen, durch Verordnung zu regeln.

§ 13

Inhalt des Flächenwidmungsplanes

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

(2) Die gemäß Absatz 1 gewidmeten Flächen sind so festzulegen, daß nach Möglichkeit eine funktionelle Gliederung des Gemeindegebietes erreicht und eine Beeinträchtigung der Bevölkerung, insbesondere durch Lärm, Abwässer, Verunreinigung der Luft und dergleichen tunlichst vermieden wird.

(3) Im Flächenwidmungsplan sind kenntlich zu machen

- a) jene Flächen, die durch rechtswirksame Planungen und Maßnahmen übergeordneter Stellen besonders gewidmet sind (z. B. Eisenbahnen, Flugplätze, Bundes- und Landesstraßen, Versorgungsanlagen von überörtlicher Bedeutung, öffentliche Gewässer usw.);
- b) jene Flächen, für die auf Grund von Bundes- oder Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen öffentlich-rechtlicher Natur bestehen (Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, Objekte unter Denkmalschutz, Schutz- und Bannwälder, Schutzgebiete nach dem Wasserrechtsgesetz, Überschwemmungsgebiete, Sicherheitszonen der Flugplätze, Gefährdungs- und Feuerbereiche von Eisenbahnen, Gefährdungsbereiche von Schieß- und Sprengmittelanlagen, Schutzstreifen für ober- oder unterirdische Leitungen u. a.).

§ 14

Bauland

(1) Als Bauland sind nur solche Flächen vorzusehen, die sich auf Grund natürlicher Voraussetzungen für die Bebauung eignen und den voraussichtlichen Baulandbedarf der Gemeinde zu decken imstande sind. Gebiete, deren Erschließung unwirtschaftliche Aufwendungen für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung, die Stromversorgung oder für den Verkehr erforderlich machen würde oder die sich wegen der Grundwasserhältnisse, der Bodenverhältnisse oder der Hochwassergefahr für die Bebauung nicht eignen, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden.

(2) Innerhalb des Baulandes können Flächen, deren widmungsgemäßer Verwendung zur Zeit der

Planerstellung wegen mangelnder Erschließung öffentliche Interessen entgegenstehen, als Aufschließungsgebiete gekennzeichnet und, wenn eine bestimmte zeitliche Reihenfolge der Erschließung zweckmäßig ist, in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden.

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

a) Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vornehmlich für Wohngebäude, im übrigen aber für Gebäude bestimmt sind, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Wohngebietes dienen, wie z. B. Bauten des Einzelhandels und Dienstleistungsgewerbes, Sammelgaragen, Kindergärten, Kirchen, Schulen usw.

b) Als Dorfgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vornehmlich für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, im übrigen aber für Gebäude bestimmt sind, die den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Dorfgebietes dienen (Wohngebäude, Gebäude für gewerbliche Kleinbetriebe, Gebäude für den Fremdenverkehr, öffentliche Gebäude usw.) und sich dem Charakter eines Dorfes anpassen.

c) Als Geschäftsgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vorwiegend für öffentliche Bauten, Verwaltungsgebäude, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, für Gebäude und Einrichtungen des Fremdenverkehrs, für Versammlungs- und Vergnügungsstätten, im übrigen aber für Wohngebäude bestimmt sind.

d) Als Industriegebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Betriebsgebäude und betriebliche Anlagen, im übrigen aber für die dazugehörigen Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie für den Betrieb notwendige Wohngebäude und Einrichtungen bestimmt sind.

e) Als gemischte Baugebiete sind solche Flächen vorzusehen, auf denen sowohl Gebäude und Einrichtungen nach lit. a als auch nach lit. c errichtet werden dürfen. Die Errichtung solcher Betriebsgebäude, die aller Voraussicht nach eine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarn oder eine übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen, ist unzulässig.

f) Als Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen sind solche Flächen vorzusehen, auf welchen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für die Erholung der ansässigen Bevölkerung und der Fremden errichtet werden können, wie z. B. Wochenendhäuser, Ferienheime, Kuranstalten, Bäder usw.

