

# LANDESGESETZBLATT

## FÜR DAS BURGENLAND

---

**Jahrgang 2024****Ausgegeben am 19. November 2024**

---

82. Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 6. November 2024, mit der ein Entwicklungsprogramm für die Region „Eisenstadt und Umgebung - Mattersburg“ erlassen wird

---

### **Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 6. November 2024, mit der ein Entwicklungsprogramm für die Region „Eisenstadt und Umgebung - Mattersburg“ erlassen wird**

Auf Grund der §§ 13 und 15 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes 2019 - Bgld. RPG 2019, LGBl. Nr. 49/2019, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2024, wird verordnet:

#### **Abschnitt 1**

#### **Allgemeines**

##### **§ 1**

#### **Planungsraum**

(1) Der Planungsraum „Eisenstadt und Umgebung - Mattersburg“ umfasst die Gemeindegebiete Antau, Bad Sauerbrunn, Baumgarten, Draßburg, Eisenstadt, Forchtenstein, Großhöflein, Hirm, Hornstein, Klingebach, Krensdorf, Leithaprodersdorf, Loipersbach im Burgenland, Loretto, Marz, Mattersburg, Müllendorf, Neudörfel, Neufeld an der Leitha, Osli, Pöttelsdorf, Pötttsching, Rohrbach bei Mattersburg, Sankt Margarethen im Burgenland, Schattendorf, Schützen am Gebirge, Siegendorf, Siegraben, Sigleß, Steinbrunn, Stotzing, Trausdorf an der Wulka, Wiesen, Wimpassing an der Leitha, Wulkaprodersdorf, Zagersdorf, Zemendorf - Stöttera, und Zillingtal.

(2) Das in den **Anlagen 1 bis 5** enthaltene Entwicklungsprogramm erstreckt sich über den in Abs. 1 genannten Planungsraum. Die **Anlagen 1 bis 5** bilden integrierende Bestandteile dieser Verordnung.

##### **§ 2**

#### **Wirkung des Entwicklungsprogrammes**

(1) Die Örtlichen Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne und (Teil-)Bebauungspläne der im § 1 genannten Gemeinden haben diesem Entwicklungsprogramm zu entsprechen. Bewilligungen von sonstigen sich auf das Gemeindegebiet auswirkenden Maßnahmen auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften dürfen diesem Entwicklungsprogramm nicht widersprechen.

(2) Unbeschadet gesetzlicher Bestimmungen dürfen Maßnahmen des Landes als Träger von Privatrechten diesem Entwicklungsprogramm nicht widersprechen.

#### **Abschnitt 2**

#### **Zielsetzungen**

##### **§ 3**

#### **Allgemeine Entwicklungsgrundsätze**

(1) Allgemeines Ziel des Entwicklungsprogrammes ist den Planungsraum so zu entwickeln, dass er als Lebensraum für seine Bevölkerung angemessene soziale, kulturelle und wirtschaftliche Entfaltungsmöglichkeiten bietet.

(2) In allen Teilen der Region soll für die Bevölkerung eine hohe Lebensqualität und ein angemessener Standard an Bedarfsdeckung erreicht werden.

(3) Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pfleglich zu nutzen, um sie für die Zukunft in ausreichender Güte und Menge zu erhalten.

## § 4

### Siedlungsstruktur

(1) Eine nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung ist unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit dem wertvollen Gut Boden, der demographischen Entwicklung und geänderter Bedürfnisse der Menschen anzustreben.

(2) Durch gezielte Siedlungsentwicklung sollen Ortskerne wieder gestärkt und weiterhin leistbares Wohnen ermöglicht werden.

(3) Im Sinne einer sinnvollen und nachhaltigen Bodenpolitik ist der Innenentwicklung vor Außenentwicklung der Vorrang zu geben und eine regionsspezifische Verdichtung anzustreben.

(4) Die Entstehung und Ausweitung von Streusiedlungen und Siedlungsbändern ist möglichst zu vermeiden.

