



Zahl: 031/1/D/20008/2020

Amt der Bgld. Landesregierung
Stabsabteilung - Recht
Hauptreferat Verfassungsdienst
Europaplatz 1
7000 Eisenstadt

per E-Mail an: post.re-vd@bgld.gv.at

Eisenstadt, am 22.10.2020

Do.Zahl: RE/VD-L116-10024-3-2020

Betreff: Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Burgenländische Raumplanungsgesetz 2019 geändert wird; **STELLUNGNAHME**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum Gesetzesentwurf mit dem das Burgenländische Raumplanungsgesetz 2019 geändert wird, wird seitens der Freistadt Eisenstadt folgende **Stellungnahme** abgegeben:

Allgemein:

Der vorliegende Gesetzesentwurf stellt eine Vielzahl von Eingriffen in folgende verfassungsgesetzlich gewährleistete Rechte dar:

- Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art. 7 B-VG; Art. 2 StGG)
- Recht auf Freizügigkeit der Person und des Vermögens (Art. 4 Abs. 1 StGG; Art. 2 Abs. 1 4. ZPEMRK)
- Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums (Art. 5 StGG; Art. 1 1. ZPEMRK)
- Recht auf Erwerbs(ausübungs)freiheit (Art. 6 StGG)
- Recht auf Freiheit des Liegenschaftsverkehr (Art. 6 StGG)
- Recht der Gemeindeautonomie (Art. 115 B-VG)
- Recht auf Niederlassungsfreiheit (AEUV)

Zu den einzelnen Bestimmungen:

1.) § 24 a „Baulandmobilisierungsabgabe“

Abs. 2 Abgabeananspruch besteht nicht:

Z 4. in den ersten drei Jahren ab Erlangung des Eigentums, wobei das Datum des Abschlusses des Rechtstitels als relevanter Zeitpunkt heranzuziehen ist.

Eine Frist von 3 Jahren ist nicht nachvollziehbar. Beantragte Baubewilligungsverfahren könnten sich durch erhobene Rechtsmittel verzögern.

2.)

Z 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.

Eine Altersangabe von 30 Jahren ist nicht nachvollziehbar; die jeweils individuellen Lebensumstände werden nicht berücksichtigt. Weiters werden kinderlose Paare (zB. gleichgeschlechtliche Paare, die keine Kinder haben können, oder Paare, die aus medizinischen Gründe keine Kinder bekommen können) benachteiligt. Aus den angeführten Gründen liegt eine Gleichheitswidrigkeit vor, da es keine sachliche Rechtfertigung für diese unsachliche Differenzierung gibt.

3.)

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

Dass Gemeinden, das Land und Unternehmungen des Landes von der Abgabe befreit sind, stellt eine Gleichheitswidrigkeit dar. Es gibt keine sachliche Rechtfertigung für diese Ausnahme, insbesondere nicht für die Bestimmung, dass Unternehmen des Landes von der Abgabe befreit sein sollen, solche der Gemeinde jedoch nicht.

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

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

Abs. 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.

Sowohl hinsichtlich der Festsetzung der Prozentsätze als auch hinsichtlich einer Änderung derselben liegen völlig willkürliche, unbestimmte und daher verfassungswidrige Verordnungsermächtigungen vor.

4.) § 24b „Maßnahmen zur Sicherstellung von leistbaren Baulandpreisen“

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

Diese Bestimmung enthält einen unbestimmten Gesetzesbegriff: Was versteht man unter „nicht bloß unerheblichen Baulandreserven“? Wann beginnt die „Erheblichkeit“? Weiters liegt ein Eingriff in die Gemeindeautonomie vor.

5.)

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

Diese Bestimmung stellt einen Eingriff in die freie Marktwirtschaft dar.

6.)

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

Gemäß Art. 118 Z. 9 B-VG übt die Gemeinde die örtliche Raumplanung aus. Mit dieser Bestimmung wird in das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht der Gemeindeautonomie eingegriffen (Art. 115 B-VG).

7.)

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

Mit dieser Bestimmung wird in das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht der Gemeindeautonomie eingegriffen (Art. 115 B-VG). Weiters liegt ein Eingriff in die Erwerbs(ausübungs)freiheit vor.

8.)

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

Das Land zieht für den „leistbaren Baulandpreis“ den Fünf-Jahres-Mittelwert des von der Statistik Austria ausgewiesenen Baulandpreises in einer Gemeinde heran. Davon werden nur 20 Prozent genommen und 40 Euro je Quadratmeter an Auf-schließungskosten dazugerechnet. Die Regierung geht von einem durchschnittlichen Kaufpreis für Grünflächen aus, die „aus raumplanungsfachlicher Sicht Umwidmungspotenzial aufweisen“ – obwohl es Bauland ist.