(4) Für die als Wohn-, Geschäfts- oder gemischte Baugebiete ausgewiesenen Flächen kann die Dichte der Bebauung festgelegt werden. Hierbei hat die Gemeinde auf die örtlichen Gegebenheiten, die jeweilige Baulandwidmung, die Verkehrserschließung sowie auf die sich daraus ergebenden notwendigen Einrichtungen und Anlagen Bedacht zu nehmen.

§ 15

Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen sind solche Flächen vorzusehen, die der Abwicklung des Verkehrs oder der Aufschließung des Baulandes und des Grünlandes dienen. Dazu gehören auch die für die Erhaltung und den Schutz der Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen erforderlichen Flächen.

§ 16

Grünflächen

(1) Als Grünflächen sind solche Flächen vorzusehen, die für die Landwirtschaft, für Gärtnereien und Kleingartengebiete, für Kur-, Erholungs-, Spiel- und Sportzwecke, für Parkanlagen, für Friedhöfe und für sonstige, anders nicht ausgewiesene Zwecke (Ablagerungsstätten und dergleichen) bestimmt sind.

(2) Ödland und alle sonstigen nicht als Bauland oder Verkehrsflächen bestimmte Flächen gehören zu den Grünflächen.

(3) Alle Flächen des Grünlandes, die nicht für die Landwirtschaft bestimmt sind, sind im Flächenwidmungsplan gesondert auszuweisen.

§ 17

Vorbehaltsflächen

(1) Im Flächenwidmungsplan können zur Sicherung der allgemeinen Interessen der Bevölkerung Vorbehaltsflächen für die Errichtung von öffentlichen Bauten und sonstigen standortbedingten Einrichtungen und Anlagen wie Amtshäuser, Kirchen, Schulen, Kindergärten u. dgl. ausgewiesen werden.

(2) Die durch die Ausweisung einer Vorbehaltsfläche Begünstigten oder die Gemeinde haben innerhalb von 5 Jahren nach dem Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes das Eigentum an der Vorbehaltsfläche oder ein dingliches Recht zur Nutzung dieser zu erwerben oder, wenn der Verkauf oder die Begründung eines dinglichen Nutzungsrechtes durch den Eigentümer abgelehnt oder eine Einigung über das Entgelt nicht erzielt wird, einen Antrag auf Enteignung zu stellen.

(3) Erwerben die Begünstigten oder die Gemeinde innerhalb dieser Frist (Abs. 2) die Vorbehaltsfläche nicht und wird auch kein Antrag auf Enteignung innerhalb dieser Frist gestellt, dann ist über Antrag des Eigentümers der Vorbehalt durch Änderung des Flächenwidmungsplanes zu löschen. Die als

Vorbehaltsfläche gewidmete Fläche darf im abgeänderten Flächenwidmungsplan nicht mehr als Vorbehaltsfläche ausgewiesen werden.

(4) Die Enteignung (Abs. 2) kann in der Entziehung des Eigentumsrechtes, in der Begründung von Rechten an fremden Grundstücken oder in der Aufhebung von Rechten an eigenen oder fremden Grundstücken bestehen. Die Enteignung ist auf den geringsten Eingriff in fremde Rechte, der noch zum Ziele führt, zu beschränken.

(5) Enteignungsbehörde ist die Bezirksverwaltungsbehörde. Über Anträge gemäß Abs. 2 ist eine mündliche Verhandlung anzuberaumen. In dieser Verhandlung ist zu versuchen, Einverständnis zwischen dem Antragsteller und dem Antragsgegner zu erreichen. Bei der mündlichen Verhandlung ist die Aufnahme des Beweises durch Sachverständige vorzunehmen.

