G23101

MARKTGEMEINDE LORETTO

Örtliches Entwicklungskonzept



Erläuterungsbericht
ENTWURF

BÜRO DR. PAULA ZT-GmbH

Marktgemeinde Loretto

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
Erläuterungsbericht

ENTWURF

Bearbeitung DI Susanne Scherübl-Meitz
Paul Arzberger

GRUPPEPLANUNG

GZ G23101
Wien, September 2025

Inhaltsverzeichnis

1 AUSGANGSLAGE 3

2 GRUNDLAGENFORSCHUNG- UND ANALYSE 4

2.1 Lage, überörtliche Funktionen und Erreichbarkeit 4
2.1.1 Lage und Erreichbarkeit 4
2.1.2 Überörtliche Funktionen 5
2.2 Naturräumliche Gegebenheiten und kulturelles Erbe (Umwelt, Landschaft, Archäologie) 8
2.2.1 Topografie und Gewässer 8
2.2.2 Gewässerschutz 8
2.2.3 Naturschutz 8
2.2.4 Landschaftsschutz 11
2.2.1 Wald 11
2.2.2 Archäologie und Welterbe 12
2.2.3 Ortsbild 13
2.2.4 Analyse / Beurteilung der Gemeindesituation 15
2.3 Naturräumliche Gefahren, Immissionen, Emissionen 16
2.3.1 Gefahren durch Fliessgewässer 16
2.3.2 Gefahren durch Hangwässer 16
2.3.3 Gravitative Naturgefahren 17
2.3.4 Umweltschutz und Folgen des Klimawandels 20
2.3.5 Lärmimmissionen 23
2.3.6 Geruchs- und Staubbelastung 23
2.3.7 Altlasten, Altstandorte & Altablagerungen 24
2.3.8 Analyse / Beurteilung der Gemeindesituation 24

3 STRUKTURANALYSE UND BEDARFSABSCHÄTZUNG 26

3.1 Bevölkerung 26
3.1.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung 26
3.1.1 Geburten- und Wanderungsbilanz 28
3.1.2 Bevölkerungsprognose 28
3.1.3 Analyse / Beurteilung der Gemeindesituation 30
3.2 Wirtschaft 31
3.2.1 Arbeitsstätten und Beschäftigte 31
3.2.2 Situation der Pendlerinnen und Pendler 31
3.2.3 Landwirtschaft und Rohstoffe 32
3.2.4 Industrie und Gewerbe 36
3.2.5 Handel und Dienstleistungen, Einkaufszentren, Nahversorgung 37
3.2.6 Tourismus 37
3.2.7 Analyse / Beurteilung der Gemeindesituation 39
3.3 Erholungs-, Kultur- und Sozialinfrastruktur 39
3.3.1 Erholung, Sport und Freizeit 39
3.3.2 Bildung, Kultur- und Sozialinfrastruktur 40
3.3.3 Analyse / Beurteilung der Gemeindesituation 42

3.4 Mobilität 43
3.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz und Planungen 43
3.4.2 Lokale Erschliessung 43
3.4.3 Analyse / Beurteilung der Gemeindesituation 44
3.5 Technische Imfrastruktur 45
3.5.1 Übergeordnete Trassen und Planungen 45
3.5.2 Ver- und Entsorgung 46
3.5.3 Analyse / Beurteilung der Gemeindesituation 48
3.6 Siedlungsstruktur und Baulandbedarf 49
3.6.1 Bestehende funktionelle Gliederung 49
3.6.1 Bautätigkeit 51
3.6.2 Baulandflächenbilanz 53
3.6.3 Baulandbedarfsabschätzung 55
3.6.4 Analyse / Beurteilung der Gemeindesituation 56
4 FESTLEGUNG DER ENTWICKLUNGSZIELE UND -MASSNAHMEN 58
4.1 Geplante Entwicklung 58
4.1.1 Lage, überörtliche Funktionen und Erreichbarkeit 58
4.1.2 Naturräumliche Gegebenheiten und kulturelles Erbe (Umwelt, Landschaft, Archäologie) 58
4.1.3 Naturräumliche Gefahren, Immissionen, Emissionen 59
4.1.4 Bevölkerung 60
4.1.5 Wirtschaft 61
4.1.6 Erholungs-, Kultur- und Sozialinfrastruktur 62
4.1.7 Mobilität 63
4.1.8 Technische Infrastruktur 64
4.1.9 Siedlungsstruktur und Baulandbedarf 64
4.2 Geplante Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets 65
4.3 Siedlungsgrenzen 68
4.4 Geplante Entwicklung ausserhalb des Siedlungegebiets 70
5 ZUSAMMENFASSUNG 71
6 ANHANG 73
6.1 Quellenverzeichnis 73
6.2 Abbildungsverzeichnis 73
6.3 Tabellenverzeichnis 74
6.4 Planbeilagen der Grundlagenforschung 75

1 AUSGANGSLAGE

In der Gemeinde Loretto steht ein digital erstellter Flächenwidmungsplan aus dem Jahr 2024 in Rechtskraft (1. digitale Änderung). Die digitale Neudarstellung erfolgte auf Basis der DKM 2005. Ein Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) aus dem Jahre 1993 liegt vor, welches ein Räumliches Entwicklungskonzept beinhaltet.

Durch das Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 (Bgld. RPG 2019) sind Gemeinden im Rahmen ihrer Zuständigkeit für die örtliche Raumplanung erstmals dazu verpflichtet, ein ÖEK zu erstellen. Aufgrund der neuen gesetzlichen Anforderungen (z.B. Landesentwicklungsprogramm Burgenland - LEP 2011 und Bgld. RPG 2019) ist das ÖEK auf Basis einer aktuellen Grundlagenforschung neu zu erstellen.

Neben den Erneuerungen der inhaltlichen Vorgaben wird auch das Verfahren erstmals geregelt: Es sind die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung sowie der Beschluss durch den Gemeinderat inkl. Genehmigung durch das Amt der Bgld. Landesregierung vorgesehen. Das ÖEK wird somit zu einem verbindlichen Planungsinstrument der örtlichen Raumplanung.

Die Form der Plandarstellung bzw. die Planzeichen des ÖEKs sind in einer eigenen Planzeichenverordnung für das Örtliche Entwicklungskonzept neu geregelt.

Aufbauend auf die Festlegungen des bestehenden Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 1993 soll daher, unter Einbeziehung von Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde und der Bevölkerung, das neue ÖEK erstellt werden.

Hinweis: Der Leitfaden des Landes Burgenland für die Bearbeitung des ÖEKs gem. Bgld. RPG 2019 sowie der Leitfaden für die Strategische Umweltprüfung im Zuge der Erstellung des ÖEKs befinden sich zum Zeitpunkt der Erstellung der Grundlagenforschung noch in Ausarbeitung.

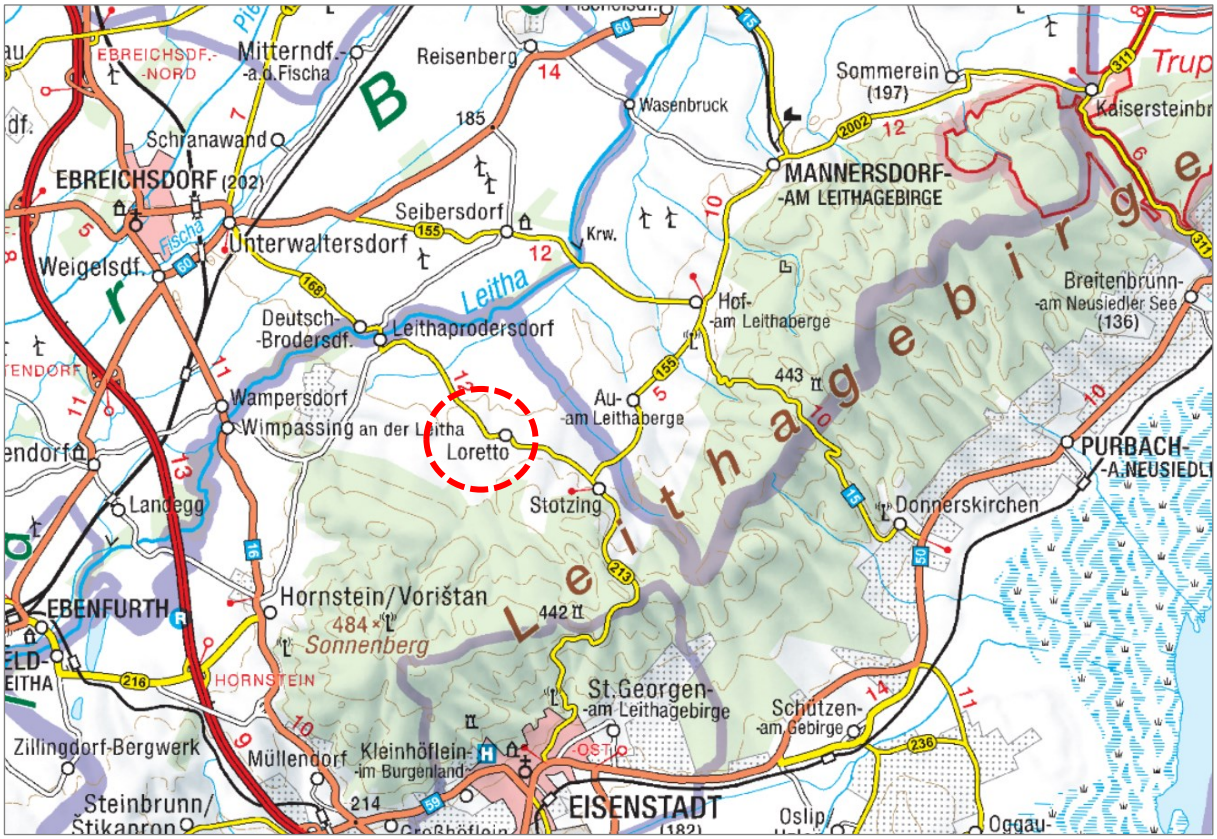
2 GRUNDLAGENFORSCHUNG- UND ANALYSE

2.1 LAGE, ÜBERÖRTLICHE FUNKTIONEN UND ERREICHBARKEIT

2.1.1 LAGE UND ERREICHBARKEIT

Die Marktgemeinde Loretto befindet sich im nördlichen Burgenland, im Osten des politischen Bezirks Eisenstadt-Umgebung. Loretto wird durch die Gemeinden Stotzing, Leithaprodersdorf und Hornstein begrenzt. Die Gemeinde liegt rd. 10 km Luftlinie nördlich von Eisenstadt an den westlichen Ausläufern des Leithagebirges (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Lage der Marktgemeinde Loretto im Raum (rote Markierung)



Quelle: BEV, Austrian Map, September, 2025.

Die Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von 2,38 km² und liegt auf einer Seehöhe von 218 m. Im Jahr 2023 verzeichnete die Marktgemeinde eine Bevölkerungszahl von 516 Personen.

Loretto ist über die Landesstraße 213 (Lorettoer Landesstraße) mit dem überregionalen Verkehrsnetz verbunden.

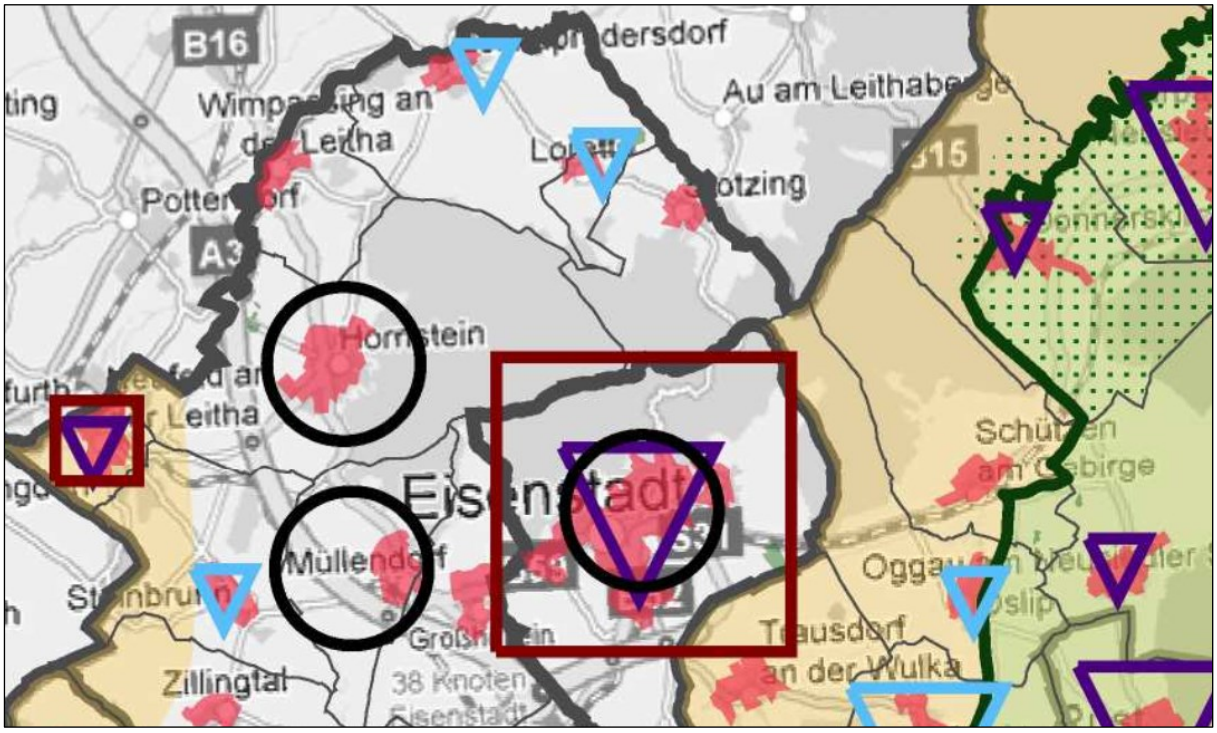
Der nächste Bahnhof liegt in Ebreichsdorf, im niederösterreichischen Bezirk Baden, rd. 12 km von Loretto entfernt, in nordwestlicher Richtung. Das regionale öffentliche Verkehrsangebot wird durch die Buslinie 235 (Ebreichsdorf - Leithaprodersdorf - Eisenstadt) ergänzt.

Die Marktgemeinde Loretto ist seit 1991 eine selbstständige Gemeinde im Bezirk Eisenstadt–Umgebung. Zuvor war Loretto eine Katastralgemeinde der Großgemeinde Leithaprodersdorf. Neben dem Hauptort Loretto gibt es in der Gemeinde eine Ferienhaussiedlung, die den Namen Esterhazysche Waldrandsiedlung trägt. Die Siedlung befindet sich in isolierter Lage in rd. 1 km Entfernung zum geschlossenen Siedlungsgebiet der Ortschaft Loretto. Der Siedlungskörper der Gemeinde ist durch die Basilika und einen Dorfanger mit Baumbestand geprägt. Eine weitere charakteristische Grünfläche stellt der Klosterpark dar, der von einer Mauer umgeben ist.

2.1.2 ÜBERÖRTLICHE FUNKTIONEN

Im Landesentwicklungsprogramm 2011 (LEP) des Landes Burgenland wird die Gemeinde Loretto den touristischen Ausflugsstandorten der Stufe 1 zugeordnet (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm 2011



Quelle: Amt der Burgenländischen Landesregierung, Centropemap, 2011.

Das Land Burgenland hat im Jahr 2024 für das gesamte Bundesland **Regionale Entwicklungsprogramme (REP)** verordnet. Diese legen Ziele und Maßnahmen für die nächsten 10 Jahre fest, um Entwicklungen in den insgesamt vier Regionen zu forcieren. Die Marktgemeinde Loretto ist der Region „Eisenstadt und Umgebung – Mattersburg“ zugeordnet. Für Loretto sind Siedlungsgrenzen (Begrenzung Waldrandsiedlung und zu Freiraumzone), Freiraumzonen, Landwirtschaftliche Vorrangzonen und ein Bauwerk oder Ensemble mit Fernwirkung (Basilika Maria Loretto im Burgenland) festgelegt (siehe Abbildung 3). Weiters ist Loretto – wie im LEP 2011 - als Touristischer Ausflugsstandort der Stufe 1 gekennzeichnet.

Überörtliche Siedlungsgrenzen gem. § 12 des Regionalen Entwicklungsprogramms dienen zur Begrenzung von Baulandwidmungen oder Widmungsarten mit gleicher Wirkung zum Schutz sensibler Landschaftsteile, des Erholungswertes der Landschaft und einer

funktionsfähigen Land- und Forstwirtschaft sowie zur vorausschauenden Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Freiraumzonen: Freiraumzonen sind Zonen und Bereiche, welche nach § 13 *„aufgrund natur- oder landschaftsschutzfachlicher Kriterien, eines besonderen Naherholungswertes oder aufgrund sonstiger schützenwerter Güter ein außerordentliches Potenzial aufweisen*". Die Ausweisungen von Freiraumzonen basieren vornehmlich auf Trockenrasen- und Feuchtgebietskartierungen, welche vom Land Burgenland durchgeführt wurden und auch für andere Planungen von Relevanz sind. Im Rahmen des Regionalen Entwicklungsprogramms wurden – um dem überörtlichen Ansatz Rechnung zu tragen – nur jene Flächen aufgenommen, welche die lokale Bedeutung übersteigen.

Freiraumzonen beschränken sich auf Bereiche, welche zum Zeitpunkt der Verordnung über noch keinen konkret flächenbezogenen Schutzstatus (z.B. als Naturschutzgebiet) verfügen.

In Freiraumzonen sind nur solche Widmungen zulässig, welche das für jedes Gebiet gesondert festgelegte Schutzgut nicht erheblich beeinträchtigen. In Loretto sind das die Lebensraumtypen Trocken- und Halbtrockenlebensräume (Signatur D) sowie Wiesen und Brachen (Signatur B) (siehe Abbildung 3). Baulandwidmungen sind nicht zulässig.

Landwirtschaftliche Vorrangzonen sind in § 15 der Verordnung definiert als „*jene Flächen* […]*, die aus regionaler Sicht besonders bedeutsam für die landwirtschaftliche Produktion sind und aufgrund ihrer natürlichen Gegebenheiten (Bodengüte und natürliche Ertragsfähigkeit, Lage und Größe) besonders für die Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse geeignet sind*".

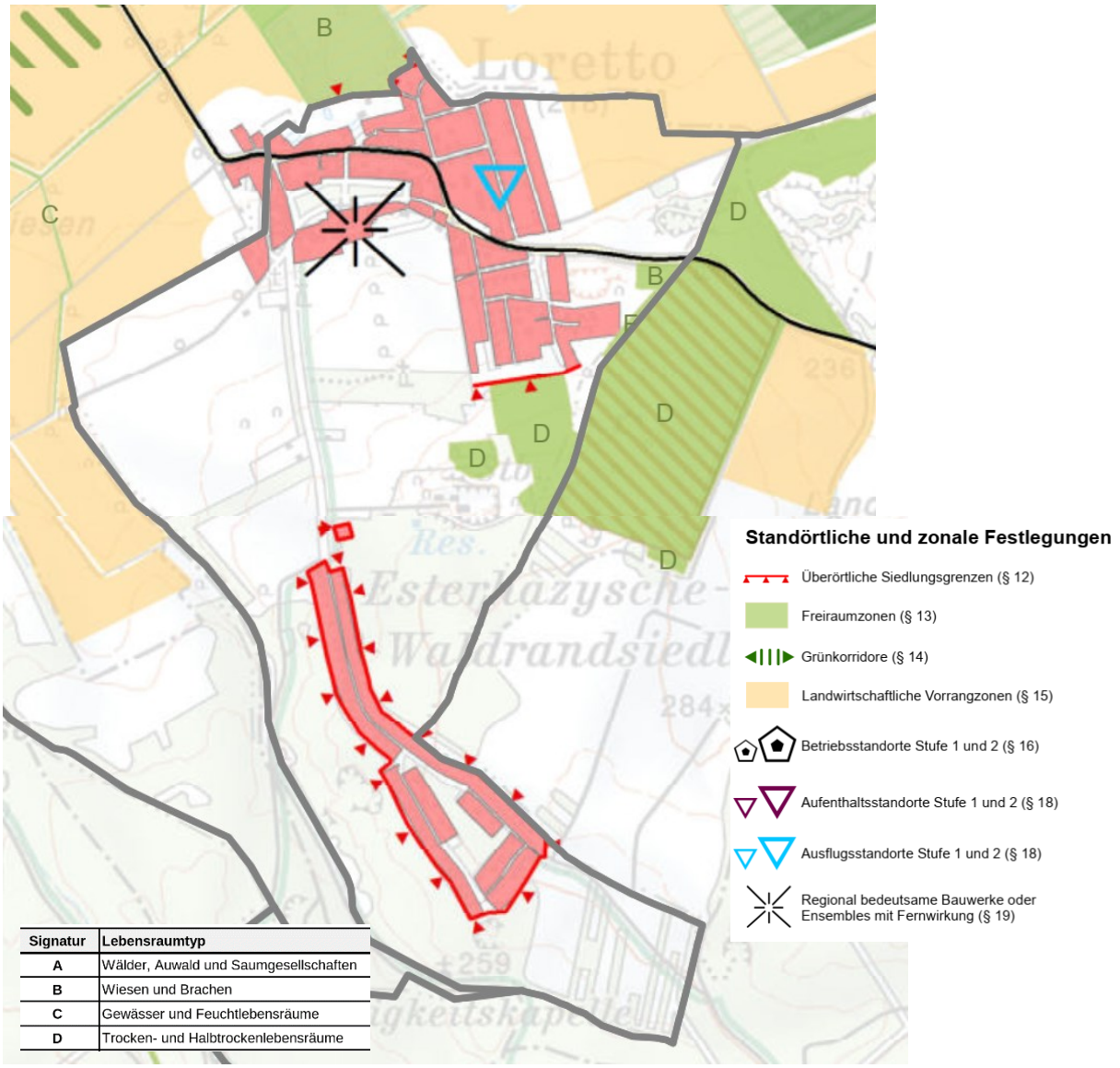
Zur Ermittlung der Landwirtschaftlichen Vorrangzonen wurde ein Modell entwickelt, welches auf der Bodenklimazahl, als Ausdruck für die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden, basiert. Weitere Kriterien sind eine Mindestgröße der zusammenhängenden Flächen oder eine landwirtschaftliche Nutzung. Auf Ausweisungen im Umkreis von baulichen Entwicklungsbereichen wurde verzichtet. Baulandwidmungen dürfen in landwirtschaftlichen Vorrangzonen nicht vorgenommen werden. Nicht-landwirtschaftliche Grünflächenausweisungen und die Widmung von Verkehrsflächen sind ausnahmsweise zulässig, wenn das öffentliche Interesse an dieser geplanten Nutzung überwiegt. Widmungen und Zonierungen für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien bzw. die Errichtung derartiger Anlagen sind zulässig, sofern das öffentliche Interesse hierfür überwiegt. In diesen Fällen ist eine Kombination mit einer landwirtschaftlichen Nutzung anzustreben.

Regional bedeutsame Bauwerke oder Ensembles mit Fernwirkung gemäß § 19: Das unmittelbare Umfeld von Bauwerken oder Ensembles mit historischen Bezügen, besonderer Eigenart oder wichtigen Anziehungspunkten und Gebäuden, die von regionaler Bedeutung sind, ist mit dem Charakter und der Wirkung des jeweiligen Bauwerkes und Ensembles in Einklang zu halten. Regionale Sichtachsen sind freizuhalten.

Die Gemeinde ist kein Betriebsstandort. Neuausweisungen von Betriebs- und Industriegebieten und Erweiterungen bestehender Betriebs- und Industriegebiete außerhalb von Betriebs- und Industriestandorten sind nur bis zu einer Gesamtfläche von 1,5 ha zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Erweiterung von bestehenden Betriebs- und Industriegebieten,

sofern diese nachweislich der Erweiterung eines bereits im Gemeindegebiet bestehenden Betriebes dient, sowie die Ausweisung von interkommunalen Betriebsgebieten.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem regionalen Entwicklungsprogramm Eisenstadt und Umgebung – Mattersburg



Quelle: Amt der Burgenländischen Landesregierung, REP-Nord 2, Anhang 1, Ausschnitt Blatt N2_2 und Blatt N2_5, 2024.

Im Gemeindegebiet befinden sich keine Eignungs- sowie Ausschlusszonen für Windkraft- sowie Photovoltaikanlagen.

2.2 NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN UND KULTURELLES ERBE (UMWELT, LANDSCHAFT, ARCHÄOLOGIE)

2.2.1 TOPOGRAFIE UND GEWÄSSER

Im südlichen Bereich der Marktgemeinde Loretto erhebt sich das Leithagebirge. Es ist ein Ausläufer der Alpen und verläuft am Rande des Wiener Beckens entlang der burgenländischen und niederösterreichischen Landesgrenze. Die Kleingemeinde Loretto befindet sich größtenteils im Übergangsbereich zur Ebene des Wiener Beckens. Im Süden der Gemeinde erstreckt sich eine weitläufige Waldfläche (überwiegend Hainbuchen-Eichenwald). Die Bereiche im Osten und Westen werden landwirtschaftlich genutzt.

Die topografischen Gegebenheiten der Gemeinde unterscheiden sich im südlichen Bereich deutlich von jenen im Norden. Im Norden befindet sich der Siedlungskörper der Marktgemeinde Loretto. Er weist nur geringe Höhenunterschiede auf und ist überwiegende flach ausgebildet. Hingegen befindet sich im Süden die Esterhazysche Waldrandsiedlung, die von Hängen geprägt ist und sich somit deutlich vom nördlichen Teil unterschiedet.

Um das Gemeindegebiet gibt es mehrere Fließgewässer. Neben der Leitha gibt es den Erlachbach, der die Nachbargemeinde Stotzing durchquert und den Johannesbach. In Loretto selbst fließt keiner dieser Flüsse und Bäche, jedoch verlaufen einzelne Ausläufer durch das Gebiet. Gemäß dem burgenländischen Wasserbuch gibt es in der Gemeinde Loretto vier stehende Gewässer (Teiche).

Das Leithagebirge ist bekannt für mehrere alte Steinbrüche, in denen Leithakalk abgebaut wurde. Auch die ehemals bedeutenden Vorkommen von Loretto werden nicht mehr abgebaut.

2.2.2 GEWÄSSERSCHUTZ

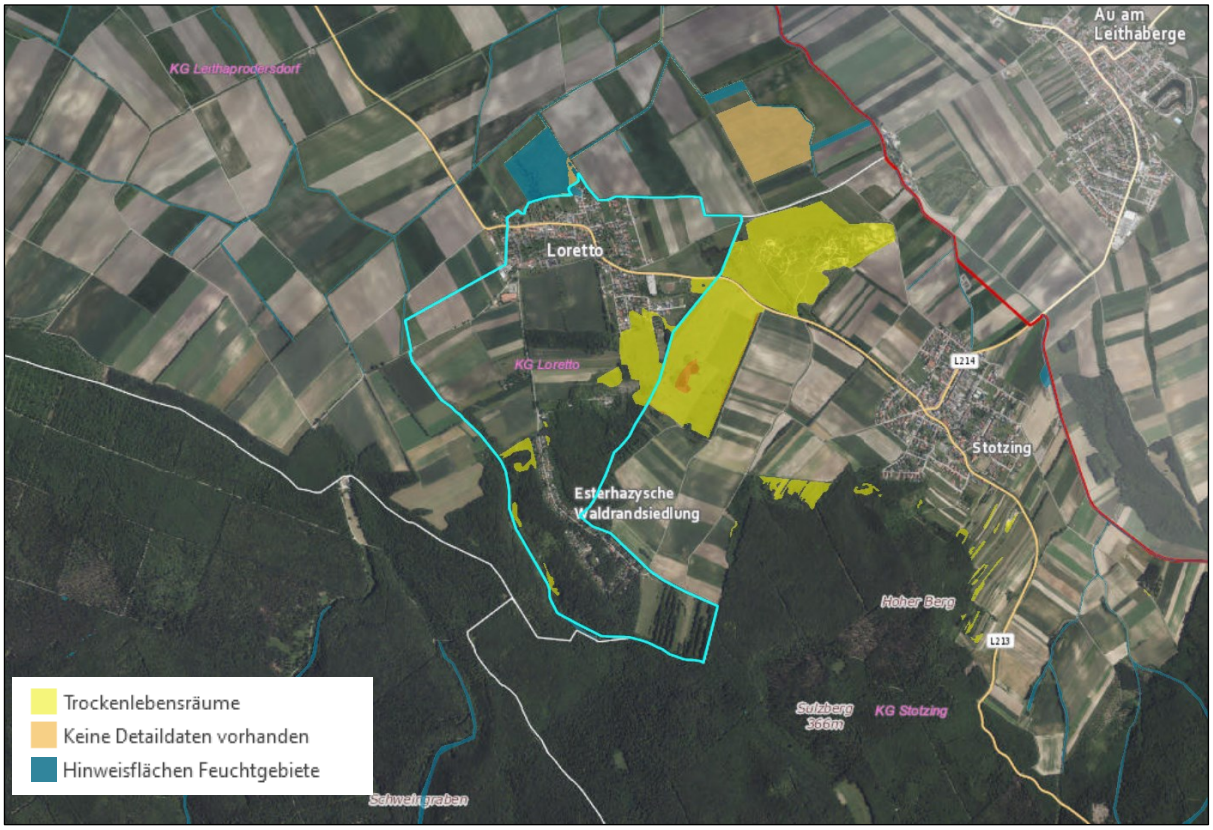
Im Gemeindegebiet von Loretto befinden sich weder Wasserschutzgebiete, Grundwasserschongebiete noch wasserwirtschaftliche Beschränkungen.

2.2.3 NATURSCHUTZ

Im Norden grenzt die Marktgemeinde Loretto an ein Europaschutzgebiet und einen Sonderstandort Feuchtgebiet. Dabei handelt es sich um das Gebiet „Fronwiesen – Johannesbach“ in Leithaprodersdorf. Ein weiterer Teil dieses Europaschutzgebietes und das Naturschutzgebiet Frauenwiesen lassen sich weiter nordöstlich von Loretto, in der Nachbargemeinde Leithaprodersdorf, verorten. Zweck dieser Verordnung ist die Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der im Gebiet vorkommenden Lebensraumtypen und Arten. Im Osten des Gemeindegebiets befindet sich ein Sonderstandort Trockenrasen und Magerstandort.

Der Geschützte Lebensraum der Stotzinger Heide (Grdst. Nr. 597/2, KG Stotzing), der in der Nachbargemeinde Stotzing liegt, begrenzt das Gemeindegebiet von Loretto. Die beiden Schutzgebietskategorien Sonderstandort Trockenrasen und Magerstandort und Geschützter Lebensraum überschneiden sich zum Großteil (siehe Abbildung 4). In Loretto gibt es keine aktiven Naturdenkmäler.

