



## Novelle Bgld. Raumplanungsgesetz 2019

09.01.2023

### Stellungnahme Büro A I R

**Verfasser: DI Josef Schmidtbauer, DI Dr. Werner Tschirk, DI Johannes Prieler, DI Judith Welz-Käsznar, DI Astrid Handler-Schmidtbauer**

---

Ein Entwurf zur Änderung des Bgld. Raumplanungsgesetzes 2019 liegt vor. Dieser ist unter [https://apps.bgld.gv.at/web/landesrecht.nsf/begutachtungen\\_aktuell.xsp](https://apps.bgld.gv.at/web/landesrecht.nsf/begutachtungen_aktuell.xsp) abrufbar. Im Rahmen der Begutachtungsfrist, die mit 13.01.2023 endet, hat das Büro A I R die vorliegende Stellungnahme verfasst.

Zu §23 Abs. 3

*Dieser neue Abs. 3 des § 23 sieht vor, dass Gemeinden die Landesregierung um operative Unterstützung bei der Erarbeitung von Maßnahmen der örtlichen Raumplanung, insbesondere bei Örtlichen Entwicklungskonzepten, ersuchen können ("Amtshilfe").*

Diese Bestimmung stellt eine unzulässige Umgehung des Subsidiaritätsprinzips dar und widerspricht faktisch den Festlegungen im Artikel 118 der Bundesverfassung worin der eigene Wirkungsbereich der Gemeinden definiert ist.

Im Artikel 118 Abs. 3 der Bundesverfassung ist die "örtliche Raumplanung" explizit als "Angelegenheit" im "eigenen Wirkungsbereich" festgeschrieben. Unter Abs. 4 ist weiters festgelegt, dass "Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereichs ... in eigener Verantwortung frei von Weisungen und unter Ausschluss eines Rechtsmittels an Verwaltungsorganen außerhalb der Gemeinde zu besorgen" sind. "In den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereichs kommt dem Bund und dem Land ein Aufsichtsrecht über die Gemeinde zu".

Im Fall des §23 Abs. 3 des vorliegenden Begutachtungsentwurfs des Bgld. Raumplanungsgesetzes "*können die Gemeinden die Landesregierung um operative Unterstützung bei der Erarbeitung von Maßnahmen der örtlichen Raumplanung ... ersuchen*"; wobei selbst der Umfang und das Ausmaß dieser Unterstützung frei wählbar sind sowie die Kosten dafür nicht geregelt sind.

Die Landesregierung greift damit in die Mechanismen des eigenen Wirkungsbereichs der Gemeinde ein, indem sie jene "Maßnahmen der örtlichen Raumplanung" für die Gemeinde festschreibt, die sie selbst im Anschluss aufsichtsbehördlich genehmigt. Der §23 Abs. 3 widerspricht somit klar den Prinzipien und Intentionen des "eigenen Wirkungsbereichs" der Bundesverfassung, indem über ein nicht klar definiertes Prozedere in unbestimmtem Ausmaß in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden eingegriffen wird und somit die Genehmigungsbehörde selbst zum Planverfasser wird.

Zu § 37 Abs. 5

*Gem. dieser geplanten Bestimmung soll die Errichtung, wesentliche Erweiterung oder wesentliche Änderung von Supermärkten und Einkaufszentren gem. Abs. 2 Z. 2 (also ab 80 m<sup>2</sup>!!! für Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs) nur zulässig sein, wenn sich diese in Ortskernlage einer Gemeinde befindet. Dieser Ortskern ist entweder im Örtlichen Entwicklungskonzept einer Gemeinde auszuweisen oder es sind für die Beurteilung gewisse Kriterien, die im konkreten aufgelistet sind, anzuwenden.*

In der Planzeichenverordnung für Örtliche Entwicklungskonzepte ist kein gesondertes Planzeichen für eine „Ortskernabgrenzung“ vorhanden. Die unter Punkt 4b angeführte „Zentrumsfunktion, Ortskern“ scheint nicht ausreichend und macht im Zusammenhang mit den weiteren Funktionstypen (wie „Wohnfunktion“, „Dörfliche Siedlungsfunktion“ oder „Gemischte Funktion“) vielmehr für die Strukturierung des Gemeindegebietes in Bezug auf den Flächenwidmungsplan Sinn.

