

Marktgemeinde Neudau



Flächenwidmungsplan 1.00 Wortlaut und Erläuterungen

BESCHLUSS

28.05.2021

AUFTRAGGEBER:

Marktgemeinde Neudau
Hauptplatz 1
8292 Neudau

INHALTLICHE BEARBEITUNG:

SRG Stadt- und Raumplanungs GmbH
Hauptplatz 10
8280 Fürstenfeld

Beschluss der Marktgemeinde Neudau über die Verordnung des Flächenwidmungsplanes der Planungsperiode 1.00 bestehend aus dem Planwerk, Wortlaut und Erläuterungsbericht, GZ: SRG-19ÖR003, erstellt von SRG Stadt- und Raumplanungs GmbH, Hauptplatz 10, 8280 Fürstenfeld.

Die Planverfasser:

Fürstenfeld am

.....
für die SRG Stadt- und Raumplanungs GmbH
Dipl.-Ing. Daniel Kampus

Die Marktgemeinde:

Neudau am

.....
für den Gemeinderat der Bürgermeister
LAbg. Mag. Dr. Wolfgang Dolesch

Die Aufsichtsbehörde:

Graz am

.....
für die Steiermärkische Landesregierung

TERMINE/ZEITTADEL

KUNDMACHUNG PLANUNGSABFRAGE gemäß § 42 i.V.m. § 42a StROG 2010 i.d.g.F.	VON 07.Jänner 2019 BIS 11. März. 2019
AUFLAGEBESCHLUSS DES GEMEINDERATES gemäß § 38 (1) StROG 2010 i.d.g.F.	VOM 27.Februar 2020 GZ.: SRG-19ÖR003
AUFLAGE DES ENTWURFES gemäß § 38 (2) StROG 2010	VON 9. März 2020 BIS 4. Mai 2020 VON 11. Mai 2020 BIS 6. Juli 2020
ÖFFENTLICHE VERSAMMLUNG gemäß § 38 (5) StROG 2010 i.d.g.F. t	TERMIN 27. Mai 2020 und 3. Juni 2020
	ORT/UHRZEIT Rathaus/19Uhr
ANHÖRUNG zwischenzeitlicher Änderungen gemäß § 38 (7) StROG 2010 i.d.g.F.	VON Sept. 2020 BIS Okt. 2020
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES gemäß § 38 (6) (7) (8) (9) StROG 2010 idF und Vorlage zur Verordnungsprüfung	VOM 10. Dez. 2020
ANHÖRUNG nachträglicher Änderungen gemäß § 38 (7) StROG 2010 i.d.g.F.	VON April 2021 BIS Mai 2021
BECHLUSS DES GEMEINDERATES gemäß § 38 (6) (7) (8) (9) StROG 2010 idF und neuerliche VORLAGE	VOM 28. Mai 2021
GENEHMIGUNGSBESCHEID DER STMK. LR gemäß § 38 (12) StROG 2010 i.d.g.F.	VOM GZ.:
KUNDGEMACHT gemäß § 38 (13) StROG 2010 i.d.g.F.	VON BIS
RECHTSKRAFT	SEIT

INHALTSVERZEICHNIS

Termine/Zeittafel	4
Inhaltsverzeichnis	5
Vorwort	9
Wortlaut	10
§ 1 Umfang und Inhalt	10
§ 2 Plangrundlagen und Verfasser	10
§ 3 Nutzungsgrenzen im Flächenwidmungsplan	10
§ 4 Nutzungsbeschränkungen überörtlicher Planung	11
(1) Gefahrenbereiche und gefährdete Flächen	11
(2) Geschützte Objekte und Gebiete	11
(3) Verkehrsinfrastruktur	12
(4) Leitungsgebundene Infrastruktureinrichtungen	13
(5) Militärische Anlagen und Gefährdungsbereiche	13
(6) Landwirtschaftliche Betriebsstätten	14
§ 5 Baulandarten	14
(1) Vollwertiges Bauland	14
(2) Sanierungsgebiete	14
(3) Aufschließungsgebiete	15
§ 6 Baugebiete, Bebauungsdichte, Bauwerkshöhe	18
§ 7 Baulandzonierung	18
(1) Bebauungsplan erforderlich	18
(2) Bebauungspläne rechtskräftig	19
§ 8 Verkehrsflächen	20
(1) Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr	20
(2) Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr	20
(3) Sonstige Verkehrsflächen	20

§ 9 Freiland	21
(1) Freiland	21
(2) Freihaltegebiete.....	21
(3) Sondernutzungen im Freiland.....	21
(4) Auffüllungsgebiete.....	22
(5) Sondernutzung Tierhaltungsbetriebe.....	22
§ 10 Nutzungsüberlagerungen	23
(1) Übereinanderliegende Nutzungen	23
(2) Zeitlich folgende Nutzungen	23
§ 11 Vorbehaltsflächen.....	25
(1) Sicherstellung von Flächen durch die Gemeinde.....	25
§ 12 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik.....	25
(1) Privatwirtschaftliche Maßnahmen.....	25
(2) Bebauungsfristen	25
§ 13 Inkrafttreten und Außerkrafttreten.....	27
Erläuterungen.....	28
A) Erläuterungen zum Verordnungswortlaut.....	28
zu § 2 Plangrundlagen und Verfasser	28
zu § 3 Nutzungsgrenzen im Flächenwidmungsplan.....	28
zu § 4 Ersichtlichmachung überörtliche Planung	28
(1) Gefahrenbereiche und gefährdete Flächen	29
(2) Geschützte Objekte und Gebiete.....	30
(3) Verkehrsinfrastruktur	32
(4) Leitungsgebundene Infrastruktureinrichtungen	32
(5) Bergrechtliche Festlegungen	34
(6) Militärische Anlagen und Gefährdungsbereiche.....	34
(7) Landwirtschaftliche Betriebsstätten	34
Tierhaltungsbetriebe und näherungsweise ermittelte Schutzabstände.....	36
zu § 5 Baulandarten.....	37

(1) Vollwertiges Bauland	37
(2) Sanierungsgebiete	37
(3) Aufschließungsgebiete	39
zu § 6 Baugebiete, Bebauungsdichte, Bauwerkshöhe.....	43
(1) Ortszentrum	43
(2) Sozial-, Sport- und Bildungszentrum	43
(3) Wohngebiete	44
(3) Gewerbe- und Industriegebiete	45
(4) Dorfgebiete.....	45
zu § 7 Baulandzonierung	46
(1) Bebauungsplan erforderlich.....	46
(2) Bebauungspläne rechtskräftig	47
zu § 8 Verkehrsflächen.....	48
(1) Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr.....	48
(2) Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr	48
(3) Sonstige Verkehrsflächen.....	48
zu § 9 Freiland	49
(1) Freiland	49
(2) Freihaltegebiete.....	49
(3) Sondernutzungen im Freiland.....	49
(4) Auffüllungsgebiete.....	49
(5) Sondernutzung Tierhaltungsbetriebe.....	49
zu § 10 Nutzungsüberlagerungen.....	50
(1) Übereinanderliegende Nutzungen	50
(2) Zeitlich folgende Nutzungen	50
zu § 11 Vorbehaltsflächen.....	52
(1) Flächen für Einrichtungen und Anlagen	52
(2) Flächen für den förderbaren Wohnbau	52
(3) Sicherstellung von Flächen für Gewerbe und Industrie.....	52
zu § 12 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik.....	53

(1) Privatwirtschaftliche Maßnahmen	53
(2) Bebauungsfristen	55
B) Baulandflächenbilanzplan	56
C) Erläuterungen zum Differenzplan	58
D) Anlage.....	64
Flächenwidmungsplan inkl. Differenzplan	64
Baulandflächenbilanzplan	64
Bebauungsplanzonierungsplan.....	64

VORWORT

Die örtliche Raumplanung, welche die Gemeinden in ihrem eigenen Wirkungsbereich durchführt, unterliegt den Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes. Sie versucht primär den Erhalt des Bodens sowie der Flora und Fauna, den Schutz der Landschaft vor ungeordneter Zersiedelung, den Schutz von Kulturobjekten und die Unterstützung einer wirtschaftlichen Entwicklung trotz räumlicher Begrenzung zu koordinieren und zu steuern. Besondere Aufgabe der örtlichen Raumordnung ist es, auf Grund der Bestandsaufnahme die örtliche zusammenfassende Planung für eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Ordnung des Gemeindegebietes aufzustellen und an die Entwicklung anzupassen.

Die wichtigsten Planungsinstrumente sind das örtliche Entwicklungskonzept mit dem Entwicklungsplan, sowie der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan. Im Flächenwidmungsplan werden die Nutzungsarten von der Gemeinde für die einzelnen Grundstücke nach eigenem Ermessen gebietsweise bestimmt und in eigener Verantwortung festgelegt. Allerdings ist die Ausübung dieses Ermessens an die räumlich-funktionellen Erfordernisse innerhalb der Gemeinde und an die vorgegebenen überörtlichen Bestimmungen gebunden. (Quellen: Land Steiermark 2012: www.raumplanung.steiermark.at)

Dem Flächenwidmungsplan VF 1.00 geht das örtliche Entwicklungskonzept VF 1.00 voraus.



Marktgemeinde Neudau
Politischer Bezirk: Hartberg - Fürstenfeld
Hauptplatz 1, 8292 Neudau
Tel: 03383/2225, Fax: 03383/2225/4
E-Mail: gde@neudau.gv.at
Web: www.neudau.gv.at

WORTLAUT

§ 1 Umfang und Inhalt

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Neudau hat in seiner Sitzung am 27.02.2020 die Absicht und Auflage des Flächenwidmungsplanes VF 1.00 samt zeichnerischer Darstellung gemäß §38 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 idF LGBl. Nr. 6/2020 beschlossen. Der Entwurf des Flächenwidmungsplanes VF 1.00 wurde in der Zeit von 09.03.2020 bis 04.05.2020 sowie von 11.05.2020 bis 06.07.2020 über mind. 8 Wochen öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Neuerstellung des vorliegenden Flächenwidmungsplanes wurden zwischenzeitliche Änderung im Rahmen eines Anhörungsverfahrens abgeführt. Nach Beratung und Behandlung der im Verfahren eingelangten Einwände, wurde vom Gemeinderat der Marktgemeinde Neudau in seiner Sitzung am 10.12.2020 und am 28.05.2021 der Beschluss über den Flächenwidmungsplan VF 1.00 gefasst.

§ 2 Plangrundlagen und Verfasser

Der Flächenwidmungsplan VF 1.00 besteht aus dem Verordnungswortlaut, dem Planwerk im Maßstab 1:5.000 und den Erläuterungen, GZ: SRG-19ÖR003, verfasst von der SRG Stadt- und Raumplanung GmbH, Hauptplatz 10, 8280 Fürstenfeld.

Die zeichnerische Darstellung des Flächenwidmungsplanes (13 Blattschnitte A3, Maßstab 1:5000), Baulandflächenbilanzplan (13 Blattschnitte A3, Maßstab 1:5000) und Bebauungsplanzonierungsplan (13 Blattschnitte A3, Maßstab 1:5000) wurde auf Basis der von der Abteilung 17, Referat für Statistik und Geoinformation übermittelten Geodaten und Orthofotos erstellt. Die zeichnerische Darstellung bildet einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung und stellt die räumliche Gliederung des Gemeindegebietes in Bauland, Freiland und Verkehrsfläche gemäß § 26 Abs. 1 StROG 2010 idgF dar.

§ 3 Nutzungsgrenzen im Flächenwidmungsplan

Die Festlegung von Grenzen im Flächenwidmungsplan sind Nutzungsgrenzen aufgrund der Lage in der Natur und den naturräumlichen Gegebenheiten. Sofern sich die Abgrenzungen der getroffenen Festlegungen von Bauland bzw. Sondernutzungen nicht mit den auf der Plangrundlage ersichtlich gemachten Grundstücksgrenzen decken, sind die planungsrelevanten Kotierungen in der Plangrundlage dargestellt.

§ 4 Nutzungsbeschränkungen überörtlicher Planung

Flächen und Objekte, deren Festlegung nicht dem Gemeinderat obliegt, die durch überörtliche Planung für besondere Nutzungen bestimmt sind beziehungsweise für die aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen welche für die örtliche Planung von Bedeutung sind, werden im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht.

(1) Gefahrenbereiche und gefährdete Flächen

a) Hochwassergefährdungsbereich

Bei sämtlichen im hochwassergefährdeten Bereich geplanten Bauvorhaben ist frühzeitig das Einvernehmen mit den Fachstellen herzustellen und sind die vorgeschriebenen Bauauflagen als Bedingung in den Baubewilligungsbescheid aufzunehmen. Es gelten die aktuellen Bestimmungen zum Uferstreifenschutz zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume.

b) Meliorationsgebiete und Rutschhangsanierungen

Im Vorfeld von Bauabsichten im Bereich der gefährdeten Zonen von Meliorationsgebieten sowie hangrutschgefährdeter bzw. hangrutschsanierter Flächen ist das Einvernehmen mit den zuständigen Fachstellen herzustellen.

c) Rutschungsflächen

Im Vorfeld von Bauabsichten im Bereich der gefährdeten Zonen von hangrutschgefährdeten Flächen ist das Einvernehmen mit den zuständigen Fachstellen herzustellen.

d) Altstandorte und Altablagerungen

Für eine genauere Abschätzung und Beurteilung der im Erläuterungsbericht angeführten und plangrafisch dargestellten Verdachtsflächen von Altablagerungen (ALTL) ist im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren bzw. vor Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung ein Gutachten in Form einer Baugrunderkundung einzuholen.

(2) Geschützte Objekte und Gebiete

a) Denkmalschutz Bauwerke und Bodenfundstätten

Bei allen Bauvorhaben an Gebäuden unter Denkmalschutz bzw. im Bereich der ausgewiesenen Bodenfundstätten („BF“) und Bodendenkmäler („BD“) ist im Vorfeld das Einvernehmen mit der Denkmalbehörde herzustellen.

b) Naturschutzgebiete und Biotope

Bei sämtlichen Bau- und Grabungsarbeiten im Bereich der angeführten naturräumlichen Schutzgebietsfestlegungen und Objekte ist im Vorfeld das Einvernehmen mit den zuständigen Fachstellen herzustellen.

c) Wasserschon- und Schutzgebiet

Bei geplanten Veränderungsmaßnahmen von Wasserschon- und Schutzgebieten ist das Einvernehmen mit der Wasserrechtsbehörde bzw. der Gemeinde herzustellen.

d) Gerinne, Gewässer, Uferstreifen

Uferstreifen entlang natürlich fließender Gewässer von mindestens 10 m gemessen ab der Böschungsoberkante (im funktional begründenden Einzelfall auch darüber hinaus) sind vor künftigen Bebauungen und Intensivnutzungen freizuhalten. Im Sinne des Sachprogramms zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume können in diesen Bereichen für Baulückenschließungen geringen Ausmaßes auch Ausnahmen gewährt werden.

e) Waldflächen und Waldränder

Im Grenzbereich zwischen Waldrand und Baulandfestlegung ist auf der Baulandseite ein mind. 10 Meter breiter Abstandstreifen einzuhalten, der im Sinne des §26 (2) StROG 2010 idgF. eine nicht bebaubare Fläche darstellt. Bei geplanten Veränderungsmaßnahmen ist das Einvernehmen mit der Forstbehörde herzustellen.

(3) Verkehrsinfrastruktur

a) Landesstraßen

Bauführungen innerhalb des Schutzabstandes von Landesstraßen von 15 m (gem. Landesstraßenverwaltungsgesetz (LStVG) 1964 idgF) bedürfen einer Zustimmung der Straßenverwaltung. Im Zuge von Individualverfahren ist die zuständige Baubezirksleitung beizuziehen bzw. ist eine Ausnahmegewilligung zu erwirken. Im Übrigen gelten die verkehrsplanerischen Grundsätze der allgemeinen Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung.