Abbildung 4: Naturschutz



Quelle: Amt der Burgenländischen Landesregierung: GeoDaten Burgenland, Oktober, 2023.

Auch beim Trockental Waldrandsiedlung im Bereich der Grundstücke Nr. 332, 333/1 und 333/4 westlich der Waldrandsiedlung handelt es sich um einen Halbtrockenrasen im Waldrandbereich sowie einen Trespenrasen und Tragant-Pfriemengrasfluren mit einzelnen Büschen mit geschützten oder gefährdeten Arten (siehe). Die Wacholderbüsche zeugen von ehemals offenen Hutweidebereichen.

Diese Halbtrocken- und Trockenrasenbestände befinden sich nördlich und südlich des ehemaligen Steinbruchs. Die Flächen stellen schützenswerte Gebiete mit ausgeprägter Biodiversität dar und sind für die in der Region vorkommenden Vogelarten von großer Bedeutung.

Nur eine regelmäßige Pflege und Offenhaltung der geschwendeten Flächen kann eine dauerhafte Erhaltung dieser Standorte sichern.

Abbildung 5: Trockental Waldrandsiedlung (Abgrenzung der Teilflächen gemäß der orangen Linien)

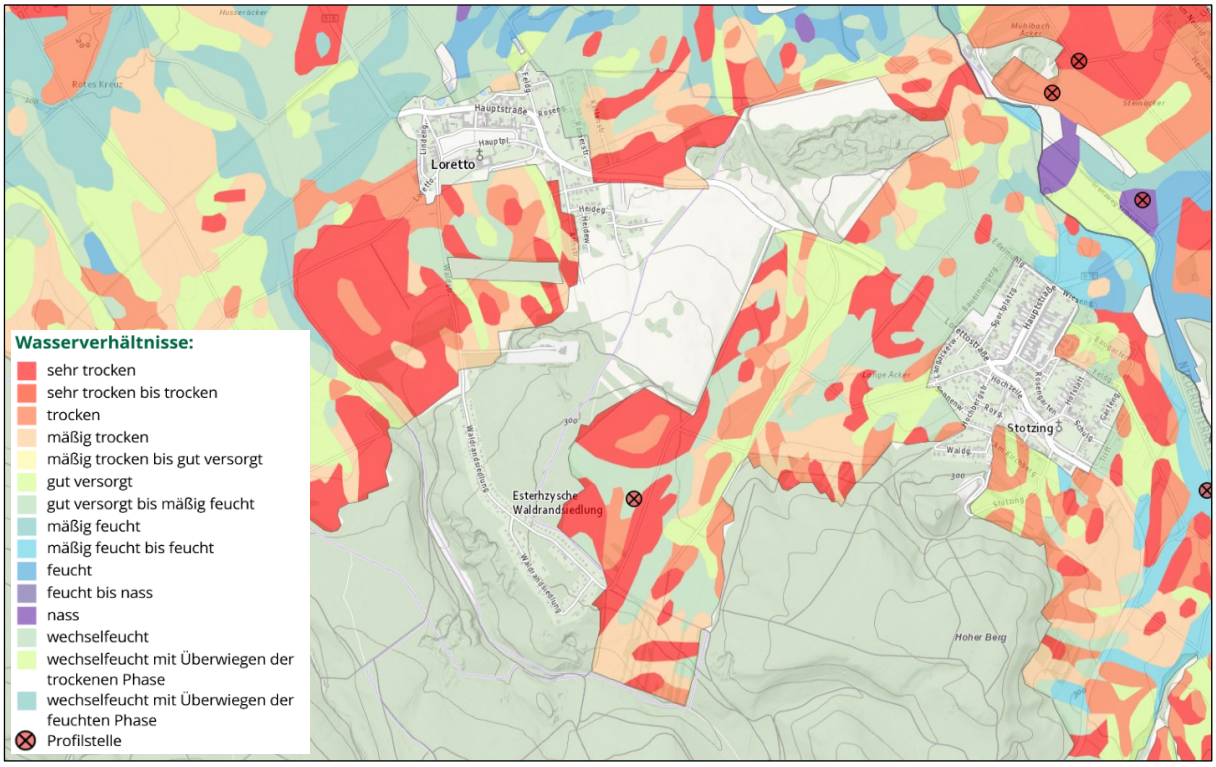


Quelle: Naturschutzbund Burgenland (2013), September, 2025.

In Teilbereichen der Marktgemeinde gibt es ÖPUL Förderflächen.

Laut der digitalen Bodenkarte des Bundesforschungs- und Ausbildungszentrums für Wald, Naturgefahren und Landschaft (siehe Abbildung 6) werden die Wasserverhältnisse im Gemeindegebiet von Loretto von „sehr trocken bis trocken“ sowie stellenweise „gut versorgt“ und „mäßig feucht“ eingestuft.

Abbildung 6: Wasserverhältnisse



Quelle: Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft: Digitale Bodenkarte von Österreich (eBOD), Oktober, 2023.

2.2.4 LANDSCHAFTSSCHUTZ

In der Marktgemeinde Loretto gibt es keine Landschaftsschutzgebiete, Naturparks oder geschützte Landschaftsteile.

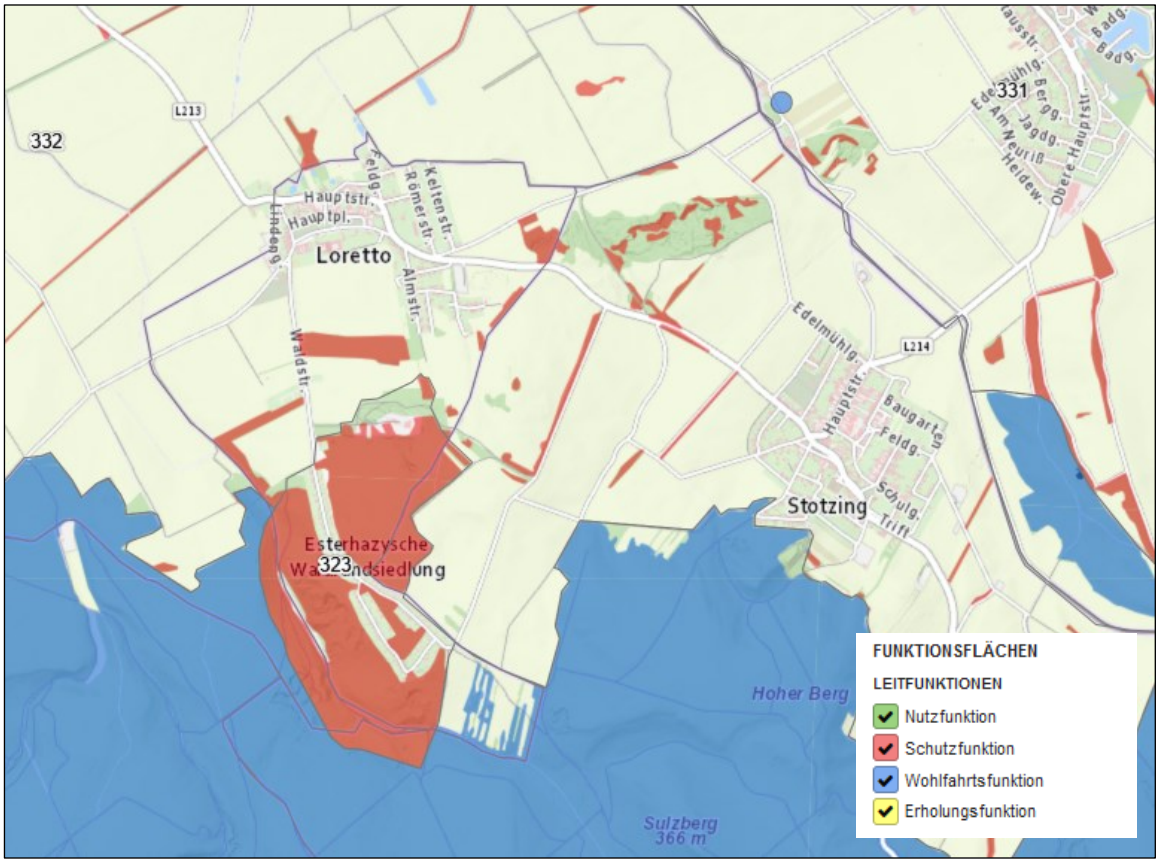
2.2.1 WALD

In der Gemeinde Loretto liegen gemäß Waldentwicklungsplan einige Waldflächen. Sie lassen sich insbesondere im Süden der Gemeinde in der Nähe des Leithagebirges und im Bereich der Waldrandsiedlung verorten. Die Waldgebiete sind im Flächenwidmungsplan als Wald (Grünland - forstwirtschaftlich genutzte Fläche) (Gf) kenntlich gemacht.

Der Waldentwicklungsplan zeigt, dass die Waldflächen der Gemeinde überwiegend der Schutzfunktion zugeordnet werden. Die Wiederbewaldung wird wegen Trockenheit und der Bodenstruktur (seichtgründige Böden) als schwierig eingestuft. Im Südosten sind einzelne Waldstreifen der Wohlfahrtsfunktion zugeschrieben (siehe Abbildung 7). Die hohe Wohlfahrtsfunktion im Bereich des Leithagebirges wird mit dem Klimaausgleich in der Region begründet.

Im gesamten Gemeindegebiet gibt es auch Windschutzstreifen. Diesen wird ebenso großteils die Schutzfunktion (Objektschutzwirkung, Winderosion) zugeschrieben.

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Waldentwicklungsplan



Quelle: Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft: WEP AUSTRIA – DIGITAL, März, 2025.

2.2.2 ARCHÄOLOGIE UND WELTERBE

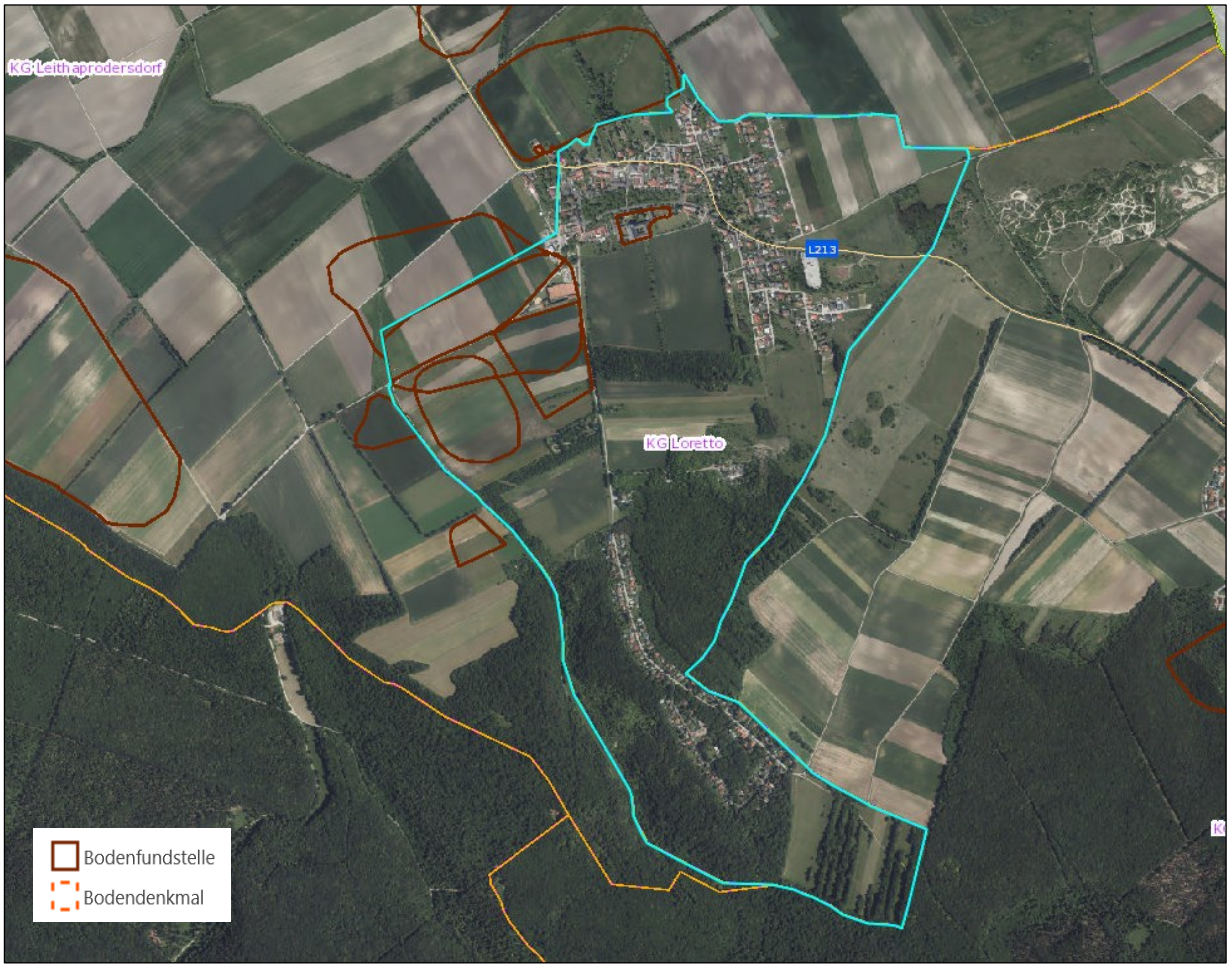
In der Marktgemeinde Loretto befinden sich einige archäologische Bodenfundstellen. Die meisten Bodenfundstellen lassen sich im Westen des Gemeindegebiets verorten (siehe Abbildung *8*).

Bei den Bodenfunden, die im Ortszentrum von Loretto gefunden wurden, handelt es sich um Siedlungen und das Kloster der Gemeinde. Die weiteren Bodenfundstellen „Gärtnerei Schicker“, „Kreinäcker“, „Ochsenstand“ und „Friedhofäcker“ sind Siedlungen und Einzelfunde.

Die meisten archäologischen Bodenfundstellen stammen aus der Eisenzeit, Kaiserzeit und Neuzeit.

Die Marktgemeinde Loretto liegt in keinem UNESCO-Welterbegebiet.

Abbildung 8: Bodenfundstellen und Bodendenkmale



Quelle: Amt der Burgenländischen Landesregierung: GeoDaten Burgenland, September 2025.

2.2.3 ORTSBILD

Der Ort Loretto wird überragt von der Wallfahrtskirche und Basilika Maria Loretto, die an der südlichen Längsseite des Angers liegt. Der baumbestandene Anger stellt eine Besonderheit dar. Die geschlossene Bebauung, welche die vier Seiten des Platzes begrenzt, bildet einen harmonischen Rahmen für das dominante zweitürmige Kirchengebäude. Der historische Teil des Ortes ist nur unwesentlich durch Neubauten in seiner klaren Wirkung beeinträchtigt. Ein besonders sensibler Bereich ist jener nördlich der Hauptstraße, der im Fall einer späteren Bebauung auf die bestehende Bausubstanz abgestimmt werden muss.

Die nordwestliche Ortseinfahrt ist durch die Einfamilienhäuser auf dem Gemeindegebiet von Leithaprodersdorf optisch beeinflusst. Der gesamte östliche Ortsbereich weist eine völlig andere Struktur auf und ist in seiner offenen Bauweise unspezifisch und räumlich austauschbar. Die östliche Ortseinfahrt aus Richtung Eisenstadt ist wenig attraktiv, da kein klarer Siedlungsabschluss vorhanden ist.

Die Esterhazysche Waldrandsiedlung stellt aufgrund ihrer Lage inmitten eines Waldgebietes und abseits vom Ort keine Störung für das Erscheinungsbild von Loretto dar.

Gewerbebauten befinden sich kleinflächig im Südwesten des Hauptortes und versteckt beim alten Steinbruch, am Fuße des Leithagebirges.

Abbildung 9: Bebauungsstruktur



Quelle: Amt der Burgenländischen Landesregierung: GeoDaten Burgenland, eigene Bearbeitung, 2025.

Um den Baubestand in der gegebenen Form im historischen Zentrum zu erhalten und die vorherrschenden Strukturen zu sichern, wurde im Jahr 2011 die Bebauungsrichtlinie „Loretto“

mit entsprechenden Festlegungen bezüglich Bebauungsweise, Baulinie und Gestaltung von Gebäuden erlassen.

Zur Erhaltung der 441 Bäume im Bereich des Dorfangers und der Hauptstraße wurde im Jahr 2013 erstmals ein Baumkataster erstellt und im Jahr 2020 aktualisiert (Update 2020). Der Baumkataster dokumentiert den Zustand der Bäume und zeigt die erforderlichen Pflegemaßnahmen auf. In Bezug auf die langfristige Erhaltung des Baumbestands und als Grundlage für etwaige notwendige Ersatzpflanzungen wurde ein Versuchsprojekt gestartet, bei dem fünf Bäume mit niedrigem Wasserbedarf gesetzt wurden.

2.2.4 ANALYSE / BEURTEILUNG DER GEMEINDESITUATION

Bezüglich der naturräumlichen Gegebenheiten ist zusammenfassend festzustellen, dass das Gemeindegebiet von Loretto grundsätzlich stark durch die vorherrschenden topographischen Gegebenheiten – den Ausläufern des Leithagebirges – geprägt wird. Diese zum Großteil bewaldete Hügellandschaft definiert einerseits die zur Verfügung stehenden sowie nutzbaren Flächen innerhalb der Gemeinde und stellt zugleich einen schützenswerten Naturraum dar.

Im Gemeindegebiet selbst werden keine Naturschutzgebiete verortet, jedoch befinden sich das Europaschutzgebiet „Fronwiesen – Johannesbach“ in der Nachbargemeinde Leithaprodersdorf und der per Verordnung geschützte Lebensraum „Stotzinger Heide“ in der Nachbargemeinde Stotzing. Diese grenzen beide direkt an die nördliche bzw. östliche Gemeindegrenze an und sind dementsprechend zu beachten. Zudem sind die Trockenlebensräume im Nordosten und Südwesten als bei zukünftigen Planungen zu beachtende Schutzgebiete zu erwähnen.

Innerhalb von Loretto befinden sich keine stehenden oder fließenden Gewässer. Die Gemeinde ist weiters von keinen gewässerschutzrechtlichen Einschränkungen betroffen.

Im Gemeindegebiet sind mehrere archäologische Fundstellen vorzufinden, welche in zukünftige Planungen miteinbezogen werden und schließlich im Rahmen konkreter Vorhaben zu beachten sind. Loretto befindet sich nicht im Einzugsgebiet des UNESCO-Welterbegebiets „Fertő-Neusiedler See“.

Bei der Gestaltung des Ortsbildes ist auf die historische Bebauung im Ortskern und den weitläufigen, baumbestandenen Anger Bedacht zu nehmen. Die Basilika Maria Loretto im Burgenland ist als regional bedeutsames Bauwerke mit Fernwirkung festgelegt, dessen regionale Sichtachsen gemäß dem Regionalen Entwicklungsprogramm freizuhalten sind (siehe Absatz 2.1.2).

Die naturräumlichen Gegebenheiten sind in der Planbeilage „Naturraum, Umwelt, Freizeit & Erholung“ im Anhang dargestellt.

2.3 NATURRÄUMLICHE GEFAHREN, IMMISSIONEN, EMISSIONEN

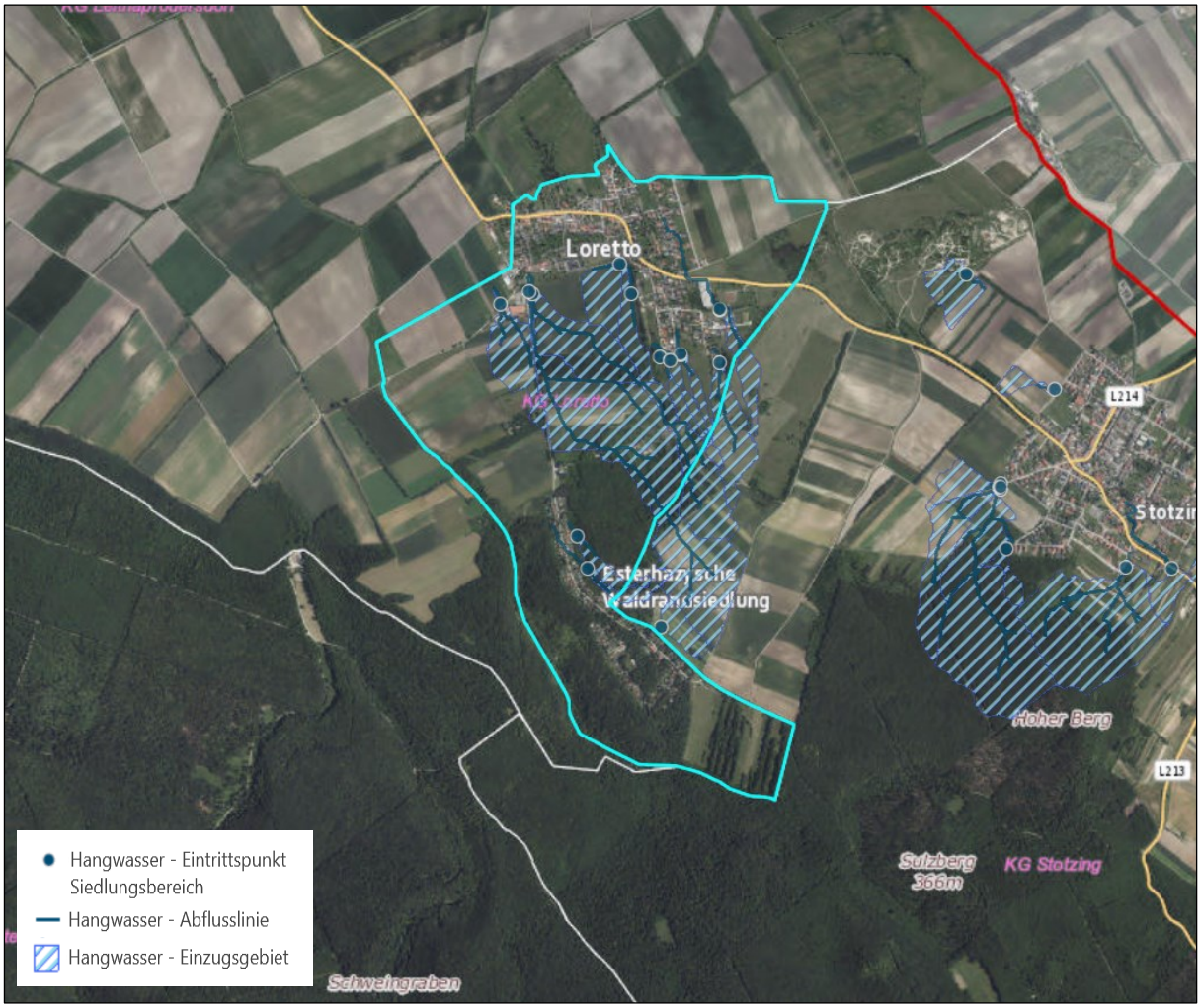
2.3.1 GEFAHREN DURCH FLIESSGEWÄSSER

Loretto fällt weder in den Einzugsbereich der Bundeswasserbauverwaltung (BWV) noch in jenen der Wildbach- und Lawinenverbauung. In Loretto sind keine Flächen von Hochwasser betroffen. Gemäß forstrechtlichem Gefahrenzonenplan sind im Gemeindegebiet Loretto keine gelben und roten Wildbachzonen, blaue Vorbehaltsbereiche oder braune Hinweisflächen ausgewiesen.

2.3.2 GEFAHREN DURCH HANGWÄSSER

Die Gefahr durch Hangwässer besteht in der Gemeinde Loretto vor allem südlich des Hauptortes und nordöstlich der Waldrandsiedlung. Das aus den Ausläufern des Leithagebirges fließende Hangwasser tritt an einigen Stellen in den Siedlungsbereich der Gemeinde ein (siehe Abbildung 10).

Abbildung 10: Hangwässer



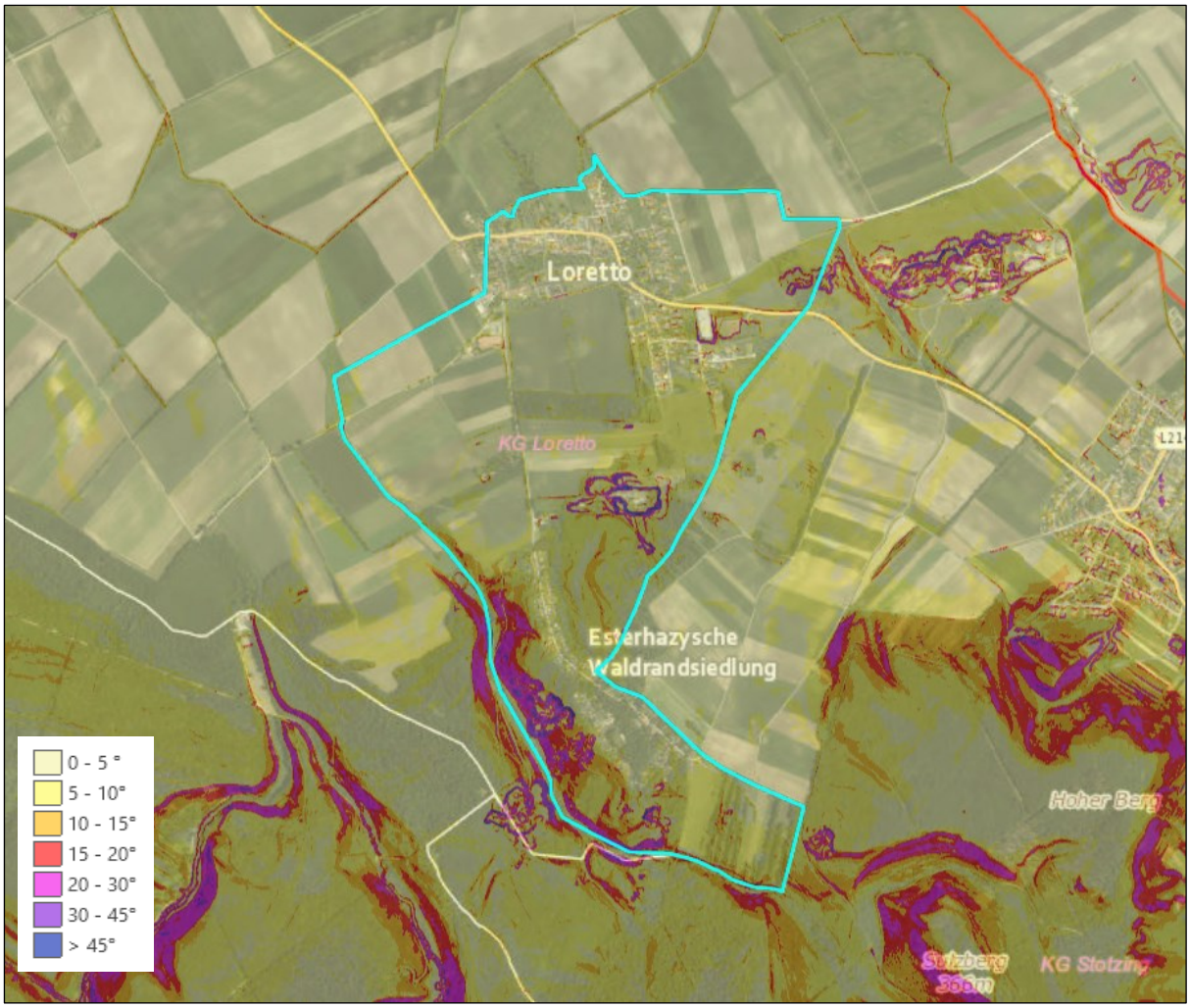
Quelle: Amt der Burgenländischen Landesregierung: GeoDaten Burgenland, Oktober, 2023.

2.3.3 GRAVITATIVE NATURGEFAHREN

Im Norden der Gemeinde Loretto gibt es kaum Bereiche, in denen größere Hangneigungen abzulesen sind. Die Hangneigungen beschränken sich auf den südlichen Bereich, wo sich das Leithagebirge erhebt (siehe Abbildung 11). Vereinzelt sind Steilböschungen von über 45° vorzufinden (siehe Abbildung 12).

Es sind keine Flächen gemäß „Verdachtsflächeninventar Massenbewegungen“ (Geodaten Burgenland) ausgewiesen, die potenzielle Rutschungen und Rutschgebiete umfassen.

Abbildung 11: Hangneigungen



Quelle: Amt der Burgenländischen Landesregierung: GeoDaten Burgenland, Oktober, 2023.

Abbildung 12: Steilböschungen



Quelle: Amt der Burgenländischen Landesregierung: GeoDaten Burgenland, Oktober, 2023.

Die Karte für Hinweisflächen in Bezug auf die Anfälligkeit für Massenbewegungen des Landes Burgenland (siehe Abbildung 13 und Planbeilage „Siedlungswesen“) zeigt jedoch Bereiche in der Gemeinde Loretto, für die Gefährdungen durch Hangrutschungen bestehen. Basierend auf Faktoren wie Hangneigung, Hangkrümmung, Hangrichtung und Oberflächenrauigkeit sowie den geologischen Verhältnissen, werden Flächen mit geringer, mittlerer und erhöhter Massenbewegungs-anfälligkeit im Maßstab 1:25.000 ausgewiesen.

Bereiche mit mittlerer bis erhöhter Massenbewegungsanfälligkeit überschneiden sich mit Siedlungsgebieten im Südosten des Hauptortes sowie im Bereich der Waldrandsiedlung. „*Zonen mit einer mittleren oder erhöhten Anfälligkeit weisen tendenziell vergleichbare Randbedingungen auf, wie sie in dokumentierten Hangbewegungsbereichen festgestellt wurden. Daher ist in diesen Gebieten grundsätzlich mit einer erhöhten Anfälligkeit für die Initiierung oder die Reaktivierung von Hangrutschungen zu rechnen*.“ (GeoDaten Burgenland, 2024).

