

Marktgemeinde Neudau



Örtliches Entwicklungskonzept 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 örtlichen Entwicklungskonzeptes 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/Zeittafel

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 § 24 (1) StROG 2010 i.d.g.F.	VOM 27.Februar 2020 GZ.: SRG-19ÖR003
AUFLAGE DES ENTWURFES gemäß § 24 (2) StROG 2010	VON 9. März 2020 BIS 4. Mai 2020 VON 11. Mai 2020 BIS 6. Juli 2020
ÖFFENTLICHE VERSAMMLUNG gemäß § 24 (5) StROG 2010 i.d.g.F. t	TERMIN 27. Mai 2020 und 3. Juni 2020
	ORT/UHRZEIT Rathaus/19Uhr
ANHÖRUNG zwischenzeitlicher Änderungen gemäß § 24 (7) StROG 2010 i.d.g.F.	VON Sept. 2020 BIS Okt. 2020
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES gemäß § 24 (6) (7) (8) (9) StROG 2010 idF und Vorlage zur Verordnungsprüfung	VOM 10. Dez. 2020
ANHÖRUNG nachträglicher Änderungen gemäß § 24 (7) StROG 2010 i.d.g.F.	VON April 2021 BIS Mai 2021
BECHLUSS DES GEMEINDERATES gemäß § 24 (6) (7) (8) (9) StROG 2010 idF und neuerliche VORLAGE	VOM 28. Mai 2021
GENEHMIGUNGSBESCHEID DER STMK. LR gemäß § 24 (12) StROG 2010 i.d.g.F.	VOM GZ.:
KUNDGEMACHT gemäß § 24 (13) StROG 2010 i.d.g.F.	VON BIS
RECHTSKRAFT	SEIT

Inhaltsverzeichnis

Termine/Zeittafel	4
Inhaltsverzeichnis	5
Kurzfassung	9
Wortlaut	15
§ 1 Umfang und Inhalt	15
§ 2 Plangrundlagen und Verfasser	15
§ 3 Entwicklungsplan	16
(1) Abgrenzung zu überörtlichen Festlegungen	16
a) Landschaftsteilräume.....	16
b) Nutzungsbeschränkungen	16
(2) Räumlich-funktionelle Gliederung.....	17
a) Örtlicher Siedlungsschwerpunkt.....	17
b) Funktionsbereiche	17
c) Örtliche Vorrang- und Eignungszonen	19
d) Schützenswerte und belastete Bereiche	20
(3) Entwicklung von Baugebieten.....	21
a) Entwicklungsprioritäten	21
b) Entwicklungsgrenzen.....	21
§ 4 Raumbezogene Ziele und Maßnahmen	23
(1) Naturraum und Umwelt.....	23
(2) Siedlungsraum und Bevölkerung.....	23
(3) Arbeit und Wirtschaft	25
(4) Technische Infrastruktur	25
§ 5 Räumliches Leitbild in Teilbereichen	28
(1) Grundsätze zur Bebauungsweise in Wohngebieten	28
(2) Örtliche Eignungszonen	29
a) Eignungszone Abfallbehandlungsanlage - Kompostieranlage.....	29
(3) Freilandareale	31

a) Freihaltezone „Alter Anger“	31
§ 6 Inkrafttreten und Außerkrafttreten	34
Anlage: Entwicklungsplan 1.00	35
Erläuterungsbericht	36
1. Räumliche Bestandsaufnahme.....	38
1.1. Abgrenzung zu überörtlichen Festlegungen	38
1.1.1. Neuer Gebietsstand	38
1.1.2. Landschaftsteilräume	40
1.1.3. Nutzungsbeschränkungen.....	41
1.2. Siedlungsraum.....	42
2. Erläuterungen zum Entwicklungsplan	44
2.1. Differenzplan	44
2.1.1. Änderung von Entwicklungsfunktionen.....	44
2.1.2. Erweiterung von Siedlungsgebieten	45
2.1.3. Rücknahmen von Entwicklungspotentialen	47
2.2. Siedlungsschwerpunkte	48
2.2.1. Grundsätzliche Zielsetzungen für Siedlungsschwerpunkte.....	48
2.2.2. Funktionale Teilbereiche im Siedlungsschwerpunkt Neudau	49
2.2.3. Zielsetzungen für den Siedlungsschwerpunkt Neudau	50
2.3. Schützenswerte Bereiche	51
2.3.1. Freihaltezone „Alter Anger“	51
2.3.2. Geruchsimmissionen aus der Nutztierhaltung	51
2.3.3. Landschaftselemente	51
2.3.4. Sichtbeziehung Ortsbild	51
2.4. Entwicklungspotentiale von Baugebieten	52
2.4.1. Entwicklungsprioritäten	52
2.4.2. Entwicklungsgrenzen	54
2.5. Örtliche Eignungs- und Vorrangzonen	56
2.5.1. Erholung, Sport und Freizeit, private und öffentliche Anlagen	56
2.5.2. Anlagen der Ver- und Entsorgung und Energieerzeugung	56

2.5.3. Örtliche Eignungszonen für Verkehr.....	57
3. Sachbereiche	58
3.1. Naturraum und Umwelt	59
3.1.1. Topographie und Landschaftsraum	59
3.1.2. Gewässer.....	61
3.1.3. Klima, Luft, Lärm.....	65
3.1.4. Schutzgebiete	68
3.2. Siedlungsraum und Bevölkerung	71
3.2.1. Bevölkerung.....	71
3.2.2. Siedlungsentwicklung.....	72
3.2.3. Wohnbau – Bedarfsprognose.....	74
3.3. Wirtschaft und Arbeitsmarkt.....	76
3.3.1. Rohstoffe und Landwirtschaft.....	76
3.3.2. Industrie und Gewerbe.....	77
3.3.3. Handel und Dienstleistungen	78
3.4. Technische Infrastruktur	79
3.4.1 Verkehr und Mobilität	79
3.4.2. Kommunikation	82
3.4.3. Energie - Wärme.....	82
3.4.4. Energie - Strom.....	84
3.4.5. Wasser, Abwasser, Abfall	86
4. Räumliches Leitbild für Teilbereiche.....	87
4.1. Grundsätze zur Bauweise in Siedlungsgebieten	87
4.1.1 Geltungsbereich.....	87
4.1.2 Bebauungsweise.....	87
4.2. Örtliche Eignungszone für Kompostieranlage	89
4.2.1. Ziel des räumlichen Leitbildes	89
4.2.2. Charakteristik des Landschaftsraumes.....	89
4.2.3. Maßnahmen.....	89
4.3. Freilandareal „Alter Anger“	91

4.3.1. Ziel des räumlichen Leitbildes	91
4.3.2. Charakteristik des Areal	91
4.3.3. Maßnahmen innerhalb der Freihaltezone.....	92
5. Sachbereichskonzepte	99
6. Umweltprüfung	100
Verzeichnisse	108
Literaturverzeichnis	108
Internetverzeichnis.....	109
Beilage statistische Daten	110

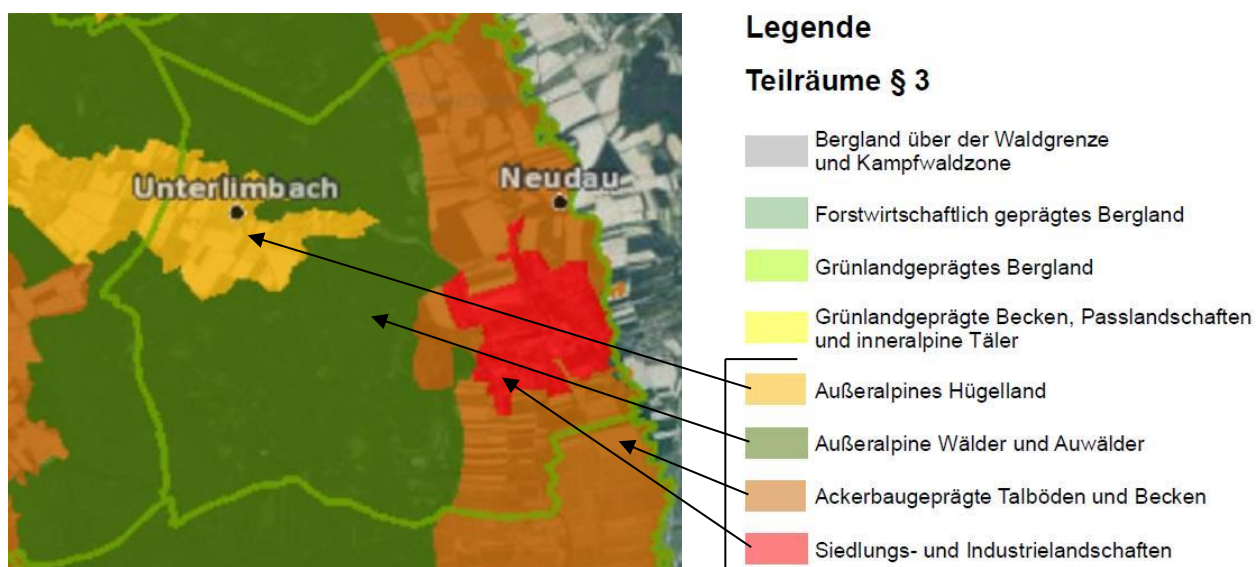
Kurzfassung

Landschaftsraum

Die Marktgemeinde Neudau befindet sich landschaftstypologisch im Vorland des oststeirischen Riedellandes, welches im Bereich der KG Unterlimbach durch ein sanft welliges Landschaftsbild vom Typus des Platten-, Riedel- und Hügellandes geprägt ist. Der Hauptort von Neudau befindet sich hingegen im Lafnitztal, einem außeralpinen Flusstal welches abschnittsweise noch durch eine vergleichsweise hohe Natürlichkeit ausgezeichnet ist. Die Lafnitz verläuft in Mäanderschlingen entlang der Landesgrenze zum Burgenland und hat besonders im nördlichen Teil des Gemeindegebietes ihren ursprünglichen Charakter als Aulandschaft beibehalten. Anthropogen wird die Landschaft des Talbodens vom Siedlungsraum der Marktgemeinde Neudau sowie dem landwirtschaftlichen Ackerbau in Anspruch genommen. Im westlichen Teil des Gemeindegebietes ist die Terrassenlage von einem zusammenhängenden Waldgebiet geprägt und befindet sich hier oberhalb der besiedelten Osthänge auch das Natura-2000-Gebiet der „Neudauer Teiche“ mit seiner besonders artenreichen Vogelwelt. Die Klimacharakteristik der Tal- und Terrassenlagen zeichnet sich durch mäßige Frost- und Inversionsgefährdung und mäßig bis gute Durchlüftung aus, jedoch ist besonders im Winterhalbjahr mit abgehobenen Hochnebeln mit ihrer Untergrenze auf den Terrassenlagen zu rechnen.

Im regionalen Entwicklungsprogramm Oststeiermark wird das Gemeindegebiet von Neudau durch die landschaftsräumlichen Einheiten der außeralpinen Auwälder, der ackerbaugeprägten Talräume sowie der Siedlungs- und Industrielandschaft charakterisiert. Für diese Teilräume liegen unterschiedliche planerische Problemsituationen vor, auf die mit angepassten Zielvorgaben Bezug genommen wird.

Abb.: REPRO Oststeiermark, Landschaftsräumliche Einheiten



Naturraum

Aus naturräumlicher Sicht sehr bedeutend sind die weitgehend naturnah erhaltenen Flussabschnitte der Lafnitz mit mäandrierendem Flussverlauf, Auwäldern und talraumprägenden Feuchtwiesen. Neben den Feuchtwiesenkomplexen und Erlen-Eschen-Auwäldern sind auch magere Flachland-Mähwiesen vorhanden. Von der Bedeutung dieses Naturraumes zeugen das Natura 2000-Gebiet „Lafnitztal – Neudauer Teiche“ sowie die zahlreichen ausgewiesenen Biotopflächen entlang des Lobenbaches, insbesondere im Abschnitt zwischen Neudau und Burgau. Ziel für diese Gebiete ist die nachhaltige und bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraums im Interesse des Gemeinwohles. Durch die räumlichen Festlegungen der Gemeinde innerhalb des relativ kompakten Siedlungskörpers werden diese umweltrelevanten Faktoren kaum berührt. Da erhebliche Teile des Hauptortes von Neudau innerhalb des Hochwasserabflussgebietes liegen, ist eine Umsetzung der projektierten Hochwasserschutzmaßnahmen entscheidend für die weitere Siedlungsentwicklung. Denn die im Hochwasserabflussbereich liegenden Gemeindegebiete können erst dann weiterentwickelt werden, wenn das bereits in Planung befindliche Hochwasserschutzprojekt fertig gestellt ist. Bis zur Umsetzung dieser generellen Hochwasserschutzmaßnahme beschränkt sich die Entwicklung von Baugebieten auf die hochwasserfreien Gebiete, sofern nicht durch Einzelmaßnahmen eine Hochwasserfreistellung dieser Flächen erwirkt werden kann.

Im regionalen Entwicklungsprogramm Oststeiermark sind im Gemeindegebiet von Neudau Vorrangzonen festgelegt. Die im Entwicklungsplan ersichtlich gemachte Grünzone befindet sich im Bereich der Lafnitz und umfasst die ökologische Funktion (Natur- und Artenschutz), die Erholungsfunktion sowie die Schutzfunktion (v.a. Hochwasser). Die landwirtschaftliche Vorrangzone im Bereich großflächig zusammenhängender Ackerflächen gilt der landwirtschaftlichen Produktion und dient dem Schutz der Natur- und Kulturlandschaft sowie der Schutzfunktion von Siedlungsgebieten (v.a. Hochwasser). Zerschneidungseffekte dieser Funktionen sind grundsätzlich zu vermeiden.

Siedlungsraum und Bevölkerung

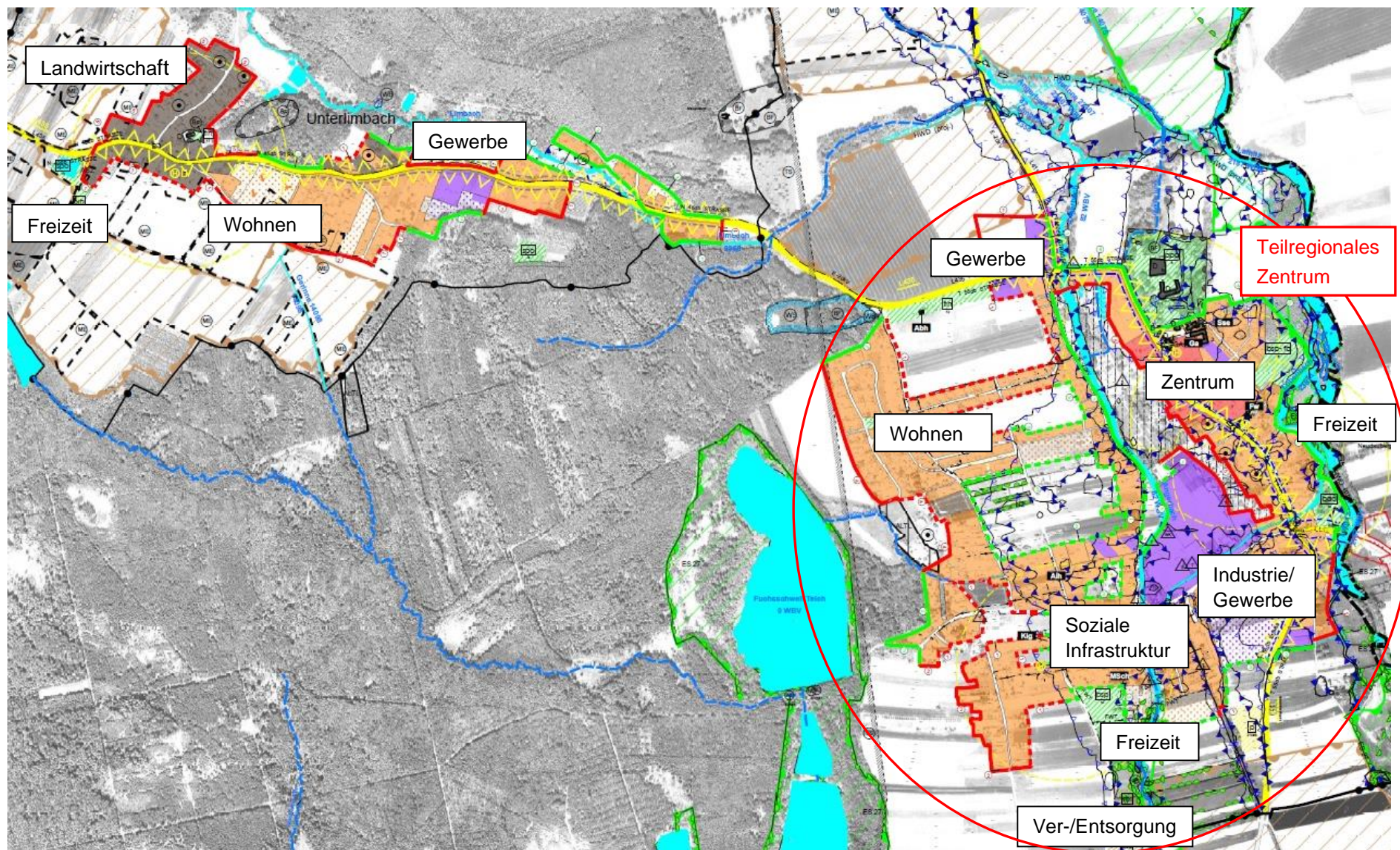
Gemeindefunktion: Im geltenden Regionalen Entwicklungsprogramm REPRO Oststeiermark 2016 ist aus überörtlicher Sicht für den Siedlungsschwerpunkt von Neudau die Gemeindefunktion eines teilregionalen Zentrums zugewiesen. Teilregionale Zentren sollen den Grundbedarf an öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen für die Bevölkerung mehrerer Gemeinden anbieten.

Die **Bevölkerungszahlen** von Neudau liegen in den letzten Jahren stetig über 1.400 Einwohner. Zuletzt konnte die Bevölkerungszahl noch auf 1.502 Einwohner gesteigert werden (2019). Die Prognosen zeigen eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung für die nächsten Jahre. Der Bedarf an Wohnungsneubau steigt dennoch, da die Ansprüche an das Wohnen hinsichtlich Größe und Ausgestaltung steigt und ein Wandel hin zu mehr Wohnungen für Singles und Kleinfamilien stattfindet. Deshalb ist die Prognose über den zukünftigen

Wohnungsbedarf, nicht mehr nur eine einfache Funktion der Bevölkerungsentwicklung, sondern hat sehr vielmehr mit sozialen und ökonomischen Faktoren zu tun, die außerhalb des demographischen Bereichs liegen. Dort wo prosperierende Wirtschaftsstandorte und damit Arbeitsplätze gegeben sind, ist auch in Zukunft Bevölkerungszuwachs und Zuwanderung zu erzielen. (vgl. ÖROK 2006)

Die **Siedlungsstruktur** des Hauptortes der Marktgemeinde Neudau zeichnet sich durch eine deutlich erkennbare Funktionstrennung unterschiedlicher Nutzungsansprüche in einem relativ kompakten Siedlungskörper aus. Dadurch sind grundsätzlich Vorteile bei der Bündelung des Verkehrs und der umweltgerechten Ver- und Entsorgung zu verbuchen. Aufgrund der Zentralität des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes sind jedoch Emissionsbelastungen auf umliegende Wohngebiete zu erwarten. Für den Ortsteil Unterlimbach ist der historische Dorfkern mit landwirtschaftlichen Hofstellen prägend. Weiter südöstlich im Bereich der Ackerflächen sind Wohngebiete entstanden, welche sich nun in Richtung der dörflichen Strukturen entwickeln und daher auf eine sorgsame Gestaltung der zukünftigen Bebauungen Bedacht zu nehmen ist. Der Siedlungsraum von Neudau ist entsprechend den raumordnerischen Zielsetzungen nach dem Organisationsprinzip der dezentralen Konzentration in seinen Funktionen gegliedert.

- Der **Zentrumsbereich** befindet sich im Bereich der Kirche und des Rathauses und entwickelt sich von dort ausgehend entlang des Straßendorfes in nördliche und südliche Richtung.
- Die **Wohnfunktionen** befinden sich streusiedlungsartig im Talboden von Neudau und in einer Konzentration an den westlich gelegenen Hängen sowie im Bereich Unterlimbach Mitte. Die Festlegung von weiteren Entwicklungspotentialen für Wohnzwecke ist vorrangig im Anschluss an diese bestehenden Siedlungen und Siedlungsansätze gebunden.
- Funktionen der **sozialen Infrastruktur** konzentrieren sich im Bereich des alten Bahndammes und westlich davon bis zur Lobenfeldstraße. Die weitere Entwicklung ist in südliche Richtung vorgesehen.
- Weitere Entwicklungspotentiale für **Industrie- und Gewerbe** sind südlich und nördlich des Hauptortes im Bereich der Landesstraße vorgesehen. Für das Industrieareal der ehemaligen Garnfabrik Borckenstein werden durch den neuen Eigentümer gewerbliche Nachnutzungen angestrebt.
- Örtliche Eignungszonen für **Freizeit, Sport und Erholung** befinden sich zwischen dem Hauptort und der Lafnitz, südlich des Schulzentrums sowie im Ortsteil Unterlimbach, um im Nahbereich der Wohnfunktionen und der sozialen Einrichtungen ein entsprechendes Angebot bieten zu können.



Wirtschaft

Flächen für die **landwirtschaftliche Produktion** befinden sich nördlich und südlich des Hauptortes sowie im Bereich Unterlimbach. Zwischen dem Hauptort von Neudau und Unterlimbach liegen die forstwirtschaftlichen und teichwirtschaftlichen Flächen. Der überwiegende Teil dieser Flächen wird vom Gutsbetrieb Kottulinsky bewirtschaftet der zu den größten land- und forstwirtschaftlichen Betrieben in der Region zählt. Die Zahl der Erwerbstätigen in der Land- und Forstwirtschaft ist insgesamt jedoch sehr gering.

Für den Sektor **Industrie- und Gewerbe** ist durch die Insolvenz der Qualitätsspinnerei Borckenstein der bedeutende Leitbetrieb verloren gegangen, der an diesem Standort seit über 200 Jahren bestanden hat. Daher wurden zahlreiche Anstrengungen für eine Nachnutzung dieses ca. 7 ha großen Betriebsareals bzw. des ca. 60.000 m² großen Gebäudekomplexes unternommen. Für die bestehenden Klein- und Mittelbetriebe in Neudau und Unterlimbach sowie für Neuansiedlungen derartiger Betriebe hat die Marktgemeinde entsprechende Entwicklungspotentiale festgelegt.

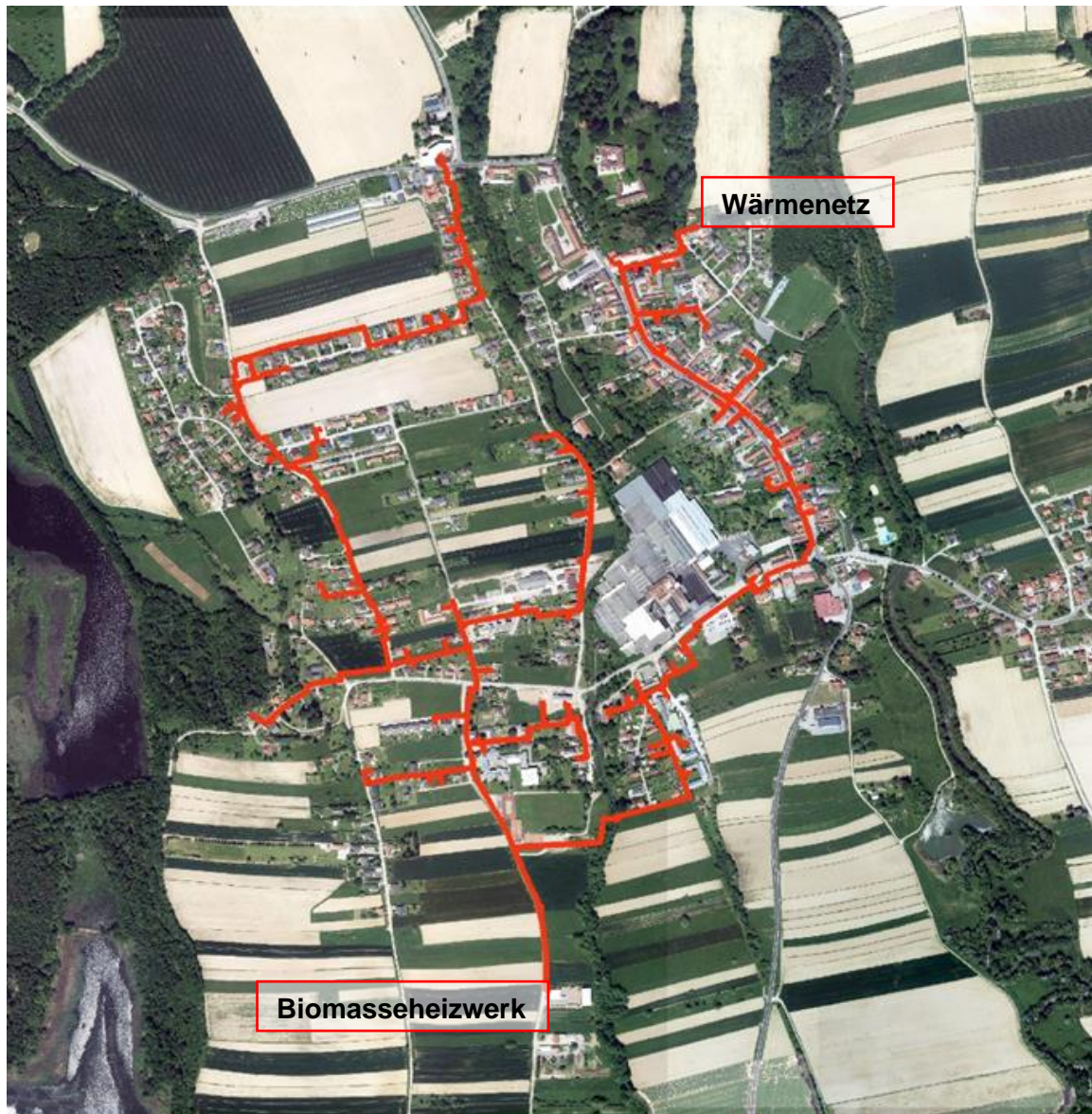
Im Bereich **Dienstleistungen** ist ein stetiger Zuwachs der Beschäftigungszahlen zu verbuchen. Hervorzuheben ist der Bereich der sozialen Dienste, die seit der Inbetriebnahme des Sozialzentrums 1999 einen regen Zuwachs erfahren haben. Mittlerweile ist ca. die Hälfte aller Erwerbstätigen des Tertiären Sektors in diesem Bereich beschäftigt. Die soziale Infrastruktur umfasst heute das Rote Kreuz Neudau, das Integrationszentrum Neudau mit einem Betreuungs- und Beschäftigungszentrum für Personen mit Handicap und den zugehörigen Wohnhäusern für betreutes Wohnen, sowie das Seniorenzentrum als Wohn- und Pflegeheim. Die jüngsten Planungsabsichten der Marktgemeinde lassen auf eine weiter steigende Tendenz dieses Sektors schließen.

