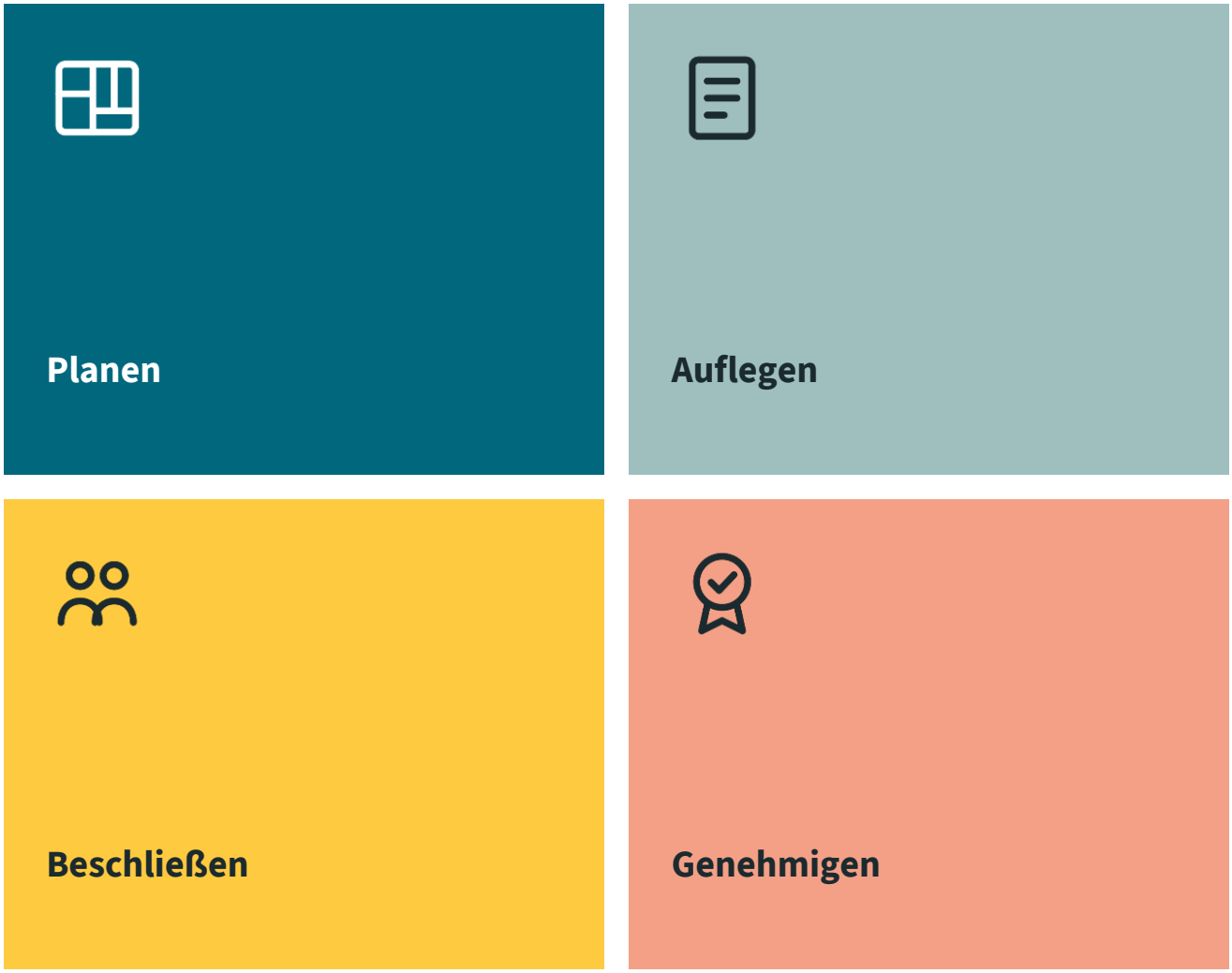


Leitfaden Für Gemeinden Burgenland

Der Weg der Widmung

Wie ein Flächenwidmungsplan entsteht und geändert wird – für Gemeinderät:innen, Bürgermeister:innen und Gemeindeverwaltungen im Burgenland.