(4) Leitungsgebundene Infrastruktureinrichtungen

Ersichtlichmachung der Versorgungsanlagen von überörtlicher Bedeutung.

a) Trinkwasserversorgung

Informationen über etwaige Einschränkungen bei Baumaßnahmen im Umfeld der Wassertransportleitungen (z.B. Hochquellleitungen) und Trinkwasserversorgungsanlagen sind beim Betreiber einzuholen.

b) Stromversorgung

Im Vorfeld von Bauabsichten oder Grabungsarbeiten im Bereich der Leitungstrasse zur Stromversorgung (Hochspannungsfreileitungen, Hochspannungserdkabel) ist das Einvernehmen mit den Leitungsbetreibern herzustellen. Die für die jeweilige Leitungskategorie definierten Schutz- und Gefährdungsbereiche sind einzuhalten.

c) Wärmeversorgung

Im Vorfeld von Bauabsichten oder Grabungsarbeiten im Bereich der Leitungstrasse für die Wärmeversorgung (z.B. Fernwärmeleitungen, Gasleitungen, Geothermie etc.) ist das Einvernehmen mit den Leitungsbetreibern herzustellen. Die für die jeweilige Leitungskategorie definierten Schutz- und Gefährdungsbereiche sind einzuhalten.

d) Telekommunikation, Datenversorgung

Sendefunkstation am Schornstein der Firma Borckenstein sowie am Gemeindehaus Unterlimbach.

e) Abwasserreinigungsanlagen und Müllbeseitigungsanlagen

Das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Gebiet wird kanaltechnisch vollständig entsorgt. Bei der Ausweisung von neuem Bauland ist die Möglichkeit der Abwasserentsorgung festzustellen bzw. ist die Realisierung des Entsorgungsprojektes auf Basis eines Gutachtens zur Abwasserentsorgung festzulegen.

(5) Militärische Anlagen und Gefährdungsbereiche

Innerhalb der Tiefflugstrecke sowie in einem Abstand von 2.000 m zur Außengrenze einer Tiefflugstrecke ist bei der Planung und bei der Errichtung von großflächigen Photovoltaikanlagen besonders auf mögliche optische Reflexionen zu achten. Im Vorfeld von konkreten Maßnahmen sind diese mit dem Militärkommando Steiermark abzustimmen.

(6) Landwirtschaftliche Betriebsstätten

Hofstellen mit Tierhaltung - Geruchsschwellenabstände von Stallungen

Im Flächenwidmungsplan sind alle durch die Baubehörde erhobenen Tierhaltungsbetriebe symbolisch ersichtlich gemacht. Tierhaltungsbetriebe mit einer Geruchszahl ab $G = 20$ sind mit Geruchsschwellenabstand und Belästigungsbereich ausgewiesen. Unabhängig davon sind auch alle Tierhaltungsbetriebe mit weniger als $G=20$ mit Geruchsschwellenabstand und Belästigungsbereich ausgewiesen, wenn in der Nachbarschaft der landwirtschaftlichen Betriebsanlage Siedlungsgebiete potentiell beeinträchtigt werden könnten.

§ 5 Baulandarten

(1) Vollwertiges Bauland

Als vollwertiges Bauland gelten sämtliche Baugebiete der gemäß §30 StROG 2010 i.d.g.F. festgelegten Baulandkategorien, wenn diese nicht als Sanierungsgebiet oder Aufschließungsgebiet festgelegt sind.

(2) Sanierungsgebiete

a) Sanierungsgebiet Naturgefahr Hochwasser

Die im Flächenwidmungsplan VF 1.00 innerhalb des Hochwasserabflusses HQ100 liegenden bebauten Baulandgebiete und unbebauten Baulücken (Richtwert 1.000 m²) werden als Sanierungsgebiet-Hochwasser (S-HW) festgelegt.

Für alle Bauvorhaben innerhalb derartiger Sanierungsflächen ist im Vorfeld das Einvernehmen mit den zuständigen Fachstellen (z.B. Wasserrechtsbehörde) herzustellen und sind die vorgeschriebenen Hochwasserfreistellungsmaßnahmen in den Baubewilligungsbescheid als Auflagen mit aufzunehmen.

b) Sanierungsgebiet Naturgefahr Rutschung

Im Flächenwidmungsplan sind Flächen mit Rutschgefahr „ER“ oder „ME-ER“ ersichtlich gemacht. Die innerhalb dieser Flächen liegenden Baulandareale gelten als Sanierungsgebiet Rutschhangsicherung.

c) Sanierungsgebiet Immissionen - Lärm

Die im Flächenwidmungsplan VF 1.00 innerhalb der ausgewiesenen Lärmisophone liegenden Baulandbereiche werden als Sanierungsgebiet Immissionen (Luft, Lärm) festgelegt. Für alle Bauvorhaben innerhalb derartiger Sanierungsflächen ist im Zuge des baubehördlichen Bewilligungsverfahrens unter Berücksichtigung der gegebenen Situation (Topographie,

Abschirmung durch Baukörper etc.) für den Einzelfall zu entscheiden, ob eine Lärmfreistellung mittels Lärmschutzgutachten nachzuweisen ist, oder ob entsprechende aktive oder passive Schutzmaßnahmen für die betroffenen Objekte vorzuschreiben sind.

d) Sanierungsgebiet Immissionen - Geruch von Stallungen

Flächen die im Flächenwidmungsplan im Bereich von bebauten in Wohngebieten ausgewiesenen Belästigungsbereichen liegen, sind als Sanierungsgebiet Geruch festgelegt.

Ersichtlichmachung der durch die Baubehörde im Zuge der Neuerstellung des FWP 1.00 erhobenen Tierhaltungsbetriebe sowie den näherungsweise ermittelten Geruchsschwellenabstand¹ und Belästigungsbereich.

Flächen, die im Flächenwidmungsplan innerhalb des ausgewiesenen Belästigungsbereiches liegen und bebautes Wohngebiet umfassen, sind als Sanierungsgebiet Geruch festgelegt.

Flächen, die im Flächenwidmungsplan innerhalb des ausgewiesenen Belästigungsbereiches liegen und unbebautes Wohngebiet umfassen, sind als Aufschließungsgebiet Geruch festgelegt.

e) Sanierungsgebiet Immissionen (Fein)Staub

Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes im Sinne des § 2 Abs. 8 IG-L für den Luftschadstoff PM10 (Feinstaub).

f) Sanierungsgebiet Abwasser

Die Siedlungsgebiete im Gemeindegebiet sind an die Abwasserreinigungsanlage angeschlossen. Das Gemeindegebiet ist somit abwassertechnisch aufgeschlossen.

(3) Aufschließungsgebiete

a) Aufhebung von Aufschließungsgebieten

Die Aufhebung von Aufschließungsgebieten und Festlegung dieser Flächen als vollwertiges Bauland hat nach Erfüllung der Aufschließungserfordernisse mittels Gemeinderatsbeschluss unter Anführung der Gründe für die Aufhebung zu erfolgen. Diese Verordnung ist unter Abstandnahme vom Verfahren nach § 38 StROG 2010 idgF kundzumachen.

¹ Die Ermittlung der Geruchszahl und des Geruchsschwellenabstandes erfolgte nach den Regeln der Technik auf Basis der „Vorläufigen Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen (VRL, Bundesministerium für Umwelt 1995).“

b) Aufschließungserfordernisse

Für die im Flächenwidmungsplan festgelegten Aufschließungsgebiete bestehen infrastrukturell-technische Mängel und/oder stehen öffentliche Interessen (wirtschaftliche, siedlungspolitische) nach Maßgabe der nachstehenden Aufschließungserfordernisse der derzeitigen Verwendung als Bauland entgegen.

Für die Erfüllung von Aufschließungserfordernissen ist generell der Grundeigentümer zuständig. Ausgenommen die Erstellung von (Teil)Bebauungsplänen, deren erstmalige Aufstellung von der Gemeinde zu erwirkt ist.

1) Ver-/Entsorgungstechnische Erschließung

Sicherstellung der Wasserversorgung und/oder der Abwasserentsorgung und/oder der Energieversorgung auf der Grundlage einer entsprechenden technischen Gesamtbetrachtung.

2) Verkehrstechnische Erschließung

Sicherstellung verkehrstechnischer Maßnahmen zur Anbindung bzw. Anpassung der Anbindung des Planungsgebietes an das Straßennetz. Erforderlichenfalls ist über Aufforderung des Landesstraßenverwalters ein Leistungsfähigkeitsnachweis vorzulegen.

3) Parzellierung, Grenzänderung

Sicherstellung von nach Form und Größe zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken auf der Grundlage eines Bebauungsplanes und entsprechenden Parzellierung bzw. Grenzänderung.

4) Lärmfreistellung

Prüfen der Lärmsituation und gegebenenfalls Sicherstellung von Maßnahmen zur Lärmfreistellung auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung. Aufschließungserfordernis der objektseitigen Lärmfreistellung entlang von Landesstraßen.

5) Geruchimmissionen aus Nutztierhaltung

Immissionstechnische sowie erforderlichenfalls humanmedizinische Überprüfung ob die Grundfläche einer Wohnnutzung widersprechenden Immissionsbelastungen unterliegt und gegebenenfalls Sicherstellung von Maßnahmen zur Vermeidung unzumutbarer Geruchsbelästigungen auf der Grundlage einer immissionstechnischen und humanmedizinischen Betrachtung.

6) Hochwasserfreistellung

Sicherstellung von Schutzmaßnahmen zur Hochwasserfreistellung auf HQ100 sicheres Geländeniveau auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.

7) Bodenmechanische Festigkeit (Untersuchung Boden/Untergrund/Standfestigkeit)

Sicherstellung der bodenmechanischen Voraussetzungen auf Grundlage einer bodenmechanischen Untersuchung.

8) Geregeltel Oberflächenwasserentsorgung

Sicherstellung von Maßnahmen zur geregelten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.

Bauland Aufschließungsgebiete										
FWP	Bezeichnung	Aufschließungserfordernisse								BZP Bebauungsplan
		1) versorg.techn. Erschließung	2) Verkehrsanbindung	3) Parzellierung	4) Lärmfreistellung	5) Geruchsfreistellung	6) Hochwassfreistellung	7) bodenmechan. Festigkeit	8) Oberfl. wasserentsorgung	
Ortsteil Neudau										
WR(1)	Heuwegsiedlung			X			X		X	X
GG(2)	Gewerbegebiet Neudau Süd	X	X	X	X		X		X	X
WR(3)	Siedlungsstraße - Österle			X						X
WA(4)	Borckenstein – Alte Bahnhofstraße			X			X		X	X
WA(5)	Heuweg - betreutes Wohnen			X			X		X	
WA(6)	Bewegungszentrum Sportanlage Neudau			X			X		X	
WR(7)	JUFA - Neudau			X			X		X	
WA(8)	Lobefeldstraße - Schalk			X						
WA(9)	Gehnacker-Siedlung		X	X						X
WA(10)	Senioren-Tages-Zentrum						X			

§ 6 Baugebiete, Bebauungsdichte, Bauwerkshöhe

Entsprechend ihrem Gebietscharakter werden für die einzelnen Baugebiete Mindest- und Höchstwerte für die Bebauungsdichte festgelegt. Voraussetzungen für die Überschreitung der Höchstwerte bzw. Unterschreitung der Mindestwerte sind den geltenden Bestimmungen des StROG 2010 und der Bebauungsdichtevorordnung 1993 idgF. zu entnehmen. Die auf das einzelne Baugebiet bezogene Bebauungsdichte ist dem Flächenwidmungsplan zu entnehmen. Der Geltungsbereich der nachstehenden Gesamthöhen für Gebäude bezieht sich auf die im örtlichen Entwicklungskonzept 1.00 festgelegten Grundsätze zur Bauweise in Teilbereichen inkl. Plandarstellung (räumliches Leitbild).

Gesamthöhe für Gebäude			
Funktionsbereich lt. ÖEK	Widmung im FWP	Bebauungsdichte	Bauwerkshöhe maximal in ebener Lage
Neudau Siedlung	Wohngebiet WR	0,2-0,4	maximal 9 Meter Gesamthöhe für Gebäude
Neudau Siedlungsstraße	Wohngebiet WR	0,2-0,4	maximal 9 Meter Gesamthöhe für Gebäude
Neudau Sonnengasse	Wohngebiet WR	0,2-0,4	maximal 9 Meter Gesamthöhe für Gebäude

§ 7 Baulandzonierung

(1) Bebauungsplan erforderlich

Für sämtliche Baugebiete, für welche gem. § 40 Abs. 1 StROG 2010 die Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt wird, liegt grundsätzlich ein erhöhtes öffentliches Interesse zur Durchführung einer qualitätsvollen Planung vor. Fehlende Erschließung bzw. öffentliche siedlungspolitische und wirtschaftliche Interessen sind im Rahmen der festgelegten Zonierungsinstrumente zu berücksichtigen.

In die Zonierung werden Flächen aufgenommen für:

- a) Errichtung von Einkaufszentren
- b) In einem Landschaftsschutzgebiet, wenn die zusammenhängende unbebaute Grundfläche 3.000 m² übersteigt, sofern kein räumliches Leitbild erlassen wurde
- c) Erfordernis einer Grundumlegung
- d) Ein öffentliches Interesse begründet wird (wirtschaftlich, siedlungspolitisch udgl.)
- e) Herstellung von Baulandvoraussetzungen über einen Bebauungsplan

Bebauungsplanzonierung							
BZP Nr.	Bezeichnung (Vorschlag)	Grundstückes-Nummern Katasterstand vom Okt. 2018	Begründung				
			a)	b)	c)	d)	e)
KG Unterlimbach							
B2.2	Gehnacker-Siedlung	879, 880/1, 881/2, 881/3				X	X
KG Neudau							
B3	Heuwegsiedlung	423/88, 423/89 (tw.), 423/90 (tw.), 423/91 (tw.), 423/93 (tw.)				X	X
B4	Gewerbegebiet Neudau Süd	509/2 (tw.), 511/3 (tw.), 516/1 (tw.), 520/1 (tw.), 525/1 (tw.), 536/1 (tw.)				X	X
B5	Siedlungsstraße - Österle	947, 949/1 (tw.), 949/4, 950 (tw.)				X	X
B6	Borckensteinstraße – Alte Bahnhofstraße	428/2, 436/1, 436/2 (tw.), 437 (tw.), 438 (tw.), 439 (tw.), 440 (tw.), 442 (tw.), 445 (tw.), 446, 447				X	X

(2) Bebauungspläne rechtskräftig

Für sämtliche Baugebiete, für welche ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht, gelten die Festlegungen weiterhin. Bei geänderter Planungsvoraussetzungen sind diese anpassungsbedürftig.

§ 8 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen im Flächenwidmungsplan umfassen Verkehrsflächen der Gemeinde und private Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen und Einzelzufahrten, Güter-, Interessenten- und Privatwege, Weggenossenschaften, Parkplätze, etc.). Diese sind im FWP 1.0 gelb gekennzeichnet und dienen der Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs.

(1) Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr

Die im Flächenwidmungsplan zur Abwicklung des fließenden Verkehrs festgelegten Verkehrsflächen, dienen insbesondere der Erschließung von Baulandflächen und landwirtschaftlichen Hofflächen (Gemeindestraßen, Güterwege, Interessentenwege und Privatwege). Dazu zählen auch die für die Erhaltung, den Betrieb und den Schutz der Verkehrsanlagen erforderlichen Flächen.

