AIR PLANUNG GMBH
Architektur | Infrastruktur | Raumplanung

GEMEINDE LOIPERSBACH IM BURGENLAND

11. ÄNDERUNG DES DIGITALEN FLÄCHENWIDMUNGSPLANS AUFLAGEVERFAHREN GEMÄß § 43 IVM § 42 BGLD. RPG 2019

BESCHLUSSEXEMPLAR

AIR PLANUNG GMBH
BISCHOF STEFAN LASZLO-STRASSE 17
A-7000 EISENSTADT | +43 2682 / 72410
https://www.a-i-r.at | burgenland@a-i-r.at

Erläuterungsbericht mit Plandarstellungen

Projektnummer: 24142
Projektleitung: DI R. Wagentristl
Bearbeiter: DI J. Schmidtbauer, DI A. Szalay, Ch. Deissl

Stand: 17.12.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. ÖRTLICHE UND ÜBERÖRTLICHE GRUNDLAGEN 5

2. ÜBERSICHT UND FACHLICHE BEURTEILUNG DER ÄNDERUNGSVORHABEN 8

2.1. ÄNDERUNGSPUNKT 1: BAULANDERWEITERUNG FÜR EINZELBAUPLATZ IN DER FELDGASSE 11

2.2. ÄNDERUNGSPUNKT 2: BAULANDWIDMUNG ZUR SCHAFFUNG EINES BAUPLATZES IN DER BERGGASSE 16

2.3. ÄNDERUNGSPUNKT 3: ENTFÄLLT 21

2.4. ÄNDERUNGSPUNKT 4: ENTFÄLLT 21

2.5. ÄNDERUNGSPUNKT 5: GRÜNFLÄCHENSONDERWIDMUNG FÜR DIE ERRICHTUNG EINER LANDWIRTSCHAFTLICHEN HALLE AM BETRIEBSSTANDORT 21

2.6. ÄNDERUNGSPUNKT 6: BETRIEBS- UND INDUSTRIEBAULANDERWEITERUNG IN ZUSAMMENHANG MIT EINEM ÖRTLICHEN BETRIEB 27

2.7. PUNKT 7: EINTRAGUNG UND KORREKTUREN VON KENNTLICHMACHUNGEN 36

2.8. PUNKT 8: LÖSCHEN VON ABGELAUFENEN BEFRISTUNGEN 37

2.9. PUNKT 9: KENNTLICHMACHUNG VON BAULANDFLÄCHEN IM HQ30 37

2.10. PUNKT 10: EINTRAGUNG VON BAULANDFREIGABEN 37

2.11. ÄNDERUNGSPUNKT 11: STRUKTURANPASSUNGEN VON VERKEHRS- UND BAULANDFLÄCHEN 38

2.12. ÄNDERUNGSPUNKT 12: BAULANDERWEITERUNG AM DAMPFER 39

3. ERGEBNIS DER UMWELTERHEBLICHKEITSPRÜFUNG, AUSSAGEN ZU § 22 E BGLD. NG I.D.G.F. 44

4. VERORDNUNGSTEXT 46

5. ANHANG 47

1. ÖRTLICHE UND ÜBERÖRTLICHE GRUNDLAGEN

Flächenwidmungsplan (FWP)

Die Gemeinde Loipersbach im Burgenland besitzt einen digitalen Flächenwidmungsplan aus dem Jahr 2006 (Beschluss des Gemeinderats vom 29.11.2005; Genehmigung durch Bescheid der Bgld. Landesregierung vom 19.01.2006; Zahl: LAD-RO-3352/94-2005).

Der dig. FWP wurde zwischenzeitlich zehnmal abgeändert (10. Änderung gem. § 5 Bgld. RPEG i.d.e.F.; Beschluss des Gemeinderats vom 12.07.2022, Genehmigung durch Bescheid der Landesregierung vom 18.10.2022; A2/L.RO3352-10006-2022).

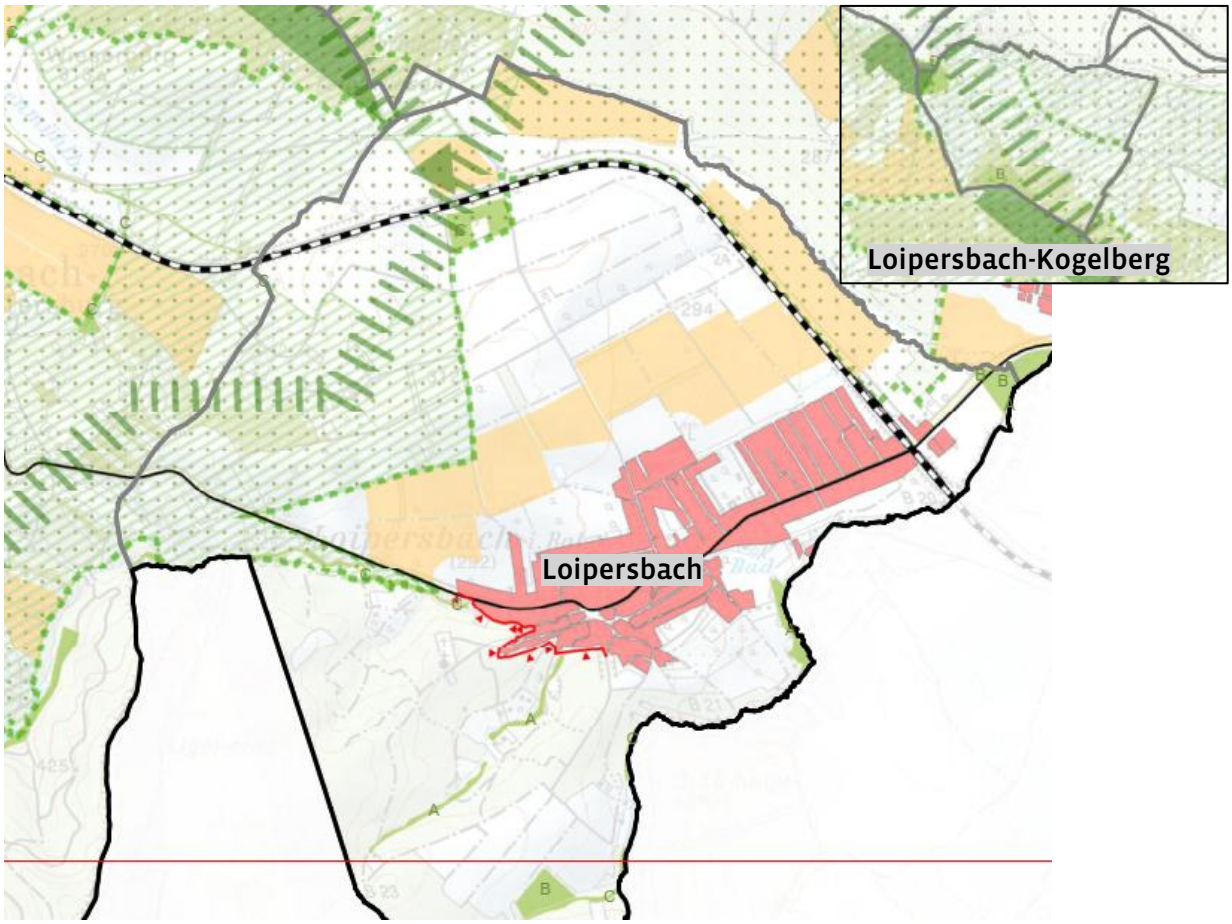
Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)

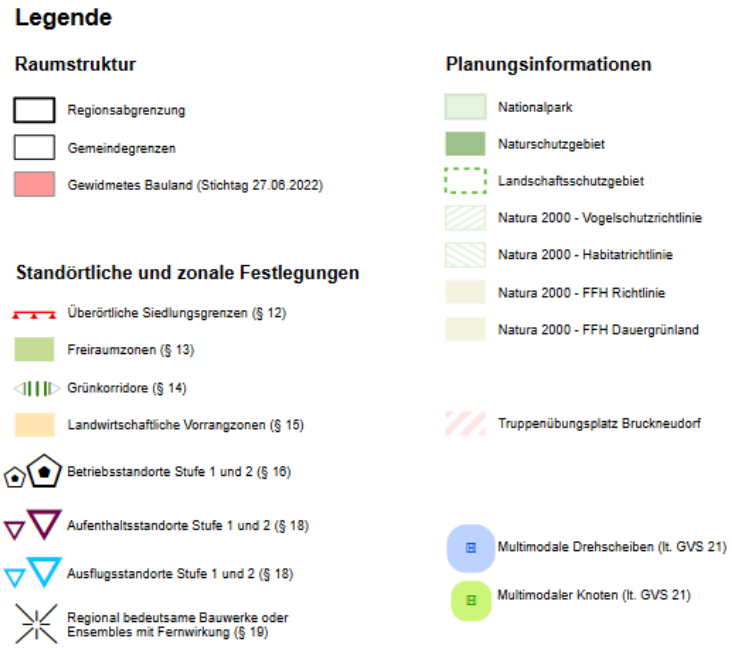
Die Gemeinde Loipersbach im Burgenland besitzt ein Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) aus dem Jahr 2013 (i.d.F.d. 2. Änderung aus dem Jahr 2021, geplant 3. Änderung 2025).
Ein Verfahren gem. § 29 Bgld. RPG hat bisher noch nicht stattgefunden.
Eine Umweltprüfung auf Ebene eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK), welche eine SUP für die ggst. Flächenwidmungsplanänderung ersetzen würde, liegt nicht vor → die Prüfung einer SUP-Pflicht ist fortzusetzen.

Regionales Entwicklungsprogramm Eisenstadt und Umgebung-Mattersburg (REP, Verordnung der Bgld. Landesregierung vom 06.11.2024, LGBl Nr. 11/2024)

Im REP sind Ziele und Maßnahmen festgelegt, um die Entwicklung einer ganzen Region zu forcieren. Das REP legt unter anderem die vorausschauende Gesamtgestaltung einzelner Regionen fest, bildet die Grundlage für die Schaffung von leistbarem Bauland für alle Burgenländer:Innen und unterstützt die Gemeinden in der örtlichen Raumplanung.

Abb.: Auszug aus Entwicklungsprogramm für die Region Eisenstadt und Umgebung-Mattersburg, ohne Maßstab





Landesentwicklungsprogramm Burgenland (LEP 2011)

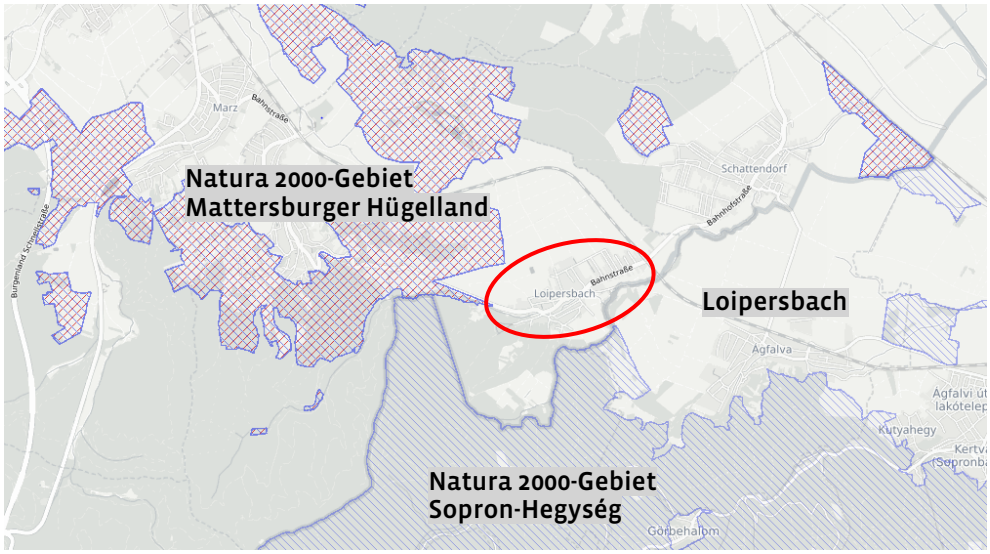
Gem. den standörtlichen und zonalen Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms Burgenland ist die Gemeinde Loipersbach im Burgenland ein **allgemeiner Standort**.

Die Gemeinde ist **Teil des „Tourismusverband Region Rosalia-Neufelder Seenplatte“**.

Natur- und Landschaftsschutz

Teile des Gemeindegebietes von Loipersbach liegen gem. Verordnung der Bgld. Landesregierung vom 17. Dezember 2013, LGBl. Nr. 90/2013 im Europaschutzgebiet/Natura 2000-Gebiet Mattersburger Hügelland, welches nach der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) und der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) ausgewiesen wurde. Das Europaschutzgebiet/Natura 2000-Gebiet Mattersburger Hügelland ist westlich angrenzend an das Ortsgebiet vorzufinden. Das Natura 2000-Gebiet Sopron-Hegység auf ungarischem Staatsgebiet liegt rd. 300 m südlich des Ortsgebiets von Loipersbach.

Abb.: Natura 2000 Gebiete (Quelle: http://natura2000.eea.europa.eu/, Stand: März 2025), ohne Maßstab



Die Gemeinde Loipersbach im Burgenland hat außerdem Anteil am Landschaftsschutzgebiet Rosalia-Kogelberg und am gleichnamigen Naturpark (Verordnung der Bgld. Landesregierung vom 12. Oktober 2006, LGBl. 54/2006).

2. ÜBERSICHT UND FACHLICHE BEURTEILUNG DER ÄNDERUNGSVORHABEN

Die Gemeinde Loipersbach im Burgenland hat sich zum Ziel gesetzt, Baulandflächen bei entsprechendem Bedarf und fachlicher Eignung auszudehnen sowie einen neuen Bauplatz auszuweisen. Weiters ist eine Grünflächensonderwidmung geplant. Die gegenständlichen Änderungspunkte stimmen mit den Zielen und Intentionen der Gemeinde überein.
Weiters ist die Ersichtlichmachung von Baulandflächen im HQ30 sowie die Aktualisierung von diversen Kenntlichmachungen geplant. Dies begründet den Änderungsanlass der ggst. 11. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplans im Auflageverfahren gemäß § 43 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes 2019 (Bgld. RPG 2019) i.d.g.F.
Die vorliegende 11. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplans wird gemäß § 43 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes (Bgld. RPG 2019) in der geltenden Fassung durchgeführt (Auflageverfahren). Folgende Änderungsvorhaben sind geplant:

Tabelle: Übersicht über die Änderungspunkte

Pkt	Vorhaben	Grst.Nr.	KG	Teilfl.	Fläche, ca.*	von	in*
1	**Widmung BW –** Baulanderweiterung in der Feldgasse	1998/5	Loipersbach	ja	213 m²	Gl	BW
2	**Widmung BW –** Baulanderweiterung zur Schaffung eines neuen Bauplatzes in der Berggasse	707	Loipersbach	ja	892 m² 51 m²	Gl	BW V
3	Punkt entfällt!						
4	Punkt entfällt!						
5	**Widmung G-LG –** Grünflächensonderwidmung zur Errichtung einer lw. Halle am Betriebsstandort	2261/1, 2262, 2263	Loipersbach	ja	507 m²	Gl	G-LG
6	**Widmung BB, BI –** Betriebs- und Industriebaulanderweiterung in Zusammenhang mit der Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes am Jochenweg	2300	Loipersbach	ja	456 m² 922 m²	Gl	BB BI
7	**Eintragung von Kenntlichmachungen:** **Europaschutzgebiet (ESG), Landschaftsschutzgebiet (L) und Naturpark (NP)** **Aktualisierung von Kenntlichmachungen:** **Archäologische Vorbehaltsfläche lt. BDA (ArchV)** **Leitungsdaten der Netz Burgenland (Strom, Gasleitungen etc.)** **Anpassung der Gemeindegrenzen**						
8	**Löschen von abgelaufenen Befristungen von Grünflächenwidmungen**						
9	**Kenntlichmachung Bauland im HQ 30**						
10	**Eintragung von Baulandfreigaben**						

11	**Strukturanpassung von Verkehrs- und Baulandflächen**						
12	**Widmung BW -** Baulanderweiterung Am Dampfer	1999/7, 1999/2, 1998/4, 1998/3	Loipersbach	ja	247 m²	GI	BW

Anmerkung zur Plangrundlage:
Es wird in Abstimmung mit dem Amt der Bgld. Landesregierung, Referat Raumplanung der Abteilung 2, die aktuell zur Verfügung stehende DKM verwendet bzw. in den digitalen Flächenwidmungsplan eingespielt. Da die DKM jährlich aktualisiert[1] wird kann es Diskrepanzen zwischen der DKM und dem digitalen Flächenwidmungsplan geben. Allfällige Abweichungen werden nur im Bereich der Änderungspunkte oder bei Notwendigkeit und Beauftragung korrigiert. Jedenfalls notwendige Anpassungen an die aktuelle DKM sind Fehler, die das Prüfprotokoll der Landesregierung auswirft (z.B. Abweichungen Gemeindegrenzen). Die Korrektur dieser Fehler muss daher durchgeführt werden und ist im vorliegenden Exemplar enthalten. Alle anderen Abweichungen zwischen DKM und digitalem Flächenwidmungsplan sollten nach Möglichkeit in einem zukünftigen Änderungsverfahren auch richtiggestellt werden.
Plangrundlage der 11. (ggst.) Änderung des Flächenwidmungsplans: DKM ~~10/2024~~ *04/2025*
Plangrundlage der 10. (vorherigen) Änderung des Flächenwidmungsplans: DKM 2021

Gemeinderatsbeschluss am 17.12.2025

Die 11. Änderung des dig. Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Loipersbach im Burgenland ist im Gemeindeamt sechs Wochen öffentlich aufgelegen. Während der Auflagefrist sind Stellungnahmen eingetroffen. Sämtliche Stellungnahmen wurden im Gemeinderat behandelt.

Das Büro A I R hat die Stellungnahmen zusammengefasst und eine Empfehlung für den Beschluss im Gemeinderat abgegeben.

Es werden keine Änderungen oder Ergänzungen gegenüber der öffentlichen Auflage gemacht, folgende Vorgaben oder Empfehlungen für nachfolgende Materienverfahren wurden zusammengefasst:

	Vorhaben	Änderung gegenüber Erstauflage	Vorgaben oder Anregungen für nachfolgende Verfahren
1	**Baulanderweiterung in der Feldgasse**	Keine	Empfehlung: Gehölzbestand erhalten
2	**Bauplatz in der Berggasse**	Keine	Empfehlung: Absolute Siedlungsgrenze beibehalten
5	**Grünflächensonderwidmung lw. Halle**	Keine	Empfehlung: Satteldach, Holzbauweise oder dezente Fassadentöne (braun, grau)
6	**Industrie- und Betriebsbaulanderweiterung am Jochenweg**	Keine	Keine
7	**Eintragung und Aktualisierung von Kenntlichmachungen**	Keine	Keine
8	**Löschung von Befristungen**	Keine	Keine
9	**Ersichtlichmachung Bauland im HQ30**	Keine	Keine
10	**Eintragung Baulandfreigaben**	Keine	Keine

[1] Sämtliche seit der Überführung des Flächenwidmungsplanes (auf digital) durchgeführten Teilungsänderungen, Abtretungen ins öffentliche Gut, neue Straßenführungen, vermessene Wasserflächen usw. sind in der DKM enthalten und ersichtlich gemacht (soweit diese auch von den Vermessungsämtern und dem Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen bereits in der DKM nachgeführt wurden).

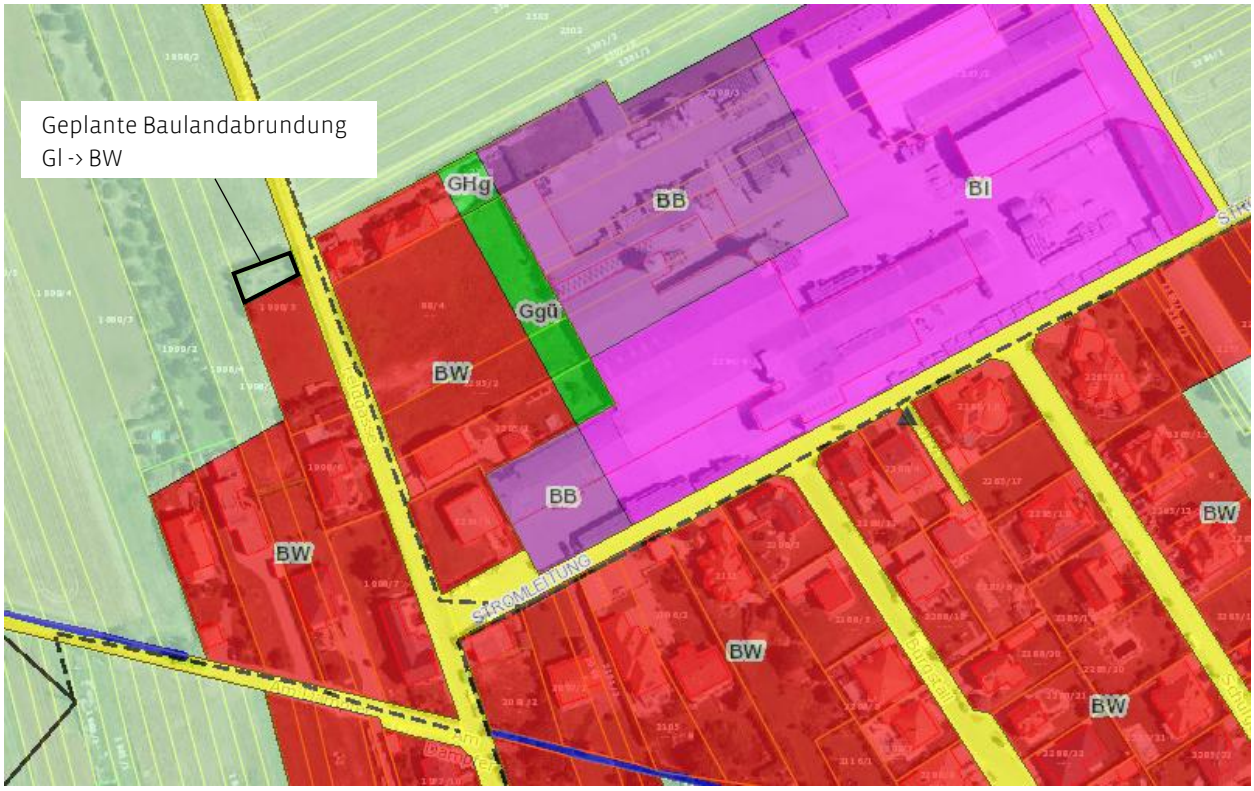
11	**Strukturanpassungen von Verkehrs- und Baulandflächen**	Keine	Keine
12	**Geringfügige Erweiterung der Baulandtiefe**	Keine	Keine

2.1. ÄNDERUNGSPUNKT 1: BAULANDERWEITERUNG FÜR EINZELBAUPLATZ IN DER FELDGASSE

Umwidmung von Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (Gl) in Bauland-Wohngebiet (BW), KG Loipersbach

Vorhaben & Hintergrund:
In der 10. Änderung des dig. FWP der Gemeinde Loipersbach im Burgenland wurde in der Feldgasse eine Baulanderweiterung und eine Änderung des ÖEK durchgeführt, da dort bereits seit Jahrzehnten Gebäude teilweise im Gl standen. Die Gemeinde sieht diese Baulanderweiterung aus der 10. Änderung als absolute Siedlungsgrenze in diesem Bereich du Übergang zur freien Landschaft. Diese Baulandtiefe soll nun in Bezug auf den ÄP 1 und ÄP 6 die absolute Baulandgrenze werden.
Für die Errichtung eines Einfamilienhauses in 2. Reihe ist die Umwidmung von einer rd. 200 m² großen Teilfläche des Grst. Nr. 1998/5 in Bauland-Wohngebiet geplant. Es handelt sich um eine geringfügige Baulandabrundung im Anschluss an eine bestehende Baulandfläche zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit zugehörigen Nebengebäuden in 2. Reihe. Die Baulandausweisung orientiert sich an der Widmungstiefe des gegenüberliegenden Grst. Nr. 2299 und überschreitet somit den logischen Siedlungsrand im ggst. Gebiet nicht.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen dig. FWP auf Basis Orthofoto inkl. Darstellung, ohne Maßstab, Quelle: Geodaten Burgenland, Stand: 03.2025



Derzeitige Nutzung der Fläche: Wiese

Raumplanungsfachlich relevante Faktoren:

Das Widmungsvorhaben liegt im Anschluss an bebaute Grundstücke des Siedlungsgebiets und fügt sich in die angrenzenden Strukturen ein. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Mobilisierung:

Sind aufgrund der flächenmäßig geringfügigen Baulandabrundung und der geplanten Nutzung im Zusammenhang mit dem angrenzenden Baugrundstück im Familienverband nicht vorgesehen.