HERAUSGEBER

AIR Planung GmbH
Bischof Stefan Laszlo-Straße 17
7000 Eisenstadt
www.a-i-r.at

STAND

November 2026

RECHTSGRUNDLAGEN

- Burgenländisches Raumplanungs-gesetz 2019 (Bgld. RPG 2019), Fassung LGBl. Nr. 72/2026
- Burgenländische Gemeindeordnung 2003 (Bgld. GemO 2003)

Inhalt

1 Was die Widmung regelt 3

2 Wer entscheidet 4

3 Der Weg der Widmung 5

4 Gut begründet entscheiden 7

5 Bauland mobilisieren 8

6 Rechte und Wirkungen 9

7 Häufige Fragen 10

8 Checkliste 11

Über diesen Leitfaden

Kaum eine Entscheidung prägt eine Gemeinde so dauerhaft wie die Flächenwidmung. Sie legt fest, wo gewohnt, gewirtschaftet und gebaut werden darf – und wo Landwirtschaft, Landschaft und Erholung Vorrang haben. Beschlossen wird sie vom Gemeinderat.

Dieser Leitfaden zeigt den Weg einer Widmung von der ersten Anregung bis zum Inkrafttreten: wer beteiligt ist, welche Fristen gelten, worauf das Land bei der Genehmigung achtet und wie Gemeinden Bauland mobilisieren. Die Checkliste in Kapitel 8 hilft bei der Vorbereitung der Gemeinderatssitzung.

Rechtsstand November 2026

Der Leitfaden berücksichtigt die Novelle des Raumplanungsgesetzes, die am 29. Oktober 2026 in Kraft getreten ist. Er ersetzt keine Rechtsberatung; maßgeblich ist der geltende Gesetzestext.

KURZ GESAGT

- Der Flächenwidmungsplan ist eine Verordnung des Gemeinderats.
- Er teilt das Gemeindegebiet in Bauland, Verkehrsflächen und Grünflächen.
- Bauvorhaben müssen der Widmung entsprechen.

Woraus der Plan besteht

Verbindlich sind Verordnungstext und Plandarstellung, die digital vorzulegen ist. Die Erläuterungen begründen die Festlegungen, sind selbst aber nicht verbindlich (§ 31).

IN DIESEM LEITFADEN

1 **Was die Widmung regelt**
2 Wer entscheidet
3 Der Weg der Widmung
4 Gut begründet entscheiden
5 Bauland mobilisieren
6 Rechte und Wirkungen
7 Häufige Fragen
8 Checkliste

01
Was die Widmung regelt

Der Flächenwidmungsplan legt für jedes Grundstück fest, wofür es genutzt werden darf. Er ist das wichtigste Steuerungsinstrument der Gemeinde.

Ordnung für das ganze Gemeindegebiet

Der Gemeinderat gliedert das Gemeindegebiet nach den natürlichen Gegebenheiten und der erwarteten Entwicklung. Die Widmungen sind so anzuordnen, dass sich Nutzungen möglichst nicht stören – etwa Wohnen und lärmintensive Betriebe. Bauland darf nur dort entstehen, wo es sich eignet und dem voraussichtlichen Bedarf entspricht.