(2) Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr

Im Gemeindegebiet sind nach Maßgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes folgende Flächen für den ruhenden Verkehr festgelegt. Die im Flächenwidmungsplan zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs festgelegten Verkehrsflächen betreffen insbesondere größere bedeutende öffentliche und private Abstellflächen.

Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr		
FWP	Bezeichnung Verkehrsfläche	Verwendungszweck
P	Parkplatz Hauptplatz	Öffentlicher Parkplatz
P	Parkplatz Sportplatz	Öffentlicher Parkplatz
P	Parkplatz Rüsthaus	Öffentlicher Parkplatz
P	Parkplatz am Lobenbach	Öffentlicher Parkplatz
P	Parkplatz Hauptstraße Süd	Öffentlicher Parkplatz
P	Parkplatz Borckensteinstraße	Betriebsparkplatz
P	Parkplatz L411	Öffentlicher Parkplatz

(3) Sonstige Verkehrsflächen

Waldwege, Karrenwege, private Einzelzufahrtsstraßen, etc. sind im FWP nicht gesondert dargestellt, da sie nicht als Verkehrsflächen im Sinne des StROG gelten. Im Sinne des §32 (2) StROG 2010 i.d.g.F. sind Verkehrsflächen deren Festlegung im Flächenwidmungsplan nicht möglich oder zweckmäßig ist, im Bebauungsplan festzulegen.

§ 9 Freiland

(1) Freiland

Alle nicht als Bauland oder Verkehrsfläche festgelegten Grundflächen gehören zum Freiland. Im Freiland dürfen außerhalb der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung Neu- und Zubauten gemäß den Freilandbestimmungen des Stmk. Raumordnungsgesetzes errichtet werden.

(2) Freihaltegebiete

Im Flächenwidmungsplan wurde kein Freihaltegebiet festgelegt. Die im Bereich zwischen Angerbach und Zentralort auf übergeordneter Planungsebene des örtlichen Entwicklungskonzeptes festgelegte Freihaltezone dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und dürfen zukünftige Bebauungen diesem Schutzzweck nicht widersprechen.

(3) Sondernutzungen im Freiland

Für alle hier genannten Sondernutzungen im Freiland gilt, dass deren Nutzung im Sinne des Verwendungszwecks zu erfolgen hat. Im Bereich der Sondernutzungen dürfen ausschließlich bauliche Anlagen bewilligt werden, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem festgelegten Verwendungszweck stehen und dafür erforderlich sind. Dies ist im Bedarfsfall durch ein Gutachten bzw. der Stellungnahme eines Sachverständigen nachzuweisen. Folgende Sondernutzungen im Freiland werden festgelegt.

Die Ausweisung von Sondernutzungen im Freiland für Photovoltaik-Freiflächenanlagen hat in Übereinstimmung mit den Photovoltaik-Standortkriterien gemäß den Festlegungen im örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Neudau zu erfolgen.

Sondernutzungen im Freiland			
Nr.	Nutzungen	Widmung	Grst. Nr.
1	Biomasseheizkraftwerk	eva-bmh	827/1 (tw.)
2	Modellflugplatz	spo-mfp	1121 (tw.)
3	Mehrzweckhalle mit Stocksportanlage sowie Ballsportanlage	spo-bsp-ssp	818/1; KG Unterlimbach
4	Kläranlage sowie Bauhof mit	ara	795, 810, 811 (tw.)
5	Private Parkanlage Schloss Neudau	erh-ppa	.1/1, .1/2, .2, .6, 124/1, 124/2, 125
6	Fußballplatz Neudau	spo-bsp	126/8
7	Kinderspielplatz „Siedlung“	spi	962/1, 963/4, 421/12, 963/7 (tw.)
8	Sportplatz Unterlimbach	spo	934 (tw.), 935 (tw.); KG Unterlimb.
9	Abfallwirtschafts-/Sammelzentrum	aba-asz (WIH)	811; (tw.), 835, 842, 843
10	Sportplatz, Stocksport und Tennisplätze	spo	897/1, 896/2, 891, 890

Sondernutzungen im Freiland			
Nr.	Nutzungen	Widmung	Grst. Nr.
11	Wasserkraftanlage zur Stromerzeugung und Photovoltaik-Freiflächenanlage, innerhalb von Hochwasserabflussräumen teilweise mit zeitlich folgender Nutzung	eva-wak-pva eva-wak-[pva]	.108 .110 (tw.)
12	Friedhof inkl. Parkplatz Aufbahnhalle und Kriegerdenkmal	frh (Abh) (Kgd)	.119, 963/7 (tw.) 401/2, 401/3
13	Stocksport-Eisteich, Löschteich, Sportfischen	spo-sfi-ssp	789; KG Unterlimbach
14	Freibad Neudau	spo-bad	462/1 (tw.)
15	Kompostieranlage, zeitlich folgende Nutzung	[kpa]	1162 (tw.)
16	Kinderspielplatz „Lobenfeldstraße“	spi	921/2
17	Friedhof der Filialkirche hl. Bartholomäus	frh	650; KG Unterlimbach
18	Sondernutzung im Freiland für Photovoltaikanlage im Flächenausmaß von ca. 119.257m ² mit zeitlich folgender Freilandrückführung	pva [LF]	526/6 (tw.), KG Unterlimbach 1136 (tw.) KG Neudau
19	Zeitlich folgende Sondernutzung im Freiland Photovoltaik-Freiflächenanlage im Flächenausmaß von ca. 1.335m ²	[eva]-[pva]	1284/2

(4) Auffüllungsgebiete

Im Gemeindegebiet besteht derzeit kein Bedarf zur Festlegung von Auffüllungsgebieten.

(5) Sondernutzung Tierhaltungsbetriebe

Im Gemeindegebiet sind keine Sondernutzungen für Tierhaltungsbetriebe ausgewiesen.

§ 10 Nutzungsüberlagerungen

(1) Übereinanderliegende Nutzungen

Im Gemeindegebiet besteht derzeit kein Bedarf zur Festlegung von übereinanderliegenden Nutzungen.

(2) Zeitlich folgende Nutzungen

Für folgende Planungsgebiete werden zwei unterschiedliche, zeitlich aufeinanderfolgende Nutzungen für ein und dieselbe Fläche gemäß § 26 (2) StROG 2010 i.d.G.F. festgelegt.

Zeitlich nachfolgende Nutzung					
Bezeichnung	KG	Grst. Nr.	Bisherige Nutzung	Nachfolgende Nutzung	Eintrittsbedingung
Kompostier-anlage	Neudau	1162	Freiland	Kompostier-anlage [kpa]	Hochwasserfreistellung auf HQ100 sicheres Geländeniveau auf der Grundalge einer wasserrechtlichen Bewilligung zu erwirken durch den Inhaber der Kompostieranlage
ASZ Neudau	Neudau	835, 842 843	Freiland	Abfallsammel-Zentrum [asz]	Hochwasserfreistellung auf HQ 100 sicheres Geländeniveau und naturschutzrechtliche Bewilligung; zu erwirken durch die Gemeinde.
Wasserkraftwerk Photovoltaik-Anlage	Neudau	.108 Teilfläche	Sondernutz. Wasserkraft-Anlage	Sondernutz. Wasserkraft-/ Photovoltaik-Anlage	Umsetzung von Maßnahmen zur Hochwassersicherheit inkl. geregelter Oberflächenwasserentsorgung auf der Grundlage einer wasserrechtlichen Bewilligung und unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Vorgaben gemäß Schreiben der Abteilung 14 vom 19.04.2021 zur Planungsanmeldung; zu erwirken durch den Inhaber der Wasserkraft- bzw. PV-Freiflächenanlage

Zeitlich nachfolgende Nutzung					
Bezeichnung	KG	Grst. Nr.	Bisherige Nutzung	Nachfolgende Nutzung	Eintrittsbedingung
Wasserkraftwerk Photovoltaik-Anlage	Neudau	1284/2 Teilfläche	Freiland	Sondernutz. Photovoltaik-Anlage	Umsetzung von Maßnahmen zur Hochwassersicherheit inkl. geregelter Oberflächenwasserentsorgung auf der Grundlage einer wasserrechtlichen Bewilligung und unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Vorgaben gemäß Schreiben der Abteilung 14 vom 19.04.2021 zur Planungsanmeldung; zu erwirken durch den Inhaber der Wasserkraft- bzw. PV-Freiflächenanlage
Photovoltaikpark Supernova	Neudau Unterlimbach	1136 526/6 Teilfläche	Sondernutzung Photovoltaik	Freiland	Für die ausgewiesene Sondernutzung wird nach Einstellung der Stromgewinnung aus Photovoltaik die Freilandrückführung festgelegt. Diese Festlegung geht konform mit der im öffentlichen Interesse erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarung über eine Rückbauverpflichtung der Anlage.
Gewerbegebiet Ortszentrum	Neudau	116, 117, .18	Gewerbegebiet GG 0,2-0,8	Allgemeines Wohngebiet WA 0,2-0,8	Aufgabe der gewerbebetrieblichen Nutzung auf betreffender Fläche durch den Betriebsinhaber bzw. dem Unternehmen.
Gewerbegebiet Angerstraße	Neudau	.214 Teilfläche von 423/118, 423/119, 423/120, 423/178, 423/203	Gewerbegebiet GG 0,2-0,8	Allgemeines Wohngebiet WA 0,2-0,6	Aufgabe der gewerbebetrieblichen Nutzung auf betreffender Fläche durch den Betriebsinhaber bzw. dem Unternehmen.

§ 11 Vorbehaltsflächen

(1) Sicherstellung von Flächen durch die Gemeinde

Die Vorbehaltsfläche für das Abfallsammelzentrum in Unterlimbach ist in Übereinstimmung mit dem örtlichen Entwicklungskonzept nicht mehr erforderlich und wird aufgehoben.

§ 12 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Die Gemeinde trifft gemäß § 34 StROG 2010 idgF. im Flächenwidmungsplan VF 1.00 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik für unbebaute Flächen zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele entsprechend dem zu erwartenden Bedarf.

(1) Privatwirtschaftliche Maßnahmen

Die Gemeinde trifft gem. § 35 Stmk ROG Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über die Verwendung der Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend der beabsichtigten Flächenwidmung und den beabsichtigten Festlegungen der Baulandzonierung. Für allfälligen Eigenbedarf des Eigentümers oder des Bauberechtigten für Wohnzwecke ist ein Nachweis zu erbringen.

a) Baulandvereinbarungen für neu festgelegte Baugebiete

Für neu festgelegte Baulandausweisungen unbebauter Flächen ab Bauplatzgröße wird die Verwendung der Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend der beabsichtigten Widmung und den beabsichtigten Festlegungen der Baulandzonierung festgelegt.

b) Baulandvereinbarungen für bereits bestehende Baugebiete

Die Umsetzung der erforderlichen Baulandmobilisierung von bereits ausgewiesenen Baulandbereichen eines Eigentümers von zusammenhängend mindestens 3000m² kann auch in Form eines privatrechtlichen Vertrages zwischen Gemeinde und Grundeigentümer erfolgen.

c) Übernahme bestehender Baulandvereinbarungen

Bei vorliegenden privatrechtlichen Baulandvereinbarungen ist der Fristenlauf noch aufrecht.

(2) Bebauungsfristen

Die Bestandsausweisungen sind im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten nach § 36 StROG zu mobilisieren. Die Bebauungsfrist umfasst 10 Jahre mit Jahresende (31.12.) ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes VF 1.00 bzw. erst nach Erfüllung sämtlich allfällig erforderlicher öffentlicher Anschließungsanfordernisse.

Der Beginn von Bebauungsfristen in Aufschließungsgebieten erfolgt bei Aufschließungserfordernissen, für welche die Grundeigentümer zuständig sind, mit Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes bzw. nach Rechtskraft eines allenfalls erforderlichen Bebauungsplanes.

Bei fruchtlosen Fristablauf werden Sanktionen im Rahmen der raumordnungsgesetzlichen Möglichkeiten festgelegt. Für die folgenden Parzellen ist eine Bebauungsfrist gem. § 36 StROG 2010 i.d.g.F. festzulegen.

Bebauungsfristen BF					
Gst.Nr.	FWP	öffentl. Aufschlie- ßung	Beginn Fristenlauf	Rechtsfolge	Bezeichnung
KG Neudau					
454/1, 454/2, 455/1, 455/2	WA	-	ab Rechtskraft FWP 1.00	Investitionsabgabe	Borckenstein
520/1, 536/1	GG(2)	Bebauungs plan erforderlich	ab Rechtskraft FWP 1.00 bzw. Erfüllung öffentlicher Aufschließungserfordernisse	Investitionsabgabe	GG Neudau Süd
423/88, 423/89, 423/90, 423/91,	WR(1)	Bebauungs plan erforderlich	ab Rechtskraft FWP 1.00 bzw. Erfüllung öffentlicher Aufschließungserfordernisse	Investitionsabgabe oder Freilandrückführung	Heuwegsiedlung
949/1, 949/4	WR(3)	Bebauungs plan erforderlich	ab Rechtskraft FWP 1.00 bzw. Erfüllung öffentlicher Aufschließungserfordernisse	Investitionsabgabe	Siedlungsstraße
KG Unterlimbach					
526/19	WA	-	ab Rechtskraft FWP 1.00	Investitionsabgabe	Unterlimbach Ost

Für ggst. unbebaute Baulandflächen gemäß § 29 Abs. 2 u. 3 StROG derselben grundbücherlichen Eigentümer, die zusammenhängend mindestens 3.000 m² umfassen, wird gem. den Bestimmungen des § 36 StROG 2010 idgF. eine Bebauungsfrist festgelegt. Ausgenommen es wurde eine privatwirtschaftliche Vereinbarung abgeschlossen oder eine Vorbehaltsfläche ausgewiesen.

§ 13 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Der Flächenwidmungsplan VF 1.00 der Marktgemeinde Neudau tritt nach Genehmigung durch die Landesregierung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtskraft. Gleichzeitig werden die wiederverlautbarten Flächenwidmungspläne der ehemaligen Marktgemeinde Neudau VF 4.00, und der ehemaligen Gemeinde Limbach – Teilbereich Unterlimbach VF 4.00 sowie deren Anpassungen und Ergänzungen außer Kraft gesetzt.

ERLÄUTERUNGEN

A) Erläuterungen zum Verordnungswortlaut

zu § 2 Plangrundlagen und Verfasser

Der Flächenwidmungsplan 1.00 wurde aufbauend auf den Flächenwidmungsplänen der ehemaligen Marktgemeinde Neudau und der im Jahr 2015 eingemeindeten KG Unterlimbach der ehemaligen Gemeinde Limbach bei Neudau erarbeitet.

Der Flächenwidmungsplan wurde von der SRG Stadt- und Raumplanung GmbH, Hauptplatz 10, 8280 Fürstenfeld, verfasst.

Die zeichnerischen Darstellungen wurde auf Basis der von der Landesbaudirektion Stabstelle-GIS übermittelten Geodaten und Orthofotos erstellt. GZ.: ABT17-3203/2019-431, FTP-Datenbereitstellung aus dem GIS-Stmk. vom 18. Februar 2019, DKM 1.10.2018, Orthofotos Jänner 2017.

zu § 3 Nutzungsgrenzen im Flächenwidmungsplan

Die Festlegung von Grenzen im Flächenwidmungsplan sind Nutzungsgrenzen aufgrund der Lage in der Natur und den naturräumlichen Gegebenheiten. Sofern sich die Abgrenzungen der getroffenen Festlegungen von Bauland bzw. Sondernutzungen nicht mit den auf der Plangrundlage ersichtlich gemachten Grundstücksgrenzen decken, sind die planungsrelevanten Kotierungen in der Plangrundlage dargestellt.

zu § 4 Ersichtlichmachung überörtliche Planung

Die Gemeinde hat auf Planungen anderer öffentlich-rechtlicher Körperschaften sowie anderer Planungsträger und Unternehmungen von besonderer Bedeutung) tunlichst Bedacht zu nehmen. Die im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemachten Daten beinhalten Flächen und Objekte, die durch überörtliche Planung für besondere Nutzungen bestimmt sind beziehungsweise für die aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen. Somit gelten die Rechtswirkungen der Nutzungsbeschränkungen und Gefährdungen, als ersichtlich gemacht. Die Ersichtlichmachung dieser Daten ist keine Gemeindeplanung im eigentlichen Sinn.