## § 5

### Mobilität und Verkehr

(1) Neue Ansätze im Mobilitätsdenken sind zu fördern, damit die Umwelt entlastet und den wandelnden Bedürfnissen der Gesellschaft Rechnung getragen wird. Die Angebote nachhaltiger Mobilität sowie alternativer Mobilitätsformen sind auszubauen.

(2) Dabei sind auf die besonderen Bedürfnisse der burgenländischen Pendlerinnen und Pendler sowie des Tourismus Bedacht zu nehmen.

(3) Bei Kurzstrecken soll der Umstieg auf das Rad oder das zu Fuß gehen gefördert werden.

## § 6

### Natur- und Kulturlandschaft

(1) Den mit dem Klimawandel einhergehenden veränderten klimatischen Bedingungen ist mit sanften und ökologisch wertvollen Veränderungen der Natur- und Kulturlandschaft zu begegnen, ohne dabei ihre Eigenart und Schönheit zu zerstören.

(2) Der sparsame Umgang mit der Ressource Boden ist zu gewährleisten. Die Erhaltung und Vernetzung zusammenhängender und kleinstrukturierter Freiräume sowie der Erhalt und Schutz von Naturräumen und eine möglichst geringe Versiegelung des Bodens sind sicherzustellen.

(3) Die UNESCO-Welterbe Kulturlandschaft Neusiedler See/Fertó ist zu bewahren. Auf die sensiblen und besonderen Anforderungen der Region ist Bedacht zu nehmen.

## § 7

### Wachstum und Innovation

(1) Ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum und die Schaffung von regionalen Arbeitsplätzen sind zeitgleich unter größtmöglichem Schutz für Natur und Umwelt anzustreben.

(2) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Gewerbes und der Industrie ist zu sichern und zu verbessern, wobei auf die Standortfordernisse, die Infrastruktur und die besondere Umweltsituation in der Region Rücksicht zu nehmen ist.

(3) Standortentwicklungen haben sich möglichst entlang hochrangiger Verkehrsachsen zu konzentrieren und an bestehender Infrastruktur zu orientieren.

(4) Regional bedeutsame Betriebsstandorte unter effizientem Ressourceneinsatz sind zu entwickeln. Interkommunale Betriebsgebiete und gemeindeübergreifende Kooperationen sind zu fokussieren.

(5) Großmaßstäbliche, das Landschaftsbild beeinträchtigende Betriebsgründungen, Einrichtungen oder Anlagen, die die Bewahrung einer attraktiven Erholungslandschaft für den Tourismus behindern, sollen vermieden werden.

## § 8

### Tourismus

(1) Das touristische und kulturelle Angebot ist in seiner Vielfalt zu nutzen und stetig qualitativ weiterzuentwickeln unter Bedachtnahme auf die Bedürfnisse der ortsanässigen Bevölkerung und die Belange der Natur. Der Ausbau erfolgreicher bestehender Tourismus- und Kulturschwerpunkte ist anzustreben.

(2) Der Tourismus soll sich vor allem auf die für den Planungsraum typischen Voraussetzungen stützen. Einrichtungen und Anlagen des Tourismus sollen den Interessen der Land- und Forstwirtschaft, der Energiegewinnung und den Erfordernissen des Natur- und Landschaftsschutzes nicht zuwiderlaufen.

(3) Der Tourismus ist unter Berücksichtigung der ökologischen Belastbarkeit und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Planungsraumes zu entwickeln.

## **§ 9**

### **Kultur und Freizeit**

(1) Regionale Traditionen sind zu bewahren und Freiräume für die Erholung der Bevölkerung zu sichern.

(2) Ein abwechslungsreiches und breit aufgestelltes Kulturangebot für die Region ist zu fördern.

## **§ 10**

### **Landwirtschaft**

(1) Die räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige und nachhaltige Land- und Forstwirtschaft sind sicherzustellen. Hochwertige landwirtschaftliche Nutzflächen sollen für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Eine dauernde Sicherstellung der Versorgungsfunktion der Landwirtschaft ist anzustreben und eine ökologisch intakte Natur zu erhalten.