(6) Die Bezirksverwaltungsbehörde hat über Anträge gemäß Abs. 3 mit Bescheid zu entscheiden. In diesem Bescheid ist auch die Höhe der Entschädigung (Abs. 10) festzusetzen. Die Entscheidung über die Höhe der Entschädigung kann im Verwaltungsweg nicht angefochten werden.

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

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

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

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

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

§ 18

Verfahren

(1) Der Bürgermeister hat die Absicht der Aufstellung eines Flächenwidmungsplanes in der Ge-

meinde ortsüblich kundzumachen und gleichzeitig die Aufforderung ergehen zu lassen, geplante Grundteilungen und Bauvorhaben binnen Monatsfrist bekanntzugeben, damit diese nach Möglichkeit bei der Planerstellung berücksichtigt werden können. Gleichzeitig ist das Amt der Landesregierung von der beabsichtigten Aufstellung eines Flächenwidmungsplanes in Kenntnis zu setzen.

(2) Der Entwurf des Flächenwidmungsplanes ist vor Beschlußfassung durch acht Wochen im Gemeindegemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Der Auflage hat eine ortsübliche Kundmachung und ihre Verlautbarung im Landesamtsblatt für das Burgenland voranzugehen. Die Landesregierung ist von der Auflage des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes unverzüglich zu verständigen.

(3) Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Erinnerungen vorzubringen. Auf die Bestimmungen dieses Absatzes ist in der Kundmachung (Abs. 2) ausdrücklich hinzuweisen.

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

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

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

(7) Die Genehmigung ist mit Bescheid zu versagen, wenn der Flächenwidmungsplan dem Entwicklungsprogramm widerspricht, eine im überörtlichen Interesse liegende Entwicklung der Gemeinde oder ihrer Nachbargemeinden verhindert bzw. beeinträchtigt oder einen von der Gemeinde zu bestreitenden finanziellen Aufwand erfordern würde, wodurch die Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung des Haushaltsgleichgewichtes verhindert oder die ordnungsgemäße Erfüllung der der Gemeinde gesetzmäßig obliegenden Aufgaben oder ihrer privatrechtlichen Verpflichtungen gefährdet würden. Im Falle der beabsichtigten Versagung der Genehmigung ist der Gemeinde dieser Umstand mitzuteilen und ihr Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer mit mindestens acht Wochen festzusetzenden Frist zu geben.

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

(9) Innerhalb von zwei Wochen nach Einlangen des genehmigten Flächenwidmungsplanes hat der Bürgermeister unter Hinweis auf die Verlautbarung der Genehmigung der Landesregierung im Landes-

amtsblatt diesen nach den Bestimmungen des § 75 der Burgenländischen Gemeindeordnung, LGBl. Nr. 37/1965, bzw. des § 70 des Eisenstädter Stadtrechtes, LGBl. Nr. 38/1965, bzw. des § 70 des Ruster Stadtrechtes, LGBl. Nr. 39/1965, kundzumachen. Der Flächenwidmungsplan tritt nach Ablauf des Tages seiner Kundmachung in Kraft.

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

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

§ 19

Änderung des Flächenwidmungsplanes

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

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

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

(4) Für das Verfahren gelten sinngemäß die Bestimmungen des § 18.

§ 20

Wirkung des Flächenwidmungsplanes

(1) Der genehmigte Flächenwidmungsplan hat neben der Wirkung auf den Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) auch die Folge, daß

- a) in Gebieten, für die ein Bebauungsplan nicht besteht, Genehmigungen von Grundteilungen und Baubewilligung nach der Bauordnung für das Burgenland und
- b) in allen Gebieten Bewilligungen von sonstigen sich auf das Gemeindegebiet auswirkenden Maßnahmen auf Grund landesrechtlicher Vorschriften

nur zulässig sind, wenn sie dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen.