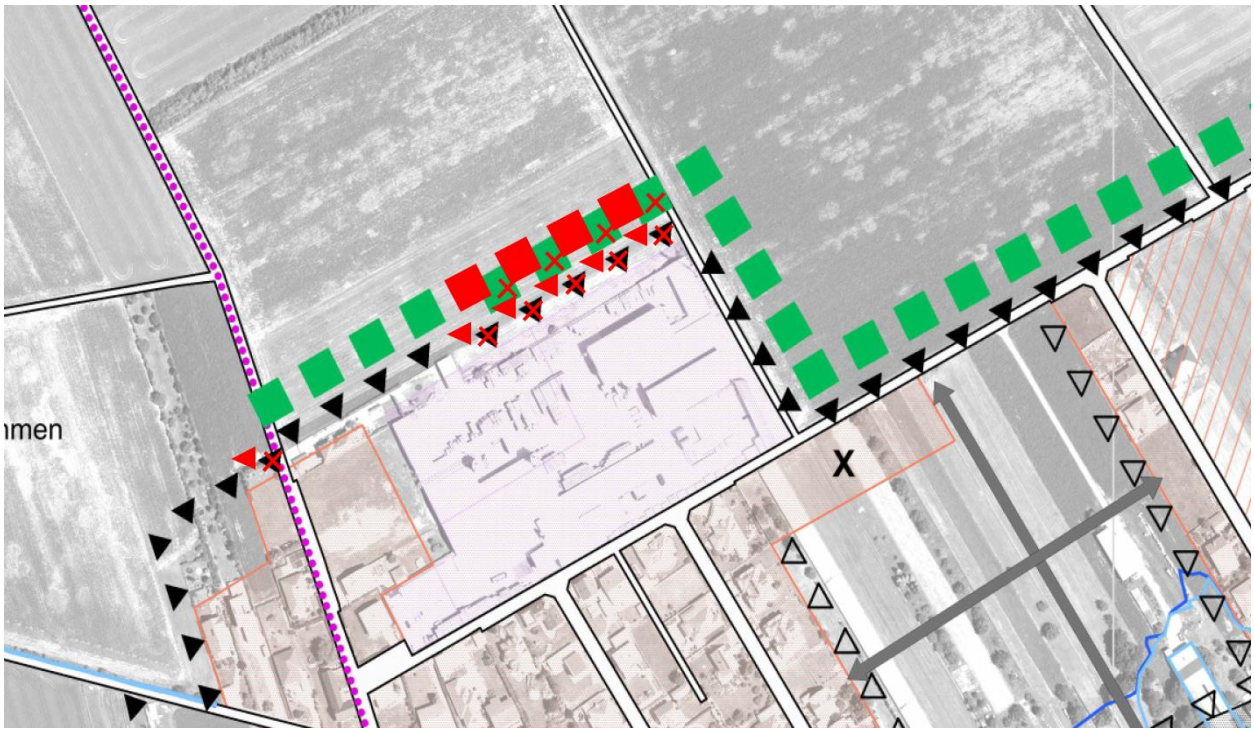
Übergeordnete Pläne & Programme:

Aufgrund der geringen betroffenen Fläche und der Lage im Siedlungsgefüge ist kein Widerspruch gegeben.

Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK):

Im Gebiet ist eine Änderung des ÖEK vorgesehen. Die Siedlungsgrenze und der Grüngürtel sollen dabei in Anlehnung an die 2. Änderung des ÖEKs gem. Planungsabsicht der Gemeinde geringfügig nach Norden versetzt werden (siehe Plandarstellung unten).

Darstellung zur 3. Änderung des ÖEK, Quelle: A I R, 2025



Orts- & Landschaftsbild:

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nur geringfügig verändert. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, da es sich um eine geringfügige Baulanderweiterung im Anschluss an das Siedlungsgebiet handelt. Die geplante Baulandwidmung fügt sich in die vorhandenen Strukturen ein. Eine Fernwirkung ist nicht gegeben.

Natur- und Landschaftsschutzfachliche Gegebenheiten:

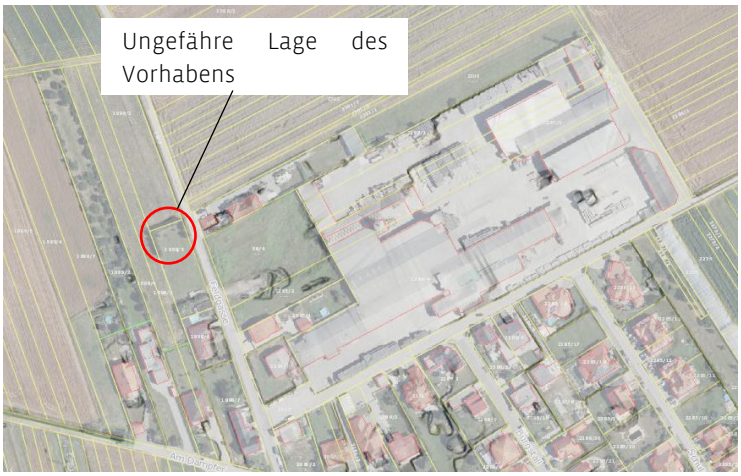
Schutzgebiete und -güter sind von der ggst. Widmung nicht betroffen. Die Entfernung der ggst. Fläche zum Natura 2000-Gebiet Mattersburger Hügelland sowie dem Landschaftsschutzgebiet Rosalia-Kogelberg beträgt rd. 600 m.
Landschaftlich sensible Gebiete sind vom Änderungsvorhaben aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges nicht betroffen.

Gravitative Naturgefahren:

Auf Basis der aktuell zur Verfügung stehenden Unterlagen werden für den Bereich der ggst. Umwidmungsfläche folgende Informationen bereitgestellt:

Quelle	Informationsstand
Auskunft der Gemeinde zu Hangrutschungen im ggst. Gebiet	keine Ereignisse bekannt
„Hinweisflächen Anfälligkeit Massenbewegungen (raumwirksame Richtplanung)“ gem. Bgld. WebGIS	Einschätzung gemäß Kartensichtung (1:25.000): Lage außerhalb von Zonen mit erhöhter Massenbewegungsanfälligkeit
„Verdachtsflächeninventar Massenbewegungen“ gem. Bgld. WebGIS	Einschätzung gemäß Kartensichtung (1:10.000): Lage außerhalb von Verdachtsflächen

Auszug aus Geodaten Burgenland https://gis.bgld.gv.at, ohne Maßstab



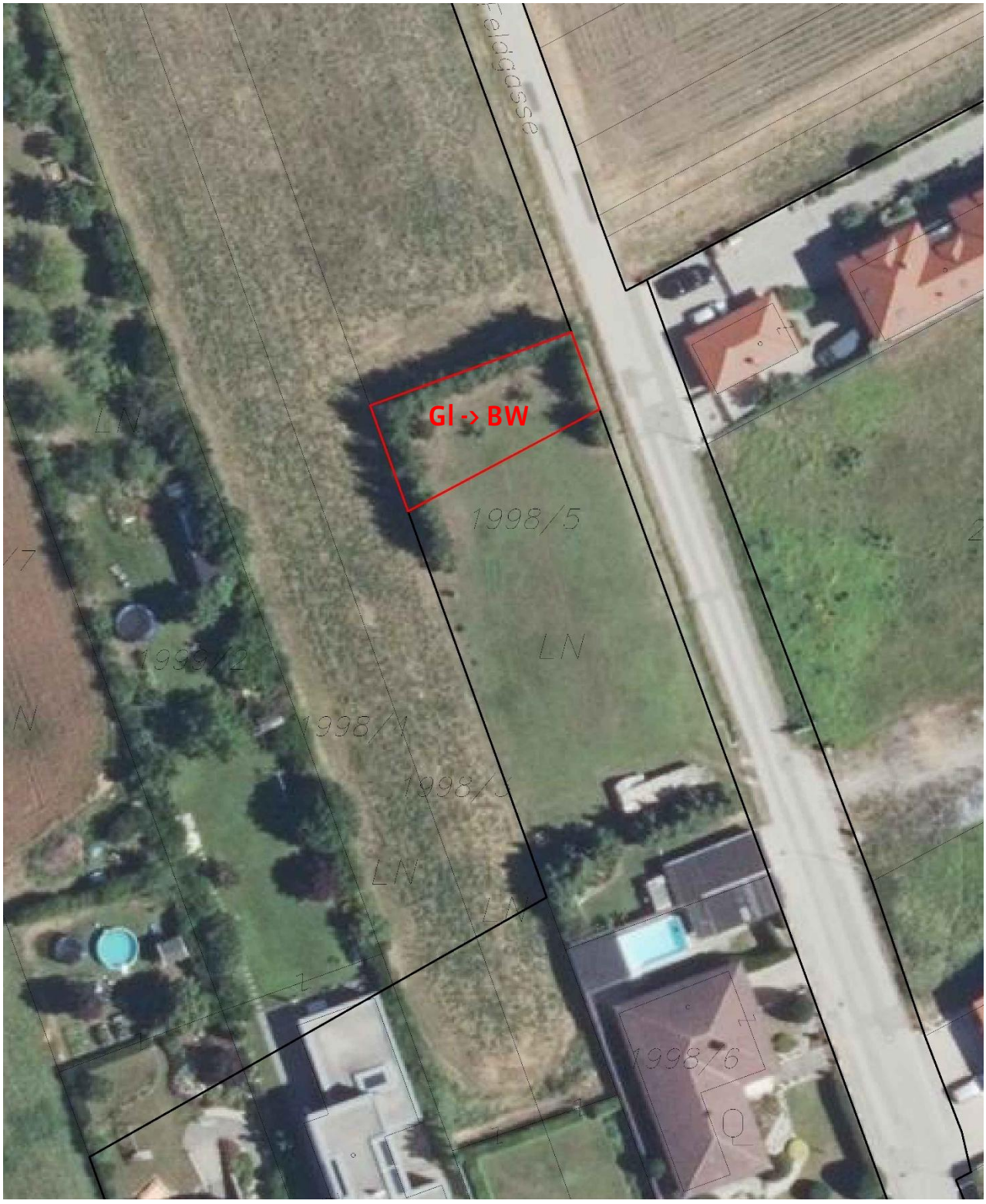
Wasserfachliche Gegebenheiten:

Gem. Geodaten Burgenland ist die Widmungsfläche von
- Hangwasser nicht betroffen (
- Hochwasserüberflutungsflächen (HQ30/HQ100) nicht betroffen
- Sonstige Gefahrenzonen (rote/gelbe Gefahrenzonen) nicht betroffen
- Quellenschutzgebieten nicht betroffen
- Grundwasserschongebieten nicht betroffen

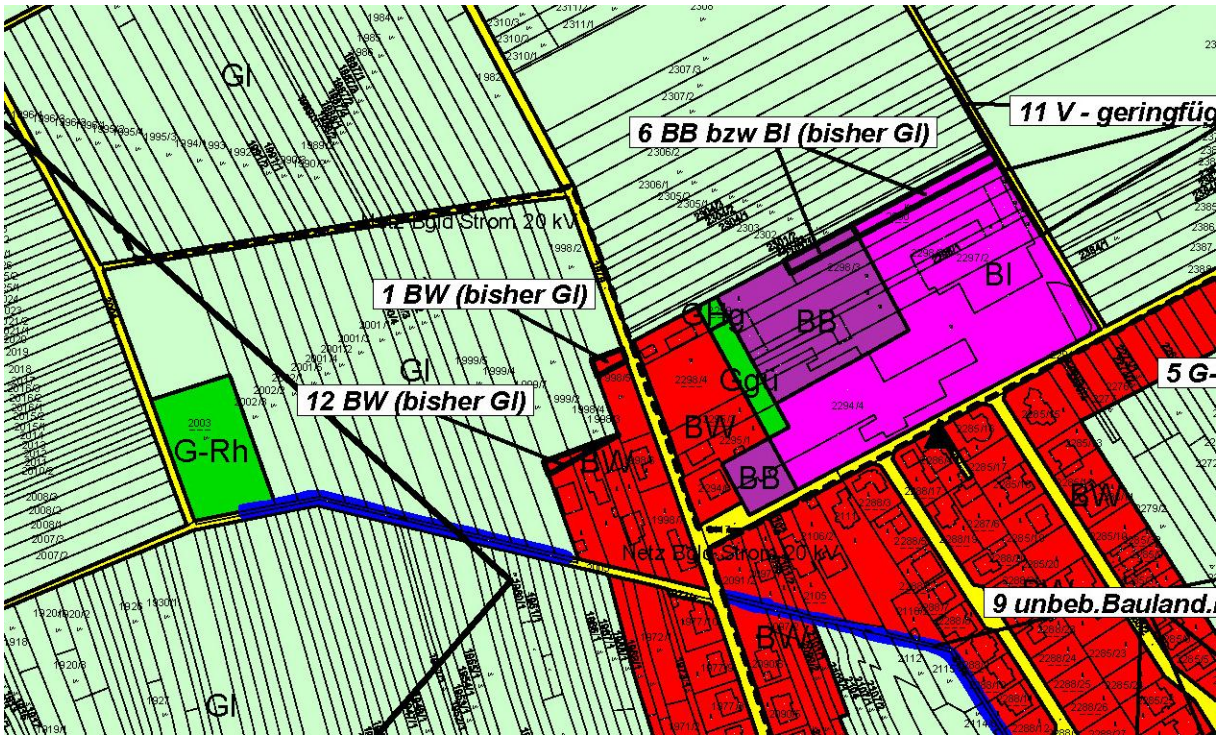
Denkmalschutz, Archäologische Verdachtsflächen und Bodendenkmale:

Sind gem. Geodaten Burgenland, Fachdaten Archäologie, nicht betroffen.

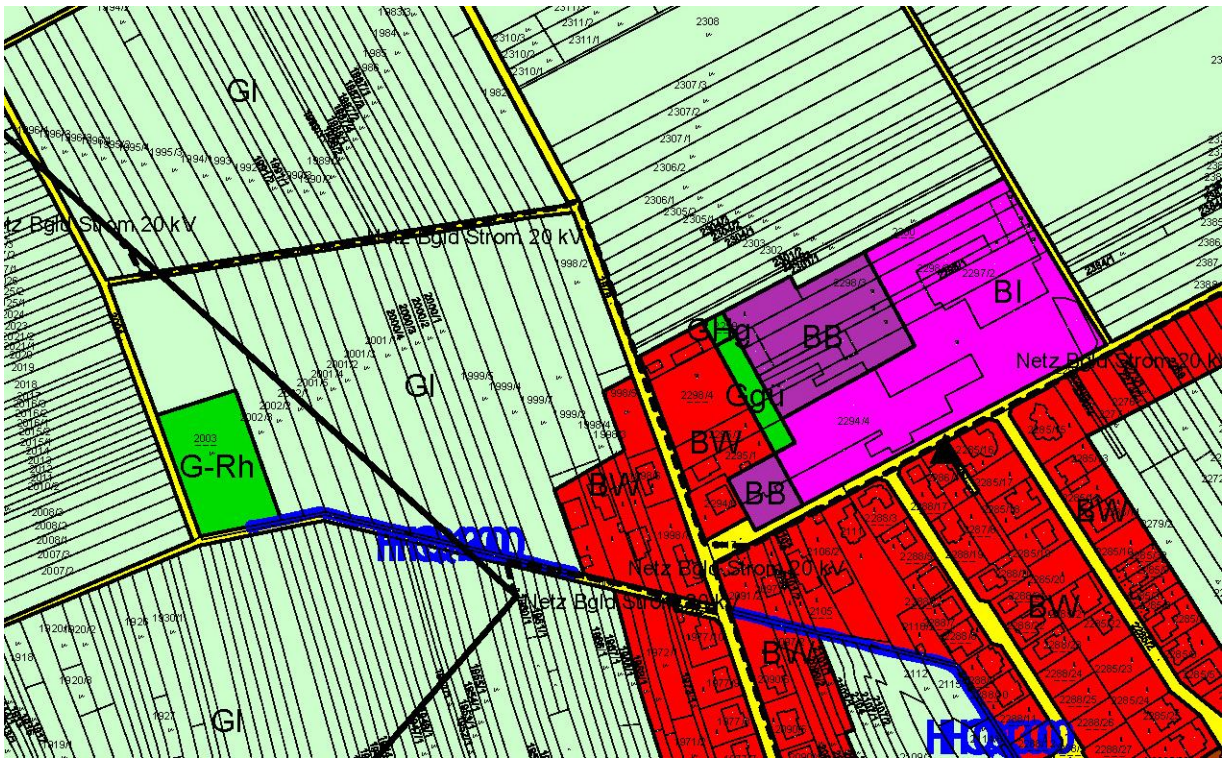
Detailausschnitt aus dem Luftbild mit Darstellung der betreffenden Widmungsfläche, Maßstab 1:500, Quelle: Geodaten Burgenland, AIR, 2025



Flächenwidmungsplan (Maßstab 1:5.000), Stand: i.d.F.d. 11. Änderung (=Zukunftsstand)



Flächenwidmungsplan (Maßstab 1:5.000), Stand: i.d.F.d. 10. Änderung (=Iststand)

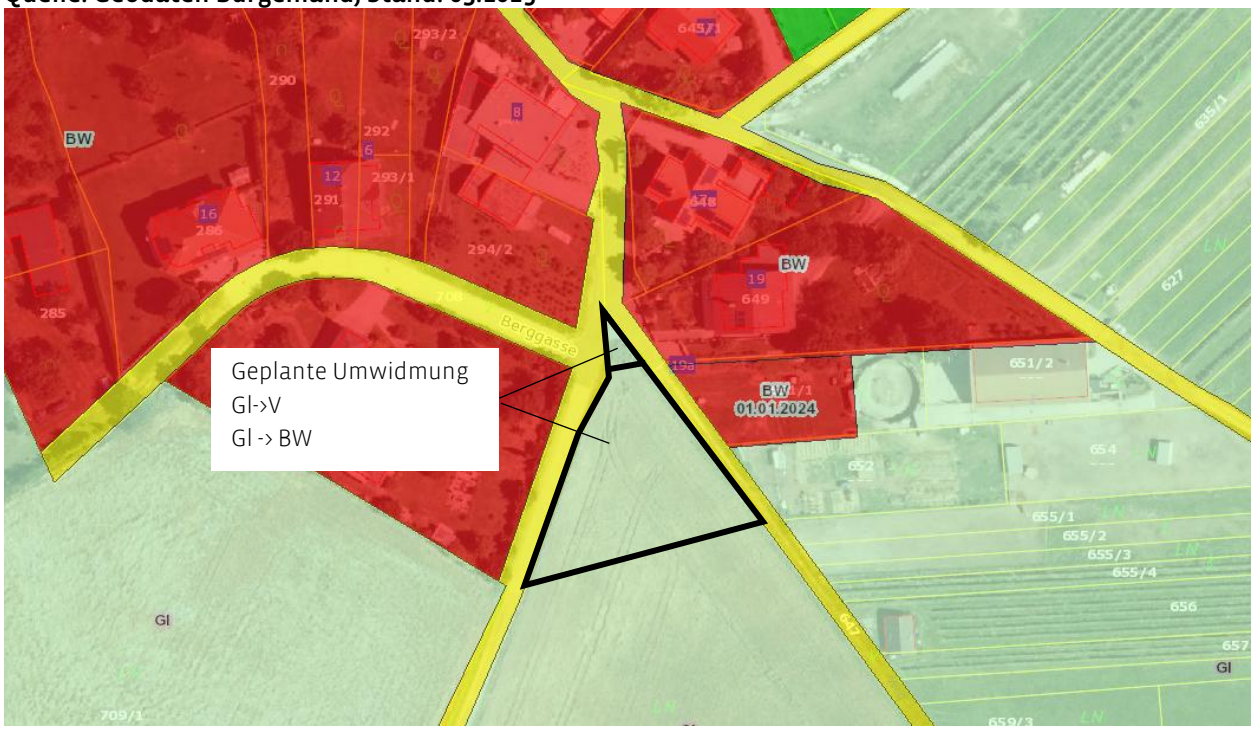


2.2. ÄNDERUNGSPUNKT 2: BAULANDWIDMUNG ZUR SCHAFFUNG EINES BAUPLATZES IN DER BERGGASSE

Umwidmung von Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (Gl) in Bauland-Wohngebiet (BW) und Verkehrsfläche (V), KG Loipersbach

Vorhaben & Hintergrund: Eine rd. 900 m² große Teilfläche des Grst. Nr. 1998/5 soll zur Schaffung eines Baugrundstücks in Bauland-Wohngebiet umgewidmet werden. Der nördlichste Teil des Grundstücks-„Spitze“ soll ins öffentliche Gut abgetreten werden und wird daher im Ausmaß von rd. 50 m² als Verkehrsfläche in den Flächenwidmungsplan eingetragen.
Es handelt sich um eine Baulandabrundung im Zwickel gewidmeter und bebauter Flächen. Die Widmungsabgrenzung orientiert sich an der gegenüberliegenden Baulandausweisung des Grst. Nr. 709/2 und überschreitet nicht die Widmungsgrenze im ggst. Gebiet.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen dig. FWP auf Basis Orthofoto inkl. Darstellung, ohne Maßstab, Quelle: Geodaten Burgenland, Stand: 03.2025



Derzeitige Nutzung der Fläche: landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)

Raumplanungsfachlich relevante Faktoren:

Das Widmungsvorhaben liegt in einem nicht gewidmeten Lücke gewidmeter und bebauter Siedlungsteile. Die Ortsstruktur wird durch die Baulandabrundung nicht nachteilig oder wesentlich verändert, es handelt sich um eine Neuwidmung im Sinne einer Abrundung.

Maßnahmen zur Mobilisierung:

~~Es ist die Beschlussfassung einer~~ ***Es wurde eine*** privatrechtliche Vereinbarung gem. § 24 Abs. 4 Bgld. RPG 2019 zwischen Grundeigentümer und Gemeinde ***beschlossen.***

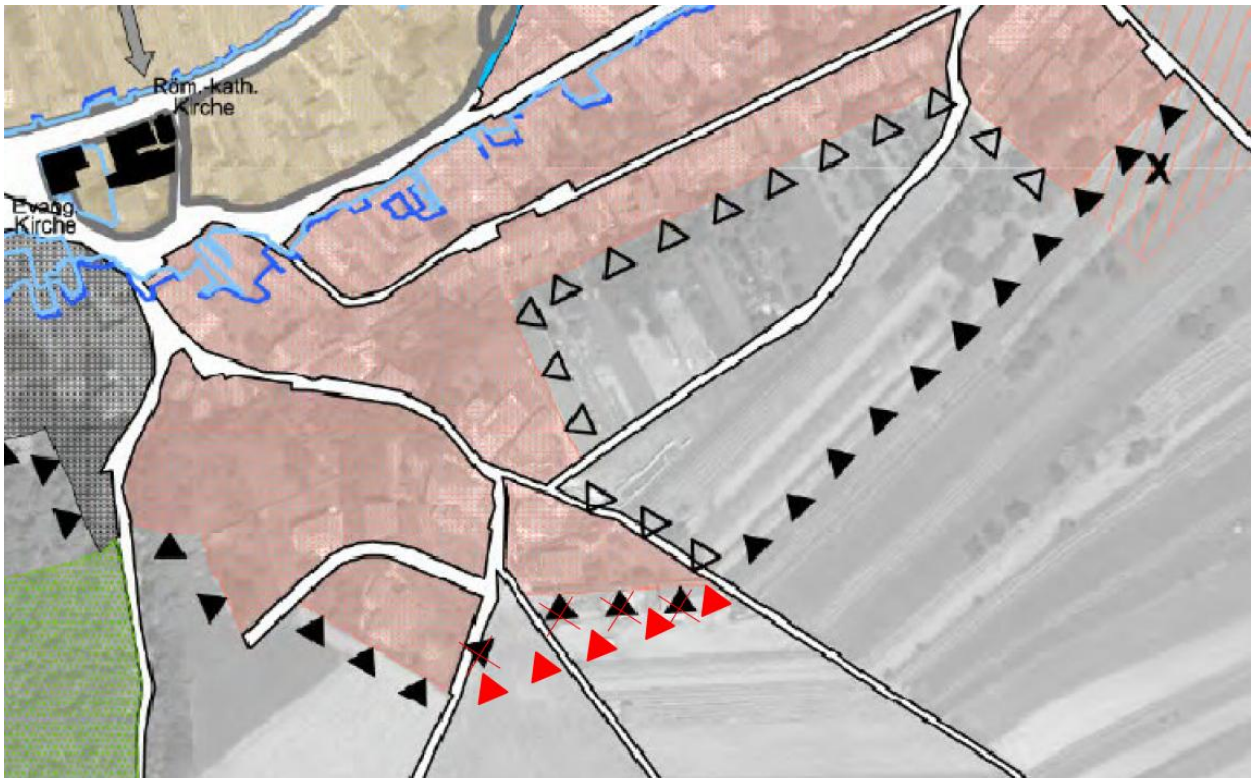
Übergeordnete Pläne & Programme:

Aufgrund der geringen betroffenen Fläche, der Lage im Zwickel von bebauten Baulandflächen und der geplanten Baulandmobilisierung ist kein Widerspruch gegeben.

Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK):

Im Rahmen der 1. Änderung des ÖEK wurde die absolute Siedlungsgrenze verlegt. Das Vorhaben liegt innerhalb dieser Grenze und entspricht den Zielsetzungen der Gemeinde.

Darstellung zur 1. Änderung des ÖEK, Quelle: A I R, 2018



Orts- & Landschaftsbild:

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nur geringfügig verändert. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, da es sich um eine geringfügige Baulanderweiterung des Siedlungsgebiets handelt. Die geplante Erweiterung fügt sich in die vorhandenen Strukturen ein. Eine Fernwirkung ist aufgrund des umliegenden Bestands nicht gegeben.

Natur- und Landschaftsschutzfachliche Gegebenheiten:

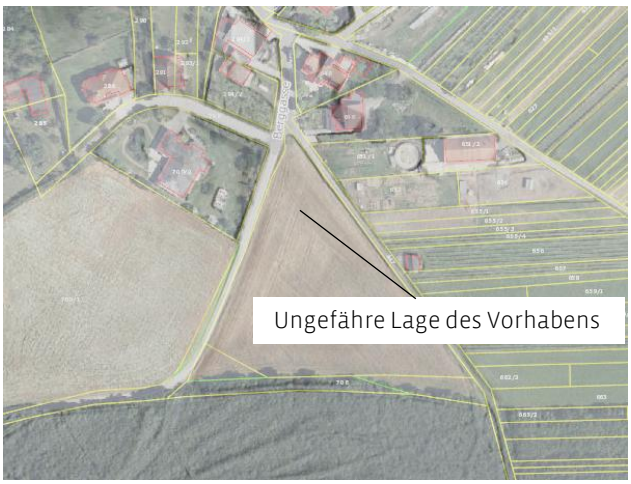
Schutzgebiete und -güter sind von der ggst. Widmung nicht betroffen. Die Entfernung der ggst. Fläche zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet Sopron-Hegység beträgt 180 m, zum Natura 2000-Gebiet Mattersburger Hügelland sowie zum Landschaftsschutzgebiet Rosalia-Kogelberg rd. 1.000 m.
Landschaftlich sensible Gebiete sind vom Änderungsvorhaben aufgrund der Lage im direkten Anschluss an das Siedlungsgebiet nicht betroffen.

Gravitative Naturgefahren:

Auf Basis der aktuell zur Verfügung stehenden Unterlagen werden für den Bereich der ggst. Umwidmungsfläche folgende Informationen bereitgestellt:

Quelle	Informationsstand
Auskunft der Gemeinde zu Hangrutschungen im ggst. Gebiet	keine Ereignisse bekannt
„Hinweisflächen Anfälligkeit Massenbewegungen (raumwirksame Richtplanung)“ gem. Bgld. WebGIS	Einschätzung gemäß Kartensichtung (1:25.000): Lage außerhalb von Zonen mit erhöhter Massenbewegungsanfälligkeit
„Verdachtsflächeninventar Massenbewegungen“ gem. Bgld. WebGIS	Einschätzung gemäß Kartensichtung (1:10.000): Lage außerhalb von Verdachtsflächen

Auszug aus Geodaten Burgenland https://gis.bgld.gv.at, ohne Maßstab



Wasserfachliche Gegebenheiten:

Gem. Geodaten Burgenland ist die Widmungsfläche von
- Hochwasserüberflutungsflächen (HQ30/HQ100) nicht betroffen
- Sonstige Gefahrenzonen (rote/gelbe Gefahrenzonen) nicht betroffen
- Quellenschutzgebieten nicht betroffen
- Grundwasserschongebieten nicht betroffen
- Hangwasser nicht betroffen

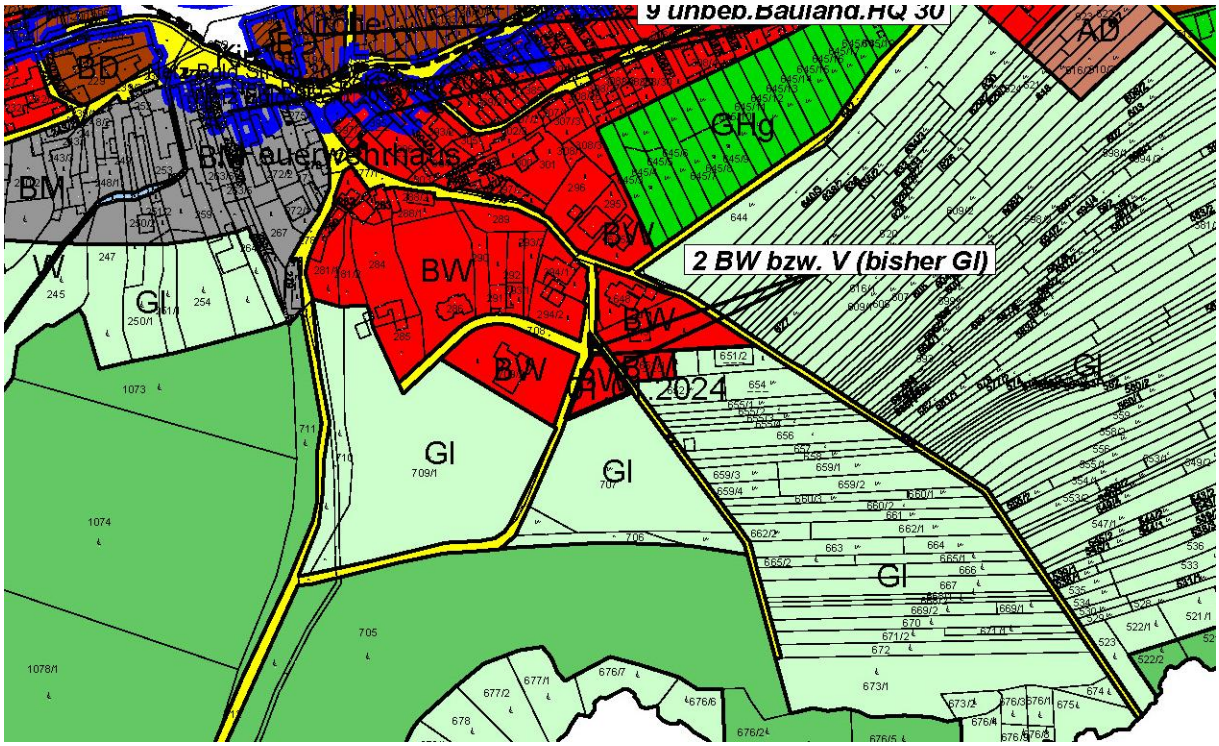
Denkmalschutz, Archäologische Verdachtsflächen und Bodendenkmale:

Sind gem. Geodaten Burgenland, Fachdaten Archäologie, nicht betroffen.

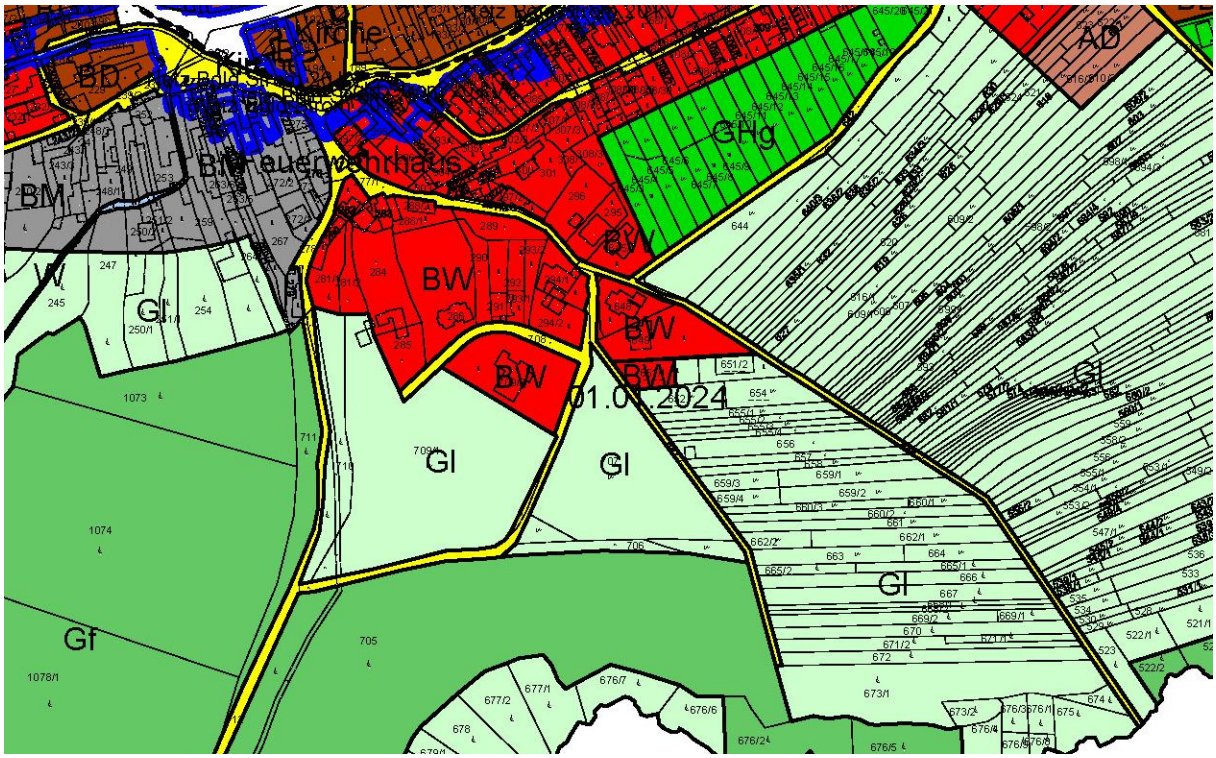
Detailausschnitt aus dem Luftbild mit Darstellung der betreffenden Widmungsfläche, Maßstab 1:1.000, Quelle: Geodaten Burgenland, AIR, 2025



Flächenwidmungsplan (Maßstab 1:5.000), Stand: i.d.F.d. 11. Änderung (=Zukunftsstand)



Flächenwidmungsplan (Maßstab 1:5.000), Stand: i.d.F.d. 10. Änderung (=Iststand)



2.3. ÄNDERUNGSPUNKT 3: ENTFÄLLT

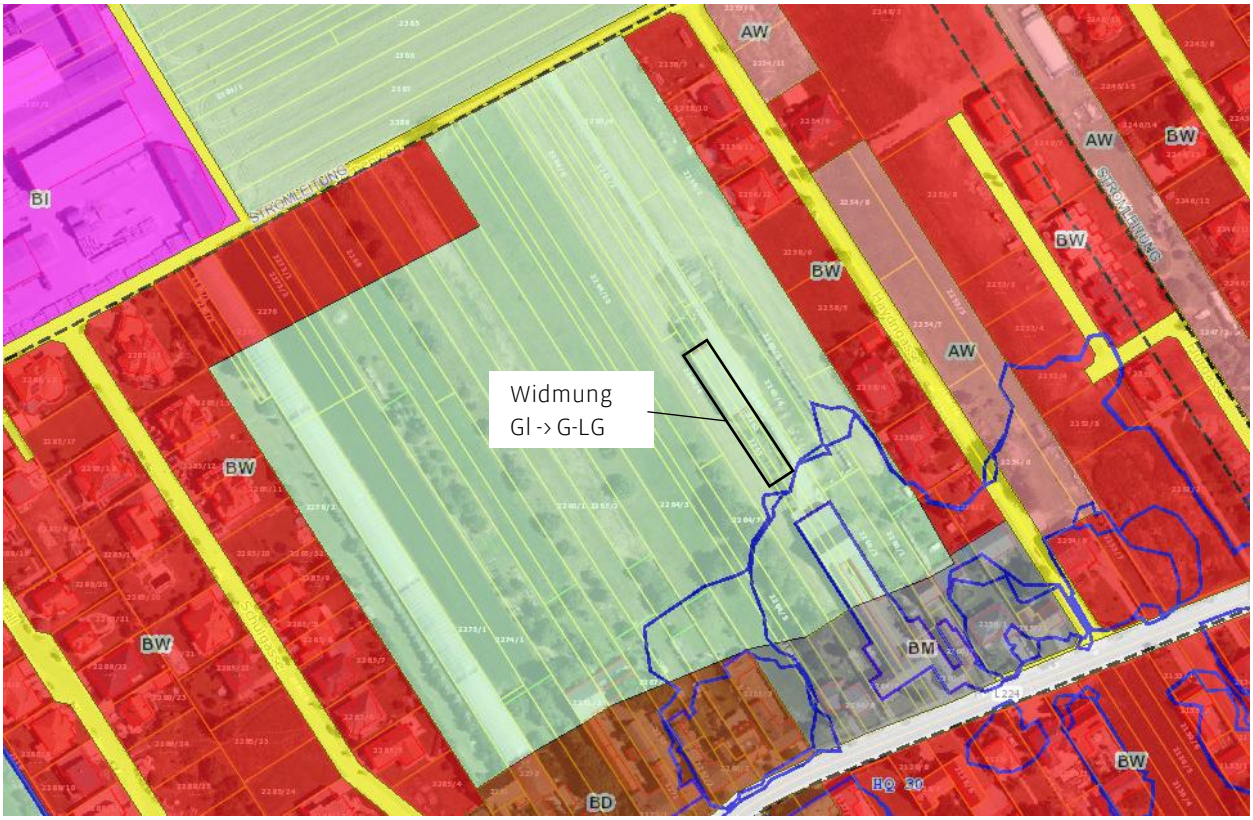
2.4. ÄNDERUNGSPUNKT 4: ENTFÄLLT

2.5. ÄNDERUNGSPUNKT 5: GRÜNFLÄCHENSONDERWIDMUNG FÜR DIE ERRICHTUNG EINER LANDWIRTSCHAFTLICHEN HALLE AM BETRIEBSSTANDORT

Umwidmung Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (Gl) in Grünfläche-Landwirtschaftliche Gebäude und Bauwerke mit Überdachung ohne Tierhaltung (G-LG), KG Loipersbach

Vorhaben & Hintergrund:
Auf einer Teilfläche der Grst. Nr. 2262 und 2263 ist die Errichtung einer Einstellhalle für landwirtschaftliche Fahrzeuge, Maschinen und Geräte geplant. Der Widmungswerber ist Landwirt (Betriebsnummer 92932) und bewirtschaftet rund 125 ha landwirtschaftliche Flächen (Ackerbau). Die bestehenden Lagergebäude am Betriebsstandort sind bereits vollständig ausgelastet, sodass zahlreiche lw. Geräte derzeit in einem Gebäude von Verwandten abgestellt werden müssen. Da diese Fläche zukünftig nicht mehr zur Verfügung steht, soll ein bestehender Unterstand erweitert werden. Die geplante Zusammenführung aller Betriebsmittel an einem Standort gewährleistet eine Optimierung der Arbeitsabläufe des Betriebs. Die Umwidmung des bestehenden Unterstandes ist ebenfalls geplant.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FWP auf Basis Orthofoto inkl. Darstellung, ohne Maßstab, Quelle: Geodaten Burgenland, Stand: 2025



Derzeitige Nutzung der Fläche: teilweise bebaut, nördlicher Bereich

Raumplanungsfachlich relevante Faktoren:

Das Widmungsvorhaben liegt in einem Hintaus-Bereich nördlich der Baulandflächen (BM, BD) in der Bahnstraße/L 224 innerhalb des Siedlungsgebiets von Loipersbach. Auf dem Grundstück befinden sich bereits vergleichbare ältere landwirtschaftliche Bauten in der Widmung Gl. Gem. Auskunft des Widmungswerbers handelt es sich dabei um bewilligten Altbestand ohne Widmungsnotwendigkeit.
Konflikte zwischen den bestehenden und geplanten landwirtschaftlichen Nutzungen und den umliegenden Wohnnutzung sind nicht gänzlich auszuschließen. Aufgrund des Abstands von rd. 40m zu den nächstgelegenen Wohngebieten mit der Widmung BW und der Nutzungsart (keine Tierhaltung, lediglich Unterstand mit Lärmemissionen ausgelöst durch An- und Abfahrten) sind jedoch keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Es handelt sich bei der geplanten Neuwidmung um 500 m² G-LG, wobei ein Neubau/Anbau einer rd. 200 m² großen Halle an den bestehenden Unterstand geplant ist, der bestehende Unterstand wird ebenfalls gewidmet.

Maßnahmen zur Mobilisierung:

Wird nicht befristet, da eine Teilfläche bereits rechtskräftig bebaut ist.

Nachweis der Notwendigkeit gem. § 45 Abs. 4 Bgld. RPG 2019, wonach Baumaßnahmen in Grünflächen (gem. § 40 Abs. 3 Bgld. RPG 2019) bzw. die Ausweisung von sonstigen Grünflächen zulässig sind, wenn sie für die der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung notwendig sind.

a) Der Widmungswerber plant eine Gerätehalle für landwirtschaftliche Geräte, Maschinen und Betriebsmittel für seinen landwirtschaftlichen Betrieb. Ein Zusammenhang mit der widmungsgemäßen Nutzung ist daher gegeben.
b) Ein anderer Standort mit besserer Eignung ist aufgrund der Bestandsbauten und der Arbeitsabläufe des Betriebs nicht vorhanden.
c) Das geplante Gebäude ist auf die für eine widmungsgemäße Nutzung erforderlichen Vorgaben eingeschränkt.
d) Das Vorhaben liegt nicht in ausgewiesenen Schutzgebieten. Aufgrund der Lage in einem örtlichen Bereich, der von Baulandflächen umgeben ist, sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild oder Zersiedelung zu erwarten.

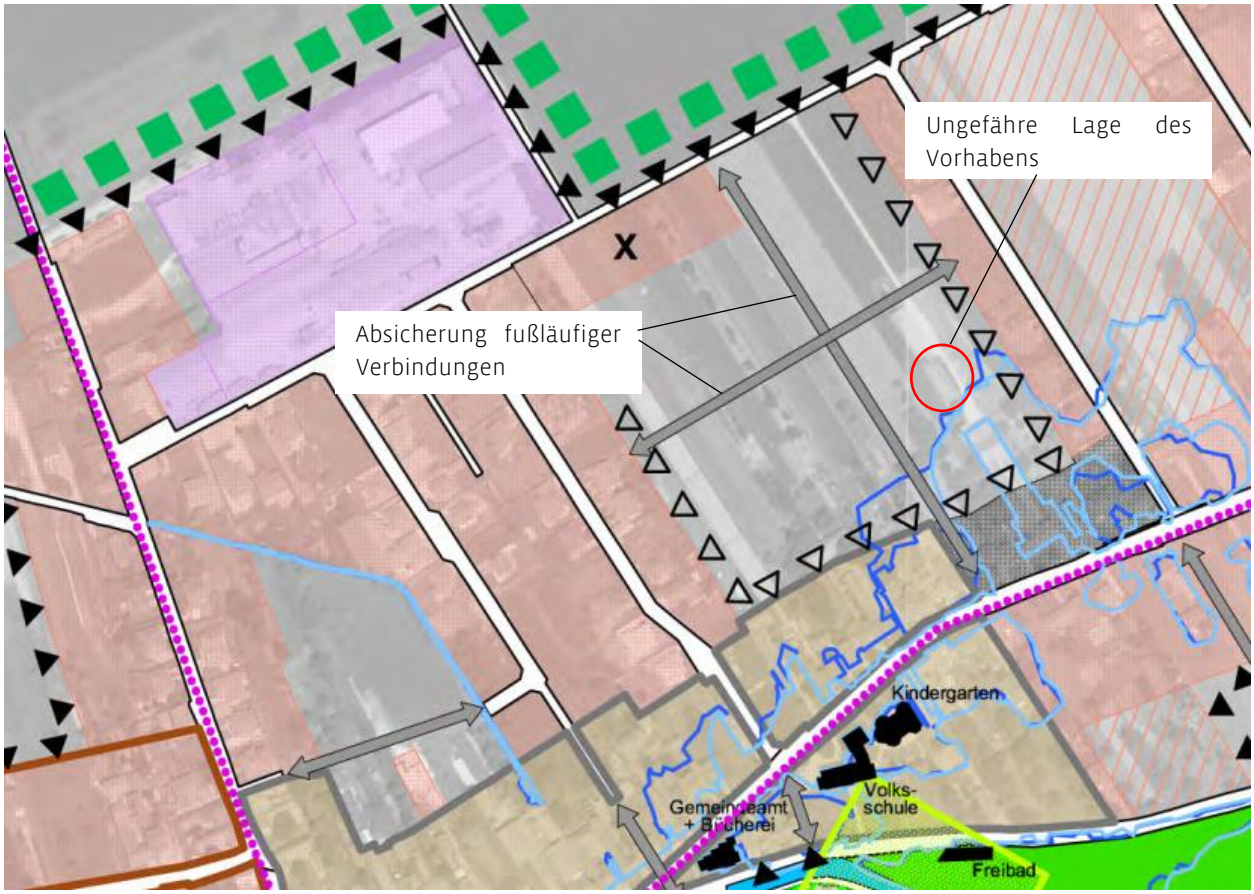
Übergeordnete Pläne & Programme:

Aufgrund der geringen betroffenen Flächen und der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges ist kein Widerspruch gegeben.

Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK):

Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen der Gemeinde. Ein Widerspruch zu Entwicklungsabsichten der Gemeinde im ggst. Gebiet ist nicht gegeben, die Absicherung von fußläufigen Verbindungen, die auch die betroffenen Grundstücke betrifft, wird nicht verhindert. Da das Vorhaben zwischen bereits bestehenden Gebäuden im Gl liegt, werden keine neuen, unverbauten Flächen in Anspruch genommen.

Darstellung zum ÖEK, Quelle: A I R, 2013



Orts- & Landschaftsbild:

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nur geringfügig verändert. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, da es sich um eine Widmung innerhalb des Siedlungsgebiets handelt. Die geplante Erweiterung fügt sich in die vorhandenen Strukturen ein. Eine Fernwirkung ist aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet und des umliegenden Bestands nicht gegeben.

Natur- und Landschaftsschutzfachliche Gegebenheiten:

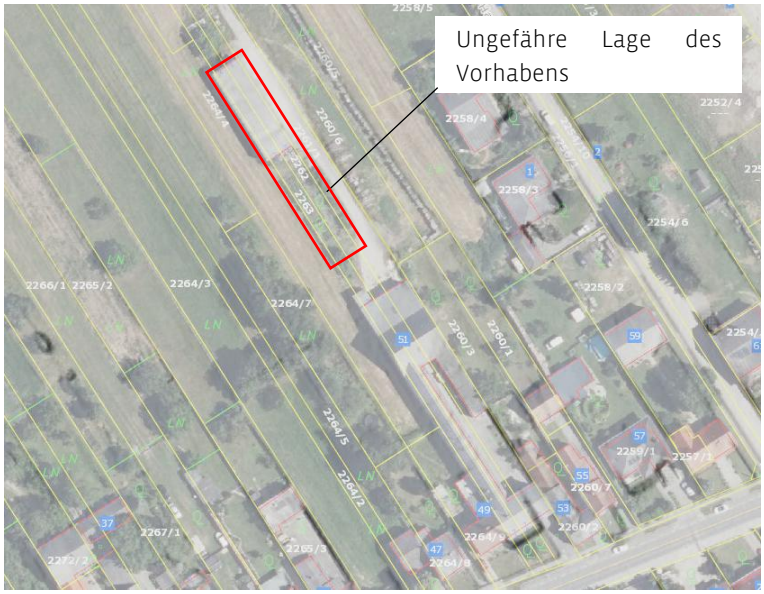
Schutzgebiete und -güter sind von der ggst. Widmung nicht betroffen. Die Entfernung der ggst. Fläche zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet Sopron-Hegység beträgt 400 m, zum Natura 2000-Gebiet Mattersburger Hügelland rd. 1.200 m sowie zum Landschaftsschutzgebiet Rosalia-Kogelberg rd. 600 m.
Landschaftlich sensible Gebiete sind vom Änderungsvorhaben aufgrund der Lage im direkten Anschluss an das Siedlungsgebiet nicht betroffen.