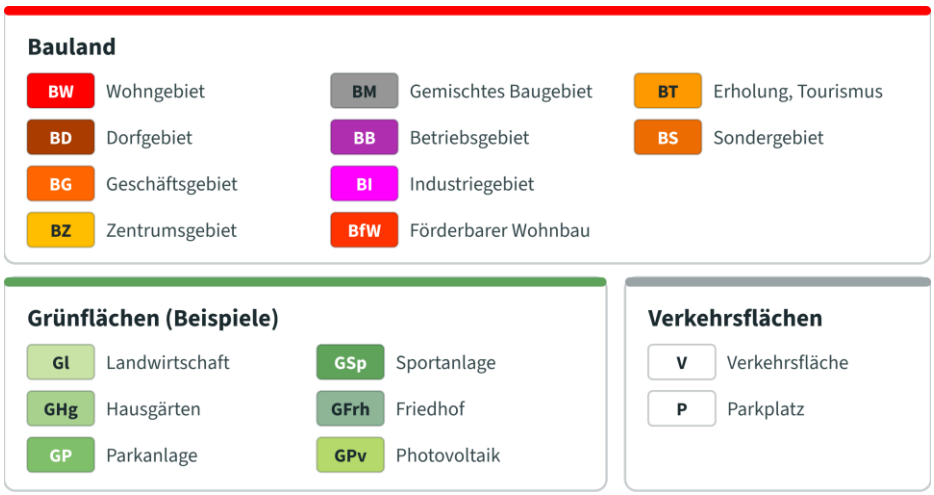


Abbildung 1: Widmungsarten mit Kurzzeichen; Bauland-Farben nach der Planzeichenverordnung für digitale Flächenwidmungspläne (vereinfacht)

Was zusätzlich im Plan steht

Festlegungen anderer Stellen werden kenntlich gemacht – etwa Bundes- und Landesstraßen, Bahnlinien, Leitungen, Natur- und Wasserschutzgebiete, Überflutungsgebiete oder Denkmalschutz. Bauland ohne ausreichende Erschließung kann als Aufschließungsgebiet gekennzeichnet werden; bebaut werden darf es erst, wenn der Gemeinderat die Erschließung per Verordnung bestätigt.

KURZ GESAGT

- Örtliche Raumplanung ist Aufgabe der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich.
- Der Gemeinderat beschließt – das Land genehmigt.
- Vorgaben des Landes und des ÖEK sind einzuhalten.

Das ÖEK zahlt sich aus

Jede Gemeinde muss ein Örtliches Entwicklungskonzept aufstellen (§ 26). Liegt es rechtswirksam vor, sind viele Änderungen im vereinfachten Verfahren möglich (§ 44a).

IN DIESEM LEITFADEN

1 Was die Widmung regelt
2 **Wer entscheidet**
3 Der Weg der Widmung
4 Gut begründet entscheiden
5 Bauland mobilisieren
6 Rechte und Wirkungen
7 Häufige Fragen
8 Checkliste

02
Wer entscheidet

Die Flächenwidmung ist Sache der Gemeinde. Den Rahmen geben aber das Land und das eigene Örtliche Entwicklungskonzept vor.



Abbildung 2: Planungsebenen – vom Land bis zum einzelnen Bauvorhaben

Die Beteiligten

Gemeinderat

Beschließt den Plan als Verordnung – weisungsfrei, aber an Gesetz und Vorgaben des Landes gebunden.

Bürgermeister:in

Führt das Verfahren, macht den genehmigten Plan kund und hält ihn zur Einsicht bereit.

Ortsplanung

Das Planungsbüro erstellt Entwurf und Erläuterungen und bereitet den Beschluss vor.

Landesregierung

Prüft als Aufsichtsbehörde mit Sachverständigen und Raumplanungsbeirat; genehmigt per Bescheid.

Bürger:innen

Können Änderungen anregen und während der Auflage schriftliche Erinnerungen einbringen.

Nachbargemeinden

Werden über die Auflage informiert, damit sich die Planungen abstimmen lassen.

KURZ GESAGT

- Acht Schritte von der Anregung bis zum Inkrafttreten.
- Die öffentliche Auflage dauert sechs Wochen.
- Das Land entscheidet binnen zwölf Wochen ab vollständiger Vorlage.

Neuer Plan oder Änderung?

Für einen neuen Flächenwidmungsplan beschließt der Gemeinderat zuerst die Absicht; sie wird mindestens einen Monat kundgemacht (§ 42). Bei Änderungen ist das Land über die Absicht samt Gründen zu informieren (§ 43).