(1) Gefahrenbereiche und gefährdete Flächen

a) Hochwassergefährdungsbereich

Interessen des wasserwirtschaftlichen Planungsorganes mit Schreiben der Abteilung 14, Referat wasserwirtschaftliche Planung vom 21.02.2019, GZ: ABT14-11013/2019-3. Bekanntgabe des Hochwasserabflussgebietes und der Hochwasserstudie für das neue Marktgemeindegebiet von Neudau: Lafnitz 2008: „ABU Lafnitz 2006“; Werner Consult ZT GmbH. Ersichtlichmachung der Hochwasseranschlaglinien sowie des projektieren Hochwasserschutzdammes. Zum Hochwasserschutzprojekt liegt der wasserrechtliche Bewilligungsbescheid vom 29.01.2020 vor, welcher mittlerweile rechtskräftig ist.

Gemäß den Bestimmungen des Sachprogramms zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume LGBl. Nr. 117/2005 sind Uferstreifen entlang natürlich fließender Gewässer von mindestens 10 m gemessen ab der Böschungsoberkante (im funktional begründeten Einzelfall auch darüber hinaus) freizuhalten.

b) Meliorationsgebiete und Rutschungsanierungen

Im Vorfeld von Bauabsichten im Bereich der gefährdeten Zonen von Meliorationsgebieten sowie hangrutschgefährdeter bzw. hangrutschsanierter Flächen ist das Einvernehmen mit den zuständigen Fachstellen herzustellen.

Für Oberflächenwässer ist bei Umwidmungen auf eine ausreichende Flächenausstattung für Retentionsmaßnahmen zu achten bzw. ist im Vorfeld von Bauabsichten das Einvernehmen mit den zuständigen Fachdienststellen herzustellen.

c) Rutschungsflächen

Ersichtlichmachung erdrutschgefährdeter Bereiche gemäß den verfügbaren GIS-basierten Daten, die nicht auf geologischen Untersuchungen basieren, sondern ursprünglich als „Verdachtsflächen in geologischer Hinsicht“ festgelegt worden sind.

d) Altstandorte und Altablagerungen

Ersichtlichmachung der Eintragungen in der Verdachtsflächendatenbank des Landes Steiermark gemäß den Bekanntgaben der Abteilung 15, Referat Altlasten und Verdachtsflächen, GZ.: ABT15-158578/2019-2, Schreiben vom 09.10.2019 mit den erläuternden Begriffsbestimmungen aus dem Altlastensanierungsgesetz, sowie den Bezeichnungen für die Planzeichenverordnung.

(2) Geschützte Objekte und Gebiete

a) Denkmalschutz Bauwerke und Bodenfundstätten

Ersichtlichmachung der unter Denkmalschutz stehenden Objekte und archäologischen Bodenfundstätten gemäß der Bekanntgabe des Bundesdenkmalamtes mit Schreiben vom 05.03.2019 GZ.: BDA-41164.obj/0001-STMK/2019. Die Ersichtlichmachungen beruhen auf den in einem Pilotprojekt für den politischen Bezirk Hartberg-Fürstenfeld verfügbaren GIS-basierten Daten.

Unter Denkmalschutz steht mit Bescheid seit 1993 das **Wasserschloss Neudau**, als ehem. Wasserschloss mit Park, bestehend aus Vor- und Hauptschloss, Gartenpavillon, Schlosskapelle, Wirtschaftsgebäuden und einem Bildstock bei der Einfahrt.

Unter Denkmalschutz nach § 2 Denkmalschutzgesetz² stehen auch die Denkmalanlagen **Neudau-Kirchhofanlage**, bestehend aus der Pfarrkirche hl. Andreas, dem Kirchenhof mit drei in die Mauer integrierten Kapellen, dem Pfarrhof vom Übergang des 18. zum 19. Jh. sowie der Mariensäule und dem Kriegerdenkmal auf dem Vorplatz der Kirche; das **Rathaus** als zweigeschossiger, giebelständiger Bau; und das **ehemalige Gemeindehaus/Wohnhaus** als zweigeschossiger Bau mit Walmdach und schlichter, streng historischer Gliederung. In der Katastralgemeinde Unterlimbach stehen die Filialkirche hl. Bartholomäus und der Bildstock unter Baudenkmalschutz.

Die **Hügelgräber** aus der Römerzeit am Hochbrunnenriegel (Bodenfundstätte) sollten von Bebauung freigehalten und alle Bodenveränderungen (z.B. Planierungen, Leitungs- und Wegebau) nur im unbedingt notwendigen Ausmaß und unter vorheriger Einschaltung des Bundesdenkmalamtes oder einer archäologischen Fachstelle wie das Landesmuseum vorgenommen werden. Für das Bodendenkmal sollte eine dauerhafte Erhaltung gesichert werden.

b) Ortsbildschutzgebiet

Im Gemeindegebiet von Neudau bestehen keine Festlegungen seitens des Landes Steiermark über Ortsbildschutzgebiete.

c) Naturschutzgebiete und Biotope

Schreiben der Naturschutzbeauftragten der Baubezirksleitung-Oststeiermark vom 14. Jänner 2019 mit der Bekanntgabe folgender Planungsinteressen: Grundsätzliche Planungsinteressen des Naturschutzes sind das Freihalten ökologisch wertvoller Flächen von jeglicher Bebauung. Solche Flächen sind z.B. Feucht- und Trockenwiesen, Magerwiesen, Moore, Waldränder oder Uferbereiche.

² Denkmalschutzgesetz i.d.g.F. BGBl. I Nr. 170/1999; § 2 Vorläufige Unterschutzstellung kraft gesetzlicher Vermutung

Bei sämtlichen Bau- und Grabungsarbeiten im Bereich der im Wortlaut angeführten Schutzgebietsfestlegungen ist im Vorfeld das Einvernehmen mit den zuständigen Fachstellen herzustellen.

Ersichtlichmachungen gemäß den verfügbaren GIS-basierten Daten: Biotopzonen, Natura 2000 Gebiete, Ramsar Gebiete.

d) Wasserschon- und Schutzgebiet

Ersichtlichmachungen gemäß den verfügbaren GIS-basierten Daten: Wasserschongebiet, artesisches Wasserschongebiet, Quell- und Brunnenschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet.

e) Gerinne, Gewässer, Uferstreifen

Schreiben der Abteilung 14, Referat wasserwirtschaftliche Planung vom 21.02.2019, GZ: ABT14-11013/2019-3 mit der Bekanntgabe wasserwirtschaftlicher Interessen wie unter anderem: Freihaltung von Uferstreifen entlang natürlicher Gewässer zur Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer und ihrer maßgeblichen Uferbereiche von mindestens 10 Meter Breite von künftigen Bebauungen und Intensivnutzungen.

Ersichtlichmachungen gemäß den verfügbaren GIS-basierten Daten: Gerinne, fließende und stehende Gewässer.

f) Waldflächen und Waldränder

Im Grenzbereich zwischen Waldrand und Baulandfestlegung ist auf der Baulandseite ein mind. 10 Meter breiter Abstandstreifen einzuhalten, der im Sinne des §26 (2) StROG 2010 idGF. eine nicht bebaubare Fläche darstellt.

Die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Waldflächen wurden von der Bezirksforstbehörde überprüft und die erforderlichen Anpassungen gemäß den Bekanntgaben des Forstfachreferates der Bezirksforstinspektion Hartberg vom November 2019 vorgenommen. Strittige Bereiche (z.B.: Flächen mit geplanten Baulandausweisungen im Wald bzw. in Waldrandlage) wurden auf gesonderte Anfrage vom zuständigen Bezirksförster beurteilt. Der Rechtsbestand an Wald oder Nichtwald wurde in den neuen Flächenwidmungsplan übernommen. Festgehalten wird, dass bei geplanten Veränderungsmaßnahmen das Einvernehmen mit der Forstbehörde herzustellen ist.

Ersichtlichmachungen der Waldflächen mit erhöhter öffentlicher Wirkung gemäß GIS-basierten Datensatz (Schutzfunktion, Wohlfahrtsfunktion, Erholungsfunktion).

(3) Verkehrsinfrastruktur

a) Bahnlinie

Die ehemalige Lokalbahnlinie Bierbaum-Neudau wurde 1891 für den allgemeinen Personen- und Güterverkehr eröffnet, und diente ab dann insbesondere der Weberei und Spinnerei Borckenstein. Der Betrieb der Bahnlinie wurde 1988 eingestellt und bald darauf die gesamten Gleiskörper abgetragen.

b) Landesstraßen

Ersichtlichmachung der Landesstraßen im Verlauf durch das Gemeindegebiet. L435 Limbachstraße, L411 Lafnitztalstraße sowie L443 Neudaubergestraße: Diese Landesstraßen gelten gemäß dem regionalen Verkehrskonzept Fürstenfeld und Hartberg als Landesstraßen der Kategorie D. Straßen dieser Kategorie eignen sich grundsätzlich nicht für die Ansiedlung von größeren Verkehrserregern. Sollte dennoch eine Ansiedlung von größeren Verkehrserregern geplant sein ist dies nur unter bestimmten Voraussetzungen denkbar. Gemäß Bekanntgaben und Grundsätze der allgemeinen Stellungnahme der Abteilung 16, Referat Verkehr und Landeshochbau, mit Schreiben vom 25.02.2019, (GZ: ABG16-7974/2019-2)

(4) Leitungsgebundene Infrastruktureinrichtungen

Ersichtlichmachung der Versorgungsanlagen von überörtlicher Bedeutung.

a) Trinkwasserversorgung

Das Gebiet um den „Hochbrunnriegelbrunnen“ in Neudau ist als **Trinkwasserschutzgebiet** ersichtlich gemacht. Die zweite Wasserversorgungsanlage befindet sich auf burgenländischer Seite in Hackerberg. Eine künftige Trinkwasserversorgung wäre auch aus dem Bereich des Kleinkraftwerks Hammermühle „E-Werk Neudau“ denkbar.

Ersichtlichmachungen: Trinkwasserschutzgebiet, Wasserversorgungsanlagen, Hochbehälter

b) Stromversorgung

Der Verlauf der Hochspannungsleitungen und Transformatorstationen wurde vom Netzbetreiber (STEWAG-STEAG) im November 2019 bekannt gegeben und das Mittelspannungsnetz inkl. Transformatorstationen ersichtlich gemacht.

Ersichtlichmachungen: Wasserkraftwerk, Transformator, Hochspannungsfreileitungen ab 20kV, Leitungsschutzzonen in Meter.

c) Wärmeversorgung

Teile der Siedlungsgebiete von Neudau und öffentliche Gebäude in Neudau werden über ein **Biomasseheizwerk** wärmetechnisch versorgt. Räumlich wurde ein Standort südlich des Gemeindegebietes in einem von entsorgungstechnischen Anlagen geprägten Areal gewählt. Die wärmetechnischen Versorgungsleitungen wurden gemäß Bekanntgaben der **Green Energy Bio Wärme GmbH** ersichtlich gemacht.

Ersichtlichmachungen gemäß GIS-basierten Datensatz: Fernheizwerk mit Fernwärmetransportleitungen, Leermeldung von Gasleitungen gemäß Leitungsauskunft der Energienetzte Steiermark GmbH.

d) Telekommunikation, Datenversorgung

Eine **Mobilfunkanlage** befindet sich am Schornstein der Spinnerei Borckenstein und eine weitere Anlage am Gemeindehaus in Unterlimbach.

Ersichtlichmachungen: Sende-/Empfangsanlagen, (Telekommunikationsleitungen).

e) Abwasserreinigungs-, Müllbeseitigungsanlagen

Die kommunale Abwasserreinigungsanlage in der Katastralgemeinde Neudau wurde im Jahr 1990 errichtet; in der Katastralgemeinde Unterlimbach wurden die ersten beiden Bauabschnitte 1995 fertig gestellt. Der dritte Bauabschnitt wurde 2004 begonnen und ist mittlerweile realisiert worden. Das im FWP ausgewiesene Bauland wird kanaltechnisch vollständig entsorgt.

Die Kläranlage Neudau hat eine Kapazität von rund 2.200 Einwohnergleichwerten. Die hier geklärten Abwässer umfassen derzeit 1.834 Einwohnergleichwerte (KG Neudau, KG Unterlimbach, KG Oberlimbach). Für die zukünftige Entwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre kann ein Anstieg auf insgesamt rund 1.900 Einwohnergleichwerten angenommen werden. Die Kläranlage kann mit den derzeit 3 Klärbecken wirtschaftlich betrieben werden. Bei Bedarf sind im Areal der Kläranlage auch Flächenreserven für ein 4. Klärbecken vorhanden.

In unmittelbarem Anschluss an die Kläranlage befindet sich das Abfallsammelzentrum zusammen mit dem Bauhof der Markgemeinde Neudau. In der Katastralgemeinde Unterlimbach befindet sich das Abfallsammelzentrum der ehemaligen Gemeinde Limbach bei Neudau. Im Zuge der FWP-Revisionsperiode 1.0 ist eine Entflechtung von Abfallsammelzentrum und Bauhof bei gleichzeitiger Zusammenführung zu einem neuen Abfallsammelzentrum geplant.

Ersichtlichmachungen: Abwasserbeseitigungs-/Reinigungsanlagen (Abwasserhebe-/Pumpstation, Abwasserreinigungsanlage, Kläranlage); Abfallbehandlungsanlagen (Altstoffsammelzentrum, Bodenaushubdeponie, Baurestmassendeponie, Kompostieranlage, Massenabfalldeponie, Reststoffdeponie, Sortieranlage).

(5) Bergrechtliche Festlegungen

Im Gemeindegebiet von Neudau liegen keine bergbaurechtlichen Bewilligungen vor. Seitens des zuständigen Bundesministeriums bzw. der Montanbehörde wurde keine Stellungnahme übermittelt.

(6) Militärische Anlagen und Gefährdungsbereiche

Ersichtlichmachungen gemäß GIS-basierten Datensatz: Militärische Tiefflugstrecke.

Gemäß Schreiben dem Militärkommando Steiermark vom 01.07.2008 GZ: S92247/43-MilKdo ST/S3/2008 ist innerhalb der Tiefflugstrecke sowie in einem Abstand von 2.000 m zur Außengrenze einer Tiefflugstrecke aufgrund möglicher optischer Reflexe darauf zu achten, dass keine großflächigen Photovoltaikanlagen geplant bzw. errichtet werden. Die Lage der Tiefflugstrecke wurde vom Militärkommando Steiermark mit 24/01/85 Zl.: 2.230-1350/35/85 bekannt gegeben und hat nach wie vor ihre Gültigkeit.

(7) Landwirtschaftliche Betriebsstätten

Betreffend der im Gemeindegebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstätten wird auf die Interessen der Landwirtschaftskammer Steiermark folgendermaßen Bedacht genommen:

- In jenen Bereichen des Gemeindegebietes, wo sich landwirtschaftliche Betriebsstätten befinden, sollte grundsätzlich nur Freiland oder Bauland der Kategorie Dorfgebiet ausgewiesen werden, da nur diese Ausweisungen der Landwirtschaft Entwicklungsmöglichkeiten geben.
- Zur Vermeidung von Konflikten sollte bei zukünftigen Baulandausweisungen für Wohnzwecke ein entsprechender Abstand zu landwirtschaftlichen Hofstellen eingehalten werden.