Technische Infrastruktur

Kanaltechnisch und hinsichtlich der Trinkwasserversorgung gilt der Siedlungsraum der Marktgemeinde Neudau als vollständig erschlossen. Derzeit besteht aufgrund des vergrößerten Gemeindegebietes und aufgrund der Erfordernisse zur Entflechtung mit dem Bauhof der Gemeinde, der Bedarf zur Errichtung eines neuen Altstoffsammelzentrums.

In energietechnischer Hinsicht ist ein deutlicher Trend hin zu Hauszentralheizungen bei gleichzeitiger Reduzierung der Anzahl an Einzelöfen in der Marktgemeinde Neudau zu bemerken. Mit dem Biomasseheizwerkes wurden in einem ersten Ausbauschnitt die Gebäude der sozialen Infrastruktur im südlichen Gemeindegebiet von Neudau wärmetechnisch versorgt. In einen zweiten Ausbauschnitt wurde nun mit dem Anschluss von Gewerbegebieten und Geschoßwohnbauten an das zentrale Wärmeversorgungsnetz begonnen. In Zukunft soll das Fernwärmenetz weiter ausgebaut und neben Geschoßwohnbauten auch Privathäuser angeschlossen werden.

Zur Thematik der Energiewirtschaft strebt die Gemeinde die Erstellung eines Sachbereichskonzeptes Energie mit der Verankerung im örtlichen Entwicklungskonzept an.



Umweltrelevanz der Planung

Überörtlich gilt als umweltrelevanter Faktor das Natura 2000-Gebiet „Lafnitztal – Neudauer Teiche“ und als bedeutende Biotopfläche der Lobenbach zwischen Neudau und Burgau. Ziel für diese Gebiete ist die nachhaltige und bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraums im Interesse des Gemeinwohles. Durch die räumlichen Festlegungen der Gemeinde werden diese umweltrelevanten Faktoren nicht berührt. Die Änderungen des Entwicklungsplanes betreffen Bereiche innerhalb des örtlichen Siedlungsschwerpunktes von Neudau bzw. befinden sich innerhalb der gegebenen Entwicklungspotentiale des Ortsteiles Unterlimbach. Durch die Planungen werden die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht wesentlich verändert, sondern werden die umliegenden Struktur- und Nutzungsverhältnisse weitergeführt, weshalb in allen Änderungsfällen zumindest dieses eine Ausschlusskriterium vorliegt. Insgesamt kann daher festgestellt werden, dass mit den Festlegungen im örtlichen Entwicklungskonzept keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.



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

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Neudau hat in seiner Sitzung am 27.02.2020 die Absicht und Auflage des örtlichen Entwicklungskonzeptes VF 1.00 samt zeichnerischer Darstellung gemäß §38 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 idF LGBl. Nr. 6/2020 beschlossen. Der Entwurf des örtlichen Entwicklungskonzeptes 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 örtlichen Entwicklungskonzeptes 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 das örtliche Entwicklungskonzept VF 1.00 gefasst.

§ 1 Umfang und Inhalt

Das vorliegende örtliche Entwicklungskonzept besteht aus dem Wortlaut mit Entwicklungsplan und dem Erläuterungsbericht (Analyseteil) zum örtlichen Entwicklungskonzept Rev. Nr. 1.00, der eine ausreichend detaillierte Bestandsaufnahme der Gemeindestrukturen beinhaltet.

§ 2 Plangrundlagen und Verfasser

Das örtliche Entwicklungskonzept VF 1.00 besteht aus dem Verordnungswortlaut, dem Planwerk (Entwicklungsplan) im Maßstab 1:10.000 und den Erläuterungen, GZ: SRG-19ÖR003, verfasst von der SRG Stadt- und Raumplanung GmbH, Hauptplatz 10, 8280 Fürstenfeld.

Die zeichnerische Darstellung des Entwicklungsplanes (6 Blattschnitte A3, Maßstab 1:10.000) 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.

§ 3 Entwicklungsplan

(1) Abgrenzung zu überörtlichen Festlegungen

Ersichtlichmachung der Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramms für die Planungsregion Oststeiermark LGBl. Nr. 86/2016 idgF.

a) Landschaftsteilräume

Für die im Entwicklungsplan-Differenzplan präzisierten Landschaftsteilräume gelten die Ziele und Maßnahmen nach dem maßgeblichen REPRO Oststeiermark 2016, LGBl. Nr. 86/2016. Die vorhandenen überörtlichen Abgrenzungen der Landschaftsteilräume gemäß REPRO 2016 wurden seitens der Gemeinde kleinräumig interpretiert und innerhalb der zulässigen Bandbreite von 200 m in folgenden Bereichen angepasst:

- Kleinräumige Arrondierung der Siedlungs- und Industrielandschaft nördlich der L435 Limbachstraße im Bereich der bereits bebauten Flächen, um in diesem Bereich des örtlichen Siedlungsschwerpunktes die Entwicklung gewerblicher Funktionen zu ermöglichen.
- Erweiterung der Siedlungs- und Industrielandschaft südlich des Hauptortes gemäß den bestehenden Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes.
- Kleinräumige Arrondierung der Siedlungs- und Industrielandschaft durch Angleichung entlang des projektierten Hochwasserschutzdammes östlich des Siedlungsschwerpunktes und entlang der aktualisierten Landes-/ Gemeindegrenze.
- Kleinräumige Arrondierung der Siedlungs- und Industrielandschaft westlich des Siedlungsschwerpunktes im Bereich Österle, Teichstraße und Teichfeldstraße.
- Anpassung der Siedlungs- und Industrielandschaft an die Waldgebiete im Bereich Unterlimbach Ost sowie durch Arrondierungen in Unterlimbach Mitte und Unterlimbach West.

b) Nutzungsbeschränkungen

Für die im Entwicklungsplan präzisierten Vorrangzonen gelten die Ziele und Maßnahmen nach dem maßgeblichen REPRO Oststeiermark 2016, LGBl. Nr. 86/2016. Die vorhandenen überörtlichen Abgrenzungen der Vorrangzonen lt. REPRO 2016 wurden seitens der Gemeinde kleinräumig interpretiert und in folgenden Bereichen angepasst:

- Rücknahme der landwirtschaftlichen Vorrangzone nördlich der L435 Limbachstraße, um in diesem Bereich des örtlichen Siedlungsschwerpunktes die Entwicklung gewerblicher Funktionen zu ermöglichen.
- Rücknahme der landwirtschaftlichen Vorrangzone im Bereich der projektierten Kompostieranlagen auf Grundstück Nr. 1162, KG Neudau

(2) Räumlich-funktionelle Gliederung

a) Örtlicher Siedlungsschwerpunkt

Die regionalplanerische Einstufung von Neudau als „Teilregionales Versorgungszentrum“ umfasst die im Entwicklungsplan mit Entwicklungsgrenzen umfassenden zentralörtlichen Entwicklungsfunktionen an der Hauptstraße, alle Wohn- sowie Industrie- und Gewerbegebietsfunktionen westlich des Ortskernes, sowie die industriell-gewerblichen Funktionen im Bereich des sogenannten „Langen Ackers“. Der Ortsteil von Unterlimbach erfüllt aufgrund der fehlenden Versorgungseinrichtungen nicht die Voraussetzungen für die Festlegung als Siedlungsschwerpunkt.

b) Funktionsbereiche

Zentrum

- **Historischer Ortskern:** Zentrumsfunktion mit der Entwicklung entlang der L411 Lafnitztalstraße. Begrenzt durch das Schloss Neudau mit Parkanlage im Norden, der Sportanlage im Osten als Puffer zur Lafnitz bzw. zur Landesgrenze.

Allgemeine Wohnfunktion

- **Straßendorf:** Wohnfunktionen sowie allgemeine Funktionen die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner dienen. Bereich entlang der L411 Lafnitztalstraße, beginnend von der Zentrumsfunktion des historischen Ortskernes bis zur Kreuzung L443 Neudaubergerstraße. Begrenzt vom Freibad mit Liegewiese im Osten und dem Industrie- und Gewerbegebiet im Westen. Flächenmäßig nicht weiter entwickelbarer Bestand, der nur mehr verdichtet werden kann, jedoch höhenmäßig mit 2 Vollgeschoßen und ausbaufähigem Dachgeschoß begrenzt ist.
- **Bildungs- Gesundheits- und Sozialzentrum Neudau:** Im Bereich vom ehemaligen Bahndamm über den Lobenbach bis hin zur Siedlung westlich des Schulzentrums bestehen Funktionen im öffentlichen Interesse. Wohn- und Pflegeheim der Lebenshilfe Hartberg, Rotkreuzstation, Arztpraxis, Schulzentrum und Kindergarten. Großräumiges Entwicklungspotential in Richtung Süden vorhanden.
- **Borckensteinstraße:** Vorrangig Wohnfunktion sowie allgemeine Funktionen die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner dienen. Pizzeria, Drogeriemarkt, Musikerheim, ehemalige Betriebswohnungen Borckenstein sowie Entwicklungspotentiale für allgemeine Wohnfunktion mit Anbindung über die alte Bahnhofstraße.
- **Angerstraße-Heuweg:** Vorrangig Wohnfunktion sowie allgemeine Wohnfunktion die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner dienen. Seniorenzentrum sowie in Funktionsüberlagerung jahrzehntelange Bestände, Steinmetzbetrieb und ehemaliges Baumarktareal.

Reine Wohnfunktion

- **Die Siedlung:** Wohnfunktion im nordwestlichen Bereich des Siedlungskörpers von Neudau mit Baulandreserven für die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern „Borckensteingründe“. Keine Siedlungserweiterung in Richtung der Hanglagen westlich des Funktionsraumes. Erweiterungsmöglichkeit im Bereich „Österle“ bis zum Sommerriegelweg, wenn ein Nutzungskonflikt mit dem derzeit bestehenden Tierhaltungsbetrieb (Nebenerwerb) ausgeschlossen werden kann.
- **Siedlung am Heuweg:** Wohnfunktion im Talboden von Neudau mit großräumigen Entwicklungspotential zwischen Siedlungsstraße und Angerstraße.
- **Siedlung an der Teichfeldstraße:** Wohnfunktion im südwestlichen Bereich von Neudau an den Hängen unterhalb des Fuchsschweifteiches. Keine Erweiterungen entlang der Außengrenze. Entwicklungsmöglichkeiten durch Baulückenschluss entlang der Verkehrswege sowie nach innen in Richtung Lobenfeldstraße.
- **Unterlimbach Süd:** Hauptentwicklungsgebiet für Wohnfunktionen innerhalb des Ortsteiles von Unterlimbach mit Entwicklungspotentialen die eine geordnete Siedlungsstruktur, eine ökonomische Ver- und Entsorgung, sowie eine formale Gesamtgestaltung erfordern (Bebauungsplanung).

Industrie- und Gewerbe

- **Industriegebiet Borckensteinstraße:** Industrie- und Gewerbefunktion im Bereich zwischen dem Angerdorf und dem Angerbach.
- **Industrie- und Gewerbepark Neudau-Süd:** Gewerbefunktion mit großräumigem Entwicklungs- und Erweiterungspotential in südliche Richtung.
- **Industrie- und Gewerbepark Neudau-Nord:** Industrie- und Gewerbefunktion mit Entwicklungspotential im Bereich des sogenannten „Langacker“.
- **Gewerbegebiet Unterlimbach:** Gewerbefunktion bestehender Betriebe, für deren Erweiterung und für die Ansiedelung zumindest eines weiteren Betriebes mit relativ kleinräumigem Flächenbedarf.

Landwirtschaft

- **Historischer Ortsteil Unterlimbach:** Historisches Straßen-Angerdorf mit landwirtschaftlichen Siedlungsstrukturen (Hofgebäude und Hintausbereiche). Die Entwicklungsmöglichkeit wird auf den Bestand entlang der Wege beschränkt, um den Charakter des Dorfgangers langfristig zu erhalten.
- **Unterlimbach Mitte:** Kleinräumige und landwirtschaftlich isolierte Funktion die mittelfristig in eine Wohnfunktion übergeführt werden soll, um Nutzungskonflikte mit dem Hauptentwicklungsgebiet für Wohnfunktionen innerhalb des Ortsteiles von Unterlimbach zu vermeiden.

c) Örtliche Vorrang- und Eignungszonen

Örtliche Eignungszonen für Erholung und Sport

- **Sportanlagen / Spielplätze / Erholungsflächen:** Der Bestand an Flächen für die Freizeitinfrastruktur, insbesondere öffentlicher Sportanlagen, öffentliche Kinderspielplätze und öffentlicher wohnungsnaher Erholungsgebiete ist zu erhalten und an die zu erwartende Versorgungslage anzupassen.

Örtliche Eignungszonen der sozialen Infrastruktur

- **Friedhöfe:** Das bestehende Friedhofareal mit der Aufbahrungshalle dem Gemeindefriedhof, dem Pfarrfriedhof und dem Heldenfriedhof soll bei Bedarf über die gesamte Breite in südliche Richtung erweitert werden können. Der Friedhof in Unterlimbach kann nach Möglichkeit kleinräumig erweitert werden.

Örtliche Eignungszonen für Ver- und Entsorgungsanlagen

- **Ver- und Entsorgungszentrum Neudau Süd:** Südlich des Hauptortes von Neudau befindet sich ein Areal für ver- und entsorgungstechnische Einrichtungen wie dem Biomasseheizwerk, der Abwasserreinigungsanlage, dem Altstoffsammelzentrum, und dem Bauhof der Gemeinde, welches verdichtet und zur Entflechtung entlang der Erschließungsstraße in Richtung Hauptort erweitert werden soll.
- **Kompostieranlage Neudau:** Festlegung einer Eignungszone für Kompostierung nördlich des Gemeindegebietes mit ausreichendem Abstand zu allen umliegenden Siedlungsgebieten. Der Verbindungsweg von der örtlichen Eignungszone bis zur Einbindung in die L411 Lafnitztalstraße ist an die neue Nutzung anzupassen.
- **Photovoltaikpark Supernova:** Im Anschluss an das bereits durch die Kompostieranlage Neudau vorgeprägte Gebiet, erfolgt - nach Maßgabe der Photovoltaik-Standortkriterien der Gemeinde - die Festlegung einer örtlichen Eignungszone für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Der Verbindungsweg von der örtlichen Eignungszone bis zur Einbindung in die L411 Lafnitztalstraße ist an die neue Nutzung anzupassen.
- **Wasserkraftwerk und Photovoltaikanlage Kottulinsky:** Der bestehende Funktionsraum für Energieerzeugungsanlagen zur Stromerzeugung mit der Einschränkung auf Wasserkraftanlage wird – nach Maßgabe der Photovoltaik-Standortkriterien der Gemeinde - um den zusätzlichen Verwendungszweck für Stromerzeugung aus Photovoltaikanlagen ergänzt und hinsichtlich einer Photovoltaik-Freiflächenutzung in südliche Richtung kleinräumig erweitert.

Örtliche Eignungszonen für Verkehr

- **PKW-Stellplätze:** Die im Entwicklungsplan festgelegten Eignungszonen für öffentliche KFZ-Stellplätze sind zu erhalten oder ist ein dafür adäquater Ersatz zu schaffen.

d) Schützenswerte und belastete Bereiche

Geruchsbelastungen von Tierhaltungsbetrieben

- **Stallungen:** Im Bereich des Hauptortes von Neudau sowie im Bereich Unterlimbach Mitte ist der Wohnfunktion Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Funktion einzuräumen. Im Bereich des historischen Ortsteils von Unterlimbach ist der landwirtschaftlichen Funktion Vorrang gegenüber der Wohnfunktion einzuräumen.

Freihaltezone

- **Freihaltezone Alter Anger:** Die Marktgemeinde Neudau legt auf Ebene des örtlichen Entwicklungskonzeptes die Freihaltezone „Alter Anger“ fest, da diese Zone von Baugebieten (im Sinne von Bauland gemäß StROG) freizuhalten ist und im öffentlichen Interesse hinsichtlich der landschaftlichen und baulichen Charakteristik erhalten werden soll. Bei Bauveränderungen und Neubauten sind die Gebäude und Objekte so zu gestalten, dass sie sich in das Erscheinungsbild der Freihaltezone einfügen. Die mit dem Zweck der Freihaltezone im Einklang stehenden Bauführungen sind zulässig!
- **Landschaftselemente:** Besonders erhaltenswerte Landschaftselemente im Freiland (Feldgehölze), im Uferbereich von Flüssen und Bächen (Begleitvegetation) und bei Waldrändern (Waldsäume) sind durch Einhaltung eines mindestens 10 Meter breiten Abstandstreifens von Siedlungsentwicklungen freizuhalten.
- **Sichtbeziehung:** Freihalten des Sichtfeldes nördlich der Ortseinfahrt von Unterlimbach, um das ursprüngliche landwirtschaftliche Siedlungsbild vor einer Zersiedelung zu bewahren.

(3) Entwicklung von Baugebieten

a) Entwicklungsprioritäten

Die zeitliche Prioritätenreihung wird wie folgt definiert

kurzfristig: innerhalb der nächsten 5 Jahre

mittelfristig: innerhalb der nächsten 10 Jahre

langfristig: innerhalb der nächsten 15 Jahre

Die inhaltliche Prioritätenreihung wird wie folgt definiert

1. Priorität: Die Funktionsbereiche gemäß § 2 ggst. Verordnung sowie der Funktionsraum des Ver- und Entsorgungszentrums Neudau Süd.

2. Priorität: alle weiteren Potentialflächen innerhalb der festgelegten Entwicklungsgrenzen welche die Kriterien der 1. Prioritätsstufe nicht erfüllen.

Kriterien für die Siedlungsentwicklung

- Entwicklung von innen nach außen sowie Förderung der angestrebten bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung durch aktive Baulandsicherungsbemühungen und Rücknahme von nicht verfügbaren Flächen in Siedlungsrandlagen.
- Freihalten von Widmungs- und Nutzungsarten die eine bestimmungsgemäße Nutzung verhindern bzw. gefährden.
- Entwicklung einer funktionsdurchmischten auf bestehende Nahversorgungseinrichtungen und die Möglichkeit des öffentlichen Personennahverkehrs.
- Eine auf Fahrrad- und Fußgängerkehr abgestimmte Siedlungsstruktur.
- Siedlungsentwicklung unter Beachtung der Konformität mit dem öffentlichen Linienverkehr.
- Fortführung der Entwicklung in HQ100-Hochwasserabflussbereichen nur bei Fertigstellung des bereits in Planung befindlichen Hochwasserschutzprojektes oder wenn Einzelmaßnahmen zur Hochwasserfreistellung mit den Ausnahmebestimmungen des SAPRO Hochwasser vereinbar sind.

b) Entwicklungsgrenzen

Sofern nicht anders gekennzeichnet, wird der Entwicklungsraum der Marktgemeinde Neudau durch naturräumliche und siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen festgelegt. Relative Entwicklungsgrenzen können unter der Voraussetzung, dass ein Großteil der unmittelbar

daran angrenzenden Entwicklungspotentiale konsumiert ist, überschritten werden. Eine kleinräumige Erweiterung und Abrundung von Siedlungsgebieten ist davon ausgenommen bzw. ohne diese Voraussetzung möglich.

Die jeweils zulässige Tiefe von Überschreitungen umfasst eine ortsübliche Bauplatztiefe oder eine ortsübliche Bebauungszeile im Sinne der vorhandenen Siedlungsstruktur, wobei die Funktion maßgeblich ist. Sofern die bestehende Funktion und die vorhandene Siedlungsstruktur hinsichtlich der Bauplatztiefen bzw. Bebauungszeilen nichts anderes vorgibt, sind Bauplatztiefen von 30 – 40 Metern zulässig.

Naturräumlich begründete Entwicklungsgrenzen:

(absolut N-a: grüne Linie durchgehend / relativ N-r: grüne Linie strichliert)

1	Uferstreifen-Gewässer Freihaltung
2	Erhaltung von Wald- und/oder Gehölzstreifen
3	Fehlende naturräumliche Voraussetzungen
4	Erhaltung charakteristischer Kulturlandschaft, ökologisch- oder klimatisch bedeutsamer Strukturen.

Siedlungspolitisch begründete Entwicklungsgrenzen:

(absolut S-a: rote Linie durchgehend / relativ S-r: rote Linie strichliert)

1	Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsschwerpunkten bzw. des Bezug nehmenden Areals
2	Nutzungsbeschränkungen durch übergeordnete Planungen oder Sicherstellung anderer Planungen
3	Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Immissionen
4	Vermeidung von Nutzungskonflikten
5	Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes
6	Mangelhafte Infrastruktur oder Erschließung
7	Gemeindegrenze

§ 4 Raumbezogene Ziele und Maßnahmen

Die nachstehenden Festlegungen betreffen raumbezogenen Ziele und Maßnahmen der Gemeinde welche in Ihrem eigenen Wirkungsbereich liegen. Darüber hinausreichende allgemeine Zielsetzungen sind im Erläuterungsbericht unter dem Kapitel Sachbereiche angeführt.

(1) Naturraum und Umwelt

- a) Aufrechterhalten der Entwicklungsfähigkeit von Freizeitznutzungen und Freizeiteinrichtungen im Freiland unter Bedachtnahme auf die naturräumlichen Rahmenbedingungen.
- b) Erstellen und Umsetzen eines Konzeptes für einen Natur- und Rundwanderweg in gekennzeichnete Form.
- c) Errichten eines neuen und verbesserten Hochwasserschutzes für das gesamte Gemeindegebiet von Neudau.
- d) Freihalten von Hochwasserabflussgebieten gemäß den Vorgaben zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume, LGBl.Nr. 117/2005.
- e) Erstellen eines Energiekonzeptes für eine Ressourcen schonende Versorgung der Gemeinde durch erneuerbare Energieformen.
- f) Freihalten der Frischluftzubringer von Kaltluftproduktionsstätten.
- g) Entwickeln eines Konzeptes zum Naturtourismus, welches die Ansprüche der Menschen in Einklang mit dem Naturschutz bringen lässt (Natur erhalten – Wirtschaft stärken – Lebensqualität verbessern).
- h) Rücksichtnahme auf kleinklimatische Gegebenheiten bei künftigen Baulandausweisungen und anderen naturraum-relevanten Maßnahmen.
- i) Einschränken der Bodenversiegelung durch Bedachtnahme bei künftigen Raumordnungs- und Bauverfahren, dass befestigte Flächen nur in nötigem Ausmaß versiegelt werden.
- j) Erhaltung der Qualität der Gewässer mit Uferzonen durch Freihaltung der Uferbereiche von Bebauung, wobei auf den Freihaltebereich von mindestens 10 Meter gemäß SAPRO-HW (LGBl.Nr. 117/2005) und REPRO (LGBl.Nr. 86/2016) verwiesen wird.
- k) Vermeidung von Direkteinleitungen in Fließgewässer durch Vorschreibung von Rückhaltemaßnahmen.
- l) Bedachtnahme auf Flächen, die zwar außerhalb des Natura 2000 Gebietes liegen, jedoch eine Bedeutung für geschützte Lebensräume und Arten haben (z.B. Trittsteinbiotope innerhalb des Siedlungsgebietes).

(2) Siedlungsraum und Bevölkerung

- a) Zuzug von Bevölkerungsgruppen aus dem Sozial- und Gesundheitsbereich durch Sicherung von räumlichen Entwicklungspotentialen für das Seniorenzentrum und das Sozial- und Integrationszentrum.