IN DIESEM LEITFADEN

1 Was die Widmung regelt
2 Wer entscheidet
3 Der Weg der Widmung
4 Gut begründet entscheiden
5 Bauland mobilisieren
6 Rechte und Wirkungen
7 Häufige Fragen
8 Checkliste

03
Der Weg der Widmung

Eine Widmung wird nicht an einem Abend beschlossen. Der Weg führt über Entwurf, Auflage, Beschluss und Genehmigung – mit festen Fristen.

Die Grafik zeigt das Regelverfahren für eine Änderung des Flächenwidmungsplans. Die Nummern verweisen auf die Schritte auf der nächsten Seite.

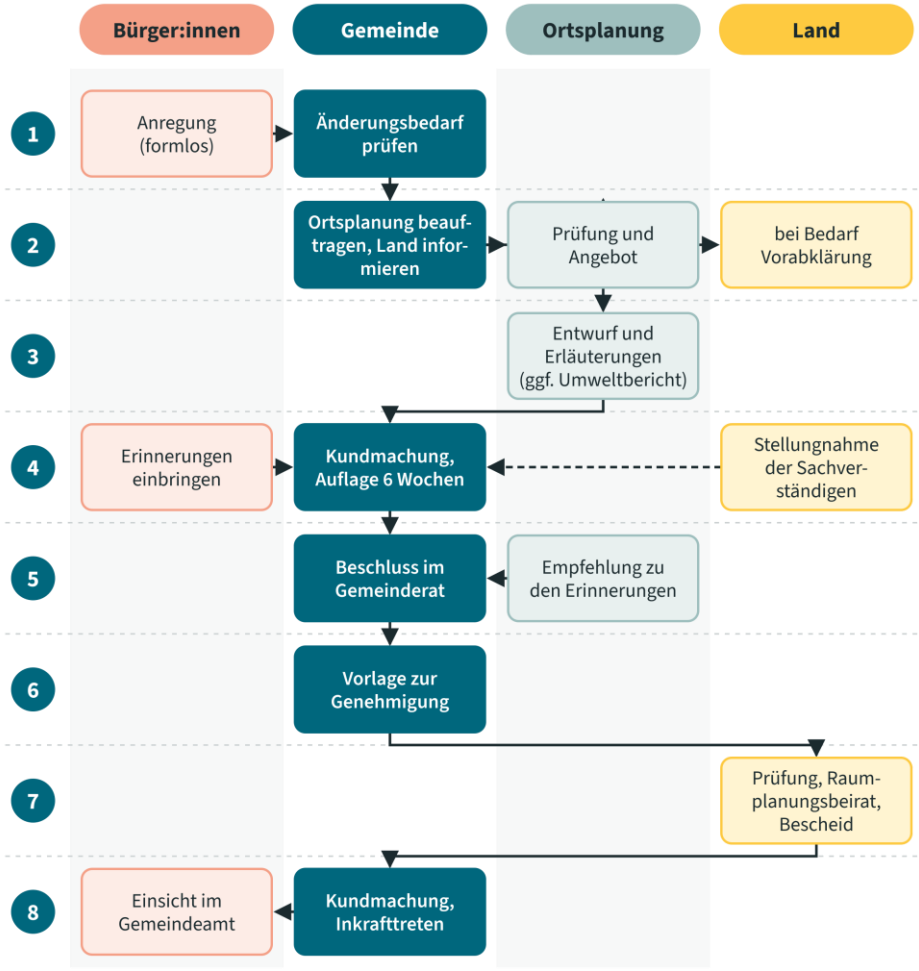


Abbildung 3: Der Weg der Widmung im Regelverfahren – wer wann was tut (Tschirk 2026)

FRISTEN IM ÜBERBLICK

mind. 1 Monat
Kundmachung der Absicht (neuer Plan)

6 Wochen
öffentliche Auflage

6 Wochen
Stellungnahme der Sachverständigen

mind. 2 Wochen
nach der Auflage bis zum Beschluss

2 Wochen
neuerliche Auflage nach kleineren Änderungen

2 Wochen
Nachforderung fehlender Unterlagen durch das Land

12 Wochen
Entscheidung des Landes ab vollständiger Vorlage

2 Wochen
Kundmachung nach der Genehmigung

GESAMTDAUER

Mit Vorbereitung meist ein dreiviertel bis ein Jahr; im vereinfachten Verfahren deutlich kürzer (Kapitel 7).