Alle Hofstellen mit Geruchsschwellenabständen von Stallungen sind in der Beilage aufgelistet. Diese wurden von der Baubehörde im Zuge der FWP 1.00 Erstellung neu erhoben. Die Feststellung der Baubehörde erfolgte über den Konsens oder, wo dieser nicht vorliegt, über die Auskünfte der Landwirte mit Bekanntgabe der Nutzungseinrichtungen und landtechnischen Ausstattung.

Die Berechnung erfolgte nach der „Vorläufigen Richtlinie für die Berechnung der Emissionen aus der Nutztierhaltung (korr. Auflage Okt. 2000)“ bzw. auf Grundlage der Erläuterungen StROG 2010 i.d.g.F. Die Darstellung der Geruchsschwellen im Flächenwidmungsplan erfolgte gemäß Planzeichenverordnung 2016 bzw. dessen Anpassung an das ROG 2010.

Im Flächenwidmungsplan wurden rund um Tierhaltungsbetriebe³ ab einer Größe der Geruchszahl $G=20$ der Geruchsschwellenabstand und der Belästigungsbereich ausgewiesen. Der Belästigungsbereich erstreckt sich bis zum halben Geruchsschwellenabstand.

Der ausgewiesene Geruchsschwellenabstand entfaltetet gemäß StROG 2010 i.d.g.F. folgende Rechtswirkung:

- 1. Im Belästigungsbereich dürfen, wenn eine unzumutbare Belästigung festgestellt wurde, Wohnnutzungen baurechtlich nicht bewilligt werden.*
- 2. Innerhalb des Geruchsschwellenabstandes dürfen a) reine Wohngebiete, b) allgemeine Wohngebiete, c) Kerngebiete, d) Erholungsgebiete, e) Ferienwohngebiete und f) Kurgebiete nicht neu ausgewiesen werden.*
- 3. Zum Schutz rechtmäßig bestehender Wohngebäude im Freiland oder Bauland ist eine Erweiterung und/oder Änderung des Tierbestandes ab einer Größe der Geruchszahl $G = 20$ nur nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes zulässig.*

Für Flächen bei denen sich Einschränkungen ergeben ist im Anlassfall ein zusätzliches Gutachten (Beurteilung aus medizinischer Sicht)⁴ zur Darstellung der Immissionssituation unter Berücksichtigung der örtlichen kleinklimatischen Bedingungen zu erstellen.

Da der widmungsbezogene Schutzbereich (bis zur Geruchsschwelle) bzw. der engere Schutzbereich (bis zur Belästigungsgrenze) aufgrund der durchgeführten Berechnung nur Näherungswerte sein können, wird darauf hingewiesen, dass im Einzelfall ein immissionstechnisches Gutachten mit einer genauen Erhebung vor Ort erforderlich sein wird.

Zum Schutz rechtmäßig bestehender Wohngebäude im Freiland oder Bauland vor Immissionen aus Tierhaltungsbetrieben darf ein medizinisches Gutachten keine gesundheitlichen Bedenken ergeben, um entweder einen Tierhaltungsbetrieb zu erweitern/ändern und/oder ein beabsichtigtes Wohnbauvorhaben innerhalb des Belästigungsbereiches zu errichten.

³ Die Erhebung der Tierbestände erfolgte 2019 durch die Baubehörde auf Basis des bewilligten bzw. des als bewilligt anzusehenden Bestandes oder wurde anderenfalls die nach der Stallgröße maximal mögliche Anzahl pro Tierart ermittelt.

⁴ Da die dargestellten Immissionskreise (Belästigungsbereich und Geruchsschwelle) aufgrund der durchgeführten Berechnung nur Näherungswerte sein können, wird darauf hingewiesen, dass im Einzelfall ein medizinisches Gutachten mit einer genauen Erhebung vor Ort erforderlich ist.

Tierhaltungsbetriebe und näherungsweise ermittelte Schutzabstände

Fortl. Nr.*	Grdst. Nr.	KG der Stallung	erhalten	kein Tierhaltungsbetrieb mehr	Umnutzung geplant	Stallungen für Tierzahl / Tierart	Geruch-Zahl	Schutz-Abstand	Belästigungs-Bereich
1	620	64151	x	x	X				
2	56/1	64127	x	x	X				
3	659	64151	x	x	X				
4	104, 105	64127	x			40 Kälber u. Jungvieh	4	50	25
5	955	64127	x			30 Schafe	1,92	35	17
6	14	64127	x			20 Schweine Vormast 56 Schweine Endmast 60 Legehennen 20 Truthühner	16,78	102	51
7	50	64127	x		X				
8	667	64151	x	x	X				
9	673	64151				100 Schweine Vormast 198 Schweine Endmast	41,47	161	80
10	35/1	64127	x	?	?				

*Nummerierung siehe Plandarstellung Flächenwidmungsplan

zu § 5 Baulandarten

(1) Vollwertiges Bauland

Als vollwertiges Bauland gelten sämtliche Baugebiete der gemäß §30 StROG 2010 i.d.g.F. festgelegten Baulandkategorien, wenn diese nicht als Sanierungsgebiet oder Aufschließungsgebiet festgelegt sind.

(2) Sanierungsgebiete

Grundflächen (die überwiegend bebaut sind) werden dann als Sanierungsgebiete festgelegt, wenn Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel (Lärm, Abwasser etc.) oder Maßnahmen zur Beseitigung von Gefahren (Gefahrenzonen, Hochwasser, etc.) notwendig sind.

Zur Beseitigung der angeführten Mängel gilt die gemäß § 29 (4) StROG 2010 i.d.g.F. festgelegte Frist von höchstens 15 Jahren. Diese Frist kann bis zur Realisierung der Schutzmaßnahmen verlängert werden, wenn die Sanierungsmaßnahmen nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fallen.

a) Sanierungsgebiet Naturgefahr Hochwasser

Für bebaute Gebiete und unbebaute Baulücken (Richtwert 1.000 m²) kann eine Baubewilligung erteilt werden. Die Bauplatzsignung muss nach § 5 StBauG geprüft werden, wobei das Maß der Gefährdung wesentlich ist. Das Sanierungserfordernis Hochwasserschutz muss innerhalb der Sanierungsfrist erfüllt werden.

b) Sanierungsgebiet Naturgefahr Rutschung

Bei Rutschungen sollte eine Baulandwidmung die Ausnahme sein (hohes Energieniveau). Rutschungssicherungsmaßnahmen sind idR. sehr aufwändig (unverhältnismäßiger Aufwand). Detailgutachten (z.B. Simulation) ist einzuholen von Statiker, Ingenieurgeologen, Bodenmechaniker etc.

c) Sanierungsgebiet Immissionen - Lärm

Die im Flächenwidmungsplan VF 1.00 innerhalb der ausgewiesenen Lärmisophone liegenden Baulandbereiche werden als Sanierungsgebiet Immissionen (Luft, Lärm) festgelegt. Für alle Bauvorhaben innerhalb derartiger Sanierungsflächen ist im Zuge des baubehördlichen Bewilligungsverfahrens unter Berücksichtigung der gegebenen Situation (Topographie, Abschirmung durch Baukörper etc.) für den Einzelfall zu entscheiden, ob eine Lärmfreistellung mittels Lärmschutzgutachten nachzuweisen ist, oder ob entsprechende aktive oder passive Schutzmaßnahmen für die betroffenen Objekte vorzuschreiben sind.

Mindestabstand des Immissionsstandortes zur Straßenachse							
SGL Nr.	Landesstraße		zul. max. Geschw.	DTV 2016	Bauland-kategorie	TAG Achse[m]	NACHT Achse[m]
SGL 1	L411	Lafnitztalstraße (Nord)	50 km/h	1.600 (23%)	60/50dB Tag/Nacht	7	5
SGL 2	L411	Lafnitztalstraße (Mitte und Süd)	50 km/h	1.500 (13%)	55/45dB Tag/Nacht	14	14
SGL 3	L435	Limbachstraße	50 km/h	1.000 (10%)	55/45dB Tag/Nacht	10	10
SGL 4	L435	Limbachstraße	70 km/h	1.000 (10%)	55/45dB Tag/Nacht	18	18
SGL 5	L443	Neudaubergerstraße	50 km/h	3.100 (15%)	55/45dB Tag/Nacht	25	23

d) Sanierungsgebiet Immissionen - Geruch von Stallungen

Wenn eine unzumutbare Belästigung im Belästigungsbereich festgestellt wird, dürfen Wohnnutzungen baurechtlich nicht bewilligt werden. Davon ausgenommen sind betriebszugehörige Wohnnutzungen des Tierhaltungsbetriebes.

e) Sanierungsgebiet Immissionen (Fein)Staub

Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes im Sinne des § 2 Abs. 8 IG-L für den Luftschadstoff PM10 (Feinstaub).

f) Sanierungsgebiet Abwasser

Die Siedlungsgebiete im Gemeindegebiet sind an die Abwasserreinigungsanlage angeschlossen. Das Gemeindegebiet ist somit abwassertechnisch aufgeschlossen.

(3) Aufschließungsgebiete

a) Aufhebung von Aufschließungsgebieten

Die Aufhebung von Aufschließungsgebieten und Festlegung dieser Flächen als vollwertiges Bauland hat nach Erfüllung der Aufschließungserfordernisse mittels Gemeinderatsbeschluss unter Anführung der Gründe für die Aufhebung zu erfolgen. Verordnungen über die Aufhebung von Aufschließungsgebieten sind unter Abstandnahme vom Verfahren nach § 38 StROG 2010 idgF kundzumachen.

b) Aufschließungserfordernisse

Um sicher zu stellen, dass eine Bebauung überhaupt möglich ist, sind bereits im Rahmen der Festlegung als Aufschließungsgebiet die eventuell erforderlichen Gutachten einzuholen.

Für die Erfüllung von Aufschließungserfordernisses ist generell der Grundeigentümer zuständig. Ausgenommen die Aufstellung von (Teil)Bebauungsplänen, welche dem Zuständigkeitsbereich der Gemeinde obliegen.

Wenn eine bestimmte zeitliche Reihenfolge der Erschließung zweckmäßig ist, kann das Aufschließungsgebiet in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden.

1) Ver-/Entsorgungstechnische Erschließung

Für das Baulandareal fehlen derzeit versorgungstechnische und/oder entsorgungstechnische Aufschließungen (z.B. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energieversorgung)

2) Verkehrstechnische Erschließung

Für das Baulandareal fehlen derzeit die Voraussetzungen der verkehrstechnischen Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Erforderlich ist die Sicherstellung verkehrstechnischer Maßnahmen zur Anbindung des Planungsgebietes an das öffentliche Straßennetz im Einvernehmen mit der Landesstraßenverwaltung. Sollte eine innere Verkehrserschließung des Planungsgebietes erforderlich sein, ist dies in einem Bebauungsplan zu regeln. Im Zuge der Bebauungsplanung ist mit der Baugrenzlinie so weit von den Landesstraßen abzurücken, dass Ausbau- und Adaptierungsmaßnahmen an den Straßen (z. B. Geh- und Radwege, Busbuchten, Abbiegestreifen etc.) problemlos möglich sind. Auf ein Abrücken von mindestens 10 Meter sowie auf den Freihaltebereich von 15 Meter laut Landes-Straßenverwaltungsgesetz ist zu achten.

Bauland Aufschließungsgebiete		
FWP	Bezeichnung	verkehrstechnische Aufschließungserfordernisse
GG(2)	Gewerbegebiet Neudau Süd	Gemäß den verkehrstechnischen Regeln ist für die Anbindung an die Landesstraße ein fachkundig erstelltes Verkehrs- und Zufahrtskonzept mit Leistungsfähigkeitsnachweis vorzulegen, mit dem die Aufrechterhaltung der Leichtigkeit, Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs nachzuweisen ist. Lage und Ausgestaltung sind mit der Baubezirksleitung Oststeiermark festzulegen.
WA(9)	Gehnacker-Siedlung	<p>Die Erschließung muss über die Gemeindestraße „Unterlimbach“ vorgesehen werden. Es ist auch eine Variante mit der Verlegung der Zufahrt nach Westen in das ggst. Planungsgebiet hinein denkbar. Diese Variante wird von der Baubezirksleitung Oststeiermark unter der Voraussetzung mitgetragen, dass eine Schließung der bestehenden Zufahrt für den PKW-Verkehr erfolgt, d.h. die fuß- und radläufige Verbindung klar hervorgehoben wird. Einer Aufschließung des Grundstückes 880/2 von der Landesstraße wird unter dieser Voraussetzung nicht mehr stattgegeben.</p> <p>Diese Festlegungen gelten auch für die weitere Entwicklung des Siedlungsgebietes in westliche Richtung und umfassen die Grundstücke 879, 878, 877, 876/1, 876/2; KG Unterlimbach. Die innere Erschließung ist im Zuge der nachfolgenden Teilbebauungsplanung als Konzept mit zu bedenken.</p>

3) Parzellierung, Grenzänderung

Das Baulandareal umfasst derzeit Grundstücke die aufgrund ihrer Form (z.B. sehr schmale Grundstücke, spitz zulaufende Grundstücke, Restflächen udgl.) derzeit nicht bebaut werden können, weshalb eine Änderung der Grundstücksgrenzen zur Erlangung einer Baulandeignung erforderlich ist. Die Sicherstellung von nach Form und Größe zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken erfolgt auf Grundlage eines Bebauungsplanes, wenn dies im Baulandzonierungsplan festgelegt ist.

4) Lärmfreistellung

Im Zuge von nachfolgenden Bewilligungsverfahren sind Maßnahmen zur Lärmfreistellung des Planungsgebietes abzuklären und sind gegebenenfalls entsprechende Vorgaben (z.B. als Auflage im Baubewilligungsverfahren) vorzuschreiben. (Z.B. Prüfung der Lärmsituation und ggf. treffen von Maßnahmen zur Freistellung wesentlicher Teilflächen des Planungsgebietes).

Für Bauwerber ist eine Verzichtserklärung zur Inanspruchnahme von Landesfördermitteln für Lärmfreistellungsmaßnahmen erforderlich (objektseitige Lärmfreistellung).

5) Geruchsimmissionen aus Nutztierhaltung

Die unbebaute Grundstücksfläche ist vom Belästigungsbereich eines Tierhaltungsbetriebes betroffen. Da die Grundstücksfläche einer Wohnnutzung widersprechenden Immissionsbelastung unterliegen kann, wird diese als Aufschließungsgebiet mit dem Erfordernis der Geruchsfreistellung festgelegt. Wenn eine unzumutbare Belästigung im Belästigungsbereich festgestellt wird, dürfen Wohnnutzungen baurechtlich nicht bewilligt werden. Davon ausgenommen sind betriebszugehörige Wohnnutzungen des Tierhaltungsbetriebes.

6) Hochwasserfreistellung

Die unbebaute Grundstücksfläche ist vom Hochwasserabflussbereich HQ100 betroffen. Aufschließungserfordernis sind Maßnahmen zur Hochwasserfreistellung auf HQ 100 sicheres Geländeniveau. Für alle Bauvorhaben innerhalb derartiger Aufschließungsgebiete ist im Vorfeld das Einvernehmen mit den zuständigen Fachstellen (z.B. Wasserrechtsbehörde) herzustellen und sind die vorgeschriebenen Hochwasserfreistellungsmaßnahmen in den Baubewilligungsbescheid als Auflagen mit aufzunehmen.