- b) Entwicklungspotentiale insbesondere für das Sozial- und Integrationszentrum sichern.
- c) Stärken und Erhöhen der Zentrumsfunktion unter Beachtung der Erhaltung des ursprünglichen / historischen Siedlungscharakters.
- d) Nachfolgenutzungen in Bereichen festlegen, welche durch potentielle Nutzungskonflikte gekennzeichnet sind.
- e) Erstellen von Richtlinien bzw. Bebauungsvorgaben für Teilbereiche des Gemeindegebietes in Form von räumlichen Leitbildern.
- f) Erhalten und Pflege der alten Bausubstanz im Ortszentrum sowie Renovierung und Revitalisierung von Wohngebäuden im gesamten Gemeindegebiet.
- g) Förderung von verdichteten Bauweisen und Geschosswohnbauten als Alternative zum Einfamilienwohnhaus.
- h) Beibehalten und nach Möglichkeit erreichen einer positiven Bevölkerungsbilanz durch Sicherung eines attraktiven Lebensumraumes, sowie der Bereitstellung von Baugrundstücken speziell für jüngere Personen und Familien.
- i) Vermeidung von Baulandausweisungen, die nur der Errichtung von Zweitwohnsitzen und Wochenenddomizilen dienen.
- j) Verhinderung störender Bauten im Orts- und Landschaftsbild sowie Bedachtnahme auf die Ortserneuerung mittels der Steuerung und Forcierungen von Maßnahmen zur Ortsgestaltung im Zuge der Raumordnung, insbesondere durch Festlegung von Gestaltungsmaßnahmen für Gebäude und Freiflächen in Bebauungsplänen.
- k) Forcieren kompakter Siedlungsgebiete, sodass weitere Baulandausweisungen nur zur Schließung, Abrundung bzw. sinnvollen Ergänzung bereits bestehender Siedlungskonzentrationen und unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Erschließbarkeit erfolgen sollen.
- l) Forcieren einer geordneten Siedlungsentwicklung und Sicherstellung einer zweckmäßigen Parzellierung, Gesamtstruktur und Gestaltung, durch Erstellung von Gestaltungskonzepten und Bebauungsplänen bei der Widmung zusammenhängender, größerer, neuer Baulandgebiete.
- m) Sicherstellung von Baulandreserven für die Errichtung geförderter Wohnbauvorhaben, insbesondere um finanziell leistbare (Klein)Wohnungen in der Gemeinde sicherzustellen.
- n) Priorität der Nutzung bereits vorhandenen Baulandes vor neuen Baulandausweisungen und Forcierung der Sanierung von bestehenden Bauten vor neuen Baulandausweisungen.
- o) Rückführung von vorhandenem Bauland, welches nicht einer Bebauung zugeführt werden soll oder kann, in Freiland, wenn dies mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar ist (z.B. in Siedlungsrandlagen).

(3) Arbeit und Wirtschaft

- a) Halten und nach Möglichkeit erhöhen der Bevölkerungszahlen durch Neustrukturierung von bestehenden Betrieben sowie Sicherung von Entwicklungszonen für den Ausbau und die Neuerrichtung von Arbeitsstätten.
- b) Bereitstellung von Flächen mit guten Standortvoraussetzungen zur Ansiedelung neuer Betriebe.
- c) Stärken der Zentralörtlichkeit des Ortszentrums als Träger von öffentlichen Einrichtungen, insbesondere entlang der Hauptstraße als Handels- und Dienstleistungszentrum.
- d) Schaffung der raumplanerischen Voraussetzungen für den Aufbau eines barrierefreien (behindertengerechten) Naturtourismus als wirtschaftlichen Impuls für Neudau und seine Umland-/Nachbargemeinden, zur Schaffung einer familienfreundlichen Atmosphäre.
- e) Bereitstellen von Entwicklungsräumen für ein Freizeit- und Erholungszentrum, insbesondere um Jugendlichen und Schulklassen ein Beherbergungsangebot anbieten zu können.
- f) Sichern der räumlichen Entwicklungsfähigkeit des Sozial- und Integrationszentrums als rasch wachsender Wirtschaftszweig.
- g) Halten der bestehenden Betriebe und Flächenvorsorge für Betriebsansiedelungen, vorrangig von Klein- und Mittelbetrieben.
- h) Sicherstellung des Schutzes der landwirtschaftlichen Klein- und Mittelbetriebe durch diesbezügliche Dorfgebietsausweisungen im Flächenwidmungsplan.

(4) Technische Infrastruktur

- a) Sanierung der Landesstraßen durch den Ort sowie Ausbau und Sanierung von Gemeindestraßen.
- b) Erstellen eines Fuß- und Radwegekonzeptes für das Gemeindegebiet mit der Anbindung an das kleinregionale Netzwerk sowie Sicherung von Grundstücken für diese Wegeverbindungen.
- c) Schaffung der räumlichen und strukturellen Voraussetzungen für Betriebsansiedelungen aus dem Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie.
- d) Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für eine verstärkte Nutzung erneuerbarer Energieformen und weiterer Ausbau des darauf ausgerichteten und effizienten Versorgungsnetzes.
- e) Flächenvorsorge für einen möglichen Ausbau des Ver- und Entsorgungszentrums Neudau.
- f) Vermeidung dezentraler Siedlungsentwicklungen, die grundsätzlich neue Gemeindewege erfordern.

- g) Vermeidung von Nutzungen, die Schwerverkehr in dezentralen Lagen mit sich bringen, durch Forcieren von Betriebsansiedelungen an Hauptverkehrswegen mit kurzen Weganbindungen zur Landesstraße.
- h) Beschränken von neuen Zufahrten bzw. Einmündungen in Landesstraßen auf ein erforderliches Minimum (z.B. durch Errichtung gemeinsamer Zufahrten für mehrere Nutzer) sowie Erschließungen bevorzugt über das untergeordnete Straßennetz.
- i) Generell flächendeckende Barrierefreiheit im gesamten Gemeindegebiet unter Berücksichtigung der barrierefreien und altersgerechten Ausstattung öffentlicher Räume bzw. des Straßenraums, örtliche Eignungszonen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie bei zukünftigen Projekten von öffentlichem Interesse wie z.B. Tourismusprojekten, Wohnbauprojekte usw.
- j) Im Gemeindegebiet von Neudau gelten folgende Photovoltaik-Standortkriterien:
- Die Gemeinde bekennt sich zu Aufdachanlagen sowie zu PV-Standorten mit existierendem Anschluss an Infrastruktureinrichtungen und durch Ver- und Entsorgungsfunktionen vorgeprägte Gebiete.
 - Die Funktion landwirtschaftlicher Vorrangzonen ist sowohl zwischenzeitlich als auch langfristig zu erhalten, sodass
 - aufgrund einer Randlage die landwirtschaftliche Nutzung nicht erschwert wird und keine Zerschneidungseffekte hinsichtlich des Meliorationsgebietes zu erwarten sind.
 - eine zwischenzeitliche landwirtschaftliche Nutzung der Flächen z.B. durch Beweidung möglich ist.
 - eine im öffentlichen Interesse gelegene Freilandrückführung in Kombination mit einer privatrechtlichen Rückbauverpflichtung nach Aufgabe der Stromgewinnung festgelegt wird.
 - Einhaltung einer mindestens 10 Meter breiten Abstandszone zu den Landschaftselementen im Freiland (Feldgehölze), von der Böschungsoberkante von Flüssen und Bächen (Uferbegleitvegetation) und von Waldrändern (Waldsäume). Im funktional begründeten Einzelfall auch darüber hinaus.
 - Festlegung von PV-Eignungszonen in Abstimmung mit Europaschutzgebieten – insbesondere hinsichtlich übergeordneter Ziele einer Biotopvernetzung sowie der Festlegung von Abstandszone zu artenschutzrechtlich relevanten Elementen.
 - Berücksichtigung wildökologischer Lebensraumkorridore unter der Bedingung, dass die Funktionsfähigkeit der Lebensraumkorridore z.B. für Rotwild und Schwarzwild aufrechterhalten wird bzw. diese Areale für Kleinsäuger (z.B. Feldhasen) sowie Federwild passierbar bleiben.
 - Der Hochwasserabfluss darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden, sodass PV-Anlagen außerhalb von frei fließenden Retentionsräumen und außerhalb von Abflussgassen zu errichten sind. Innerhalb des Hochwasserabflussgebietes ist sicherzustellen, dass abflussbehindernde Ein- und Aufbauten grundsätzlich

ausgeschlossen werden und der Hochwasserabfluss nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

- Eine zu erwartende Änderung des Oberflächenwasserabflusses, infolge des konzentrierten Abrinnens der Niederschlagswässer von PV-Modulflächen, darf zu keinen schadhafte Erosionsvorgängen führen, weshalb in den nachgereichten Bewilligungsverfahren eine fachkundige Betrachtung der Oberflächenwasserthematik anzustellen ist. Die Oberflächenwasserthematik ist durch eine wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung mit angrenzenden Überflutungsräumen zu behandeln.

§ 5 Räumliches Leitbild in Teilbereichen

(1) Grundsätze zur Bauungsweise in Wohngebieten

Für folgende Teilbereiche des Gemeindegebietes werden in Anlehnung an den § 22 Abs. 7 StROG 2010 i.d.g.F. generellen Bauungsvorgaben getroffen. Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplanzonierungsplan dargelegt. Die Plandarstellung ist integrierter Bestandteil der Verordnung.

Geltungsbereich 1 (Neudau Siedlung):

Im Bereich der „Siedlung“ gilt für das im Geltungsbereich L1.1r dargestellte Gebiet, Reines Wohngebiet, Dichte 0,2-0,4:

Geschoßzahl / Gebäudehöhe

- *Maximal 1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss.*
- *Die maximale zulässige Gesamthöhe eines Gebäudes, gemessen ab der jeweiligen Geländeverschneidung mit dem natürlichen Gelände, darf 9 m in ebener Lage nicht überschreiten. In Hanglage ist eine Gesamthöhe bergseitig von 9,0 m und talseitig von 11,0 m zulässig.*

Geltungsbereich 2 (Neudau Siedlungsstraße):

Entlang der Gemeindestraße „Siedlungsstraße“, in einem Streifen von ca. 50 m gilt für das im Geltungsbereich L1.2r dargestellte Gebiet, Reines Wohngebiet, Dichte 0,2-0,4; bzw. für eine eventuelle zukünftige Baulandausweisung der Teilflächen der betreffenden Grundstücke:

Geschoßzahl / Gebäudehöhe

- *Maximal 1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss bzw. **2 Vollgeschosse mit nicht ausbaufähigem Dachgeschoss***
- *Die maximale zulässige Gesamthöhe eines Gebäudes gemessen ab der jeweiligen Geländeverschneidung mit dem natürlichen Gelände darf 9,0 m in ebener Lage nicht überschreiten.*

Geltungsbereich 3 (Neudau Sonnengasse):

Im Bereich und südlich der „Sonnengasse“ gilt für das im Geltungsbereich L1.3r dargestellte Gebiet, Reines Wohngebiet, Dichte 0,2-0,4; bzw. für eine eventuelle zukünftige Baulandausweisung der Teilflächen der betreffenden Grundstücke:

Geschoßzahl / Gebäudehöhe

- *Maximal 1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss.*
- *Die maximale zulässige Gesamthöhe eines Gebäudes gemessen ab der jeweiligen Geländeverschneidung mit dem natürlichen Gelände darf 9,0 m in ebener Lage nicht überschreiten.*

(2) Örtliche Eignungszonen

a) Eignungszone Abfallbehandlungsanlage - Kompostieranlage

Der Geltungsbereich des räumlichen Leitbildes umfasst die örtliche Eignungszone für Kompostieranlage inkl. der naturräumlichen und landschaftsprägenden Strukturelemente auf Grundstück Nr. 1162, KG Neudau. Ziel dieses räumlichen Leitbildes ist die Minimierung von Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nach Maßgabe folgender Bestimmungen:

- Landschaftselemente: Die im Bereich des Angerbaches vorhandene Uferbegleitvegetation sowie die westlich an den Anlagenbereich angrenzende Flurgehölzreihe, sind in ihrem Bestand zu sichern.
- Uferstreifen: Im Sinne des regionalen Entwicklungsprogrammes (LGBl. Nr. 86/2016) gilt ein Uferstreifen von mindestens 10 Meter gemessen ab der Böschungsoberkante entlang des dortigen Fließgewässers als Grünzone und ist daher von der ggst. Sondernutzungen im Freiland freizuhalten.
- Anlagenbereich: Die Errichtung von Gebäuden und Dachkonstruktionen (auch Flug- bzw. Schutzdächer) ist ausgeschlossen.
- Einfriedungen im Anlagenbereich sind blickdurchlässig auszuführen und auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- Die beiliegende Plandarstellung zum räumlichen Leitbild ist integrierter Bestandteil dieser Verordnung.

Plandarstellung **räumliches Leitbild** „Eignungszone Kompostieranlage“

Plangrundlage: GIS Steiermark, 2017

(3) Freilandareale

a) Freihaltezone „Alter Anger“

Geltungsbereich

Das räumliche Leitbild bezieht sich auf jene Fläche, die im örtlichen Entwicklungskonzept als Freihaltezone „Alter Anger“ festgelegt ist. Innerhalb dieses Freilandareals sollen die Bestandsqualitäten erhalten bleiben und bei Bedarf sowie in Übereinstimmung mit dem Gebietscharakter entsprechend den Freilandbestimmungen nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz weiterentwickelt werden.

- Der Geltungsbereich des räumlichen Leitbildes umfasst die im örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Neudau als Freihaltezone Landschaftsbild „fhz 6“ festgelegte Zone im Bereich des sogenannten „Alten Angers“.
- Die mit dem Zweck der Freihaltezone im Einklang stehenden Bauführungen im Freiland sind zulässig.
- Innerhalb des als Freihaltezone „Alter Anger“ definierten Areals können Flächen bzw. Gebiete als Sondernutzungen festgelegt werden, wenn dafür die Gegebenheiten einer besonderen Standortgunst in Übereinstimmung mit dem Zweck der Freihaltezone „Alter Anger“ vorliegen. Im Sinne des derzeit geltenden Raumordnungsgesetzes sind prinzipiell folgende Sondernutzungen denkbar bzw. nicht ausgeschlossen: Flächen für Erwerbsgärtnereien, Erholungs-, Spiel- und Sportzwecke, öffentliche Parkanlagen, Kleingartenanlagen, udgl. sowie Energieerzeugungs- und Versorgungsanlagen, Hochwasser- und Geschieberückhalteanlagen, Wasserversorgungsanlagen udgl. Eine Präzisierung der Sondernutzungen ist jedenfalls im Zuge von Widmungsverfahren und in Übereinstimmung mit dem Zweck der Freihaltezone erforderlich (z.B. Erwerbsgärtnerei mit der Präzisierung auf Kräutergarten oder Gärtnerei mit künstlerisch-gewerblicher Tätigkeit).

Grundsätze

Grundsätzliches Ziel dieses räumlichen Leitbildes ist einerseits die Sicherung und Förderung der Lebensqualität und des Lebensgefühls der Bewohnerinnen und Bewohner und andererseits der sorgsame Umgang mit dem in der Marktgemeinde typischen, prägenden und repräsentativen Erscheinungsbild des „Alten Angers“.

- Erhaltung und Förderung der kleinteiligen landwirtschaftlichen Nutzung, der Gärten, des parkähnlichen Charakters sowie des Grüngürtels.
- Ausbau des rad- und fußläufigen Erschließungssystems als wesentliches Merkmal des parkähnlichen Charakters.
- Weiterführung der Struktur und Dimension der bestehenden Bebauung unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.

Baukörpervolumina

Das Erscheinungsbild des Baukörpers ist an die umliegende Struktur anzupassen und darf diese nicht nachteilig beeinflussen. Bauwerke haben eine einfache, der Funktion entsprechende Form und Proportion im Sinne nachfolgender Festlegungen aufzuweisen:

- Baukörper sind entsprechend ihrer Funktion zu strukturieren und zu gliedern. Die Neuerrichtung von großvolumigen Baukörpern oder untypischen Bauformen ist ausgeschlossen.
- Zu- und Anbauten haben die Proportionen und Merkmale vorhandener Gebäude zu berücksichtigen. Dem Gebietscharakter widersprechende oder untypische Bauformen sind unzulässig.
- Die Traufenhöhe sowie die höchste Stelle eines Bauwerkes hat sich an den überwiegend vorhandenen Höhen von Bauwerken zu orientieren, die sich in dem zu betrachtenden Raum befinden bzw. in einem visuellen Bezug zu den beabsichtigten Bauvorhaben stehen.
- Abstellplätze mit Schutzdächern oder überirdische Garagen dürfen nicht als größere, zusammenhängende Anlagen angelegt werden, sondern sind diese, in Relation zum Bauplatz, kleinteilig auszuführen.

Gebäudegestaltung

Die Gestaltung der Gebäude ist hinsichtlich Fassadengestaltung, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Material auf eine dem Gebietscharakter entsprechende Bebauung auszurichten.

- Die Farbgebung von baulichen Anlagen (Fassaden, Dächer u.a.) hat sich an den in der Umgebung bereits vorhandenen Farbtönen zu orientieren und eine harmonische Abstimmung zu bewirken. Leucht- und Signalfarben sind nicht gestattet.
- Bei einheitlich gestalteten Dachformen in einem abgeschlossenen Bereich ist die bestehende Dachform im Grundprinzip weiterzuführen. Die Hauptdachform ist das Satteldach. Baukörper im untergeordneten Verhältnis und kleinräumige Nebengebäude von untergeordneter Bedeutung oder andere kleinere Anlagen ohne Gebäudeeigenschaften, dürfen auch mit Flachdach oder Pultdach ausgebildet werden.
- Bei Sanierungsmaßnahmen sind die Grundprinzipien des Gebietscharakters, nach Maßgabe der typischen Charakteristik des betreffenden Objektes und dessen Nutzungszwecks, anzuwenden.

Erschließungssystem

- Erhaltung des fußläufigen Erschließungssystems als wesentliches Merkmal des parkähnlichen Charakters. Das bestehende Fuß- und Radwegesystem ist auszuweiten und weiter zu vernetzen.

- Versiegelungen des Fuß- und Radwegesystems sind auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken und sind zu vermeiden.

Geländeänderungen

- Geländeänderungen sind nur in geringem, technisch notwendigem Ausmaß zulässig und sind vorrangig als natürliche Böschungen auszuführen.
- Steinschichtungen, Stützmauern oder ähnliche Bauführungen zur Veränderung des natürlichen Geländes dürfen nur dann errichtet werden, wenn dies für die Durchführung des Bauvorhabens unbedingt (technisch) erforderlich ist.

Freiraumgestaltung

- Einfriedungen sind transparent, luftdurchlässig und kleinteilig auszuführen sowie in gebietstypischer Art und Weise herzustellen und gegliedert zu gestalten.
- Für lebende Zäune sind grundsätzlich heimische Pflanzen zu verwenden. Ihre Höhe soll sich grundsätzlich an der für Einfriedungen maßgeblichen Dimension orientieren.
- Abstandsflächen, Freiflächen und Grünflächen sind mit Bäumen, Büschen, Hecken, Beeten oder vergleichbaren Elementen zu gestalten, sodass eine Aufwertung des Freiraumes bewirkt werden kann.
- Für Bäume, Büsche und Pflanzen sind vorwiegend heimische Gewächse zu verwenden. Invasive und klimatisch ungeeignete Pflanzenarten sind ungeeignet.
- Sicherstellen der Fließwege für Oberflächenwässer in offenen Gerinnen und als gestalterisches sowie ökologisches Element.
- Versiegelte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken. Freiräume (Wege, Hofflächen, etc.) sind nach Möglichkeit versickerungsfähig auszuführen.

Technische Anlagen

- Solar- und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich auf Dachflächen sowie parallel zur Dachneigung anzubringen und sind so zu gestalten, dass diese dem geometrischen Gestaltungskonzept der Dachfläche entsprechen und keine Blendwirkung erzeugen.
- Technische Anlagen wie z.B. Klimaanlage, Luftwärmepumpen, udgl. sind so zu errichten, dass diese nicht störend im Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wahrnehmbar sind (z.B. durch Aufstellung an untergeordneten Plätzen, lärmtechnische Abschirmung, Sichtverschattung durch Bepflanzung u.a.)

§ 6 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Das örtliche Entwicklungskonzept VF 1.00 der Marktgemeinde Neudau tritt nach Genehmigung durch die Landesregierung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft. Gleichzeitig wird das wiederverlautbarte örtliche Entwicklungskonzept Neudau VF 4.00 und das wiederverlautbarte örtliche Entwicklungskonzept Limbach bei Neudau VF 4.00, Teilbereich KG Unterlimbach; sowie deren Anpassungen und Ergänzungen außer Kraft gesetzt.

Anlage: Entwicklungsplan 1.00

Erläuterungsbericht

Das örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) mit dem Entwicklungsplan legt als Instrument der örtlichen Raumplanung die langfristigen, aufeinander abgestimmten Entwicklungsziele einer Gemeinde fest. Das örtliche Entwicklungskonzept bildet die verbindliche räumliche Vorgabe für die Ausarbeitung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne der Gemeinde.

Die gesetzliche Grundlage für die überörtliche wie auch die örtliche Raumplanung bildet das Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010. Die Marktgemeinde Neudau hatte die letzte ÖEK/FWP Revision bereits auf dieser neuen Gesetzesgrundlage erstellt. Hingegen waren die Raumordnungspläne der ehemaligen Gemeinde Limbach bei Neudau noch nach dem StROG 1974 erstellt worden.

Nachstehend werden die seit der letzten Revision geänderten Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes auszugsweise kurz zusammengefasst.

- ROG-Novelle 2003 (LGBl. Nr. 20/2003 und LGBl. Nr. 22/2003)
Verpflichtung der Gemeinde zur aktiven Bodenpolitik (Mobilisierung unbebauter Baulandflächen) und Neuregelung der Baulandkategorien für Industrie- und Gewerbegebiete.
- ROG-Novelle 2005 (LGBl. Nr. 13/2005)
Neue Qualitätsstandards für das örtliche Entwicklungskonzept und Normierung des Genehmigungsvorbehaltes der Landesregierung, Verankerung der „Strategischen Umweltprüfung“ (SUP) sowie der Richtlinie über den Zugang der Öffentlichkeit zu Umweltinformationen der EU.
- ROG-Novelle 2007 (LGBl. Nr. 47/2007)
Erstellung von "strategischen Lärmkarten und Aktionspläne" und eines Entwicklungsprogramms für den Sachbereich Umgebungslärm aufgrund der Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm.
- ROG-Gesetz 2010 (LGBl. Nr. 49/2010): neues Raumordnungsgesetz
Straffung und Vereinfachung der Verfahrensbestimmungen u. a. Verlängerung der Revisionszeiträume von fünf auf zehn Jahre; neue Bestimmungen zur Intensivtierhaltung und Ausweisung von Belästigungsbereichen und Schutzzonen; Überarbeitung der Freilandbestimmungen (Auffüllungsgebiete zählen nicht mehr zur Raumordnung, sondern werden dem Bauverfahren zugeordnet).
- ROG-Novelle 2014 (LGBl. Nr. 96/2014)
Anpassung des Raumordnungsgesetzes an die landesgesetzlichen Regelungen über die Vereinigung von Gemeinden (Gemeindestrukturreform).

- ROG-Novelle 2015 (LGBl. Nr. 139/2015)

Mit neuen Bestimmungen über die Regionalvorstände, die Geschäftsordnungen für Regionalversammlungen und Regionalvorstände wurden geändert, die Planzeichenverordnung neu verfasst und die regionalen Entwicklungsprogramme (REPRO) landesweit aktualisiert.

- ROG-Novelle 2017 (LGBl. Nr. 61/2017)

Steiermärkisches Seveso III Anpassungsgesetz.

- ROG-Novelle 2019 (LGBl. Nr. 6/2020)

Vereinfachte Verfahren bei Änderungen von örtlichen Entwicklungskonzepten; Änderungen der Begriffsbestimmungen für Kern-, Gewerbe-, und Dorfgebiete; Neben Zubauten sind auch bestimmte andere bauliche Anlagen vor der Erlassung eines Bebauungsplanes zulässig, wenn dies bereits auf der Ebene des Flächenwidmungsplanes (im Bebauungsplanzonierungsplan) so festgelegt wurde; im Bauland können nunmehr zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes vor Immissionen auch Zonen ausgewiesen werden, in denen bestimmte Feuerungsanlagen unzulässig sind.

1. Räumliche Bestandsaufnahme

Da die Bestandsaufnahme sehr umfangreich ist, wurde nur eine Zusammenfassung in das örtliche Entwicklungskonzept aufgenommen. Festlegungen der Gemeinde sind aus der Bestandsaufnahme abzuleiten. Weichen Festlegungen des Gemeinderates vom Bestand ab, so sind diese Abweichungen gesondert zu begründen (z.B. über Zielsetzungen).

Die Bestandsaufnahme des Siedlungsraumes umfasst im Wesentlichen die Beschreibung der Funktionsbereiche der Siedlungsstruktur (Nutzung). Außerdem wurden die naturräumlichen Gegebenheiten so weit aufgenommen, als sie eine Grundlage für die Entscheidung von Entwicklungsgrenzen sind.

1.1. Abgrenzung zu überörtlichen Festlegungen

1.1.1. Neuer Gebietsstand

Mit 01.01.2021 gilt die Verlegung der Landesgrenze zwischen dem Burgenland und der Steiermark und damit auch die neu festgelegte Gemeindegrenze. Der neue Gebietsstand sieht eine neue Grenzziehung mit der Orientierung am Gewässerlauf der Lafnitz vor.

Die Grundstücke, welche den Gebietsstand ändern, sind nachstehend aufgelistet.