IN DIESEM LEITFADEN

1 Was die Widmung regelt
2 Wer entscheidet
3 **Der Weg der Widmung**
4 Gut begründet entscheiden
5 Bauland mobilisieren
6 Rechte und Wirkungen
7 Häufige Fragen
8 Checkliste

Die acht Schritte im Detail

1 Anlass klären

Anstoß geben das ÖEK, neue Entwicklungen oder eine formlose Anregung. Einen Anspruch auf eine bestimmte Widmung gibt es nicht.

2 Vorbereiten

Die Gemeinde beauftragt die Ortsplanung und informiert das Land über die Absicht samt Gründen. Heikle Punkte früh abklären.

3 Entwurf erstellen

Plan und Erläuterungen, bei erheblichen Umweltauswirkungen mit Umweltprüfung. Neues Bauland braucht eine Mobilisierungsmaßnahme.

4 Öffentlich auflegen

Sechs Wochen im Gemeindeamt, kundgemacht auch online; Land und Nachbargemeinden werden informiert. Jede:r kann schriftlich Erinnerungen einbringen.

5 Beschließen

Frühestens zwei Wochen nach der Auflage, mit allen Erinnerungen. Wird der Entwurf geändert, ist er neu aufzulegen – bei kleinen Änderungen zwei Wochen.

6 Vorlegen

Plan, Erläuterungen, Erinnerungen und Niederschrift gehen digital an das Land. Fehlt etwas, meldet es sich binnen zwei Wochen.

7 Genehmigen

Bescheid nach Anhörung des Raumplanungsbeirats. Versagt das Land nicht binnen zwölf Wochen ab vollständiger Vorlage, gilt der Plan als genehmigt.

8 Kundmachen

Die Genehmigung erscheint im Landesamtsblatt, Bürgermeister:in macht den Plan binnen zwei Wochen kund. Er gilt ab dem ersten Kundmachungstag.

Wie lange dauert es?

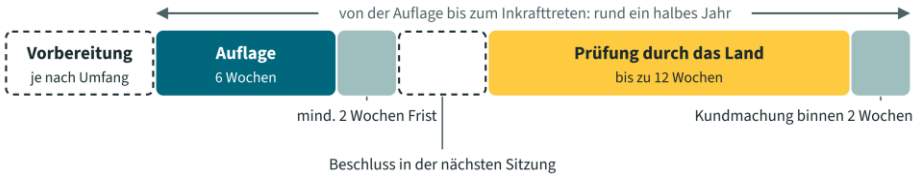


Abbildung 4: Zeitbedarf im Regelverfahren (Fristen maßstäblich)

KURZ GESAGT

- Widmungen brauchen sachliche Gründe, keine Wünsche.
- Grundlagen erheben, Interessen abwägen, alles dokumentieren.
- Der Plan muss zum ÖEK passen.

Eigene Grundstücke im Gemeinderat

Die Befangenheitsregeln der Gemeindeordnung gelten für Verordnungen nicht (§ 49 Abs. 5 Bgld. GemO 2003). Umso wichtiger: eigene Interessen offenlegen und sachlich begründen.

IN DIESEM LEITFADEN

1 Was die Widmung regelt
2 Wer entscheidet
3 Der Weg der Widmung
4 Gut begründet entscheiden
5 Bauland mobilisieren
6 Rechte und Wirkungen
7 Häufige Fragen
8 Checkliste

04
Gut begründet entscheiden

Eine Widmung hält, wenn sie sachlich begründet, nachvollziehbar dokumentiert und mit den Vorgaben des Landes abgestimmt ist.

Wann darf geändert werden?

Muss geändert werden

wenn ein Entwicklungsprogramm, andere Gesetze oder das Örtliche Entwicklungskonzept es erfordern.