7) Bodenmechanische Festigkeit (Untersuchung Boden/Untergrund/Standfestigkeit)

Die Grundstückfläche befindet sich gemäß den Ersichtlichmachungen des Landes in einem Bereich mit Erdrutschgefährdung oder Altablagerungen. Als Voraussetzungen für eine Bauplatzeignung ist eine bodenmechanische Untersuchung erforderlich. Für Hanglagen an Landesstraßen sind erforderlichenfalls Standsicherheitsnachweise zu verlangen, mit denen der Nachweis zu erbringen ist, dass keine Gefährdung für die Landesstraßen zu erwarten ist.

8) Geregeltete Oberflächenwasserentsorgung

Sicherstellung von Maßnahmen zur geregelten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung. Für Flächen, die im Einzugsbereich der Landesstraßen liegen, sind fachkundige Oberflächenentwässerungskonzepte auszuarbeiten, dabei ist zu beachten, dass die Entwässerungsanlagen der Landesstraßen nicht in Anspruch genommen werden dürfen.

Aufschließungsgebiete									
KG Neudau					KG Unterlimbach				
BLZO	Gst.Nr.	FWP	Dichte		BLZO	Gst.Nr.	FWP	Dichte	
B2	423/88	WR(1)	0,2 – 0,4		B1	879	WA(9)	0,2 – 0,4	
B2	423/89 (tw.)	WR(1)	0,2 – 0,4						
B2	423/90 (tw.)	WR(1)	0,2 – 0,4						
B2	423/91 (tw.)	WR(1)	0,2 – 0,4						
B2	423/93 (tw.)	WR(1)	0,2 – 0,4						
B3	509/2 (tw.)	GG(2)	0,2 – 0,8						
B3	511/3 (tw.)	GG(2)	0,2 – 0,8						
B3	516/1 (tw.)	GG(2)	0,2 – 0,8						
B3	520/1 (tw.)	GG(2)	0,2 – 0,8						
B3	525/1 (tw.)	GG(2)	0,2 – 0,8						
B3	536/1 (tw.)	GG(2)	0,2 – 0,8						
B4	947	WR(3)	0,2 – 0,4						
B4	949/1 (tw.)	WR(3)	0,2 – 0,4						
B4	949/4	WR(3)	0,2 – 0,4						
B4	950 (tw.)	WR(3)	0,2 – 0,4						
B5	428/2	WA(4)	0,2 – 0,6						
B5	436	WA(4)	0,2 – 0,6						
B5	436/2 (tw.)	WA(4)	0,2 – 0,6						
B5	437 (tw.)	WA(4)	0,2 – 0,6						
B5	438 (tw.)	WA(4)	0,2 – 0,6						
B5	439 (tw.)	WA(4)	0,2 – 0,6						
B5	440 (tw.)	WA(4)	0,2 – 0,6						
B5	442 (tw.)	WA(4)	0,2 – 0,6						
B5	445 (tw.)	WA(4)	0,2 – 0,6						
B5	446	WA(4)	0,2 – 0,6						
B5	447	WA(4)	0,2 – 0,6						
-	423/55	WR(5)	0,2 – 0,4						
-	423/56	WR(5)	0,2 – 0,4						
-	423/64 (tw.)	WR(5)	0,2 – 0,4						
-	897/1 (tw.)	WA(6)	0,2 – 0,8						
-	896/2 (tw.)	WA(6)	0,2 – 0,8						
-	891 (tw.)	WA(6)	0,2 – 0,8						
-	890 (tw.)	WA(6)	0,2 – 0,8						
-	882 (tw.)	WA(6)	0,2 – 0,8						
-	881 (tw.)	WA(6)	0,2 – 0,8						
-	561/1	WA(7)	0,2 – 0,8						
-	562/2	WA(7)	0,2 – 0,8						
-	602/2	WA(7)	0,2 – 0,8						
-	603/1	WA(7)	0,2 – 0,8						
-	604/2	WA(7)	0,2 – 0,8						
-	605/2	WA(7)	0,2 – 0,8						
-	606/2	WA(7)	0,2 – 0,8						
-	607/1	WA(7)	0,2 – 0,8						
-	608	WA(7)	0,2 – 0,8						
-	609/2	WA(7)	0,2 – 0,8						
-	898	WR(8)	0,2 – 0,4						
-	902	WR(8)	0,2 – 0,4						
-	423/217	WA(10)	0,2 – 0,6						

zu § 6 Baugebiete, Bebauungsdichte, Bauwerkshöhe

Grundsätzlich werden alle Baugebiete an die geltenden Bestimmungen des StROG 2010 in der geltenden Fassung angepasst. **Ergänzend zur Festsetzung der höchstzulässigen Bebauungsdichte kann für einzelne Baugebiete auch die höchste Stelle der Bauwerke festgelegt werden.** Voraussetzungen für die Überschreitung der Höchstwerte bzw. Unterschreitung der Mindestwerte sind in der Bebauungsdichteverordnung festgelegt.

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen kann auch mit Erhöhung oder Verringerung der im Flächenwidmungsplan angegebenen Grenzwerte der Bebauungsdichte durch Festlegung in einem Bebauungsplan erfolgen.

Für nachstehende Baugebiete werden in der Bebauungsdichteverordnung Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte bestimmt. Unter Bedachtnahme auf die jeweils vorgesehene Nutzung, sowie die sich aus der Festlegung der Bebauungsdichte ergebenden Folgen (wie Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, Versorgung durch öffentliche Einrichtungen und Anlagen) werden im Rahmen der Flächenwidmungsplanung näher festgelegt.

(1) Ortszentrum

Zentrum, Allgemeine Wohngebiete			
Funktionsbereich lt. ÖEK	Widmung im FWP	Bebauungsdichte	Bauwerkshöhe
Hauptstraße Mitte	Wohngebiet WA	0,2-0,8	Gebietscharakter
Hauptstraße Nord	Wohngebiet WA	0,2-0,6	Gebietscharakter
Hauptstraße Süd	Wohngebiet WA	0,2-0,6	Gebietscharakter

(2) Sozial-, Sport- und Bildungszentrum

Allgemeine Wohngebiete			
Funktionsbereich lt. ÖEK	Widmung im FWP	Bebauungsdichte	Bauwerkshöhe
Borckensteinstraße	Wohngebiet WA	0,2-0,6	Gebietscharakter
Alte Bahnhofstraße	Wohngebiet WA	0,2-0,8	Gebietscharakter
Aufeldgasse – Wohnen	Wohngebiet WA	0,2-0,6	Gebietscharakter

Aufeldgasse - JUFA	Wohngebiet WA	0,2-0,8	Gebietscharakter
Schulgasse	Wohngebiet WA	0,2-0,6	Gebietscharakter
Sportzentrum am Lobenbach	Wohngebiet WA	0,2-0,8	Gebietscharakter

(3) Wohngebiete

Zentrum, Allgemeine Wohngebiete			
Funktionsbereich lt. ÖEK	Widmung im FWP	Bebauungsdichte	Bauwerkshöhe maximal
Angerstraße Süd	Wohngebiet WA	0,2-0,6	Gebietscharakter
Sonnengasse	Wohngebiet WR	0,2-0,4	maximal 9 Meter Gesamthöhe für Gebäude lt. räumlichem Leitbild L1.3r
Heuweg	Wohngebiet WR	0,2-0,4	Gebietscharakter
Mitterweg	Wohngebiet WR	0,2-0,4	Gebietscharakter Bebauungsplan
Wiesenweg	Wohngebiet WR	0,2-0,4	Gebietscharakter
Siedlungsstraße	Wohngebiet WR	0,2-0,4	maximal 9 Meter Gesamthöhe für Gebäude lt. räumlichem Leitbild L1.2r
Siedlung	Wohngebiet WR	0,2-0,4	maximal 9 Meter Gesamthöhe für Gebäude lt. räumlichem Leitbild L1.1r
Siedlungsstraße	Wohngebiet WR	0,2-0,4	Gebietscharakter
Teichstraße	Wohngebiet WR	0,2-0,4	Gebietscharakter
Teichfeldstraße Lobenfeldstraße	Wohngebiet WR	0,2-0,4	Gebietscharakter
Unterlimbach Hauptstraße	Wohngebiet WA	0,2-0,4	Gebietscharakter
Unterlimbach Gehnacker-Siedlung	Wohngebiet WA	0,2-0,4	Bebauungsplan erforderlich
Unterlimbach Mitte	Wohngebiet WR	0,2-0,4	Gebietscharakter, Bebauungsplan

(3) Gewerbe- und Industriegebiete

Gewerbe- und Industriegebiete			
Funktionsbereich lt. ÖEK	Widmung im FWP	Bebauungsdichte	Bauwerkshöhe
Industriegebiet Borckenstein	Gewerbegebiet GG Industriegebiet I1	0,2-1,6	Gebietscharakter
Gewerbegebiet Neudau Süd	Gewerbegebiet GG	0,2-0,8	Bebauungsplanung erforderlich
Gewerbegebiet Neudau Nord	Gewerbegebiet GG	0,2-0,8	Bebauungsplanung erforderlich
Gewerbegebiet Unterlimbach	Gewerbegebiet GG	0,2-0,6	Gebietscharakter

(4) Dorfgebiete

Dorfgebiete			
Funktionsbereich lt. ÖEK	Widmung im FWP	Bebauungsdichte	Bauwerkshöhe
Unterlimbach historischer Teil	Dorfgebiet DO	0,2-0,8	Gebietscharakter
Unterlimbach Hauptstraße	Dorfgebiet DO	0,2-0,4	Gebietscharakter
Unterlimbach Dorfgebiet Mitte	Dorfgebiet DO	0,2-0,4	Gebietscharakter

zu § 7 Baulandzonierung

Die Baulandzonierung ist im Baulandzonierungsplan dargestellt. Siedlungspolitische Interessen für die Erstellung von Bebauungsplänen umfassen z.B. die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten, geordnete und flächensparende Bauweisen, Dachformen, Nachbarschaftsschutz, etc.). Die Erlassung von Bebauungsplänen beinhaltet nicht automatisch die vollständige Umsetzung der zu berücksichtigenden öffentlichen Interessen.

(1) Bebauungsplan erforderlich

In die Bebauungsplanzonierung werden Flächen aufgenommen für:

- f) Errichtung von Einkaufszentren
- g) In einem Landschaftsschutzgebiet, wenn die zusammenhängende unbebaute Grundfläche 3.000 m² übersteigt, sofern kein räumliches Leitbild erlassen wurde
- h) Erfordernis einer Grundumlegung
- i) Ein öffentliches Interesse begründet wird (wirtschaftlich, siedlungspolitisch udgl.)

Siedlungspolitische Interessen für die Erstellung von Bebauungsplänen umfassen z.B. die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten, geordnete und flächensparende Bauweisen, Dachformen, Nachbarschaftsschutz, etc.)

- j) Herstellung von Baulandvoraussetzungen über einen Bebauungsplan

Die Baulandvoraussetzungen umfassen Sanierungs- oder Aufschließungserfordernisse gemäß den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Sollten die in der ggst. Verordnung festgelegten Mängel im Zuge eines anderen Verfahrens als dem Bebauungsplan (z.B. durch Wettbewerb, Gutachterverfahren, Umsetzung eines Aufschließungsgebietes durch einen Bauträger etc.) erfüllt werden, kann das Erfordernis eines Bebauungsplanes entfallen. Ob dies zutrifft, ist durch ein raumplanerisches Gutachten eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung nachzuweisen.

(2) Bebauungspläne rechtskräftig

In den Katastralgemeinden Neudau und Unterlimbach wurde im Jahr 2003 jeweils ein Bebauungsplan erstellt. Für diese besteht aufgrund geänderter Planungsvoraussetzungen ein Anpassungsbedarf.

Rechtskräftige Bebauungspläne				
Bezeichnung	KG Nr.	Gst.Nr.	Rechtskraft seit	BZP Nr.
Mitterweg	64127	421/1, 421/3, 421/4, 421/5, 421/6, 421/7, 421/8, 421/9, 421/10, 421/11, 421/12, 421/13, 421/14, 421/15, 421/16 und 423/10; alle KG Neudau	20.02.2003	B1a
Unterlimbach – Süd 2 „Gehnacker-Siedlung“	64151	880, 881, 883/1, 886/1 (tw.); KG Unterlimbach	2003	B2.1a

Gründe für eine Anpassung der rechtskräftigen Teilbebauungspläne

Bebauungsplan Mitterweg: Das Planungsgebiet des seit 2003 bestehenden Bebauungsplans ist überwiegend bebaut. Nun liegen geänderte Planungsvoraussetzungen aufgrund des Rückbaus der Freileitung auf Grundstück 421/12 vor, sodass dieses Grundstück für eine Bebauung frei wird.

Bebauungsplan Unterlimbach - Süd 2: Das Planungsgebiet des seit 2003 bestehenden Teilbebauungsplanes ist überwiegend bebaut. Mit der Erweiterung des Planungsgebietes um ein weiteres Baufeld in westliche Richtung, ist eine Anpassung der Regelungsinhalte hinsichtlich der geplanten Verlegung der Zufahrt zur Landesstraße verbunden. Geänderte Planungsvoraussetzungen bestehen aufgrund der Neuregelungen in Zusammenhang mit einem neuen gemeinsamen Teilbebauungsplan für die „Gehnacker-Siedlung“ bis zum Grundstück Nr. 879. In diesen neuen gemeinsamen Teilbebauungsplan können nun auch die gesamte Verkehrsfläche Gst.Nr. 880/1 sowie die Bauplätze Grst.Nr. 881/2 und 881/3, KG Unterlimbach, integriert werden.

zu § 8 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen im Flächenwidmungsplan umfassen Verkehrsflächen der Gemeinde und private Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen und Einzelzufahrten, Güter-, Interessenten- und Privatwege, Weggenossenschaften, Parkplätze, etc.). Diese sind im FWP 1.0 gelb gekennzeichnet und dienen der Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs.

(1) Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr

Die im Flächenwidmungsplan zur Abwicklung des fließenden Verkehrs festgelegten Verkehrsflächen, dienen insbesondere der Erschließung von Baulandflächen und landwirtschaftlichen Hofflächen (Gemeindestraßen, Güterwege, Interessentenwege und Privatwege). Dazu zählen auch die für die Erhaltung, den Betrieb und den Schutz der Verkehrsanlagen erforderlichen Flächen.

Auf Straßen, in denen Linienverkehr besteht, dürfen keine einengenden oder behindernden Straßeneinbauten oder –anlagen, wie z. B. Schwellen, Poller, Begegnungs- oder Fußgängerzonen, vorhanden sein. Alle derartig bestehenden Anlagen und Maßnahmen sind auf Konformität mit dem öffentlichen Linienverkehr zu überprüfen. Es müssen adäquate fußläufige Verbindungen einschließlich Querungen zu den Haltestellen vorhanden sein oder hergestellt werden.

(2) Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr

Die im Flächenwidmungsplan zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs festgelegten Verkehrsflächen, betreffen insbesondere größere bedeutende öffentliche und private Abstellflächen.

(3) Sonstige Verkehrsflächen

Waldwege, Karrenwege, private Einzelzufahrtsstraßen, etc. sind im FWP nicht gesondert dargestellt, da sie nicht als Verkehrsflächen im Sinne des StROG gelten. Im Sinne des §32 (2) StROG 2010 i.d.g.F. sind Verkehrsflächen deren Festlegung im Flächenwidmungsplan nicht möglich oder zweckmäßig ist, im Bebauungsplan festzulegen. Bei der Erweiterung von Bauland sind fußläufige Verbindungen und attraktive Radverkehrsbeziehungen herzustellen.

zu § 9 Freiland

(1) Freiland

Alle nicht als Bauland oder Verkehrsfläche festgelegten Grundflächen gehören zum Freiland. Im Freiland dürfen außerhalb der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nur Neu- und Zubauten gemäß den Freilandbestimmungen des Stmk. Raumordnungsgesetzes errichtet werden.