In der Praxis befinden sich zahlreiche Einkaufszentren/Nahversorger innerhalb von Gebieten (z.B. im städtischen Bereich) für die die Ausweisung einer „Mischfunktion“ oder „Betrieblichen Funktion“ zutreffen würde und zudem die Kriterien gem. Abs. 5 Z 1 bis 4 nicht zur Gänze gegeben sind. In diesen Gebieten sollte die Nachversorgung jedenfalls sichergestellt werden, was mit der geplanten Novelle des Bgld. RPG nicht der Fall ist.

Da Nahversorger ab 80 m<sup>2</sup> bereits die Ausweisung eines Ortskernes benötigen (unbeachtet der weiteren Kriterien), sollte eine getrennte Festlegung von Ortskernen in einem Örtlichen Entwicklungskonzept entsprechend definierter Kriterien möglich sein. Eine Adaptierung der Planzeichenverordnung für Örtliche Entwicklungskonzepte wird daher angeregt.

Zu § 37 Abs. 6

*Gem. dieser geplanten Festlegung soll bei einer wesentlichen Erweiterung oder wesentlichen Änderung eines bestehenden Supermarktes außerhalb des Ortskernes die Neuerrichtung eines Supermarktes in Ortskernlage einer anderen Gemeinde verpflichtend vorgeschrieben werden.*

Gem. dieser Formulierung kann die Neuerrichtung eines Supermarktes in Ortskernlage, als Ausgleich für einen andern Supermarkt, in jeglicher Gemeinde erfolgen. Somit kommt das insbesondere das gesamte Burgenland in Frage – beispielsweise auch die Neuerrichtung eines neuen Marktes im Ortskern einer Gemeinde im südlichen Burgenland bei Erweiterung eines Supermarktes im nördlichen Burgenland. Sinnvoll wäre ein verpflichtender Ausgleich im Ortskern einer anderen Gemeinde in der Region.

Unklar ist zudem, warum nicht ein Ausgleich in derselben Gemeinde möglich ist, wenn in dieser eine Unterversorgung gegeben ist bzw. ein Nahversorger im Ortskern nicht vorhanden ist.

Zu § 37 Abs. 7 Z. 1

*Vorgesehen ist, dass Neubauten oder Umbauten von Einkaufszentren oder Supermärkten mit einer Vergrößerung der Verkaufsflächen mit mindestens zwei oberirdischen Geschoßen zu errichten sind.*

Fraglich ist, ob dieses Kriterium auch bei angrenzender Bebauung mit charakteristischer eingeschößiger Bebauung sinnvoll ist. Zudem kann bei verpflichtender zweigeschößiger Bebauung ein Widerspruch zu bestehenden oder angrenzenden Teilbebauungsplänen oder Bebauungsrichtlinien bestehen. Es wird daher der Zusatz „sofern im Bebauungsplan oder in Bebauungsrichtlinien keine anderen Vorgaben für den betreffenden Ortsteil festgelegt sind“ vorgeschlagen.

Zu § 45 Abs. 2

*In diesem Absatz soll die Wortfolge „oder Mängel in der Grundstruktur beseitigt werden“ eingefügt werden.*

Anstatt der Bezeichnung „Grundstruktur“ müsste hier „Grundstücksstruktur“ verwendet werden.

#### § 47 Abs. 1

*Im § 47 Abs. 1 soll unter Z. 7 die verpflichtende Festlegung der Lage oder des prozentuellen Ausmaßes der innerhalb des Baulandes gelegenen Grünflächen und unversiegelten Freiflächen ... ergänzt werden.*

Festlegungen zu Grünflächen und deren Lage, Ausgestaltung usw. sind in vielen Fällen sinnvoll und werden daher grundsätzlich befürwortet. Diese Bestimmung sollte jedoch nicht unter Abs. 1 sondern unter Abs. 2 (den „Kannbestimmungen“) hinzugenommen werden.