Gravitative Naturgefahren:

Auf Basis der aktuell zur Verfügung stehenden Unterlagen werden für den Bereich der ggst. Umwidmungsfläche folgende Informationen bereitgestellt:

Quelle	Informationsstand
Auskunft der Gemeinde zu Hangrutschungen im ggst. Gebiet	keine Ereignisse bekannt
„Hinweisflächen Anfälligkeit Massenbewegungen (raumwirksame Richtplanung)“ gem. Bgld. WebGIS	Einschätzung gemäß Kartensichtung (1:25.000): Lage außerhalb von Zonen mit erhöhter Massenbewegungsanfälligkeit
„Verdachtsflächeninventar Massenbewegungen“ gem. Bgld. WebGIS	Einschätzung gemäß Kartensichtung (1:10.000): Lage außerhalb von Verdachtsflächen

Auszug aus Geodaten Burgenland https://gis.bgld.gv.at, ohne Maßstab



Wasserfachliche Gegebenheiten:

Gem. Geodaten Burgenland ist die Widmungsfläche von
- (HQ30/HQ100) nicht betroffen
- Sonstige Gefahrenzonen (rote/gelbe Gefahrenzonen) nicht betroffen
- Quellenschutzgebieten nicht betroffen
- Grundwasserschongebieten nicht betroffen
- Hangwasser nicht betroffen

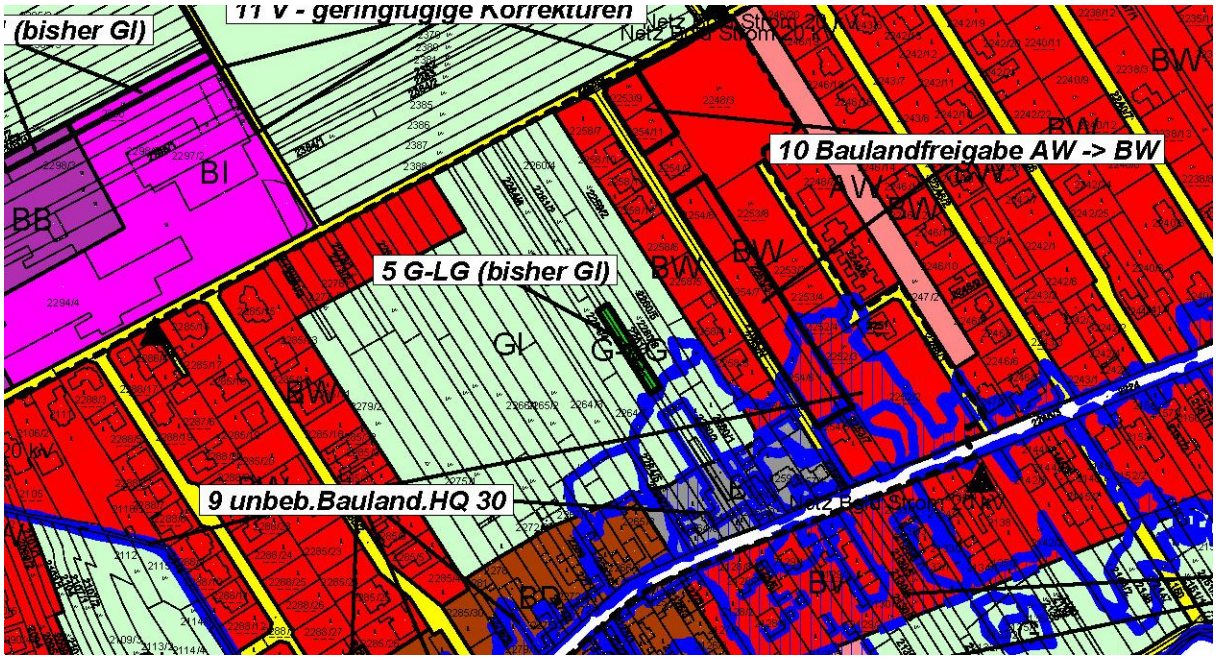
Denkmalschutz, Archäologische Verdachtsflächen und Bodendenkmale:

Sind gem. Geodaten Burgenland, Fachdaten Archäologie, nicht betroffen.

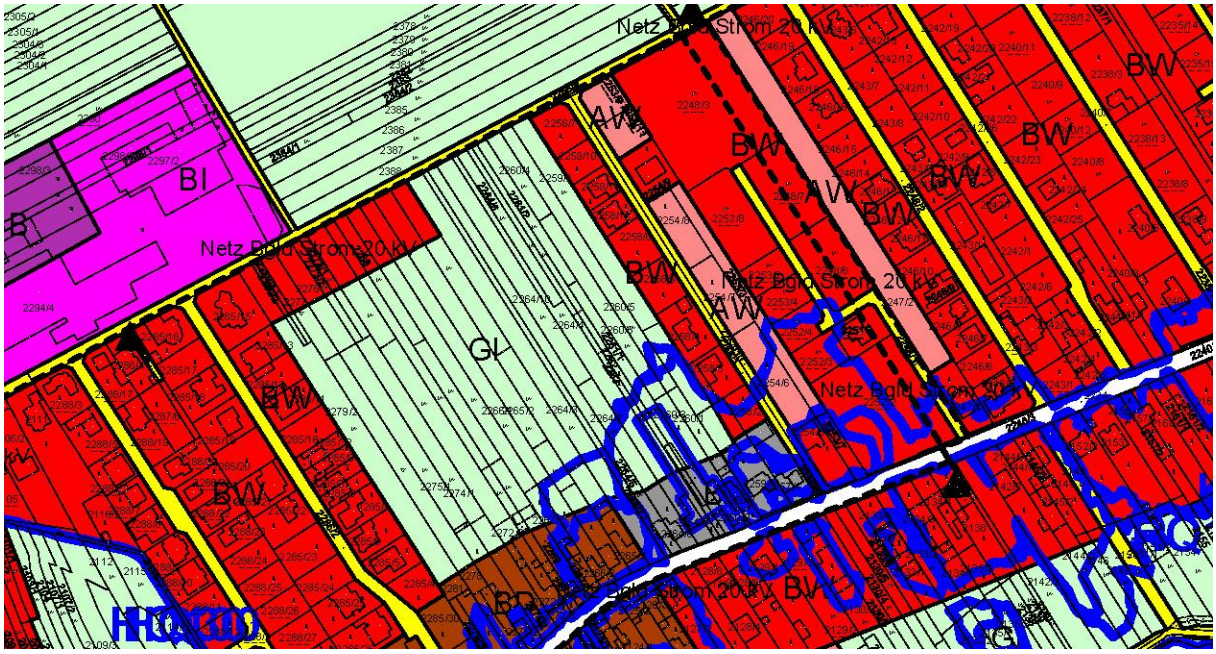
Detailausschnitt aus dem Luftbild mit Darstellung der betreffenden Widmungsfläche, Maßstab 1:1.000, Quelle: Geodaten Burgenland, AIR, 2025



Flächenwidmungsplan (Maßstab 1:5.000), Stand: i.d.F.d. 11. Änderung (=Zukunftsstand)



Flächenwidmungsplan (Maßstab 1:5.000), Stand: i.d.F.d. 10. Änderung (=Iststand)



2.6. ÄNDERUNGSPUNKT 6: BETRIEBS- UND INDUSTRIEBAULANDERWEITERUNG IN ZUSAMMENHANG MIT EINEM ÖRTLICHEN BETRIEB

Umwidmung von Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (Gl) in Bauland-Betriebsgebiet (BB) und Bauland-Industriegebiet (BI), KG Loipersbach

Vorhaben & Hintergrund:
Den örtlichen Baustoffproduzenten in der Gemeinde Loipersbach im Burgenland gibt es als Familienbetrieb zwischenzeitlich in der 4. Generation seit 1958, seit 1962 am derzeitigen Standort am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Der Fokus liegt heute auf der Betonfertigteilproduktion. Das Werk erstreckt sich auf 2,8 ha Fläche, darunter rund 1 ha Hallenfläche für die Produktion von Betonsteinen und -ziegeln, Betonträger, Elementdecken und Bewährungsstahl.

Die Gemeinde plant nun aufgrund von Bedarf eine rd. 1.400 m² große und rd. 9 m tiefe Teilfläche des Grst. Nr. 2300 in Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet umzuwidmen, um die Voraussetzungen für betriebliche Lagerflächen zu schaffen. Die Erweiterung bezieht sich auf die Restfläche des Grundstücks im Gl und erfolgt in Anlehnung an die Baulandtiefe des BB im westlichen Bereich (Grst. 2299).

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen dig. FWP auf Basis Orthofoto inkl. Darstellung, ohne Maßstab, Quelle: Geodaten Burgenland, Stand: 03.2025



Derzeitige Nutzung der Fläche: zu Baugrundstück zugehörige Grünfläche

Raumplanungsfachlich relevante Faktoren:

Das Widmungsvorhaben liegt im Anschluss an den bebauten Betriebsstandort und fügt sich in die vorhandenen Strukturen ein. Nutzungskonflikte sind im Verhältnis zur Bestandssituation durch die Erweiterung in Richtung Norden/Freiland nicht zu erwarten. Die geplante Erweiterung ist funktional nachvollziehbar und innerhalb des bestehenden gewerblichen Nutzungskontexts

plausibel. Aufgrund der sensiblen Lage im Umfeld von BW ist es erforderlich, dass Lärm-, Staub-, und Verkehrsemissionen durch die Erweiterung nicht erhöht werden.
Empfohlen wird die Umsetzung von wirksamen Grünmaßnahmen auf dem gewidmeten Grüngürtel (Widmung Ggü) als Puffer zum Wohngebiet im Westen sowie nördlich der Betriebsflächen laut ÖEK.

Maßnahmen zur Mobilisierung:

Aufgrund der Baulandkonfiguration der nur 9 m schmalen Widmungsfläche und der Nutzung im Zusammenhang mit dem angrenzenden Betrieb ist eine Mobilisierungsvereinbarung nicht vorgesehen. Eine separate Nutzung der Restfläche des Grundstücks Nr. 2300 ist nicht im Sinne der Gemeinde, die Erweiterung soll der Entwicklung des örtlichen Betriebes dienen.

Emissionen:
Im Betriebsgebiet der Gemeinde Loipersbach im Burgenland befindet sich ein örtlicher Baustoffproduzent, der auf einer Industriebauland- und Betriebsbaulandwidmung (BB/BI) tätig ist. Das bestehende Werk umfasst eine Fläche von insgesamt rund 2,8 ha.
Der Betrieb soll nun um 1.400 m² zur Nutzung als Lagerfläche in Richtung Norden erweitert werden. Die Erweiterungsfläche BI liegt in einer Entfernung von 116 Meter zum nächstgelegenen BW, die Erweiterungsfläche BB in einer Entfernung von 64 Meter zum BW. Die Bestandswidmung des Betriebsstandortes BB und BI grenzen unmittelbar an ein Bauland-Wohngebiet (BW).

Der bestehende Betriebsstandort wurde 1962 bewusst deutlich an den Ortsrand gelegt, der Betrieb hat sich umgeben von grüner Wiese stetig räumlich weiterentwickelt. Ab den frühen 90er Jahren haben sich langsam Einfamilienhäuser in der Umgebung am Jochenweg angesiedelt. Der gesamte Betriebsstandort im flächenmäßig verwertet, Entwicklungspotential in Bezug auf einen Ausweitung gibt es nicht mehr.

Lärm:

- Bestandssituation: Emissionen während Betriebszeiten durch Produktion, Fahrzeuge mit Kran, Gabelstapler, Eisenbiegemaschinen
- Bestand + Erweiterung: Durch Verschiebung/Ausdehnung der Lagernutzung in Richtung Norden, Verschiebung von Manipulations- und Fahrzeuglärm ebenfalls in Richtung Norden, keine wesentliche Erhöhung der Lärmemissionen durch (verhältnismäßig) geringe Ausdehnung zu erwarten.

Luftemission (Staub, Partikel):

- Bestandssituation: Mischanlagen bzw. Betonverarbeitung bindet grundsätzlich Staub, durch Beschränkung der Vorgänge auf Produktionshalle keine Auswirkung auf angrenzendes BW
- Bestand + Erweiterung: Lagerung auf unversiegelten Böden kann Aufwirbelungen fördern, daher soll die Versiegelung des Untergrundes (wie im Bestand) forciert werden und ggf. überdachte Lagerflächen geschaffen werden.

Verkehr:

- Bestandssituation: Schwerverkehr im Betriebsablauf durch Bauland-Wohngebiet (5 LKW mit Hänger, 2 Zugmaschinen).

› Bestand + Erweiterung: Keine Erhöhung der An- und Abfahrten durch die Ausdehnung des Lagerplatzes zu erwarten.

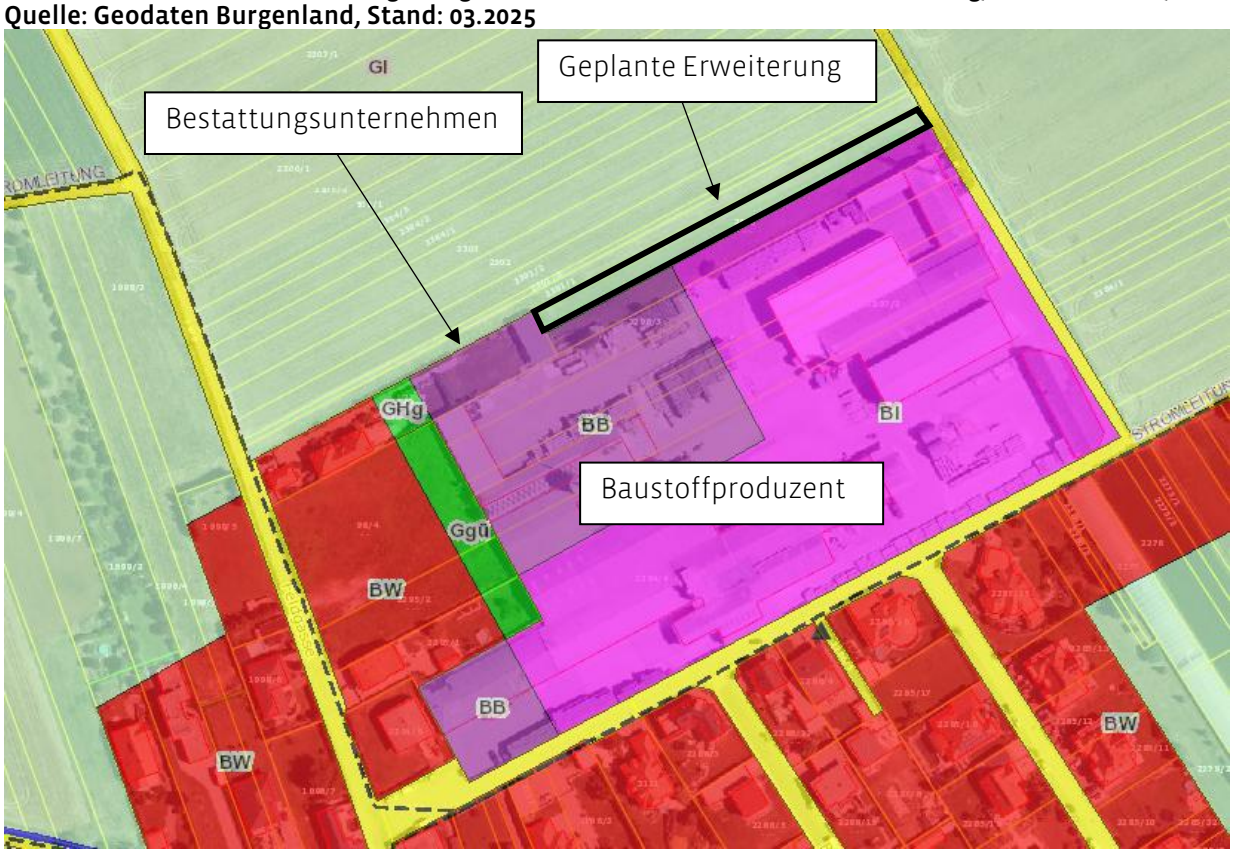
Die zu erwartenden Emissionen – vor allem durch die Erweiterung – werden als nicht erheblich beurteilt.

Kumulation:
Die geplante Erweiterung des Betriebsstandorts um rund 1.400 m² erfolgt nördlich des bestehenden Werksgeländes und nicht in Richtung des südlich angrenzenden Bauland-Wohngebiets. Die Erweiterung führt zu keiner zusätzlichen Annäherung an das Wohngebiet, wodurch bestehende Pufferzonen beibehalten werden.
Die Art der Nutzung (Ausdehnung der Lagerflächen) ist emissionsärmer, als die eigentliche Produktion, da keine zusätzlichen Maschinen, Mischvorgänge oder intensiven Bearbeitungsschritte vorgesehen sind.
Die kumulative Belastung durch Emissionen (Lärm, Staub, Licht, Verkehr) wird durch die Erweiterung nicht wesentlich erhöht, da der Betrieb seine Kernaktivitäten im Bestand fortsetzt und keine relevante Nutzungsintensivierung stattfindet.
Das Verkehrsaufkommen bleibt mit der Lagererweiterung voraussichtlich gleich oder nur marginal erhöht, da die Lagerfläche primär der innerbetrieblichen Entlastung und Strukturverbesserung dient.
Die geplante Erweiterung in nördlicher Richtung kann im Hinblick auf die bestehende Emissionssituation als nicht umwelterheblich eingestuft werden. Auch kumulativ ergeben sich keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das angrenzende Bauland-Wohngebiet im Süden.

Übergeordnete Pläne & Programme:

Loipersbach im Burgenland ist ein allgemeiner Betriebs-, Gewerbe- und Industriestandorte.
In diesen Standorten sollen Maßnahmen – wie beispielsweise Unterstützung bei Betriebserweiterungen, -verlagerungen und -ansiedlungen – gesetzt werden, die den lokalen Wirtschaftsbetrieben dienen, sofern dadurch nicht mit negativen Auswirkungen auf die Gesamtstruktur der Gemeinde und der Region zu rechnen ist. Da es sich beim Projekt um die Erweiterung eines lokalen Betriebes handelt und die Gesamtstruktur nicht negativ beeinträchtigt wird, steht das Projekt in keinem Widerspruch zum Landesentwicklungsprogramm.
Gem. §16 Regionales Entwicklungsprogramm Eisenstadt und Umgebung Mattersburg sind Erweiterungen von bestehenden Industrie- und Betriebsgebieten außerhalb von Betriebs- und Industriestandorten nur bis zu einer Gesamtfläche von 1,5 ha zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Erweiterung von bestehenden Industrie- und Betriebsgebieten, sofern diese nachweislich der Erweiterung eines bereits im Gemeindegebiet bestehenden Betriebes dienen (...). Am vorliegenden Betriebsstandort im Norden der Gemeinde Loipersbach im Burgenland bestehen zwei örtliche Betriebe. Auf Grst. Nr. 2299 ein Bestattungsunternehmen, auf den übrigen BB und BI-Flächen ein Baustoffproduzent. Die geplante Erweiterung dient der Weiterentwicklung des Betriebes des örtlichen Baustoffproduzenten und sollte damit im Einklang mit den Zielen des Regionalem Entwicklungsprogrammes stehen. Die Entwicklung eines neuen Betriebes ist aufgrund der Figuration der Erweiterungsfläche nicht denkbar.

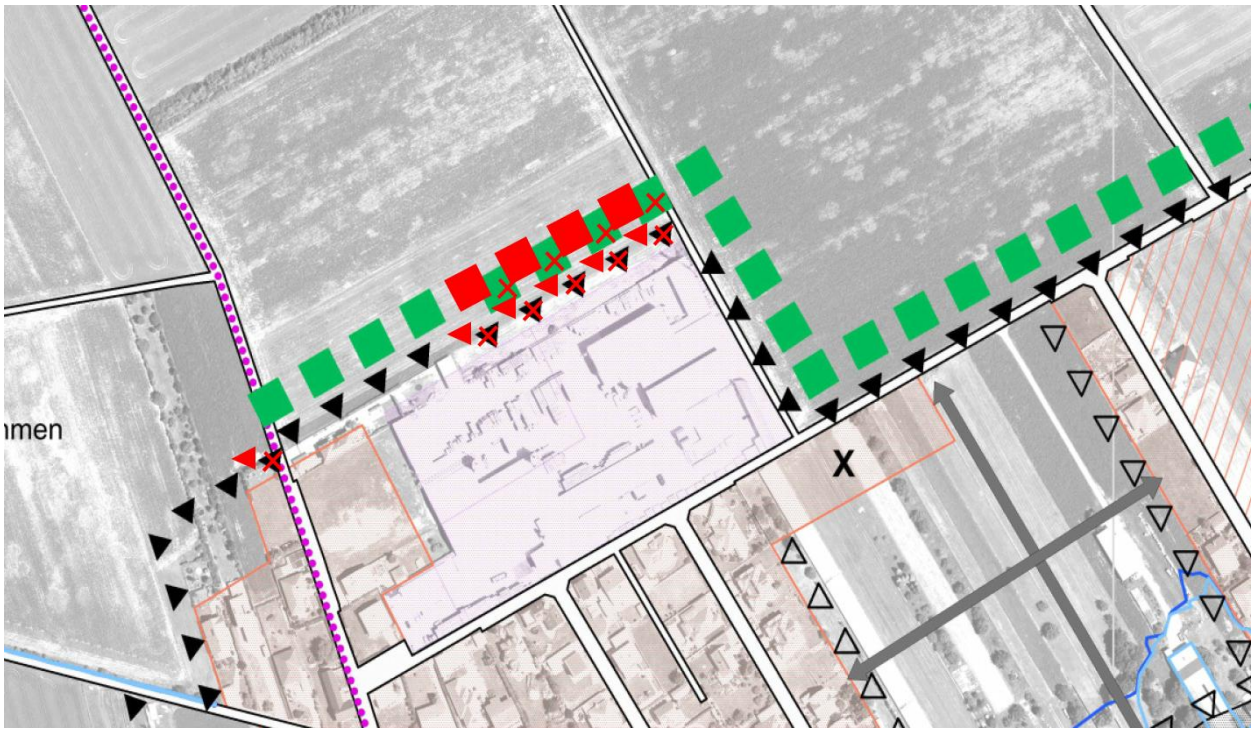
Ausschnitt aus dem rechtskräftigen dig. FWP auf Basis Orthofoto inkl. Darstellung, ohne Maßstab, Quelle: Geodaten Burgenland, Stand: 03.2025



Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK):

Im Gebiet ist eine Änderung des ÖEK vorgesehen. Die Siedlungsgrenze und der Grüngürtel sollen dabei in Anlehnung an die 2. Änderung des ÖEKs gem. Planungsabsicht der Gemeinde geringfügig nach Norden versetzt werden (siehe Plandarstellung unten).

Darstellung zur 3. Änderung des ÖEK, Quelle: A I R, 2025



Orts- & Landschaftsbild:

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nur kleinräumig verändert. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, da es sich um eine Baulanderweiterung im Anschluss an bebaute Flächen eines örtlichen Betriebs handelt. Die geplante Erweiterung fügt sich in die vorhandenen Strukturen ein.
Eine Fernwirkung ist durch die ggst. Umwidmung trotz der Lage in ansteigendem Gelände nicht gegeben. Die in Richtung Norden/Freiland vorhandenen Windschutzanlagen bzw. Waldflächen unterbrechen die Sichtachsen. Von den umliegenden Ortsteilen her sind aufgrund der relativ moderaten Bauhöhen im Betriebsgebiet (BB und BI) keine negativen Auswirkungen gegeben.
Kumulative Auswirkungen der Umwidmung von 1.400 m² sind in Relation zu der bestehenden rd. 3 ha großen BB und BI-Fläche aufgrund der Geringfügigkeit nicht gegeben.