Darf geändert werden

wenn sich die Grundlagen durch neue Tatsachen wesentlich geändert haben oder um Ziele des ÖEK umzusetzen.

Bestehende rechtmäßige Nutzungen sind möglichst zu berücksichtigen (§ 43). Ein höherer Grundstückswert allein ist kein Grund.

Was eine tragfähige Begründung enthält

- **Grundlagen:** Bestand, Bedarf, vorhandene Baulandreserven
- **Eignung:** Hochwasser, Boden, Grundwasser, wirtschaftliche Erschließung
- **Abwägung:** öffentliche und private Interessen, Nachbarschaft, Ortsbild
- **Abstimmung:** ÖEK, Entwicklungsprogramme, Nachbargemeinden
- **Dokumentation:** alles nachvollziehbar in den Erläuterungen

Wann das Land die Genehmigung versagt

1. Widerspruch zu Gesetz, Entwicklungsprogramm oder ÖEK
2. Verletzung überörtlicher Interessen wie Umwelt- oder Ortsbildschutz
3. Behinderung einer überörtlich bedeutsamen Entwicklung
4. finanzieller Aufwand, der den Gemeindehaushalt gefährdet
5. nachträgliche Grundlage für nicht rechtmäßig errichtete Bauten (§ 42a)

KURZ GESAGT

- Bauland soll den Bedarf von fünf bis zehn Jahren nicht übersteigen.
- Jede Bauland-Neuwidmung braucht eine Mobilisierungsmaßnahme.
- Befristetes Bauland, das nicht bebaut wird, wird rückgewidmet.

Abgabe des Landes

Für unbebautes Bauland, das seit mehr als fünf Jahren gewidmet ist, hebt das Land eine jährliche Baulandmobilisierungsabgabe ein – mit zahlreichen Ausnahmen (§ 24a).

IN DIESEM LEITFADEN

1 Was die Widmung regelt
2 Wer entscheidet
3 Der Weg der Widmung
4 Gut begründet entscheiden
5 **Bauland mobilisieren**
6 Rechte und Wirkungen
7 Häufige Fragen
8 Checkliste

05
Bauland mobilisieren

Bauland soll bebaut und nicht gehortet werden. Darum verlangt das Gesetz bei jeder Neuwidmung eine Maßnahme, die das sicherstellt (§ 24).

Zwei Wege: Befristung oder Vereinbarung

Befristung

Neues Bauland wird auf fünf bis zehn Jahre befristet; die Frist ist im Plan ersichtlich. Ohne widmungsgemäße Bebauung ist binnen eines Jahres rückzuwidmen.

Vereinbarung

Die Gemeinde schließt mit den Eigentümer:innen einen schriftlichen Vertrag, etwa über Bebauungsfristen, Kaufoptionen oder Kosten.

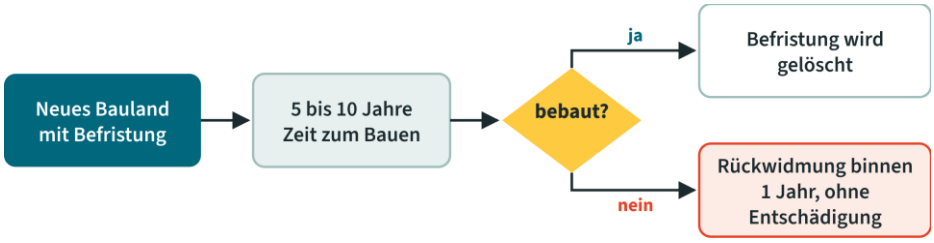


Abbildung 5: So wirkt eine Befristung

Was in eine Vereinbarung gehört

- Schriftform mit Lageplan, Flächenausmaß, bestehender und geplanter Widmung
- Leistungspflichten, Fristen (höchstens fünf Jahre, Laufzeit insgesamt höchstens 15 Jahre) und Kostentragung
- aufschiebende Bedingung: Der Vertrag wirkt erst mit der Widmung und gibt keinen Anspruch darauf
- Gleichbehandlung aller Vertragspartner; die Pflichten gehen auf spätere Käufer:innen über

KURZ GESAGT

- Niemand hat Anspruch auf eine bestimmte Widmung.
- Erinnerungen müssen behandelt, aber nicht befolgt werden.
- Rechtmäßig errichtete Bauten bleiben bestehen.