GNR	KATNAM
89	Neudauberg
71/1	Neudauberg
82	Neudauberg
83	Neudauberg
491/16	Neudauberg
68	Neudauberg
491/8	Neudauberg
70	Neudauberg
69	Neudauberg
91	Neudauberg
59/2	Neudauberg
421/5	Neudauberg
421/4	Neudauberg
90	Neudauberg

GNR	KATNAM
1215/43	Neudau
1215/50	Neudau
1215/46	Neudau
1215/48	Neudau
541/2	Neudau
1215/23	Neudau
1215/47	Neudau
126/37	Neudau
126/4	Neudau
1215/52	Neudau
126/34	Neudau
1215/24	Neudau
1215/25	Neudau
1215/17	Neudau
1215/22	Neudau
126/40	Neudau

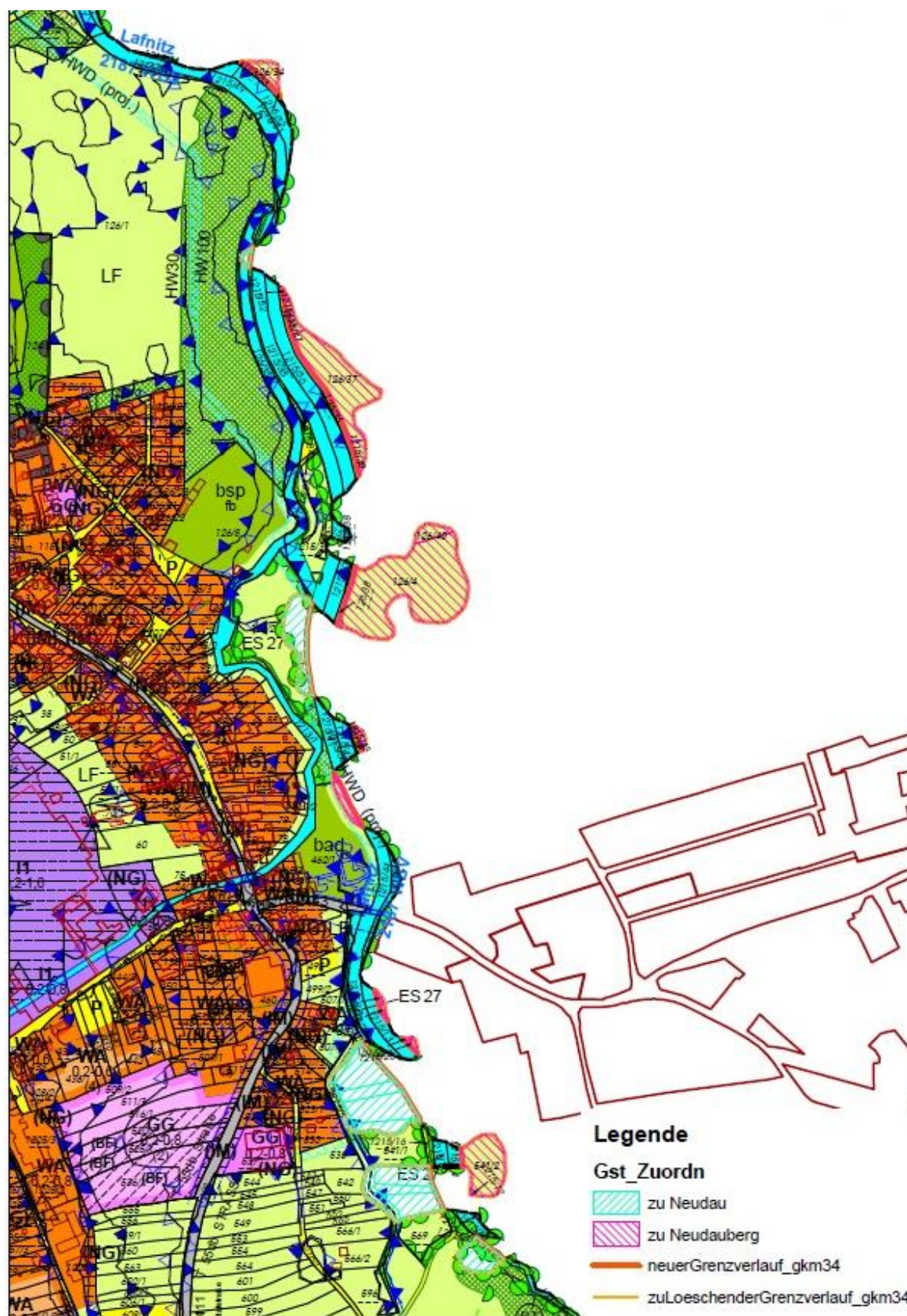


Abb.: Änderung des Gebietsstandes ab 01.01.2021

1.1.2. Landschaftsteilräume

Das Gemeindegebiet von Neudau befindet sich landschaftstypologisch im Bereich des außeralpinen Riedellandes, in einer abwechslungsreichen und noch relativ intakten Kulturlandschaft die vom Flusstal der Lafnitz gegliedert wird. Hinsichtlich der Landschaftsstruktur ist insbesondere Rücksicht zu nehmen auf:

- Auwaldbereiche, die als ökologisches Rückzugsgebiet und Naherholungsraum zu sichern sind. In verdichteten Siedlungsgebieten sind Grünräume für die Bevölkerung zu sichern, Immissionen zu vermeiden und die Siedlungsränder bei der Baugestaltung besonders zu beachten. Diese befinden sich im Uferbereich der Lafnitz.
- Landschaftsräume, die unter Rücksicht auf eine flächen- und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung erhalten werden sollen.
- Lebensräume, deren Schutz und zur Vernetzung für seltene Tier- und Pflanzenarten. Diese umfassen Strukturelemente im Freiland (Feldgehölze), im Uferbereich der Flüsse und Bäche (Begleitvegetation) und bei Waldrändern (Waldsäume) bzw. in grünlandgeprägten und ackerbaugeprägten Tälern.
- Freiflächen, die vor weiterer Versiegelung und Bebauung zur Sicherung von Retentionsräumen bei Hochwasserabflussgebieten in großer und zusammenhängender Weise freigehalten werden sollen.

Die vorhandenen überörtlichen Abgrenzungen der Landschaftsteilräume gemäß REPRO 2016 wurden im Zuge der nunmehrigen Erstellung des ÖEK 1.00 seitens der Gemeinde kleinräumig interpretiert und innerhalb der zulässigen Bandbreite von 200 m gemäß den in der Planbeilage dargestellten Bereichen angepasst.

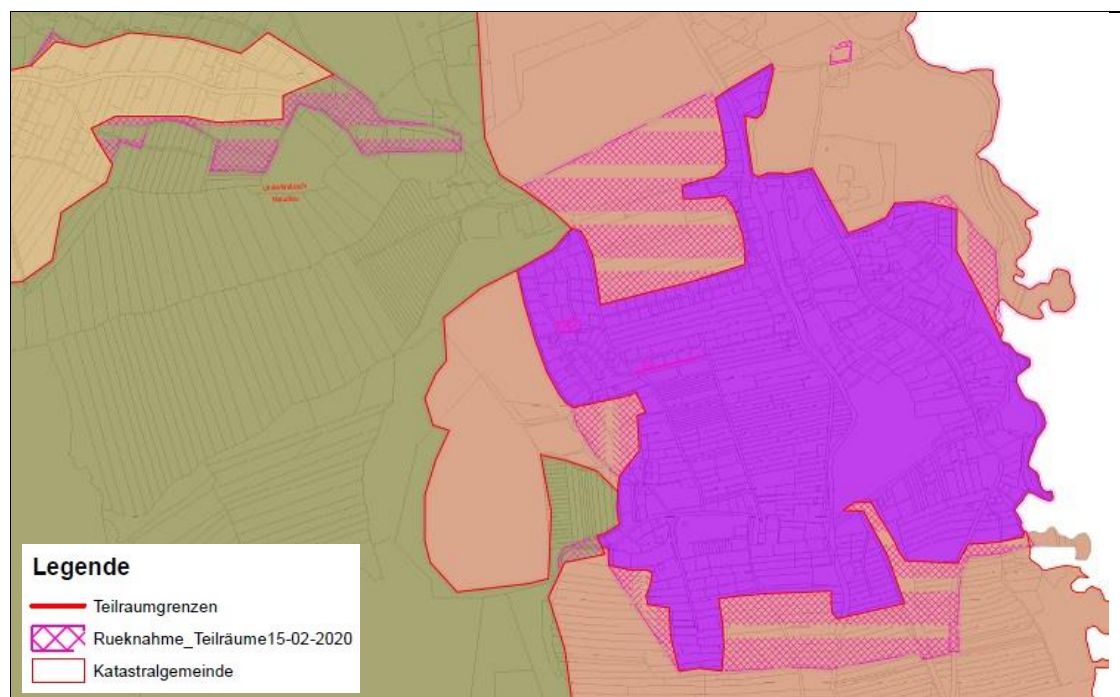
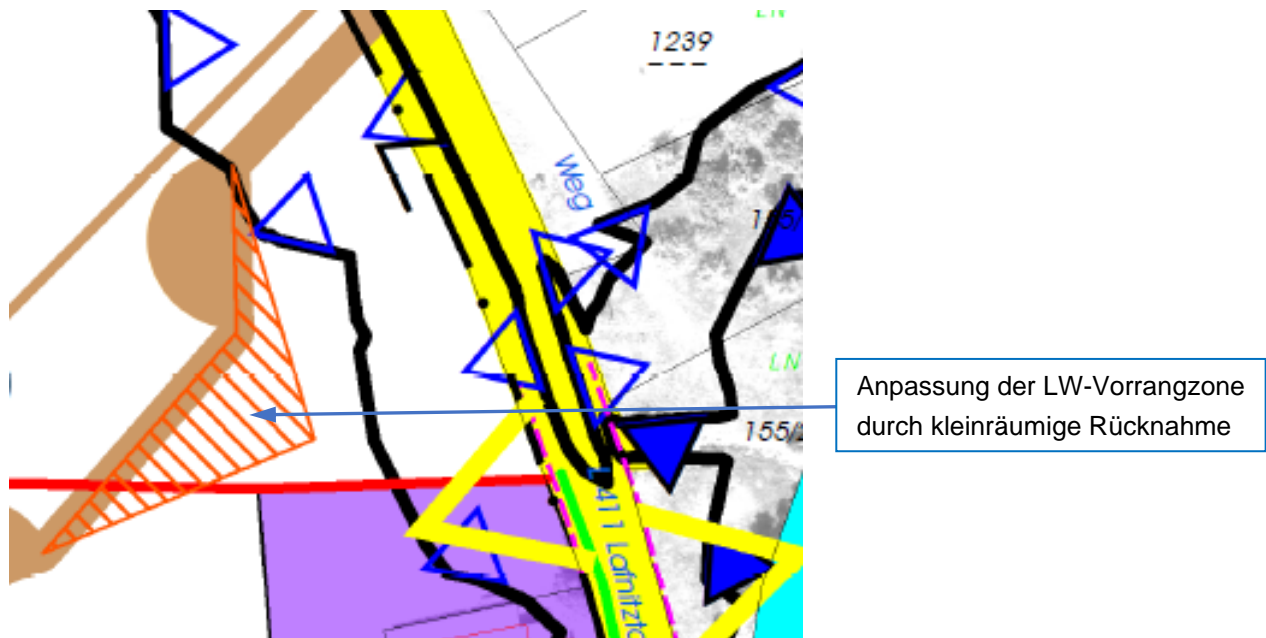


Abb.: REPRO Landschaftsteilräume, Anpassungen; eigene Bearbeitung

1.1.3. Nutzungsbeschränkungen

Für die Markgemeinde Neudau sind gemäß Regionalem Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Oststeiermark (REGPRO-OS 2016) überörtliche Nutzungsbeschränkungen und Vorrangzonen festgelegt. Im Gemeindegebiet von Neudau sind landwirtschaftliche Vorrangzonen ausgewiesen, welche gemäß den nachstehenden Funktionen zu Nutzungsbeschränkungen für die Siedlungsentwicklung führen.

Landwirtschaftliche Vorrangzonen mit ihrer Funktion für die landwirtschaftliche Produktion und darüber hinaus für den Schutz der Kulturlandschaft sowie den Schutz von Siedlungsgebieten vor Gefährdungen (z.B. Hochwasser). Landwirtschaftliche Vorrangzonen befinden sich im Talraum südlich wie nördlich des Hauptortes, sowie westlich und südlich des Ortsteiles Unterlimbach.



Anpassung der LW-Vorrangzone durch kleinräumige Rücknahme

Abb.: REPRO, LW-Vorrangzone, Anpassungen; eigene Bearbeitung

Die vorhandenen überörtlichen Abgrenzungen der Vorrangzonen lt. REPRO 2016 wurden im Zuge der nunmehrigen Erstellung des ÖEK 1.00 seitens der Gemeinde kleinräumig interpretiert und in den in der Planbeilage dargestellten rot schaffierten Bereichen zurückgenommen.

1.2. Siedlungsraum

Die Bestandsaufnahme des Siedlungsraumes umfasst im Wesentlichen die Beschreibung der **Funktionsbereiche** der Siedlungsstruktur gemäß folgender räumlicher Gliederung:

- Das **Marktzentrum** mit seiner alten nahezu geschlossenen Bausubstanz in Form eines **Straßendorfes** sowie die historische Schlossanlage der Familie Kottulinsky. Der historische Ortskern weist zum überwiegenden Teil eine alte Bausubstanz auf, wobei viele Objekte im Laufe der Jahre durch Ausbau eines Obergeschosses erweitert wurden. Mit den ehemals landwirtschaftlichen Wohnhäusern, weist das Straßendorf vor allem Richtung Angerbach noch Grundstücke mit Hintergärten auf. Einzelne Wohnobjekte im Bereich des Straßendorfes sind von geringem Wohnstandard. Im Ort selbst sind durch die Parzellenstruktur kaum Baulücken vorhanden, bzw. sind Baulücken lediglich in Bereichen von Gebäudeabbruch vorhanden. Die bestehende Schlossanlage mit Schloss, altem Vorschloss und dazugehörigem Maierhof prägt das Ortsbild nördlich des Marktzentrums und steht unter Denkmalschutz.
- Sondernutzungen im Freiland für **Sport und Erholung** befinden sich zwischen dem Straßendorf und der Lafnitzau. Der Fußballplatz wurde 1945 auf der sogenannten „Badwiese“ errichtet. Der Kabinenneubau von 1994-1995 wurde saniert und wiederum in den Neubau des heutigen Sportzentrums 2009-2010 integriert. Südlich des Schulzentrums sollen die bestehenden Sportanlagen für Tennis und Fußball nunmehr erweitert werden und in Verbindung mit dem Projekt der Jugend- und Familiengästehäuser zu einem Sport- und Bewegungskompetenzzentrum ausgebaut werden. Außerdem betreibt die Gemeinde Neudau nahe der Lafnitz ein Freibad. Im Ortsteil Unterlimbach befindet sich eine Mehrzweckhalle für Sport und Freizeit sowie im Anschluss daran einen Beachvolleyballplatz. Westlich der Mehrzweckhalle besteht ein Löschteich, der in den Sommermonaten für den Fischsport und in den Wintermonaten für Eisstocksport genutzt wird.
- Die **Wohngebiete** befinden sich westlich des Zentrumsbereiches und somit jenseits des Angerbaches. Die Bebauung ist am verzweigten Straßennetz des Talbodens orientiert, dazwischen immer wieder große Lücken. An den Osthängen die Siedlung in kompakter und oft kleinteiliger Struktur. Baulandreserven und Baulandentwicklungspotential sind im gesamten Wohngebiet ausreichend vorhanden.
- Der südliche Siedlungsraum von Neudau ist geprägt vom **Bildungszentrum** (Kindergarten, Volksschule, Mittelschule) mit **Freizeitanlagen** (Hallenbad, Tennisplätze, Trainingsplatz) sowie dem **Sozialzentrum** (Rot-Kreuz-Dienststelle, Integrationszentrum inkl. Werkstätten und Wohnhäuser). Das Sozialzentrum mit Rot-Kreuz-Dienststelle wurde erst im Jahr 1998 am Gelände des ehemaligen ÖBB-Bahnhofes errichtet. In den darauffolgenden Jahren entstand auf dem ehemaligen Bahndamm der ÖBB-Stichstrecke Bierbaum-Burgau-Neudau das Integrationszentrum

mit Betreuungsplätzen für Menschen mit Behinderung (2000) und dazugehörige Wohnhäuser für betreutes Wohnen (2004 und 2008).

- Das Werksgelände der ehemaligen Garnfabrik Borckenstein mit gewachsener, historischer Bedeutung für den Ort Neudau. Die Lage in relativer Nähe zum Straßendorf ergibt sich aufgrund der historischen Entwicklung, da der Betrieb in früherer Zeit an die Wasserführung des Mühlganges zwischen der Lafnitz und Lobenbach gebunden war. Im Anschluss an das Werksgelände wurden betriebszugehörige Wohnobjekte errichtet, die mittlerweile in Privatbesitz sind und im Rahmen der umfassenden Sanierung schon vor Jahren für Wohnzwecke ausgebaut wurden.
- Eignung für die Standorte von **Gewerbebetrieben** an den Ortseinfahrt und Ortsausfahrten im Norden und Süden von Neudau. Großräumige Erweiterungsflächen auch südlich des Werksareals bis zur Lafnitztalstraße. Im Bereich der Angerstraße gewerbliche Bestände in Funktionsüberlagerung und Nachfolgenutzung Wohnfunktion.
- Im südlichen Teil des Gemeindegebietes befindet sich am Lobenbach des **Ver- und Entsorgungszentrum** von Neudau. Die Kommunale Abwasserreinigungsanlage wurde 1990 in Betrieb genommen. Im Anschluss befindet sich das Abfallsammelzentrum von Neudau und weiter nördlich, in Richtung Zentralort, das neu errichtete Biomasseheizwerk. An diese Wärmeversorgung soll vorerst das Sozial- und Bildungszentrum angeschlossen werden. Ein weiterer Ausbau des Netzes ist geplant.
- Im nördlichen Teil des Gemeindegebietes befinden sich im Randbereich der landwirtschaftlichen Vorrangzone die **Kompostieranlage** Neudau sowie im Anschluss daran ein großflächiger **Photovoltaikpark**. Für den Verbindungsweg (von der Einbindung in die Landesstraße L411 Lafnitztalstraße bis zur Zufahrt zur PV-Freiflächenanlage), sind in den nachgereichten Bewilligungsverfahren Maßnahmen zur Fahrbahnverbesserung des Feldweges mit dem Landesstraßenerhalter abzustimmen. Die Aufschließung ist an die neue Nutzung anzupassen und ist vor Nutzung die Zufahrtsbewilligung beim Landesstraßenerhalter einzuholen.
- An einem Ausleitungsgerinne der Lafnitz wird das seit 1897 bestehende **Kleinwasserkraftwerk** nun energiewirtschaftlich durch eine **Photovoltaikanlage** ergänzt. Um die Verluste aufgrund der stetig rückläufigen Wassermenge auszugleichen, soll am Standort des E-Werk Neudau die Stromgewinnung zusätzlich zur Wasserkraft auch aus Sonnenenergie erfolgen. Das Verhältnis wird voraussichtlich jährlich maximal ca. 700 MW (Wasserkraft) zu 500 MW (Photovoltaik) betragen. Infrastrukturell sind die Stromleitungen in der erforderlichen Kapazität dafür vorhanden. Planung und Errichtung erfolgen in Abstimmung mit der Energie Steiermark.

2. Erläuterungen zum Entwicklungsplan

Grundlage für die Festlegungen der Gemeinde bilden die Ersichtlichmachungen aus den Materiengesetzen (Bundes- und Landesgesetze) sowie aus der überörtlichen Raumplanung (Landesentwicklungsprogramm LEP, Regionalentwicklungsprogramm REPRO). Ziele und Maßnahmen mit unmittelbaren räumlichen Auswirkungen sind im Wortlaut anzuführen, wenn diese im Entwicklungsplan nicht ausreichend dargestellt werden können. Ziele die einander widersprechen, können nicht zugleich verordnet werden.

2.1. Differenzplan

Darstellung der Veränderungen des Entwicklungsplans. Der rote Faden der Planung muss im Sinn der Rechtssicherheit dokumentier- und begründbar sein. Die Änderungen sind im beiliegenden Differenzplan plangraphisch dargestellt.

2.1.1. Änderung von Entwicklungsfunktionen

Funktionsänderung von Gebieten mit baulicher Entwicklung			
Nr.	Fl. (ha)	Bezeichnung	Begründung
3	0,49 0,72	Historisches Dorfgebiet Unterlimbach	Eine Freilandrückführung dieser Bereiche erfolgte bereits im Zuge der letzten ÖEK und FWP Revision. Nunmehr wird durch die Festlegung einer absoluten siedlungspolitischen Entwicklungsgrenze nochmal die Bedeutung dieser Rückführung für das Orts- und Landschaftsbild sowie den historisch begründeten landwirtschaftlichen Siedlungsstrukturen bekräftigt und die „Hinausbereiche“ vor einer Siedlungsentwicklung ausgenommen.
6	1,32	Unterlimbach Mitte	Zur landwirtschaftlichen Funktion wird zusätzlich eine Wohnfunktion festgelegt, um die zukünftigen Entwicklungsabsichten im Nahbereich der zentralen Wohnfunktion von Unterlimbach im Entwicklungsplan festzuhalten. Die un bebauten Flächen müssen über die bestehende Zufahrt des untergeordneten Straßennetzes erschlossen werden.
15	0,15	Mitterweg-Siedlung	Durch den Rückbau der Stromfreileitung bestehen geänderte Planungsvoraussetzungen und die Möglichkeit zur Festlegung von Wohnfunktion. Da eine örtliche Eignungszone für Erholung bzw. der Gemeindespielplatz ca. 250m weiter westlich in der Siedlung liegt, kann diese Funktion ersetzt werden.
16	0,35	Musikerheim u. Wohnhaus Reichl	Änderung der industriell-gewerblichen Funktion in eine Wohnfunktion entsprechend den gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnissen im Planungsgebiet und im unmittelbaren Anschluss daran.
18	0,39	ehem. Betriebswohnungen	Funktionsänderung von industriell-gewerblicher Funktion in Wohnfunktion entsprechend der gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse der bereits in Privatbesitz übergegangenen Wohnhäuser an der Borckensteinstraße.

19	0,45 0,42	Wohnfunktion Alte Bahnhof- straße	Funktionsänderung von industriell-gewerblicher Funktion in Wohnfunktion entsprechend der gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse im Umraum sowie der geplanten weiteren Entwicklung an der alten Bahnhofstraße.
23	0,24 0,15	Aufhebung der Pufferzone Gewerbegebiet Süd	<p>Im Entwicklungsplan wird die Pufferzone entsprechend den nachstehenden Begründungen durch Entwicklungspotentiale für industriell-gewerbliche Funktionen ersetzt.</p> <p>Die funktionalen Zielsetzungen für die Siedlungsentwicklung werden durch den Wortlaut zum ÖEK abgedeckt und umfassen Festlegungen einer Siedlungsentwicklung unter weitgehender Vermeidung von Nutzungskonflikten, den Zielsetzungen hinsichtlich der lokalen Durchlüftungsbedingungen sowie den Zielsetzungen der Freihaltung von „Grünpuffern“.</p> <p>Die aus raumplanerischer Sicht geeignetste Planungsebene zur Umsetzung dieser Zielsetzungen ist der Flächenwidmungsplan sowie die Ebene der Bebauungsplanung. Um diesen Planungsschritt auf den nachfolgenden Planungsebenen zu ermöglichen, wäre die Plandarstellung des Entwicklungsplanes durch eine lückenlose Funktionsfestlegung entsprechend abzuändern.</p>
25	0,13	Doppelfunktion Wohnen/ Gewerbe Angerstraße- Heuweg	Im Bereich der Angerstraße existieren gewerbliche Bestände in Funktionsüberlagerung und Nachnutzung Wohnfunktion, welche im Sinne der tatsächlichen Nutzung kleinräumig in westliche Richtung erweitert werden.
26	0,7 0,3	Eignungszone Wasserkraft- werk und PV Energie- versorgungs- Anlage	Der Funktionsraum der bestehenden Wasserkraftanlage im Ausmaß von ca. 0,7 ha wird um die Funktion für Photovoltaikanlagen ergänzt sowie in südliche Richtung im Ausmaß von ca. 0,3 ha kleinräumig um die Funktion für Photovoltaikanlagen erweitert. Es gelten die von der Gemeinde festgelegten Photovoltaik-Standortkriterien gemäß ÖEK Wortlaut § 4 Raumbezogene Ziele und Maßnahmen.

2.1.2. Erweiterung von Siedlungsgebieten

Erweiterung von Siedlungsgebieten oder örtlichen Vorrang-/Eignungszonen			
Nr.	Fl. (ha)	Bezeichnung	Begründung
1	0,10	Historisches Dorfgebiet	Arrondierung und Anpassung der bestehenden landwirtschaftlich geprägten Siedlungsstrukturen entsprechend den gegebenen Nutzungsansprüchen entlang der vorhandenen Erschließungswege.
2	0,04	Unterlimbach	

8	0,08	Gewerbe Unterlimbach	Arrondierung der bestehenden gewerblichen Funktionen in Unterlimbach entsprechen den gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnissen.
13	0,20	Eignungszone Friedhof	Integration des Parkplatzes in die Funktion des Friedhofareals entsprechend den gegebenen Nutzungsverhältnissen. Die Fläche zwischen Friedhof und Landesstraße wird bis zur Grundstücksgrenze durch die bestehenden Nutzungen (Parkplatz und Grünstreifen) in Anspruch genommen. Mit der Änderung wird lediglich der Bestand der Funktion des Friedhofes zugeordnet.
14	0,02	Eignungszone Erholung	Kleinräumige Erweiterung des Spielplatzareals entsprechend den gegebenen struktur- und nutzungskonformen Gegebenheiten.
17	0,54	Eignungszone Verkehr Parkplatz	Bestandsfestlegung einer örtlichen Eignungszone für den ruhenden Verkehr und diesbezüglicher Erweiterungsmöglichkeiten durch die Festlegung einer Doppelfunktion Wohnen / Eignungszone ruhender Verkehr.
22	0,40	Eignungszone Entsorgungs- Anlage	Neufestlegung einer örtlichen Eignungszone für Entsorgungsanlagen im Anschluss an eine örtliche Eignungszone für Energieerzeugungsanlagen. Die Wahl des Standortes erfolgte aufgrund der Verfügbarkeit von Flächen im unmittelbaren Anschluss und im Verband mit weiteren örtlichen Eignungszonen für Energieerzeugung und Versorgungsanlagen an der Lobenfeldstraße. Die Erforderlichkeit der Neufestlegung ist aufgrund des Bedarfs der Zusammenlegung mit dem Altstoffsammelzentrum Unterlimbach und Konzentration an diesem neuen Standort in Neudau, sowie dem Erfordernis zur Entflechtung des bestehenden Altstoffsammelzentrums mit dem Bauhof der Gemeinde gegeben.
24	-	Wohnfunktion Siedlung	Aufgrund der Umstellung des Betriebes auf Nebenerwerb und der geänderten Eigentumsverhältnisse, erfolgte in den letzten Jahren weitere Umbaumaßnahmen am Hofgebäude, die einen sukzessiven Rückbau der landwirtschaftlichen Nutzung bei gleichzeitig zunehmender Wohnnutzung erkennen lassen. Für die nunmehrige Planungsperiode OEK 1.0 ist daher eine Erweiterung der Wohnfunktion Siedlung in den dortigen Bereich hinein absehbar.
27	14,2	Eignungszone Photovoltaik- Anlage	Neufestlegung einer örtlichen Eignungszone für Photovoltaik-Freiflächenanlage im Zuge der ÖEK-Änderung 0.02 „Photovoltaikpark Supernova“. Im Zuge des Änderungsverfahrens wurden von der Gemeinde generelle Photovoltaik-Standortkriterien festgelegt, welche nun in die ÖEK-Revision 1.00 integriert werden.