(2) Die Verbesserung der Agrarstruktur unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte ist anzustreben. Die Ausweitung des Anteils der biologisch bewirtschafteten Flächen ist zu unterstützen.

(3) Kleinstrukturierte Landwirtschaft sowie die regionalen Schwerpunkte des Anbaus sind zu erhalten und zu fördern.

(4) Die Land- und Forstwirtschaft soll in den Europa- und Landschaftsschutzgebieten vor allem die traditionelle Natur- und Kulturlandschaft erhalten, wobei in den in der Anlage B des Landesentwicklungsprogrammes 2011, LGBl. Nr. 71/2011, gekennzeichneten Tourismuseignungszonen besonders Bedacht auf den Tourismus zu nehmen ist.

(5) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ist zu stärken. Dies kann sowohl über Produktveredelungen, die Schaffung neuer Wertschöpfungsketten oder neuer Vertriebswege erfolgen, als auch über die Optimierung der bestehenden Prozesse, Produktmarken und Genussregionen erfolgen. Dabei sind insbesondere regionale organisierte Vermarktungsverbände und Produktmarken sowie intensive Kooperationen mit dem Tourismus anzustreben.

## **Abschnitt 3**

### **Standörtliche und zonale Festlegungen**

## **§ 11**

### **Allgemeines**

(1) Die Raumstruktur des Planungsraumes wird auf Grundlage der Festlegungen im Landesentwicklungsprogramm 2011, LGBl. Nr. 71/2011, sowie der spezifischen Gegebenheiten der Natur und der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse im Planungsraum durch Standorte und Zonen ausgestaltet, die bestimmte Ordnungs- und Entwicklungsfunktionen erfüllen.

(2) Zonen sind funktional abgegrenzte Gebiete, die entsprechend ihrer besonderen Beschaffenheiten, Eignungen und/oder Potenziale bestimmte übergeordnete Nutzungs- und Entwicklungsschwerpunkte und Schutzinteressen aufweisen. Das Schutzinteresse ist für die festgelegten Zonen jeweils gesondert angegeben.

(3) Standortfestlegungen weisen die besondere Eignung einer Gemeinde für bestimmte Funktionen aus. Maßnahmen die dieser Eignung widersprechen oder diese beeinträchtigen, sind grundsätzlich nicht zulässig.

## **§ 12**

### **Überörtliche Siedlungsgrenzen**

(1) Überörtliche Siedlungsgrenzen 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.

(2) Überörtliche Siedlungsgrenzen werden entweder in Form von Linien entlang einzelner Gebiete festgelegt oder als Umschließung bestehender (Streu-)Siedlungen.

(3) Außerhalb den in **Anlage 1** und **2** dargestellten Siedlungsgrenzen sind Neuausweisungen von Bauland sowie Widmungsarten mit gleicher Wirkung nicht zulässig.

### § 13

#### Freiraumzonen

(1) Freiraumzonen sind Bereiche, welche aufgrund natur- oder landschaftsschutzfachlicher Kriterien eines besonderen Naherholungswertes oder aufgrund sonstiger schützenswerter Güter ein außerordentliches Potenzial aufweisen.

(2) In den in **Anlage 1** und **3** dargestellten Freiraumzonen sind nur solche Widmungen zulässig, welche das für jedes Gebiet gesondert festgelegte Schutzgut nicht erheblich beeinträchtigen.

(3) In Freiraumzonen sind Baulandwidmungen nicht zulässig.

### § 14

#### Grünkorridore

(1) Grünkorridore sind solche Flächen, die eine besonders raumgliedernde und siedlungstrennende Funktion aufweisen, ein Naherholungsraum von regionaler Bedeutung sind oder der Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Wildtierquerungen dienen.

(2) In den in **Anlage 1** und **4** dargestellten Grünkorridoren sind grundsätzlich nur Widmungen zulässig, welche den Zielsetzungen in Abs. 1 entsprechen. Andere Widmungen sind nur insofern zulässig, als dadurch die Durchlässigkeit und die Funktion des Korridors als natürliche Verbindung von Habitaten und der Naherholungswert der Bevölkerung nicht erheblich beeinträchtigt werden.