(2) Freihaltegebiete

Im Flächenwidmungsplan festgelegte Freihaltegebiete entfalten folgende Rechtswirkung: In Freihaltegebieten ist jegliche Bebauung unzulässig die mit der Freihaltezone im Widerspruch steht. Nach Maßgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes werden im Flächenwidmungsplan derzeit keine Freihaltegebiete festgelegt.

(3) Sondernutzungen im Freiland

Für alle genannten Sondernutzungen im Freiland gilt, dass deren Nutzung im Sinne des Verwendungszwecks zu erfolgen hat. Im Bereich der Sondernutzungen dürfen ausschließlich bauliche Anlagen bewilligt werden, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem festgelegten Verwendungszweck stehen und dafür erforderlich sind. Dies ist im Bedarfsfall durch ein Gutachten bzw. die Stellungnahme eines Sachverständigen nachzuweisen.

Die Nummerierung der Sondernutzungen ist deckungsgleich mit der Nummerierung im örtlichen Entwicklungskonzept und der Zusatzwidmung im Entwicklungsplan.

(4) Auffüllungsgebiete

Auffüllungsgebiete dienen der Lückenbebauung kleinräumiger Siedlungsansätze außerhalb im ÖEK definierter Siedlungsbereiche. Diese werden im Flächenwidmungsplan als sogenannte Sondernutzungen im Freiland für Wohnzwecke festgelegt.

In der Marktgemeinde Neudau bestehen derzeit keine Auffüllungsgebiete. Im Anlassfall können im Gemeindegebiet Auffüllungsgebiete festgelegt werden.

(5) Sondernutzung Tierhaltungsbetriebe

In der Marktgemeinde Neudau bestehen derzeit keine Intensive-Tierhaltungsbetriebe welche derartige Immissionen versuchen.

zu § 10 Nutzungsüberlagerungen

(1) Übereinanderliegende Nutzungen

Üblicherweise werden derartige Widmungen bei Baulandbereichen mit geschoßweise übereinanderliegenden Nutzungen (z.B. Kerngebiet mit Wohngebiet), oder bei Verkehrsflächenausweisungen mit Baulandüberlagerung (z.B. Parkplatz und Kerngebiet), oder bei Sondernutzungen im Freiland mit Baulandüberlagerung (z.B. Erwerbsgärtnerei mit Dorfgebiet) angewandt.

In der Marktgemeinde Neudau bestehen derzeit keine Nutzungen, die eine Widmungsüberlagerung erfordern würden.

(2) Zeitlich folgende Nutzungen

Einerseits aufgrund bestehender Nutzungskonflikte (zB. Gewerbe innerhalb eines Wohngebietes) oder andererseits der zukünftigen Nutzung entgegenstehende und fehlende Voraussetzungen (z.B. mangelnde Bauplatzeignung) wurden die festgelegten Flächen mit einer zeitlichen Folgenutzung versehen. Die im Wortlaut angeführte Folgenutzung tritt ohne erforderlichen Beschluss im Gemeinderat bei Erfüllung der Eintrittsbedingung in Kraft.

- Eintrittsbedingung der Hochwasserfreistellung:

Auf der Grundlage einer wasserwirtschaftlichen Gesamtbetrachtung ist für die ausgewiesene Sondernutzung die Sicherstellung von Maßnahmen zur Hochwasserfreistellung auf HQ100 sicheres Geländeniveau erforderlich.

- Sondernutzung Nr. 15 Für die Kompostieranlage liegt bereits eine wasserrechtliche Bewilligung mit Bescheid GZ: ABT13-30.40-989/2013-5 vor. Aus raumordnerischer Sicht kann die Ausweisung innerhalb des HQ30/100 Hochwasserabflussbereiches des Angerbaches akzeptiert werden, da die Ausnahmebestimmungen des SAPRO-Hochwasser hinsichtlich der vom wasserwirtschaftlichen Gutachter bestätigten Geringfügigkeit zutreffen und ein Freihaltestreifen von 10 Metern gemessen ab der Böschungsoberkante des Angerbaches festgelegt wurde.
- Sondernutzung Nr. 9 Für den Bauplatz des neue Abfallsammelzentrums ist noch eine wasserrechtliche Bewilligung zu erwirken. Aus raumordnerischer Sicht kann die Ausweisung innerhalb des HQ30/100 Hochwasserabflussbereiches im Sinne des öffentlichen Interesses gemäß SAPRO-Hochwasser akzeptiert werden, da das Planungsgebiet innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung von Neudau liegt, eine kleinräumige Erweiterung im Anschluss sowie im Verband mit den bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen der Marktgemeinde erfolgt und keine anderen Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

- Sondernutzung Nr. 11 u. 19 Für die im Bereich der Wasserkraftanlage ausgewiesenen Sondernutzungen wird als Voraussetzung für die zeitlich folgende Nutzung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen die Umsetzung von Maßnahmen zur geregelten Hochwasserfreistellung und Oberflächenwasserentsorgung auf der Grundlage einer wasserwirtschaftlichen Gesamtbetrachtung festgelegt. Auf der Grundlage einer wasserwirtschaftlichen Gesamtbetrachtung ist für das HQ100 Lastfall nachzuweisen, dass durch die zukünftige Nutzung kein Abflusshindernis geschaffen und das Schadenspotential nicht erhöht wird. Dazu sind jene wasserwirtschaftlichen Vorgaben zu berücksichtigen, welche in der Stellungnahme der Abteilung 14 vom 19.04.2021, GZ.: ABT14-94292/2021-2 zur Planungsanmeldung angeführt sind.
- Eintrittsbedingung der naturschutzrechtliche Bewilligung:
 - Sondernutzung Nr. 9 Für den Bauplatz des neue Abfallsammelzentrums ist noch eine naturschutzrechtliche Bewilligung zu erwirken, da auf Teilen der Flächen geschützte Arten vorkommen. Bei einer Bebauung der Flächen ist ein naturschutzrechtliches Verfahren durchzuführen bzw. ist ein entsprechender Ausgleich für die in Anspruch genommenen Flächen zu schaffen.
- Eintrittsbedingung der Freilandrückführung:
 - Sondernutzung Nr. 18 Für die ausgewiesene Sondernutzung der Photovoltaik-Freiflächenanlage wird nach Einstellung der Stromgewinnung aus Photovoltaik die Freilandrückführung festgelegt. Diese Festlegung geht konform mit der im öffentlichen Interesse geforderten privatrechtlichen Vereinbarung über eine Rückbauverpflichtung der Anlage. Als Sicherstellung gelten die vertraglichen Nachweise zwischen dem grundbücherlichem Eigentümer der gewidmeten Fläche und der Betreibergesellschaft der Photovoltaikanlage.

zu § 11 Vorbehaltsflächen

(1) Flächen für Einrichtungen und Anlagen

Im Flächenwidmungsplan können Flächen für Einrichtungen und Anlagen, für die eine nachweisbare Notwendigkeit besteht, die öffentlichen Zwecken dienen und dem umliegenden Gebiet zugeordnet sind, sowie für kommunale Einrichtungen und Verkehrsflächen als Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden.

(2) Flächen für den förderbaren Wohnbau

Zur Sicherstellung geeignete Flächen für den förderbaren Wohnbau im Sinn des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 in der jeweils geltenden Fassung oder zur Sicherstellung geeigneter Flächen für Gewerbe und Industrie können Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden.

(3) Sicherstellung von Flächen für Gewerbe und Industrie

Zur Sicherstellung geeigneter Flächen für Gewerbe und Industrie können Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden, wenn dies im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegt ist. Der Eigentümer von Grundstücken, die als Vorbehaltsfläche ausgewiesen werden, kann nach Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes von der Gemeinde mittels schriftlichen Antrages verlangen, dass das Grundstück eingelöst wird. Falls die Gemeinde oder ein Dritter das Grundstück nicht erwerben will, ist die Ausweisung als Vorbehaltsfläche durch Änderung des Flächenwidmungsplanes aufzuheben.

zu § 12 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Die Gemeinde trifft gemäß § 34 StROG 2010 idgF. im Flächenwidmungsplan VF 1.00 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik für unbebaute Flächen zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele entsprechend dem zu erwartenden Bedarf. Bei Aufschließungsgebieten beginnt der Fristenlauf mit der Festlegung des Aufschließungsgebietes, wenn der Grundeigentümer die Aufschließungserfordernisse selbst zu erfüllen hat, ansonsten mit der Aufhebung des Aufschließungsgebietes.

(1) Privatwirtschaftliche Maßnahmen

Die Gemeinde trifft gem. § 35 Stmk ROG Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über die Verwendung der Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend der beabsichtigten Flächenwidmung und den beabsichtigten Festlegungen der Baulandzonierung. Für allfälligen Eigenbedarf des Eigentümers oder des Bauberechtigten für Wohnzwecke ist ein Nachweis zu erbringen.

a) Baulandvereinbarungen für neu festgelegte Baugebiete

Für neu festgelegte Baulandausweisungen unbebauter Flächen ab Bauplatzgröße wird die Verwendung der Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend der beabsichtigten Widmung und den beabsichtigten Festlegungen der Baulandzonierung festgelegt.

Neu festgelegte privatrechtliche Vereinbarungen (Baulandverträge, Kaufverträge)					
Gst.Nr.	FWP	BBP	Fristenlauf mit Beginn	Rechtsfolge	Bezeichnung
KG Neudau					
447	WA(4)	erford.	ab Rechtskraft FWP 1.00 bzw. Erfüllung öffentlicher Aufschließungserfordernisse	Investitionsabgabe	(Pfeifer Real GmbH)
428/2, 436/1	WA(4)	erford.	ab Rechtskraft FWP 1.00 bzw. Erfüllung öffentlicher Aufschließungserfordernisse	Investitionsabgabe	Wallner-Fenz
953(tw)	WA	-	ab Rechtskraft FWP 1.00 gemäß Optionsvertrag	Freilandrückführung od. Investitionsabgabe	(Österle)

b) Baulandvereinbarungen für bereits bestehender Baugebiete

Die Umsetzung der erforderlichen Baulandmobilisierung von bereits ausgewiesenen Baulandbereichen eines Eigentümers von zusammenhängend mindestens 3000m² kann auch in Form eines privatrechtlichen Vertrages zwischen Gemeinde und Grundeigentümer erfolgen.

Neu festgelegte privatrechtliche Vereinbarungen für bestehende Baugebiete				
Gst.Nr.	Widmung	Fristenlauf mit Beginn	Rechtsfolge	Bezeichnung
KG Neudau				
525/1	GG(2)	ab Rechtskraft FWP 1.00 bzw. Erfüllung öffentlicher Aufschließungserfordernisse	Investitionsabgabe	Schantl
516/1	GG(2)	ab Rechtskraft FWP 1.00 bzw. Erfüllung öffentlicher Aufschließungserfordernisse	Investitionsabgabe	Freißmuth
KG Unterlimbach				
891/1	WR	ab Rechtskraft FWP 1.00	Investitionsabgabe	Muik

c) Übernahme bestehender Baulandvereinbarungen

Aufgrund der vorliegenden Baulandvereinbarungen ist für folgende Baugebiete der Fristenlauf noch aufrecht.

Bestehende privatrechtliche Vereinbarungen (Baulandverträge, Kaufverträge)				
Bezeichnung	FWP	Fristenlauf	Rechtsfolge	Erfordernisse
KG Neudau				
Schalk Lobefeld	WR(8)	Beginn mit FWP-Änderung 0.02; Gst 898, KG Neudau	Investitionsabgabe	Aufschließung gemäß Wortlaut FWP 1.00
KG Unterlimbach				
Schalk Unterlimbach	WR	Beginn mit FWP-Änderung 0.05; Gst 887/1, KG Unterlimbach	Investitionsabgabe	Aufschließung vorhanden

(2) Bebauungsfristen

Vom Gesetzgeber wurde zur Mobilisierung von unbebautem Bauland eine Bebauungsfrist vorgesehen. Die Frist für bestehendes unbebautes Bauland, welches zusammenhängend mindestens 3000 m² eines Eigentümers umfasst, beginnt ab Rechtskraft der FWP-Revision 1.0 zu laufen, sofern für diese Grundflächen kein Optionsvertrag abgeschlossen oder keine Vorbehaltsfläche festgelegt wurde.

Bei Aufschließungsgebieten beginnt der Fristenlauf mit der Festlegung des Aufschließungsgebietes, wenn der Grundeigentümer die Aufschließungserfordernisse selbst zu erfüllen hat, ansonsten mit der Aufhebung des Aufschließungsgebietes. In diesem Zusammenhang wird auf §5 (3)b) ggst. FWP-Verordnung verwiesen, wonach bei Aufschließungsgebieten die Zuständigkeit der Erfüllung von Aufschließungserfordernissen beim Grundeigentümer liegt, ausgenommen die erstmalige Erstellung von Bebauungsplänen.

Bei fruchtlosem Fristablauf werden die Grundeigentümer zu Leistung einer Investitionsabgabe im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten herangezogen. Sofern dies mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar ist, sind die Grundstücke entschädigungslos ins Freiland rückzuwidmen. Eine räumliche oder zeitliche Staffelung durch Zonierung ist zulässig.

Der Fristbeginn wird mit Jahresende (31.12.) ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes VF 1.00 bzw. erst nach Erfüllung sämtlich allfällig erforderlicher öffentlicher Aufschließungserfordernisse festgelegt und umfasst ab Eintreten dieser Voraussetzungen 10 Jahre. Die Erfüllung öffentlicher Aufschließungserfordernisse (z.B. Bebauungsplanung) obliegt der Gemeinde. Bei Aufschließungserfordernissen die unabhängig von eventuellen öffentlichen Aufschließungserfordernissen durch den/die Grundeigentümer hergestellt werden können, beginnt die Frist mit Jahresende ab Rechtskraft des ggst. Flächenwidmungsplanes.

B) Baulandflächenbilanzplan

WOHNBAULANDBEDARF und FLÄCHENBILANZ

Gemeinde: Neudau
 Bezirk: Hartberg-Fürstenfeld
 Flächenwidmungsplan Nr.: 1.00

Planer: SRG Stadt- und
 Raumplanungs GmbH
 GZ: SRG - 19ÖR003
 Datum: 19.05.2021

1. WOHNBAULANDBEDARF

für den Planungszeitraum: 2020 bis 2030
 10 (12) bzw. 15 Jahre gem. § 25(3) StROG 2010 idgF.

1.1 Neubaubedarf

durch Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung

					Planungs- jahr 2020	Prognose für 10 (12) 15 Jahre FWP ÖEK 2030 ²⁾	
	1991	2001	2011	2017			
Bevölkerungszahl	1 368	1 501	1 450	1 459	1 495	1 500	
Haushaltsgröße		2,56	2,36	2,38	2,41	2,05	
Haushaltszahl ¹⁾		586	614	600	620	732	

Neubaubedarf 1 für 10 (12) Jahre

112 WE

1.2 Ersatzbedarf ³⁾

bei problematischen Standorten, etc.