2.1.3. Rücknahmen von Entwicklungspotentialen

Rücknahme von Siedlungsgebieten oder örtlichen Vorrang-/Eignungszonen			
Nr.	Fl. (ha)	Bezeichnung	Begründung
4	0,05	Ortseinfahrt Unterlimbach	Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes wird das Sichtfeld an der Ortseinfahrt vor einer Verbauung freigehalten.
5	4,51 1,24 0,32	Dorfgebiet Unterlimbach	Da der Ortsteil Unterlimbach keinen Siedlungsschwerpunkt darstellt und aufgrund der Lage im Teilraum des außeralpinen Hügellandes nur mehr im Ausmaß von bis zu 20 Prozent des bebauten Baulandes erweitert werden kann, sind diese dezentralen Entwicklungspotentiale zurück zu nehmen.
7 9 10	0,36 0,61 0,62	Unterlimbach Ost	Da der Ortsteil Unterlimbach keinen Siedlungsschwerpunkt darstellt und aufgrund der Lage im Teilraum des außeralpinen Hügellandes nur mehr im Ausmaß von bis zu 20 Prozent des bebauten Baulandes erweitert werden kann, sind diese dezentralen Entwicklungspotentiale zurück zu nehmen. Hinsichtlich der Erschließung von der Landesstraße wird festgehalten, dass die existierende Hauszufahrt verwendet werden muss.
11	0,14	Erholungsfunktion Eisteich	Der ehemalige Eisteich nördlich vom Torteichfeld existiert nicht mehr, sodass die örtliche Eignungszone zurückgenommen wird.
12	0,61	Wohnfunktion Neudau Heuweg- siedlung	Rücknahme der Wohnfunktion auf Antrag des Grundeigentümers, da langfristig kein Bedarf an Bauland besteht. Die Rücknahme geht konform mit den im dortigen Siedlungsbereich ausreichend vorhandenen Entwicklungsreserven für Wohnbauland.
20	0,33	Integrations- Zentrum am Bahndamm	Rücknahme der Funktionsfestlegung am Bahndamm, da das geplante Ausbildungszentrum für den Gesundheitsbereich derzeit nicht realisiert wird. Die nun festgelegte relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenze ist bei Bedarf überschreitbar.
21	0,09	Bebauungs- struktur an der Teichfeldstraße	Da entsprechend den derzeit gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnissen und entsprechend den Entwicklungszielen der Gemeinde zuerst eine Lückenbebauung als einzeilige Bebauung an der Teichfeldstraße erfolgen soll, werden die Entwicklungsprioritäten entsprechend zurückgenommen und durch die Festlegung einer relativen siedlungspolitischen Entwicklungsgrenze entlang der dortigen zeilenförmigen Bebauungsstruktur definiert.

2.2. Siedlungsschwerpunkte

Die Marktgemeinde Neudau zählt gemäß dem regionalen Entwicklungsprogramm Oststeiermark (2016) zu den „Teilregionalen Zentren“. Gemeinden mit dieser Einstufung sollen den Grundbedarf an öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen für die Bevölkerung mehrerer Gemeinden anbieten. Damit zählen „Teilregionale Zentren“ zum Netz der zentralen Orte und stellen die kleinste Einheit nach Kernstädten, regionalen Zentren und regionalen Nebenzentren gemäß dem Landesentwicklungsprogramm 2009 dar.

2.2.1. Grundsätzliche Zielsetzungen für Siedlungsschwerpunkte

Als Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung gilt insbesondere die Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung bei gleichzeitiger Wegeminimierung unter Vermeidung bzw. Verringerung gegenseitiger Beeinträchtigungen. Grundsätzlich ist die Siedlungsentwicklung nach dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung bzw. der dezentralen Konzentration¹ auszurichten.

Für die Beurteilung der örtlichen Siedlungsschwerpunkte müssen folgende Kriterien zutreffen:

- Siedlungsbereich in kompakter zusammenhängender Struktur und mind. 10 betriebsunabhängige Wohneinheiten
- Nutzungsdurchmischung ist vorhanden
- Mind. 2 Versorgungseinrichtungen (d.h. Güter des täglichen Bedarfs)² vorhanden bzw. fußläufig (1000m) erreichbar oder mindestens 5 Buspaare pro Werktag.
- Weiterentwicklung ist möglich

Der Ortsteil Unterlimbach erfüllt die Voraussetzungen zur Festlegung eines Siedlungsschwerpunktes nicht, da die im Gemeindehaus eingerichtete Arztpraxis nur eine einzige anstatt der erforderlichen zwei Versorgungseinrichtungen umfasst.

¹ Unter dezentraler Konzentration wird ein räumliches Organisationsprinzip verstanden, welches die Widmungen von Baugründen auf Siedlungsschwerpunkte konzentriert. (vgl. auch Begriffsbestimmung STROG 2010).

² Im Besonderen geht es dabei um die Erreichbarkeit von Lebensmittelgeschäften, Schulen, Ärzte, etc. (z.B. sind eine Kinderkrippe und eine via Bus erreichbare Apotheke nicht ausreichend, um einen Siedlungsschwerpunkt als mit 2 Versorgungseinrichtungen ausreichend ausgestattet zu bezeichnen).

2.2.2. Funktionale Teilbereiche im Siedlungsschwerpunkt Neudau

Aufgrund des sehr kompakten Siedlungskörpers, der durch eine umfassende Entwicklungsgrenze festgelegt werden kann, erübrigt sich eine Festlegung weiterer Siedlungsschwerpunkte und wird daher der Begriff der funktionalen Teilbereiche angewandt. Für die Marktgemeinde Neudau gelten die funktionalen Teilbereiche I., II., III., IV., wie nachstehend dargestellt.

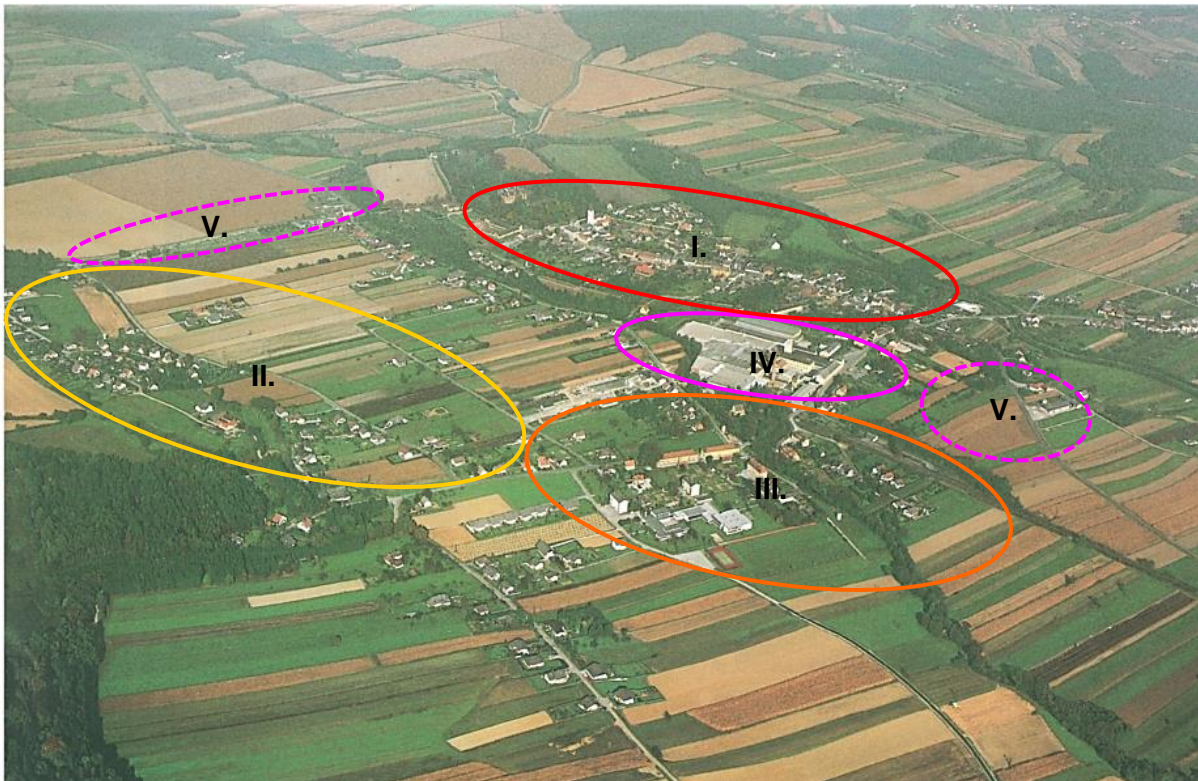


Abb.: Luftbild Marktgemeinde Neudau (~1985); Darstellung siedlungspolitischer Funktionsräume, eigene Bearb.

- I.** Neudau Zentrum mit historischem Straßendorf entlang der Lafnitztalstraße L411: Flächenmäßig mit nur geringfügig in südliche Richtung zu entwickelndem Bestand, der im Wesentlichen nur mehr verdichtet werden kann, jedoch höhenmäßig mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoß begrenzt ist.
- II.** Wohngebiete: Die Siedlung im Talboden mit zeilenförmiger Bebauung entlang der Wege und großen Erweiterungspotentialen am Heuweg. An den Osthängen unterhalb der Neudauer Fischteiche vollständig aufgeschlossenes Wohnbauland „der Siedlung“ mit Baulandreserven. Kleinräumiges Entwicklungspotential besteht in südliche Richtung.
- III.** Bildungs- und Sozialzentrum um die Schulen, das Rotkreuzzentrum, sowie das Wohn- und Pflegeheim der Volkshilfe: Dieser Siedlungsschwerpunkt reicht vom Seniorenzentrum der Volkshilfe im Norden im Bereich der Siedlung am Heuweg über die Rotkreuzzentrum sowie das Bildungszentrum mit Kindergarten, Volks- und Mittelschule im Bereich der Teichstraße bis zum Integrationszentrum im Bereich des ehemaligen ÖBB-Bahndamms im Süden. Aufgrund

des Bedarfes und der Verfügbarkeit werden großräumige Entwicklungsreserven in südliche Richtung festgelegt.

IV. Industrie- und Gewerbegebiet an der Borckensteinstraße: Der Entwicklungsraum um die ehemalige Fabrik ist im Westen vom Lobenbach, im Norden vom Anger und im Süden von der Gemeindestraße begrenzt.

V. Industriell gewerbliche Entwicklungspotentiale bestehen im Anschluss an die gewerblichen Betriebsareale an der Lafnitztalstraße („Gewerbegebiet Süd“) und im Bereich der Limbachstraße („Gewerbegebiet am Langacker“). Für diese Entwicklungspotentiale sind noch Konzepte für die Verkehrsanbindung von der Landesstraße sowie Bebauungskonzepte zu entwickeln.

2.2.3. Zielsetzungen für den Siedlungsschwerpunkt Neudau

- Die Siedlungsentwicklung hat von innen nach außen zu erfolgen.
- Die Siedlungsbereiche sind von Widmungs- und Nutzungsarten die eine bestimmungsgemäße Nutzung verhindern bzw. gefährden freizuhalten.
- Entwicklung einer funktionsdurchmischten, auf bestehende Nahversorgungseinrichtungen und die Möglichkeit des öffentlichen Personennahverkehrs, Fahrrad- und Fußgängerverkehrs abgestimmten Siedlungsstruktur.
- Aufgrund der Lage eines Großteils des Gemeindegebietes im Hochwasserüberflutungsbereich der Lafnitz, kann die Entwicklung neuer Bereiche nur bei Fertigstellung des bereits in Planung befindlichen Hochwasserschutzprojektes fortgeführt werden oder wenn Einzelmaßnahmen mit den Ausnahmebestimmungen des SAPRO Hochwasser vereinbar sind.

2.3. Schützenswerte Bereiche

2.3.1. Freihaltezone „Alter Anger“

Zum Schutz der historischen Trennung zwischen den beiden in diesem Bereich für den Ort Neudau charakteristischen Strukturelementen – nämlich dem kleinteiligen Straßendorf einerseits und dem gewerblichen Großkomplex der Spinnerei Borckenstein andererseits – wird diese siedlungsräumliche Trennung sowie die weitere Grünzone des Angers zwischen Angerstraße, Lobenbach und Straßendorf als Freihaltezone ausgewiesen. Das Erscheinungsbild des Freihaltebereiches ist hinsichtlich der landschaftlichen und baulichen Charakteristik zu erhalten. Bei Bauveränderungen und Neubauten sind die Gebäude und Objekte so zu gestalten, dass sie sich in das Erscheinungsbild der Freihaltezone einfügen.

Die Festlegung eines Freihaltegebietes auf Ebene des Flächenwidmungsplanes wird von der Marktgemeinde Neudau hingegen abgelehnt, da dies einen völliger Ausschluss von Bebauung, die im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft oder außerhalb derselben im Freiland sonst zulässig wäre, bedeuten würde.

2.3.2. Geruchsimmissionen aus der Nutztierhaltung

Bei einer Erweiterung und/oder Änderung des Tierbestandes darf die Ausdehnung des Belästigungsbereiches keine unzumutbare Belästigung bei Grundflächen mit Gebäuden für Wohnnutzungen in der Nachbarschaft hervorrufen und die Ausdehnung des Geruchsschwellenabstandes keine Baugebiete (ausgenommen Dorfgebiet) betreffen. Ansonsten wäre eine Erweiterung und/oder Änderung des Tierbestandes der angrenzenden Tierhaltungsbetriebe nur denkbar, wenn sich durch Sanierung von bestehenden Stallgebäuden, durch Einbau zusätzlicher Maßnahmen zur Luftreinhaltung oder durch Änderungen des Tierbestandes usw. die Geruchszahl „G“ nicht erhöht.

2.3.3. Landschaftselemente

Bestehende Grünverbindungen (gemäß Ökokataster) und besonders erhaltenswerte Landschaftselemente im Freiland (Feldgehölze), im Uferbereich von Flüssen und Bächen (Begleitvegetation) und bei Waldrändern (Waldsäume) sind durch Einhaltung eines Abstandstreifens von Siedlungsentwicklungen freizuhalten.

2.3.4. Sichtbeziehung Ortsbild

Freihalten des Sichtfeldes nördlich der Ortseinfahrt von Unterlimbach, um das ursprüngliche landwirtschaftliche Siedlungsbild vor einer Zersiedelung zu bewahren.

2.4. Entwicklungspotentiale von Baugebieten

2.4.1. Entwicklungsprioritäten

Im Wesentlichen sollen im Gemeindegebiet die funktionalen Teilbereiche weiterentwickelt werden. Hierfür sind ausreichende Entwicklungspotentiale im Entwicklungsplan vorzusehen. Eine inhaltliche und zeitliche Prioritätenreihung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung sind durch die im Plan dargestellten Entwicklungsgrenzen und Entwicklungsrichtungen sowie deren funktionaler Zuordnung gesetzt.

Als erste Priorität (zeitlich kurzfristig entwicklungsfähig) festgelegt werden die funktionalen Teilbereiche inkl. deren Überschreitungsmöglichkeit im Bereich relativer Entwicklungsgrenzen gemäß § 3 (2) ggst. Verordnung.

- Für den **zentralen Bereich des Hauptortes** in Form eines Straßendorfes bestehen nur kleinräumige Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauland. Der Bereich der Ortsein- bzw. -ausfahrt ist von Gewerbegebietsflächen flankiert, welche ein räumliches Entwicklungspotential aufweisen.
- Erweiterung der Potentialflächen für das **Gewerbegebiete am „Langen Acker“** mit der Schaffung einer neuen Verkehrsanbindung im Kreuzungsbereich der Limbacher Straße mit der Siedlungsstraße zur Schaffung einer gesammelten inneren Aufschließung. Derzeit stellt das Areal langfristige Entwicklungspotentiale dar. Im Zuge konkreter Planungen sind von einem Verkehrsplaner für die Anbindung und die interne Erschließung Szenarien zu entwickeln. Die bevorzugte Variante des Verkehrskonzeptes ist mit der Baubezirksleitung Oststeiermark abzustimmen.
- Das **Bildungs-/ Sozial-/ Integrations-/ und Sportzentrum** soll aufgrund des Bedarfes und der Verfügbarkeit von Grundflächen weiterentwickelt werden. Der Siedlungsschwerpunkt ist unter der Prämisse der Nutzung einer gemeinsamen Infrastruktur aber auch unter Rücksichtnahme einer Funktionsdurchmischung mit dem Wohngebiet weiter zu entwickeln. Entwicklungsmöglichkeiten mit Priorität 1 in direktem Anschluss an den Bestand. Die Weiterentwicklung des Ver- und Entsorgungszentrums Neudau erfolgt in Richtung dieses funktionalen Teilbereiches.
- Das **Wohngebiet der Siedlungen im Talboden** („Heuweg“) soll vorwiegend für die Entwicklung von verdichtetem Wohnbau genutzt werden. Die Potentialflächen sind an den Zielsetzungen einer Siedlungsentwicklung von innen nach außen und unter Rücksichtnahme einer Funktionsdurchmischung auszurichten. Darüber hinaus sind die Potentialflächen auf die Möglichkeiten des öffentlichen Personenverkehrs, sowie eine auf den Fahrrad- und Fußgängerverkehr abgestimmten Siedlungsstruktur weiter zu entwickeln. Für das **Wohngebiet an den Hanglagen** („Siedlungsstraße“ und „Teichfeldstraße“) bestehen Baulandflächenreserven die vorrangig für den Einfamilienwohnhausbau genutzt werden sollen. Die einzeilige Wohnbebauung westlich der Teichfeldstraße ist aufrecht zu erhalten, da die Eröffnung einer zweiten

Baureihe für Wohnnutzung in Richtung der landwirtschaftlichen Flächen den siedlungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde widersprechen würde. Im Bereich der zeilenförmigen Siedlung ist daher nur eine kleinräumige Baulanderweiterung für Nebenfunktionen bei offensichtlicher Zugehörigkeit der Fläche zum angrenzenden und bebauten Bauplatz zulässig. Das Hauptentwicklungsgebiet für Wohnfunktionen innerhalb des **Ortsteiles von Unterlimbach** mit Entwicklungspotentialen die eine geordnete Siedlungsstruktur, eine ökonomische Ver- und Entsorgung, sowie eine formale Gesamtgestaltung erfordern (Bebauungsplanung).

- Das **Industrie- und Gewerbegebiet „Neudau Süd“**, mit Entwicklungspotential in Richtung Süden bis zur Landesstraße, ist von innen nach außen zu entwickeln. Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Siedlungsverbandes sind zwischen den Nutzungsfunktionen bei der Entwicklung von Bauland auch sinnvolle Mischformen und Nutzungsabstufungen in Erwägung zu ziehen. Die Möglichkeit eine (1) zentralen Anbindung ist mit der Baubezirksleitung Oststeiermark abzustimmen. Die verkehrsplanerischen Ergebnisse sind als verbindliche Vorgaben in nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen.
- **Ver- und Entsorgungszentrum Neudau Süd:** Südlich des Hauptortes von Neudau befindet sich ein Areal für ver- und entsorgungstechnische Einrichtungen wie der Abwasserreinigungsanlage, dem Altstoffsammelzentrum, und dem Bauhof der Gemeinde, welches verdichtet und zur Entflechtung entlang der Erschließungsstraße in Richtung Hauptort erweitert werden soll.

Mit zweiter Prioritätsstufe festgelegt werden alle Potentialflächen und relativen Entwicklungsgrenzen, die nicht unter die Prioritätsstufe 1 fallen. Zeitlich soll eine Entwicklung dieser Bereiche mittel- bis langfristig angestrebt werden.

- Die Entwicklung der dezentral liegenden Potentialräume soll erst nach Abwägung und im Vergleich mit den zentralen Wohngebieten erfolgen. Kriterium für die Siedlungsentwicklung ist die Ausrichtung an der technischen und sozialen Infrastruktur unter Beachtung von etwaigen Nutzungskonflikten.
- Alle weiteren Sondernutzungen im Freiland sollen je nach Bedarf und Verfügbarkeit von Grundflächen entwickelt werden. Die Entwicklung soll dabei vorrangig im Anschluss an bestehende Sondernutzungen im Freiland erfolgen.
- Gewerbefunktion bestehender Betriebe in Unterlimbach mit Erweiterungsmöglichkeiten und einem noch verfügbaren Bauplatz für die Ansiedelung zumindest eines weiteren Betriebes mit relativ kleinräumigem Flächenbedarf.
- Historisches Straßen-Angerdorf im Ortsteil Unterlimbach mit landwirtschaftlichen Siedlungsstrukturen mit Hofgebäuden und Hintausbereichen. Die Entwicklungsmöglichkeit wird auf den Bestand entlang der Verkehrswege beschränkt, um den Charakter des Dorfgangers langfristig zu erhalten.

- Kleinräumige und landwirtschaftlich isolierte Funktion in Unterlimbach nahe von Wohnfunktionen die mittelfristig in eine Wohnfunktion übergeführt werden soll, um Nutzungskonflikte mit dem Hauptentwicklungsgebiet für Wohnfunktionen innerhalb des Ortsteiles von Unterlimbach zu vermeiden.

2.4.2. Entwicklungsgrenzen

Im Entwicklungsplan trennen die Entwicklungsgrenzen Bereiche, in denen langfristig bestimmte bauliche Nutzungen möglich sind, von denen, wo langfristig keine bauliche Nutzung erfolgt (gemäß ÖEK Leitfadens, Landesabteilung für Bau- und Raumordnung).

Die Darstellung der Grenzen im Entwicklungsplan ist nummeriert und die Begründung zu den einzelnen Grenzen nachstehend angeführt. Die Zuordnung der Entwicklungsgrenzen erfolgt nach der Systematik für Entwicklungsgrenzen auf Grundlage der Planzeichenverordnung 2016 LGBl. Nr. 80/2016.

Naturräumlich begründete Entwicklungsgrenzen:

(absolut N-a: grüne Linie durchgehend / relativ N-r: grüne Linie strichliert)

1	Uferstreifen-Gewässer Freihaltung
2	Erhaltung von Wald- und/oder Gehölzstreifen
3	Fehlende naturräumliche Voraussetzungen
4	Erhaltung charakteristischer Kulturlandschaft, ökologisch- oder klimatisch bedeutsamer Strukturen.

Siedlungspolitisch begründete Entwicklungsgrenzen:

(absolut S-a: rote Linie durchgehend / relativ S-r: rote Linie strichliert)

1	Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsschwerpunkten bzw. des Bezug nehmenden Areal
2	Nutzungsbeschränkungen durch übergeordnete Planungen oder Sicherstellung anderer Planungen
3	Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Immissionen
4	Vermeidung von Nutzungskonflikten

5	Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes
6	Mangelhafte Infrastruktur oder Erschließung
7	Gemeindegrenze

Gegenüber den vorhergehenden Plandarstellungen sind aufgrund der neuen Planzeichenverordnung nunmehr die Entwicklungspfeile nur innerhalb festgelegter Entwicklungspotentiale auszuweisen. Die Entwicklungspfeile außerhalb solcher definierten Bereiche wurden nun durch die Festlegung relativer Entwicklungsgrenzen mit Überschreitungsmöglichkeit ersetzt. Da diese Darstellungen adäquat füreinander stehen, besteht für diese Bereiche keine Änderung gegenüber den bisherigen Festlegungen von Entwicklungspotentialen.

2.5. Örtliche Eignungs- und Vorrangzonen

Sondernutzungen im Freiland die für die Raumcharakteristik von Teilen des Gemeindegebietes prägende Bedeutung haben.

2.5.1. Erholung, Sport und Freizeit, private und öffentliche Anlagen

Die örtlichen Eignungszonen für Erholung, Sport und Freizeit, sowie die privaten und öffentlichen Anlagen sind im Entwicklungsplan folgendermaßen nummeriert.