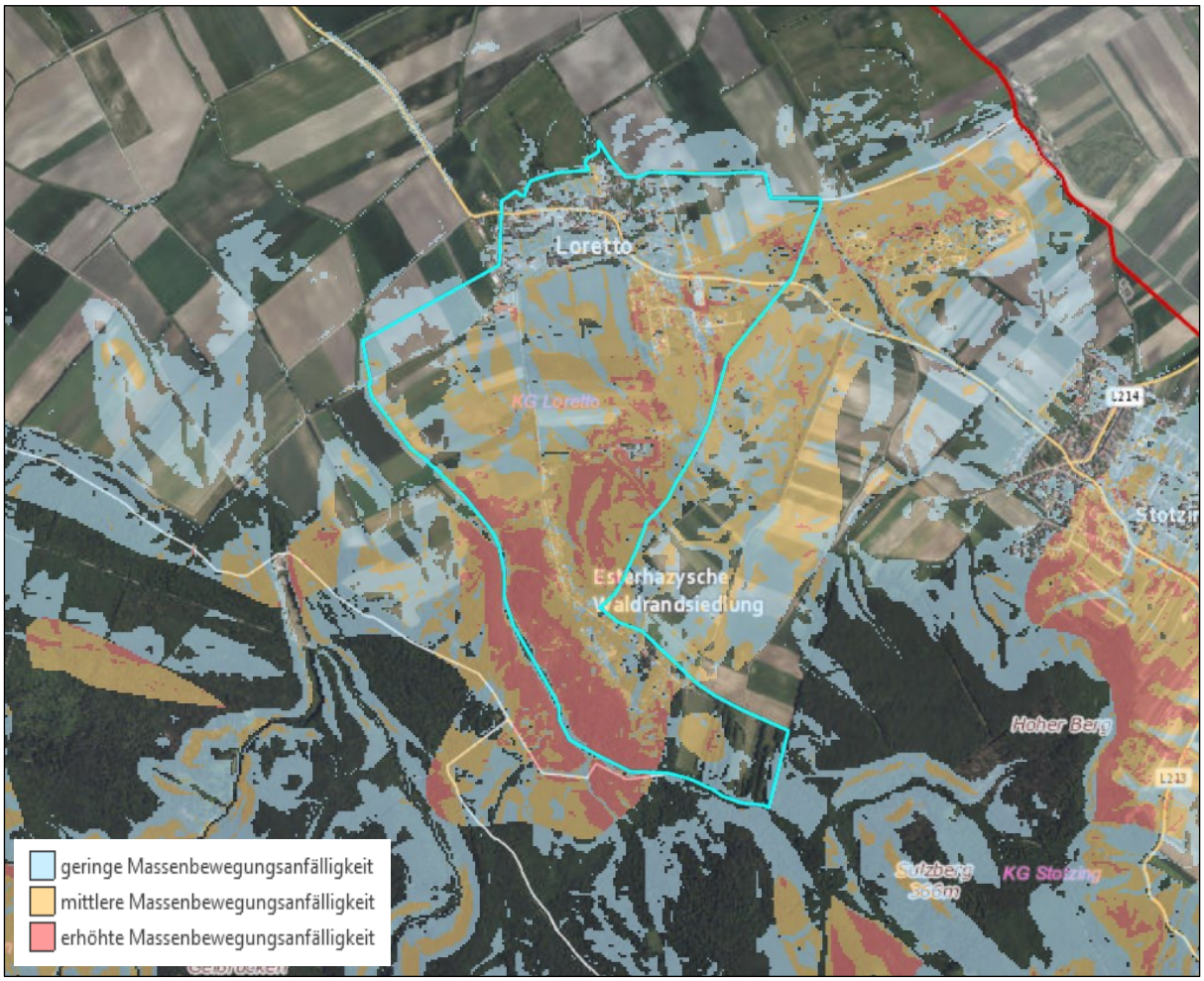
Für Flächen mit einer erhöhten Anfälligkeit für Hangrutschungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen (vgl. GeoDaten Burgenland, 2024):

- Mittlere Massenbewegungsanfälligkeit: Bei Widmungsvorhaben im Bereich bekannter Massenbewegungen oder Verdachtsflächen ist ein geotechnisches Gutachten erforderlich (⇨ siehe Kategorie „erhöhte Massenbewegungsanfälligkeit).
- Erhöhte Massenbewegungsanfälligkeit: Vor einer Umwidmung ist ein geotechnisches Gutachten gem. ÖNORM EN1997-2 und ÖNORM B1997-2 zur Abklärung der

grundsätzlichen Bebaubarkeit der Flächen im Rahmen der Richtplanung erforderlich. Als Ergebnis dieser Prüfung wäre jedenfalls festzuhalten, ob für den Fall einer widmungsgemäßen baulichen Nutzung mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist und ob festgestellte negative Auswirkungen auf der umzuwidmenden Fläche mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand zu beherrschen sind und eine Baulandeignung gegeben ist.

⚠ Unabhängig von der gegenständlichen Darstellung wird darauf hingewiesen, dass Hangrutschungen auf allen Flächen eintreten können.

Abbildung 13: Hinweisflächen Anfälligkeit Massenbewegungen



Quelle: Amt der Burgenländischen Landesregierung: GeoDaten Burgenland, Oktober, 2023.

2.3.4 UMWELTSCHUTZ UND FOLGEN DES KLIMAWANDELS

Österreich liegt in der kühlgemäßigten Großklimazone. Der Osten des Landes und somit auch das Burgenland befinden sich überwiegend im Einflussbereich des Pannonischen Klimas (mitteleuropäisch-subkontinentales Klima), welches charakteristisch für die Flach- und Hügelländer der pannonischen Tiefebene in Ostösterreich ist. Diese Klimazone zeichnet sich vor allem durch ein relativ warmes sowie trockenes Klima mit heißem Sommer sowie relativ kaltem Winter aus.

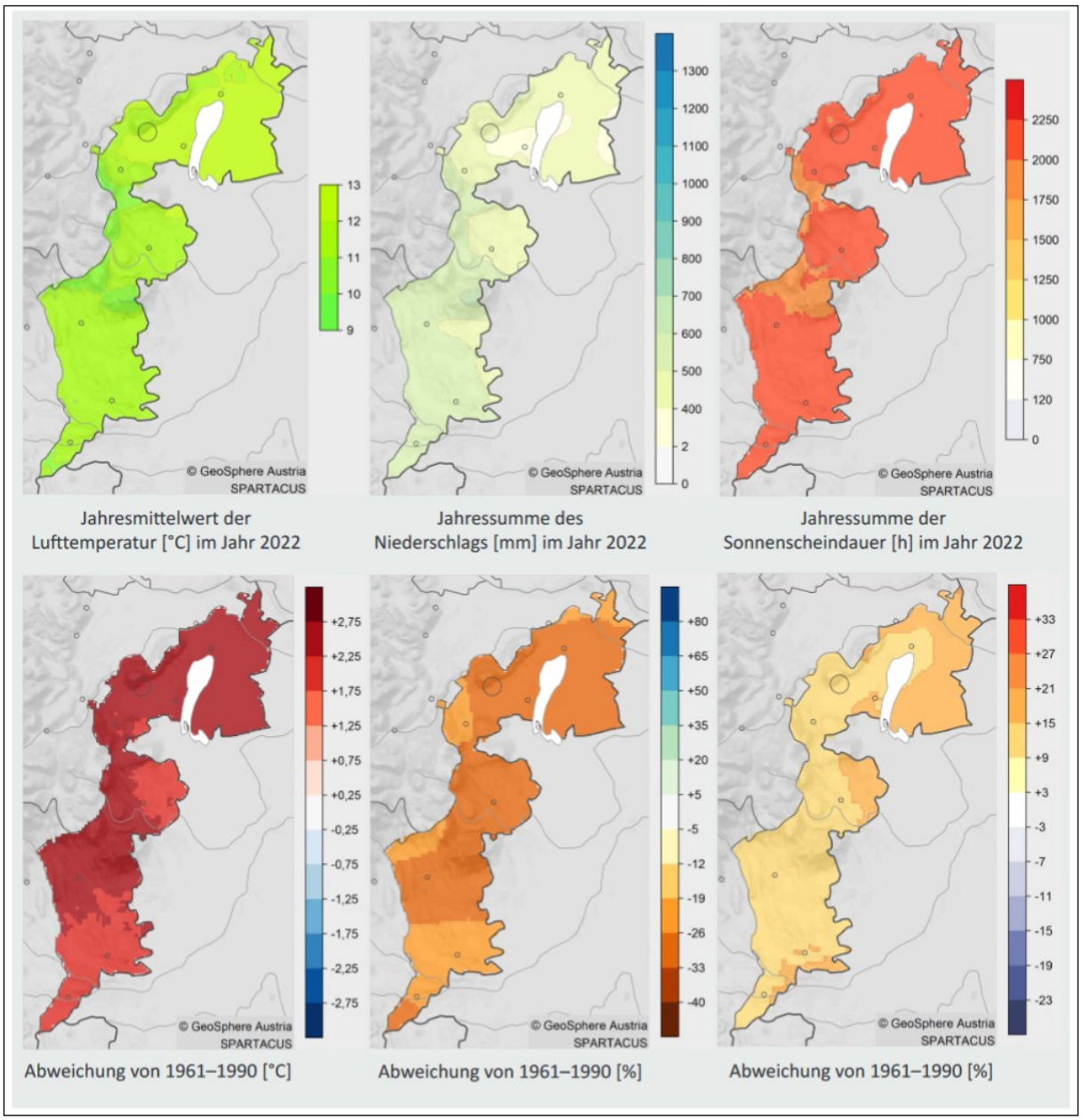
Loretto erfährt, wie ganz Österreich, hauptsächlich West- bzw. Nordwestwinde, welche jedoch - aufgrund der Lage der Gemeinde in den Ausläufern der Alpen - abgeschwächt sind. Laut Windatlas Österreich beschränkt sich die mittlere Windgeschwindigkeit 50 Meter über Grund in der Gemeinde auf 3,5 bis 8,5 m/s.

Gemäß Klimastatusbericht Österreich 2022 lag der Jahresmittelwert der Lufttemperatur im Burgenland zwischen 9°C und 13°C. Damit verzeichnet das Bundesland im Vergleich zu anderen Regionen, wie beispielsweise dem Alpinen Raum, relativ hohe Werte. Bezüglich der Abweichung des Jahresmittelwertes der Lufttemperatur im Jahr 2022 vom Zeitraum 1961-1990 ist der landesweite Trend einer starken Abweichung nach oben (in Teilen des Bundeslandes bis zu +2,75°C) abzulesen. Somit steigt die durchschnittliche Jahrestemperatur auch im Burgenland deutlich an.

Der pannonischen Klimazone entsprechend, fiel die Jahressniederschlagssumme für das Jahr 2022 im gesamten Burgenland eher gering aus und betrug in weiten Teilen des Bundeslandes etwa bis zu 600 mm. Im Nordburgenland sowie rund um den Neusiedler See fielen die Werte sogar noch geringer aus. Die Abweichung des Jahres 2022 zur Jahressumme des Niederschlags von 1961-1990 zeigt, dass im gesamten Burgenland eine Reduktion der Jahresniederschlagssummen zu verzeichnen ist (siehe Abbildung 14).

Der Klimarückblick Burgenland 2022 verweist auf einige wichtige Klimaindizes im selben Jahr. So gab es 2022 mehr Sommertage (25°C) (+38), Hitzetage (30°C) (+25), Tropennächte (20°C) (+12) sowie Hitzeperioden (+34) im Vergleich zum Zeitraum von 1961-1990. Zugleich gab es 2022 im Vergleich zur gleichen Messungsperiode um 25 Frosttage weniger (0°C) und weniger Niederschlagstage (-5), deren Intensität darüber hinaus abnahm. Die längste Trockenperiode betrug 41 Tage – 1961 bis 1990 waren es noch nur 26 Tage.

Abbildung 14: Jahreswerte 2022 der Lufttemperatur, Niederschlagssumme und Sonnenscheindauer sowie Abweichungen vom Mittelwert des Bezugszeitraumes 1961-1990



Quelle: Klimastatusbericht Österreich 2022 - Klimarückblick Burgenland. Wien, 2022.

Gemäß Jahresbericht Luftgütemessnetz des Landes Burgenland gab es 2022 keine großen Probleme mit Luftschadstoffbelastungen, da alle gesetzlichen Grenzwerte eingehalten wurden. Dabei wurden Schadstoffe wie Kohlenstoffmonoxid (CO), Feinstaub (PM_{10} sowie $PM_{2,5}$), der Staubniederschlag, aber auch die Ozonbelastung gemessen.

Flächeninanspruchnahme/Versiegelung

Das Kleinklima einer Region oder Gemeinde wird jedoch durch zahlreiche weitere Faktoren beeinflusst. Einer ist der Umgang mit der Ressource Boden in Form von Flächeninanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung. Als versiegelte Fläche gilt jener Boden, der für die Siedlungsentwicklung, den Verkehr, Gewerbe, Handel,

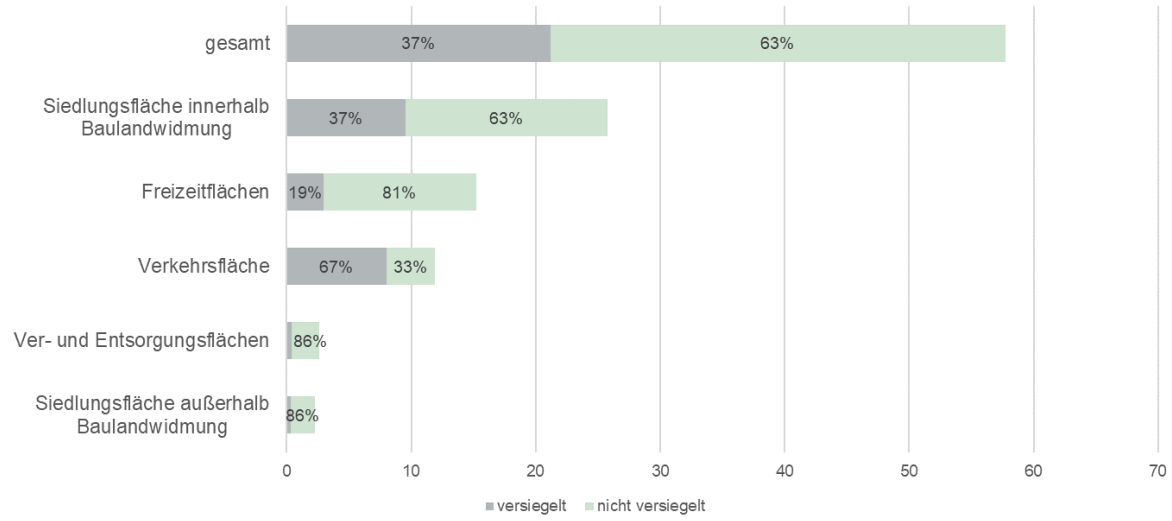
Bergbau etc. wasser- und luftundurchlässig verbaut wird. Versiegelung bedeutet daher den dauerhaften Verlust biologisch produktiven Bodens. Zu den negativen Auswirkungen eines hohen Versiegelungsgrads - bezogen auf das lokale Klima - zählen unter anderem die verringerte Wasseraufnahme- und Speicherfähigkeit des Bodens sowie der kühlenden Wirkung durch Verdunstungsprozesse. Auch erhöhte Temperaturen infolge zunehmend asphaltierter und verbauter Flächen sowie fehlende schattenspendende Elemente können das Mikroklima insgesamt verschlechtern.

Im Jahr 2023 wurde von der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) erstmalig eine Publikation zur Thematik der Flächeninanspruchnahme und Versiegelung in Österreich veröffentlicht. In dieser werden neben allgemeinen Erläuterungen zur Gesamtsituation auch spezifische Aussagen für das Burgenland sowie dessen Gemeinden getroffen.

Laut ÖROK betrug die Flächeninanspruchnahme im Jahr 2022 in Loretto 58 ha was etwa 24,3 % der Gemeindefläche entspricht. Der größte Anteil am gesamten Gemeindegebiet wurde für Siedlungsflächen innerhalb von Baulandwidmungen (10,8 %) beansprucht. Danach folgten Freizeitflächen (6,4 %), Verkehrsflächen (5,0 %), Ver- und Entsorgungsflächen (1,1 %) sowie letztlich Siedlungsflächen außerhalb von Bauland-widmungen (0,9 %).

Eine wichtige Kennzahl stellt der Anteil der tatsächlich versiegelten Flächen dar. Gemäß ÖROK waren im Jahr 2022 durchschnittlich 36,7 % der in Anspruch genommenen Flächen in Loretto versiegelt (siehe Abbildung 15). Dabei fiel der Versiegelungsanteil bei Verkehrsflächen (67,3 %) insgesamt am höchsten aus. Siedlungsflächen innerhalb einer Baulandwidmung (37,1 %) tragen ebenso wesentlich zur Versiegelung bei. Gebäude, Nebengebäude, Parkplätze und Lagerflächen, Carports sowie befestigte Wege stellen in diesem Fall versiegelte Flächen innerhalb dieser Kategorie dar. Der Anteil der Versiegelung in Siedlungsflächen außerhalb der Baulandwidmung (14,3 %), Freizeit- und Erholungsflächen (19,3 %) sowie Ver- und Entsorgungsflächen (19,4 %) ist im Vergleich gering.

Abbildung 15: Anteil der Versiegelung an der Flächeninanspruchnahme in Loretto nach Kategorien (in %)

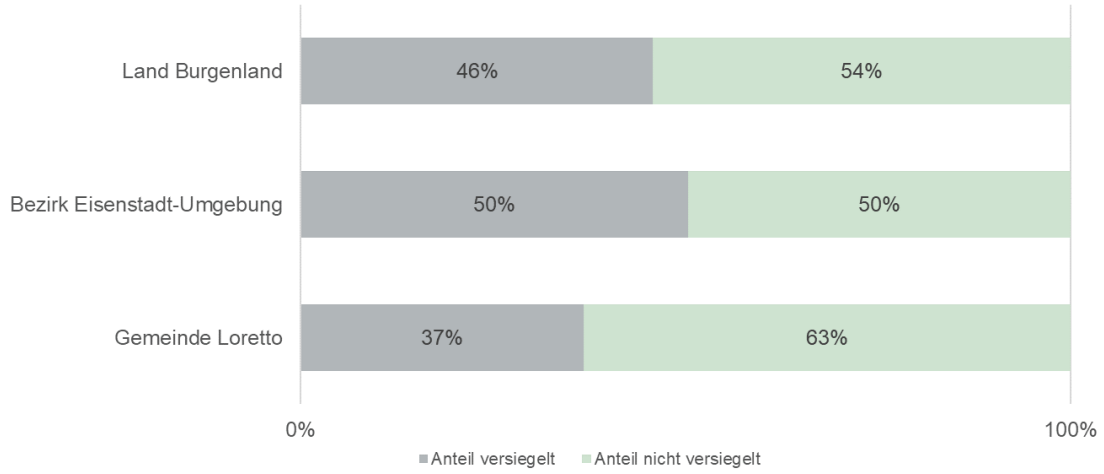


Quelle: Eigene Darstellung gemäß Daten der ÖROK (Referenzjahr 2022), Wien Jänner 2024

Abbildung 16 zeigt den Versiegelungsanteil auf Landes-, Bezirks- und Gemeindeebene und stellt diese gegenüber. Der Anteil der Versiegelung an den beanspruchten Flächen fällt in der

Gemeinde Loretto (36,7 %) insgesamt niedriger aus als im Bezirk Eisenstadt-Umgebung (50,3 %) sowie im Burgenland (45,8 %). Der Prozentanteil der Versiegelung an der Gemeindefläche ist in urbaneren Gemeinden deutlich höher ist als in den ländlicheren Gebieten (vgl. ÖIR 2024).

Abbildung 16: Versiegelungsanteil beanspruchter Flächen auf Landes-, Bezirks- und Gemeindeebene



Quelle: Eigene Darstellung gemäß Daten der ÖROK (Referenzjahr 2022), Wien Jänner 2024

2.3.5 LÄRMIMMISSIONEN

Gemäß Lärminfo.at gibt es in der Marktgemeinde Loretto keine Belastung durch Lärm ausgehend von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie Industrie (IPPC[1])-Anlagen. Zudem finden in der Gemeinde kein Bergbau bzw. anderweitige lärmintensive Tätigkeiten statt.

2.3.6 GERUCHS- UND STAUBBELASTUNG

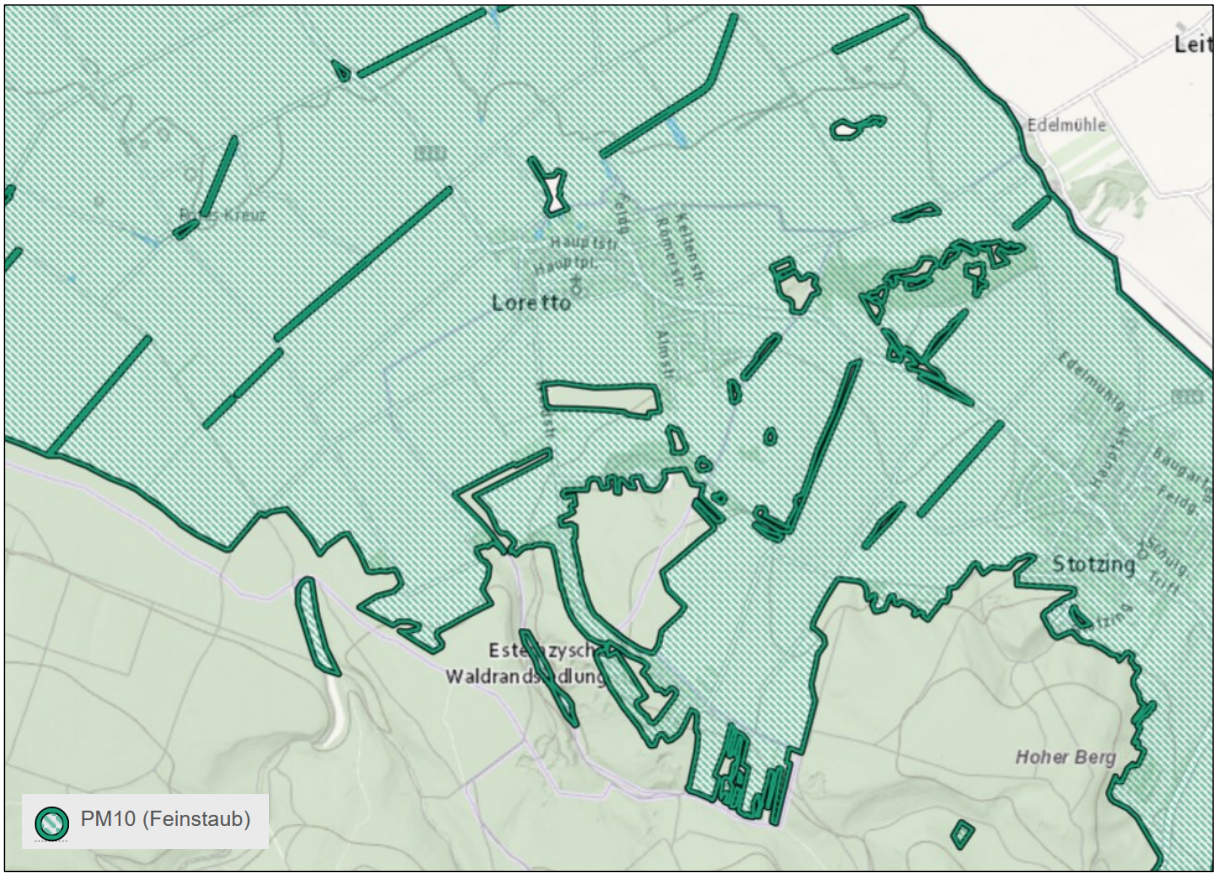
Gemäß Jahresbericht Luftgütemessnetz des Landes Burgenland gab es 2022 keine großen Probleme aufgrund von Luftschadstoffbelastungen durch Feinstaub (PM10 sowie PM2,5) und Staubniederschlag.

Trotzdem ist ein Großteil der Gemeindefläche als Sanierungsgebiet gemäß § 10 Immissionsschutzgesetz – Luft (IG-L) ausgewiesen (siehe Abbildung 17). Das Gesetz dient grundsätzlich dem Schutz der menschlichen Gesundheit und Umwelt vor Luftschadstoffen, der vorsorglichen Verringerung von Immissionen sowie der Bewahrung bzw. der Verbesserung der Luftqualität.

Mit dem entsprechenden Ziel der Reduktion der Messwerte liegt der IG-L Maßnahmenkatalog 2016 in der Fassung LGBl. Nr. 50/2024 gemäß § 14 Abs. 6 IG-L vor. Dazu zählen Maßnahmen für Anlagen, die Landwirtschaft, den Verkehr sowie für Stoffe, Zubereitungen und Produkte.

[1] IPPC steht für "Integrated Pollution Prevention and Control". Dieser Anlagentypus erfordert eine integrierte Anlagengenehmigung, die sich über alle Umweltmedien erstreckt (Luft, Wasser, Abfall, Boden, Energie). Die IPPC-Anlagen sind in Anlage 3 der Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994) aufgezählt (z.B. Raffinerien, größere Ziegelbrennereien).

Abbildung 17: Sanierungsgebiete gemäß § 10 Immissionsschutzgesetz - Luft (IG-L)



Quelle: umweltbundesamt.at. Wien, April 2024.

Im Gemeindegebiet selbst befinden sich keine Abfallverwertungs- oder Müllverbrennungsanlagen. Des Weiteren sind keine diesbezüglich relevanten Tierhaltebetriebe vorhanden.

2.3.7 ALTLASTEN, ALTSTANDORTE & ALTABLAGERUNGEN

Gemäß Altlasten-GIS des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität und Technologie sind im Gemeindegebiet von Loretto keine von Altlasten betroffenen Flächen vorhanden. Als Altlasten gelten jene Flächen, von welchen aufgrund von Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen erhebliche Gefahren für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt ausgehen.

2.3.8 ANALYSE / BEURTEILUNG DER GEMEINDESITUATION

Bezüglich potenzieller naturräumlicher Gefahren, Immissionen sowie Emissionen im Gemeindegebiet kann zusammenfassend festgestellt werden, dass in Loretto von keinen Gefahren durch Fließgewässer und Wildbäche auszugehen ist.

Die weiteren Untersuchungen in Loretto ergeben, dass im zentralen Gemeindegebiet sowie in geringen Umfang im Bereich der Esterhazyschen Waldrandsiedlung potenzielle Gefahren durch Hangwasser bestehen, die teilweise in den Siedlungsbereich eintreten. Dies korreliert mit der teils hügeligen Topographie und den vorliegenden Hangneigungen im Gebiet. Gemäß

den weiterführenden Untersuchungen liegt im südlichen Gemeindegebiet zudem eine potenzielle mittlere bis erhöhte Massenbewegungsanfälligkeit vor. Im zentralen und südlichen Gemeindegebiet bzw. in einzelnen Bereichen der Esterhazyschen Waldrandsiedlung sollte dementsprechend, aufgrund der Kumulation mehrerer potenzieller Gefahrenquellen, im Falle konkreter Widmungsvorhaben sowie anderwärtiger Planungen besonders darauf geachtet werden. Insgesamt besteht für das gesamte Gemeindegebiet von Loretto jedoch eine geringe Gefahr durch naturräumliche Gefahren.

Die im Nordburgenland liegende Gemeinde ist, wie der Rest des Burgenlandes, durch den zunehmenden Einfluss des Klimawandels betroffen, welcher sich beispielsweise durch Veränderungen der Durchschnittstemperaturen oder der Niederschlagssummen äußert. Bei Betrachtung spezifischer Faktoren, wie der Flächeninanspruchnahme und dem Anteil des Versiegelungsgrads, welche Einfluss auf das lokale Klein- und Mikroklima nehmen können, ist festzustellen, dass in Loretto die meisten Flächen für Siedlungsflächen innerhalb von Baulandwidmungen, Freizeitflächen und Verkehrsflächen beansprucht werden. Bei Betrachtung der in Anspruch genommenen Flächen ist festzustellen, dass ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Freizeitflächen (Dorfanger, Klostergarten) vorliegt. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Gemeindegebiets liegt hingegen lediglich bei 37%, womit die Gemeinde unter den Werten des Bezirks Eisenstadt-Umgebung sowie dem gesamten Burgenland liegt.

In Loretto wurden im Rahmen der Grundlagenforschung keine Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen, negative Auswirkungen durch Geruchs- oder Staubbelastungen oder Gefahren durch Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen festgestellt.

Die naturräumlichen Gefahren sind in der Planbeilage „Siedlungswesen“ im Anhang dargestellt.

3 STRUKTURANALYSE UND BEDARFSABSCHÄTZUNG

3.1 BEVÖLKERUNG

3.1.1 BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSENTWICKLUNG

Die Marktgemeinde Loretto weist in den letzten Dekaden ein stetiges Bevölkerungswachstum auf. In den Jahren 2001 - 2011 wurde eine überdurchschnittlich hohe Bevölkerungszunahme (+27,5 %) verzeichnet. In der folgenden Dekade ist wiederum ein geringerer Anstieg der Bevölkerung abzulesen. Während in den Nachbargemeinden Stotzing, Hornstein, Eisenstadt sowie Au am Leithaberge ebenfalls positive Entwicklungen zu erkennen sind, ist in Gemeinden, wie Leithaprodersdorf und Oslip, im selben Zeitraum ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

Im gesamten Zeitraum von 1991 - 2023 lag das Bevölkerungswachstum der Gemeinde Loretto (+58,3 %) deutlich über dem der umliegenden Gemeinden Oslip (+10,3 %) und Au am Leithaberge (+9,0 %). Im Vergleich zu den übrigen angrenzenden Gemeinden Leithaprodersdorf (+16,7 %), Hornstein (+26,1 %), Stotzing (+14,8 %) und Eisenstadt (+52,0 %) sowie den Bezirken Eisenstadt-Umgebung (+24,1 %) und Bruck an der Leitha (+37,1 %), ist in Loretto ebenfalls ein starkes Bevölkerungswachstum abzulesen (siehe Tabelle 1).

Im Jahr 2024 betrug der Bevölkerungsstand in Loretto 522 Personen.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Loretto und Nachbargemeinden 1991 - 2023

	Wohnbevölkerung absolut				Veränderung in %			
	1991	2001	2011	2023	1991 - 2001	2001 - 2011	2011 - 2023	1991 - 2023
Loretto	**326**	**363**	**463**	**516**	11,3	27,5	11,4	**58,3**
Stotzing	725	770	802	832	6,2	4,2	3,7	14,8
Leithaprodersdorf	1.043	1.181	1.157	1.217	13,2	-2,0	5,2	16,7
Hornstein	2.593	2.640	2.758	3.270	1,8	4,5	18,6	26,1
Oslip	1.190	1.323	1.288	1.312	11,2	-2,6	1,9	10,3
Eisenstadt-Umgebung	**36.096**	**38.752**	**40.936**	**44.787**	**7,4**	**5,6**	**9,4**	**24,1**
Eisenstadt	**10.349**	**11.334**	**13.101**	**15.729**	**9,5**	**15,6**	**20,1**	**52,0**
Au am Leithaberge	888	909	922	968	2,4	1,4	5,0	9,0
Bruck an der Leitha	**79.180**	**83.824**	**92.808**	**108.570**	**5,9**	**10,7**	**17,0**	**37,1**

Quelle: Statistik Austria: Eigene Darstellung. Wien, 2023.