Windschutzanlagen bzw. Wald (grün dargestellt), Quelle: Geodaten Bgld, 2025



BB und BI Blick in Richtung Ortsgebiet, Südost, Quelle: www.google.at/maps, 2025



Natur- und Landschaftsschutzfachliche Gegebenheiten:

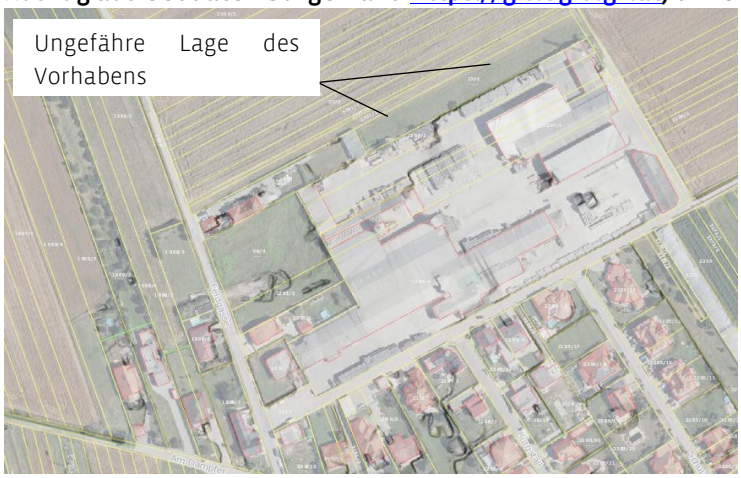
Schutzgebiete und -güter sind von der ggst. Widmung nicht betroffen. Die Entfernung der ggst. Fläche zum Natura 2000-Gebiet Mattersburger Hügelland sowie dem Landschaftsschutzgebiet Rosalia-Kogelberg beträgt rd. 700 m.
Landschaftlich sensible Gebiete sind vom Änderungsvorhaben aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges nicht betroffen.
Negative Auswirkungen auf Sichtachsen zu relevanten Höhenzügen, wie den Marzer Kogel und seine Hangbereiche, sind aufgrund der Entfernung, des Geländeverlaufs und der bestehenden Windschutzanlagen nicht gegeben.

Gravitative Naturgefahren:

Auf Basis der aktuell zur Verfügung stehenden Unterlagen werden für den Bereich der ggst. Umwidmungsfläche folgende Informationen bereitgestellt:

Quelle	Informationsstand
Auskunft der Gemeinde zu Hangrutschungen im ggst. Gebiet	keine Ereignisse bekannt
„Hinweisflächen Anfälligkeit Massenbewegungen (raumwirksame Richtplanung)“ gem. Bgld. WebGIS	Einschätzung gemäß Kartensichtung (1:25.000): Lage außerhalb von Zonen mit erhöhter Massenbewegungsanfälligkeit
„Verdachtsflächeninventar Massenbewegungen“ gem. Bgld. WebGIS	Einschätzung gemäß Kartensichtung (1:10.000): Lage außerhalb von Verdachtsflächen

Auszug aus Geodaten Burgenland https://gis.bgld.gv.at, ohne Maßstab



Wasserfachliche Gegebenheiten:

Gem. Geodaten Burgenland ist die Widmungsfläche von

- Hochwasserüberflutungsflächen (HQ30/HQ100) nicht betroffen
- Sonstige Gefahrenzonen (rote/gelbe Gefahrenzonen) nicht betroffen
- Quellenschutzgebieten nicht betroffen
- Grundwasserschongebieten nicht betroffen
- Hangwasser nicht betroffen

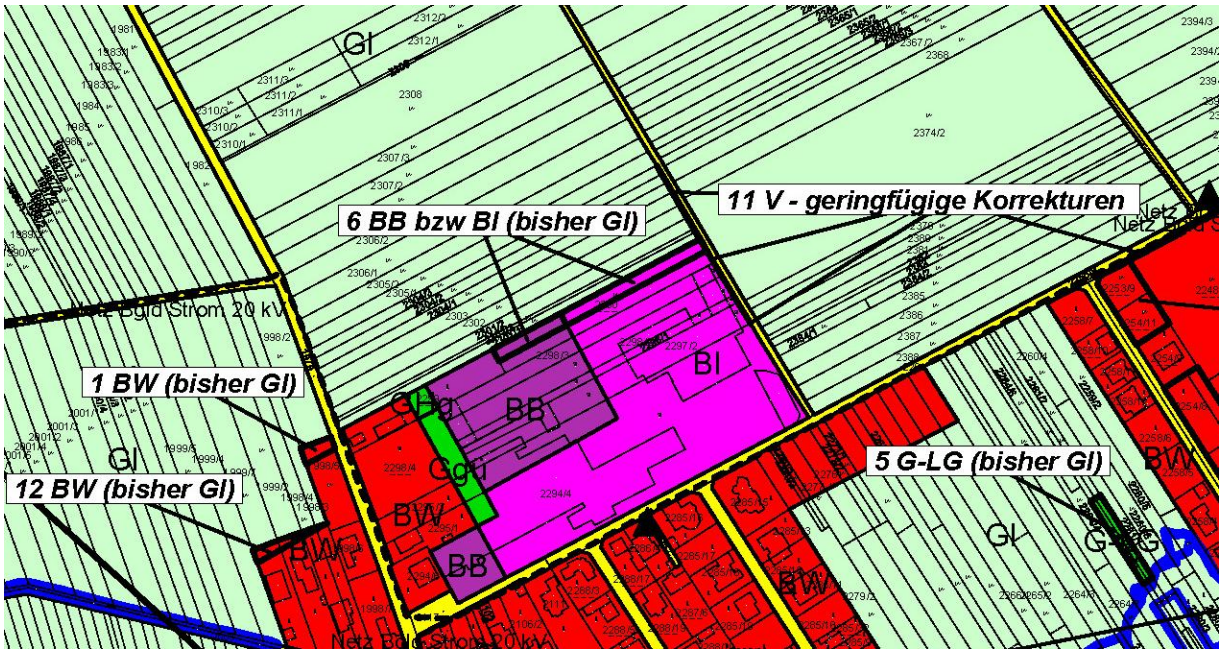
Denkmalschutz, Archäologische Verdachtsflächen und Bodendenkmale:

Sind gem. Geodaten Burgenland, Fachdaten Archäologie nicht betroffen.

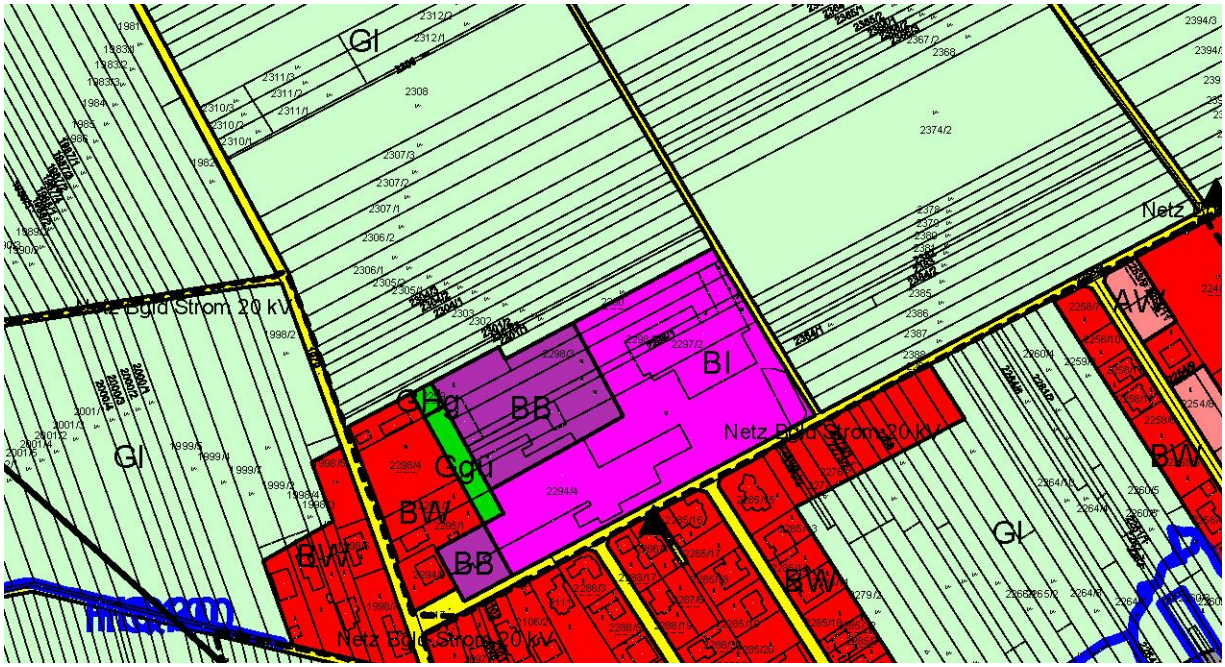
Detailausschnitt aus dem Luftbild mit Darstellung der betreffenden Widmungsfläche, Maßstab 1:500, Quelle: Geodaten Burgenland, AIR, 2025



Flächenwidmungsplan (Maßstab 1:5.000), Stand: i.d.F.d. 11. Änderung (=Zukunftsstand)



Flächenwidmungsplan (Maßstab 1:5.000), Stand: i.d.F.d. 10. Änderung (=Iststand)



2.7. PUNKT 7: EINTRAGUNG UND KORREKTUREN VON KENNTLICHMACHUNGEN

Unter Punkt 7 wird im Rahmen der 11. Änderung dFWP die Eintragung oder Aktualisierung von Kenntlichmachungen gem. § 32 Abs. 1 und Abs. 2 zusammengefasst behandelt.

Folgende Kenntlichmachungen werden eingetragen:

Kenntlichmachung Archäologische Vorbehaltsfläche (ArchV)
gem. Datenübermittlung seitens des Referates örtliche Raumplanung vom 12.03.2025 (Zahl: 2025-001.460-1/4)

Kenntlichmachung von Energie-Infrastruktur (Stromleitungen, Gasleitungen)
gem. Datenübermittlung seitens des Referates örtliche Raumplanung vom 11.04.2025 (Zahl: 2025-001.460-1/8)

Kenntlichmachung von Schutzgebieten und Naturpark
Folgende Schutzgebiete werden im Flächenwidmungsplan gem. den zur Verfügung stehenden Daten eingetragen:

- Natura 2000-Gebiet Mattersburger Hügelland
- Landschaftsschutzgebiet Rosalia-Kogelberg
- Naturpark Rosalia-Kogelberg

Geringfügige Anpassung der Gemeindegrenze
auf Basis der aktuellen DKM im südlichen Teil des Gemeindegebietes, ersichtlich in der Übersichtsdarstellung.

2.8. PUNKT 8: LÖSCHEN VON ABGELAUFENEN BEFRISTUNGEN

Im Rahmen der ggst. Änderung des Flächenwidmungsplans ist das Löschen abgelaufener Befristungen von Grünflächenwidmungen vorgesehen.

Auf folgenden Flächen sind Befristungen eingetragen, diese werden gelöscht:

Grst. Nr.	Widmung	Befristung
4258	Grünfläche-Erholungsgebiet (GE)	30.06.2019
4193/2		30.06.2019
4089		01.01.2020
4089		30.06.2019
3765/3		30.06.2019

Auf Grst. Nr. 651/1 (Bauland-Wohngebiet) ist die Befristung mit 01.01.2024 abgelaufen. Diese wird seitens der Gemeinde nicht gelöscht, da eine rechtskräftige Baubewilligung vom 16.01.2025 (Zahl: 030-03/01/2025) vorliegt. Mit der Bebauung wurde ~~noch nicht~~ begonnen, wenn das Grst. widmungskonform bebaut wurde, wird die Frist im FWP gelöscht.
Das Grundstück ist als Bauland gewidmet. Zwar ist die vorgesehene Frist für die Bebauung abgelaufen, sodass grundsätzlich eine Änderung der Widmung gem. §24 Abs. 3 Bgld. RPG 2019 erforderlich wäre, jedoch liegt bereits eine rechtskräftige Baubewilligung vor.
Das öffentliche Interesse an einer Rückwidmung (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung von Baulandhortung) tritt im konkreten Fall hinter das private Interesse des Grundeigentümers. Mit der Baubewilligung liegt ein gesicherter Rechtsanspruch auf Umsetzung des Bauvorhabens vor, dem Vorrang einzuräumen ist. Eine Rückwidmung würde in dieses erworbene Recht unverhältnismäßig eingreifen.

2.9. PUNKT 9: KENNTLICHMACHUNG VON BAULANDFLÄCHEN IM HQ30

Ersichtlichmachung von unbebauten Baulandfläche innerhalb der 30-jährlichen Hochwasseranschlaglinie

Unbebaute Baulandflächen, die sich innerhalb der 30-jährlichen Hochwasseranschlaglinie befinden, werden gem. § 33 Abs. 5 Bgld. RPG 2019 im dig. Flächenwidmungsplan der Gemeinde ersichtlich gemacht.

2.10. PUNKT 10: EINTRAGUNG VON BAULANDFREIGABEN

Mittels Gemeinderatsbeschluss der Gemeinde Loipersbach im Burgenland (Verordnungen gemäß § 45 Abs. 2 Bgld. RPG 2019) wurden Grundstücke von Aufschließungsgebiet zu Bauland erklärt.
Die Voraussetzungen für die Baulandfreigaben (Versorgung mit verkehrlicher und technischer Infrastruktur) werden erfüllt.

Folgende Grundstücke werden im Flächenwidmungsplan als Bauland eingetragen:

Grst. Nr.	2254/6, 2254/7, 2254/8, 2254/11, 2253/9, 2253/3
Verordnung des Gemeinderates	21.06.2023, Zahl: 920/2023
Verordnungsprüfung, Abt. 2, HR Landesplanung	17.01.2024, Zahl: 2024-004.527-1/2

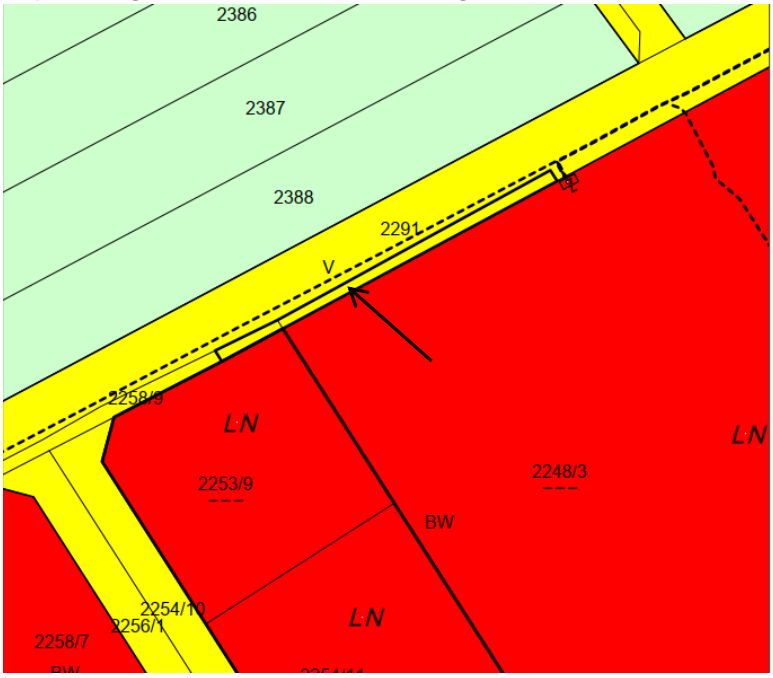
2.11. ÄNDERUNGSPUNKT 11: STRUKTURANPASSUNGEN VON VERKEHRS- UND BAULANDFLÄCHEN

Anpassung der Widmungen Bauland-Wohngebiet (BW), Bauland-Industriegebiet (BI), Landwirtschaftliche genutzte Grünfläche (Gl), und Verkehrsfläche (V), KG Loipersbach

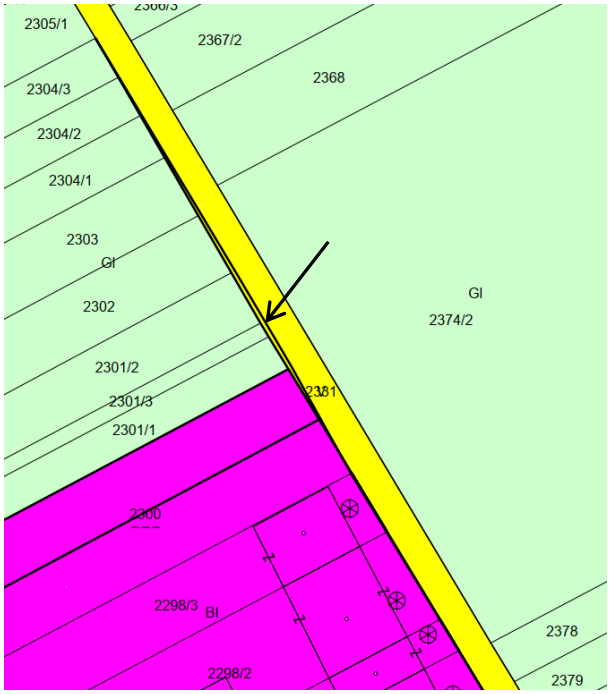
Vorhaben & Hintergrund: Im Flächenwidmungsplan sollen augenscheinliche, kleinflächige Widmungsfehler richtiggestellt werden. Die geringfügigen Änderungen von Verkehrs- und Baulandflächen werden im Bericht zusammengefasst behandelt. Die Strukturanpassungen des Flächenwidmungsplans erfolgen aufgrund von Abtretungen ins öffentliche Gut, auf Basis der aktuellen DKM, neuen Teilungen sowie gem. Planungsabsicht der Gemeinde Loipersbach im Burgenland.

Übersicht über die betroffenen Flächen:

Anpassungen im Bereich Jochenweg (BW->V), ohne Maßstab



Anpassungen östlich des Industriegebiets (BI, Gl->V), ohne Maßstab



2.12. ÄNDERUNGSPUNKT 12: BAULANDERWEITERUNG AM DAMPFER

Umwidmung von Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (Gl) in Bauland-Wohngebiet (BW), KG Loipersbach

Vorhaben & Hintergrund:
Geplant ist seitens der Gemeinde eine Begradigung der Baulandtiefe entlang der Nutzungsgrenze gem. DKM. Ein kleinflächiger Teil eines Hauptgebäudes auf Grst. Nr. 1999/2 befindet sich außerhalb der Baulandwidmung. Das Zustandekommen dieses Umstandes wird derzeit geklärt.
Eine Umwidmung von Gl in BW der Grst. Nr. 1999/7, 1999/2, 1998/4 und 1998/3 im Ausmaß vom 247 m² ist geplant.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen dig. FWP auf Basis Orthofoto inkl. Darstellung, ohne Maßstab, Quelle: Geodaten Burgenland, Stand: 03.2025



Derzeitige Nutzung der Fläche: Garten

Raumplanungsfachlich relevante Faktoren:

Das Widmungsvorhaben liegt im Anschluss an bebaute Grundstücke des Siedlungsgebiets und fügt sich in die angrenzenden Strukturen ein. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten. Es handelt sich lediglich um eine Begradigung der Baulandgrenze im 90 Grad Winkel, die Baulandtiefe am Dampfer ist dennoch unterschiedlich, aufgrund der Zufahrtssituation. Es ist die Planungsabsicht der Gemeinde, zunächst nur bis zur Nutzungsgrenze in der DKM die Baulandtiefe zu erweitern. Langfristig kann bei entsprechendem Bedarf und Verfügbarkeit Bauen in 2. Reihe bzw. eine Ausdehnung in Richtung Norden gem. ÖEK erfolgen.

Maßnahmen zur Mobilisierung:

Sind aufgrund der flächenmäßig geringfügigen Baulandabrundung und der geplanten Nutzung im Zusammenhang mit dem angrenzenden Baugrundstück nicht vorgesehen.

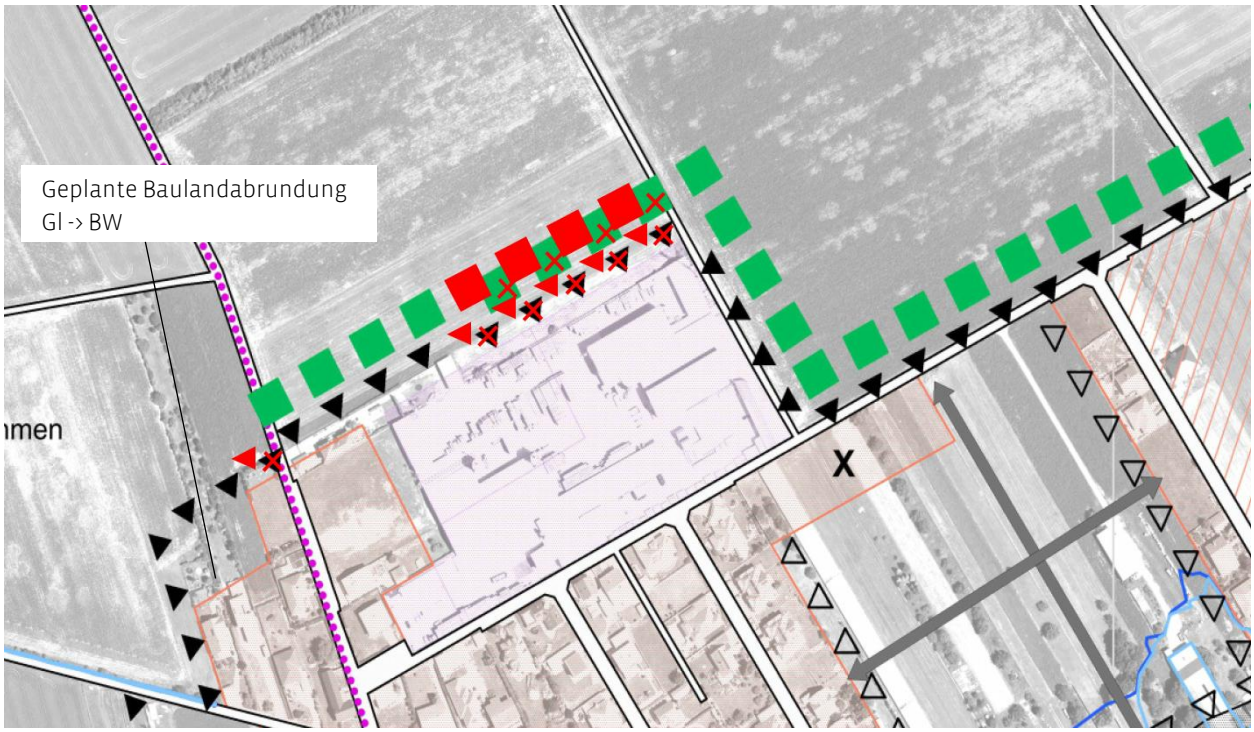
Übergeordnete Pläne & Programme:

Aufgrund der geringen betroffenen Fläche und der Lage im Siedlungsgefüge ist kein Widerspruch gegeben.

Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK):

Das Vorhaben entspricht den Vorgaben im ÖEK der Gemeinde Loipersbach im Burgenland

Darstellung zur 3. Änderung des ÖEK, Quelle: A I R, 2025



Orts- & Landschaftsbild:

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nur geringfügig verändert. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, da es sich um eine geringfügige Baulanderweiterung im Anschluss an das Siedlungsgebiet handelt. Die geplante Baulandwidmung fügt sich in die vorhandenen Strukturen ein. Eine Fernwirkung ist nicht gegeben.

Natur- und Landschaftsschutzfachliche Gegebenheiten:

Schutzgebiete und -güter sind von der ggst. Widmung nicht betroffen. Die Entfernung der ggst. Fläche zum Natura 2000-Gebiet Mattersburger Hügelland sowie dem Landschaftsschutzgebiet Rosalia-Kogelberg beträgt rd. 600 m.
Landschaftlich sensible Gebiete sind vom Änderungsvorhaben aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges nicht betroffen.