Eignungszone für Erholung Sport und Freizeit		
Nr.	Bezeichnung	Verwendungszweck
2	Modellflugplatz	Vereinshütte, Start- und Landebahn
3	Stock- und Ballsportanlage Unterlimbach	Sport- und Mehrzweckhalle, Stocksportanlage, Beachvolleyballplätze, Entwicklungspotentiale
5	Parkanlage Schloss Neudau	Private Parkanlage dem Schloss Neudau zugehörig
6	Fußballplatz Neudau	Sport- und Fußballplatz inkl. Vereinsgebäude sowie zugehörigen Parkplätzen.
7	Kinderspielplatz „Siedlung“	öffentlicher Spielplatz für die dortigen Wohngebiete
8	Sportplatz Unterlimbach	privat-öffentlicher Fußballplatz und Freizeitfläche am Waldrand
10	Stock- und Ballsportanlage „Schule“	öffentliche Sportanlage für Tennis, Basketball, Volleyball, Hockey, usw.
12	Friedhof Neudau	Friedhof mit Aufbahrungshalle und Kriegerdenkmal
13	Teichanlage Unterlimbach	Sportfischen, Eisteich und Löschteich
14	Freibad Neudau	Becken-Freibadanlage mit Liegeflächen, Rutsche und Sprungturm, Spielgeräten, Gastronomie
16	Kinderspielplatz „Lobefeldstraße“	öffentlicher Spielplatz für die dortige Wohnbevölkerung
17	Friedhof Unterlimbach	Kirche mit umliegendem Friedhof

2.5.2. Anlagen der Ver- und Entsorgung und Energieerzeugung

Die örtlichen Eignungszonen für Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie zur Energieerzeugung sind im Entwicklungsplan folgendermaßen nummeriert.

Eignungszone für Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie Energieerzeugung		
Nr.	Bezeichnung	Verwendungszweck
Nr. 1	Energieerzeugungsanlage	Nahwärmerversorgung Neudau
Nr. 4	Ver- und Entsorgungsanlage	Kläranlage und Bauhof Neudau
Nr. 9	Ver- und Entsorgungsanlage	Abfallwirtschafts- und Abfallsammelzentrum
Nr. 11	Energieerzeugungsanlage	Stromerzeugung Wasserkraft und Photovoltaik
Nr. 15	Ver- und Entsorgungsanlage	Kompostieranlage
Nr. 18	Energieerzeugungsanlage	Stromerzeugung Photovoltaik
Nr. 19	Energieerzeugungsanlage	Stromerzeugung Photovoltaik

2.5.3. Örtliche Eignungszonen für Verkehr

Im Entwicklungsplan sind derzeit nachstehende örtlichen Eignungszonen für Verkehr ausgewiesen. Bei Bedarf derartiger örtlicher Eignungszonen (z.B. Park & Ride Anlage) und bei Flächenverfügbarkeit sollen entsprechende Areale ausgewiesen werden.

Eignungszone für den ruhenden Verkehr		
Nr.	Bezeichnung	Verwendungszweck
1	Parkplatz Borckensteinstraße	Privater Parkplatz
2	Parkplatz L411 Neudau Süd	Park & Ride für Teilfläche, Abstellflächen für Betriebe

3. Sachbereiche

Die Sachbereiche beinhalten eine Zusammenfassung der räumlichen Bestandserhebung und Auswertung von statistischem Datenmaterial. Mittels Interpretation und Analyse werden Trends aufgezeigt, um daraus raumrelevante Strategien bzw. ZIELE für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde abzuleiten. Die Umsetzung der Ziele erfolgt über MASSNAHMEN als klare und verbindliche Vorgaben für Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung.

Kap. 3.1 Naturraum und Umwelt: Randbedingungen für die Planung die sich aus der Natur- und Umweltsituation ergeben;

Kap. 3.2 Siedlungsraum und Bevölkerung: u.a. Entwicklungstendenzen des Baugeschehens und der Siedlungsstruktur, Entwicklungstendenzen und Struktur der Bevölkerung, Versorgungssituation mit relevanten öffentlichen Einrichtungen;

Kap. 3.3 Wirtschaft und Arbeitsmarkt: Standortvoraussetzungen und Entwicklungsmöglichkeiten der Wirtschaft insbesondere Land- und Forstwirtschaft, Handel, Industrie und produzierendes Gewerbe, Fremdenverkehr; sowie

Kap. 3.4 Technische Infrastruktur: Verkehrssysteme, technische Ausstattung, Leistungsfähigkeit, Energieversorgung, Ver- und Entsorgung, Einzugsbereiche.

3.1. Naturraum und Umwelt

3.1.1. Topographie und Landschaftsraum

Bestandserhebung

Das Gemeindegebiet von Neudau als Teil des Oststeirischen Riedellandes ist geprägt vom Lafnitztal, das den außeralpinen Teil des Flusstales bezeichnet, welches zumindest abschnittsweise noch durch einen vergleichsweise hohen Natürlichkeitsgrad ausgezeichnet ist. Der hohe Natürlichkeitsgrad des Landschaftsraumes ist geprägt von der Aulandschaft des Lafnitztales und dem bewaldeten oststeirischen Riedelland. Allerdings sind die ursprünglich prägenden Feuchtwiesen und Großseggenrieden aufgrund der Intensivierung der Landwirtschaft bzw. aufgrund der ausgebliebenen Mahd und der damit einhergehenden Verbuschung der ursprünglichen Vegetation auf einen Bruchteil des ursprünglichen Ausmaßes geschrumpft. An deren Stelle sind nährstoffliebende Hochstauden getreten und sind Gehölzreihen, Buschgruppen und Einzelbäume im Bereich ehemaliger Seitengraben erhalten.

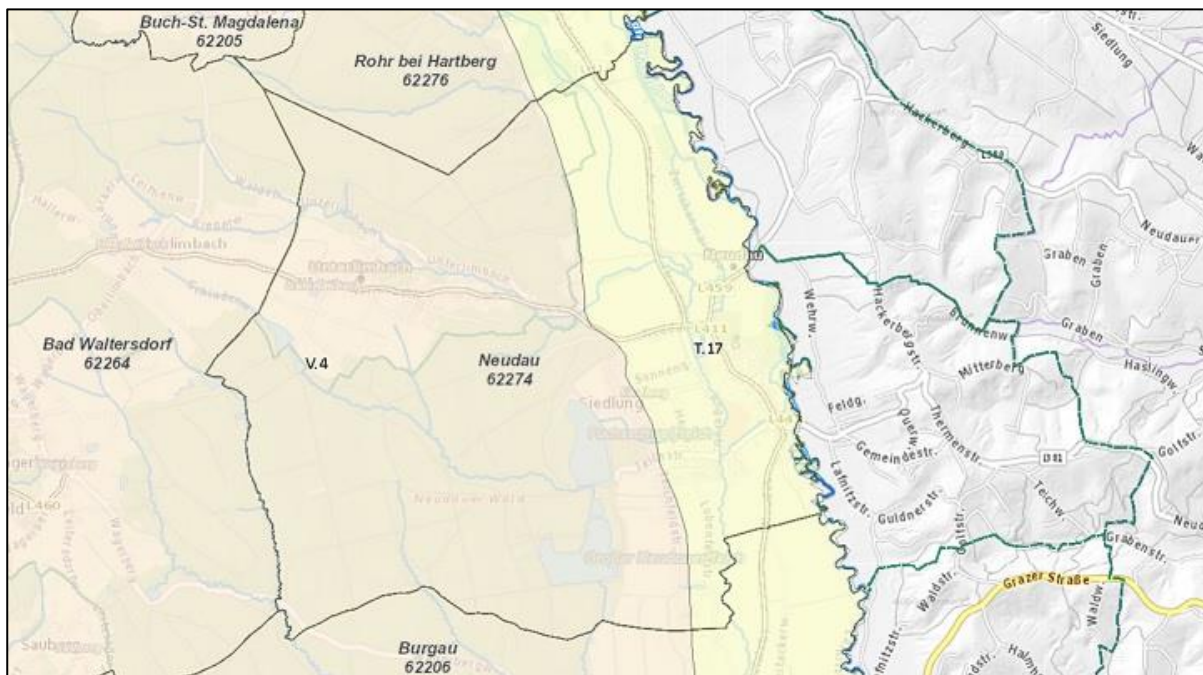


Abb.: Landschaftsgliederung der Steiermark: Datenquelle GIS Steiermark

V. 4: Oststeirisches Riedelland (Vorland): Im Zwickel zwischen Lafnitz und Feistritz werden größere Areale von der altpleistozänen Platten eingenommen.

T. 17: Lafnitztal: außeralpiner Teil des Flusstales der Lafnitz, welches sich als ein breites Sohlental aus fluvialen und fluvioperiglazialen Sedimenten darstellt.

Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten befindet sich der Dauersiedlungsraum zu einem überwiegenden Teil im Talraum, da das Riedelland bewaldet ist. Das große zusammenhängende Waldgebiet im Süd-Westen des Gemeindegebietes befindet sich in der Laubmischwaldstufe (bis 400m Seehöhe).

Die Landschaft des Talbodens, ist vom Siedlungsraum der Marktgemeinde Neudau sowie dem landwirtschaftlichen Ackerbau stark geprägt. Die Wiesen, ein ursprünglich ebenso prägendes Landschaftselement im Lafnitztal, sind in den letzten Jahrzehnten aufgrund der Intensivierung der Landwirtschaft auf einen Bruchteil der Fläche geschrumpft. Trotz des Ackerbaues sind Gehölzreihen, Buschgruppen und Einzelbäume (meist Eichen) im Bereich ehemaliger Seitengraben erhalten.

Raumrelevante Ziele und Maßnahmen

ZIELE:

- Die bestehenden natürlichen Retentionsräume entlang der Gewässer sollten als Hochwasserüberflutungsgebiete gesichert und vor gewässerunverträglichen Nutzungen freigehalten werden, damit das Grundwasser angereichert, Feuchtwiesen erhalten und eine Abflussverschärfung im Unterlaufbereich verringert wird. Eine Bebauung oder Schüttung dieser Bereiche ist daher zu vermeiden. Potentiellen Freizeitnutzungen entlang der Lafnitz wären daher in von Hochwasser geschützten Räumen zu sichern.
- Anlegen eines Natur- und Rundwanderweges in gekennzeichnete Form mit dem Naturtourismus. Geplante Route vom Grillplatz bei den Lafnitzauen zum Aukreuz, entlang des Bahndammes Richtung Burgau, Querung des Lobenbaches und des Talraumes bis zu den Neudauer Teichen und dortiger Rundwanderung. In diesem Bereich sollte der Neudauer Wald mit Lichtungen und Wiesen (z.B. Wildacker) ausgestattet sein, damit die Strukturvielfalt des Pflanzen- und Artenbestandes erhöht wird.

MASSNAHMEN:

- Weiterhin erhalten des regionstypischen Landschaftsbildes als Attraktivitätsfaktor für den zu entwickelnden Naturtourismus.
- Ein Natur- und Rundwanderweg in gekennzeichnete Form soll angelegt werden. Eine Konzepterstellung für den geplanten Naturwanderweg soll erfolgen.
- Die potentiellen Naherholungsgebiete entlang der Lafnitz sind erhalten geblieben und sollen langfristig gesichert werden. Festlegen von Standorten für Freizeit- und Erholungsnutzung in Hochwassergeschützten Zonen.
- Die Kulturlandschaft und die naturräumlichen Gliederungselemente sollen erhalten sowie die Sichtbeziehungen freigehalten werden.

3.1.2. Gewässer

Bestandserhebung

Entlang der westlich in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Landesgrenze zwischen der Steiermark und dem Burgenland hat die Lafnitz ihren ursprünglichen Charakter größtenteils beibehalten. In weiten Abschnitten fließt die Lafnitz noch ungezähmt und bildet ausladende Mäanderschlingen begleitet von Auwäldern. Die von der Lafnitz abzweigenden und durch das Gemeindegebiet fließenden Bäche (Angerbach und Lobenbach) wurden aufgrund der Hochwassergefährdung (Katastrophenhochwässer in den Jahren 1965, 1966, 1967, 1970, 1972 und 1975) reguliert und kanalisiert. Die Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen erfolgte durch den neu gegründeten Wasserverband Lafnitztal ab 1976. Seit dem letzten großen Hochwasser im Jahre 1982 sind durch die Ortschaft Neudau keine Hochwässer mehr geflossen.

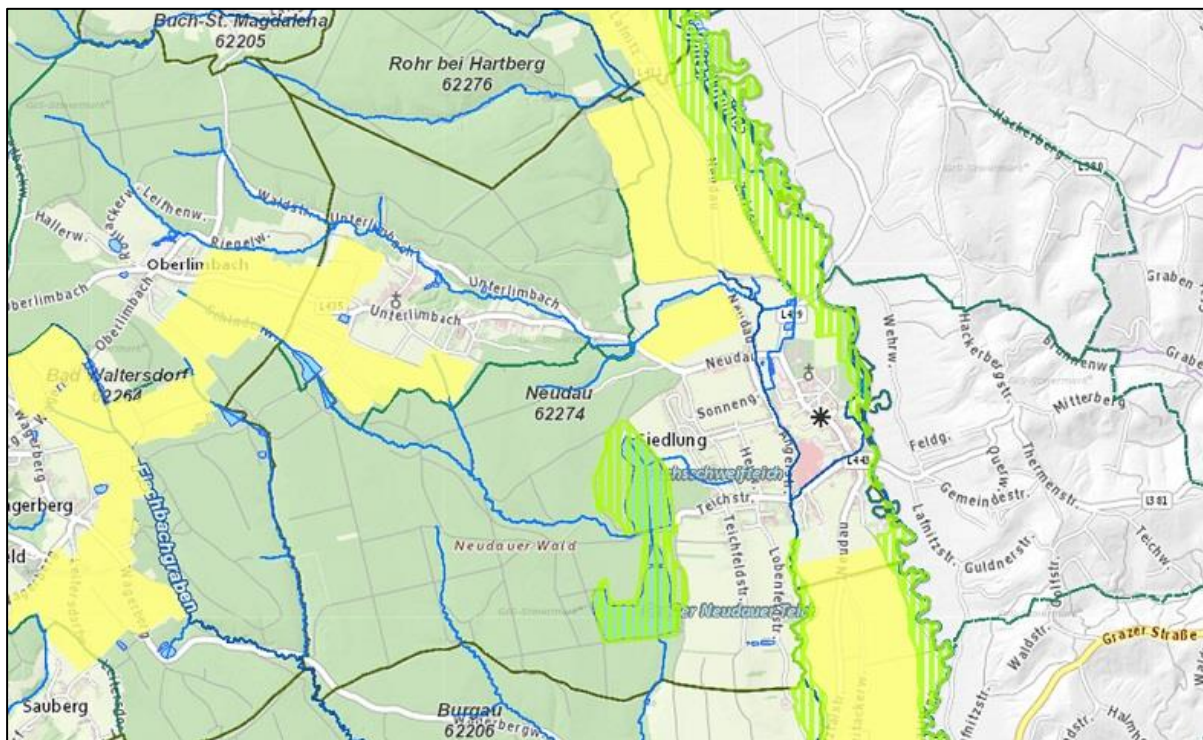


Abb.: Gewässernetz der Steiermark und REPRO Vorrangzonen: Datenquelle GIS Steiermark

Die beiden Neudauer Fischteiche, der Fuchsschweifteich und der Groß Neudauer Teich liegen in der Riedellandschaft, zwischen dem Dauersiedlungsraum des Lafnitztales und den Waldbeständen im südwestlichen Gemeindegebiet. Die Neudauer Teiche sind seit 2007 als Natura-2000-Gebiet festgelegt und gelten besonders unter Ornithologen-Kreisen als Gebiet mit einer besonders artenreichen Vogelwelt.

Gemäß Vorrangzone REPRO-OS ist die Aulandschaft der Lafnitz nördlich und südlich von Neudau als Grünzone ausgewiesen. Des Weiteren ist als Grünzone der Lobenbach zwischen Neudau und Burgau einschließlich der Begleitvegetation als Biotop ausgewiesen.

Das Flusstal zeigt abschnittsweise einen vergleichsweise hohen Natürlichkeitsgrad, wobei der heutige Auwald auf wenige Meter breite Gewässer begleitende Gehölzstreifen beschränkt ist. Im Bereich des Dauersiedlungsraumes ist der Flusslauf der Lafnitz jedoch aufgrund von Hochwasserschutzmaßnahmen stark anthropogen beeinflusst. Aufgrund der Erkenntnisse aus der generellen Hochwasserabflussuntersuchung von 2008 sind Teile des Siedlungsraumes von Neudau vom HQ30 und HQ100 Hochwasserabfluss betroffen. Seit bekannt werden dieser Studie wird durch den Wasserverband Mittlere Lafnitz intensiv an einer Lösung für den Hochwasserschutz gearbeitet.

Passiver Hochwasserschutz: Aufgrund der ausgeprägten Hochlage treten ausufernde Wassermengen streichwehrähnlich über das rechte Lafnitzufer und strömen breitflächig in den 2-3 m tiefer liegende Talboden ab. Nach umfangreichen Variantenstudien entschied man sich 1990 für das Projekt „Passiver Hochwasserschutz Burgau – Neudau“. In einem ersten Teilschritt waren die einmaligen Entschädigungen für Überflutungsflächen bis HQ5 (passiver Hochwasserschutz) vorgesehen. Diese Flächen wurden im Flächenwidmungsplan VF 3.00 ersichtlich gemacht. Der zweite Teilschritt beinhaltete örtliche Hochwasserschutzmaßnahmen bis HQ100 für gefährdete Siedlungsrandgebiete und Gewerbebezonen (aktiver HW-Schutz). Der erste Teilschritt konnte bis Ende 1994 abgeschlossen werden. (Datenquelle Homepage: Wasserwirtschaft Land Steiermark).

Aktiver Hochwasserschutz:

Mit der Detailprojektierung des Hochwasserschutzes Neudau wurde mit Schreiben des Amtes der Stmk. Landesregierung vom 16.03.2010 die Werner Consult Graz beauftragt. Seit August 2010 laufen Grundeinlöse- und Zustimmungsverhandlungen in Zusammenarbeit mit dem Amt der zuständigen Fachabteilung der Stmk. Landesregierung. Auf Basis dieser Verhandlungen wurden Varianten zur Trassenfestlegung ausgearbeitet und in Bürgerversammlungen vorgestellt. Die letztaktuelle Variante wurde mit September 2015 eingereicht. Am 29.01.2020 wurde der wasserrechtliche Bewilligungsbescheid ausgestellt, welcher mittlerweile rechtskräftig ist. Die vorgesehenen Hochwasserschutzmaßnahmen sind im Entwicklungsplan bzw. Flächenwidmungsplan als Hochwasserschutzprojekt ersichtlich gemacht und stehen kurz vor der Realisierung. Aufgrund der noch nicht umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen ist auf den Umstand hinzuweisen, dass die Siedlungsentwicklung im Einflussbereich des HQ100 nur bei Fertigstellung des bereits in Planung befindlichen Hochwasserschutzprojektes fortgeführt werden kann und/oder wenn Einzelmaßnahmen gemäß den Ausnahmenbestimmungen des Sachprogramms zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume LGBl. Nr. 117/2005 umgesetzt werden können. Siehe Beilage: Hochwasserschutzprojekt, Wasserrechtliches Einreichprojekt 2015

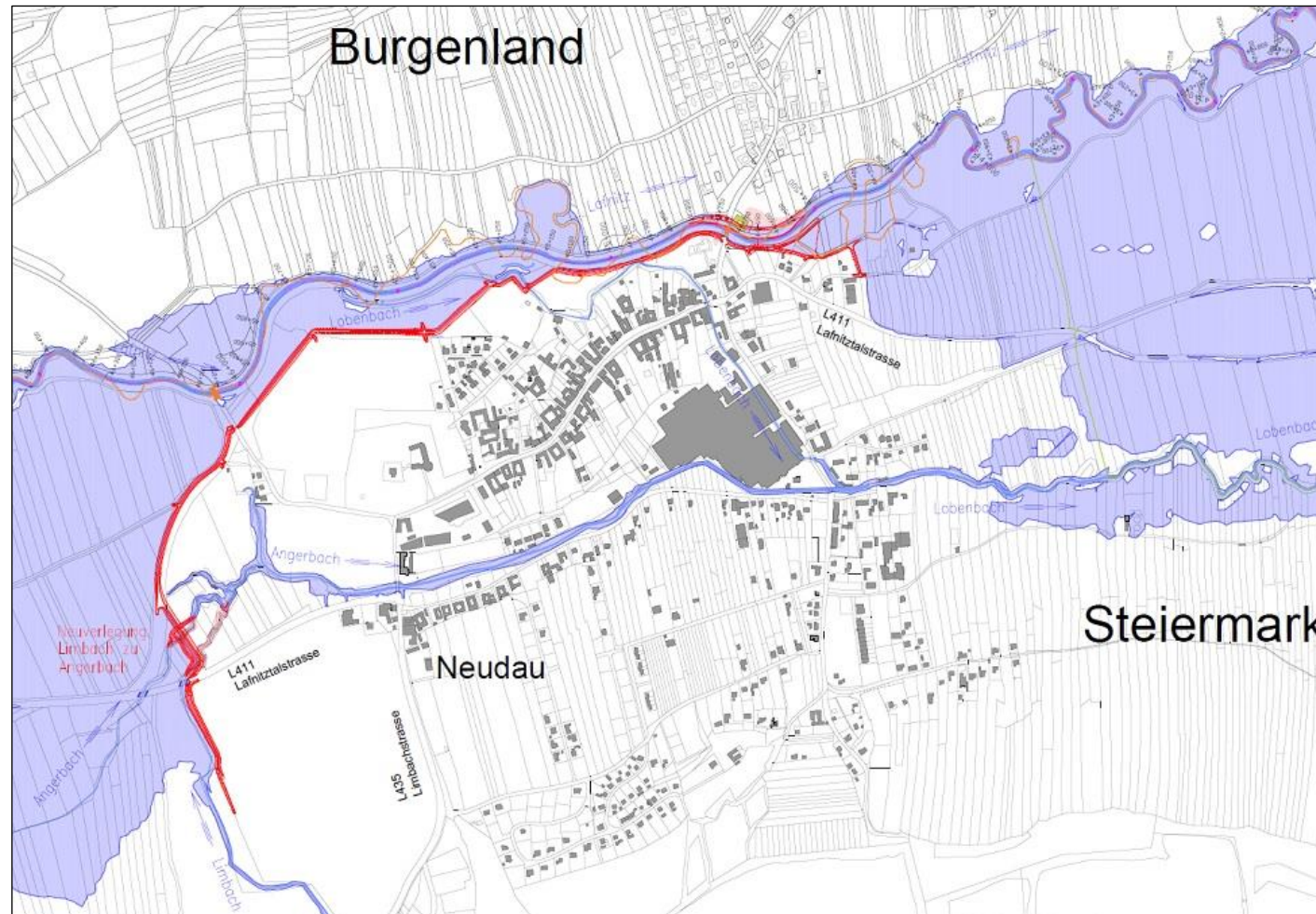
Raumrelevante Ziele und Maßnahmen

ZIELE:

- Die bestehenden natürlichen Retentionsräume entlang der Gewässer sollten als Hochwasserüberflutungsgebiete gesichert und vor gewässerunverträglichen Nutzungen freigehalten werden, damit das Grundwasser angereichert, Feuchtwiesen erhalten und eine Abflussverschärfung im Unterlaufbereich verringert wird. Eine Bebauung oder Schüttung dieser Bereiche ist daher zu vermeiden.
- Auf den Erhalt oder die Wiederherstellung naturnaher Strukturen bzw. Biotope entlang der Gewässer ist Rücksicht zu nehmen, sowie die Eintragsminderung von Schadstoffen in die Gewässer zu vermeiden.

MASSNAHMEN:

- Ein neuer und verbesserter Hochwasserschutz für das gesamte Gemeindegebiet von Neudau ist dringend erforderlich und befindet sich derzeit noch in der Planungsphase.
- Das Hochwasserschutzkonzept soll unter Beachtung des naturnahen Wasserbaus bzw. der größtmöglichen Schonung und Erhaltung der Auwaldungen und Auwaldreste entlang der Gewässer umgesetzt werden.



LEGENDE:

- Wasserspiegel HQ30 Projekt
- Wasserspiegel HQ100 Projekt
- Landesgrenze Steiermark-Burgenland
- Gemeindegrenze
- Projekt

Bundeswasserbauverwaltung Steiermark
Abteilung 14 - Wasserwirtschaft,
Ressourcen und Nachhaltigkeit

Wasserverband Mittlere Lafnitz
Hochwasserschutz Neudau

LAFNITZ
Abschnitt
Fluss KM 44+000 bis 46+058

**WASSERRECHTLICHES
EINREICHPROJEKT 2015**

AUSTAUSCHPLAN
Lageplan Anschlaglinien Projekt
HQ30 und HQ100

Maßstab: 1:5.000	Plan Nr.: 2009075-03-221
GZ: 2009075	Bearbeitet: Ka
Datum: 14.09.2015	Geschrieben: LV
Plangröße: 2,42m²	Geprüft: LV

GRUNDLAGEN: US-STRASSEN, US-SOLOS

Einlage: 10.2 B

3.1.3. Klima, Luft, Lärm

Bestandserhebung

Hinsichtlich der **Klimacharakteristik** zählt das Siedlungsgebiet von Neudau zu den Tal- und Terrassenlagen mit mäßiger Frost- und Inversionsgefährdung mit mäßig bis guter Durchlüftung. Die Lagen entlang des Limbaches (schraffierte Flächen) zählen zu den klimatisch benachteiligten Tallagen mit hoher Frost- und Inversionsgefährdung.