WE

1.3 Wohnbaulandbedarf

Summe 1.1 Neubaubedarf + 1.2 Ersatzbedarf

112 WE

	Anzahl	Bauplatzgröße	Wohnbaulandbedarf
Ein- und 2-Familienhäuser	50% 56	900 m ²	5,04 ha
Mehrfamilienhäuser	50% 56	400 m ²	2,24 ha

Summe **7,28 ha**
 x Faktor 3 ⁴⁾ **21,84 ha**

2. WOHNBAULANDRESERVE

ermittelt aus 3. Flächenbilanz (siehe nächste Seite)

21,22 ha

¹⁾ rechnerisch ermittelt aus Bevölkerungszahl und Haushaltsgröße

²⁾ Quelle: ÖEK, verwendete Prognose(n): Regionale Bevölkerungsprognose, Steirische Statistiken, Heft 5/2016

³⁾ Ersatzbedarf ist in den Erläuterungen zu begründen

⁴⁾ Reserve für Nicht-Wohnnutzungen und nicht mobilisierbares Bauland

3. FLÄCHENBILANZ

Bau- gebiete	Flächenwidmungsplan VF 0.05				Flächenwidmungsplan VF 1.00			
	gesamt	bebaut	unbebaut	mobilisiert	gesamt	bebaut	unbebaut	mobilisiert
WR	34,25	24,66	9,59		32,87	23,83	9,04	
WA	42,53	32,89	9,64		45,96	34,41	11,55	
KG								
DO	8,45	7,82	0,64		8,63	7,99	0,64	
GG	8,77	4,57	4,21		7,00	3,79	3,22	
I/1	7,13	7,13	0,00		7,13	7,13	0,00	
I/2								
E1								
E2								
KU								
EH								
FW								
Wohnbau- land	85,24	65,37	19,86		87,45	66,23	21,22	

4. Mobilitätsfaktor

Die im Flächenwidmungsplan festgelegten unbebauten Baugebiete die für Wohnnutzungen geeignet sind, das sind in der Marktgemeinde Neudau die Widmungskategorien (WR, WA, DO), sollen den Bedarf für eine Planungsperiode decken. Da jedoch diese Baulandkategorien nicht ausschließlich der Wohnnutzung dienen und bereits festgelegtes unbebautes Wohnbauland oftmals nicht mobilisiert werden kann, ist darauf bei der Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs Bedacht zu nehmen. Der früher im Wesentlichen aus der zu erwartenden/angestrebten Bevölkerungsentwicklung ermittelte Wohnbaulandbedarf kann daher um den Faktor 3 erhöht werden.

$$\frac{\text{Baulandreserven} \quad 21,22 \text{ ha}}{\text{Baulandbedarf (Faktor 3)} \quad 21,84 \text{ ha}} = \text{-----} = \mathbf{0,97 \text{ und somit kleiner } 1,0}$$

C) Erläuterungen zum Differenzplan

Differenzplan					
Nr.	Widmungsänderung Bauland/Freiland		Begründung	Bezeichnung	Antrag
	IST	- SOLL			
1	Freiland	Bauland DO 0,2-0,8	Bestandsausweisung in Hoflage entlang der dortigen Erschließungsstraße und daher in Übereinstimmung mit dem vorherrschenden Orts- und Landschaftsbild.	Koch - Reiter	Gemeinde
2	Freiland	Bauland DO 0,2-0,8	Bestandsausweisung durch Abrundung der Hoflage und in Übereinstimmung mit dem gebietstypischen Charakter des vorherrschenden Orts- und Landschaftsbildes	Gotthardt	Gemeinde
3	Bauland DO 0,2-0,4	Bauland DO 0,2-0,8	Erhöhung der Bebauungsdichte auf ein Maß, das den gegebenen Strukturen und Nutzungsverhältnissen des bereits bebauten Dorfgebietes entspricht. .	Dorfgebiet Unterlimbach	Gemeinde
4	Freiland	Bauland WA 0,2-0,4	Neuausweisung von Wohnbauland im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung entsprechend den schon bestehenden Entwicklungszielen und definierten Entwicklungspotentialen der Gemeinde. Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes zur Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.	Gehnacker- Siedlung	Gemeinde
6	Verkehr Straße	Freiland	Aufgrund einer zwischenzeitlichen im Kataster erfolgten Begradigung der Siedlungsstraße Gst.Nr. 963/7, KG Neudau, wird der nicht als Straße genutzte Teil dem Grundstück Nr. 1021/3 KG Neudau, zugeschlagen und im Flächenausmaß von ca. 172 m ² in Freiland rückgeführt.	Siedlungsstr. Quellweg	Gemeinde
7	Sonder- nutzung Freizeit	Freiland	Freilandrückführung des ehemaligen Eisteiches entsprechend dem tatsächlichen naturräumlichen Zustand (ein aufgegebener Teich, der von einem Kleingewässer durchströmt wird).	Koch	Gemeinde

Differenzplan					
Nr.	Widmungsänderung Bauland/Freiland		Begründung	Bezeichnung	Antrag
	IST	- SOLL			
8	Gewässer Teich	Freiland	Widmungsänderung von Privatgewässer und Land- und Forstwirtschaft entsprechen der tatsächlichen Nutzung	Kottulinsky	Gemeinde
9	Verkehrs- fläche Parkplatz	Sonder- nutzung Friedhof	Integration des Friedhofparkplatzes in die Sondernutzung Friedhof	Friedhof Neudau	Gemeinde
10	Verkehrs- fläche Weg	Sonder- nutzung Spielplatz	Integration des Weges entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Teil des Spielplatzareals	Spielplatz Siedlung	Gemeinde
11	Sonder- nutzung Spielplatz	Bauland WR 0,2-0,4	Geänderte Planungsvoraussetzungen nach Verkabelung der 20kV Freileitung, sodass die Gemeinde diese bereits vollständig erschlossene Parzelle innerhalb der Siedlung am Mitterweg für eine Wohnbebauung vorsehen kann. Die Genossenschaftsbauten verfügen über einen eigenen Spielplatz bzw. besteht ein Gemeindespielplatz ca. 250 Meter weiter westlich im Siedlungsgebiet.	Mitterweg- Siedlung	Gemeinde
12	Bauland WR 0,2-0,4	Verkehrs- fläche Straße	Der entlang des Wiesenweges vorgesehene Gehsteig wird entsprechend in eine Verkehrsfläche umgewidmet.	Wiesenweg	Gemeinde
13	Bauland WR 0,2-0,4	Verkehrs- fläche Straße	Die vom Wiesenweg in südliche Richtung vorgesehene Wegverbindung wird entsprechend in eine Verkehrsfläche umgewidmet.	Wiesenweg	Gemeinde
14	Freiland	Sonder- nutzung Spielplatz	Ausweisung eines neuen Spielplatzes für und im unmittelbaren Anschluss an den Kindergarten	Spielplatz Kindergarten	Gemeinde

Differenzplan					
Nr.	Widmungsänderung Bauland/Freiland		Begründung	Bezeichnung	Antrag
	IST	- SOLL			
15	Bauland GG 0,2-0,8 Aufschlie- ungsgebiet	Bauland WA 0,2-0,6 bzw. Aufschlie- ungsgebiet	Änderung der Bebauungsdichte und er Widmungskategorie in nunmehr allgemeines Wohngebiet bzw. Aufschließungsgebiet entsprechend den gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnissen durch die Bebauung mit den vormaligen Wohnhäusern und Wohngebäuden der ehemaligen Firma Borckenstein, die inzwischen in Privatbesitz sind sowie dem Musikerheim.	Wohnhäuser Borckenstein- straße und Bauland- potential alte Bahnhofstr.	Gemeinde
16	Freiland	Verkehrs- fläche öffentlicher Parkplatz	Festlegung von Flächen im Kreuzungsbereich der dortigen Straßen für die Nutzung als öffentlicher Parkplatz	Parkplatz Am Lobenbach	Gemeinde
17	Bauland GG 0,2-0,8 Aufschlie- ungsgebiet	Verkehrs- fläche privater Parkplatz	Festlegung des Betriebsparkplatzes entsprechend den vorhandenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse	Parkplatz Borckenstein	Gemeinde
18	Freiland	Bauland WA 0,2-0,6 Aufschlie- ungsgebiet	Änderung der Bebauungsdichte und der Widmungskategorie in nunmehr allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet. Umgeben von Wohnbauten und der geplanten Erweiterung der dortigen Bestandsgebäude sowie der Errichtung einer Zufahrt.	Borckenstein- straße	Gemeinde
19	Freiland	Bauland WA 0,2-0,6 Aufschlie- ungsgebiet	Änderung der Bebauungsdichte und der Widmungskategorie in nunmehr allgemeines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet entsprechend den gegebenen Strukturverhältnissen und der geplanten Nutzung für die Errichtung von Wohngebäuden	Alte Bahnhof- straße	Gemeinde
20	Bauland WA 0,2-0,8 Aufschlie- ungsgebiet	Freiland	Das Areal war im Zuge einer Widmungsänderung für ein Schulungszentrum vorgesehen. Da die Flächen nun doch nicht benötigt werden, kann das Bauland in Freiland rückgeführt werden.	Bauland am Bahndamm	Eigentümer

Differenzplan					
Nr.	Widmungsänderung Bauland/Freiland IST - SOLL		Begründung	Bezeichnung	Antrag
21	Bauland WR 0,2-0,4	Freiland	Da für die Bebauung an der Teichfeldstraße eine einzeilige Bebauungsstruktur charakteristisch ist, wird in Abstimmung mit dem Grundeigentümer eine Freilandrückführung durch Angleichung der Baulandausweisung an die dortige zeilenförmige Bebauung vorgenommen.	Teichfeld- straße Diwald	Eigentümer
22	Freiland	Zeitlich folgende Nutzung - Freiland Sonder- nutzung ASZ	Der bestehende Bauhof und das Abfallsammelzentrum der Gemeinde sollen entflechtet werden. Durch die Gemeinde wurde eine entsprechende Flächenvorsorge vorgenommen, welche nun durch die Widmung im Flächenwidmungsplan im Anschluss an das Biomasseheizwerk festgelegt werden soll. Die Widmung ist an die Erfüllung der Vorbedingung einer Hochwasserfreistellung auf HQ100 sicheres Geländeniveau und das Erwirken einer naturschutzrechtlichen Bewilligung geknüpft.	Abfallsammel- zentrum Neudau	Gemeinde
23	Bauland WR 0,2-0,4 Aufschlie- ungsgebiet	Freiland	Baulandrücknahme auf Antrag des Grundeigentümers, da langfristig kein Bedarf an Bauland besteht. Die Freilandrückführung geht konform mit der Rücknahme von Entwicklungspotentialen im ÖEK	Pickl	Eigentümer
24	Freiland	Verkehr Straße	Der Umkehrplatz am Ende der Siedlung - Beginn Sommerriegelweg, wird entsprechend des erforderlichen Verwendungszweckes als Straße - Umkehrplatz gewidmet	Umkehrplatz Siedlung	Gemeinde
25	Freiland	Verkehr Fußweg	Zur Sicherstellung der bestehenden fußläufigen Verbindung zwischen der Siedlungsstraße und dem Naherholungsgebiet um die Teiche, wird der sogenannte „Fuchsschweifteichweg“ mit einer Wegbreite von ca. 2 Meter als Verkehrsfläche gewidmet. Eine spätere Grundstücksteilung hat mit der beabsichtigten Flächenwidmungsplanung übereinzustimmen.	Fuchsschweif- teichweg	Gemeinde

Differenzplan					
Nr.	Widmungsänderung Bauland/Freiland		Begründung	Bezeichnung	Antrag
	IST	- SOLL			
26	Freiland	Bauland WR 0,2-0,4	In Übereinstimmung mit der relativen Entwicklungsgrenze erfolgt eine Erweiterung um einen ortsüblichen Bauplatz im Ausmaß von ca. 995 m ² in jenem Bereich, der bereits infrastrukturell erschlossen ist und für welchen Beeinträchtigungen durch den Tierhaltungsbetrieb (Nebenerwerb) nicht zu erwarten sind.	Österle	Eigentümer
27	Bauland WR 0,2-0,4	Bauland WR 0,2-0,4 Aufschlie- ungsgebiet	Integration der Parzelle in das angrenzende Planungsgebiet für die gemeinsame Erschließung und Regelung der zukünftigen Bebauung in einem Bebauungsplan.	Siedlungs- straße Freißmuth, Six	Gemeinde
28	Bauland und Sonder- nutzung	Freiland	Nach Übernahme der ggst. Flächen in das Gemeindegebiet von Neudau erfolgt mit dem neuen Gebietsstand eine Rücknahme der seit 2004 bestandenen Widmung von Baugebiet für Fremdenverkehrseinrichtung „BF“ sowie Grünfläche-Erholungsgebiet „GE“ in nunmehr Freiland „LF“, da die ursprünglich beabsichtigte Nutzung nicht umgesetzt wurde und auch weiterhin keine Nutzungsinteressen für ein Natur- und Erlebniscamp an diesem Standort bestehen.	Natur- und Erlebniscamp	Gemeinde
29	Bauland GG 0,2-0,8	Bauland WA 0,2-0,6	Eine innerhalb des Bauplatzes verbleibende Restfläche würde einem nach Form und Größe zweckmäßig gestalteten Baugrundstück für Gewerbe widersprechen. Daher erfolgt eine Widmungsänderung zur Festlegung einer eindeutigen Widmungskategorie „WA“ allgemeines Wohngebiet für den geplanten neuen Bauplatz.	Glaser	Eigentümer

Differenzplan					
Nr.	Widmungsänderung Bauland/Freiland		Begründung	Bezeichnung	Antrag
	IST	- SOLL			
30	Freiland	Sonder- nutzung pva [LF]	<p>Festlegung einer Sondernutzung für Photovoltaik Freiflächenanlagen im Flächenausmaß von ca. 11,9 ha im Anschluss an das bereits durch die Kompostieranlage vorgeprägte Gebiet. Für die Nutzung des Planungsgebietes gelten die Festlegungen zu den generellen Photovoltaik-Standortkriterien der Gemeinde. Detaillierte Erläuterungen zur Ausweisung sind den von der Gemeinde beschlossenen Änderungsunterlagen zur FWP-Änderung VF 0.06 „Photovoltaikpark Supernova“ zu entnehmen.</p> <p>Für die ausgewiesene Sondernutzung wird nach Einstellung der Stromgewinnung aus Photovoltaik die Freilandrückführung festgelegt. Diese Festlegung geht konform mit der im öffentlichen Interesse erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarung über eine Rückbauverpflichtung der Anlage.</p>	Photovoltaik- park Supernova	Eigentümer
31	Sonder- nutzung wak	Sonder- nutzung wak-pva bzw. wak-[pva]	Die bestehende Sondernutzung Wasserkraftanlage wird mit eine Sondernutzung für Photovoltaikanlage ergänzt, um die Verluste aufgrund der stetig rückläufigen Wassermenge ausgleichen zu können. Die zeitlich nachfolgende Nutzung für Photovoltaikanlagen ist an die Eintrittsbedingung von Maßnahmen zur Hochwasserfreistellung und geregelten Oberflächenwasserentsorgung geknüpft.	Wasser- kraftwerk und Photovoltaik- anlage Kottulinsky	Eigentümer
	Freiland	Sonder- nutzung [pva]	Im Verband mit den bestehenden Sondernutzungen für Energieerzeugungsanlagen wird nun im südlichen Anschluss eine kleinräumige Fläche im Ausmaß von ca. 1.335 m ² von Freiland in Sondernutzung für Photovoltaikanlage umgewidmet. Die zeitlich nachfolgende Nutzung für Photovoltaikanlagen ist an die Eintrittsbedingung von Maßnahmen zur Hochwasserfreistellung und geregelten Oberflächenwasserentsorgung geknüpft.	Photovoltaik- anlage Kottulinsky	Eigentümer

D) Anlage

Flächenwidmungsplan inkl. Differenzplan

Baulandflächenbilanzplan

Bebauungsplanzonierungsplan