Gravitative Naturgefahren:

Auf Basis der aktuell zur Verfügung stehenden Unterlagen werden für den Bereich der ggst. Umwidmungsfläche folgende Informationen bereitgestellt:

Quelle	Informationsstand
Auskunft der Gemeinde zu Hangrutschungen im ggst. Gebiet	keine Ereignisse bekannt
„Hinweisflächen Anfälligkeit Massenbewegungen (raumwirksame Richtplanung)“ gem. Bgld. WebGIS	Einschätzung gemäß Kartensichtung (1:25.000): Lage außerhalb von Zonen mit erhöhter Massenbewegungsanfälligkeit
„Verdachtsflächeninventar Massenbewegungen“ gem. Bgld. WebGIS	Einschätzung gemäß Kartensichtung (1:10.000): Lage außerhalb von Verdachtsflächen

Wasserfachliche Gegebenheiten:

Gem. Geodaten Burgenland ist die Widmungsfläche von
- Hangwasser nicht betroffen (
- Hochwasserüberflutungsflächen (HQ30/HQ100) nicht betroffen
- Sonstige Gefahrenzonen (rote/gelbe Gefahrenzonen) nicht betroffen
- Quellenschutzgebieten nicht betroffen
- Grundwasserschongebieten nicht betroffen

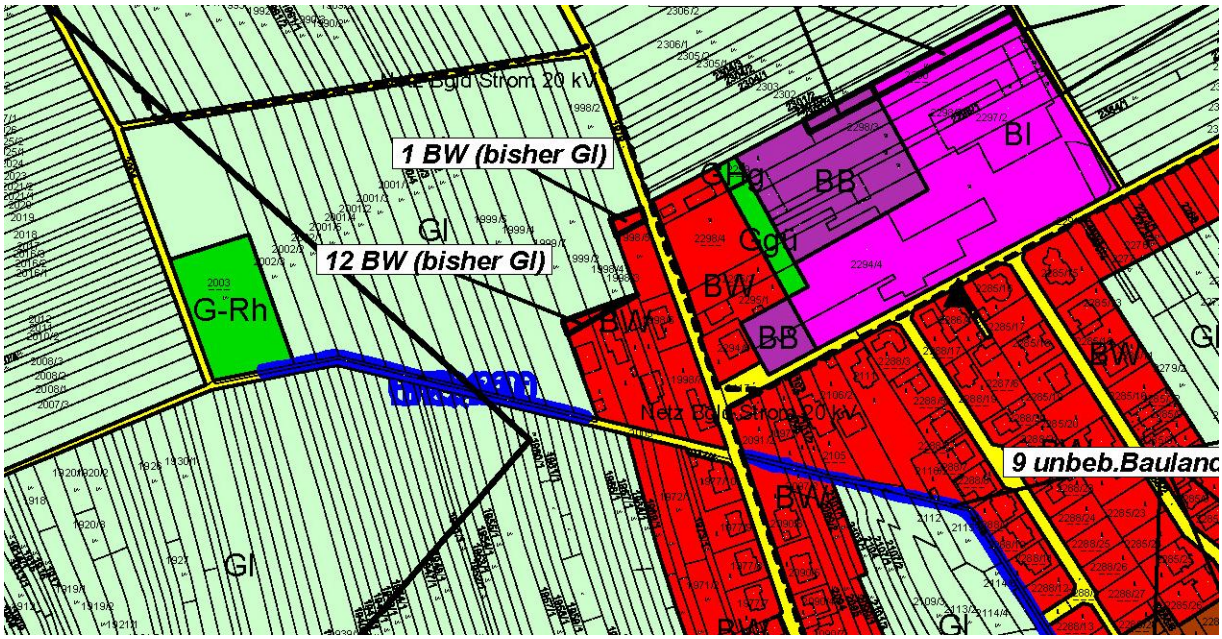
Denkmalschutz, Archäologische Verdachtsflächen und Bodendenkmale:

Sind gem. Geodaten Burgenland, Fachdaten Archäologie, nicht betroffen.

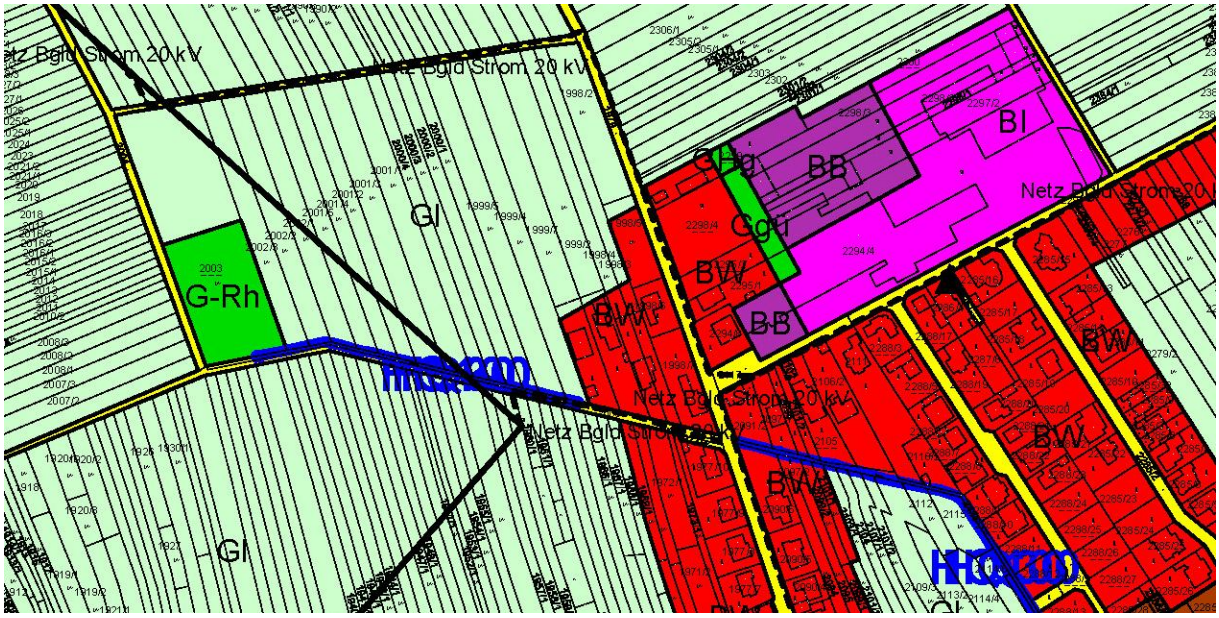
Detailausschnitt aus dem Luftbild mit Darstellung der betreffenden Widmungsfläche, Maßstab 1:1000, Quelle: Geodaten Burgenland, AIR, 2025



Flächenwidmungsplan (Maßstab 1:5.000), Stand: i.d.F.d. 11. Änderung (=Zukunftsstand)



Flächenwidmungsplan (Maßstab 1:5.000), Stand: i.d.F.d. 10. Änderung (=Iststand)



3. ERGEBNIS DER UMWELTERHEBLICHKEITSPRÜFUNG, AUSSAGEN ZU § 22 E BGLD. NG I.D.G.F.

Das Büro A I R hat die Umwelterheblichkeit der geplanten Widmungsvorhaben im Rahmen des SUP-Screening vom 14.04.2025 geprüft. **Eine strategische Umweltprüfung (SUP) ist nicht erforderlich**, da

- die geplante Änderung keinen Rahmen für eine künftige UVP der in den Anhängen I+II gem. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 angeführten Projekte setzt,
- die geplante Änderung zu keinen erheblichen Auswirkungen auf ein Europaschutzgebiet führt,
- die geplante Änderung keine anderen Pläne und Programme – einschließlich solcher in einer anderen Planungs- oder Programmhierarchie – beeinflusst,
- durch die Änderung keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß Anhang II der SUP-Richtlinie zu erwarten sind und
- sich sowohl einzeln als auch hinsichtlich möglicher kumulativer Effekte betrachtet keine voraussichtlich erheblich negativen Umweltauswirkungen erwarten lassen.

Dies wurde in einer Rückmeldung zum SUP-Screening vom Amt der Bgld. Landesregierung vom 23.04.2025 bestätigt.

Tabellenübersicht über die Auswirkungen gem. Anhang II, Pkt. 2, der SUP RL 2001/42/EG*

PLANUNGSABSICHTEN* der Gemeinde Loipersbach im Burgenland 11. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplanes nach § 43 Bgld. RPG 2019 * Erläuterungen zum ggst. Änderungsvorhaben siehe oben		**MERKMALE DER AUSWIRKUNGEN und der voraussichtlichen BETROFFENEN GEBIETE, insbesondere in Bezug auf**								
							Bedeutung und Sensibilität des betroffenen Gebietes bezüglich			
Nr.	Art der Festlegung	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Irreversibilität	Kumulativen Charakter	grenzüberschreitenden Charakter	Risken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt	Umgang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	besonderer natürlicher Merkmale oder des kulturellen Erbes	Überschreitung der Umweltqualitätsnormen	intensiver Bodennutzung	national, gemeinschaftlich oder international geschützte Gebiete oder Landschaften
1	Widmung BW	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Widmung BW	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Widmung G-LG	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	Widmung BB, BI	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Strukturanpassung von Verkehrs- und Baulandflächen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	Widmung BW	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Zeichenschlüssel: 0 = keine oder unerhebliche Auswirkungen
\+ = erhebliche positive Auswirkungen
\- = erhebliche negative Auswirkungen

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind bei keinem Änderungspunkt zu erwarten.

Die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen beschränkt sich auf die von der Umwidmung betroffenen Flächen. Die Widmungsvorhaben weisen somit keine Auswirkungen kumulativen oder grenzüberschreitenden Charakters auf.

Die in Anspruch genommenen Ressourcen (vor allem Boden) werden in Übereinstimmung mit den Zielen und Intentionen der Gemeinde genutzt. Andere Pläne oder Programme auf regionaler oder überregionaler Ebene werden von den geplanten Vorhaben nicht negativ beeinflusst.

Ressourcen wie Wasser, Klima und Luft werden nicht gefährdet. Durch die Umwidmung sind keine zusätzlichen Belastungen/Emissionen durch Lärm und Schadstoffe zu erwarten. Eine Überschreitung der Umweltqualitätsnormen oder der Grenzwerte sowie eine intensive Bodennutzung liegen nicht vor.

Für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt bestehen aufgrund der vorgesehenen Nutzungen keine Risiken. Ein erhöhtes Gefährdungspotenzial ist nicht gegeben.

Schutzgebiete (Natura 2000, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Naturparks) bzw. landschaftlich oder naturräumlich sensible Gebiete sind von den Änderungsvorhaben nicht direkt betroffen. In den betroffenen Gebieten sind weiters keine besonderen natürlichen Merkmale (z.B. naturschutzfachlich wertvolle Arten oder Lebensraumtypen) vorhanden.

Es wurde festgestellt, dass gemäß der Prüfung der Änderungsvorhaben nach der Richtlinie 2001/42 EG keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen und daher die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist.
In Bezug auf § 22e des Bgld. NG i.d.g.F. ist keine Relevanz zu erwarten.

4. VERORDNUNGSTEXT

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Gemeinde Loipersbach im Burgenland vom ....., Zahl: ....., mit der der Digitale Flächenwidmungsplan geändert wird (11. Änderung)

Aufgrund des § 43 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 (Bgld. RPG 2019), in der geltenden Fassung, wird verordnet:

§ 1

Der Digitale Flächenwidmungsplan der Gemeinde Loipersbach im Burgenland (Verordnung des Gemeinderates vom 29.11.2005, in der Fassung der 10. Änderung) wird gemäß den inhaltlichen Festlegungen des beiliegenden digitalen Datensatzes (Projektnummer: 24142; Planverfasser A I R Planung GmbH) geändert.

§ 2

Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag ihrer Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat:

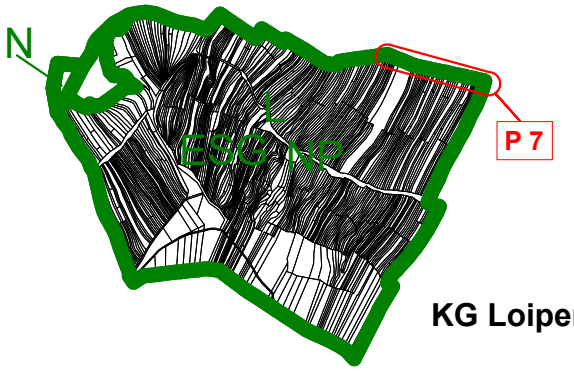
(Bürgermeister)

Diese Verordnung wurde mit Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom ....., Zahl: ....., genehmigt.
Die Genehmigung ist im Landesamtsblatt für das Burgenland vom ....., ... Stück, Nr. ...., verlautbart.

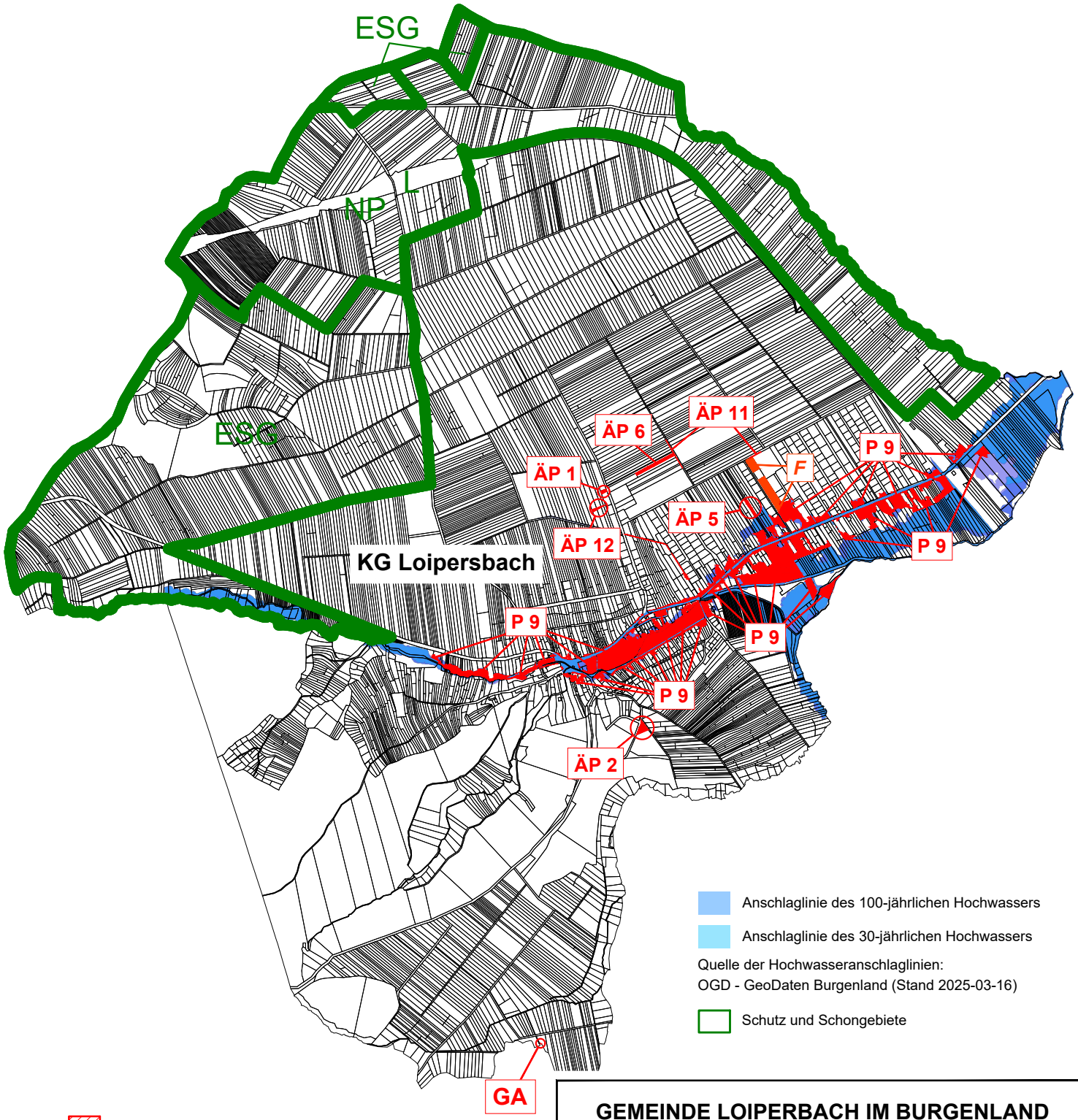
angeschlagen am: .....
abgenommen am: .....

5. ANHANG

- Übersichtsdarstellung, Maßstab 1 : 20.000, inkl. HQ-Bereiche
- Darstellung der Widmungsänderungen (Auszug aus dem digitalen Datensatz), Maßstab 1 : 5.000
- Sorgfaltserklärung des Planungsbüros gem. § 42 Abs. 3 Z 2 RPG i.d.g.F.



KG Loipersbach-Kogel



Anschlaglinie des 100-jährlichen Hochwassers

Anschlaglinie des 30-jährlichen Hochwassers

Quelle der Hochwasseranschlaglinien:
OGD - GeoDaten Burgenland (Stand 2025-03-16)

Schutz und Schongebiete

Archäologische Vorbehaltsflächen (Punkt 7)

ÄP Änderungspunkt

P Punkt

F Baulandfreigabe

GA Gemeindegrenzanpassung (Punkt 7)

GEMEINDE LOIPERBACH IM BURGENLAND

11. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplans

Übersichtsdarstellung auf der DKM-Grundlage

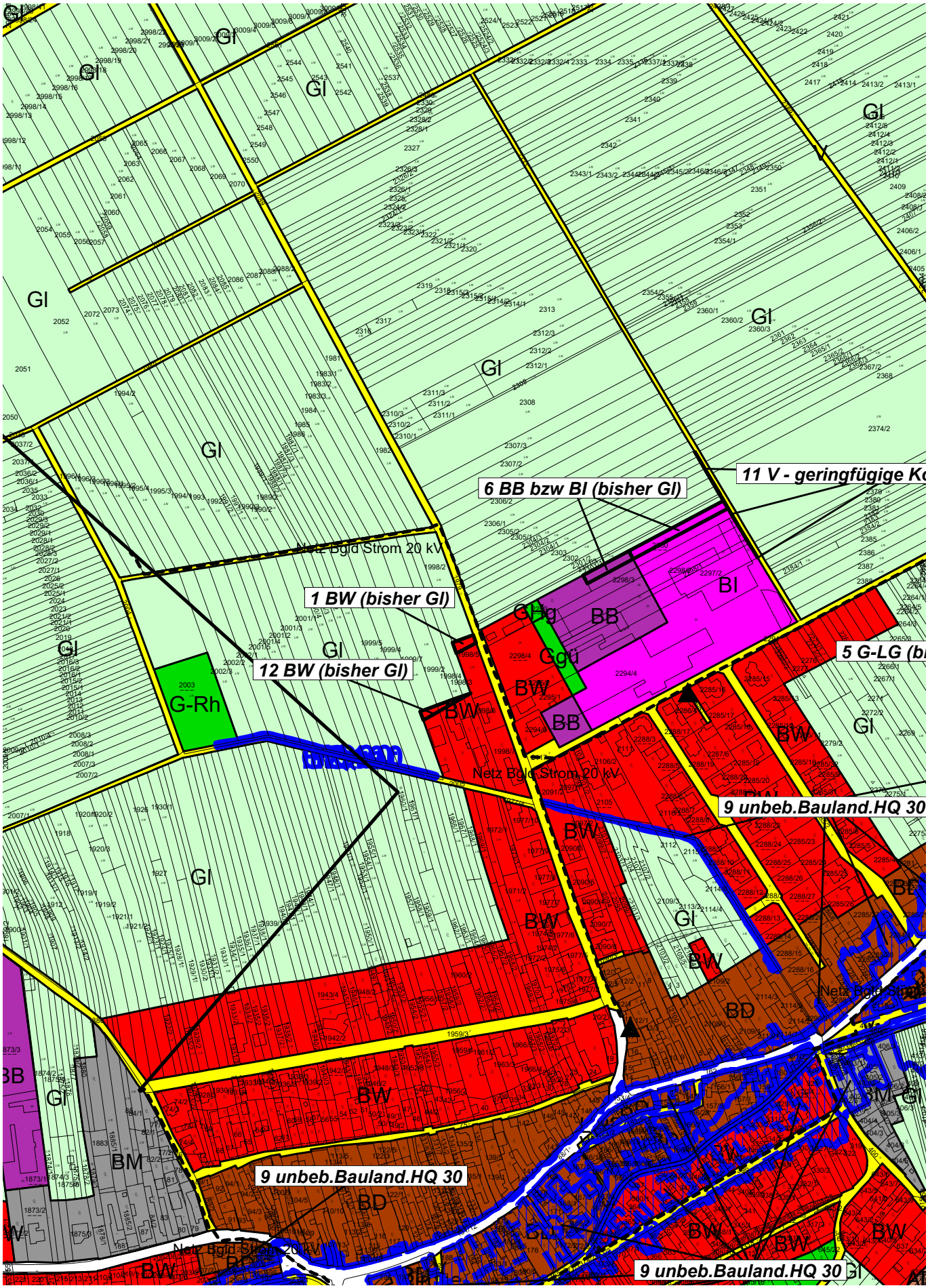
M 1:20.000

11. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplans der Gemeinde Loipersbach im Burgenland
Projektnummer: 24142 - KG Loipersbach **BESCHLUSS**

Maßstab 1 : 5000

- Änderungspunkt 1 -

x = 760279,50 / y = 285248,61 x = 761179,50 / y = 285248,61



x = 760279,50 / y = 283998,61 x = 761179,50 / y = 283998,61

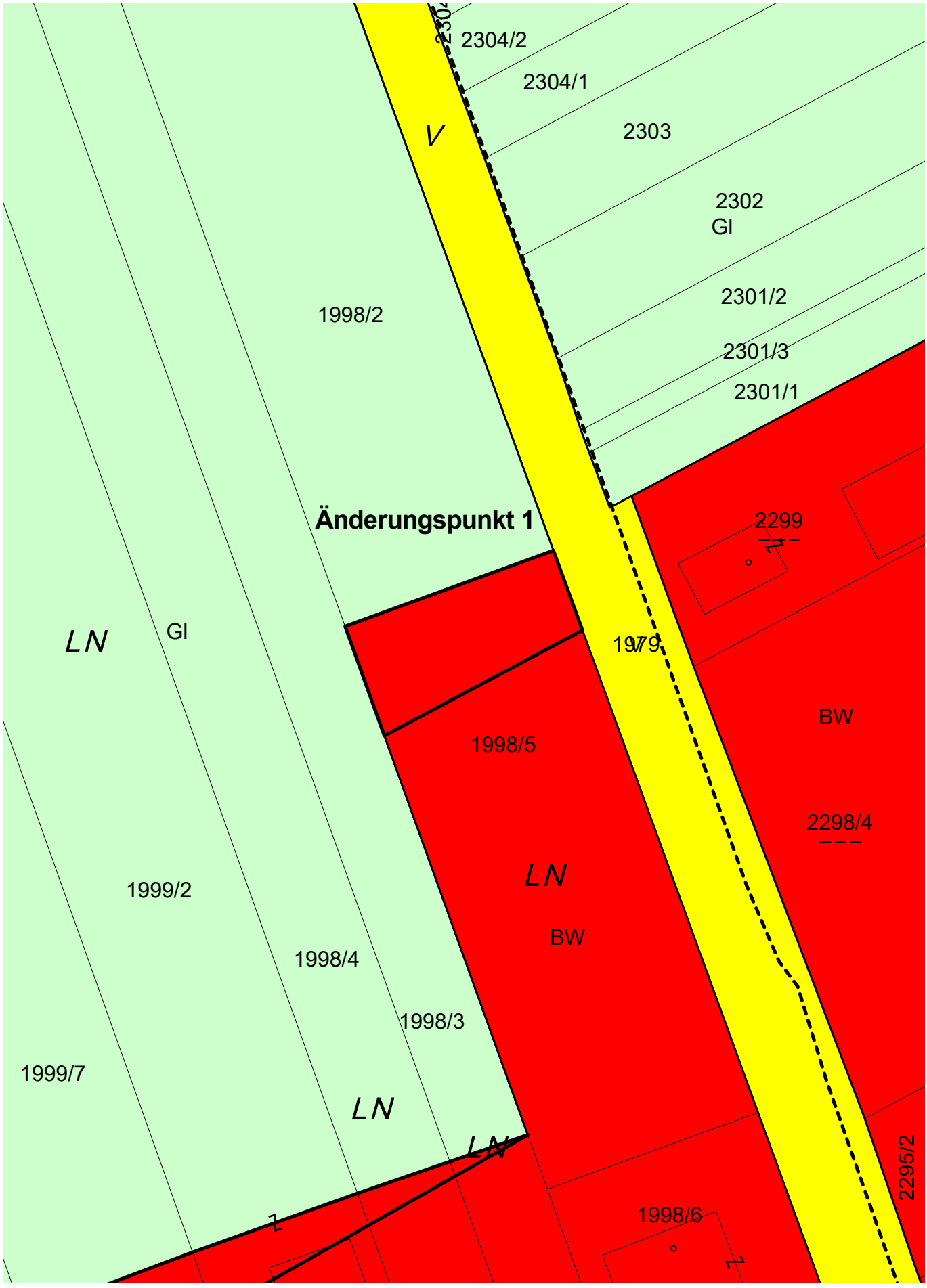
M 1 : 5000 (1 cm = 50 m)

0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 Meter

11. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplans der Gemeinde Loipersbach im Burgenland
Projektnummer: 24142 - KG Loipersbach -Detail **BESCHLUSS**