(2) In Aufschließungsgebieten (§ 14 Abs. 2) sind Bewilligungen nach Abs. 1 erst zulässig, wenn der Gemeinderat durch Verordnung feststellt, daß der widmungsgemäßen Verwendung dieser Gebiete keine öffentlichen Interessen wirtschaftlicher, sozialer

oder kultureller Natur entgegenstehen und die Erschließung durch Straßen und Versorgungsleitungen gesichert ist.

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

(4) Baumaßnahmen in Verkehrsflächen und Grünflächen, welche für die der Flächenwidmung entsprechende Nutzung notwendig sind, fallen nicht unter die Beschränkungen der Absätze 1 und 2.

§ 21

Bebauungsplan und Teilbebauungsplan

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

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

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

(4) Bei der Aufstellung der Bebauungspläne (Teilbebauungspläne) ist die räumliche Verteilung der Gebäude und Einrichtungen nach Möglichkeit so festzulegen, daß eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird. Auf die Erfordernisse der Feuersicherheit, des Zivilschutzes, der Hygiene und auf ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne ist Rücksicht zu nehmen.

(5) Die Landesregierung hat die Form der Bebauungspläne (Teilbebauungspläne), insbesondere die Maßstäbe der zeichnerischen Darstellung, durch Verordnung zu regeln.

§ 22

Inhalt des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes)

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

a) Der Verlauf, die Breite (Regelprofile) und die Höhenlage aller Verkehrsflächen;

b) die 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 bauliche Ausnutzung der Bauplätze;

e) die Bebauungsweisen, das heißt die Anordnung der Gebäude zu den Grenzen des Bauplatzes;

f) die maximalen Gebäudehöhen (Geschoßanzahl);

g) allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude, Einfriedungen, Gebote oder Verbote bestimmter Bauformen oder Bauweisen;

h) die Darstellung der innerhalb des Baulandes gelegenen Grünflächen, z. B. für Kleinkinder- und Kinderspielplätze, Sitzplätze und dergleichen;

i) die Lage der Versorgungsleitungen und der Kanalisationsanlagen.

(2) Wenn es zur Erreichung des Zweckes der örtlichen Raumplanung erforderlich ist, können ferner im Bebauungsplan festgelegt werden:

a) Baulinien, an die im Baufalle angebaut werden muß (zwingende Baulinien);

b) die Einhaltung einer bestimmten Gebäudehöhe (Gesimshöhe, Geschoßanzahl);

c) die Lage der Grundstückseinfahrten und die Anordnung von Einstellplätzen;

d) besondere Bestimmungen über Firstrichtung, Dachneigung und dergleichen.

(3) Die bauliche Ausnutzung der Bauplätze ist so festzulegen, daß in Wohngebieten (§ 14 Abs. 3 lit. a) für Wohnbauten bei geschlossener Bauungsweise im allgemeinen bis 40%, bei offener Bauungsweise bis 30% des Bauplatzes bebaut werden können und ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne gewährleistet ist.

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

§ 23

Verfahren

(1) Der Bürgermeister hat die Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) in der Gemeinde ortsüblich kundzumachen und gleichzeitig die Aufforderung ergehen zu lassen, geplante Grundteilungen und Bauvorhaben binnen Monatsfrist bekanntzugeben, damit diese nach Möglichkeit bei der Planerstellung berücksichtigt werden können. Gleichzeitig ist das Amt der Landesregierung von der beabsichtigten Aufstellung eines Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) in Kenntnis zu setzen.

(2) Der Entwurf des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) ist vor Beschlußfassung durch acht

Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Der Auflage hat eine ortsübliche Kundmachung und ihre Verlautbarung im Landesamtsblatt für das Burgenland voranzugehen. Das Amt der Landesregierung ist von der Auflage des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) unverzüglich zu verständigen.

(3) Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Erinnerungen vorzubringen. Auf die Bestimmungen dieses Absatzes ist in der Kundmachung (Abs. 2) ausdrücklich hinzuweisen.