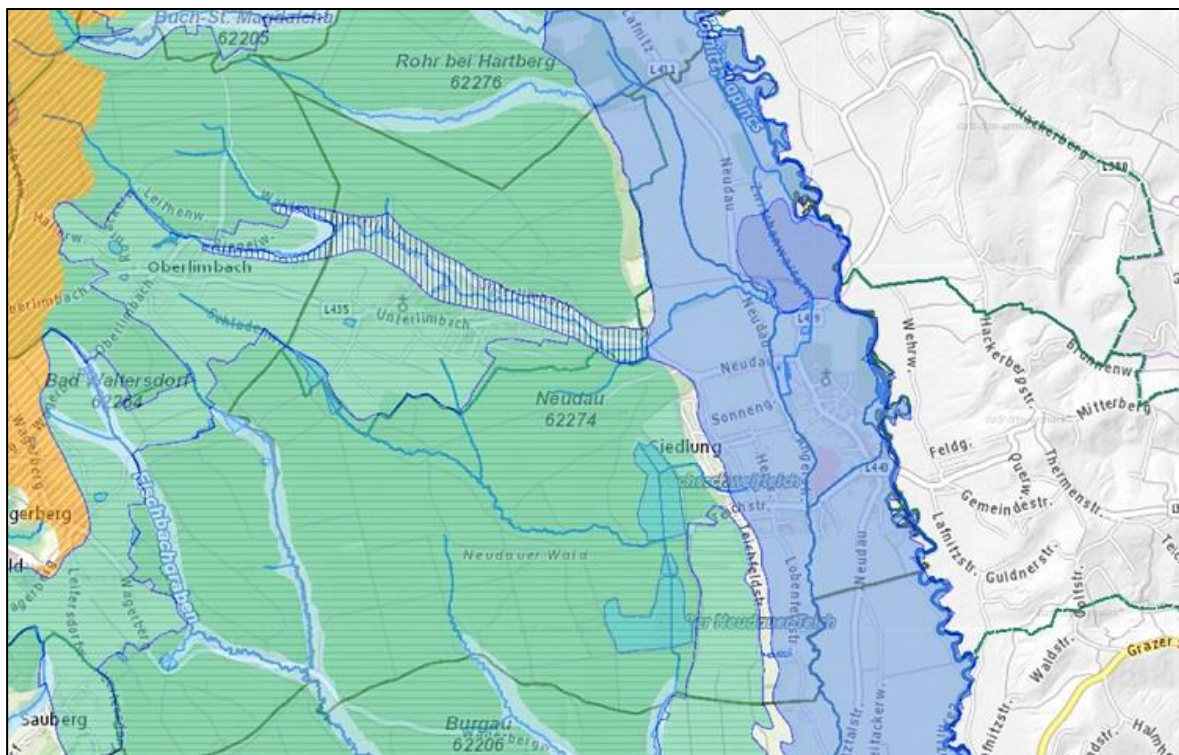


Abb.: Klimatopographie bzw. Klimateignungskarte. Datenquelle: Gis Steiermark

In den **begünstigten Terrassenlagen** (grüne Flächen) sind deutlich verbesserte Durchlüftungsbedingungen infolge der erhöhten Terrassenlage (ca. 30-50m oberhalb der Talsohle) mit einem Jahresmittel der Windgeschwindigkeit von ca. 2m/s. Dadurch ist auch eine verringerte Frostgefährdung gegeben. Die Nebelhäufigkeit erweist sich gegenüber der Talsohle ebenfalls reduziert.

Die **kalten Haupttallagen** (blaue Fläche) umfasst die Zone mit Tallagen mit relativ hoher Frost- und Inversionsgefährdung. Hinsichtlich der Durchlüftung zeigt sich eine starke Abhängigkeit von tagesperiodischen Windsystemen. Aus klimatischer Sicht spricht nichts gegen die Ausweisung von Bauland z.B. im Sinne von Siedlungserweiterungen unter Beachtung der lokalen Durchlüftungsbedingungen (Unterbindung von möglichen Kaltluftabflussbarrieren durch Bauten); bei der Planung von Industrie- und Gewerbestandorten ist die mögliche Anwehung zu den Talflanken zu beachten bzw. eine Mindestkaminhöhe von 30 m zu berücksichtigen, um einen möglichst ungehinderten Abtransport der Rauchgase zu gewährleisten (häufige seichte Talnebel und die generelle Tendenz zu seichten Bodeninversionen). (Digitaler Atlas Stmk.).

Lärmimmissionen gehen von den durch das Gemeindegebiet verlaufenden Landesstraßen aus, bestehen aber keine Konfliktzonen gemäß der EU-Umgebungslärmrichtlinie (2012) (2002/49/EG). Hinsichtlich der Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie für den Bereich der örtlichen Raumordnung wird in raumordnungsrechtlicher Hinsicht auf die schon bisher geübte Praxis der Ersichtlichmachung von Lärmsanierungsgebieten oder der Ausweisung von Aufschließungsgebieten im Flächenwidmungsplan (FWP) hingewiesen.

Luftbelastungen durch Stmk. Luftreinhalteverordnung 2011 (Stammfassung: LGBI. Nr. 2/2012). Ziel dieser Verordnung ist, die durch den Menschen beeinflussten Emissionen, die zu Immissionsgrenzwertüberschreitungen bei PM10 (Feinstaub) geführt haben, zu verringern und dadurch die Luftqualität zu verbessern. Neudau zählt zum Sanierungsgebiet Mittelsteiermark und gelten die Einschränkungen bei der Entfachung von Brauchtumsfeuern gemäß §4 (2). Neudau zählt nicht zu den besonders belasteten Gebieten („Großraum Graz“).

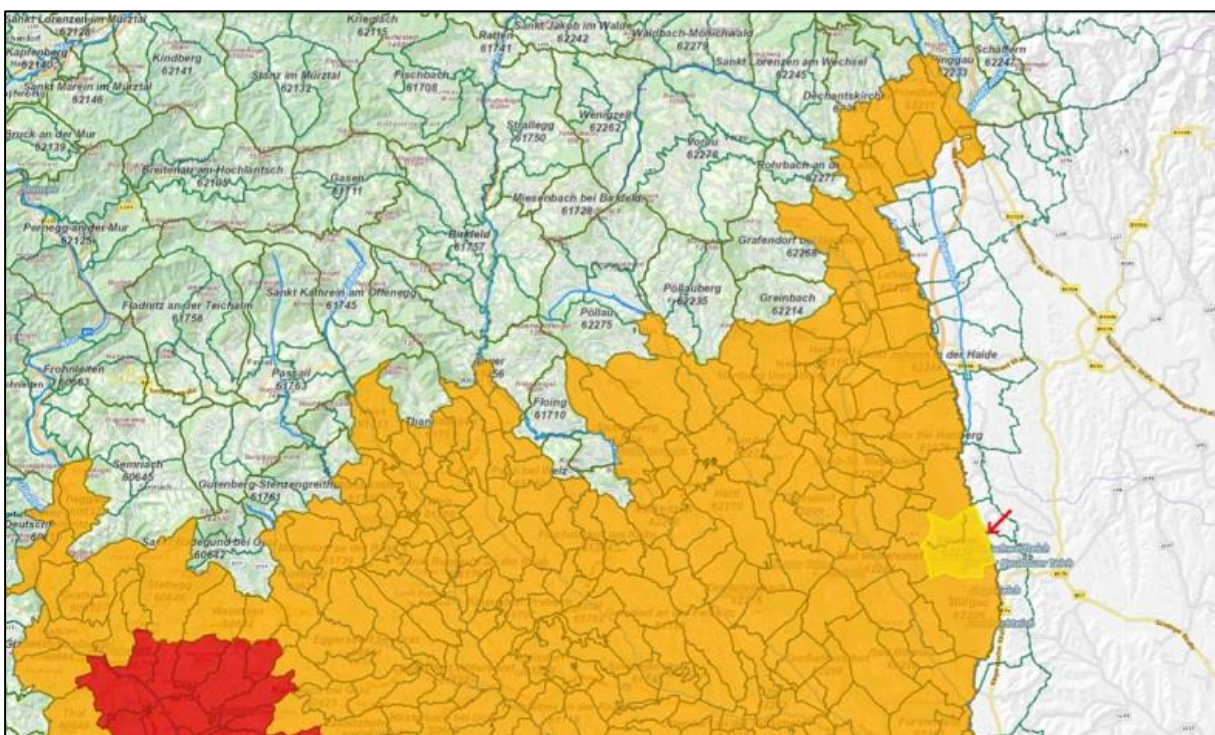


Abb.: Feinstaubsanierungsgebiete der Steiermark. Datenquelle: Gis Steiermark

Raumrelevante Ziele und Maßnahmen

In den Winterhalbjahren ist bedingt durch die Windarmut eine Klimaungunst durch Inversionen und seichten Talnebel zu berücksichtigen.

ZIELE:

- Damit die Frischluftzufuhr von Kaltluftproduktionsflächen aufrecht bleibt, soll eine Unterbindung von möglichen Kaltluftabflussbarrieren durch Bauten vermieden werden.

MASSNAHMEN:

- Die lokalen Durchlüftungsbedingungen sind bei der Planung von Industrie- und Gewerbebauten zu berücksichtigen und sind dementsprechende Regelungen (entgegen einer Barrierewirkung) in Bebauungsplänen zu treffen. Die mögliche Anwehung zu den Siedlungsräumen an den Talflanken ist zu beachten.
- In Teilbereichen befinden sich 2 Gewerbebetriebe inselartig inmitten von Wohnbauland – eine Absiedelung wird angestrebt.
- Eine Biomasseheizanlage wurde errichtet. In einer ersten Ausbaustufe werden die öffentlichen Bauten im südlichen Gemeindegebiet mit Wärmeenergie versorgt.

3.1.4. Schutzgebiete

Bestandserhebung

Im Jahr 2002 wurde das **Ramsargebiet Lafnitztal** mit dessen Aulandschaft zum international anerkannten Feuchtgebiet erklärt. Mit der Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 11. Juli 2005 (Novelle 2007) über die Erklärung des Gebietes „Lafnitztal – Neudauer Teiche“ wurde das **Europaschutzgebiet** Nr. 27 festgelegt. Ziel der Natura 2000-Richtlinie ist es, die europaweit am meisten bedrohten und gefährdeten Tierarten sowie Lebensräume zu erhalten.

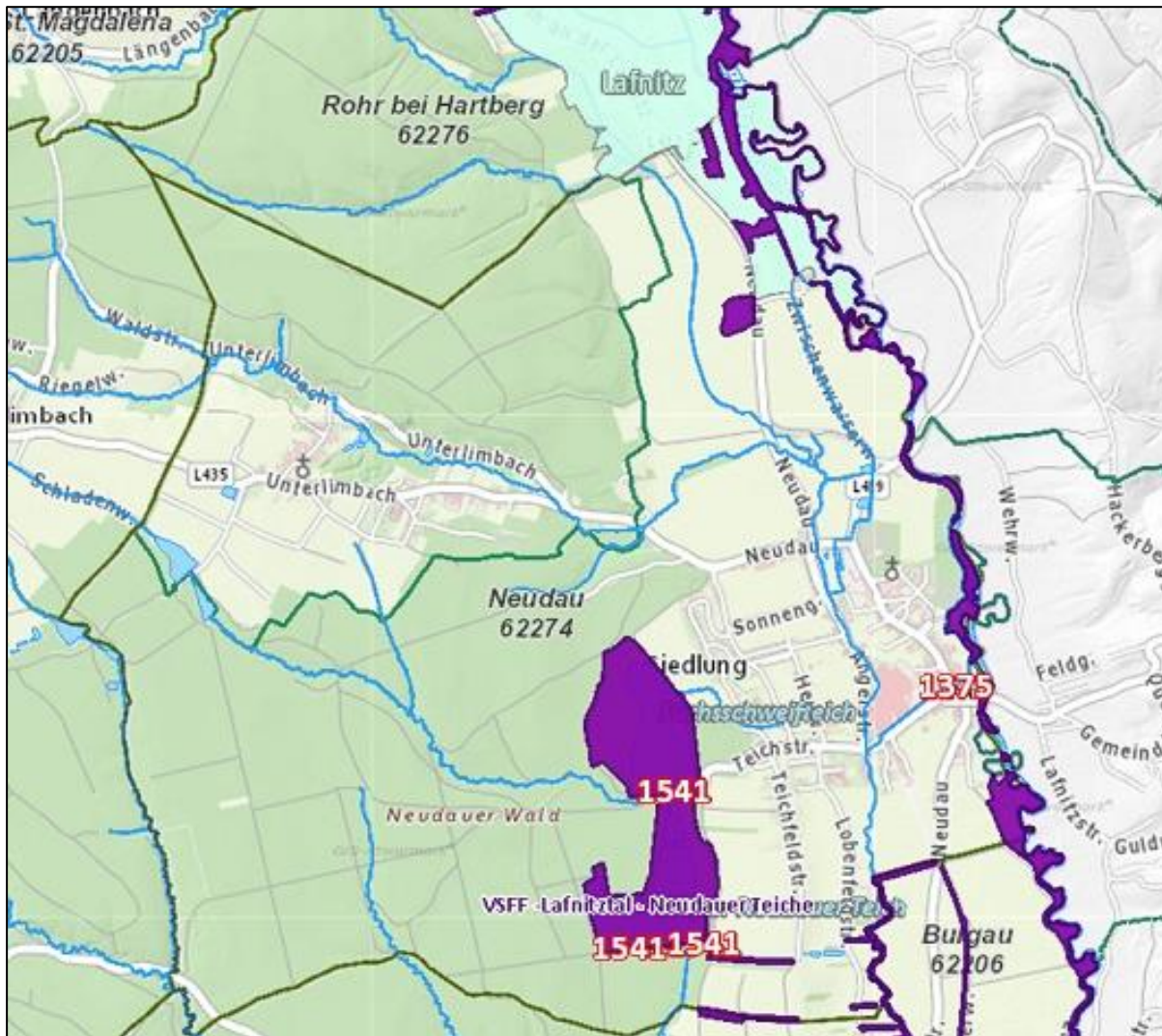


Abb.: Natura 2000 Gebiet VSFF Lafnitztal - Neudauer Teiche.
und Ramsargebiet-Lafnitztal

Datenquelle: Gis Steiermark

Neudauer Teiche:

Die beiden Neudauer Fischeiche (Fuchsschweißeich, Groß Neudauer Teich) gelten unter Ornithologen-Kreisen als Gebiet mit einer besonders artenreichen Vogelwelt. Die große Artenvielfalt im Gebiet wird auf den Umstand zurückgeführt, dass verschiedene Landschaftselemente im Bereich der Teiche zusammentreffen. Die Neudauer Fischeiche sind als ein national bedeutendes Brutgebiet für Wasservögel ausgewiesen (Dvorak et al. 1994).

Freilandareale nördl. und südl. des Hauptortes:

Sämtliche Großseggenrieden und der überwiegende Teil der Feuchtwiesen werden heute nicht mehr genutzt. Das Ausbleiben der Mahd hat dazu geführt, dass die natürliche Vegetation von Nährstoff liebenden Hochstauden verdrängt wurde. Größere Gehölzflächen (Auwälder) finden sich in gehäufte und großflächigerer Form zwischen Neudau und Wörth. Es dominieren Erlenaltbestände; vereinzelt finden sich noch Bruchweiden (*Salix fragilis*). Die Gehölzinseln der Tallandschaft zwischen Burgau und Neudau werden von Grauweidengebüschen aufgebaut, die diesem Talabschnitt in Verbindung mit den Wiesen einen parkähnlichen Charakter verleihen. (Amt. d. Stmk. Landesregierung: Gebietsbeschreibung Natura-2000-Gebiet Nr. 27)

Nahbereiche des Siedlungskörpers:

Im Bereich des Siedlungskörpers von Neudau beschränkt sich der Auwald der Lafnitz heute auf wenige Meter breite und gewässerbegleitende Gehölzstreifen, da der Flusslauf stark reguliert wurde und somit die ursprüngliche Strukturierung und Dynamik verloren ging. Das ehemalige mäandrierende Flussbett ist erhalten, die Wasserführung allerdings sehr stark vermindert. Die Lafnitz ist eines der wichtigsten Fischottergewässer im Bereich des südösterreichischen Verbreitungsgebietes. Außerdem ist der Eisvogel ein Bewohner der Lafnitz im Bereich der langsam fließenden und naturnahen Bach- und Flussabschnitte. (Delefant, M.: 50 Jahre Marktgemeinde Neudau).

Außerhalb der Schutzgebietsgrenzen befinden sich im Talbereich der Lafnitz auch Flächen, die im Zuge der Entwicklung des Europaschutzgebiets-Managementplanes im Jahr 2012, in Hinblick auf ihre Bedeutung für den Schutzzweck des Europaschutzgebietes untersucht wurden. Tatsächlich konnten auf diesen Flächen geschützte Lebensräume und Arten festgestellt werden. Wie mit dieser fachlichen Feststellung (Trittsteinbiotope) umzugehen ist, wird im Rahmen nachfolgender Verfahren zu klären sein, die rechtliche Rahmenbedingung hierzu findet sich jedenfalls im § 28 (1) des Stmk. Naturschutzgesetzes 2017. (Natura 2000 Beauftragter der BBL-OS, Mag. Emanuel Trummer–Fink, Feb. 2020)

Raumrelevante Ziele und Maßnahmen

ZIELE:

- Sicherstellung des Erhaltungszustandes des Europaschutzgebietes Nr. 27 gemäß der in Anhang A angeführten natürlichen Lebensräume sowie der Tier- und Pflanzenarten, um unter anderem das touristische Potential zu nutzen.
- Bedachtnahme auf Flächen, die zwar außerhalb des Natura 2000 Gebietes liegen, jedoch eine Bedeutung für geschützte Lebensräume und Arten haben (z.B. Trittsteinbiotope innerhalb des Siedlungsgebietes).

MASSNAHMEN:

- Die Ziele sind vorrangig im Wege des Vertragsnaturschutzes zu erreichen. Maßnahmen auf Ebene der örtlichen Raumplanung können unterstützend wirken und umfassen insbesondere die Einhaltung eines entsprechenden Abstandes von Uferstreifen und von Waldrändern (mind. 10 Meter). Über den Tourismusverband Neudau werden immer wieder Wanderungen zu den Neudauer Fischteichen organisiert.

3.2. Siedlungsraum und Bevölkerung

3.2.1. Bevölkerung

Bestandserhebung

Für den Bezirk Hartberg wird gemäß ÖROK Prognose mit einer Abnahme der **Bevölkerungszahl** bei gleichzeitiger Überalterung der Bevölkerung zu rechnen sein. In der Markgemeinde Neudau kann die positive Entwicklung der Jahre 1991 bis 2001 mit einem Bevölkerungszuwachs von (+10%) für die darauffolgenden Jahre nicht mehr gehalten werden. In den Jahren bis 2006 war eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. In den vergangenen Jahren von 2011 bis 2020 ist die Bevölkerungszahl wieder von 1.440 auf 1.495 leicht gestiegen, erreicht aber damit nur den Wert aus dem Jahr 2001. Außerdem hat sich die Geburtenbilanz vor rund 20 Jahren von einer positiven in eine negative Bilanz gewandelt.

Aufgrund einer starken Bevölkerungszunahme in den Jahren von 2001 bis 2020 kam es zu einer Zunahme der **Privathaushalte** von 586 auf 620 (+6%). Diese Zunahme hatte nur geringe Auswirkungen auf den Neubau von Häusern, vielmehr wurden zahlreiche alte Wohnungen saniert und revitalisiert (u. a. der Meierhof im Schloss Neudau sowie die Siedlungsbauten der Gemeinde im Bereich der Schule oder die Assanierung der Geschoßwohnbauten in der Teichstraße 1 u. 2). In den letzten Jahren (2011-2020) kam es jedoch zu einem Anstieg der Privathaushalte (von 596 auf 620) um 24 Hauptwohnsitze.

- Eine Zunahme der Bevölkerung seit 2001 konnte nicht erreicht werden. Der Bevölkerungszuwachs stagniert.
- Der Standort der Firma Borckenstein konnte zwischenzeitlich durch Modernisierung und einem Abbau von Erwerbstätigen gehalten werden, gilt jedoch durch die Insolvenz im Jahr 2019 und den noch laufenden Nachnutzungsüberlegungen der neuen Eigentümer derzeit als Leerstand.
- + Seit 2001 wurden zahlreiche neue Arbeitsplätze vor allem im Bereich der sozialen Infrastruktur geschaffen.

Raumrelevante Ziele und Maßnahmen

ZIELE:

- Integration aller Bevölkerungsstrukturen und Schaffung einer familienfreundlichen Atmosphäre.
- Entwicklung und Ausbau der Bedeutung der Markgemeinde Neudau als soziales Zentrum mit den Schwerpunkten Behindertenbetreuung, Altenfürsorge und Rotkreuzstützpunkt.

- Die Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze und die Schaffung neuer Arbeitsplätze wird nachdrücklich angestrebt, damit nachhaltig Bevölkerungszuwächse und Zuwanderung erzielt werden können.
- Schaffung eines flächendeckenden Mindeststandards an ambulanten teilstationären und stationären Diensten für sozial- und pflegebedürftige Personen.

MASSNAHMEN

- Förderung des behinderten- und altengerechten Wohnens durch barrierefreie Gestaltung von Bauten.
- Ausbau von fußläufigen Wegen im Gemeindegebiet.
- Sicherstellung von Entwicklungszonen für die Errichtung von Arbeitsstätten.
- Mithilfe der Gemeinde am Angebot günstiger Baugründe und Wohnungen.
- Förderung und weitere Unterstützung des Vereinswesens und des sozialen Gemeinschaftslebens u. a. durch Förderung der Jugend für leitende Positionen in Aufgaben des Gemeinde- und Vereinslebens.

3.2.2. Siedlungsentwicklung

Bestandserhebung

Der zentrale Siedlungsbereich von Neudau weist einen kompakten Siedlungskörper mit einer der Nutzung entsprechenden Zonierung auf. Erneuerungsbedarf besteht entlang der Hauptstraße durch Neudau als historisches Straßendorf mit einem noch ursprünglichen Siedlungscharakter des Ortes. Das Wohngebiet umfasst großflächige Entwicklungsräume (Baulücken). Für die Erweiterung und Ansiedelung von Industrie- und Gewerbebetrieben sowie für den Ausbau des Bildungs-, Sozial und Integrationszentrums bestehen Entwicklungspotentiale. Eine aktive Bodenpolitik wird seitens der Gemeinde bereits langjährig betrieben. Auch schon in vergangenen Jahrzehnten hat die Gemeinde ganz gezielt Baugründe erworben, aufgeschlossen, parzelliert etc. und verkauft. Weiters wurden Mehrfamilienwohnhäuser und Reihenhäuser im Auftrag der Gemeinde durch eine Wohnbaugenossenschaft errichtet bzw. wurden von der Marktgemeinde Neudau selbst (zentrumnahe) Altbauten erworben, revitalisiert und werden der Bevölkerung in der Folge wieder zur Verfügung gestellt.

- Noch keine Verwertung des Entwicklungspotentials im Bereich Gewerbegebiet-Neudau-Süd.
- + Das Bildungs- Sozial- und Integrationszentrums könnte sich am Standort des ehemaligen Bahnhofes erfolgreich etablieren, Entwicklungspotentiale in diesem Areal sind vorhanden.

- + Siedlungsentwicklung der „kurzen Wege“ durch Vernetzung von baulichen Funktionen (z.B. Wohnen, Arbeiten, Versorgen) mit Fuß- und Radwegen.
- + Aktive Bodenpolitik der Gemeinde zur Förderung einer bedarfsorientierten und geordneten Siedlungsentwicklung.

Raumrelevante Ziele und Maßnahmen

ZIELE:

- Stärken des Zentralortes unter Bedachtnahme der Erhaltung des ursprünglichen Siedlungscharakters bzw. verstärkte Ortsbildpflege zur Hebung der Identität des Markortes.
- Bei Neubauten ist auf das Orts- und Landschaftsbild Bedacht zu nehmen. Ein Bauwerber hat auf ortsübliche Bauweisen ebenso zu achten wie auf die vorhandene Bebauungsstruktur z.B. sind neue Gebäude in die Gesamtsiedlungsstruktur einzufügen.
- Vermeidung von Konflikten zwischen Nutzungen die sich gegenseitig beeinträchtigen.
- Im Zentrumsbereich und entlang des Straßendorfes sollen neue Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden.

MASSNAHMEN

- Freihaltebereiche zwischen dem historischen Straßendorf und dem Angerbach ausweisen.
- Stärken und Erhöhen der Zentrumsfunktion durch zusätzliche Ansiedelung zentralörtlicher Dienste und von Geschäften.
- Erstellung von Grundsätzen zur Ortsbildpflege. Sicherung, Erhaltung und Pflege der alten Bausubstanz im Ortszentrum sowie Renovierung und Revitalisierung von Wohngebäude im gesamten Gemeindegebiet.
- Freihalten von „Grünpuffern“ einerseits zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohnzonen sowie zwischen Baulandbereichen und Gewässern bzw. Waldrändern andererseits.
- Nachfolgenutzungen festlegen welche einem potentiellen Nutzungskonflikt entgegensteuern.
- Umstrukturierung und Schaffung von Infrastruktur für die Ansiedelung von Dienstleistungsbetrieben entlang der L411-Lafnitztalstraße und der L435 Limbachstraße.

3.2.3. Wohnbau – Bedarfsprognose

Bestandserhebung

Steigender Bedarf an Wohnungen in entsprechender Größe und Ausgestaltung aufgrund von sozialen und ökonomischen Faktoren. Die Anzahl der Privathaushalte ist von insgesamt 508 auf 620 um 22 % gestiegen (1991-2020). Starker Anstieg bei den 1-Personenhaushalten von 23,6% auf 33,3% Anteilsprozent.

- Der Wohnungsneubau blieb hinter den Erwartungen zurück.
- Die Renovierung und Revitalisierung von Wohngebäuden haben in den letzten Jahren zugenommen. Diese liegt jedoch hinter den Erwartungen (insbesondere bei der Ausrichtung des Wohnbaues / Wohnhaussanierung an den Bedürfnissen für 1- bis 3-Personenhaushalte) in entsprechender Größe und Ausgestaltung zurück.
- + Der verdichtete Wohnbau konnte z.B. durch den Teilbebauungsplan Mitterweg realisiert werden.
- + Eine barrierefreie Gestaltung bei der Neuerrichtung gemeinnütziger Wohnbauten wurde umgesetzt.
- + Errichtung von Gebäuden für Senioren und Menschen mit Handicap.