Erhöhte Bestandskraft

Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs dürfen Eigentümer:innen darauf vertrauen, dass eine Widmung nicht leichtfertig geändert wird.

IN DIESEM LEITFADEN

1 Was die Widmung regelt
2 Wer entscheidet
3 Der Weg der Widmung
4 Gut begründet entscheiden
5 Bauland mobilisieren
6 **Rechte und Wirkungen**
7 Häufige Fragen
8 Checkliste

06
Rechte und Wirkungen

Der Flächenwidmungsplan wirkt unmittelbar auf jedes Grundstück. Bürger:innen können mitreden – entscheiden aber nicht mit.

Was Bürger:innen können

- **Anregen:** Wünsche formlos an die Gemeinde richten. Eine Parteistellung oder ein Rechtsmittel gibt es nicht.
- **Einsehen:** den Entwurf während der Auflage, den geltenden Plan jederzeit während der Amtsstunden.
- **Erinnern:** während der Auflage begründet und schriftlich. Der Gemeinderat muss jede Erinnerung behandeln, aber nicht befolgen.

Was die Widmung bewirkt

- Baubewilligungen und andere Bewilligungen nach Landesrecht dürfen der Widmung nicht widersprechen; sonst sind sie mit Nichtigkeit bedroht (§ 45).
- In Grün- und Verkehrsflächen ist nur erlaubt, was für die gewidmete Nutzung nötig ist.
- Rechtmäßig errichtete Bauten bleiben bestehen und können nach höherer Gewalt unverändert wieder errichtet werden.
- Eine Baulandwidmung verpflichtet nicht zum Bauen – Befristung, Vereinbarung oder Abgabe können aber Folgen haben.

Entschädigung bei Rückwidmung

Kann ein geeignetes Grundstück wegen einer Widmungsänderung nicht mehr bebaut werden, leistet die Gemeinde eine angemessene Entschädigung – aber nur bei unbilliger Härte: wenn Eigentümer:innen im Vertrauen auf die alte Rechtslage nachweisbar Kosten für die Baureifmachung hatten, bevor die Änderung kundgemacht wurde. Der Antrag ist binnen eines Jahres zu stellen (§ 53). Nach Ablauf einer Befristung gibt es keine Entschädigung.

KURZ GESAGT

- Kein Anspruch auf eine Umwidmung.
- Das vereinfachte Verfahren spart Zeit.
- Eigene Interessen offenlegen.

IN DIESEM LEITFADEN

1 Was die Widmung regelt
2 Wer entscheidet
3 Der Weg der Widmung
4 Gut begründet entscheiden
5 Bauland mobilisieren
6 Rechte und Wirkungen
7 Häufige Fragen
8 Checkliste

07
Häufige Fragen

Fragen, die in Gemeinderatssitzungen immer wieder gestellt werden – kurz beantwortet.

Müssen wir einer Anregung auf Umwidmung folgen?

Nein. Die Gemeinde entscheidet, ob sie eine Anregung aufgreift. Maßstab sind sachliche Gründe, das ÖEK und die Vorgaben des Landes – nicht der Wunsch Einzelner.

Wer trägt die Kosten des Verfahrens?

Grundsätzlich die Gemeinde. Dient eine Umwidmung privaten Interessen, kann sie die Kosten per Vereinbarung den Eigentümer:innen übertragen (§ 43).

Geht es auch schneller?

Ja, im vereinfachten Verfahren mit zwei Wochen Auflage; versagen kann das Land nur binnen sechs Wochen. Ohne ÖEK gilt es nur für besondere Einzelfälle, etwa bis 1.500 m² Bauland für dringenden Wohnbedarf (§ 44), mit ÖEK für viele Widmungen, die dessen Zielen entsprechen (§ 44a). Ausgeschlossen ist es, wenn eine Umweltprüfung nötig ist.