(4) Der Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) ist vom Gemeinderat zu beschließen, wobei die rechtzeitig vorgebrachten Erinnerungen in die Beratungen einzubeziehen sind.

(5) Der Beschluß des Gemeinderates über den Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) ist vom Bürgermeister nach den Bestimmungen des § 75 der Burgenländischen Gemeindeordnung, LGBl. Nr. 37/1965, bzw. des § 70 des Eisenstädter Stadtrechtes, LGBl. Nr. 38/1965, bzw. des § 70 des Ruster Stadtrechtes, LGBl. Nr. 39/1965, kundzumachen. Der Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) tritt nach Ablauf des Tages seiner Kundmachung in Kraft.

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

(7) Der vom Gemeinderat beschlossene Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) ist unverzüglich in dreifacher Ausfertigung der Landesregierung vorzulegen.

(8) Die Landesregierung hat Bebauungspläne (Teilbebauungspläne), die gesetzwidrig sind, durch Verordnung aufzuheben und die Gründe hierfür der Gemeinde spätestens mit der Kundmachung der die Aufhebung verfügenden Verordnung im Landesgesetzblatt mitzuteilen. Vor Erlassung einer solchen Verordnung ist der Gemeinde Gelegenheit zur Äußerung zu geben.

(9) Eine solche von der Landesregierung erlassene Verordnung ist von der Gemeinde unverzüglich in gleicher Weise bekanntzumachen wie der durch sie aufgehobene Bebauungsplan (Teilbebauungsplan).

§ 24

Änderung des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes)

(1) Der Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) ist abzuändern, wenn dies infolge der Abänderung des Flächenwidmungsplanes notwendig wird.

(2) Der Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) darf im übrigen nur abgeändert werden, wenn sich die

Planungsgrundlagen infolge Auftretens neuer Tatsachen oder Planungsabsichten in der Gemeinde wesentlich geändert haben.

(3) Bei der Änderung des Bebauungsplanes (Teilbaugebungsplanes) ist auf die bestehende widmungsgemäße Nutzung der Grundflächen tunlichst Rücksicht zu nehmen.

(4) Für das Verfahren gelten sinngemäß die Bestimmungen des § 23.

§ 25

Wirkung des Bebauungsplanes (Teilbaugebungsplanes)

Der Bebauungsplan (Teilbaugebungsplan) hat die Wirkung, daß Bewilligungen nach der Bauordnung für das Burgenland, wie z. B. Grundteilungs- und Baubewilligungen, nur zulässig sind, wenn sie dem Bebauungsplan (Teilbaugebungsplan) nicht widersprechen.

§ 26

Befristete Bausperre

(1) Wurde die Absicht der Aufstellung eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes (Teilbaugebungsplanes) öffentlich kundgemacht, 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.

(2) Die Bausperre ist ortsüblich kundzumachen. Sie wird mit ihrer Erlassung wirksam und tritt nach Ablauf des Tages der Kundmachung des Planes, spätestens aber 2 Jahre nach ihrer Erlassung außer Kraft. Sie kann vor ihrem Ablauf zur Sicherung der Planungsvorhaben noch einmal um 1 Jahr verlängert werden. Sie ist früher außer Kraft zu setzen, wenn die Voraussetzungen für ihre Erlassung weggefallen sind.

(3) Während der Bausperre dürfen in dem betreffenden Gebiet Grundteilungsbevolligungen und Baubewilligungen grundsätzlich nicht erteilt werden. Ausnahmen von diesem Verbot sind nur zulässig, wenn der Gemeinderat nach Anhörung wenigstens eines Sachverständigen feststellt, daß die beantragte Grundteilung bzw. das Bauvorhaben die beabsichtigte Gesamtgestaltung innerhalb der Gemeinde nicht beeinträchtigt und einem allenfalls bestehenden Flächenwidmungsplan nicht widerspricht.