Tabelle 2 zeigt die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde anhand der Daten zu Haupt- und Nebenwohnsitzfällen der letzten 10 Jahre. Sowohl die Anzahl der Haupt- als auch der Nebenwohnsitzfälle stieg in der letzten Dekade an. Während die Anzahl der Hauptwohnsitzfälle um 11,9 % anstieg, wuchs die Zahl der Nebenwohnsitzfälle um lediglich 6,3 %.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung nach Haupt- und Nebenwohnsitzfällen 2013 - 2023

	2013	2023	Veränderung in % 2013 - 2023
Hauptwohnsitzfälle	461	516	11,9
Nebenwohnsitzfälle	128	136	6,3

Quelle: Gemeinde Loretto. Wien, 2023.

Laut kleinräumiger Bevölkerungsprognose für Österreich 2021 bis 2075 der ÖROK wird für die Bevölkerung im Bezirk Eisenstadt-Umgebung von 2023 bis 2051 eine Zunahme erwartet. Der Index mit dem Ausgangsjahr 2023 zeigt, dass die Bevölkerung im Bezirk um rd. 14 % wachsen wird. Für die Marktgemeinde Loretto werden zur Veranschaulichung in Tabelle 3 die gleichen Werte für das Bevölkerungswachstum angenommen.

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung lt. ÖROK-Regionalprognose für den Bezirk Eisenstadt-Umgebung

Bezirk Eisenstadt - Umgebung	Prognosejahr				
	2023	2025	2030	2040	2050
Bevölkerung zum Jahresbeginn	46.393	46.918	48.211	50.423	52.244
Index	100	102,3	105,1	109,9	113,9
Marktgemeinde Loretto	516	521	535	562	591

Quelle: ÖROK: Kleinräumige ÖROK-Prognose 2021-2051, eigene Berechnung für die Marktgemeinde Loretto auf Basis der Bevölkerungszahl 2023; Wien 2023;

Insgesamt stieg die Zahl der Privathaushalte in Loretto seit den 1990er Jahren kontinuierlich an. Von 2001 bis 2020 betrug diese Zunahme +61 %, die Zunahme der Wohnbevölkerung lag in diesem Zeitraum mit +32,5 % deutlich darunter. Dieser Unterschied lässt sich durch die sich verändernden Haushaltsstrukturen erklären, die sich u.a. durch die längere Lebenserwartung, den Trend zur Kleinfamilie, höheren Scheidungs- bzw. Trennungsraten sowie gesteigerten Ansprüchen an den Wohnraum ergeben und statistisch belegbar sind.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße ergibt sich aus der Relation zwischen der Wohnbevölkerung und der Anzahl der Haushalte. Zwischen 1991 und 2021 ist – ganz dem österreichischen Trend folgend – auch in Loretto ein Rückgang der Haushaltsgrößen (Personen pro Haushalt) festzustellen (siehe Tabelle 4).

Tabelle 4: Haushaltsentwicklung und durchschnittliche Haushaltsgröße 1991 bis 2021

	1991	2001	2011	2021	Veränderung in %			
					1991-2001	2001-2011	2011-2021	2001-2021
Private Haushalte	113	146	196	237	29,2	34,2	20,9	62,3
Ø Haushaltsgröße der Privathaushalte	2,80	2,49	2,36	2,12				

Quelle: Statistik Austria: Eigene Darstellung. Wien, 2025.

3.1.1 GEBURTEN- UND WANDERUNGSBILANZ

Für die Geburten- und Wanderungsbilanz ist seit dem Jahr 1991 durch die Gesamtveränderung insgesamt eine positive Entwicklung festzustellen. Wie in Tabelle 5 abzulesen, war in den Jahren 1991 - 2001 sowie 2011 - 2021 ein Rückgang in der Geburtenbilanz zu verzeichnen. In diesem Zeitraum war die Wanderungsbilanz deutlich positiver als die Geburtenbilanz.

Tabelle 5: Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Wanderungsbilanz) 1991 – 2021

	1991 - 2001	2001 - 2011	2011-2021
Geburtenbilanz	-13	3	-21
Wanderungsbilanz	50	97	64
Insgesamt	**37**	**100**	**39**

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Ein Blick auf die Gemeinde: Eigene Darstellung, Wien 2023.

3.1.2 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Die Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Loretto erfolgt in Form von drei verschiedenen Szenarien. Neben zwei Prognosen, die von einem schwachen und mittleren Wachstum ausgehen, wird auch jene der ÖROK (Österreichische Raumordnungskonferenz) herangezogen und verglichen.

Die für die Berechnung der Wachstumsprognosen verwendeten Daten stammen von der Volkszählung 2001 und den Registerzählungen 2011 und 2021. Zusätzlich wurden aktuellere Daten des Bevölkerungsstands der Gemeinde zu Beginn des Jahres 2023 verwendet. Alle Szenarien gehen von einem Anstieg der Bevölkerungszahlen aus und basieren auf den Zahlen der gemeldeten Hauptwohnsitzfälle der Gemeinde.

Anzumerken ist, dass die Bevölkerungsprognose einen Zeitrahmen von 10 Jahren umfasst, ausgehend vom voraussichtlichen Beschlussdatum des Örtlichen Entwicklungskonzepts im Jahr 2025.

3.1.2.1 Szenario „Trend 2001 - 2011“ (starkes Wachstum)

Im Szenario „Trend 2001 - 2011“ wird von einer starken Bevölkerungszunahme, entsprechend der durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate der Jahre 2001 bis 2011 (+1,67 %) bis ins Jahr 2035 ausgegangen. Gemäß dieser Prognose soll die Bevölkerungszahl von 522 im Jahr 2023 auf rd. **627 Personen** im Prognosejahr 2035 (+105 Personen) steigen.

3.1.2.2 Szenario „Trend 2001 - 2024“ (mittleres Wachstum)

Im Szenario „Trend 2001 - 2024“ wird von einer mittelstarken Bevölkerungszunahme, entsprechend der durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate der Jahre 2001 bis 2024 (+1,24 %) bis ins Jahr 2035 ausgegangen. Anhand dieser Prognose soll die Bevölkerungszahl von 522 auf rd. **598 Personen** im Prognosejahr 2035 (+78 Personen) steigen. Im Vergleich zum stärkeren Wachstum im Zeitraum von 2001 bis 2011 ist dieses Szenario leicht abgeschwächt und wird daher als „mittel“ bezeichnet.

3.1.2.3 Szenario „Trend 2011 - 2024“ (geringes Wachstum)

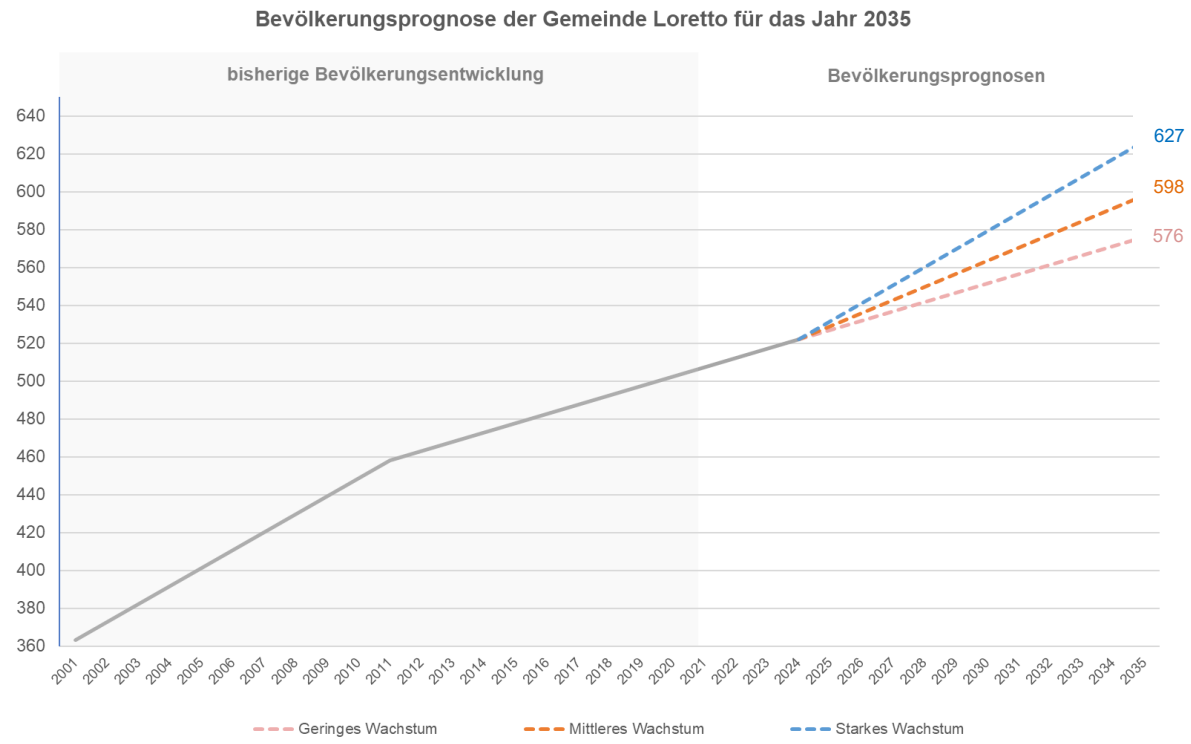
Im Szenario „Trend 2011 - 2024“ wird von einer geringeren Bevölkerungszunahme entsprechend der durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate der Jahre 2011 bis 2024 (+0,9 %) bis ins Jahr 2035 ausgegangen. Anhand dieser Prognose soll die Bevölkerungszahl auf rd. **576 Personen** im Prognosejahr 2035 (+54 Personen) steigen.

3.1.2.4 Szenario „ÖROK Prognose“

Auf Basis der kleinräumigen ÖROK Prognose 2021, welche eine Abschätzung der Entwicklung der Bevölkerungszahlen auf Regions- sowie Bezirksebene bis zum Jahr 2051 vornimmt, wurde ein weiteres Szenario für die Gemeinde erarbeitet. Dabei wird eine Bevölkerungsprognose für Loretto für das Jahr 2035 errechnet. Die verwendeten Daten basieren auf dem von der ÖROK prognostizierten durchschnittlichen jährlichen Wachstum im Zeitraum von 2024 bis 2035 (+0,63 %) des Bezirks Eisenstadt-Umgebung. Diesem Szenario entsprechend würde die Bevölkerungszahl in den nächsten 10 Jahren nur auf rd. **559 Personen** ansteigen.

Folgende Abbildung veranschaulicht die für Loretto erstellten Bevölkerungsprognosen (gering, mittel und starkes Wachstum):

Abbildung 18: Bevölkerungsprognose der Marktgemeinde Loretto für das Jahr 2035



Quelle: Statistik Austria, ÖROK-Bevölkerungsprognose 2021: Eigene Darstellung. Wien, 2025.

3.1.3 ANALYSE / BEURTEILUNG DER GEMEINDESITUATION

Die Marktgemeinde Loretto konnte in den letzten drei Dekaden ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum mit einer positiven Entwicklung von insgesamt +58,3% aufweisen. Dies ist auf die Siedlungserweiterungsgebiete am Johannesberg (Steinbruchstraße) und Hausäcker zurückzuführen.

Im Jahr 2024 lebten dementsprechend 522 Personen in Loretto. In den letzten 10 Jahren stieg ebenso die Anzahl der Haupt- und Nebenwohnsitzfälle verhältnismäßig an. Dem österreichischen Trend entsprechend, stieg die Anzahl der Haushalte in den letzten 30 Jahren auf 235 (Stand 2020) an, während es zu einer beachtenswerten Reduktion der durchschnittlichen Haushaltsgröße kam. Weiters kann festgestellt werden, dass die positive Bevölkerungsentwicklung in Loretto als Resultat einer stets höheren Wanderungs- als Geburtenbilanz zu sehen ist.

Die Bevölkerungsprognose, die basierend auf der bisherigen Entwicklung der Gemeinde erarbeitet wurde, geht anhand von drei Szenarien von einer anhaltend positiven Entwicklung der Bevölkerungszahlen aus. Auf Basis der Analyse der Gemeindestruktur erscheint zukünftig das Szenario „Mittleres Wachstum“ als erstrebenswerte Zielsetzung für die Marktgemeinde Loretto.

Loretto ist zusammenfassend als eine stetig wachsende Kleingemeinde zu beschreiben, deren zukünftig angestrebtes Bevölkerungswachstum unter Bedachtnahme auf die vorhandene technische und soziale Infrastruktur erfolgen sollte.

3.2 WIRTSCHAFT

Die Gemeinde Loretto ist gemäß Landesentwicklungsprogramm 2011 (LEP) des Landes Burgenland nicht als Betriebs-, Gewerbe- und Industriestandort ausgewiesen. Demnach sind im Gemeindegebiet keine Standortvoraussetzungen und -potenziale für zukünftige Betriebsansiedlungen, Betriebserweiterungen und Betriebsverlagerungen von überregionaler Bedeutung gegeben.

Des Weiteren ist das Gemeindegebiet von Loretto nicht als Industriekernzone definiert. Diese Zonen zeichnen sich durch ihre überregionale Bedeutung für industrielle und produzierende Unternehmen, ihre Lagegunst sowie ihre infrastrukturelle Ausstattung aus.

3.2.1 ARBEITSSTÄTTEN UND BESCHÄFTIGTE

Im Zeitraum zwischen 2001 und 2020 hat sowohl die Zahl der Arbeitsstätten als auch die Zahl der Beschäftigten in der Gemeinde Loretto zugenommen. Im Zeitraum von 2001 bis 2011 hat sich die Anzahl um 13,6 % erhöht. Noch stärker ist die Zahl der Arbeitsstätten gemäß der registerbasierten Zählung im Zeitraum von 2011 bis 2020 angestiegen (+28 %). Etwas moderater hat sich hingegen die Anzahl der Beschäftigten in den Arbeitsstätten im gesamten Betrachtungszeitraum von 2001 bis 2020 positiv entwickelt (+10 %).

Tabelle 6: Arbeitsstätten und Beschäftigte der Gemeinde Loretto 2001, 2011 und 2020

	2001	2011	2020	Veränderung in %		
				2001-2011	2011-2020	2001-2020
Arbeitsstätten	22	25	32	13,6	28,0	45,5
Beschäftigte	70	74	77	5,7	4,1	10,0

Quelle: Statistik Austria: Eigene Darstellung. Wien, 2023.

Anmerkung: Die Arbeitsstättenzählung findet seit 2011 ausschließlich registerbasiert statt. Es gibt keine direkte Erhebung bei Unternehmen bzw. deren Arbeitsstätten.

3.2.2 SITUATION DER PENDLERINNEN UND PENDLER

In den Jahren von 2001 bis 2011 nahm die Anzahl jener Personen, die nach Loretto einpendeln, stark ab (-31,8 %), im Gegenzug jedoch die Zahl der Auspendelnden zu (+38,5 %). Diese Entwicklung steht scheinbar im Gegensatz zum Anstieg der Arbeitsstätten und der Zahl der Beschäftigten im selben Zeitraum. Die Zahl der Auspendelnden stieg moderater im Zeitraum von 2011 und 2020 (11,8 %). Im selben Zeitraum war auch bei den Einpendelnden eine Zunahme zu beobachten 10,0 %). Die negative Bilanz der Pendelnden hat sich im Zeitraum von 2001 bis 2020 verstärkt. Es handelt sich bei Loretto somit um eine Auspendelgemeinde. Die meisten Personen pendeln in ein anderes Bundesland (vor allem Wien und Niederösterreich) aus.

Auch die Zahl der Erwerbstätigen Personen am Arbeitsort Loretto hat sich im Zeitraum 2001 – 2020 verringert (-16,4 %).

Tabelle 7: Situation der Pendelnden in der Gemeinde Loretto 2001, 2011 und 2020

Loretto	2001	2011	2020	Veränd. in %	
				2001-2011	2011-2020
Erwerbstätige am Wohnort	164	212	237	29,3	11,8/
Nichtpendelnde bzw. ohne Angabe	18	13	17	-27,8	30,8
Gemeinde-Binnenpendelnde	11	12	11	9,1	-8,3
AUSPENDELNDE (nicht Binnenpendelnde)	135	187	209	38,5	11,8
EINPENDELNDE (nicht Binnenpendelnde)	44	30	33	-31,8	10,0
Bilanz der Pendelnden*	-91	-157	-176	-	-
Erwerbstätige am Arbeitsort	73	55	61	-24,7	10,9
Index des Saldos der Pendelnden**	44,5	25,9	25,7	-	-
Auspendelnde in andere Gemeinde des politischen Bezirks	18	21	19	16,7	-9,5
Auspendelnde in anderen politischen Bezirk des Bundeslandes	27	37	40	37,0	8,1
Auspendelnde in ein anderes Bundesland	89	127	150	42,7	18,1
Einpendelnde aus anderer Gemeinde des politischen Bezirks	28	19	21	-32,1	10,5
Einpendelnde aus anderem politischen Bezirk des Bundeslandes	3	SW 3	SW 2	-	-
Einpendelnde aus einem anderen Bundesland	13	8	10	-38,5	25,0

Quelle: Statistik Austria: Eigene Darstellung. Wien, 2023.

** Bilanz der Pendelnden = Einpendelnden abzüglich Auspendelnden*

*** Index des Saldos der Pendelnden = Erwerbstätige am Arbeitsort/Erwerbstätige am Wohnort*100*

SW: Wichtiger Hinweis: Aus Datenschutzgründen wurde mit der Methode "Target Swapping" ein Teil der Daten verschmutzt. Daher sind bei Zellbesetzungen <= 5 keine zuverlässigen Aussagen möglich. „-„ bedeutet: kein Fall vorhanden;

3.2.3 LANDWIRTSCHAFT UND ROHSTOFFE

Im Jahr 2010 gab es in Loretto fünf Betriebe, die insgesamt 129 ha der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen der Gemeinde bewirtschafteten. Bei diesen fünf Betrieben kann zwischen Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben unterschieden werden. Davon gibt es jeweils zwei Betriebe. Zusätzlich besitzt in der Gemeinde Loretto eine juristische Person einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb.

Im Jahr 2020 wird ein Rückgang der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe verzeichnet. Ebenfalls sanken die bewirtschafteten Flächen im Zeitraum von 2010 bis 2020 um 9,3 %. Weiters ließen sich 2020 in der Gemeinde Loretto drei land- und forstwirtschaftliche Betriebe verorten, die rd. 118 ha bewirtschaften.

Tabelle 8: Land- und forstwirtschaftliche Betriebe in Loretto nach Erwerbsart in Anzahl und Fläche 2010 und 2020

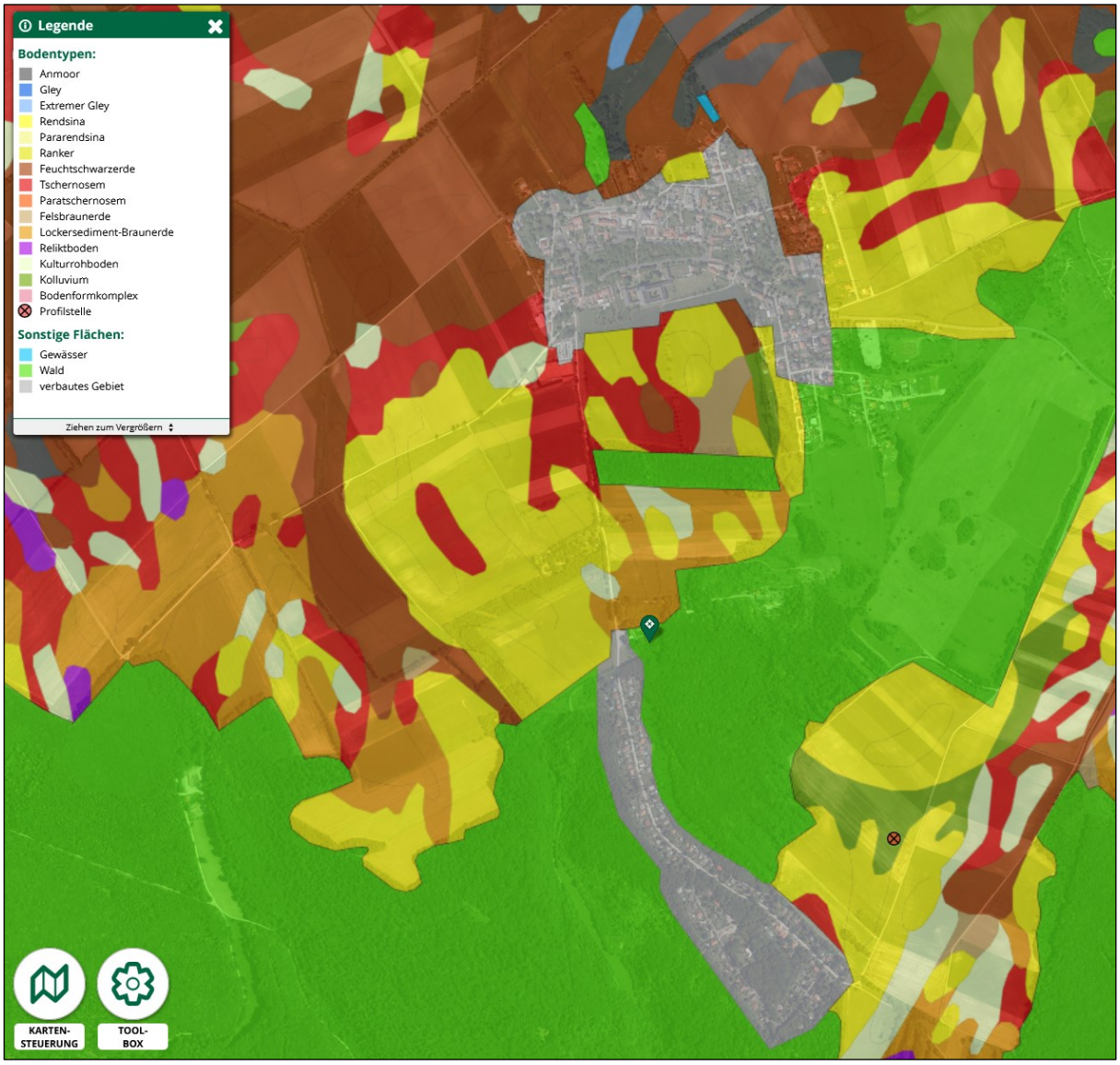
	2010		2020		Veränderung 10-20 (in %)
Betriebe und Flächen	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	
Betriebe insgesamt	5	100,0	3	100,0	-66,7
Haupterwerbsbetriebe	2	40,0	1	33,3	-50,0
Nebenerwerbsbetriebe	2	40,0	1	33,3	-50,0
Personengemeinschaften	-	-	-	-	-
Betriebe juristischer Personen	1	20,0	1	33,3	0,0
Fläche insgesamt (ha)	129	100,0	118	100,0	-9,3
Haupterwerbsbetriebe	112	86,8	42	34,6	-166,7
Nebenerwerbsbetriebe	12	9,3	32	27,1	+62,5
Personengemeinschaften	-	-	-	-	-
Betriebe juristischer Personen	5	3,9	44	37,3	-88,6

Quelle: Statistik Austria, Agrarstrukturerhebung: Eigene Darstellung. Wien, 2023.

Gemäß Angaben der Gemeinde hat sich die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe im Jahr 2024 auf zwei reduziert (Stand: Mai 2024). Dabei wird ein Betrieb als Haupterwerbsbetrieb und einer als Nebenerwerbsbetrieb mit Tierhaltung (Pferde, Ziegen, Schafe, Hühner) geführt.

Bezüglich der Bodenverhältnisse ist festzustellen, dass im Gemeindegebiet von Loretto die Bodentypen Feuchtschwarzerde, Rendsina und Tschernosem vorherrschen. Ein großer Teil des Gemeindegebiets ist von Waldflächen bedeckt (siehe Abbildung 19). Für die beiden verbauten Gebiete sind keine Daten zu den Bodentypen vorhanden.

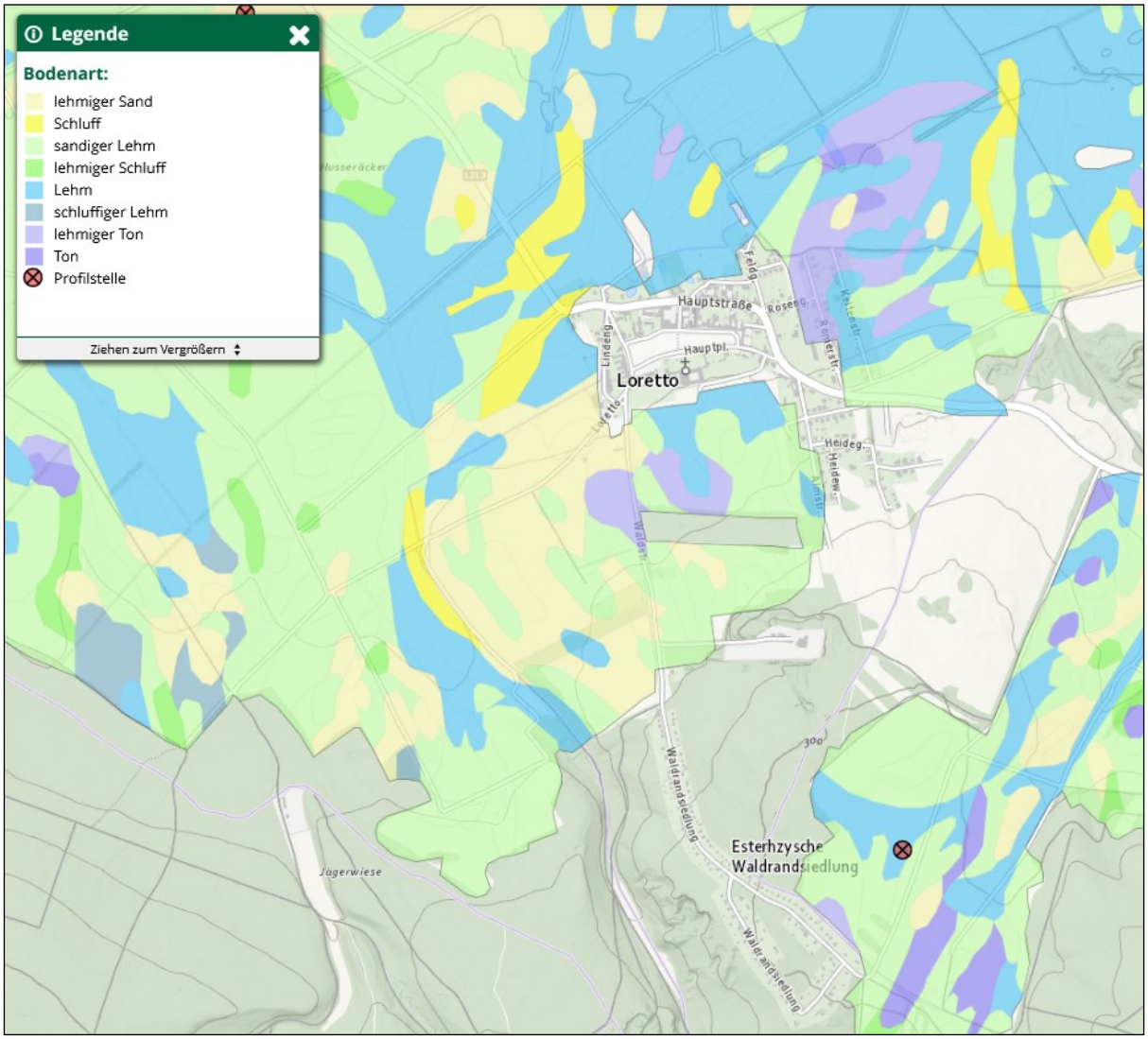
Abbildung 19: Bodentypengruppen gemäß eBod



Quelle: Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft: Digitale Bodenkarte von Österreich (eBOD). Wien, November, 2023.

Der Boden in der Gemeinde Loretto setzt sich aus Lehm, lehmigem Schluff und sandigem Lehm zusammen (siehe Abbildung 20).

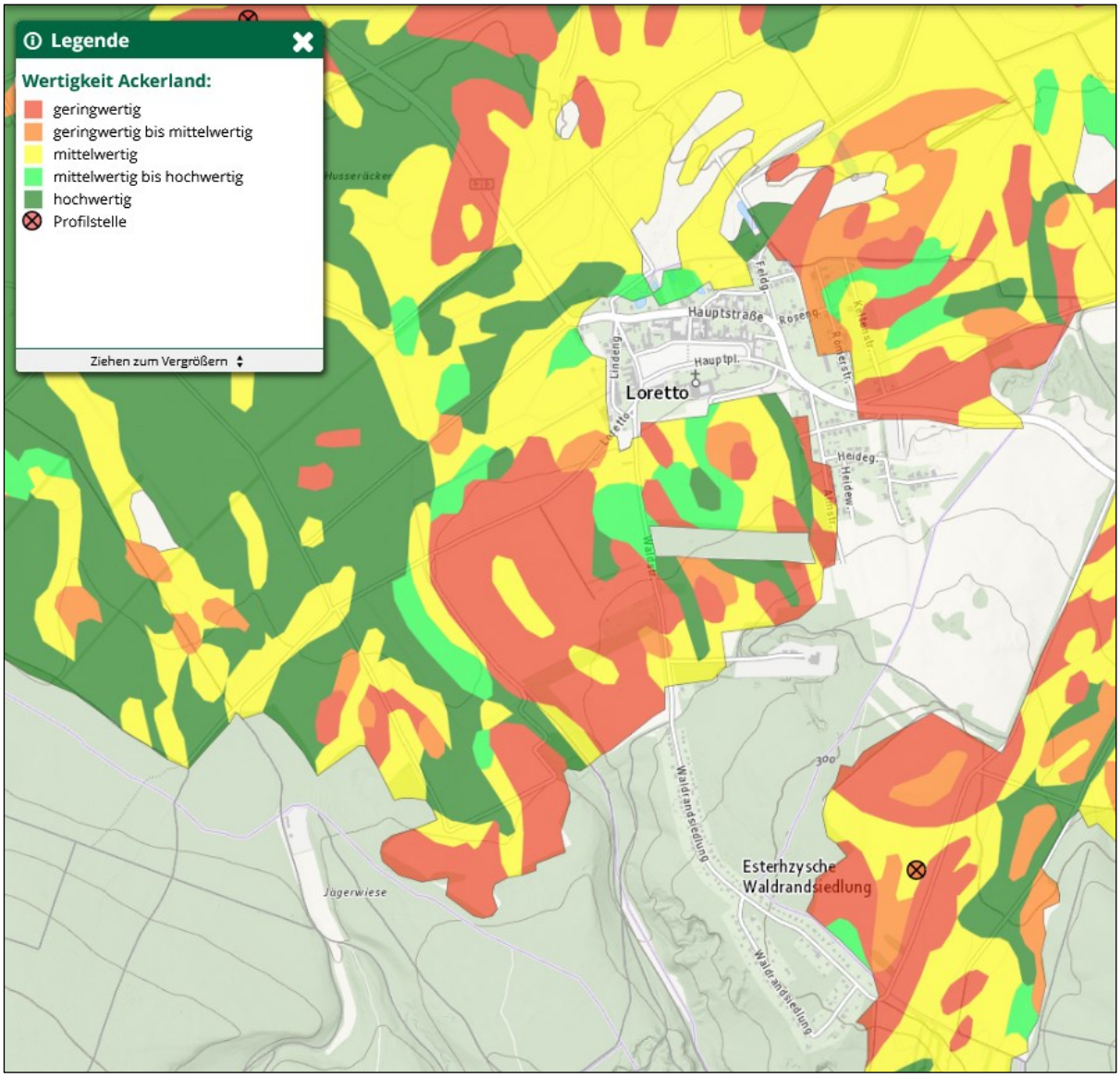
Abbildung 20: Bodenart gemäß eBod



Quelle: Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft: Digitale Bodenkarte von Österreich (eBOD). Wien, November, 2023.