Begründung:

Teilbebauungspläne weisen in speziellen Situationen sehr kleine Geltungsbereiche auf. Dabei handelt es sich beispielsweise um gebäudebezogene Baulandflächen, die oftmals außerhalb des Siedlungsverbandes vorliegen. In diesem Fall machen Festlegungen zu Grünflächen keinen Sinn, da diese außerhalb des Geltungsbereiches liegen.

Auch bei Teilbebauungsplänen im Siedlungsverband liegen Grünflächen oftmals nicht innerhalb des Geltungsbereiches, sondern daran angrenzend oder in der Nähe. Festlegungen zu Grünflächen sind in diesen Fällen daher nicht sinnvoll bzw. möglich.

In vielen Gemeinden des Burgenlandes und zudem noch in den überwiegenden Betriebs- und Industriebaulandflächen im Burgenland sind keine Bebauungsbestimmungen vorhanden (weder (Teil)Bebauungspläne noch Bebauungsrichtlinien). Durch die abermalige Nachschärfung des Instrumentes des (Teil)Bebauungsplanes bzw. die verpflichtenden Festlegungen zu Grünflächen wird die Bereitschaft zur Erstellung von (Teil)Bebauungsplänen sinken. Statt dessen sollte der gestalterische Spielraum der Gemeinden für Festlegungen vergrößert werden (Ergänzung der Auswahlmöglichkeiten für Festlegungen – Erweiterung Abs. 2).

#### § 47 Abs. 2

Die Erfahrung in der Bebauungsplanung zeigt, dass die Festlegung einer Geschoßflächenzahl (Anteil der Bruttogeschoßflächen in Bezug auf die Bauplatzgröße) v.a. in größeren Kommunen bzw. im kleinstädtischen Bereich oftmals sinnvoll ist. Diese Bestimmung wurde daher in der Vergangenheit bei einigen Teilbebauungsplänen festgelegt (und auch genehmigt) und sollte daher vollständigkeitshalber hinzugenommen werden.

#### § 48 Abs. 1

*Diese Änderung sieht vor, in der Kundmachung zur Aufstellung eines (Teil)Bebauungsplanes die beabsichtigte Grundteilungen nicht mehr bekanntzugeben.*

Aufgrund der seit einigen Jahren gem. dem Bgld. RPG 2019 bestehenden Möglichkeit zur Festlegung von Mindestbauplatzgrößen sind bei Erstellung von (Teil)Bebauungsplänen bereits in der Startphase mögliche oder beabsichtigten Grundstücksteilungen relevant, damit diese behandelt und ggst. auch berücksichtigt werden können. Aus diesem Grund sollte im § 48 Abs. 1 die Wortfolge „beabsichtigte Grundteilungen“ nicht aus dem Bgld. RPG herausgenommen werden.

§ 52 Abs. 3

*Auch in Zusammenhang mit der Bausperre soll „die beantragte Grundteilung“ herausgenommen werden.*

Wie bereits oben unter § 48 Abs. 1 angeführt, sind durch die Möglichkeit der Festlegungen von Mindestbauplatzgrößen Grundteilungen auch im Fall von befristeten Bausperren relevant. Aus diesem Grund sollte dieser Passus im Raumplanungsgesetz belassen und anstatt einer Herausnahme eine Ergänzung in Bezug auf den § 14 Bgld. Baugesetz in Zusammenhang mit Grundstücksteilungen vorgenommen werden.

Empfohlen wird diesbezüglich in weiterer Folge auch eine Anpassung des § 14 Bgld. Baugesetzes in Bezug auf die Zustimmung der Baubehörde bei Grundstücksteilungen von unbebauten Grundstücken.