Was bringt eine Prüferklärung?

Bestätigt eine befugte Fachperson, dass die Versagungsgründe sorgfältig geprüft wurden, und liegen alle Unterlagen am ersten Auflagetag beim Land, müssen die Sachverständigen bis zum Ende der Auflage Stellung nehmen (§ 42).

Darf ein Mitglied mitstimmen, wenn sein Grundstück betroffen ist?

Die Befangenheitsregeln gelten für Verordnungen nicht. Empfehlenswert ist dennoch, eigene Interessen offenzulegen und besonders sorgfältig zu begründen.

Was, wenn das Land die Genehmigung versagt?

Der Bescheid nennt die Gründe. Die Gemeinde kann den Plan überarbeiten und neu beschließen; das Land kann dafür einen genehmigungsfähigen Plandatensatz bereitstellen (§ 43).

KURZ GESAGT

- Gut vorbereitet ist halb genehmigt.
- Die Erläuterungen sind die Visitenkarte der Widmung.
- Ortsplanung und Land früh einbinden.

IN DIESEM LEITFADEN

1 Was die Widmung regelt
2 Wer entscheidet
3 Der Weg der Widmung
4 Gut begründet entscheiden
5 Bauland mobilisieren
6 Rechte und Wirkungen
7 Häufige Fragen
8 **Checkliste**

08
Checkliste

Vor dem Beschluss sollte jede Frage mit Ja beantwortet sein.

Vor dem Beschluss prüfen

ZIELE UND GRUNDLAGEN

- [ ] Passt die Widmung zum ÖEK und zu den Entwicklungsprogrammen?
- [ ] Ist der Anlass fachlich nachvollziehbar und dokumentiert?
- [ ] Sind Bedarf und vorhandene Baulandreserven berücksichtigt?

EIGNUNG UND ERSCHLIEßUNG

- [ ] Ist die Fläche frei von Hochwasser und anderen Naturgefahren?
- [ ] Sind Boden, Grundwasser und mögliche Altlasten geprüft?
- [ ] Sind Zufahrt, Wasser, Kanal und Strom mit vertretbarem Aufwand gesichert?

UMWELT UND NACHBARSCHAFT

- [ ] Werden Konflikte durch Lärm, Geruch oder Verkehr vermieden?
- [ ] Bleiben Natur, Landschaft und Ortsbild gewahrt?
- [ ] Wird mit Boden sparsam umgegangen?

VERFAHREN

- [ ] Ist geklärt, ob eine Umweltprüfung nötig ist?
- [ ] Ist für neues Bauland eine Mobilisierungsmaßnahme vorgesehen?
- [ ] Wurden alle Erinnerungen behandelt und begründet beantwortet?
- [ ] Sind Erläuterungen und Niederschrift vollständig?

FRAGEN ZUR FLÄCHENWIDMUNG?

Wir begleiten Ihre Gemeinde.

IHRE ANSPRECHPARTNERIN



DI Regina Wagentristl

Leitung Flächenwidmungsplanung

Tel. **02682 72 410-14**

Mobil **0664 196 95 68**

E-Mail **wagentristl@a-i-r.at**

FÜR GEMEINDEN

Von der Idee bis zur Kundmachung

Örtliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung – rechtssicher, digital und mit Begleitung durch das ganze Verfahren.

www.a-i-r.at/gemeinden →

Medieninhaber und Herausgeber: AIR Planung GmbH, Bischof Stefan Laszlo-Straße 17 / GL 8, 7000 Eisenstadt, www.a-i-r.at · Verlags- und Herstellungsort: Eisenstadt · Stand: November 2026 · Grafiken: AIR Planung GmbH; Abbildung 3 nach W. Tschirk, TU Wien 2026.

Alle Angaben wurden sorgfältig geprüft, ersetzen aber keine Rechtsberatung im Einzelfall. Maßgeblich sind das Burgenländische Raumplanungsgesetz 2019 in der geltenden Fassung und die Verordnungen des Landes.