Des Weiteren können Aussagen zur Wertigkeit des Ackerlands getroffen werden. Im Gemeindegebiet ist gering-, mittel- und hochwertiges Ackerland vorzufinden. Der Großteil der Flächen wird als mittelwertig eingestuft (siehe Abbildung 21).

Abbildung 21: Bodenwertigkeit Ackerland gemäß eBod



Quelle: Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft: Digitale Bodenkarte von Österreich (eBOD). Wien, November, 2023.

3.2.4 INDUSTRIE UND GEWERBE

In der Gemeinde Loretto gibt es nur eine geringe Anzahl an Gewerbe- und Industriebetrieben. Laut aktueller Betriebsliste (Stand: April 2024) zählen dazu insgesamt vier Betriebe im Bereich Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen, drei Betriebe im Bauwesen, zwei Beherbergungs- / Gastronomiebetriebe, zwei Unternehmen im Gesundheits- und Sozialwesen, zwei in der Energiegewinnung sowie ein Gewerbe zur Herstellung von Waren. Dementsprechend bestehen derzeit insgesamt 14 gewerbliche Betriebe im Gemeindegebiet.

Gemäß aktuell rechtskräftigem Flächenwidmungsplan gibt es innerhalb der Gemeinde eine als Bauland Betriebsgebiet (BB) gewidmete Fläche (siehe Abbildung 22). Die Fläche befindet sich im Westen des Gemeindegebiets und wird für einen Fachhandel für Arbeitsplatten genutzt. Hingegen gibt es in der Gemeinde Loretto keine Fläche, die als Bauland Industriegebiet (BI) gewidmet ist.

Abbildung 22: Betriebsstandort in Loretto



Quelle: gis.bgld.gv.at, Wien, November, 2023.

3.2.5 HANDEL UND DIENSTLEISTUNGEN, EINKAUFSZENTREN, NAHVERSORGUNG

Die Marktgemeinde Loretto ist nicht als Einkaufsort gemäß der Verordnung der Landesregierung festgelegt. Des Weiteren zählt die Gemeinde laut Landesentwicklungsprogramm 2011 (LEP) nicht zu den zentralen Orten. Im Siedlungsgebiet lassen sich zentral eine Bäckerei und ein Gasthaus finden. Aus dem tertiären Sektor gibt es in der Gemeinde weiters je mehr als einen Betrieb im Bereich Handel, Gesundheits- und Sozialwesen und mehrere Freiberufliche/techn. Dienstleistungen.

3.2.6 TOURISMUS

Gemäß Landesentwicklungskonzept 2011 (LEP) ist die Marktgemeinde Loretto als touristischer Ausflugsstandort der Stufe 1 festgelegt. Die Gemeinde wird als Ort definiert, der aufgrund seiner Attraktivität sowie seiner Besuchszahlen als touristisch relevant gilt. Das ist vor allem auf die Basilika Loretto zurückzuführen, welche ein beliebtes Pilgerziel darstellt. Pro Jahr werden in Loretto rd. 100.000 Wallfahrenden beziehungsweise Pilger und Pilgerinnen

gezählt. Besonders groß ist der Andrang an den Marienfeiertagen, wenn vor der Kirche auch ein großer Jahrmarkt abgehalten wird.

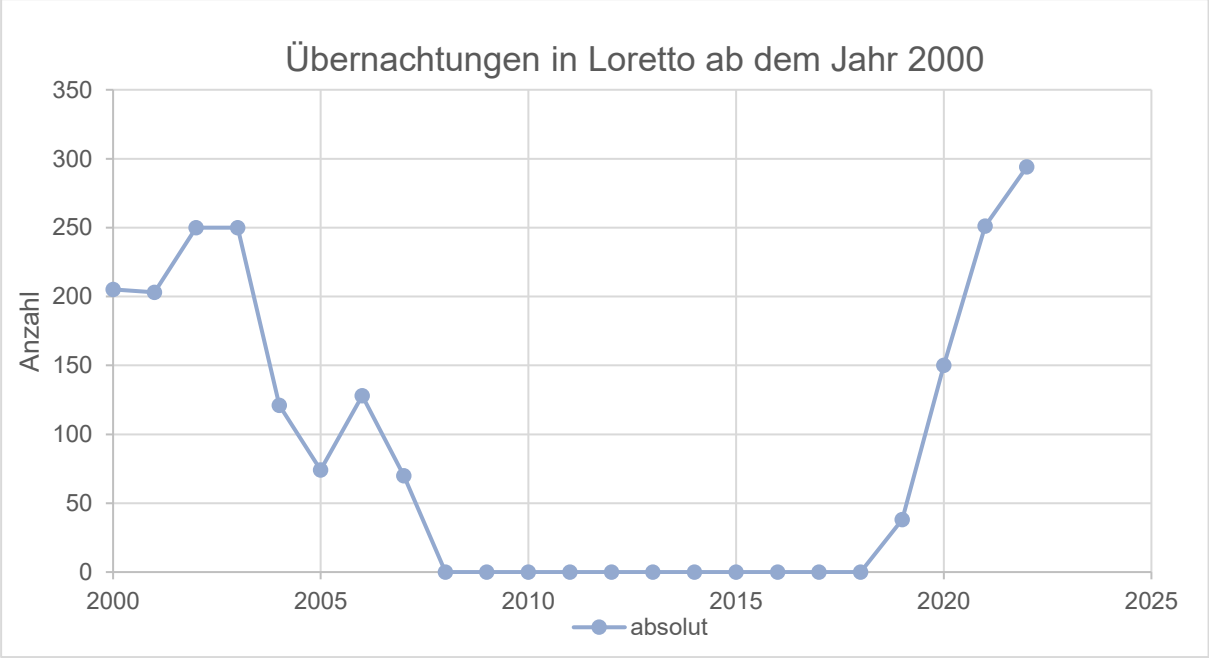
Weiters werden über Ausflugsstandorte der Stufe 1 folgende Aussagen getroffen:

„Bei touristischen Maßnahmen und Planungen in diesen Standorten ist nachzuweisen, dass diese im Einklang mit den allgemeinen touristischen Entwicklungszielen der Region stehen und der zu erwartende Mehrwert eine regionale Dimension hat. Ist dies der Fall, werden Maßnahmen und Planungen zur Attraktivitätssteigerung an diesen Standorten - sofern nicht prioritär an Standorten der Stufe 2 sinnvoller - als besonders förderungswürdig erachtet."

Anzumerken ist, dass die Gemeinde Loretto in keiner Tourismus-Eignungszone liegt. Sie verfügt über keine Beherbergungsbetriebe, die in die Daten der Statistik Austria aufgenommen wurden. Aus diesem Grund kann die Gemeinde weder eine Betteninfrastruktur noch Nächtigungszahlen gemäß Statistik Austria aufweisen. Dennoch lässt sich in der Marktgemeinde eine Ferienwohnung verorten.

Gemäß Rückmeldung der Gemeinde liegen jedoch zahlen zu Übernächtigungen aus der Tourismusfachabteilung der amtlichen Statistik vor. Abbildung 23 zeigt den Verlauf der Übernachtungen innerhalb der Gemeinde seit dem Jahr 2000 gemessen.

Abbildung 23: Übernachtungen in der Markgemeinde Loretto gemessen am Jahr 2000



Quelle: MARKTGEMEINDE LORETTO: Tourismusfachabteilung, Eigene Darstellung, Wien, 2024.

Im Jahr 2000 wurden insgesamt 205 Übernachtungen in Loretto gezählt. 2002 sowie 2003 konnten 250 Übernachtungen verzeichnet werden, wobei die Anzahl ab dann stetig abnahm. In den Jahren von 2008 bis 2018 wurden keine Übernachtungen in Loretto gezählt. Ab 2019 nahmen die Übernachtungen wieder stetig zu und 2022 konnte die höchste Anzahl an Nächtigungen – insgesamt 294 – im betrachteten Zeitraum gemessen werden.

3.2.7 ANALYSE / BEURTEILUNG DER GEMEINDESITUATION

Das vorliegende Kapitel erläutert mehrere Themenbereiche, welche Auskunft über die wirtschaftliche Struktur der Gemeinde sowie die vorherrschenden Gegebenheiten als Wirtschaftsstandort geben. Bezüglich der Bautätigkeit in Loretto ist festzustellen, dass – ähnlich der Bevölkerungsentwicklung – eine stetige positive Entwicklung abzulesen ist. Trotzdem ist ein Rückgang der Bautätigkeit in der letzten Dekade, verglichen mit jener zuvor, wahrnehmbar. Die Gebäudestruktur in den Erweiterungsgebieten setzt sich – im Gegensatz zum historischen Ortskern – überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern zusammen.

Die Gemeinde nimmt in Bezug auf die Industrie- und Gewerbebranche sowie den Handel und Dienstleistungen eine untergeordnete Rolle ein, da keine größeren Betriebe und Unternehmen im Gemeindegebiet ansässig sind bzw. die grundlegende Nahversorgung (Güter des täglichen Bedarfs) nur teilweise innerhalb von Loretto abgedeckt wird.

Die Zahlen der Arbeitsstätten und Beschäftigten unterstreichen diese Analyse. Die Anzahl der Arbeitsstätten konnte in den letzten 2 Dekaden zwar ein prozentuell großes Wachstum aufweisen, jedoch bleibt die Anzahl insgesamt weiterhin gering. Die Beschäftigtenzahlen erhöhten sich ebenso gering im selben Zeitraum. Bei Betrachtung der Situation der Pendlerinnen und Pendler bestätigt sich weiters die Annahme, dass Loretto keine bedeutende Rolle als Arbeits- und Wirtschaftsstandort im Bezirk bzw. in der Region einnimmt. Die Anzahl der Auspendelnden aus der Gemeinde überwiegt deutlich.

Wie ebenfalls in anderen Gemeinden des Burgenlandes zu beobachten, ist auch in Loretto ein starker Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe zu verzeichnen. Die Bodenqualität des Ackerlands wird überwiegend als mittelwertig bis geringwertig eingestuft. Nichtsdestotrotz ist den gemäß § 15 des Regionalen Entwicklungsprogramms (REP) „Eisenstadt und Umgebung - Mattersburg“ ausgewiesenen Landwirtschaftlichen Vorrangzonen im Nordosten des Gemeindegebietes bei der zukünftigen Entwicklung besondere Beachtung zu schenken. Der Schutz und Erhalt dieser Flächen sind zu priorisieren.

Die Betriebe sind in der Planbeilage „Arbeit und Wirtschaft“ im Anhang dargestellt.

3.3 ERHOLUNGS-, KULTUR- UND SOZIALINFRASTRUKTUR

3.3.1 ERHOLUNG, SPORT UND FREIZEIT

Die bedeutendsten Freizeit- und Erholungsangebote der Marktgemeinde Loretto sind die Tennissportanlage (5 Tennisplätze), ein Beach-Volley/Beach-Soccer-Platz und eine Eisstockschießbahn. Die Einrichtungen befinden sich in der Waldstraße am südwestlichen Rand des Siedlungsgebiets der Gemeinde. Die genannten Sportstätten sind als Grünfläche Sportanlage (GSp-) mit entsprechender Zusatzbezeichnung (Te, Est) gewidmet. Eine weitere Sportfläche befindet sich östlich des Klosters.

Durch das Gemeindegebiet von Loretto verlaufen mehrere Radrouten. Dazu zählen die „Leithaberg-Strecke“, die „Leithawiesen-Strecke“ und die „Bäckersteig-Strecke“.

Darüber hinaus führen mehrere Wander- und Pilgerwege durch bzw. in die Marktgemeinde Loretto. Die Gemeinde verfügt über mehrere Park- und Erholungsflächen, die als Grünfläche

Parkanlage, gestaltete Grünanlage (GP) gewidmet sind. Außerdem lassen sich Flächen mit der Widmung Hausgärten (GHg) im Gemeindegebiet verorten. Diese Flächen sind im Norden zu finden. Im Süden beginnen die Waldausläufer des Leithagebirges mit der Widmung Grünland - forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Gf). Darin eingebettet liegt die Feriensiedlung Waldrandsiedlung. Im Südosten des Hauptortes, in Verlängerung der Almstraße, erstreckt sich die sogenannte „Alm“ als Lorettos Anteil an der Stotzinger Heide. Von hier aus führen zahlreiche Wanderwege in Richtung Leithagebirge, z.B. auf den 443 m hohen Buchkogel in Stotzing.

Die Freizeit- und Erholungseinrichtungen sind der Planbeilage „Naturraum, Umwelt, Freizeit & Erholung“ im Anhang dargestellt.

3.3.2 BILDUNG, KULTUR- UND SOZIALINFRASTRUKTUR

Zu den öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde Loretto zählt das Gemeindeamt am Hauptplatz (Hausnummer 9). Direkt dahinter, ebenfalls am Hauptplatz (Hausnummer 16), befindet sich das Rüsthaus der freiwilligen Feuerwehr Loretto. Der Friedhof liegt im Südwesten des Siedlungsgebiets. Lt. Gemeinde dient das ehemalige Jugendzentrum als Ersatzgebäude für einen Nahversorger/ein Kaffeehaus, sollte die Bäckerei schließen oder ein Kaffeehaus für Kirchenbesucher/innen angedacht werden.

Die gesundheitliche (Erst-)Versorgung der Gemeinde wird vor allem durch einen Gemeindearzt in der Nachbargemeinde Leithaprodersdorf garantiert. Die Gemeinde verfügt außerdem über einen Ärztebereitschaftsdienst und über Apothekennachtdienste. Das Krankenhaus Barmherzige Brüder Eisenstadt liegt per Luftlinie rd. 7 km entfernt. Sämtliche weitere Gesundheitseinrichtungen müssen ebenfalls in Eisenstadt aufgesucht werden.

In der Nachbargemeinde Stotzing ist ein regionaler Pflege- und Betreuungsstützpunkt des Landes Burgenland mit Leistungen im Bereich der mobilen Pflege und Betreuung, der Seniorentagesbetreuung sowie „Wohnen im Alter“ geplant.

Das Bildungsangebot in der Gemeinde Loretto umfasst eine Volksschule. Anderweitige höhere Bildungseinrichtungen gibt es in der Gemeinde Loretto nicht. Ein Kindergarten und der Hort werden in Kooperation mit der Gemeinde Stotzing betrieben. In der umliegenden Region bietet jedoch die Landeshauptstadt Eisenstadt (Entfernung ca. 12 km) und zugleich größte Schulstadt des Burgenlandes ein breites Bildungsangebot an. Dazu zählen unter anderem eine Handelsakademie (HAK) / Handelsschule (HAS), eine Höhere Technische Lehranstalt (HTL), eine Landwirtschaftliche Fachschule, Gymnasien sowie eine Fachhochschule und Pädagogische Hochschule.

Die Soziale Infrastruktur sowie die öffentlichen Einrichtungen sind in der Planbeilage „Soziale und Technische Infrastruktur, Verkehr“ im Anhang dargestellt.

Die folgende Tabelle enthält eine Auflistung der Vereine der Marktgemeinde Loretto.

Tabelle 9: Vereine in der Marktgemeinde Loretto

Vereinsliste der Marktgemeinde Loretto	
• Union Tennisclub Loretto • Verein der Esterhazy'schen Husaren • Unionverein der Freunde Lorettos (VdFL)	• Siedlungsverein • Faschingsgilde Loretto • Kunst- und Kulturverein

Quelle: gemeinde-loretto.at: Eigene Darstellung, Wien, 2023.

In Loretto befinden sich laut der Denkmalliste des Bundesdenkmalamts gemäß dem § 3 Abs. 4, Denkmalschutzgesetz, BGBl. Nr. 533/23 idgF folgende unbeweglichen und archäologischen Denkmäler unter Denkmalschutz:

Tabelle 10: Denkmalgeschützte Objekte in Loretto

Objekttitel	Adresse	Grdst. Nr.	Denkmalschutzstatus
Dreifaltigkeitssäule	Hauptplatz 20 (gegenüber)	76	Denkmalschutz per Verordnung
Wallfahrtskirche zur Unbefleckten Empfängnis mit Gnadenkapelle und Kreuzgang	Hauptplatz 22	54/1	Denkmalschutz per Verordnung
Ehem. Servitenkloster	Hauptplatz 22 (Kloster)	51/2, 53	Denkmalschutz per Verordnung
Pietà	Hauptplatz 22 (gegenüber, auf dem Anger)	76	Denkmalschutz per Verordnung
Figurenbildstock, sog. "Mater Dolorosa"	Hauptplatz 22 (beim Kloster)	54/1	Denkmalschutz per Verordnung
Figurenbildstock, Pietà-Pfeiler	Hauptplatz 28 (südlich, beim Tennisplatz)	323	Denkmalschutz per Verordnung
Gnadenstuhl	Hauptplatz 28 (südlich, auf dem Ortsfriedhof)	324	Denkmalschutz per Verordnung
Grabmal mit Pietá	Hauptplatz 28 (südlich, auf dem Ortsfriedhof)	324	Denkmalschutz per Verordnung
Figurenbildstock, Marien-Pfeiler	Hauptplatz 28 (südlich, beim Ortsfriedhof)	322/1	Denkmalschutz per Verordnung
Figurenbildstock, Sebastianisäule	Hauptplatz 33 (gegenüber)	76	Denkmalschutz per Verordnung
Graßkapelle	Hauptstraße 44 (bei)	232/1	Denkmalschutz per Verordnung
Bildstock, Purbacher Kreuz	Hauptstraße 58 (bei)	180/20	Denkmalschutz per Verordnung

Quelle: Bundesdenkmalamt: Denkmalverzeichnis. Denkmalliste gemäß § 3 DMSG. Burgenland, 2023.

In der Kulturgüterschutzliste des Bundesdenkmalamts, die sich auf die Haager Konvention von 1954 bezieht, sind keine Objekte in der Gemeinde Loretto enthalten.

3.3.3 ANALYSE / BEURTEILUNG DER GEMEINDESITUATION

Das Freizeit- und Erholungsangebot in Loretto setzt sich überwiegend aus Sportstätten (Tennissportanlage, Beach-Volley/Beach-Soccer-Platz) und die durch die Gemeinde verlaufenden Rad-, Wander- und Pilgerwege zusammen. Die Waldrandsiedlung im Süden des Gemeindegebietes stellt dabei eine Besonderheit dar. Ergänzt wird das Angebot durch innerörtliche Park- und Erholungsflächen.

Loretto weist eine grundlegende Ausstattung an Gesundheits- sowie Bildungseinrichtungen auf, jedoch steht die Gemeinde weitestgehend in Abhängigkeit der Nachbargemeinden bzw. der nahegelegenen Landeshauptstadt betreffend Gesundheitsversorgung und Bildungseinrichtungen. In Bezug auf die Volksschule ist ein Ziel, diese erhalten zu können.

Als Besonderheit bezüglich der Themen Freizeit- und Erholungsflächen bzw. Kultur ist im Gemeindegebiet von Loretto die Basilika Maria Loretto einschließlich der südlichen angrenzenden Grün- und Waldflächen (Klosterbreite und Klosterwald) hervorzuheben. Einerseits prägt das historische Ensemble die Siedlungsstruktur und ist als zentrales Bezugselement der Ortschaft zu sehen. Andererseits stellt das Areal ein wichtiges innerörtliches Erholungsgebiet dar.

Insgesamt weist Loretto ein für eine Gemeinde dieser Größenordnung gutes Angebot an Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie Kultur- und Sozialinfrastrukturen auf, welches die grundlegenden Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung in Kooperation mit den Nachbargemeinden weitestgehend abdecken kann.

3.4 MOBILITÄT

3.4.1 ÜBERGEORDNETES VERKEHRSNETZ UND PLANUNGEN

Die Marktgemeinde Loretto befindet sich abseits von hochrangigen Verkehrsachsen. Die Lorettoer Landstraße (L 213), die eine Verbindung nach Eisenstadt darstellt, quert das Gemeindegebiet.

Der nächste Bahnhof liegt in Ebreichsdorf, im niederösterreichischen Bezirk Baden, rd. 12 km von Loretto entfernt. Das regionale öffentliche Verkehrsangebot wird durch die Buslinie 235 (Ebreichsdorf - Leithaprodersdorf - Eisenstadt) mit zwei Haltestellen in Loretto (Hauptplatz und Johannesbergsiedlung) ergänzt.

Gemäß den Güteklassen des Angebots im öffentlichen Verkehr (ÖV-Güteklassen) liegt das Siedlungsgebiet von Loretto großteils in der Güteklasse F (gute Basiserschließung) und teilweise in der Güteklasse G (Basiserschließung). Die Karte „Grundlagenforschung - Soziale und Technische Infrastruktur, Verkehr“ zeigt neben den ÖV-Güteklassen auch, dass der Großteil des Siedlungsgebietes innerhalb des 300 m Einzugsbereichs der Bushaltestellen liegt.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil des integrierten Mobilitätsangebots in der Marktgemeinde ist das Burgenländische Anrufsammeltaxi (BAST). Mit 10 Haltepunkten in Loretto (davon 3 in der Waldrandsiedlung) trägt das BAST maßgeblich zur Erhöhung der Mobilitätsqualität bei, insbesondere durch die bedarfsgerechte Verbindung nach Eisenstadt und Ebreichsdorf auch außerhalb der regulären Busfahrzeiten (insbesondere Wochenenden und Feiertage).

Durch das Gemeindegebiet von Loretto verlaufen mehrere Routen des überörtlichen Radwegenetzes, das vor allem Freizeitzwecken dient (siehe Kapitel 3.3.1).

3.4.2 LOKALE ERSCHLIESSUNG

Die lokale Erschließung der Marktgemeinde Loretto erfolgt über die Landesstraße L 213 – Lorettoer Straße. Sie zählt zu den Straßen des regionalen Netzes und verbindet die ehemaligen Katastralgemeinden Leithaprodersdorf, Loretto und Stotzing miteinander. Weiters führt die Landesstraße L 213 nach Eisenstadt. Die übrigen Straßen in Loretto sind Gemeindestraßen oder Straßen der internen Erschließung. Auf allen Gemeindestraßen im Ortsgebiet ist Tempo 30 als Höchstgeschwindigkeit festgelegt. Im Bereich der Waldstraße im Abschnitt zwischen Tennisplatz und der Waldrandsiedlung ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung von max. 50 km/h verordnet.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und des verordneten Tempolimits im Ortsgebiet werden Fuß-, Rad und Kfz-Verkehr auf den Gemeindestraßen überwiegend im Mischverkehr abgewickelt. Ein zusätzlicher Gehweg ist entlang der Landesstraße und abschnittsweise im Bereich des Hauptplatzes vorhanden. Baulich getrennte Radwege gibt es nicht.

In der Gemeinde Loretto wird das Mobilitätsangebot mit dem Projekt „Jugendtaxi“ erweitert. Dabei erhalten Jugendliche bis 24 Jahre mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Taxigutscheine zu einem vergünstigten Preis.

3.4.3 ANALYSE / BEURTEILUNG DER GEMEINDESITUATION

Das Gemeindegebiet von Loretto wird von keinen Autobahnen, sonstigen Bundesstraßen oder Schienenwegen durchquert. Die Anbindung an die Nachbargemeinden erfolgt grundsätzlich über die Lorettoer Straße (L 213), das untergeordnete Straßennetz besteht aus Gemeindestraßen. Planungen oder Bestrebungen zum Ausbau überregionaler Infrastrukturen im Gemeindegebiet bestehen derzeit nicht.

Aufgrund des kompakten Siedlungskörpers und des geringen Verkehrsaufkommens auf den Gemeindestraßen mit Tempo 30 ist die Gemeinde gut für den Langsamverkehr (Zu Fuß gehen und Radfahren) geeignet. Auch die Haltestellen des Öffentlichen Verkehrs mit guter Basiserschließung sind daher gut erreichbar. In Loretto trägt das Burgenländische Anrufsammeltaxi (BAST) maßgeblich zur Erhöhung der Mobilitätsqualität bei. Es unterstützt die Ziele im Bereich nachhaltiger Verkehr und Daseinsvorsorge und sichert die Erreichbarkeit auch an Wochenenden und Feiertagen.

Zusammenfassend ist die Erschließung der Gemeinde entsprechend ihrer Größe vollständig gegeben. Die Verkehrsinfrastruktur ist in der Planbeilage „Soziale und technische Infrastruktur, Verkehr“ im Anhang dargestellt.

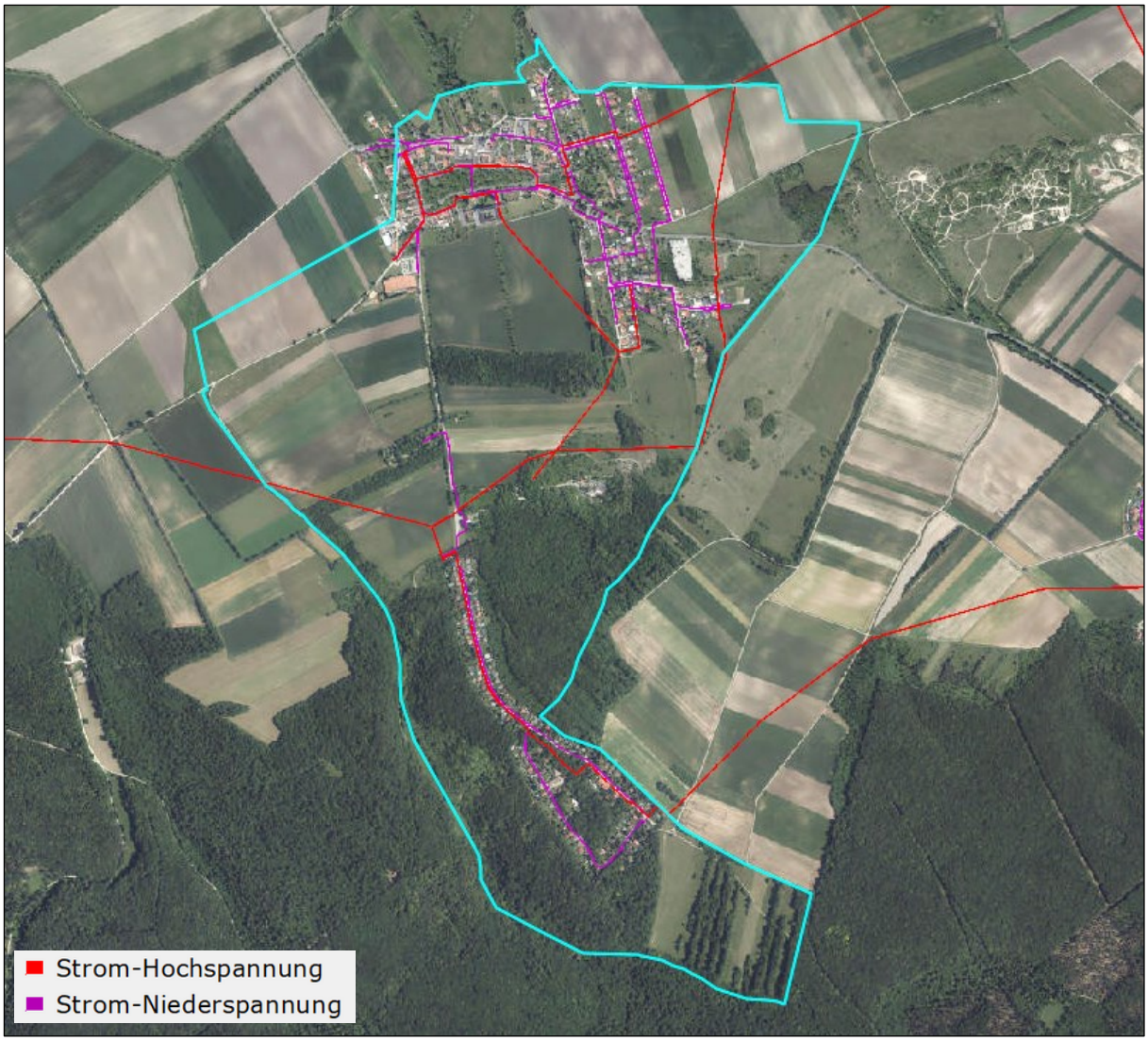
3.5 TECHNISCHE IMFRASTRUKTUR

3.5.1 ÜBERGEORDNETE TRASSEN UND PLANUNGEN

Für das Gemeindegebiet von Loretto bestehen weder Eignungszonen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen noch Ausschlusszonen für Windkraftanlagen.

Laut der Energie Burgenland AG (EB) und der Netz Burgenland GmbH (NEB) verlaufen mehrere Strom-Niederspannungsleitungen durch das Gemeindegebiet von Loretto. Ebenfalls lassen sich Strom-Hochspannungsleitungen verorten (siehe Abbildung 24).

Abbildung 24: Strom-Niederspannungsleitungen und Strom-Hochspannungsleitungen in Loretto



Quelle: gis.bgld.gv.at, Wien Dezember, 2023.