### § 15

#### Landwirtschaftliche Vorrangzonen

(1) Als Landwirtschaftliche Vorrangzonen sind jene Flächen festgelegt, 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.

(2) Die in **Anlage 1** gekennzeichneten landwirtschaftlichen Vorrangzonen sind grundsätzlich der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

(3) Baulandwidmungen dürfen in landwirtschaftlichen Vorrangzonen nicht vorgenommen werden. Ausgenommen hiervon sind Erweiterungen bereits gewidmeten Baulandes bei einem erforderlichen Flächenbedarf für die Erweiterung eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes.

(4) Die Widmung von Grünflächen nach § 40 Abs. 3 Bgl. RPG 2019, LGBl. Nr. 49/2019, (landwirtschaftliche Bauten in Grünflächen) ist nach Maßgabe der Bestimmungen des Bgl. RPG 2019, LGBl. Nr. 49/2019, zulässig.

(5) Nicht-landwirtschaftliche Grünflächenausweisungen und die Widmung von Verkehrsflächen sind ausnahmsweise zulässig, wenn ein öffentliches Interesse an der geplanten Nutzung besteht und dieses dem öffentlichen Interesse einer Nutzung als landwirtschaftlicher Produktionsfläche überwiegt.

(6) Widmungen und Zonierungen für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien und die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien in landwirtschaftlichen Vorrangzonen sind zulässig, sofern das öffentliche Interesse an der Nutzung dieser Flächen für die Energiegewinnung jenes als landwirtschaftliche Produktionsstätte überwiegt. In diesen Fällen ist eine Kombination mit einer landwirtschaftlichen Nutzung anzustreben.

### § 16

#### Betriebsstandorte

(1) Betriebsstandorte sind einzelne Gemeinden oder Gruppen von Gemeinden mit regionaler Bedeutung, welche in ihrer Wirkung, Größe, Angebots- und Nutzungsvielfalt und dem Einzugsbereich regionale Impulse setzen.

(2) Als Betriebsstandorte gelten die in der Anlage A Pkt. 3.1.3. des Landesentwicklungsprogrammes 2011, LGBl. Nr. 71/2011, festgelegten Betriebs-, Gewerbe- und Industriestandorte der Stufen 1 und 2.

(3) 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 sind die Erweiterung von bestehenden Betriebs- und Industriegebieten, sofern diese nachweislich der Erweiterung eines bereits im Gemeindegebiet bestehenden Betriebes dienen sowie die Ausweisung von interkommunalen Betriebsgebieten.

(4) Die Verwertung bereits als Betriebs- oder Industriegebiet gewidmeter nicht oder nur geringfügig bebauter Flächen ist vor Neuwidmungen zu prüfen.

(5) Die Neuausweisung bzw. Erweiterung von Betriebs- und Industriegebieten ist mit dem Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel abzustimmen.

## § 17

### **Interkommunale Betriebsgebiete**

(1) Außerhalb von Betriebsstandorten gemäß § 16 Abs. 2 ist bei gemeindeübergreifender Kooperation und Vorliegen der Voraussetzungen des Abs. 2 die Entwicklung interkommunaler Betriebsgebiete zulässig.

(2) Voraussetzung für die Entwicklung interkommunaler Betriebsgebiete sind

1. das Vorliegen eines interkommunalen Projektes unter Beteiligung von zumindest 50% der Gemeinden oder zumindest zehn Gemeinden eines Bezirks oder einer Planungsregion,
2. eine ausreichende Anbindung an ein hochrangiges Verkehrsnetz,
3. die Einhaltung eines geeigneten Abstandes zu anderen Raumnutzungen zur Gewährleistung des Immissionsschutzes,
4. eine Analyse der in den beteiligten Gemeinden vorhandenen als Betriebs- oder Industriegebiet vorhandenen Baulandreserven sowie deren Rückwidmungspotenzial,
5. die Erstellung eines Masterplanes mit folgenden Inhalten:
  - a) Grundsätze der Bebauung
  - b) Grundsätze der Oberflächenwasserretention
  - c) Grundsätze der Grünraumgestaltung innerhalb des Betriebsgebiets
  - d) Beleuchtungskonzept
  - e) Landschaftskonzept
  - f) Mobilitätskonzept
  - g) Energiegewinnung durch Alternativenergieanlagen