Für Eisenstadt bedeutet das: Während man in Eisenstadt gut 300 Euro für den Quadratmeter zahlt, liegt der Durchschnittspreis der letzten fünf Jahre bei 188 Euro. 20 Prozent davon sind 37,60 Euro, plus 40 Euro Anschließungskosten macht 77,60 Euro je Quadratmeter. Die Stadt soll künftig mit Eigentümern jener Grundstücke, „die für eine zielführende Siedlungserweiterung bedeutend sind“, verhandeln. Weigern sich Eigentümer zu diesem Preis zu verkaufen, müssen sie die Mobilisierungsabgabe entrichten. Für 1.000 Quadratmeter unbebautes Bauland wäre eine einprozentige Abgabe zu entrichten: 770 Euro jährlich im Eisenstädter Beispiel (der Prozentsatz schwankt je nach Grundstücksgröße zwischen 0,5 und 2,5 Prozent).

Gemäß Art. 118 Z. 9 B-VG übt die Gemeinde die örtliche Raumplanung aus. Mit dieser Bestimmung wird in das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht der Gemeindeautonomie eingegriffen (Art. 115 B-VG). Weiters liegt ein Eingriff in die Erwerbs(ausübungs)freiheit vor.

9.)

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

Gemäß Art. 118 Z. 9 B-VG übt die Gemeinde die örtliche Raumplanung aus. Mit dieser Bestimmung wird in das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht der Gemeindeautonomie eingegriffen (Art. 115 B-VG).

10.) bei § 33 werden folgende Abs. 5, 6 und 7 eingefügt:

Abs. 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.

Abs. 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.

Abs. 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.

Gemäß Art. 118 Ziff. 9 B-VG übt die Gemeinde die örtliche Raumplanung aus – In diesen Bestimmungen wird in das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht der Gemeindeautonomie eingegriffen (Art. 115 B-VG).

11.) § 53a lautet: „Photovoltaikanlagen“

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

Mit dieser Bestimmung sichert sich das Land oder eine von ihm zumindest mittelbar zu 100% beherrschte Einrichtung oder Gesellschaft eine unzulässige Monopolstellung.

Weiters liegt ein Eingriff in die Wettbewerbsfreiheit vor.

12.)

Abs. 7 Der Tätigkeit der Errichtung und des Betriebs von Photovoltaikanlagen gemäß Abs. 3 sind Allgemeine Geschäftsbedingungen zu Grunde zu legen, die der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen und nach deren Genehmigungen im Amtsblatt des Landes Burgenland zu veröffentlichen sind. Bei der Genehmigung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen hat die Landesregierung darauf Bedacht zu nehmen, dass sie einen angemessenen

Interessenausgleich zwischen den Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke, auf denen die Photovoltaikanlagen errichtet werden, für die Nutzung der Flächen ein angemessenes Entgelt erhalten. Die Höhe dieses Entgelts ist durch Verordnung der Landesregierung zu regeln. Dabei hat die Landesregierung insbesondere darauf Bedacht zu nehmen, dass den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern durch den Verlust der vorherigen Nutzung Einnahmen entgehen und allfällige landwirtschaftliche Förderungen verloren gehen. Ziel ist, dass ein entsprechender Anreiz für die Zurverfügungstellung von Flächen gegeben ist.“

Die Notwendigkeit für einen derartigen Eingriff in die Gemeindeautonomie (hinsichtlich Orts- und Landschaftsbild) ist nicht gegeben.

Darüber hinaus enthält die Bestimmung einen unbestimmten Gesetzesbegriff: Was versteht man unter einem „angemessenen Entgelt“?

Bei dieser Bestimmung handelt es sich nicht nur um einen verfassungswidrigen Eingriff in die Erwerbs(ausübungs)freiheit aller österreichischen Staatsbürger, sondern auch um eine Beschränkung der Niederlassungsfreiheit iSd Art 49 AEUV (Vertrag über die Arbeitsweise der EU), weil Interessenten aus anderen EU-Mitgliedstaaten von der Errichtung von Solaranlagen im Burgenland ausgeschlossen werden.

Zwingende Allgemeininteressen, die eine Monopolisierung durch das Land notwendig machen bzw. rechtfertigen würden, sind nicht ersichtlich.

Durch die Monopolisierung der Solarstromerzeugung beim Land Burgenland oder 100%igen Landesgesellschaften liegt eine Diskriminierung gegenüber Interessenten aus anderen Mitgliedstaaten beim freien Marktzugang vor.

13.) zum Vorblatt

Entgegen der Feststellung, dass durch die gegenständliche Novelle keine zusätzlichen Kosten für das Land Burgenland sowie für die Gemeinden zu erwarten sind, stellt der vorliegende Gesetzesentwurf eine zusätzliche finanzielle Belastung für die Gemeinden dar.

Mit freundlichen Grüßen

Bürgermeister:



Mag. Thomas Liny