3.5.2 VER- UND ENTSORGUNG

3.5.2.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Loretto wird über zwei Brunnen gedeckt. Ein Brunnen befindet sich östlich vom Kloster auf dem Grundstück 50/1. Der Wasserbedarf im Brandfall kann über die Wasserversorgungsanlage gedeckt werden. Ein weiterer Brunnen, der die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Loretto sichert, befindet sich beim Sportplatz. Bei beiden Brunnen handelt es sich um Bohrbrunnen. Ein Hochbehälter befindet südlich des Steinbruchs.

Die Wasserversorgung der Waldrandsiedlung erfolgt über eine Ringleitung. Diese Leitung ist vom Ortsnetz des Hauptortes Loretto unabhängig.

3.5.2.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung in der Marktgemeinde Loretto erfolgt über eine Kläranlage in Deutsch-Brodersdorf (Niederösterreich). Dabei ist eine Einleitung von 1.200 EGW (Einwohnergleichwerte) vereinbart. Aufgrund des Bevölkerungsstandes von derzeit 652 Einwohner/innen (Haupt- und Nebenwohnsitzfälle) kann von Kapazitätsreserven ausgegangen werden.

Loretto verfügt über kein Mischsystem für Oberflächenwässer und den Fäkalienkanal. Es ist daher nicht zulässig, Dachflächenwässer in den Kanal einzuleiten. Gemäß baurechtlichen Vorschreibungen ist das Wasser auf Eigengrund zu versickern.

3.5.2.3 Energie

Die Stromversorgung der Marktgemeinde Loretto wird mittels kV-Leitungen der Energie Burgenland AG (EB) gedeckt. Eine Leitung der EVN verläuft auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Stotzing.

Die Gemeinde Loretto betreibt im Rahmen der Energiegemeinschaft Loretto gemeinsam mit dem UTC-Loretto und dem Verein der Freunde Lorettos (Vdfl) fünf Photovoltaikanlagen. Die Anlagen befinden sich auf drei Gemeindegebäuden (Schule, Altstoffsammelstelle, Standesamt) sowie auf den Vereinshäusern (UTC und Vdfl).

<u>Klima- und Energiemodellregion (KEM) - Leithaland</u>

Die Marktgemeinde Loretto bildet seit 2024 gemeinsam mit den Gemeinden Großhöflein, Hornstein, Leithaprodersdorf, Müllendorf, Neufeld/Leitha, Pöttsching, Steinbrunn, Wimpassing/Leitha, Zillingtal und Stotzing die KEM Leithaland. Diese elf Gemeinden haben sich dazu entschlossen, als Klima- und Energiemodellregion Leithaland (www.leithaland.at/kem-leithaland) zusammen zu arbeiten.

Die österreichischen Klima- und Energie-Modellregionen verfolgen das Ziel einer sauberen Energiegewinnung aus Sonne, Wind, Wasser und Bioenergie aus der Region und sollen Vorbilder für andere Regionen werden.

Gemeinsam mit Partnern aus der Region werden Projekte in folgenden Bereichen umgesetzt:

- Erneuerbare Energie
- Reduktion des Energieverbrauchs
- Nachhaltiges Bauen
- Mobilität
- Landwirtschaft
- Bewusstseinsbildung

Seitens der Marktgemeinde Loretto wird das Service der Energieberatung vor Ort ermöglicht.

Die Beleuchtung des gesamten Ortes wurde seit 2014 komplett auf LED-Beleuchtung umgebaut.

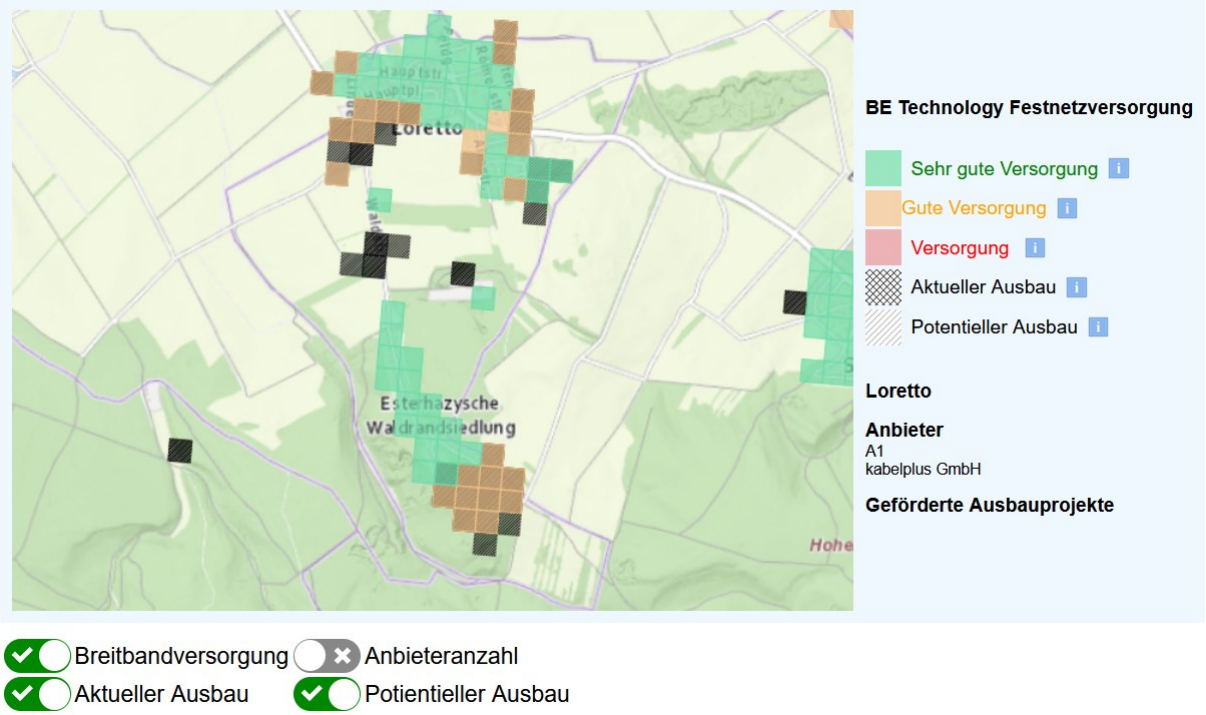
3.5.2.4 Abfallentsorgung, Abfallbehandlung inkl. Deponien

Die Abfallentsorgung in der Marktgemeinde Loretto erfolgt durch den Burgenländischen Müllverband. Mittels aufgestellter Container an verschiedenen Stellen im Ortsgebiet werden Altstoff (Altpapier, Kunststoff, Metall, Glas) gesammelt. Die Ablagerung von Erdmaterial findet in einer Bodenaushubdeponie der Gemeinde statt. Die Deponie befindet sich am östlichen Ortsrand an der L 213.

3.5.2.5 Kommunikation

Glasfaserleitungen gibt es gemäß GIS Bgld. in der Gemeinde derzeit nicht. Die Festnetzversorgung ist lt. Breitbandatlas überwiegend sehr gut und randlich gut. In bisher nicht versorgten Randbereichen und Insellagen ist der Ausbau potenziell möglich (siehe Abbildung 25.

Abbildung 25: Breitband Burgenland, Festnetzversorgung Loretto



Quelle: Breitband Burgenland, Breitbandversorgung, abgefragt am 01.09.2025.

3.5.3 ANALYSE / BEURTEILUNG DER GEMEINDESITUATION

In Loretto bestehen keine Eignungszonen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen oder Eignungs- bzw. Ausschlusszonen für Windkraftanlagen. Planungen oder Bestrebungen zum Ausbau überregionaler Infrastrukturen im Gemeindegebiet bestehen derzeit nicht.

Die lokale Trinkwasserversorgung wird durch zwei Brunnen im Gemeindegebiet abgedeckt. In der Waldrandsiedlung besteht eine Ringleitung. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Kläranlage in Deutsch-Brodersdorf mit Kapazitätsreserven. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Burgenländischen Müllverband, die Stromversorgung wird durch die Energie Burgenland AG garantiert. Mit der Zugehörigkeit der Gemeinde in der Klima- und Energiemodellregion (KEM) – Leithaland, welche in Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden das Ziel einer sauberen Energiegewinnung aus Sonne, Wind, Wasser und Bioenergie aus der Region verfolgt, nimmt Loretto ein Vorbildfunktion in der Energiethematik ein. Darüber hinaus ist die Gemeinde Mitglied der erneuerbaren Energiegemeinschaft Loretto, die dzt. fünf PV-Anlagen betreibt.

Die Beleuchtung im Ort wurde bereits auf LED umgestellt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Ver- und Entsorgung durch sämtliche relevanten technischen Infrastrukturen gewährleistet werden kann.

Die technische Infrastruktur ist in der Planbeilage „Soziale und technische Infrastruktur, Verkehr“ im Anhang dargestellt.

3.6 SIEDLUNGSSTRUKTUR UND BAULANDBEDARF

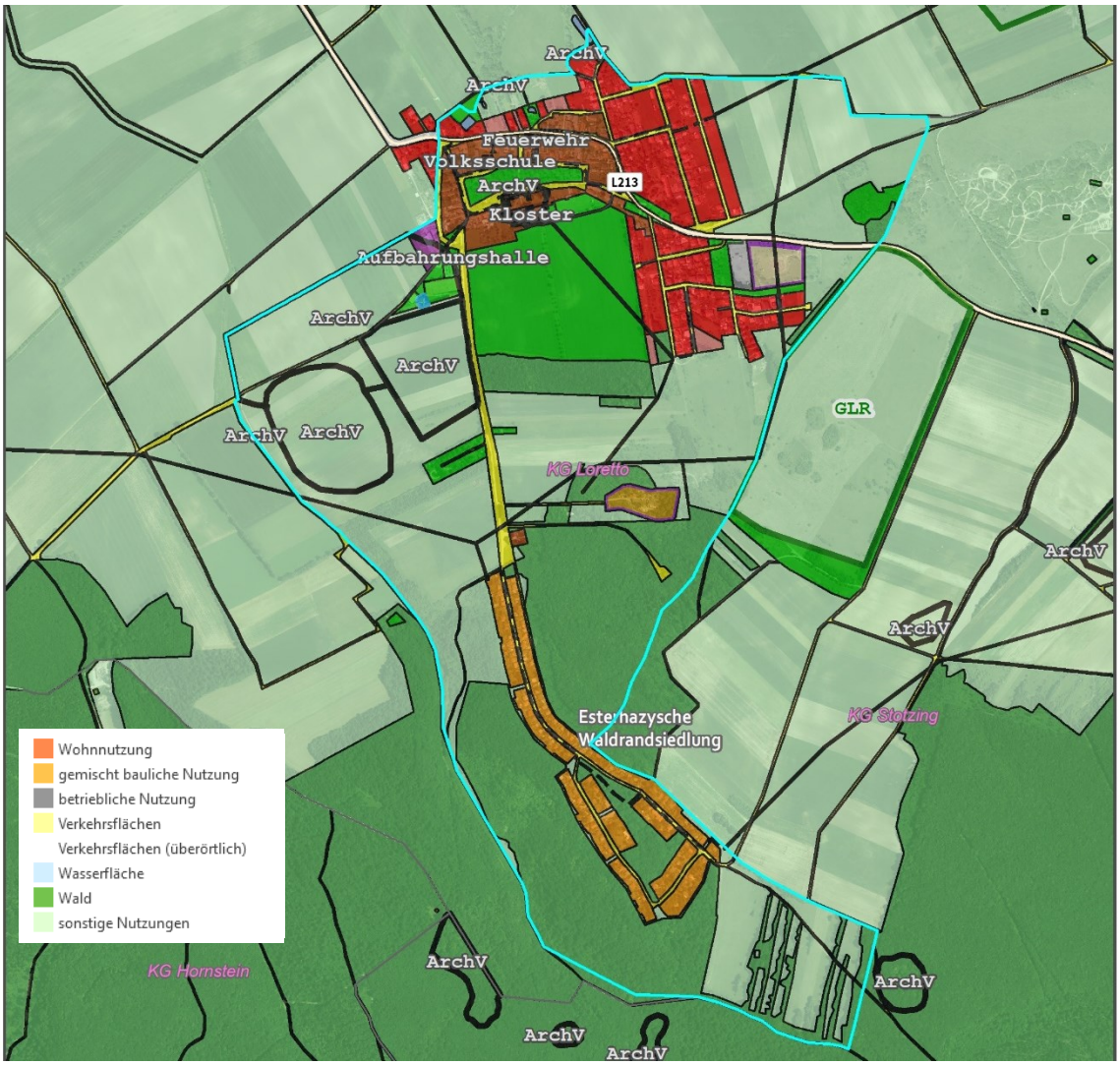
3.6.1 BESTEHENDE FUNKTIONELLE GLIEDERUNG

Anhand der generalisierten Flächenwidmung gemäß der Darstellung von Geodaten Burgenland (siehe Abbildung 26) lässt sich die Marktgemeinde Loretto grob in zwei Bereiche gliedern:

- Einerseits der nördliche Teil des Sieglungsgebietes, der den Dorfanger des Gemeindegebiets umschließt,
- andererseits die Esterhazysche Waldrandsiedlung, die sich im Süden befindet und in einem Waldgebiet liegt.

Die beiden Siedlungsteile werden über die Waldstraße miteinander verbunden.

Abbildung 26: Generalisierte Widmung



Quelle: gis.bgld.gv.at, Wien, November, 2024.

Bei genauerer Betrachtung des Siedlungsgebiets, mit fokussiertem Blick auf die Ortschaft Loretto, lässt sich eine kompakte Siedlungsstruktur erkennen. Die Funktionen Wohnen,

Arbeiten, Erholen, Bildung und Versorgung sind somit eng miteinander verbunden und befinden sich in fußläufigen Entfernungen voneinander.

Der Anger befindet sich im Dorfzentrum und trägt die Widmung Grünfläche – Parkanlage (GP). Er dient als Erholungsfläche für die Bewohner und Bewohnerinnen der Gemeinde sowie für die Besucher und Besucherinnen der Wallfahrtskirche. Rund um den Dorfanger liegen Gebiete mit der Widmung Bauland-Dorfgebiet (BD) vor.

Auffallend sind die vielen Bodenfundstellen (ArchV) im gesamten Gemeindegebiet.

Wie in Abbildung 27 zu sehen ist, grenzt die Ortschaft Loretto im Nordwesten direkt an bestehende Siedlungsgebiete der Nachbargemeinden Leithaprodersdorf an. Ansonsten liegen zwischen den Ortschaften der Gemeinden großzügige landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Waldgebiete.

In der Gemeinde Loretto gibt es zahlreiche Gebäude mit reiner Wohnnutzung. Die im Osten entstandene Einfamilienhaussiedlung ist für diese Entwicklung charakteristisch. Diese Flächen tragen die Widmung Bauland – Wohngebiet (BW) und lassen neben Wohnnutzungen auch Einrichtungen und Betriebe für die Versorgung (Einzelhandel, Dienstleistungen, Soziales u. dgl.) zu.

Zudem gibt es einige Aufschließungsgebiete mit der Widmung Aufschließungsgebiet – Wohnbauland (AW). Diese Flächen sind für die zukünftige Entwicklung von Wohnbauland angedacht und schließen im Sinne einer kompakten Siedlungsentwicklung an bestehendes Wohnbauland an. Sie sind im Norden und im Süden des Siedlungskörpers situiert.

Ein ehemaliger Steinbruch befindet sich räumlich vom Rest des Siedlungsgebiets getrennt. Die Fläche ist als Entnahme-, Lagerungs- und Entsorgungsfläche (GStb) gewidmet.

Im Westen des Siedlungsgebiets befindet sich eine als Bauland – Betriebsgebiet (BB) gewidmete Fläche. Weiters besteht im östlichen Bereich der Gemeinde Loretto ein als Bauland – Gemischtes Bauland (BM) gewidmeter Bereich. Die Esterhazysche Waldrandsiedlung ist als Bauland - Baugebiete für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen (BT) gewidmet.

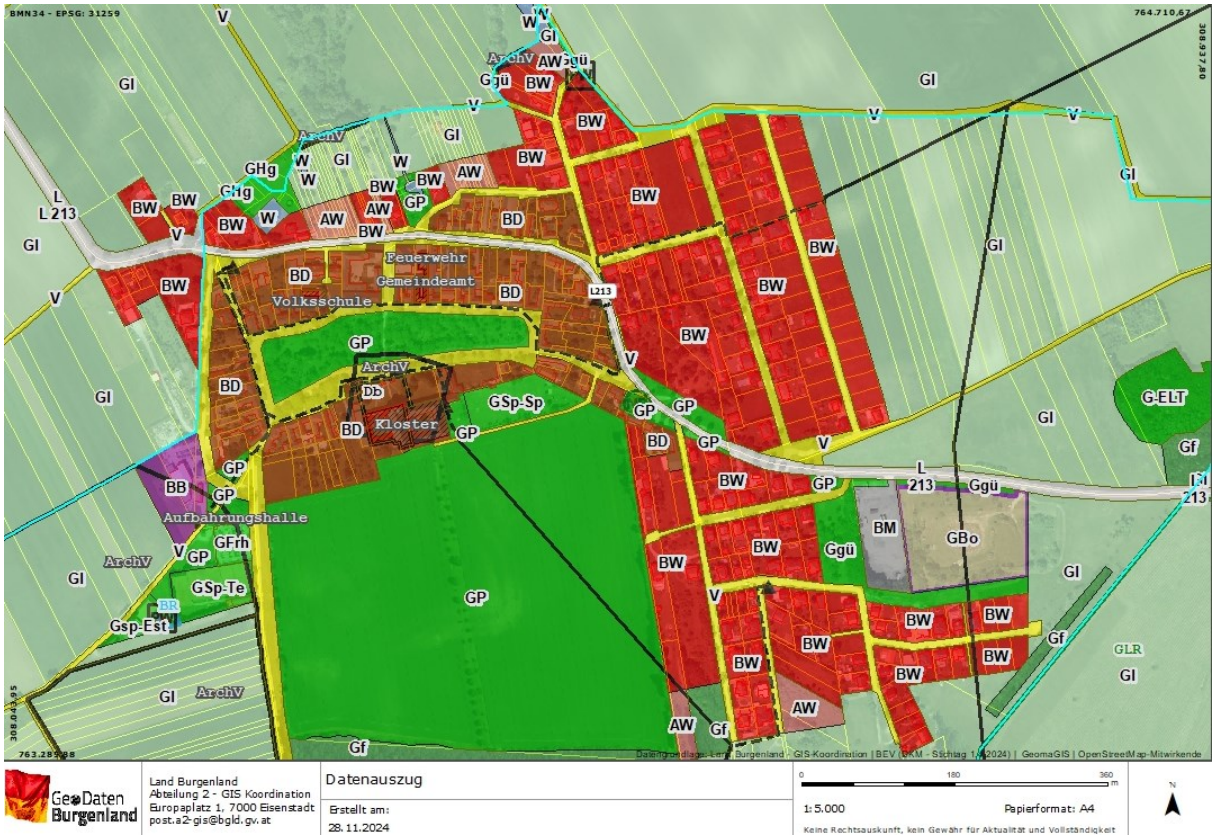
Im gesamten Gemeindegebiet gibt es zudem eine Vielzahl an unterschiedlichen Grünflächenwidmungen. Diese lassen sich vor allem in sowie um den Siedlungsbereich finden und nehmen verschiedene Funktionen ein. Neben landwirtschaftlich genutzten Grünflächen (GI) und Wald (Grünland – forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Gf) sind einige innerörtliche Grünflächen als Parkanlage, gestaltete Grünanlage (GP) gewidmet. Vereinzelnd lassen sich Grüngürtel (Ggü) im Gemeindegebiete verorten (siehe Abbildung 27).

Sonstige Grünflächensondernutzungen sind im Gemeindegebiet von Loretto zudem vorzufinden:

- Grünfläche – Hausgärten (GHg)
- Grünfläche – Friedhof (GFrh)
- Grünfläche – Tennis (Gsp-Te)
- Grünfläche – Spielplatz (GSp-Sp)
- Grünfläche – Stocksport (Eis oder Asphalt) (Gsp-Est)
- Grünfläche – Erhaltenswerter Landschaftsteil (G-ELT)

- Grünfläche – Kleingärten (GKlg)

Abbildung 27: Flächenwidmung im Siedlungsgebiet



Quelle: gis.bgld.gv.at, Wien, November 2024.

3.6.1 BAUTÄTIGKEIT

Im Jahr 2023 gab es in Loretto insgesamt 350 Gebäude und 361 Wohnungen. Dabei stieg die Zahl der Gebäude von 2001 bis 2023 um 22,8 % und die Zahl der Wohnungen um 28,5 % an. Im betrachteten Zeitraum lag die Anzahl der Wohnungen, mit Ausnahme des Jahres 2001, über jener der Gebäude. Wie in Tabelle 11 zu sehen ist, ist die Zahl der Gebäude gegenüber jener der Wohnungen im Zeitraum von 2011 bis 2023 stärker gestiegen, ansonsten wurden stetig mehr Wohnungen als Gebäude in der Gemeinde gebaut.

Tabelle 11: Entwicklung der Anzahl der Gebäude und Wohnungen insgesamt, 2001, 2011, 2023

	2001	2011	2023	Veränderung in %		
				2001-2011	2011-2023	2001-2023
Gebäude	285	336	350	17,9	4,2	22,8
Wohnungen	281	349	361	24,2	3,4	28,5

Quelle: STATISTIK AUSTRIA: Eigene Darstellung, Wien, 2024.

In Loretto wurden zwischen 2012 und 2021 insgesamt 20 ganze Gebäude und 21 Wohnungen fertiggestellt. Nur in den Jahren 2012, 2016 und 2020 wurden keine Gebäude und Wohnungen fertiggestellt (siehe Tabelle 12).

Gemäß einer Rückmeldung der Gemeinde wurden in den Jahren 2022 und 2023 insgesamt 2 Einfamilienhäuser – Gebäude mit einer Wohnung – errichtet.

Tabelle 12: Bautätigkeit 2012 bis 2021

	Fertiggestellte Neuerrichtungen von ganzen Gebäuden mit Wohnungen	Fertiggestellte Wohnungen
2012	-	-
2013	1	1
2014	3	3
2015	1	1
2016	-	-
2017	6	6
2018	2	2
2019	3	3
2020	-	-
2021	4	5
Summe	**20**	**21**

Quelle: STATISTIK AUSTRIA: Eigene Darstellung, Wien, 2024.

Tabelle 13 zeigt die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Zeitraum von 2001 bis 2021 auf. Daraus kann die Gebäudestruktur in Loretto näherungsweise abgeleitet werden. Wohngebäude mit einer oder zwei Wohnungen entsprechen eher der Typologie eines Einfamilienhauses, während Wohngebäude mit drei bis zehn Wohnungen oder mehr auf verdichteten Wohnbau in Form von Reihen- oder Doppelhäusern oder Mehrfamilienhäuser schließen lassen. In Loretto nahm die Zahl der Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen in den letzten zwei Dekaden stetig zu (+17,2%). Die Anzahl der Wohngebäude mit drei bis zehn Wohnungen stieg im gleichen Zeitraum vergleichsweise gering auf eine Anzahl von insgesamt drei an. In der Gemeinde sind zudem keine Wohngebäude mit elf oder mehr Wohnungen mit Stand des Jahres 2021 bekannt.

Tabelle 13: Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, 2001, 2011, 2021

	2001	2011	2021	Veränderung in %		
				2001-2011	2011-2021	2001-2021
Wohngebäude gesamt	262	299	310	4,9	3,7	8,8
1 od. 2 Wohnungen	262	296	307	13,0	3,7	17,2
3 – 10 Wohnungen	-	3	3	-	0,0	-
11 od. mehr Wohnungen	-	-	-	-	-	-

Quelle: STATISTIK AUSTRIA: Eigene Darstellung, Wien, 2024.

Zudem sind gemäß einer Rückmeldung der Gemeinde zurzeit 19 leerstehende Gebäude im Gemeindegebiet von Loretto bekannt (Stand: Juni 2024).

3.6.2 BAULANDFLÄCHENBILANZ

Für das Bauland im Gemeindegebiet wurden die unbebauten Baulandflächen ermittelt. Hierbei wurden all jene Grundstücke im Bauland, die nicht mit einem Hauptgebäude bebaut sind, als unbebaut eingestuft. Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass im Jahr 2024 über das gesamte Gemeindegebiet rund 40 Hektar (ha) Bauland gewidmet sind. Der Großteil des Gemeindegebietes ist als Bauland Wohngebiet (17,8 ha) und Baugebiete für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen (11,1 ha) gewidmet. Rund 22 % des Baulandes sind unbebaut und stehen grundsätzlich als Reserven zur Verfügung.

Tabelle 14: Flächenbilanz Bauland - Flächenwidmungsplan (in ha) - Marktgemeinde Loretto

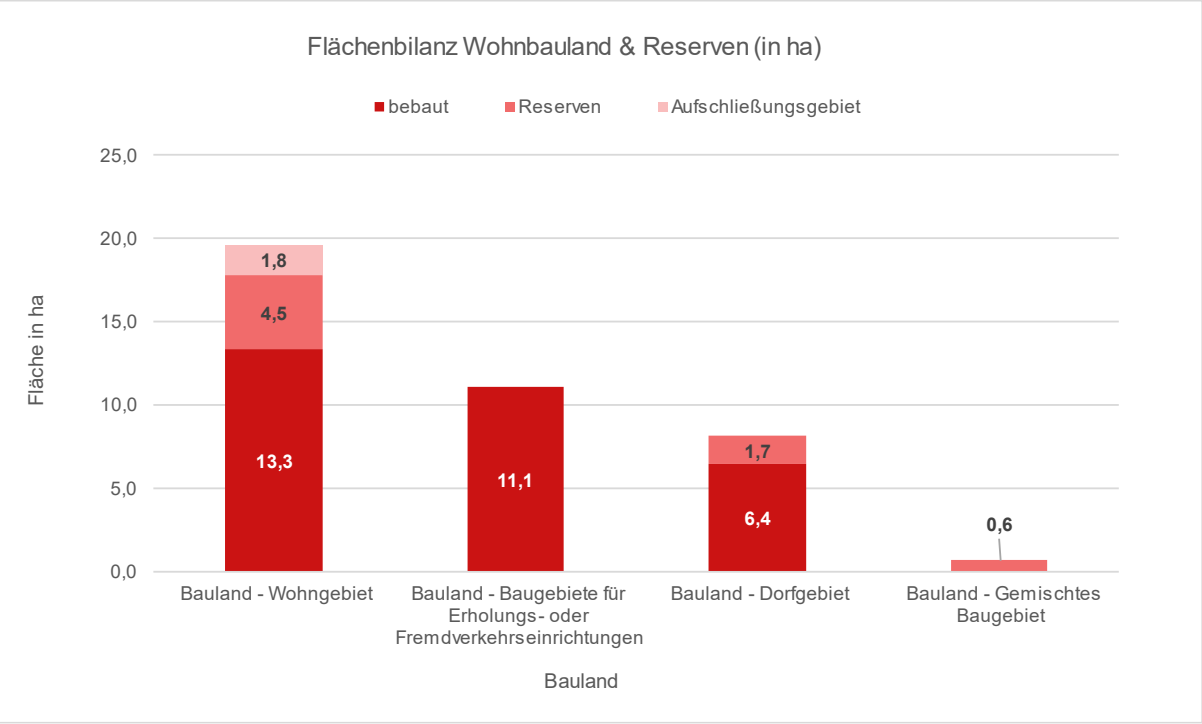
Bauland	gewidmet	bebaut	unbebaut	Reserven [%]
Bauland - Wohngebiet	17,8	13,3	4,5	25,1
Aufschließungsgebiet - Wohngebiet	1,8	0,0	1,8	100,0
Bauland - Gemischtes Baugebiet	0,6	0,0	0,6	100,0
Bauland - Dorfgebiet	8,1	6,4	1,7	21,2
Bauland - Baugebiete für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen	11,1	11,1	0,0	0,0
Wohnbauland	39,3	30,7	8,6	21,9
Bauland - Betriebsgebiet	0,7	0,3	0,4	54,3
Betriebsbauland	0,7	0,3	0,4	54,3
Summe	**40,0**	**31,0**	**9,0**	**22,4**

Quelle: MARKTGEMEINDE LORETTO: Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde in der Fassung der 1. Änderung, Stand April 2024, Wien.

Flächenmäßig weist die Widmungsart Bauland Wohngebiet mit 6,3 ha (inkl. Aufschließungsgebieten) die größte Baulandreserve auf. Das entspricht einem Anteil von rd. 32 % an dieser Widmungsart. Im Bauland Dorfgebiet liegen weitere 1,7 ha (21,2 %) und im Gemischten Baugebiet weitere 0,6 ha (100 %) an Baulandreserven vor. Insgesamt ergeben sich dadurch 21,9 % Baulandreserven im gewidmeten Wohnbauland.

Die Baulandreserven sind in der Planbeilage „Siedlungswesen“ im Anhang dargestellt.

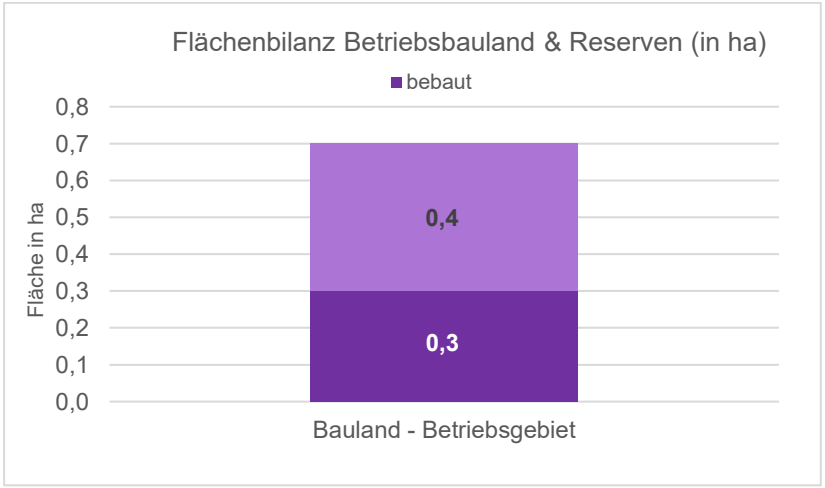
Abbildung 28: Flächenbilanz Wohnbauland – Marktgemeinde Loretto



Quelle: MARKTGEMEINDE LORETTO: Flächenwidmungsplan in der Fassung der 1. Änderung. Stand April 2024, Wien.