## § 18

### **Tourismusstandorte mit Aktualisierungen**

(1) Je nach standörtlicher Eignung wird ein Tourismusstandort definiert als

1. Aufenthaltsstandort, welcher über eine eigene leistungsfähige Gäste- und Betteninfrastruktur mit hohen Besuchs- und Nächtigungszahlen verfügt
2. Ausflugsstandort, welcher durch seine Attraktivität und seine hohen Besucherinnen- und Besucherzahlen touristisch relevant ist, aber keine maßgebliche Betteninfrastruktur und nur geringe Nächtigungszahlen aufweist.

(2) Touristische Aufenthaltsstandorte der Stufe 2 sind die Gemeinden Eisenstadt und Bad Sauerbrunn.

(3) Touristische Aufenthaltsstandorte der Stufe 1 sind die Gemeinden Neufeld an der Leitha, Oslip, Marz, Steinbrunn und Mattersburg.

(4) Touristische Ausflugsstandorte der Stufe 2 sind die Gemeinden Sankt Margarethen im Burgenland, Rohrbach bei Mattersburg und Forchtenstein.

(5) Touristische Ausflugsstandorte der Stufe 1 sind die Gemeinden Leithaprodersdorf, Loretto, Steinbrunn, Draßburg, Neudörfel, Schattendorf und Wiesen.

(6) Für die in Abs. 2 bis 5 festgelegten Standorte gelten die in der Anlage A Pkt. 3.1.4. des Landesentwicklungsprogrammes 2011, LGBl. Nr. 71/2011, festgelegten Grundsätze.

## § 19

### **Regional bedeutsame Bauwerke oder Ensembles mit Fernwirkung**

(1) 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.

Bgl. LGBl. Nr. 82/2024 - ausgegeben am 19. November 2024

(2) Regionale Sichtachsen sind freizuhalten und der Umgebungscharakter ist zu erhalten. Bei der Entwicklung von konkreten Projektvorhaben ist im Rahmen einer Analyse festzustellen, dass die Eigenart und Schönheit der in **Anlage 1** und **5** aufgelisteten Bauwerke und Ensembles und deren Sichtachsen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

## § 20

### Planungsinformationen

Neben den standörtlichen und zonalen Festlegungen sind im Regionalen Entwicklungsprogramm Eisenstadt und Umgebung - Mattersburg folgende Flächen am jeweils zuletzt aktuellen Stand kenntlich gemacht:

1. Multimodale Drehscheiben und -knoten gemäß Gesamtverkehrsstrategie 2021
2. Natur- und landschaftsschutzfachliche Schutzgebiete und/oder -güter
3. Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes 2011, LGBl. Nr. 71/2011

## Abschnitt 4

### Schlussbestimmungen

## § 21

Sofern in dieser Verordnung auf landesrechtliche Vorschriften verwiesen wird, sind diese in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

## § 22

Bestehende Örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungs- und (Teil-) Bebauungspläne, die diesem Entwicklungsprogramm widersprechen, sind bei der jeweils nächsten Änderung - spätestens jedoch binnen fünf Jahren nach Inkrafttreten dieser Verordnung - dem Entwicklungsprogramm anzupassen (§ 30 Abs. 4, § 43 Abs. 1 und § 49 Abs. 1 Bgl. RPG 2019, LGBl. Nr. 49/2019).

## § 23

Diese Verordnung tritt mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

Für die Landesregierung:  
Der Landesrat:  
Mag. Dorner



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Siegelprüfung und Verifikation unter  
[www.burgenland.at/amtssignatur](http://www.burgenland.at/amtssignatur)