Maßstab 1 : 500

x = 760684,50 / y = 284686,11 x = 760774,50 / y = 284686,11



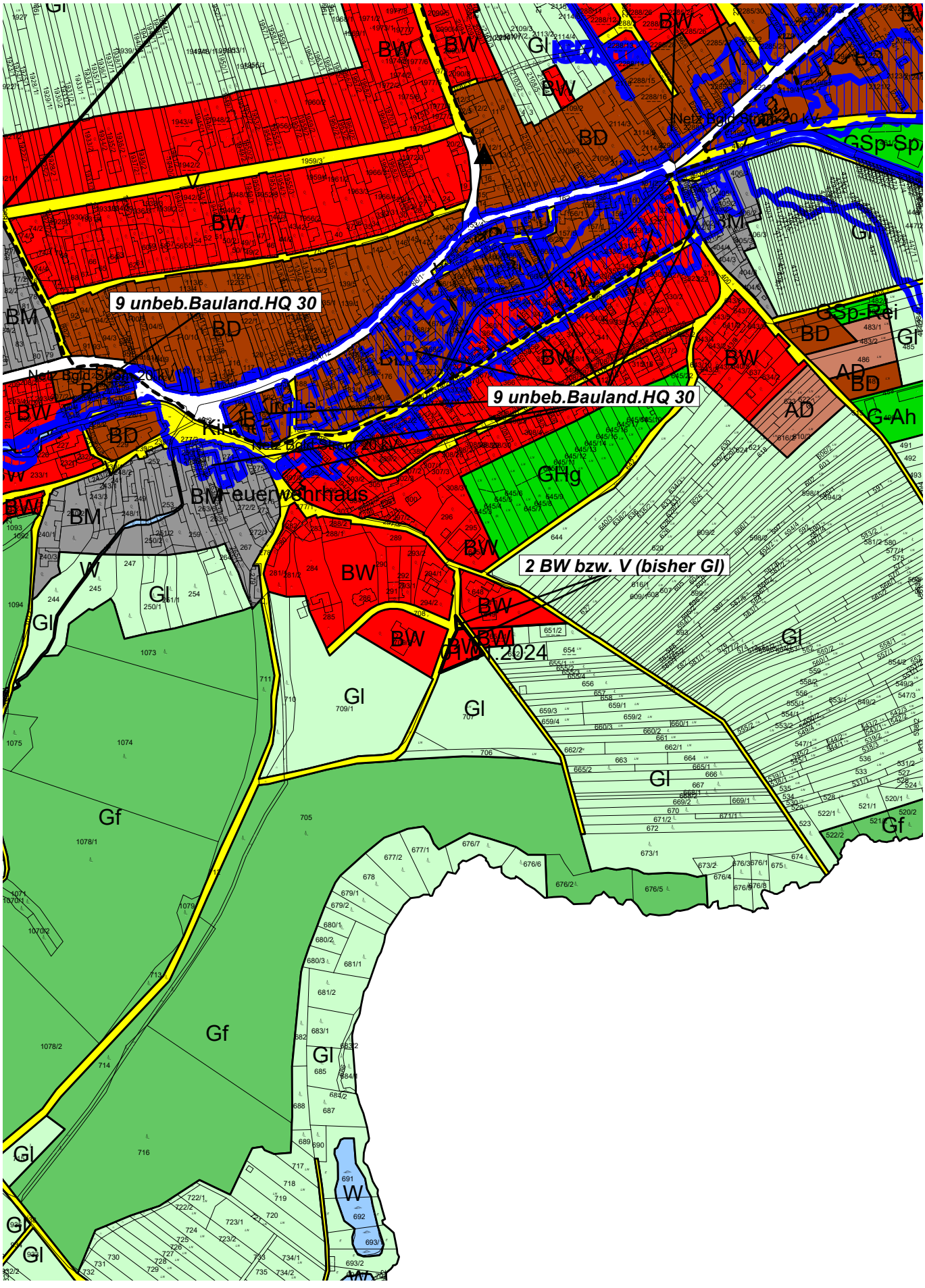
x = 760684,50 / y = 284561,11 x = 760774,50 / y = 284561,11

11. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplans der Gemeinde Loipersbach im Burgenland
Projektnummer: 24142 - KG Loipersbach **BESCHLUSS**

Maßstab 1 : 5000

- Änderungspunkt 2 -

x = 760279,50 / y = 285248,61 x = 761179,50 / y = 285248,61



x = 760279,50 / y = 283998,61 x = 761179,50 / y = 283998,61

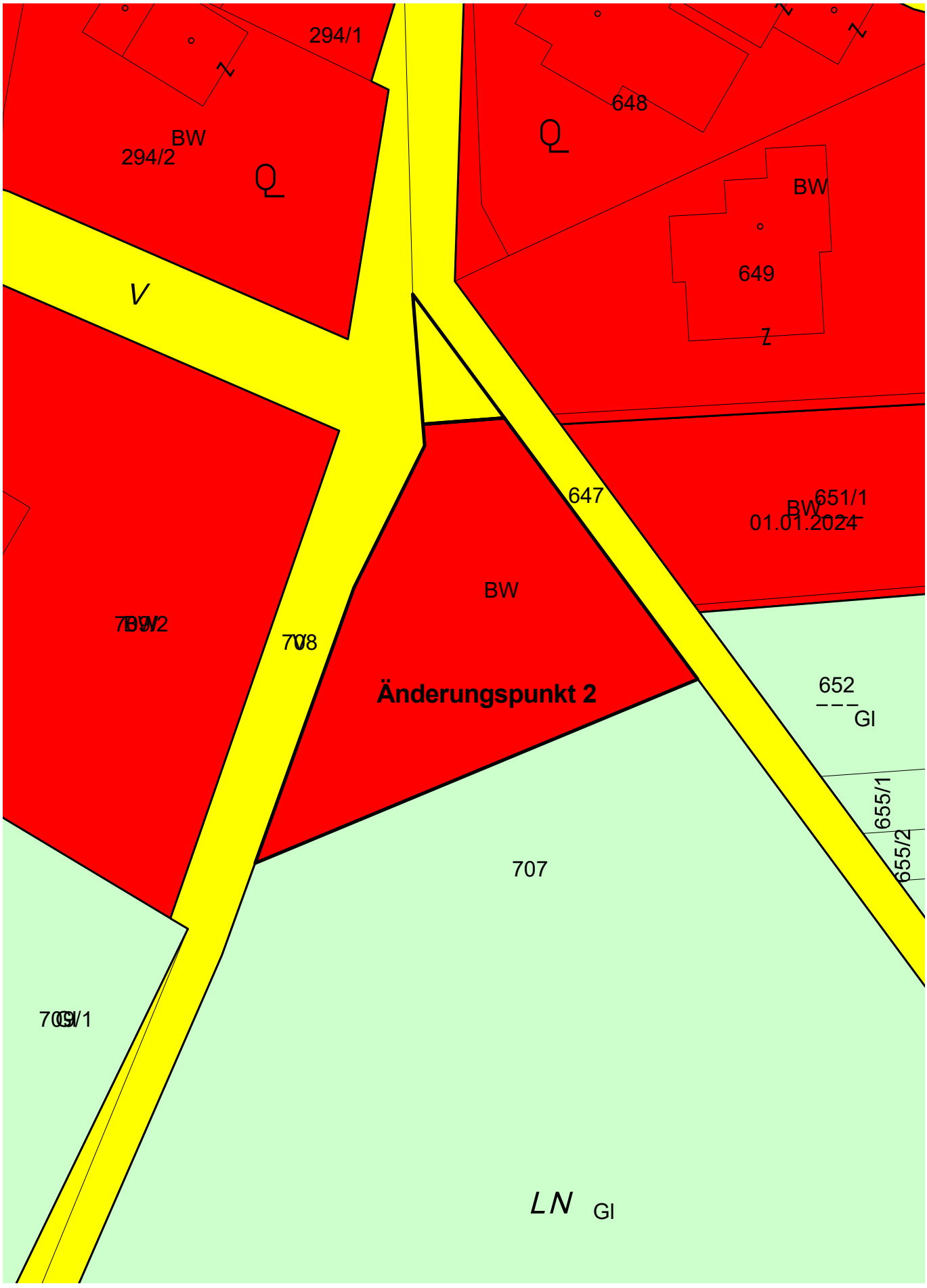
M 1 : 5000 (1 cm = 50 m)

0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 Meter

11. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplans der Gemeinde Loipersbach im Burgenland
Projektnummer: 24142 - KG Loipersbach -Detail **BESCHLUSS**

Maßstab 1 : 500

x = 760684,50 / y = 284686,11 x = 760774,50 / y = 284686,11



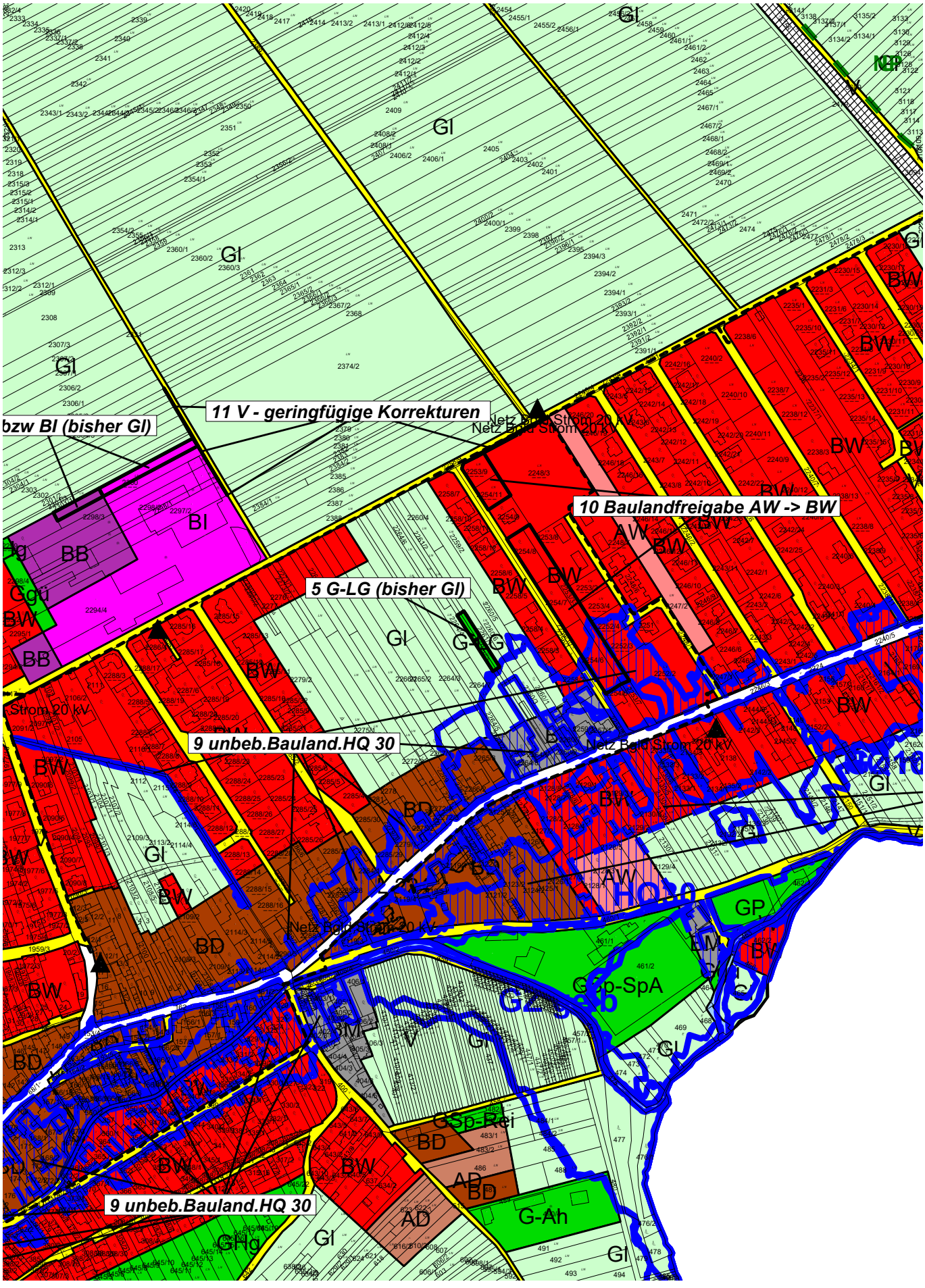
x = 760684,50 / y = 284561,11 x = 760774,50 / y = 284561,11

11. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplans der Gemeinde Loipersbach im Burgenland
Projektnummer: 24142 - KG Loipersbach **BESCHLUSS**

Maßstab 1 : 5000

- Änderungspunkt 5 -

x = 760279,50 / y = 285248,61 x = 761179,50 / y = 285248,61



x = 760279,50 / y = 283998,61 x = 761179,50 / y = 283998,61

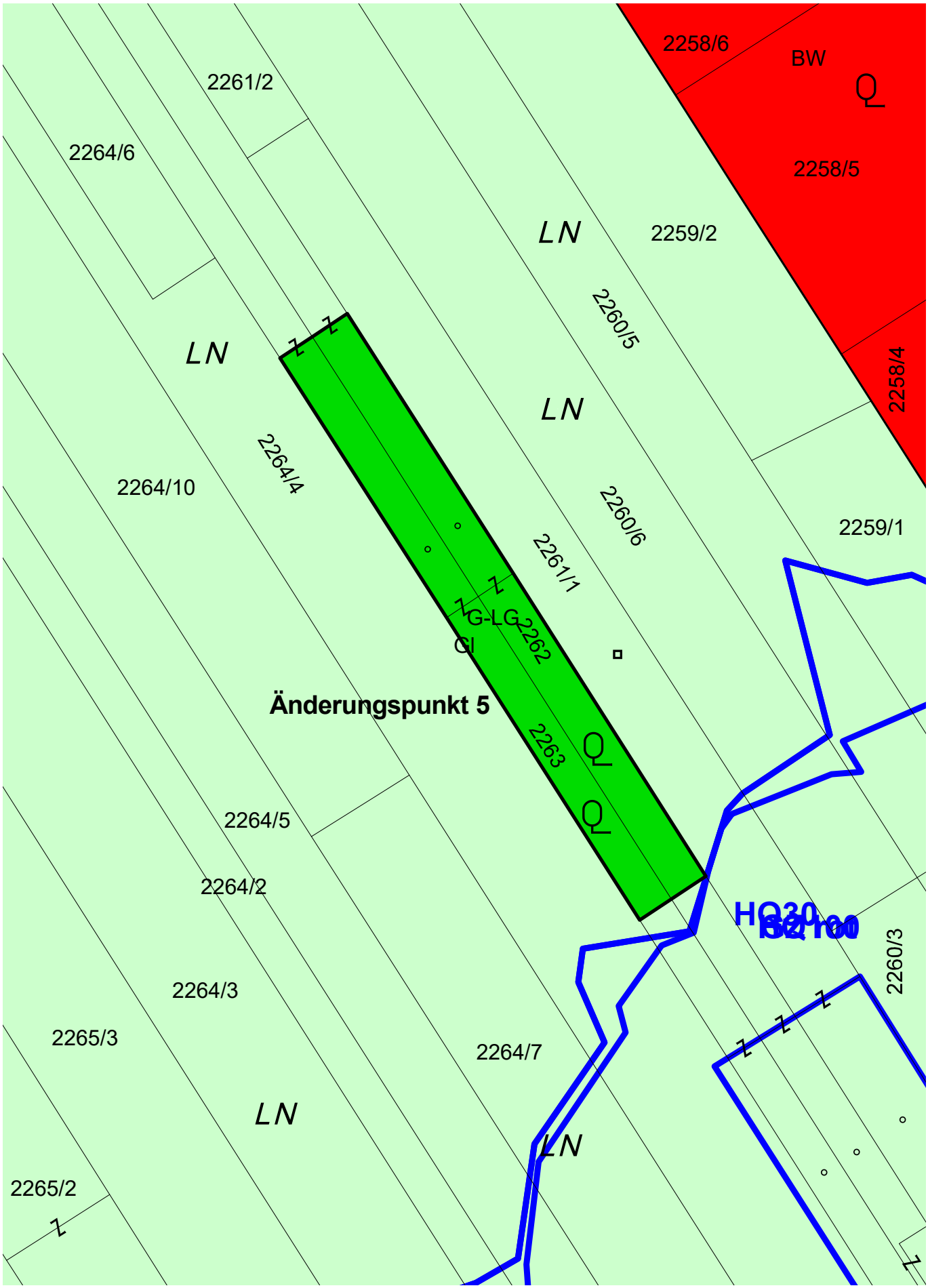
M 1 : 5000 (1 cm = 50 m)

0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 Meter

11. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplans der Gemeinde Loipersbach im Burgenland
Projektnummer: 24142 - KG Loipersbach -Detail **BESCHLUSS**

Maßstab 1 : 500

x = 760684,50 / y = 284686,11 x = 760774,50 / y = 284686,11



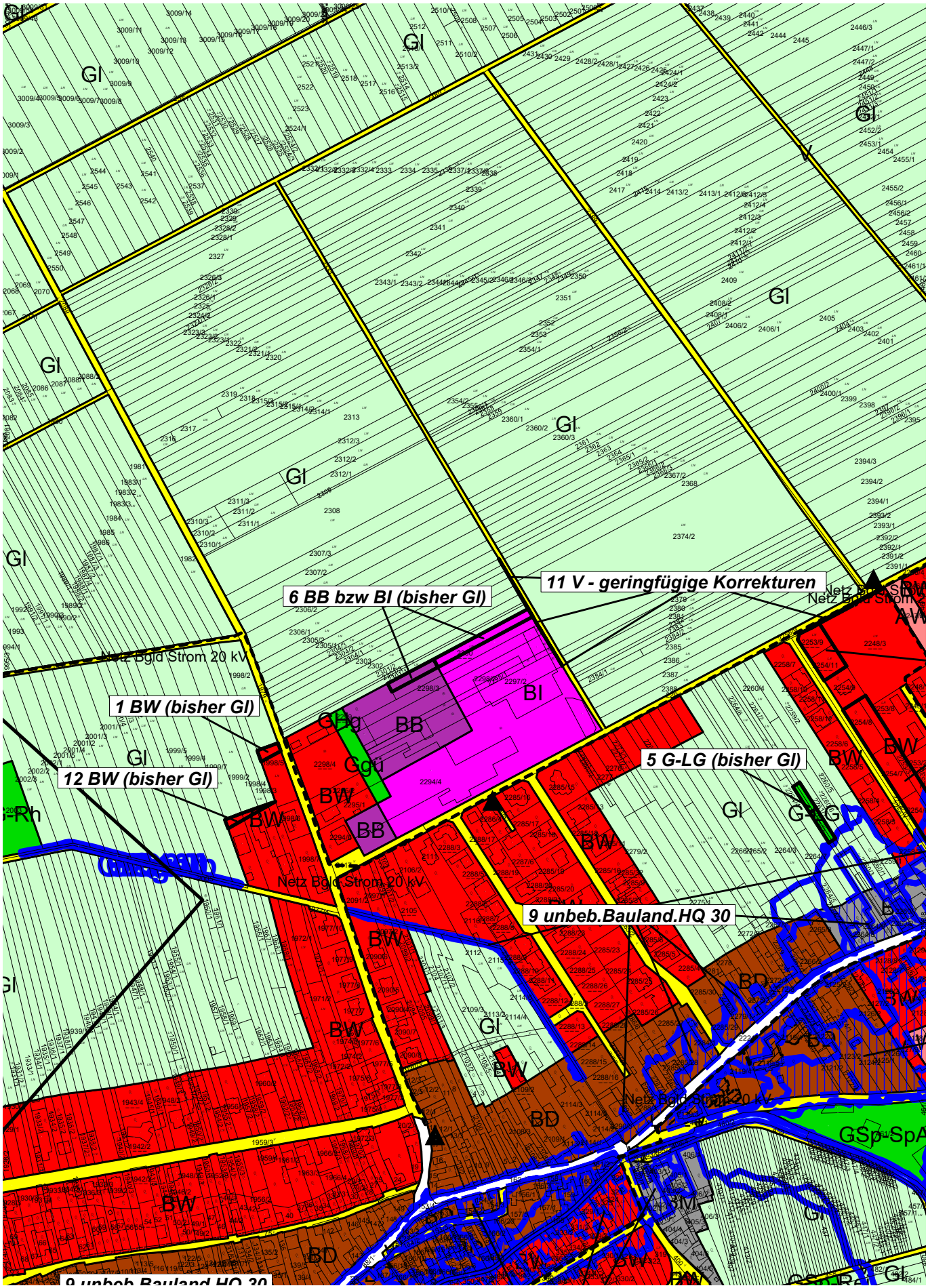
x = 760684,50 / y = 284561,11 x = 760774,50 / y = 284561,11

11. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplans der Gemeinde Loipersbach im Burgenland
Projektnummer: 24142 - KG Loipersbach **BESCHLUSS**

Maßstab 1 : 5000

- Änderungspunkt 6 -

x = 760279,50 / y = 285248,61 x = 761179,50 / y = 285248,61



x = 760279,50 / y = 283998,61 x = 761179,50 / y = 283998,61

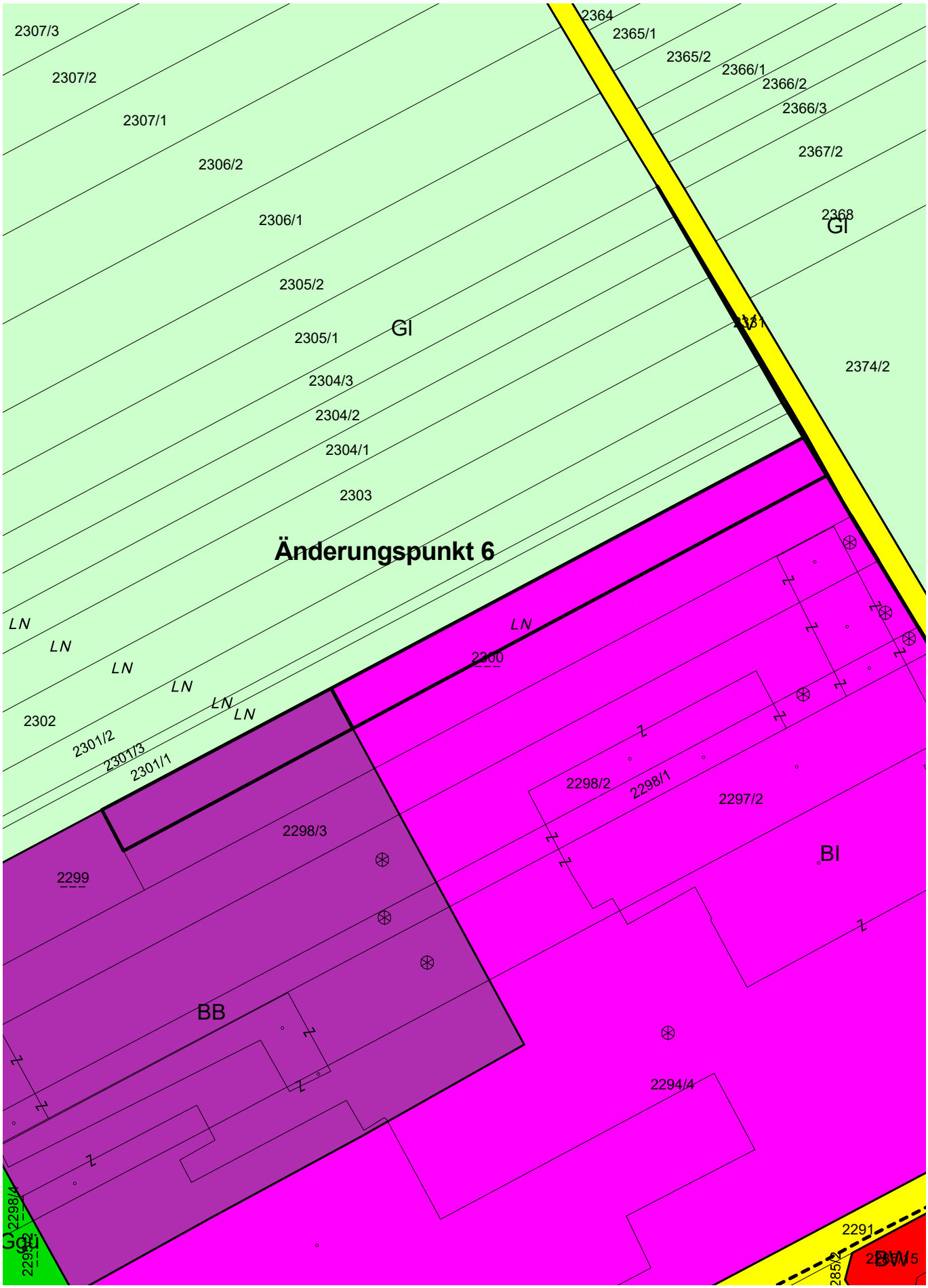
M 1 : 5000 (1 cm = 50 m)