Die Widmung Bauland Betriebsgebiet ist insgesamt nur kleinflächig vorhanden und weist flächenmäßig Baulandreserven von rd. 0,4 ha (54,3 %) auf. Bauland Industriegebiet gibt es im Gemeindegebiet nicht. Insgesamt ergeben sich dadurch rd. 0,4 ha bzw. 54,3 % Baulandreserven im gewidmeten Betriebsbauland.

Abbildung 29: Flächenbilanz Betriebsbauland - Marktgemeinde Loretto



Quelle: MARKTGEMEINDE LORETTO: Flächenwidmungsplan in der Fassung der 1. Änderung. Stand April 2024, Wien.

Leerstand: Lt. Auskunft der Gemeinde sind derzeit 19 leerstehende Gebäude im Gemeindegebiet von Loretto bekannt (Stand: Juni 2024).

3.6.3 BAULANDBEDARFSABSCHÄTZUNG

Um den zukünftigen Baulandbedarf ermitteln zu können, ist es notwendig, neben der Prognose der Bevölkerungsentwicklung auch den für das ermittelte Bevölkerungswachstum entstehenden Baulandbedarf abzuschätzen.

Dies wird in vereinfachter Form auf der Grundlage des durchschnittlichen Flächenverbrauchs im Wohnbauland pro Einwohner/in (EW) vorgenommen. Im Durchschnitt leben derzeit im Bereich der genutzten Wohnbaulandflächen des Siedlungsgebietes der Marktgemeinde Loretto rund 17 Einwohner/innen (HWS+NWS) pro ha Wohnbauland. Das heißt, dass derzeit rd. 467 m² Wohnbauland pro Einwohner/in beansprucht werden.

Gemäß den Zielfestlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2011 (LEP 2011) ist für die Bedarfsabschätzung in allgemeinen Standorten eine Mindestwohndichte von 40 Einwohnerinnen und Einwohnern (EW) pro Hektar vorzusehen. Bei der Ausnutzung des Baulandes und der Bauplätze ist einer verdichteten Bebauungsweise grundsätzlich der Vorzug zu geben, wobei auf die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung (Licht, Luft, Besonnung) Rücksicht zu nehmen ist.

Die Zielsetzung des LEP 2011 sieht vor, dass in Zukunft nur mehr rd. 250 m² Wohnbauland pro Einwohner/in zur Verfügung gestellt werden sollen. Dies entspricht für einen durchschnittlichen Haushalt in Loretto mit dzt. rd. 2,12 Personen pro Haushalt (Stand 2021) theoretisch rd. 530 m² pro Haushalt.

Aufbauend auf diese Richtwerte wird in der Folge eine Berechnung des Baulandbedarfs in zwei Szenarien vorgenommen:

- Das Szenario „Bestand“ geht von einer Aufrechterhaltung der bestehenden Wohndichte von 21,4 EW pro ha Wohnbauland aus.
- Das Szenario „LEP 2011“ geht von einer deutlichen Erhöhung der Wohndichte auf 40 EW/ha entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms 2011 aus.

Die zugrundeliegenden Werte für den Baulandbedarf dienen lediglich als Richtwert für die Abschätzung des Baulandbedarfs.

Tabelle 15: Baulandbedarf 2035 – Szenarien

	Wohn-bevölkerung 2024	Wohn-bevölkerung 2035	zusätzliche Personen 2024-2035	Bauland-bedarf in ha „Bestand“	Bauland-bedarf in ha „LEP 2011“
Geringes Wachstum Trend 2011-2024	522	576	54	2,53	1,35
Mittleres Wachstum Trend 2001-2024	522	598	76	3,55	1,90
Starkes Wachstum Trend 2001-2011	522	627	105	4,88	2,61

Quelle: Eigene Berechnungen. Wien, Mai 2025.

Im Szenario „Bestand“ wird für die zusätzliche Gesamtbevölkerung bis zum Jahr 2035, unter der Annahme einer durchschnittlichen Einwohner/innenzahl von 21,4 Personen pro Hektar

Wohnbauland, ein Flächenbedarf zw. 2,53 und 4,88 ha Wohnbauland - je nach Trend - ermittelt.

Beim Szenario „LEP 2011“ wird für die zusätzliche Gesamtbevölkerung bis zum Jahr 2035, unter der Annahme einer durchschnittlichen Einwohner/innenzahl von 40 Personen pro Hektar Wohnbauland, ein Flächenbedarf zw. 1,35 und 2,61 ha Wohnbauland - je nach Trend - errechnet.

Gemäß aktueller qualitativer Baulandbilanz bestehen derzeit Wohnbaulandreserven im Ausmaß von rund 8,6 ha im Gemeindegebiet. Wären alle Baulandflächen im Gemeindegebiet verfügbar, könnte damit der Bedarf für jedes der drei Szenarien gemäß „Bestand“ sowie gemäß „LEP 2011“ ohne Ausweisung von zusätzlichem Wohnbauland gedeckt werden.

Derzeit besteht in der Gemeinde Bauland Betriebsgebiet im Ausmaß von insgesamt rd. 0,7 ha. Davon sind 0,4 ha als Aufschließungsgebiet gewidmet und unbebaut.

Gemäß dem Regionalen Entwicklungsprogramm für die Region „Eisenstadt und Umgebung – Mattersburg“ sind die Neuausweisung von Betriebsgebiet und die Erweiterung eines bestehenden Betriebsgebietes außerhalb von Betriebs- und Industriestandorten nur bis zu einer Gesamtfläche von 1,5 ha zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Erweiterung von bestehenden Betriebsgebieten, sofern diese nachweislich der Erweiterung eines bereits im Gemeindegebiet bestehenden Betriebes dienen sowie die Ausweisung von interkommunalen Betriebsgebieten. Die Verwertung bereits als Betriebsgebiet gewidmeter nicht bebauter Flächen ist vor Neuwidmungen zu prüfen. Weiters ist die Neuausweisung bzw. Erweiterung von Betriebsgebieten mit dem Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel abzustimmen.

Das Betriebsgebiet Loretto weist im Öffentlichen Verkehr die Bedienungsqualität und Erschließungsgüte “G-Basiserschließung“ auf (siehe Planbeilage der Grundlagenforschung “Soziale und Technische Infrastruktur, Verkehr“).

3.6.4 ANALYSE / BEURTEILUNG DER GEMEINDESITUATION

Die Marktgemeinde lässt sich in unterschiedliche Bereiche gliedern. Neben dem überwiegend bewaldeten und ansteigenden Gelände im Süden der Gemeinde gibt es den nördlichen Gemeindeteil, der weitestgehend durch landwirtschaftliche Flächen und die Ortschaft Loretto geprägt ist. Der Siedlungsbereich stellt dabei eine eigene funktionelle Einheit dar. Der Ort ist als kompakter und geschlossener Siedlungskörper mit randlichen Zersiedlungstendenzen im Nordosten zu beschreiben. Die Widmungen setzen sich überwiegend aus Bauland – Wohngebiet (BW) sowie Bauland – Dorfgebiet (BD) zusammen. Die Esterhazysche Waldrandsiedlung bildet eine weitere distinktive funktionale Einheit, welche sich als langgezogener Siedlungskörper im Süden des Gemeindegebiets erstreckt. Das gesamte Gebiet ist dabei als Bauland - Baugebiete für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen (BT) gewidmet. Weiters bestehen zahlreiche Grünlandwidmungen in sowie rund um den Siedlungskörper. Hervorzuheben sind der Dorfanger und der Klostergarten. Im gesamten Gemeindegebiet gibt es lediglich eine als Bauland - Betriebsgebiet (BB) gewidmete Fläche und kein Bauland - Industriegebiet (BI).

Aus der Analyse der qualitativen Baulandflächenbilanz geht hervor, dass in Loretto derzeit große Baulandreserven vorhanden sind. Im Wohnbauland bestehen inklusive der Aufschließungsgebiete insgesamt rd. 8,6 ha an Reserven, im Betriebsbauland sind es rd. 0,4

ha. Im Rahmen der Baulandbedarfsabschätzung, welche auf den Szenarien der Bevölkerungsprognose aufbaut, konnte anhand des Szenarios „Mittleres Wachstum - Trend 2001-2024“ ein maximaler zusätzlicher Bedarf an Wohnbauland von rd. 3,55 ha – unter Aufrechterhaltung der bestehenden Einwohner/innenzahlen von rd. 21,4 EW pro ha Wohnbauland – errechnet werden. Beim Szenario „Starkes Wachstum“ wären es rd. 4,88 ha Wohnbaulandbedarf.

Die Zielsetzung des LEP 2011 sieht jedoch vor, dass in Zukunft nur rd. 250 m² Wohnbauland pro Einwohner/in zur Verfügung gestellt werden sollen. Dies entspricht für einen durchschnittlichen Haushalt in Loretto mit dzt. rd. 2,1 Personen pro Haushalt (Stand 2020) rd. 525 m² pro Haushalt.

Gemäß dem Regionalen Entwicklungsprogramm für die Region „Eisenstadt und Umgebung – Mattersburg“ wäre die Neuausweisung von Betriebsgebiet und die Erweiterung eines bestehenden Betriebsgebietes in Loretto bis zu einer Gesamtfläche von 1,5 ha zulässig. Derzeit ist eine Fläche von 0,7 ha als Betriebsgebiet bzw. Aufschließungsgebiet gewidmet.

Zusammenfassend stehen in Loretto derzeit ausreichend Baulandreserven zur Deckung des zukünftigen Bedarfs an Wohnbauland zur Verfügung. Dementsprechend scheinen die weitere Entwicklung und das Wachstum der Gemeinde im Zeitraum der nächsten 10 Jahre grundsätzlich ohne Ausweisung von weiterem Bauland möglich zu sein. Infolgedessen kann - bei entsprechender Verfügbarkeit - einerseits die größtenteils kompakte Struktur der Ortschaft erhalten und die zusätzliche Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen vermieden werden.

Eine Erweiterung des bestehenden Betriebsgebiets wäre gemäß dem Regionalen Entwicklungsprogramm bis zu einer Gesamtfläche von 1,5 ha zulässig.

4 FESTLEGUNG DER ENTWICKLUNGSZIELE UND -MASSNAHMEN

4.1 GEPLANTE ENTWICKLUNG

Im diesem Kapitel werden die Ziele zur künftigen Gemeindeentwicklung gemäß dem Textteil der Verordnung in *kursiver Schrift* angeführt und erläutert. Aufgebaut werden diese auf der Grundlagenforschung, den im LEP 2011 enthaltenen Grundsätzen (siehe Kapitel 2.1.2) sowie auf einem Ziel bezüglich der Bevölkerungsentwicklung, welches als Leitziel betrachtet werden kann. Jene Maßnahmen, für die im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) Umsetzungsvoraussetzungen festgelegt wurden, sind grün hervorgehoben. Die Umsetzungsvoraussetzungen werden gemäß Umweltbericht zitiert.

Jene Ziele, die einen konkreten Raumbezug haben, sind im Entwicklungsplan dargestellt.

4.1.1 LAGE, ÜBERÖRTLICHE FUNKTIONEN UND ERREICHBARKEIT

Der Marktgemeinde Loretto ist gemäß Landesentwicklungsprogramm 2011 (LEP 2011) die standörtliche Funktion als touristischer Ausflugsstandort der Stufe 1 zugewiesen.

L1	*Nutzen von Synergien in der Verwaltung durch Kooperation mit den Nachbargemeinden, insbesondere Stotzing und Leithaprodersdorf.*

Die Marktgemeinde Loretto ist in einem Gemeindeverband mit der Nachbargemeinde Stotzing. Beide Gemeinden teilen sich die Amtsleitung. Die Kinder von Loretto besuchen den Kindergarten in Stotzing. Mit weiteren Nachbargemeinden teilt sich die Gemeinde Loretto die Organisation der Ferienbetreuung für die Kindergarten- und Schulkinder. Die enge Zusammenarbeit der Nachbargemeinden hat sich bewährt und soll daher beibehalten werden.

MASSNAHMEN

L1.1	*Aufrechterhalten des Gemeindeverbandes Stotzing-Loretto*
L1.2	*Gemeinsame Organisation der Ferienbetreuung der Kindergarten- und Schulkinder mit den Nachbargemeinden Stotzing, Leithaprodersdorf, Wimpassing an der Leitha, Müllendorf und Zillingtal.*

4.1.2 NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN UND KULTURELLES ERBE (UMWELT, LANDSCHAFT, ARCHÄOLOGIE)

NK1	*Erhalten der naturräumlichen Gegebenheiten und der freien Landschaft.*

Im Gemeindegebiet von Loretto befinden sich Bereiche, die aufgrund natur- oder landschaftsschutzfachlicher Kriterien, eines besonderen Naherholungswertes oder aufgrund sonstiger schützenswerter Güter ein außerordentliches Potenzial aufweisen. Diese sind als Freiraumzonen gemäß dem Regionalen Entwicklungsprogramm Eisenstadt und Umgebung - Mattersburg (REP) festgelegt. In diesen Zonen sind nur solche Widmungen zulässig, welche das für jedes Gebiet gesondert festgelegte Schutzgut nicht erheblich beeinträchtigen. In Loretto sind das die Lebensraumtypen Trocken- und Halbtrockenlebensräume im Südosten der Ortschaft im Bereich der Riede Johannesberg und Stockäcker. Baulandwidmungen sind nicht zulässig. Die Freiraumzonen werden im

ÖEK als Freihaltezonen festgelegt. Neben den Freiraumzonen von überörtlicher Bedeutung gemäß REP werden im Entwicklungsplan weitere Freiraumzonen im Bereich von naturschutzfachlich bedeutungsvollen (Halb)Trockenrasen im Umfeld der Stotzinger Heide und im Trockental Waldrandsiedlung festgelegt.

MASSNAHMEN

NK1.1 Festlegen einer Freihaltezone für Freiräume (FHZ-FR) im Bereich der Trocken- und Halbtrockenlebensräume südöstlich der Ortschaft, im Bereich der Riede Johannesberg und Stockäcker, sowie im Bereich Herrschaftsbesitz (Trockental Waldrandsiedlung).

NK1.2 Festlegen von absoluten Siedlungsgrenzen gemäß dem Regionalen Entwicklungsprogramm im Südosten der Ortschaft im Bereich Johannesberg sowie im Bereich der Waldrandsiedlung.

NK2	*Berücksichtigen von Bereichen mit Nutzungseinschränkungen (archäologische Fundstellen).*

Vom Bundesdenkmalamt (BDA) - Landeskonservatorat für Burgenland wurden die archäologischen Fundstellen in Loretto bekanntgegeben. Diese werden im Entwicklungsplan kenntlich gemacht. Die ausgewiesenen archäologischen Vorbehaltsflächen sollen von Verbauung freigehalten werden. Unbedingt erforderliche Bodeneingriffe sind dem Bundesdenkmalamt rechtzeitig bekannt zu geben, um etwaige archäologische Maßnahmen zu ermöglichen.

MASSNAHMEN

NK2.1 Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt bei zukünftigen Planungen im Bereich von archäologischen Fundstellen.

4.1.3 NATURRÄUMLICHE GEFAHREN, IMMISSIONEN, EMISSIONEN

NG1	*Berücksichtigen von Bereichen mit Nutzungseinschränkungen, die generell oder für den Geltungszeitraum des ÖEKs von Bebauung freizuhalten sind (Schutzwald, Hangwasserzonen und Fließpfade, gravitative Naturgefahren).*

Vom Amt der Burgenländischen Landesregierung wurden die Schutzwaldflächen (Wald mit Objekt- und/oder Standortschutzfunktion) gemäß der Hinweiskarte des BML als Freihaltezonen für Schutzwald digital übermittelt. Diese werden im ÖEK als Freihaltezonen dargestellt (Hinweis: Diese decken sich zum Teil nicht mit jenen gemäß Waldentwicklungsplan Detail laut Geo Daten Burgenland). Im Bereich der Waldrandsiedlung werden die aktuelle Flächenwidmung (Baugebiete für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen) sowie das Ergebnis des Feststellungsverfahrens vom 14.12.2023, Zl.: 2023-013.142-1/5, welches im Rahmen der 1. Änderung des Flächenwidmungsplanes durchgeführt wurde, berücksichtigt.

Diese Wälder im Gemeindegebiet mit Objekt- und/oder Standortschutzfunktion sind von hoher Bedeutung. Standortschutzwälder sichern ihren eigenen Standort, wenn dieser durch die abtragenden Kräfte von Wind, Wasser oder Schwerkraft gefährdet ist. Objektschutzwälder sind Wälder, die Menschen, deren Siedlungen oder kultivierten Boden vor Elementargefahren, wie Steinschlag, Rutschungen, Winderosion oder schädigenden Umwelteinflüssen schützen. Eine Siedlungserweiterung ist in diesen Bereichen nicht vorgesehen. Es werden daher Siedlungsgrenzen festgelegt.

Vom Amt der Bgld. Landesregierung, Abteilung 2, wurden die relevanten Geodaten hinsichtlich der möglichen Gefährdung durch gravitative Naturgefahren (Hinweisflächen Massenbewegungsanfälligkeit) und pluviales Hochwasser – Hangwasser bereit gestellt. Gebiete mit erhöhter Massenbewegungsanfälligkeit und im Einflussbereich von Hangwasser sind nicht oder nur mit besonderen Auflagen bebaubar. Diese werden daher bei der Erstellung des ÖEKs berücksichtigt (z.B. durch Festlegen von Siedlungsgrenzen) und im Entwicklungsplan dargestellt.

MASSNAHMEN

NG1.1 Festlegen von Freihaltezonen für Schutzwald (FHZ-SW) gemäß den Hinweisflächen Schutzwald.

NG1.2 Festlegen von absoluten Siedlungsgrenzen, die von Bebauung freizuhalten sind, im Bereich von Freihaltezonen-Schutzwald und Hangwasser gemäß Entwicklungsplan.

NG1.3 Festlegen von relativen Siedlungsgrenzen, die für den Geltungszeitraum des ÖEKs von Bebauung freizuhalten sind, im Einzugsbereich von Hangwasser und Fließpfaden sowie im Bereich von Hinweisflächen mittlerer oder erhöhter Massenbewegungsanfälligkeit. Jene Bereiche, die aufgrund naturräumlicher Gefahren von Bebauung freizuhalten sind, werden potenziell mit entsprechenden Maßnahmen künftig bebaubar.

4.1.4 BEVÖLKERUNG

B1	*Anstreben eines „Mittleren Wachstums“ bei der Bevölkerungsentwicklung: Bevölkerungszuwachs von rund +76 Einwohner/innen von 522 (Stand: 2024) auf rd. 598 Personen bis zum Jahr 2035.*

Die Marktgemeinde Loretto profitiert von der idyllischen Lage in der Nähe von Wien und Eisenstadt und ist daher als Wohnstandort attraktiv.

Es ist davon auszugehen, dass ein Teil des zukünftigen Bedarfs an Wohnraum bzw. Wohnbauland nicht nur durch das Bevölkerungswachstum, sondern auch durch das weitere Sinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße und dem damit verbundenen höheren Flächenverbrauch bestimmt wird.

Auf Basis der Analyse der Entwicklungstrends wird als realistisches und angestrebtes Entwicklungsziel das Szenario „Mittleres Wachstum“ vorgeschlagen. Dieses Szenario entspricht der Fortschreibung der positiven Bevölkerungsentwicklung des Zeitraumes von 2001 bis 2024 und soll für die Abschätzung des zukünftigen Baulandbedarfs bis zum Jahr 2035 herangezogen werden. Das Szenario „Mittleres Wachstum“ nimmt einen Bevölkerungszuwachs um rd. +76 Einwohner/innen (EW) bis zum Jahr 2035 an. Dies entspricht einer jährlichen Zunahme von rd. +7 EW bzw. 1,24 %.

Die Zielbevölkerungszahl für die Marktgemeinde Loretto würde dementsprechend im Jahr 2035 bei rund 598 Personen (Hauptwohnsitze) liegen. Dazu kommen noch rd. 136 Nebenwohnsitzfälle (Stand 2023). Diese Einwohner/innenzahl ist ohne Überlastungserscheinung der technischen Infrastruktur und ohne Beeinträchtigung des Landschaftshaushaltes realisierbar und wird daher mittelfristig als Zielgröße der Gemeindeentwicklung angesehen.

Sämtliche raumrelevanten Maßnahmen (Siedlungserweiterungen, Errichtung von Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur, etc.) sind auf die zu erwartende bzw. angestrebte Bevölkerungszahl abzustimmen.

UNTERGEORDNETE ZIELE UND MASSNAHMEN

- ▶ *Gemäß den Zielsetzungen von E3 werden auch hier die folgenden Ziele formuliert: Erhalten der bestehenden kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie der Einrichtungen des Gemeinbedarfs.*
- ▶ *Gemäß den Zielsetzungen von T1 wird auch hier das folgende Ziel formuliert: Bereitstellen der erforderlichen technischen Infrastruktur der Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungseinrichtungen unter Berücksichtigung eines möglichst effizienten Einsatzes öffentlicher Mittel der Gemeinde.*

4.1.5 WIRTSCHAFT

W1	*Erhalten bzw. Verbessern der Versorgungsqualität (v.a. kurzfristiger Güter- und Dienstleistungen).*

Die grundlegende Nahversorgung (Güter des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen) und der positive Trend der Arbeitsstättenentwicklung sollen weiterhin in Kooperation mit den Nachbargemeinden gewährleistet bleiben. Die Zahl der Beschäftigten im Ort soll gehalten bzw. möglichst erhöht werden.

MASSNAHMEN

W1.1 *Überprüfen der Verfügbarkeit von Baulandreserven und Leerständen zur Sicherung einer kompakten Ortsentwicklung und Stärkung des Ortszentrums.*

W1.2 *Nutzungsmischung im Ortskern mit Fokus auf „Dörfliche Siedlungsfunktion“ gem. § 33 Abs. 3 Z 2 zulassen, um zusätzlich Kleinbetriebe im Ort zu halten, um Leerstände zu reaktivieren bzw. bestehende Baulandreserven zu mobilisieren. Bei der Nutzungsmischung im Ortskern ist darauf zu achten, dass sich die Bauwerke an das umgebende Ortsbild anpassen.*

W2	*Erhalten und Sichern der Voraussetzungen für eine nachhaltige, zukunftsfähige Landwirtschaft; Vermeidung von Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Produktionsvoraussetzungen.*

Der dörfliche Charakter im Ortskern soll erhalten bleiben. Auch die landwirtschaftliche Nutzung soll entsprechend der Ortsüblichkeit innerhalb der bestehenden baulichen Strukturen weiterhin möglich sein bzw. ermöglicht werden. Als Größenordnung für eine ortsübliche Tierhaltung entsprechend bisheriger Nutzungen wird eine Stückzahl pro Landwirt von max. 20 Rindern und 40 Schweinen als Richtwert angegeben. Die tatsächliche Verträglichkeit wäre im Einzelfall zu prüfen.

Im Regionalen Entwicklungsprogramm (REP) „Eisenstadt und Umgebung - Mattersburg“ ist im Nordosten des Gemeindegebiets von Loretto eine Landwirtschaftliche Vorrangzonen festgelegt. Diese wird bei der Erstellung des ÖEKs berücksichtigt und im Entwicklungsplan als Eignungszone dargestellt.

Neben der wirtschaftlichen Funktion ist der landschaftspflegerische und -gestalterische Aspekt der Land- und Forstwirtschaft für die Gemeinde Loretto von Bedeutung. Die

Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen soll durch die Sicherung der hochwertigen Produktionsflächen und des dörflichen Charakters gewährleistet werden.

MASSNAHMEN

W2.1 Festlegen der Funktion „Dörfliche Siedlungsfunktion“ im Ortskern sowie im Bereich südöstlich Heidegasse und Steinbruchstraße.

W2.2 Priorisieren der Erhaltung hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen für die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber anderen Nutzungsansprüchen.

W3	*Sichern des Entwicklungspotenzials des Betriebsgebiets in Loretto für Betriebe, die nicht in die gewachsene Struktur des Ortskerns passen.*

Um der wachsenden Bevölkerung angemessene wirtschaftliche Entfaltungsmöglichkeiten zu bieten, soll das Entwicklungspotenzial des bestehenden Betriebsgebietes langfristig gesichert werden. Dieses soll jedoch nicht in Konkurrenz zum Ortskern treten, sondern nur Betrieben vorbehalten sein, die sich nicht in die dörfliche Struktur einfügen können.

UNTERGEORDNETE ZIELE UND MASSNAHMEN

▶ *Gemäß den Zielsetzungen von G2/G2.3 wird auch hier die folgende Maßnahme formuliert: Festlegen einer Entwicklungszone „Betriebliche Funktion“ für den langfristigen Bedarf gemäß Festlegung im Entwicklungsplan.*

4.1.6 ERHOLUNGS-, KULTUR- UND SOZIALINFRASTRUKTUR

E1	*Bereitstellen der erforderlichen Ausstattung der Gemeinde mit Erholungs- und Sporteinrichtungen.*

Das bestehende gute Angebot an Freizeit- und Erholungseinrichtungen ist für die ansässige Bevölkerung zu erhalten und kann auch den Bedarf einer wachsenden Bevölkerung decken. Auch das freizeitgebundene Rad- und Wanderwegenetz sowie die Pilgerwege haben für den Naherholungsraum der Marktgemeinde Loretto besondere Bedeutung. Der Erhalt dieser Strukturen stellt daher ein Ziel der Gemeinde dar.

MASSNAHMEN

E1.1 Erhalten der Spiel-, Sport- und Erholungsräume im Ortsgebiet.

E1.2 Erhalten des bestehenden Rad- und Wanderwegenetzes inkl. der Pilgerwege.

E2	*Sichern des attraktiven Ortskerns in seinem Bestand und Bewahren vor baulichen Veränderungen, die das Ortsbild oder die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum negativ beeinflussen könnten.*

Besondere ortsbildprägende Bedeutung kommt dem historischen Zentrum von Loretto zu, da es mit dem natürlichen Anger und der umgebenden historischen Bausubstanz den alten, dicht bebauten Kern des Ortes darstellt. Als fachliche Grundlagen dienen die Bebauungsrichtlinie „Loretto“ und der Baumkataster.

MASSNAHMEN

E2.1 Erhalten und Pflegen der für Loretto charakteristischen öffentlichen Grünräume innerorts zur Sicherung der Funktion als wichtiges soziales und kulturelles Zentrum.

E3 Erhalten der bestehenden kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie der Einrichtungen des Gemeinbedarfs.

In der Marktgemeinde Loretto stellt die Aufrechterhaltung der derzeit einklassigen Volksschule eine Herausforderung und ein erklärtes Ziel dar.

UNTERGEORDNETE ZIELE UND MASSNAHMEN

- *Gemäß den Zielsetzungen von L1 wird auch hier das folgende Ziel formuliert: Nutzen von Synergien in der Verwaltung durch Kooperation mit den Nachbargemeinden, insbesondere Stotzing und Leithaprodersdorf.*
- *Gemäß den Zielsetzungen von B1 wird auch hier das folgende Ziel formuliert: Anstreben eines „Mittleren Wachstums“ bei der Bevölkerungsentwicklung: Bevölkerungszuwachs von rund +76 Einwohner/innen von 522 (Stand: 2024) auf rd. 598 Personen bis zum Jahr 2035.*

4.1.7 MOBILITÄT

M1 Verbessern der Rahmenbedingungen des öffentlichen, des Fuß- sowie des Radverkehrs im Gesamtverkehrsaufkommen.

Durch die Beschränkung der Höchstgeschwindigkeit auf max. 30 km/h auf allen Gemeindestraßen im Ortsgebiet wurden gute Rahmenbedingungen für aktive Mobilitätsformen, wie zu Fuß gehen und Fahrrad fahren, geschaffen.

Die bestehende Grundversorgung im Öffentlichen Verkehr (inkl. BAST) wird als gut beurteilt. Der Fokus liegt daher auf Erhalt und Qualitätssicherung. Die Nutzung und Effizienz des Öffentlichen Verkehrs wie auch der aktiven Mobilität können indirekt, z.B. durch eine kompakte Siedlungsentwicklung, weiter gestärkt werden.

Bei Neuerrichtung bzw. Umgestaltung von Straßenräumen innerhalb des Siedlungsgebietes ist auf eine entsprechende Gestaltung dieser als attraktiver Lebensraum (Alleen, Grünfläche, etc.) und für den Langsamverkehr (zu Fuß gehen und Radfahren) zu achten.

MASSNAHMEN

M1.1 Erhalten des Angebots im öffentlichen Verkehr (ÖV) und Qualitätssicherung durch eine kompakte Siedlungsentwicklung nach innen und nur moderat am Ortsrand.

M1.2 Sichern einer kompakten Ortsentwicklung und Stärkung des Ortszentrums durch Festlegen von Siedlungsgrenzen, um kurze, sichere Wege und eine erhöhte Aufenthaltsqualität im öffentlichen (Straßen)Raum zu schaffen.

4.1.8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

T1	*Bereitstellen der erforderlichen technischen Infrastruktur der Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungseinrichtungen unter Berücksichtigung eines möglichst effizienten Einsatzes öffentlicher Mittel der Gemeinde.*

Wenn das bereits gewidmete und voll aufgeschlossene unbebaute Bauland in der Gemeinde in den nächsten zehn Jahren nicht verfügbar ist, muss die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsleitungen) samt Verkehrsflächen zur Bereitstellung von leistbarem Bauland für die Bevölkerung auf die Entwicklungszonen ausgedehnt werden.

MASSNAHMEN

T1.1	*Vorrangig nutzen der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Strom, Wasser, Entsorgungseinrichtungen) zur Deckung des erwarteten Bedarfs gemäß der angestrebten Bevölkerungsentwicklung durch Innenentwicklung (Nutzung vorhandener Baulandreserven).*
T1.2	*Bedarfsgerechtes Anpassen der Ver- und Entsorgungsnetze (Strom, Wasser, Entsorgungseinrichtungen) an die geplante Siedlungserweiterung gemäß Entwicklungsplan.*

4.1.9 SIEDLUNGSSTRUKTUR UND BAULANDBEDARF

S1	*Bereitstellen verfügbarer Baulandflächen für die Gemeindebürger/innen zur Deckung des abschätzbaren Bedarfs der nächsten zehn Jahre.*

Die Burgenländischen Gemeinden haben im Rahmen der Örtlichen Raumplanung gemäß § 24b dafür zu sorgen, dass den Bürgerinnen und Bürgern leistbares Bauland zur Verfügung steht, welches den voraussichtlichen Bedarf der nächsten fünf bis zehn Jahre deckt. Die bestehenden Baulandreserven im Gemeindegebiet stehen gemäß einer Befragung der Gemeinde im Februar 2025 nicht zur Verfügung. Grundstücksflächen, die von der Baulandmobilisierungsabgabe ausgenommen sind, wurden bei der Befragung nicht adressiert.