§ 27

Entschädigung

(1) Wenn durch die Wirkung des Flächenwidmungsplanes bzw. des Bebauungsplanes (Teilbaugebungsplanes) die Bebauung eines im Sinne des § 14 Abs. 1 geeigneten Grundstückes verhindert wird und

dadurch eine Wertverminderung entsteht, die für den Betroffenen eine unbillige Härte darstellt, ist ihm auf seinen binnen einem Jahr nach Kundmachung des Flächenwidmungsplanes bzw. des Bebauungsplanes (Teilbaugebungsplanes) einzubringenden Antrag von der Gemeinde eine angemessene Entschädigung zu gewähren.

(2) eine unbillige Härte liegt vor, wenn vor dem Zeitpunkt der Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung des Flächenwidmungsplanes bzw. des Bebauungsplanes (Teilbaugebungsplanes) im Vertrauen auf die Rechtslage nachweisbar Kosten für die Baureifmachung des Grundstückes aufgewendet worden sind.

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

(4) Für das gerichtliche Verfahren zur Ermittlung der Entschädigung, für deren Feststellung im Wege des Übereinkommens sowie für die Wahrnehmung der Ansprüche, welche dritten Personen auf die Befriedigung aus der Entschädigung auf Grund ihrer dinglichen Rechte zustehen, ist das Eisenbahnteilungsgesetz, BGBl. Nr. 71/1954, sinngemäß anzuwenden.

III. Abschnitt

Bestimmungen über die Vollziehung des Gesetzes, Übergangs- und Schlußbestimmungen

§ 28

Eigener Wirkungsbereich der Gemeinden

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

§ 29

Übergangsbestimmungen

(1) Die Gemeinden haben innerhalb von acht Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne (Teilbaugebungspläne) aufzustellen.

(2) Kommt eine Gemeinde der ihr im Abs. 1 auferlegten Verpflichtung nicht fristgemäß nach, so kann die Landesregierung, falls überörtliche Interessen es unbedingt erforderlich machen, insbesondere wenn durch die Unterlassung örtlicher Raumplanungsmaßnahmen der Wirtschaftsstruktur des Landes (eines Landesteiles) oder dem besonderen Charakter eines Gebietes größerer Schaden erwüchse, einen Flächenwidmungsplan anstelle und auf Kosten der Gemeinde selbst erlassen. In diesem Falle gelten hinsichtlich des Verfahrens sinngemäß die Bestimmungen des § 18 Abs. 1 — 3 sowie Abs. 9 — 11. Eine Genehmigung der Landesregierung ist in diesem Falle nicht erforderlich. Ein solcher Flächenwidmungsplan wird nach Ablauf des Tages der Kundmachung im Landesgesetzblatt rechtswirksam.

(3) Gemeinden, in welchen gem. § 4 der Bauordnung für das Burgenland, LGBl. Nr. 37/1926, erlassene Verbauungspläne oder Teilregulierungen in Geltung stehen, werden ermächtigt, durch Verordnung diese Pläne, wenn sie den Bestimmungen des § 14 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes nicht widersprechen und zumindest Festlegungen im Sinne des § 22 Abs. 1 lit. a — c, e und f dieses Gesetzes enthalten, als Bebauungspläne oder Teilbebauungspläne im Sinne dieses Gesetzes in Kraft zu setzen. Mit dem Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes verlieren diese Pläne ihre verbindliche Kraft, soweit sie dem Flächenwidmungsplan widersprechen. Abs. 1 bleibt unberührt.

(4) Unbeschadet der Bestimmungen der Abs. 1 und 3 sind die Gemeinden verpflichtet, innerhalb von 2 Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes einen vereinfachten Flächenwidmungsplan zu erlassen. Im vereinfachten Flächenwidmungsplan sind für alle Flächen im Gemeindegebiet die Widmungen Bauland, Grünland und Verkehrsflächen festzulegen. Abs. 2 gilt sinngemäß. Für die Erlassung bzw. Änderung des vereinfachten Flächenwidmungsplanes gelten die Bestimmungen der §§ 18 und 19 sinngemäß.