0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 Meter

11. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplans der Gemeinde Loipersbach im Burgenland
Projektnummer: 24142 - KG Loipersbach -Detail **BESCHLUSS**

Maßstab 1 : 1000

x = 760826,03 / y = 284848,10 x = 761006,03 / y = 284848,10



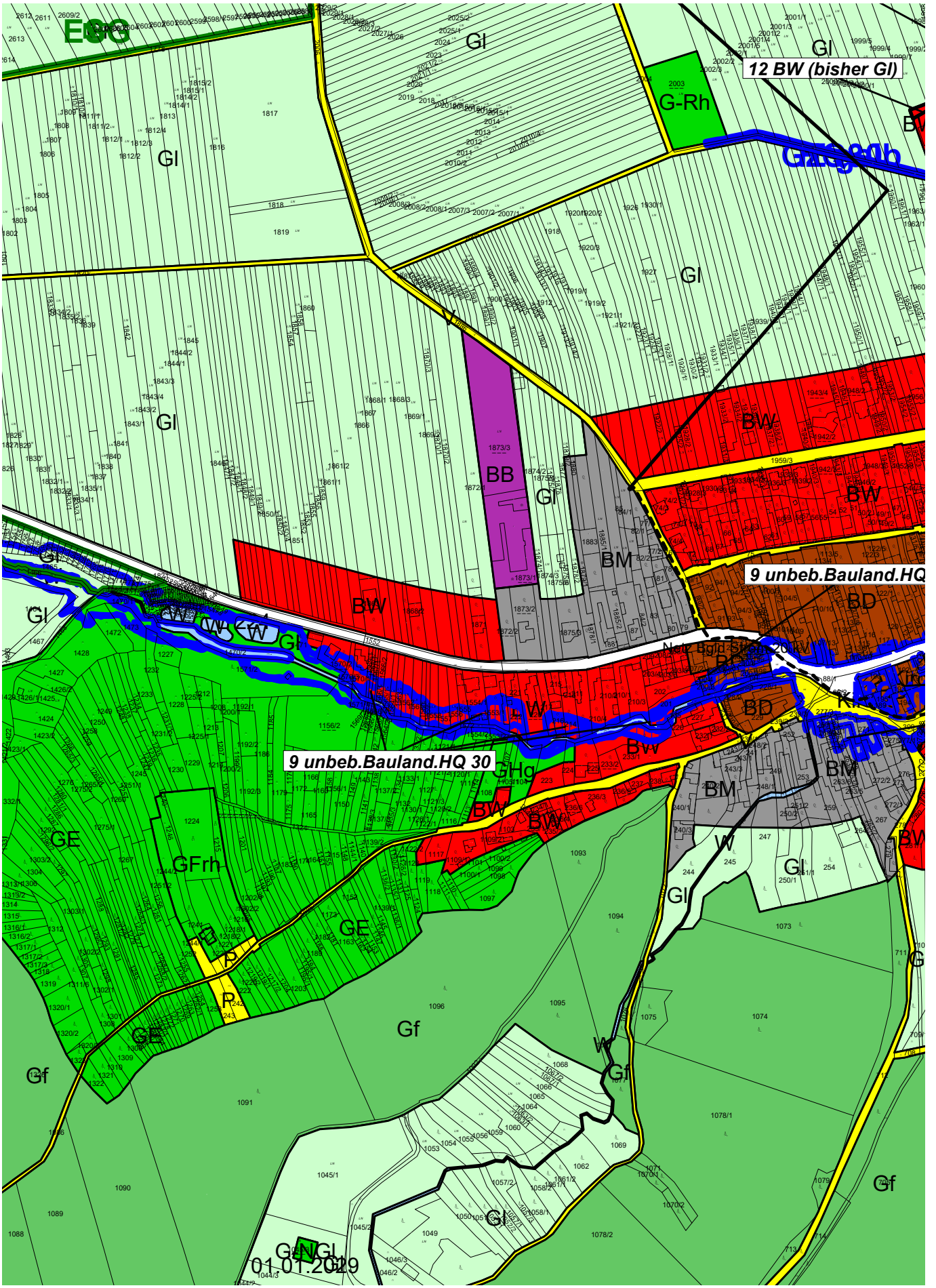
x = 760826,03 / y = 284598,10 x = 761006,03 / y = 284598,10

11. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplans der Gemeinde Loipersbach im Burgenland
Projektnummer: 24142 - KG Loipersbach **BESCHLUSS**

Maßstab 1 : 5000

- Änderungspunkt 9 -

x = 760279,50 / y = 285248,61 x = 761179,50 / y = 285248,61



x = 760279,50 / y = 283998,61 x = 761179,50 / y = 283998,61

M 1 : 5000 (1 cm = 50 m)

0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 Meter

11. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplans der Gemeinde Loipersbach im Burgenland
Projektnummer: 24142 - KG Loipersbach

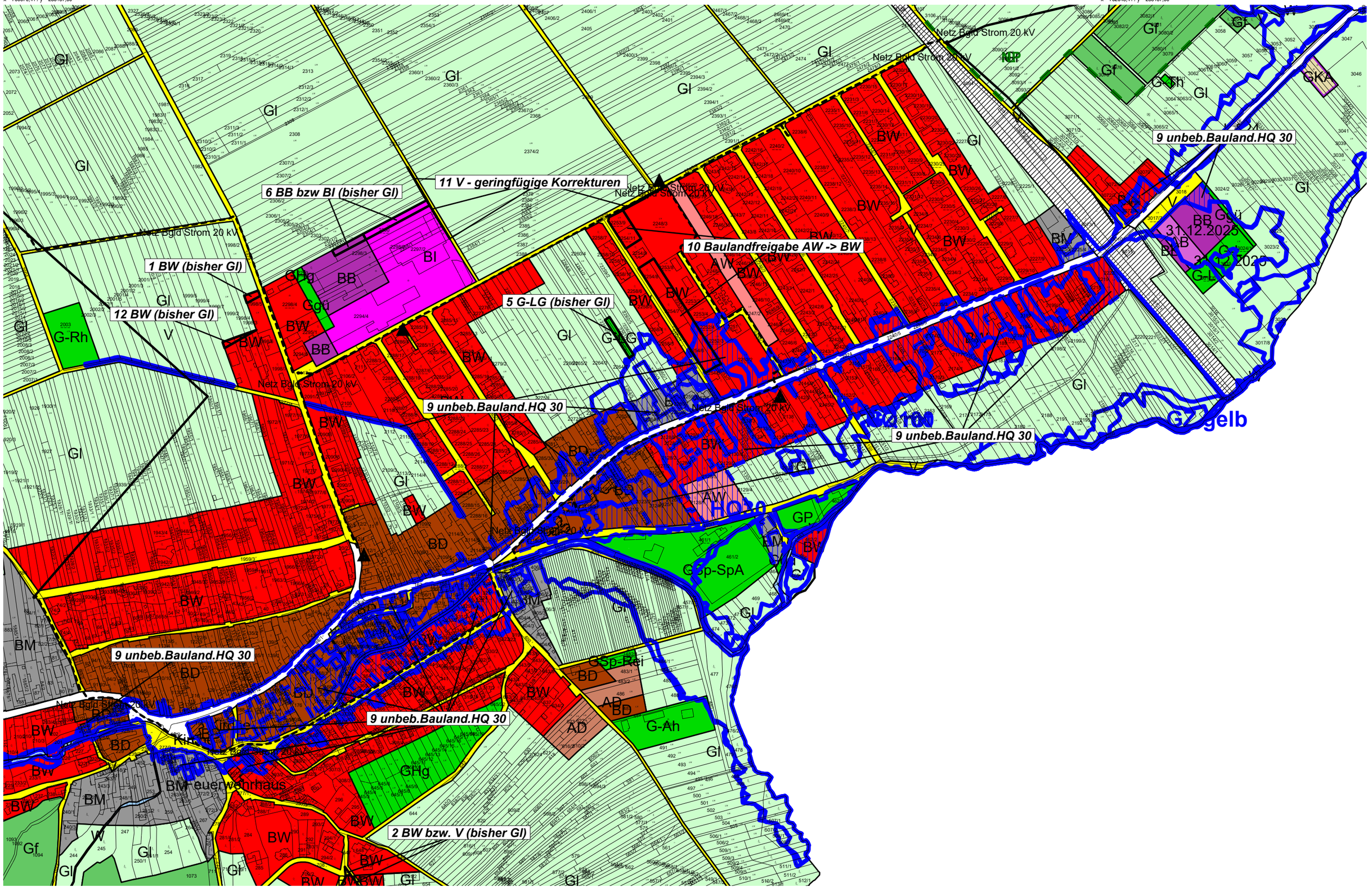
BESCHLUSS

Maßstab 1 : 5000

- Änderungspunkt 9 -

x = 760670,41 / y = 285157,50

x = 762645,41 / y = 285157,50



x = 760670,41 / y = 283882,50

M 1 : 5000 (1 cm = 50 m)

0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 Meter

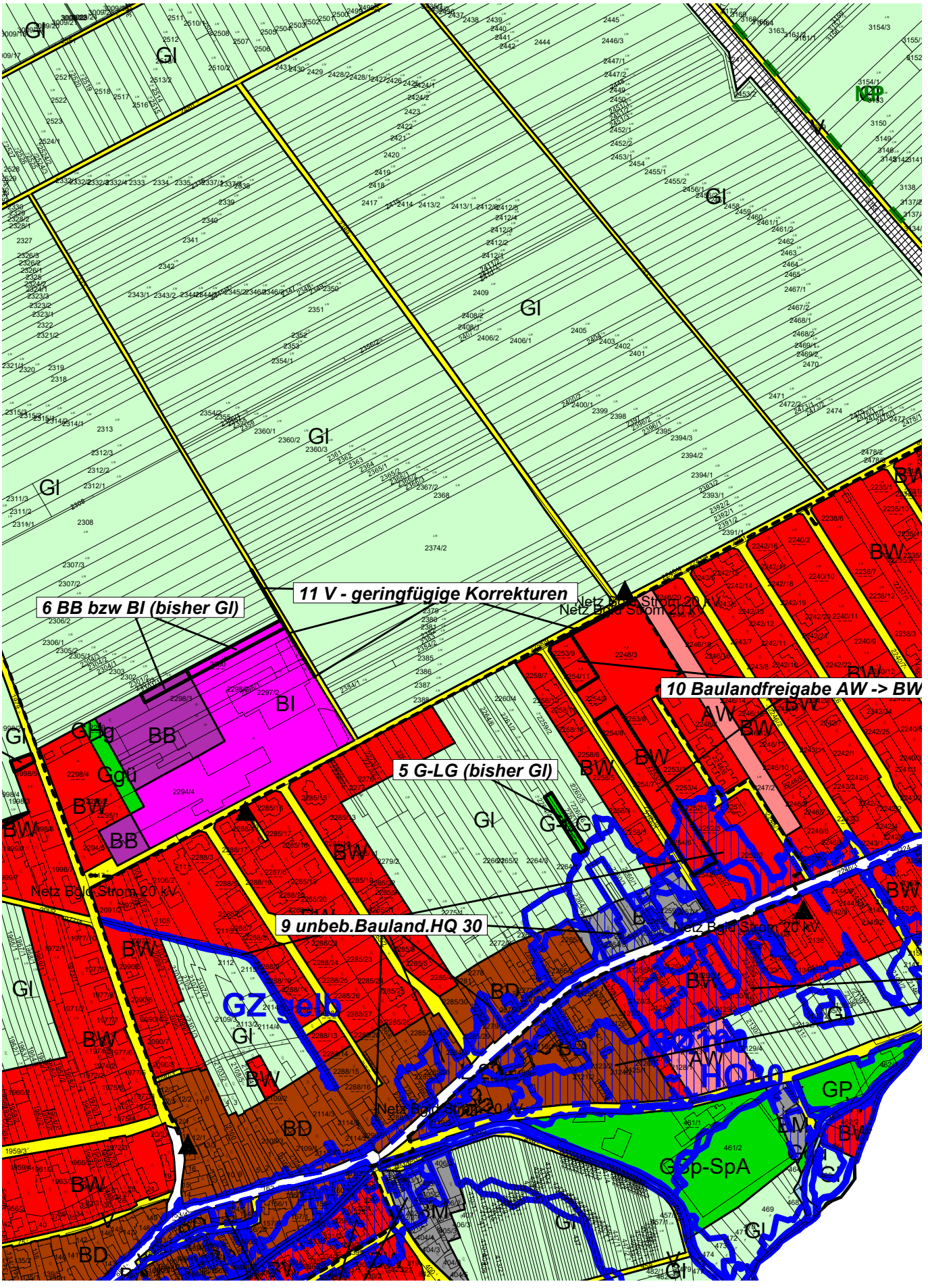
x = 762645,41 / y = 283882,50

11. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplans der Gemeinde Loipersbach im Burgenland
Projektnummer: 24142 - KG Loipersbach **BESCHLUSS**

Maßstab 1 : 5000

- Änderungspunkt 11 -

x = 760279,50 / y = 285248,61 x = 761179,50 / y = 285248,61



x = 760279,50 / y = 283998,61 x = 761179,50 / y = 283998,61

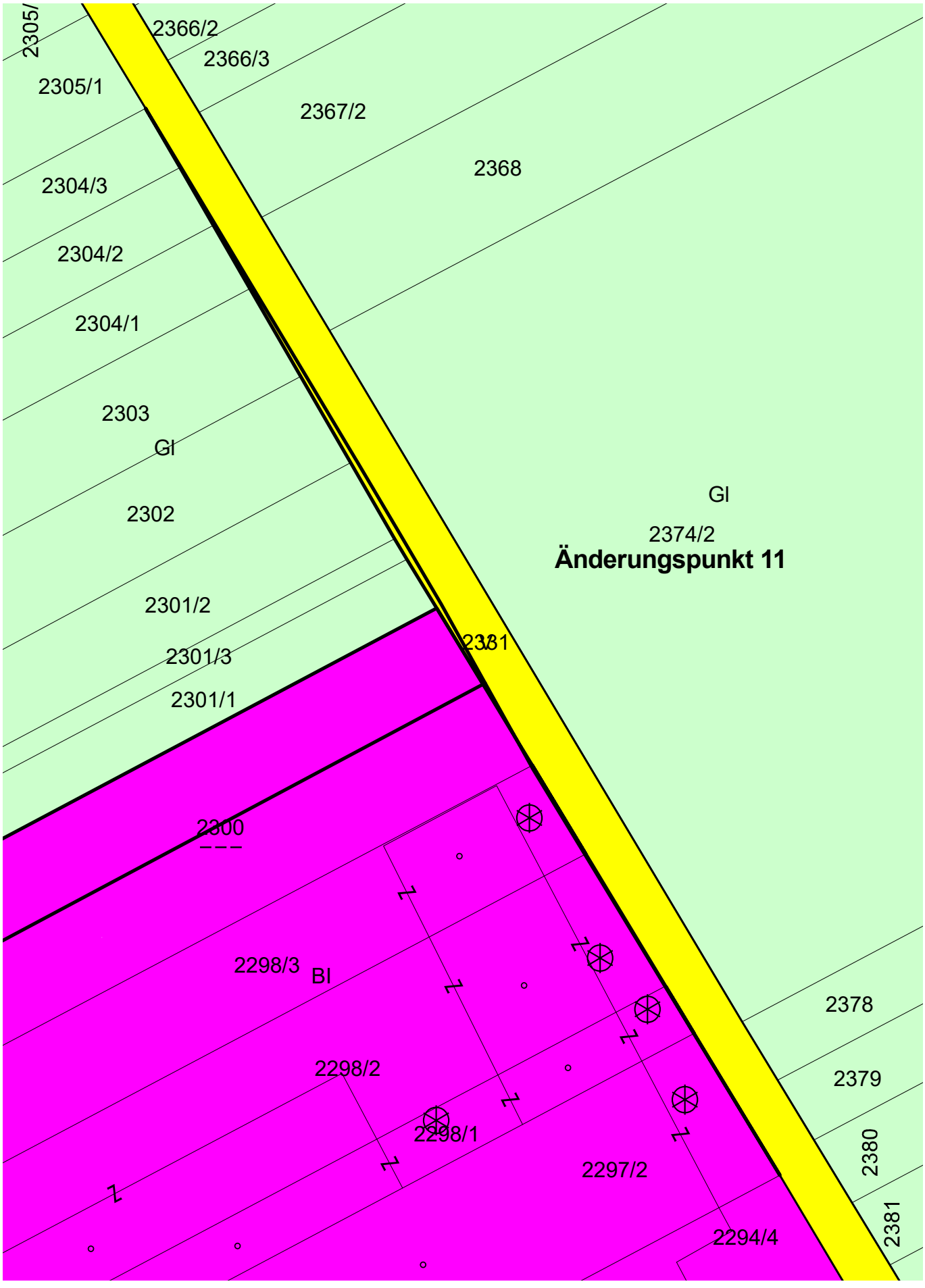
M 1 : 5000 (1 cm = 50 m)

0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 Meter

11. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplans der Gemeinde Loipersbach im Burgenland
Projektnummer: 24142 - KG Loipersbach -Detail **BESCHLUSS**

Maßstab 1 : 500

x = 760939,77 / y = 284822,65 x = 761029,77 / y = 284822,65

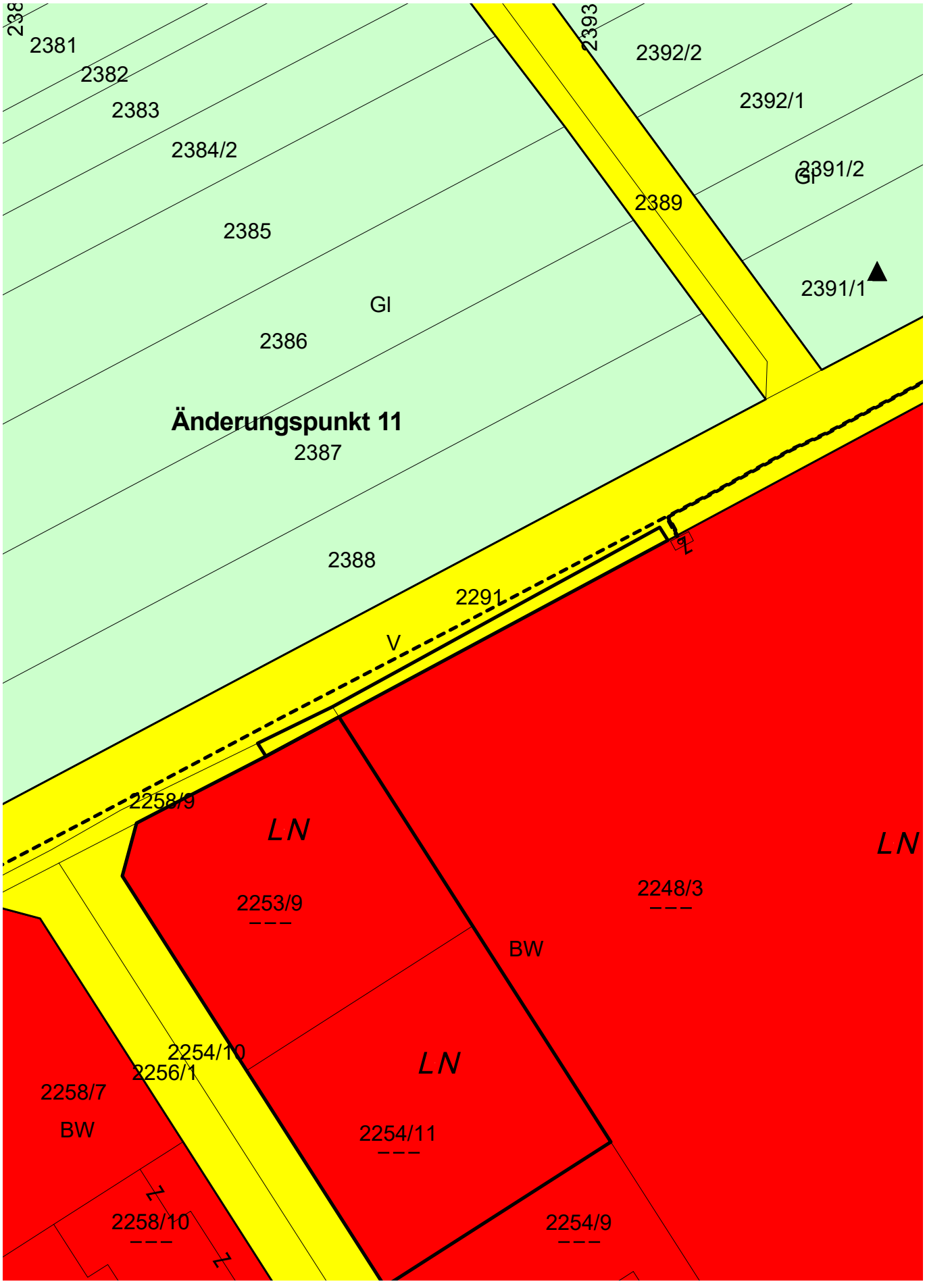


x = 760939,77 / y = 284697,65 x = 761029,77 / y = 284697,65

11. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplans der Gemeinde Loipersbach im Burgenland
Projektnummer: 24142 - KG Loipersbach -Detail **BESCHLUSS**

Maßstab 1 : 500

x = 761233,62 / y = 284819,12 x = 761323,62 / y = 284819,12



x = 761233,62 / y = 284694,12 x = 761323,62 / y = 284694,12

Gemeinde Loipersbach im Burgenland **09.12.2025**

11. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplanes § 43 iVm § 42 Bgld. RPG 2019 i.d.g.F.
Erklärung gem. § 42 Abs. 3 Z. 2 Bgld. RPG 2019

Erklärung gem.
§ 42 Abs. 3 Z. 2 Bgld. Raumplanungsgesetzes 2019 (RPG 2019)

Folgende Kriterien, welche zu einer Versagung der Genehmigung der 11. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Loipersbach im Burgenland gem. §42a Abs. 3 leg.cit. führen können, wurden sorgfältig und ordnungsgemäß überprüft:

a. Vorliegen von Widersprüchen zu den Bestimmungen dieses Bgld. Raumplanungsgesetzes 2019 (LGBl. Nr. 49/2019), dem Landesraumordnungsplan, einem Entwicklungsprogramm oder dem Örtlichen Entwicklungskonzept,
b. Verletzung von überörtlichen Interessen, insbesondere solche des Umweltschutzes und des Schutzes des Landschafts- und Ortsbildes,
c. Verhinderung oder Beeinträchtigung einer im überörtlichen Interesse liegenden Entwicklung der Gemeinde oder ihrer Nachbargemeinde.

Grundlage für die Überprüfung waren neben eigenen Untersuchungen und Bewertungen von der GIS-Stelle des Amtes der Bgld. Landesregierung zur Verfügung gestellte Unterlagen (Geodaten Burgenland – geografischer Informationsdienst des Landes Burgenland). Dabei handelt es sich u.a. um folgende Daten zum Zeitpunkt bzw. im Vorfeld des Starts der öffentlichen Auflage:

- Überflutungsflächen (Hochwasserdaten, Gefahrenzonen usw.)
- Daten zu archäologische Fundstellen und Bodendenkmälern,
- Natur- und landschaftsbezogene Daten (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, Naturparks, Nationalparks usw.)
- Informationen zu „Hinweisflächen Anfälligkeit Massenbewegungen (raumwirksame Richtplanung)“

Die Prüfung erfolgte unter Berücksichtigung des derzeitigen Verfahrensstandes (Auflagebeginn). Es wird davon ausgegangen, dass seitens der betrauten Dienststellen des Amtes der Burgenländischen Landesregierung im Zuge der öffentlichen Auflage weitere Daten zur Verfügung gestellt werden. Dabei handelt es sich insbesondere um Informationen betreffend Massenbewegungen (Hangrutschungen und dergleichen), ggf. genauere Angaben bzw. Daten betreffend Naturschutz, Überprüfung der oben genannten Daten auf Richtigkeit und dergleichen.

Allfällige im Zuge der Überprüfung festgestellte kritische Punkte sind im Erläuterungsbericht angeführt

AIR PLANUNG GMBH
BISCHOF STEFAN LASZLO-STRASSE 17
A-7000 EISENSTADT | +43 2682 / 72410
https://www.a-i-r.at | burgenland@a-i-r.at

Eisenstadt am 10.09.2025
DI Josef Schmidtbauer