MASSNAHMEN

S1.1	*Vorsorge für die Bereitstellung geeigneter Wohnbaulandflächen für den Geltungszeitraum des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.*

4.2 GEPLANTE ENTWICKLUNG INNERHALB DES SIEDLUNGSGEBIETS

Innerhalb des Siedlungsgebietes sind auf Basis der Analyse der bestehenden funktionellen Gliederung und dem Ergebnis der Bedarfsermittlung die jeweiligen Funktionen für die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten festzulegen sowie Entwicklungszonen auszuweisen.

G1	*Erhalten der charakteristischen Siedlungsstruktur der Gemeinde und Sichern bzw. Verbessern der Lebensqualität im gewachsenen Ortskern sowie in den Siedlungserweiterungsgebieten mit vorrangiger Wohnfunktion.*

Es sollen die Siedlungsfunktionen entsprechend der Bestandsstruktur festgelegt werden. Dadurch sollen der dörfliche Charakter im Ortskern von Loretto samt Anger sowie die hohe Wohnqualität in den Siedlungsgebieten samt den siedlungsbezogenen Freiräumen gesichert werden. Im Bereich der Hausgärten nördlich der Hauptstraße, an der Gemeindegrenze zu Leithaprodersdorf, ist keine Baulandentwicklung vorgesehen.

MASSNAHMEN

G1.1 Räumlich-funktionelle Gliederung des Gemeindegebietes entsprechend der bestehenden Funktionen in „Dörfliche Siedlungsfunktion“, „Wohnfunktion“, „Betriebliche Funktion“, „Touristische Funktion“, „Erholungsfunktion“, „Sport- und Freizeitfunktion“ sowie die „Siedlungsbezogene Grünraumfunktion“.

Für die Entwicklungszonen ist es erforderlich, Regelungen festzuschreiben, nach denen die Umsetzung im Flächenwidmung zu erfolgen hat. Dementsprechend sind für die geplanten Siedlungserweiterungsgebiete Aussagen und Festlegungen über die zeitliche Reihenfolge der Bebauung samt Bebauungsgrad, ab wann das Gebiet als bebaut gilt, festzulegen. Eine großflächige Umwidmung weiterer Siedlungserweiterungsgebiete ist vor Erreichen des festgelegten Bebauungsgrades somit nicht zulässig. Ebenso ist die angestrebte Wohnform zu definieren.

G2	*Neuwidmen von Bauland nur, wenn sich herausstellt, dass nicht ausreichend Baulandreserven zur Deckung des zukünftigen Bedarfs an leistbarem Wohnbauland oder geeignetem Betriebsbauland verfügbar sind.*



Um festzustellen, ob die vorhandenen Baulandreserven für eine Innenentwicklung zur Verfügung stehen, hat die Gemeinde im Februar 2025 eine schriftliche Anfrage an alle Grundeigentümer/innen von unbebautem Bauland, das nicht für den Eigenbedarf (inkl. Kinder, Enkel) bestimmt ist, geschickt. Abgefragt wurde einerseits die kurzfristige Absicht, die Baulandflächen selbst zu bebauen und andererseits die Bereitschaft, eine Baulandmobilisierungsvereinbarung zu leistbaren Preisen gem. § 24b Bgld. RPG 2019 abzuschließen. Das Ergebnis der Befragung ist, dass weder Bauaktivitäten geplant sind, noch eine Bereitschaft zum Abschluss einer Baulandmobilisierungs-vereinbarung besteht. Die Gemeinde kann somit kein leistbares Bauland im gewidmeten Bauland zur Verfügung stellen, welches den voraussichtlichen Bedarf der nächsten zehn Jahre deckt. Es ist aber davon auszugehen, dass ein gewisser Anteil über die bestehenden Baulandreserven für den Eigenbedarf abgedeckt werden kann.

Im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung erfolgte eine Grobprüfung anhand von Ausschlussflächen und einschränkender Faktoren, um festzustellen, wo in der Gemeinde eine Entwicklung möglich und sinnvoll wäre. Anhand der gegebenen Voraussetzungen wurden Flächen identifiziert, die für die Entwicklung des Siedlungsgebiets geeignet sind.

Variante a: Es handelt sich um Flächen im Bereich Hausäcker (östlich Keltenstraße) im östlichen Anschluss an die Ortschaft im Ausmaß von insgesamt rd. 1,9 ha (mittel- bis langfristiger Bedarf) für Ein- und Zweifamilienhäuser (Entwicklungszone WF 2E75, 3E75).

Diese Variante ermöglicht einen Flächentausch von bereits gewidmeten, unbebauten Bauparzellen an der Keltenstraße mit Flächen im Bereich der Entwicklungszone „Wohnfunktion“.

- Vorteil für die Gemeinde (öffentliches Interesse): Statt der Aufschließung von neuen Bauplätzen könnten bereits voll aufgeschlossene Bauplätze an bauwillige Personen weitergegeben werden. Eine Widmung im Bereich der Entwicklungszone könnte mittel- bzw. langfristig erfolgen, wenn der Bedarf tatsächlich nachweislich gegeben ist.
- Vorteil für Grundeigentümer/innen: Baulandmobilisierungsabgabe (BMA) wird nicht fällig.

Variante b: Es handelt sich um Flächen im Bereich Johannesberg im südöstlichen Anschluss an die Ortschaft im Ausmaß von insgesamt rd. 0,6 ha (mittelfristiger Bedarf) für Ein- und Zweifamilienhäuser (Entwicklungszone WF 2E75). Diese Flächen sind das Ergebnis der Strategischen Umweltprüfung (siehe Umweltbericht).

Zur langfristigen Sicherung des Entwicklungspotenzials für die betriebliche Entwicklung bietet sich eine Fläche im Anschluss an bereits gewidmetes Betriebsbauland an. Derzeit besteht in der Gemeinde Bauland Betriebsgebiet im Ausmaß von insgesamt rd. 0,7 ha. Davon sind 0,4 ha als Aufschließungsgebiet gewidmet und unbebaut. Gemäß dem Regionalen Entwicklungsprogramm ist die Neuausweisung von Betriebsgebiet bzw. dessen Erweiterung außerhalb von Betriebs- und Industriestandorten gem. LEP 2011 grundsätzlich nur bis zu einer Gesamtfläche von 1,5 ha zulässig und nur, wenn die Verwertung bereits als Betriebsgebiet gewidmeter unbebauter Flächen nicht möglich ist. Im Anschluss an das bereits gewidmete Betriebsbauland wurde eine Fläche im Ausmaß von rd. 0,55 ha als langfristige Entwicklungszone „Betriebliche Funktion“ im Entwicklungsplan festgelegt.

Die Neuwidmung von Bauland ist gemäß § 24 Abs. 2 Bgld. RPG 2019 nur zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zur Mobilisierung getroffen werden.

MASSNAHMEN

G2.1 Festlegen einer Entwicklungszone „Wohnfunktion“ für den mittelfristigen Bedarf mit der Wohnform „Ein- und Zweifamilienhäuser“ im Bereich Johannesberg gemäß Festlegung im Entwicklungsplan. Als Bedingung zur Erfüllung der öffentlichen Interessen ist zur Umsetzung im Flächenwidmungsplan ein Parzellierungs- und Erschließungskonzept für die gesamte Entwicklungszone erforderlich.

Umsetzungsvoraussetzungen (gemäß SUP):
- *Aufgrund der Hinweisflächen mit mittlerer Massenbewegungs-anfälligkeit ist im Bauverfahren ein geotechnisches Gutachten erforderlich.*
- *Für Bereiche im Hangwasser-Einzugsgebiet ist im Bauverfahren ein Hangwasserkonzept erforderlich.*

G2.2 Festlegen einer Entwicklungszone „Wohnfunktion“ für den mittel- bis langfristigen Bedarf mit der Wohnform „Ein- und Zweifamilienhäuser“ im Bereich Hausäcker gemäß Festlegung im Entwicklungsplan. Als Bedingung zur Erfüllung der öffentlichen Interessen ist zur Umsetzung im Flächenwidmungsplan ein Parzellierungs- und Erschließungskonzept für die gesamte Entwicklungszone (kurz- und mittelfristig) erforderlich.

Umsetzungsvoraussetzungen (gemäß SUP):
- *Für die Hinweisflächen mit mittlerer Massenbewegungs-anfälligkeit ist im Bauverfahren ein geotechnisches Gutachten erforderlich.*
- *Nutzen des Potenzials zur Abrundung des Siedlungskörpers und Einbindung in die Kulturlandschaft.*

G2.3 Festlegen einer Entwicklungszone „Betriebliche Funktion“ für den langfristigen Bedarf gemäß Festlegung im Entwicklungsplan.

Umsetzungsvoraussetzungen (gemäß SUP):

- *Prüfen der Verkehrserschließung und ggf. Adaptierung als Voraussetzung für die Flächenwidmung.*
- *Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt (BDA): Unbedingt erforderliche Bodeneingriffe sind dem BDA rechtzeitig bekannt zu geben, um etwaige archäologische Maßnahmen zu ermöglichen.*
- *Für Bereiche im Hangwasser-Einzugsgebiet ist im Bauverfahren ein Hangwasserkonzept erforderlich.*
- *Auf die Einbindung des Betriebsgebiets in das Landschaftsbild ist zu achten.*

4.3 SIEDLUNGSGRENZEN

G3	*Begrenzen der Siedlungsentwicklung zur Sicherung des Landschaftsbildes und Berücksichtigung naturräumlicher Gegebenheiten (Wald, Hangwasser, Trockenrasen und Magerstandorte), zur Vermeidung von Zersiedelung und ineffizienter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur.*

Siedlungsgrenzen bilden den Abschluss des festgelegten Siedlungsgebiets (Bestand und Siedlungserweiterungsgebiete). Diese Entwicklungsgrenzen dürfen im Flächenwidmungsplan bei Umwidmungen in Bauland oder in sonstige siedlungsbezogene Grünflächen-Sonderwidmungen (einschließlich Hausgärten) nicht überschritten werden. Bei der Festlegung von Siedlungsgrenzen sind jedenfalls die entsprechenden Vorgaben aus dem Regionalen Entwicklungsprogramm zu übernehmen.
Wie bei den Entwicklungszielen sind auch die Siedlungsgrenzen für den Planungszeitraum zu begründen. In vielen Fällen sind diese vorgegeben wie z.B. in Form von Schutzgütern und Naturgefahren. Ist eine Veränderung dieser Vorgaben zu erwarten (z.B. aufgrund von Hangwasserschutzmaßnahmen), sind diese Hindernisse und Überlegungen festzuhalten.
Topographische und vegetative Elemente stellen nur vordergründig eine klare Begrenzung dar. Tatsächlich sind jedoch auch beispielsweise bei Steilhängen, Waldrändern, Windschutzgürteln und Gewässern entsprechende Abstände einzuhalten.

Bei der Festlegung von Siedlungsgrenze sind insbesondere folgende Faktoren zu beachten:

- Baulandbedarf, bemessen auf die nächsten 10 Jahre
- Infrastrukturelle Gegebenheiten (Versorgungs- und Einzugsbereiche der technischen Infrastruktur sowie der Einzugsbereiche des Öffentlichen Verkehrs etc.)
- Schutz des Orts− und Landschaftsbildes vor Beeinträchtigung
- Vermeidung von Nutzungskonflikten, z.B. zwischen Landwirtschaft und Wohnen
- Emissionen wie beispielsweise Lärm und Geruch
- Verfügbarkeit von leistbarem Bauland

Für die Festlegung sind zwei Arten von Siedlungsgrenzen zu unterscheiden:
<u>Siedlungsgrenze absolut:</u>
Die absolute Siedlungsgrenze ergibt sich aufgrund von topographischen oder sonstigen naturräumlichen Gegebenheiten oder überörtlichen Vorgaben und kann daher nicht verschoben werden (sofern sich an diesen Vorgaben nichts ändert). Eine Überschreitung dieser Siedlungsgrenze im Rahmen von Flächenwidmungsplanänderungen ist nicht zulässig.

<u>Siedlungsgrenze relativ:</u>
Die relative unterscheidet sich von der absoluten Siedlungsgrenze insofern, als sie im Zuge einer Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts verschoben werden kann, wenn sich die Grundlagen der Planungsentscheidung der Gemeinde wesentlich ändern.
Mit relativen Siedlungsgrenzen können somit Entwicklungsoptionen gesichert werden.

MASSNAHMEN

G3.1 Festlegen von absoluten bzw. relativen Siedlungsgrenzen am Rand von Baulandbereichen und von Bereichen mit „Siedlungsbezogener Grünraumfunktion“.

UNTERGEORDNETE ZIELE UND MASSNAHMEN

- *Gemäß den Zielsetzungen von NK1/NK1.2 wird auch hier die folgende Maßnahme formuliert: Festlegen von absoluten Siedlungsgrenzen gemäß dem Regionalen Entwicklungsprogramm im Südosten der Ortschaft im Bereich Johannesberg sowie im Bereich der Waldrandsiedlung.*
- *Gemäß den Zielsetzungen von NG1/NG1.2 wird auch hier die folgende Maßnahme formuliert: Festlegen von absoluten Siedlungsgrenzen, die von Bebauung freizuhalten sind, im Bereich von Freihaltezonen-Schutzwald und Hangwasser gemäß Entwicklungsplan.*
- *Gemäß den Zielsetzungen von NG1/NG1.3 wird auch hier die folgende Maßnahme formuliert: Festlegen von relativen Siedlungsgrenzen, die für den Geltungszeitraum des ÖEKs von Bebauung freizuhalten sind, im Einzugsbereich von Hangwasser und Fließpfaden sowie im Bereich von Hinweisflächen mittlerer oder erhöhter Massenbewegungsanfälligkeit gemäß Entwicklungsplan. Jene Bereiche, die aufgrund naturräumlicher Gefahren von Bebauung freizuhalten sind, werden potenziell mit entsprechenden Maßnahmen künftig bebaubar.*

4.4 GEPLANTE ENTWICKLUNG AUSSERHALB DES SIEDLUNGEGEBIETS

Flächen außerhalb von Siedlungsgrenzen sind in erster Linie Grünland, das sowohl landwirtschaftlich als auch nicht-landwirtschaftlich (z.B. Hobbylandwirtschaft) genutzt werden kann. Wenn die Notwendigkeit besteht, können im Grünland Gebiete mit besonderen Funktionen (Eignungszonen) oder Gebiete mit Nutzungseinschränkungen (Ausschlusszonen) festgelegt werden.

Bei Eignungszonen wird mit einer Zusatzbezeichnung jene Nutzung definiert, für die die Fläche eine besondere Eignung aufweist. Entsprechende Nutzungen sollen daher vorrangig in diesen Zonen erfolgen; außerhalb der Eignungszone sind sie nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Dabei bedeutet Eignung nicht, dass andere Nutzungen von vornherein ausgeschlossen sind; sie dürfen nur die festgelegte Eignung nicht einschränken.

Auch bei Ausschlusszonen definiert der Zusatz jene Nutzungen, die nicht zulässig sind. Einen Sonderfall stellen Freihaltezonen dar, in denen eine Bebauung nicht zulässig ist. Dieses Bebauungsverbot ergibt sich häufig aus übergeordneten Vorgaben (beispielsweise aus Naturschutz- oder Landschaftsschutzgründen, bei Schutzwald, geschützten Lebensräumen) und dementsprechend sind mögliche Ausnahmen davon oder sonstige Nutzungsmöglichkeiten im Einzelfall mit der jeweils zuständigen Fachabteilung oder Behörde zu klären. Darüber hinaus steht es den Gemeinden frei, zusätzliche Freihaltezonen aufgrund von eigenen Planungszielsetzungen festzulegen.

UNTERGEORDNETE ZIELE UND MASSNAHMEN

- ▶ *Gemäß den Zielsetzungen von NK1/NK1.1 wird auch hier die folgende Maßnahme formuliert: Festlegen einer Freihaltezone für Freiräume (FHZ-FR) im Bereich der Trocken- und Halbtrockenlebensräume südöstlich der Ortschaft, im Bereich der Riede Johannesberg und Stockäcker sowie im Bereich Herrschaftsbesitz (Trockental Waldrandsiedlung).*
- ▶ *Gemäß den Zielsetzungen von NK1/NK1.3 wird auch hier die folgende Maßnahme formuliert: Festlegen einer Eignungszone für eine Entnahme-, Lagerungs- und Entsorgungsfläche (EZ-E) im Bereich der Deponie.*
- ▶ *Gemäß den Zielsetzungen von NG1/NG1.1 wird auch hier die folgende Maßnahme formuliert: Festlegen von Freihaltezonen für Schutzwald (FHZ-SW) gemäß Hinweisflächen Schutzwald.*

5 ZUSAMMENFASSUNG

In der Marktgemeinde Loretto steht ein digital erstellter Flächenwidmungsplan aus dem Jahr 2024 in Rechtskraft (1. digitale Änderung). Ein Räumliches Entwicklungskonzept liegt aus dem Jahre 1993 vor. Der Marktgemeinde ist gemäß Landesentwicklungsprogramm 2011 (LEP 2011) die standörtliche Funktion als touristischer Ausflugsstandort der Stufe 1 zugewiesen.

Gemäß dem Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 (Bgld. RPG 2019) haben die Gemeinden im Rahmen ihrer Zuständigkeit für die örtliche Raumplanung ein Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) auf Basis einer aktuellen Grundlagenforschung neu zu erstellen.

Das ÖEK ist das strategische Planungsinstrument der örtlichen Raumplanung, in dem die Festlegung der langfristigen Entwicklungsziele samt den dafür erforderlichen Maßnahmen erfolgt. Diese Festlegungen stellen eine verbindliche Vorgabe der Gemeinde für den Flächenwidmungsplan und die Bebauungsbestimmungen dar.

Das ÖEK besteht aus einem Verordnungsteil und einem Erläuterungsteil. Der Verordnungsteil besteht aus

- dem Wortlaut der Verordnung,
- einem Textteil mit den ausformulierten Zielen und Maßnahmen und
- dem Entwicklungsplan (digitaler Datensatz), mit den planlich definierten Festlegungen.

Der vorliegende Erläuterungsbericht beinhaltet die Grundlagenerhebung und -analyse und dokumentiert die Entscheidungsfindung. Diesem kommt keine Rechtsverbindlichkeit zu.

Neben den inhaltlichen und formalen Vorgaben im Bgld. RPG 2019 ist auch das Verfahren geregelt. Es sind die Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung, eine achtwöchige öffentliche Auflage, der Beschluss im Gemeinderat sowie die Genehmigung durch das Amt der Bgld. Landesregierung vorgesehen. Die Form der Plandarstellung bzw. die Planzeichen des ÖEKs sind in der Planzeichenverordnung für Örtliche Entwicklungskonzepte geregelt.

Im Herbst 2024 erfolgte eine Befragung der Bürgerinnen und Bürger der Marktgemeinde zu den Themen Wohnen, Arbeiten, Infrastruktur, Freizeit und Erholung, Vereinswesen, Verkehrsinfrastruktur / Mobilität, Klimawandelanpassung / Energieversorgung, Nutzungskonflikte und Gemeindeentwicklung. Es wurden 125 Fragebögen an das Gemeindeamt retourniert und ausgewertet.

Im Februar 2025 wurde ein Schreiben an alle Grundeigentümer/innen von unbebautem Bauland, das nicht für den Eigenbedarf bestimmt ist, geschickt, um herauszufinden, ob die vorhandenen Baulandreserven für eine Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Das vorliegende Örtliche Entwicklungskonzept (Verordnung und Entwicklungsplan) für die Marktgemeinde Loretto bildet den Rahmen für die räumliche Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 Jahren.

Die Ziele und Maßnahmen des Örtlichen Entwicklungskonzepts sind im Textteil zusammengefasst. Alle Inhalte mit einem konkreten Raumbezug sind im Entwicklungsplan dargestellt.

WESENTLICHE ENTWICKLUNGSZIELE

- Nutzen von Synergien in der Verwaltung durch Kooperation mit den Nachbargemeinden, insbesondere Stotzing und Leithaprodersdorf.
- Erhalten der naturräumlichen Gegebenheiten und der freien Landschaft.

- Berücksichtigen von Bereichen mit Nutzungseinschränkungen, die generell oder für den Geltungszeitraum des ÖEKs von Bebauung freizuhalten sind (archäologische Fundstellen, Schutzwald, Hangwasserzonen und Fließpfade, gravitative Naturgefahren).
- Anstreben eines „Mittleren Wachstums“ bei der Bevölkerungsentwicklung: Bevölkerungszuwachs von rund +76 Einwohner/innen von 522 (Stand: 2024) auf rd. 598 Personen bis zum Jahr 2035.
- Erhalten bzw. Verbesserung der Versorgungsqualität (v.a. kurzfristiger Güter- und Dienstleistungen).
- Erhalten und Sichern der Voraussetzungen für eine nachhaltige, zukunftsfähige Landwirtschaft; Vermeidung von Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Produktionsvoraussetzungen.
- Sichern des Entwicklungspotenzials des Betriebsgebiets in Loretto für Betriebe, die nicht in die gewachsene Struktur des Ortskerns passen.
- Bereitstellen der erforderlichen Ausstattung der Gemeinde mit Erholungs- und Sporteinrichtungen.
- Sichern des attraktiven Ortskerns in seinem Bestand und Bewahren vor baulichen Veränderungen, die das Ortsbild oder die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum negativ beeinflussen könnten.
- Erhalten der bestehenden kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie Einrichtungen des Gemeinbedarfs.
- Verbessern der Rahmenbedingungen des öffentlichen, des Fuß- sowie des Radverkehrs im Gesamtverkehrsaufkommen.
- Bereitstellen der erforderlichen technischen Infrastruktur der Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungseinrichtungen unter Berücksichtigung eines möglichst effizienten Einsatzes öffentlicher Mittel der Gemeinde.
- Bereitstellen verfügbarer Baulandflächen für die Gemeindebürger/innen zur Deckung des abschätzbaren Bedarfs der nächsten zehn Jahre.
- Erhalten der charakteristischen Siedlungsstruktur der Gemeinde und Sichern bzw. Verbessern der Lebensqualität im gewachsenen Ortskern sowie in den Siedlungserweiterungsgebieten mit vorrangiger Wohnfunktion.
- Neuwidmen von Bauland nur, wenn sich herausstellt, dass nicht ausreichend Baulandreserven zur Deckung des zukünftigen Bedarfs an leistbarem Wohnbauland oder geeignetem Betriebsbauland verfügbar sind.
- Begrenzen der Siedlungsentwicklung zur Sicherung des Landschaftsbildes und Berücksichtigung naturräumlicher Gegebenheiten (Wald, Hangwasser, Trockenrasen und Magerstandorte), zur Vermeidung von Zersiedelung und ineffizienter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur.

Die Umsetzung dieser Ziele besteht aus raumordnerischer Sicht in der Durchführung der zugeordneten Maßnahmen gemäß dem Ziele und Maßnahmenkatalog (Textteil der Verordnung). Dies erfordert zum Teil die Anpassung des Flächenwidmungsplans an die oben angeführten Zielvorgaben.

Die Strategische Umweltprüfung der Ziele und Maßnahmen ergab, dass das Örtliche Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Loretto unter Berücksichtigung der festgelegten Voraussetzungen keine wesentlichen, negativen Auswirkungen auf die Umwelt erwarten lässt.

Künftige Planungsentscheidungen haben sich an den Zielvorgaben des Örtlichen Entwicklungskonzeptes zu orientieren.

6 ANHANG

6.1 QUELLENVERZEICHNIS

- ❑ Amt der Burgenländischen Landesregierung (2025): Breitband Burgenland: https://www.burgenland.at/themen/breitbandstrategie/breitbandversorgung/ abgefragt am 01.09.2025.
- ❑ Amt der Burgenländischen Landesregierung (2023, 2025): GeoDaten Burgenland.
- ❑ Amt der Burgenländischen Landesregierung (2023): Jahresbericht Luftgütemessnetz 2022.
- ❑ Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (2025): maps.bev.gv.at.
- ❑ Bundesdenkmalamt (BDA) - Landeskonservatorat für Burgenland (2025): Bekanntgabe der archäologischen Fundstellen in Loretto per Mail am 05.09.2025 (abweichend von GEO Daten Burgenland).
- ❑ Bundesdenkmalamt (BDA) (2023): Denkmalverzeichnis. Denkmalliste gemäß § 3 DMSG. Burgenland 2023.
- ❑ Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft (BFW) (2025): Digitale Bodenkarte von Österreich (eBOD).
- ❑ Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) (2024): Der Schutzwald in Österreich, Wald schütz uns! 2. Auflage, Wien April 2024.
- ❑ Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (BMLUK) (2025): www.schutzwald.at/karten, abgefragt am 03.09.2025.
- ❑ Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) (2023): WEP AUSTRIA - DIGITAL, Stand 2023 / 2. Revision).
- ❑ Bundesministerium für Finanzen (BMF) (2023): Rechtsinformationssystem des Bundes. Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019.
- ❑ Bundesministerium für Finanzen (BMF) (2023): Rechtsinformationssystem des Bundes. Landesentwicklungsprogramm Burgenland 2011.
- ❑ Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) (2023): Lärminfo.at. Lärmkarten.
- ❑ Climate Change Centre Austria (CCCA) (2023): Klimastatusbericht Österreich 2022.
- ❑ Marktgemeinde Loretto (2023-2025): Homepage.
- ❑ Naturschutzbund Burgenland (2013). Erhaltung von Trockenrasen und Magerstandorten im Burgenland – Pflegemaßnahmen, Neophytenbekämpfung und Infokampagne, Ein Projekt im Rahmen des „Österreichischen Programms für die Entwicklung des Ländlichen Raumes – Sonstige Maßnahmen 2007-2013“, Jänner 2013.
- ❑ Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) (2023): Flächeninanspruchnahme und Versiegelung in Österreich, Kontextinformationen und Beschreibung der Daten für das Referenzjahr 2022, Wien, Dezember 2023.
- ❑ Research Studios Austria (RSA) - Studio iSPACE und Energiewerkstatt (2010): Windatlas Österreich. Windkarte von Österreich - mittlere Jahres-Windgeschwindigkeiten.
- ❑ Statistik Austria (2023, 2025): Ein Blick auf die Gemeinde.
- ❑ Verkehrsbetriebe Burgenland (2025): BAST im Bezirk Eisenstadt-Umgebung: https://www.bast-burgenland.at/verfuegbare-regionen/eisenstadt-umgebung, abgefragt am 01.09.2025.

6.2 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage der Marktgemeinde Loretto im Raum (rote Markierung) 4
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm 2011 5
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem regionalen Entwicklungsprogramm Eisenstadt und Umgebung – Mattersburg 7
Abbildung 4: Naturschutz 9
Abbildung 5: Trockental Waldrandsiedlung (Abgrenzung der Teilflächen gemäß der orangen Linien) 10
Abbildung 6: Wasserverhältnisse 11
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Waldentwicklungsplan 12

Abbildung 7: Bodenfundstellen und Bodendenkmale 13
Abbildung 8: Bebauungsstruktur 14
Abbildung 9: Hangwässer 16
Abbildung 10: Hangneigungen 17
Abbildung 11: Steilböschungen 18
Abbildung 12: Hinweisflächen Anfälligkeit Massenbewegungen 19
Abbildung 13: Jahreswerte 2022 der Lufttemperatur, Niederschlagssumme und Sonnenscheindauer sowie Abweichungen vom Mittelwert des Bezugszeitraumes 1961-1990 21
Abbildung 14: Anteil der Versiegelung an der Flächeninanspruchnahme in Loretto nach Kategorien (in %) 22
Abbildung 15: Versiegelungsanteil beanspruchter Flächen auf Landes-, Bezirks- und Gemeindeebene 23
Abbildung 16: Sanierungsgebiete gemäß § 10 Immissionsschutzgesetz - Luft (IG-L) 24
Abbildung 17: Bevölkerungsprognose der Marktgemeinde Loretto für das Jahr 2035 29
Abbildung 18: Bodentypengruppen gemäß eBod 34
Abbildung 19: Bodenart gemäß eBod 35
Abbildung 20: Bodenwertigkeit Ackerland gemäß eBod 36
Abbildung 21: Betriebsstandort in Loretto 37
Abbildung 22: Übernachtungen in der Markgemeinde Loretto gemessen am Jahr 2000 38
Abbildung 23: Strom-Niederspannungsleitungen und Strom-Hochspannungsleitungen in Loretto 45
Abbildung 25: Breitband Burgenland, Festnetzversorgung Loretto 48
Abbildung 24: Generalisierte Widmung 49
Abbildung 25: Flächenwidmung im Siedlungsgebiet 51
Abbildung 26: Flächenbilanz Wohnbauland – Marktgemeinde Loretto 54
Abbildung 27: Flächenbilanz Betriebsbauland - Marktgemeinde Loretto 54

6.3 TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Loretto und Nachbargemeinden 1991 - 2023 26
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung nach Haupt- und Nebenwohnsitzfällen 2013 - 2023 27
Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung lt. ÖROK-Regionalprognose für den Bezirk Eisenstadt-Umgebung 27
Tabelle 4: Haushaltsentwicklung und durchschnittliche Haushaltsgröße 1991 bis 2021 27
Tabelle 5: Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Wanderungsbilanz) 1991 – 2021 28
Tabelle 6: Arbeitsstätten und Beschäftigte der Gemeinde Loretto 2001, 2011 und 2020 31
Tabelle 7: Situation der Pendelnden in der Gemeinde Loretto 2001, 2011 und 2020 32
Tabelle 8: Land- und forstwirtschaftliche Betriebe in Loretto nach Erwerbsart in Anzahl und Fläche 2010 und 2020 33
Tabelle 9: Vereine in der Marktgemeinde Loretto 41
Tabelle 10: Denkmalgeschützte Objekte in Loretto 41
Tabelle 11: Entwicklung der Anzahl der Gebäude und Wohnungen insgesamt, 2001, 2011, 2023 51
Tabelle 12: Bautätigkeit 2012 bis 2021 52
Tabelle 13: Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, 2001, 2011, 2021 52
Tabelle 14: Flächenbilanz Bauland - Flächenwidmungsplan (in ha) - Marktgemeinde Loretto 53
Tabelle 15: Baulandbedarf 2035 – Szenarien 55

6.4 PLANBEILAGEN DER GRUNDLAGENFORSCHUNG

Die folgenden Themenkarten wurden als Teil der Grundlagenforschung erstellt und liegen dem Erläuterungsbericht als Anhang bei:

1. **Naturraum, Umwelt, Freizeit & Erholung**
2. **Wertigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden**
3. **Arbeit und Wirtschaft**
4. **Soziale und Technische Infrastruktur, Verkehr**
5. **Siedlungswesen**