(5) Wo in der Bauordnung für das Burgenland, LGBl. Nr. 37/1926, in der Fassung des Gesetzes, LGBl. Nr. 7/1947, und in anderen Landesgesetzen von Verbauungsplänen und Teilregulierungen die Rede ist, handelt es sich um Bebauungspläne und Teilbebauungspläne im Sinne dieses Gesetzes. Der in der Bauordnung für das Burgenland vorkommende Ausdruck „Bauweise“ ist gleichbedeutend mit dem im § 22 Abs. 1 lit. e dieses Gesetzes aufscheinenden Ausdruck „Bebauungsweise“. Der in der Bauordnung für das Burgenland enthaltene Ausdruck „Baulinie“ ist als „zwingende Baulinie“ im Sinne des § 22 Abs. 2 lit. a dieses Gesetzes zu verstehen. Der in diesem Gesetz verwendete Begriff „Grundteilung“ ist gleichbedeutend mit dem im § 7 der Bauordnung aufscheinenden Begriff „Grundabteilung“.

(6) In Gebieten, für die ein Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) nicht besteht, ist die Bewilligung von Grundteilungen zur

Schaffung von Bauplätzen, Bauführungen und sonstigen sich auf das Gemeindegebiet auswirkenden Maßnahmen, auf welche die Bestimmungen der Bauordnung anzuwenden sind, unzulässig, wenn diese der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung der Gemeinde zuwiderlaufen. Die Bewilligung von Grundteilungen und Bauführungen ist insbesondere in Gebieten unzulässig, deren Erschließung unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen und andere Verkehrseinrichtungen, Versorgungsleitungen, Abwässerbeseitigung, Entwässerungsanlagen, Schulversorgung, Polizei- und Feuerchutz oder sonstige öffentliche Aufgaben erforderlich machen würde, sowie in Gebieten, die sich wegen der Boden- und Grundwasserverhältnisse oder der Hochwassergefahr für die Bebauung nicht eignen.

§ 30

Schlußbestimmungen

Mit dem Wirksamkeitsbeginn dieses Gesetzes verlieren alle entgegenstehenden landesgesetzlichen Vorschriften ihre Wirksamkeit. Insbesondere treten außer Kraft:

(1.) § 4 der Bauordnung für das Burgenland, LGBl. Nr. 37/1926;

2.) das Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933, Deutsches RGBl. I S. 659, in der Fassung des Gesetzes vom 27. September 1938, Deutsches RGBl. I S. 1246, eingeführt in Österreich mit der Verordnung vom 28. Februar 1939, Deutsches RGBl. I S. 382, GBIfdLÖ. Nr. 526/1939;

3.) die Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 25. Februar 1935, Deutsches RGBl. I S. 292, eingeführt in Österreich mit der Verordnung vom 28. Februar 1939, Deutsches RGBl. I S. 382, GBIfdLÖ. Nr. 526/1939;

4.) das Gesetz über einstweilige Maßnahmen zur Ordnung des deutschen Siedlungswesens vom 3. Juli 1934, Deutsches RGBl. I S. 568, samt Durchführungsvorordnung vom 5. Juli 1934, Deutsches RGBl. I S. 582, in der Fassung der Verordnung vom 23. Oktober 1935, Deutsches RGBl. I S. 1253, eingeführt in Österreich mit der Verordnung vom 28. Februar 1939, Deutsches RGBl. I S. 382, GBIfdLÖ. Nr. 526/1939.

§ 31.

Wirksamkeitsbeginn

Dieses Gesetz tritt am 1. Juli 1969 in Kraft.

Der Präsident des Land- Der Landeshauptmann:
tages:

Krikler

Kery