Raumrelevante Ziele und Maßnahmen

ZIELE:

- Flächensparende Siedlungsentwicklung und Verringerung des Baulandverbrauches für Wohnzwecke.
- Weiterhin aktive Bodenpolitik zur Förderung einer bedarfsorientierten und geordneten Siedlungsentwicklung.
- Aufgrund von sich ändernden sozialen und ökonomischen Faktoren ist dem steigenden Bedarf an Wohnungen in entsprechender Größe und Ausgestaltung nachzukommen.

MASSNAHMEN

- Schwerpunktmäßige Baulandausweisung für Wohnzwecke im Anschluss an bestehende Siedlungskerne und unter der Prämisse der Schließung von Baulücken im Siedlungsverband.
- Förderungen von verdichteten Bauweisen und Geschossbauten als Alternative zum Einfamilienwohnhaus.
- Sicherung von Grundstücken und Optionen durch die Gemeinde. Neue Wohnbaulandausweisungen nur wenn die Eigentümer die widmungsgemäße Nutzung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes zusichern.

- Mithilfe der Markgemeinde bei Errichtung von günstigen Wohnungen und Förderung von Reihen- Mehrfamilienwohnhäusern.
- Weitere schrittweise Beseitigung von Substandardwohnungen durch Wohnungersatz, Wohnungssanierung und Wohnungszusammenlegung.

3.3. Wirtschaft und Arbeitsmarkt

In der Region Oststeiermark kommt vor allem der Landwirtschaft, zum Teil auch dem Bereich Industrie und Gewerbe eine überdurchschnittliche Bedeutung zu. Die Wirtschaftsstruktur hat in den vergangenen Jahren allerdings auch hier einen beträchtlichen Wandel hin zu den Dienstleistungsbereichen erfahren. Dies geht auch mit einer Ausweitung der Frauenarbeitsplätze einher, wobei hier ein starker Trend zur Teilzeitarbeit zu beobachten ist. (vgl. Regionsprofil Oststeiermark, A16)

Die Konzentration der Arbeitsplätze in der Region Oststeiermark auf nur wenige Arbeitszentren (Feldbach, Fürstenfeld, Hartberg, Radkersburg und Weiz) führt zu intensiven Pendlerbewegungen. Die Auspendlerquoten außerhalb der Arbeitszentren lagen 2001 fast durchwegs über 70%. (vgl. Regionsprofil Oststeiermark, A16)

Die Veränderung der Anzahl von Erwerbstätigen in der Marktgemeinde Neudau zeigt im Vergleichszeitraum 1991 – 2017 einen überdurchschnittlichen Rückgang im primären Sektor (Anteil 6,0% > 3,4%), einen negativen Trend im sekundären Sektor, der jedoch in den letzten Jahren seit 2011 abgeschwächt verläuft (Anteil 36,9% > 32,1%), und eine starke Zunahme im tertiären Sektor (Anteil 38,1% > 64,5%) auf. In den letzten Jahren konnte insbesondere im Bereich der sozialen Dienstleistungen eine Zunahme bei den Arbeitsstätten und Beschäftigungszahlen im tertiären Sektor erzielt werden.

3.3.1. Rohstoffe und Landwirtschaft

Bestandserhebung

Die Zahl der Erwerbstätigen im primären Sektor ist in den Jahren von 1991 bis 2017 stark zurückgegangen (-58%). Im primären Sektor hält sich die Zahl auf einem sehr geringen Niveau von 7 Erwerbstätigen. Insgesamt bestehen nur mehr 3 Vollerwerbsbetriebe.

- Die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe wurden noch nicht in den Naturtourismus eingebunden und leisten auch keinen zeitgemäßen energiewirtschaftlichen Beitrag.
- + Erhalten von landwirtschaftlich ertragreichen Böden durch Ausweisung von Bauland nur im Bereich geordneter Siedlungsentwicklung.
- + Trotz eines starken Rückganges der Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe in der Land- und Forstwirtschaft, Umstrukturierung und maschinelle Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen durch den seit Generationen bestehenden Gutsbetrieb Kottulinsky.

Raumrelevante Ziele und Maßnahmen

ZIELE:

- Sicherung von lebensfähigen landwirtschaftlichen Betrieben und Erhaltung landwirtschaftlich ertragreicher Böden. Aufwertung der Gastronomie und des zu

entwickelnden Naturtourismus in enger Zusammenarbeit mit der Landwirtschaft (stärken der regionalen Identität).

- Grundzusammenlegungen von landwirtschaftlichen Flächen sind nicht gewünscht, da mit dem Erhalt der Streifenflurformen auch eher die Gehölze und Gebüsche zwischen den Grundstücken für die Tierwelt erhalten bleiben.

MASSNAHMEN:

- Ausweisung von Bauland nur in Bereichen geordneter Siedlungsentwicklung. Forcieren von Biobetrieben und Sicherung von Flächen welche sich in besonderem Maße für den bio-dynamischen Anbau eignen. Entwicklung eines zeitgemäßen energiewirtschaftlichen Beitrages der Land- und Forstwirtschaft z. B. als Zulieferer von Biomasse- und Biogasanlagen.

3.3.2. Industrie und Gewerbe

Bestandserhebung

Die Reduktion des Personalstands der Firma Borckenstein erfolgte von 700 auf rund 530 bis zum Jahr 1995, bis etwa 360 (2002), mit dem Ausgleich 2016 auf rund 130 sowie mit dem Folgekonkurs 2019 auf null. Der neue Eigentümer des Borckensteinareals strebt vielversprechende Nachnutzungsüberlegungen mit dem Hauptaugenmerk auf eine gewerbliche Nutzung durch höherqualifizierte und auch technologieaffine Betriebe an. Derzeit zeichnet sich der sekundäre Sektor durch einen relativ stabilen Erwerbsanteil von Kleinbetrieben des Handwerkes aus.

- Alternativstandort im Bereich „Langacker“ ist derzeit nicht verfügbar.
- Potentiale für Industrie- und Gewerbegebiete in zentraler Lage mit Nutzungskonflikt.
- Generell sind großflächige Entwicklungspotentiale für Gewerbegebiete ausgewiesen die nicht konsumiert werden.
- Starker Rückgang der Erwerbstätigen im sekundären Sektor durch die Schließung der Firma Borckenstein.

Raumrelevante Ziele und Maßnahmen

ZIELE:

- Sicherung und Haltung des Industriestandortes Neudau sowie forcieren der Ansiedelung von neuen Gewerbebetrieben sowie Vergrößerung der Branchen und Produktvielfalt durch Förderung entwicklungsfähiger Klein- und Mittelbetriebe.

MASSNAHMEN:

- Hilfestellung bei der Widmung und Umstrukturierung der ca. 60.000m² umfassenden Gebäudeflächen des ehemaligen Industriegebietes der Borckenstein AG.

- Weitere Flächenvorsorge für die Erweiterung und Ansiedelung von gewerblichen Klein- und Mittelbetrieben.

3.3.3. Handel und Dienstleistungen

Bestandserhebung

Eine stetige Zunahme der Erwerbstätigen ist beim tertiären Sektor zu verbuchen, da durch das Sozial- und Integrationszentrum Neudau die pers. soz. und öff. Dienste von 48 (1991) auf 84 (2001) und 134 (2009) stetig zunehmen. Grundsätzlich sind die umliegenden Gemeinden in der Oststeiermark für den touristischen Aufschwung bekannt, der in den vergangenen Jahren vor allem im Kur- und Wellnessangebot stattgefunden hat. In der Marktgemeinde Neudau ist hingegen seit 2001 ein völliges Ausbleiben von Übernachtungsgästen zu verbuchen.

- Eine Stärkung der Zentralörtlichkeit durch Schaffung struktureller Voraussetzungen für die Ansiedelung von Dienstleistungsbetrieben v. a. entlang der Hauptstraße ist nicht erfolgt.
- + Zunahme der Dienstleistungseinrichtungen im Bereich der persönlichen, sozialen und öffentlichen Dienste (Sozialzentrum Neudau).

Raumrelevante Ziele und Maßnahmen

ZIELE:

- Entwicklung und Förderung bestehender wie auch neuer Handels- und Dienstleistungsbetriebe.
- Sicherung einer ausreichenden Nahversorgung der Bevölkerung (insbesondere Grundversorgung) in Übereinstimmung mit der vorhandenen und angestrebten Siedlungsstruktur.
- Im Rahmen der angestrebten familienfreundlichen Atmosphäre soll der Aufbau eines sanften Tourismus in Kombination mit der Funktion des sozialen Zentrums Neudau erfolgen sowie ein zusätzliches Bettenangebot geschaffen werden.

MASSNAHMEN:

- Schaffung struktureller Voraussetzungen für die Ansiedelung von Dienstleistungsbetrieben entlang der Hauptstraße.
- Bereitstellen von Bauland für Handelsbetriebe unter Beachtung einer entsprechenden Verkehrserschließung und Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbarschaft.
- Flächensicherung für die Ansiedelung eines Beherbergungsbetriebes um das Areal des bestehenden Sozial- und Integrationszentrums über Maßnahmen der Baulandmobilisierung sowie der Festlegung von nutzungskonformen Nachfolgenutzungen.

3.4. Technische Infrastruktur

3.4.1 Verkehr und Mobilität

Bestandserhebung

Die wichtigste Hauptverkehrsachse bildet die A2 als Verbindung zwischen den Landeshauptstädten Graz und Wien. Aufgrund der Park & Ride Anlagen liegen hier auch die Stärken des ÖV mit Schnellbusangeboten für den Pendlerverkehr. Abseits der Hauptachsen gibt es seit dem Jahr 2020 nahezu flächendeckend in der gesamten Oststeiermark (auch in der Marktgemeinde Neudau) ein Mikro-ÖV-System mit dem Gemeinde-SAM als Ergänzung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. Die innerregionalen Erreichbarkeitsverhältnisse sind durchschnittlich. Die beiden Bezirkshauptstädte Hartberg und Fürstenfeld können im motorisierten Individualverkehr (MIV) in ca. 25 Minuten erreicht werden.

Das überregionale Radwegenetz wurde im letzten Jahrzehnt infolge des verstärkten Tourismus in der Thermenregion stark ausgebaut. Im Gemeindegebiet von Neudau wird derzeit kein eigener Radweg geführt, im benachbarten Burgenland verläuft nahe der Landesgrenze und zu dieser parallel der Streuobstwiesenradweg.

In den letzten Jahren kam es einerseits zu einem deutlichen Rückgang der Erwerbstätigenzahlen im sekundären Sektor (Stellenabbau und letztendlich Schließung der Firma Borckenstein) und andererseits zu einem Anstieg im Beschäftigungszuwachs im Bereich der sozialen Dienstleistungen. Insgesamt kann daher von einem eher ausgeglichenen bis leicht positiven Pendlersaldo ausgegangen werden. Betreffend die Wegzeiten sind rund 50% Binnenpendler mit bis zu 15 Minuten Wegzeit und etwa 35% haben Wegzeiten von ca. 30 Minuten, da diese aus den etwas weiter entfernt liegenden Gemeinden kommen.

- Die Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr (MIV) ist weiterhin unverändert groß und Busverbindungen für den Pendlerverkehr nur mangelhaft vorhanden. Ein Mobilitätsmanagement für die Stärkung des öffentlichen Verkehrs fehlt.
- Potentielle Fuß- und Radwegverbindungen innerhalb des Siedlungsgebietes sind geplant, jedoch nicht ausgebaut. Außerdem ist die Entwicklung eines zusammenhängenden Fuß- und Radwegekonzeptes mit den Nachbargemeinden sowie die Erstellung eines Konzeptes für mögliche Wohnstraßen im Wohngebiet noch ausständig. Die Ziele für den nichtmotorisierten Individualverkehr (NMIV) konnten somit nicht erreicht werden.
- + Im Gemeindegebiet von Neudau wurden nahezu alle Gemeindestraßen befestigt.
- + Die Lafnitztalstraße Richtung Burgau wurde saniert und ausgebaut.

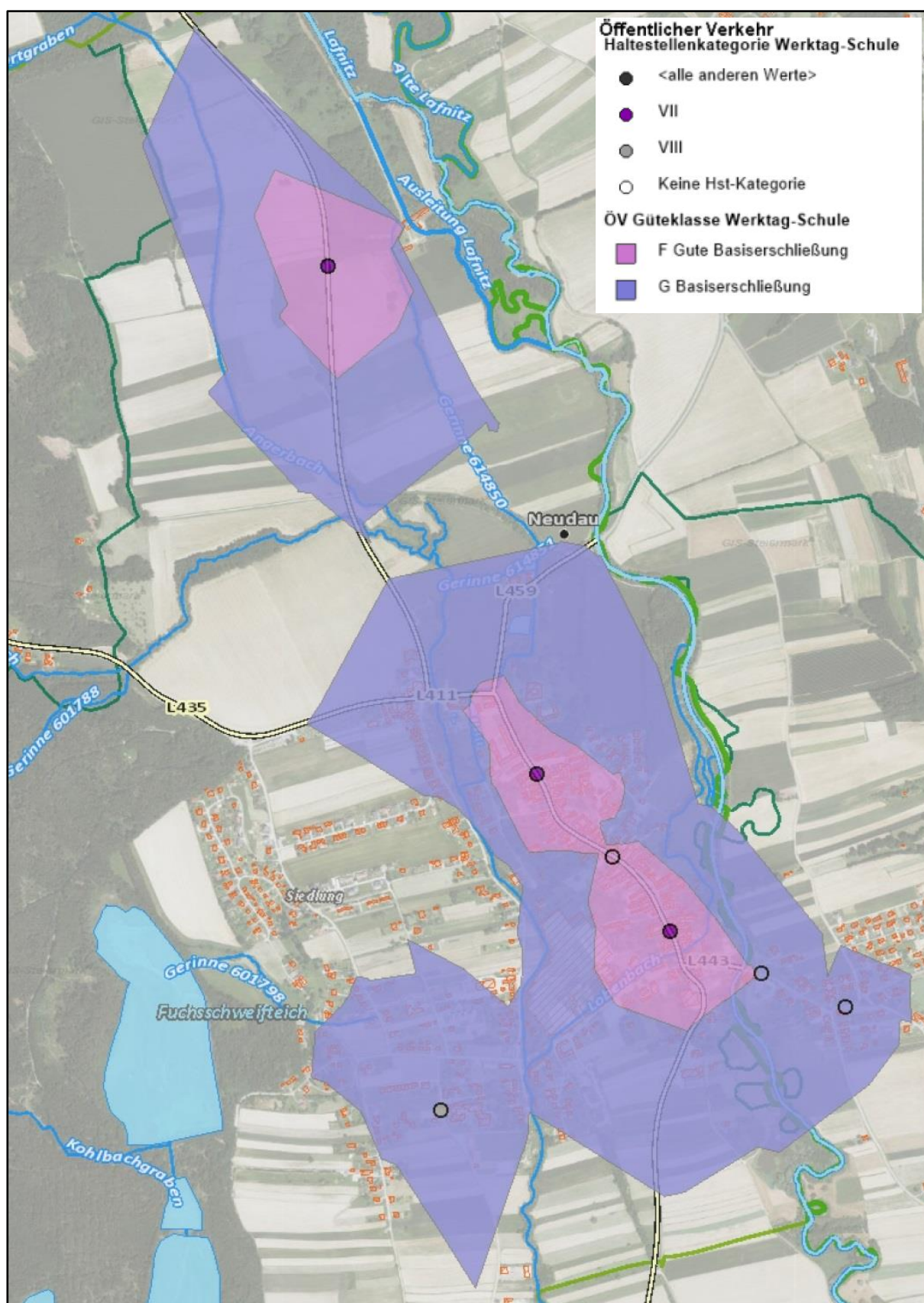


Abb.: Digitaler Atlas Steiermark, ÖV-Güteklassen, Werktag - Schule

Raumrelevante Ziele und Maßnahmen

ZIELE:

- Verbesserung der infrastrukturellen Voraussetzungen des öffentlichen Verkehrs besonders in Hinblick auf die Berufspendler.
- Sanierung der Landesstraße durch den Ort sowie Ausbau und Sanierung von Gemeindestraßen.
- Fußgänger und Radfahrer sind bei allen verkehrspolitischen Maßnahmen zu berücksichtigen.
- Schaffung von Querverbindungen zwischen Wohngebieten und öffentlich- sozialen Einrichtungen sowie Anbindung an touristische Anziehungspunkte.
- Stufenweiser Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes innerhalb der Gemeinde unter Berücksichtigung der Verbindungen zwischen Neudau, Burgau und dem Thermenareal Stegersbach, Bad Waltersdorf und Blumau.
- Umsetzung des Mottos „Straße als Lebensraum“ durch Gestaltung von Straßen in Siedlungsgebieten.

MASSNAHMEN:

- Stärkung des öffentlichen Verkehrs durch ein verbessertes dezentrales Mobilitätsmanagement.
- Politische Aktivitäten zur Sanierung der Landesstraße und der Gemeindewege.
- Schaffung einer Personengruppe für die Straßenbezeichnung in der KG Unterlimbach sowie Ausschreibung und Vergabe an eine Schilderfirma.
- Grundstückssicherung für zukünftig geeignete Wegverbindungen.
- Der Streuobstwiesenradweg auf burgenländischer Seite soll in einer Schleife von Neudau nach Burgau geführt werden und damit der sanfte Tourismus weiter gefördert werden.
- Erstellung eines Verkehrskonzeptes zur Festlegung möglicher Wohnstraßen, sowie von Geh- und Radwegen. Ein zusammenhängendes Geh- und Radwegekonzept soll entwickelt werden.

3.4.2. Kommunikation

Bestandserhebung

Ein Sender (A1-Netz) befindet sich am Schornstein des Fabrikgebäudes der ehemaligen Spinnerei und Weberei Borckenstein und am Gemeindehaus Unterlimbach.

Raumrelevante Ziele und Maßnahmen

ZIELE:

- Ausbau der Telekommunikationseinrichtungen als basisstrukturelle Voraussetzung zum Erhalt des Industriestandortes Neudau, bzw. als Anreiz für die Ansiedlung neuer Betriebe aus dem Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie.

MASSNAHMEN:

- Flächensicherung für die Ansiedlung von Betrieben aus dem Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie.

3.4.3. Energie - Wärme

Bestandserhebung

Im Vergleich der Heizungsart hat sich die Anzahl der Einzelöfen in den Jahren 1991 und 2001 fast halbiert, die Hauszentralheizung hingegen mehr als verdoppelt (bedingt durch Sanierung und Revitalisierungsmaßnahmen von Wohnbauten). Bei den Wohnzentralheizungen liegt die Marktgemeinde Neudau jedoch noch hinter dem Landesdurchschnitt zurück.

Eine Wärmeversorgung der zentralen Siedlungsbereiche von Neudau erfolgt auch durch ein Biomasseheizwerk, welches in einem ersten Ausbauschnitt die Gebäude der sozialen Infrastruktur (heute das Rote Kreuz Neudau, das Integrationszentrum Neudau mit einem Betreuungs- und Beschäftigungszentrum für Personen mit Handicap und den zugehörigen Wohnhäusern für betreutes Wohnen, sowie das Seniorenzentrum als Wohn- und Pflegeheim), im südlichen Gemeindegebiet von Neudau wärmetechnisch versorgt. In einen zweiten Ausbauschnitt wurde nun mit dem Anschluss von Geschoßwohnbauten an das zentrale Wärmeversorgungsnetz begonnen. In Zukunft soll das Fernwärmenetz weiter ausgebaut und neben Geschoßwohnbauten auch Privathäuser angeschlossen werden.

- + Die Heizungsart hat sich von Einzelöfen zu Hauszentralheizungen geändert.
- + Eine thermische Sanierung von Wohnbauten wird laufend umgesetzt.
- + Ein Biomasseheizwerk für die wärmetechnische Versorgung der Bildungs-, Sozial-Senioren- und Integrationszentren wurde realisiert.

Raumrelevante Ziele und Maßnahmen

ZIELE:

- Vermehrte Nutzung und Förderung alternativer Energieformen. Entwicklung eines zeitgemäßen energiewirtschaftlichen Beitrages der Land- und Forstwirtschaft.
- Verringerung des Anteils ineffizienter Wärmeabgewinnung. Sparsame Nutzung von Primärenergie durch Steigerung des Wirkungsgrades.

MASSNAHMEN:

- Standortsuche und Flächenvorsorge für dezentrale Energieversorgungsanlagen mit der Nutzung von erneuerbaren Energieträgern sowie weiteren Ausbau des bestehenden Fernwärme-Versorgungsnetzes.
- Errichtung von Sonnenkollektoren zur Warmwassergewinnung.
- Förderung von Sanierungsmaßnahmen bei Altbauten sowie Ausbau und Nutzung zentraler Energieversorgungssysteme.

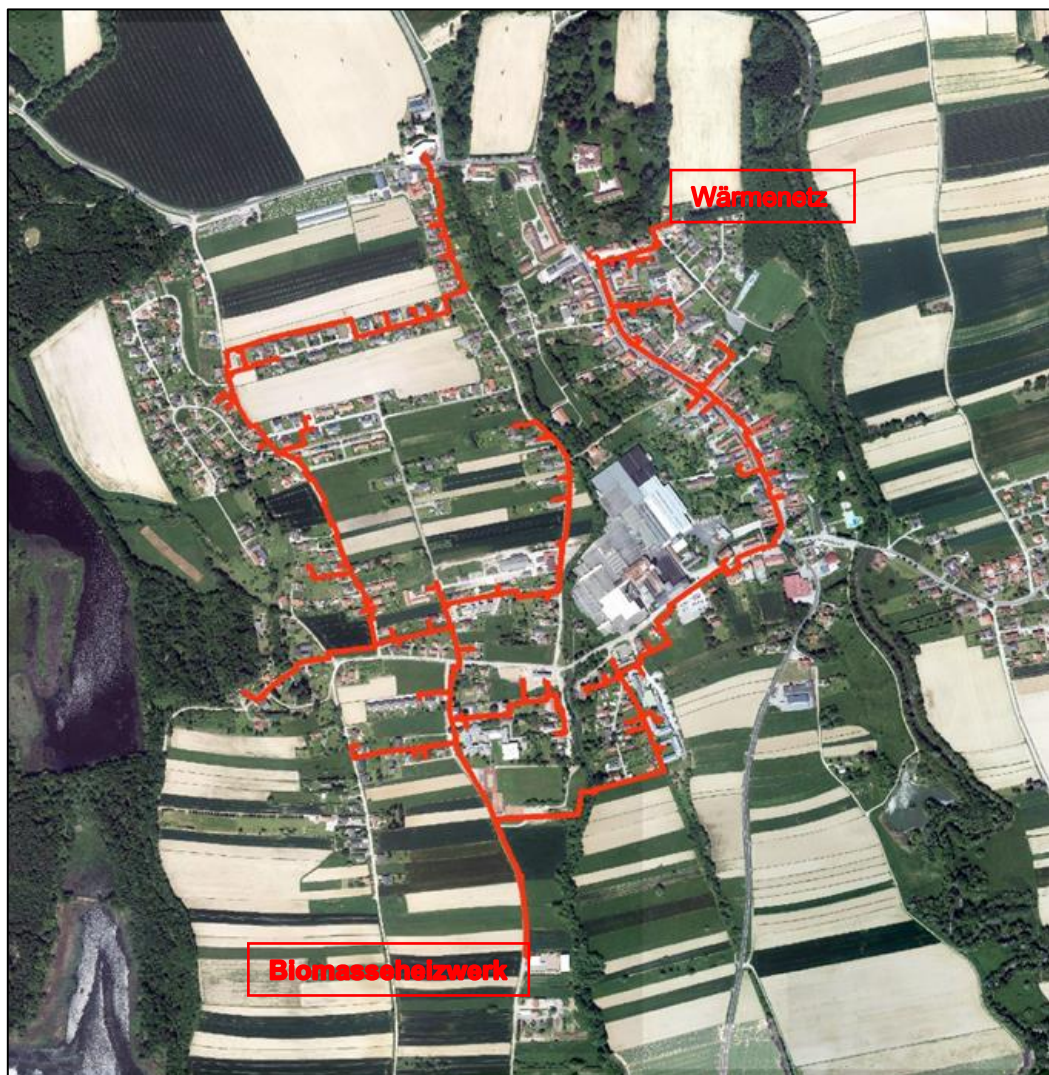


Abb: Fernwärmenetz - Biomasseheizwerk, eigene Darstellung

3.4.4. Energie - Strom

Bestandserhebung

In Neudau besteht mit dem Kleinwasserkraftwerk „Hammermühle“ seit dem Jahr 1897 eine Energieerzeugungs- und Versorgungsanlagen für Strom. "Unser Kraftwerk" erzeugt am Dach des Schulzentrums knapp 400 kWp; der 1. Bauabschnitt umfasste 290 kWp. Bis zum Herbst 2021 entstehen weitere Photovoltaik-Kraftwerke am Dach der Mehrzweckhalle Unterlimbach mit rund 140 kWp sowie am Dach des Freibades mit rund 50 kWp.

- + Das Kleinwasserkraftwerk „Hammermühle“ produziert seit über 120 Jahren kontinuierlich Strom.
- + Mit dem Projekt „Unser Kraftwerk“ wurde ein Bürgerbeteiligungsprozess zu Strom aus Sonnenenergie gestartet.
- + Bewusstseinsbildung der jungen Generation mit dem Photovoltaik-Lehrpfad beim Schulzentrum.

Raumrelevante Ziele und Maßnahmen

ZIELE:

- Ressourcenschonende Versorgung der Gemeinde durch erneuerbare Energieformen.
- Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für eine verstärkte Nutzung erneuerbarer Energieformen und Ausbau eines darauf ausgerichteten und effizienten Versorgungsnetzes.

PHOTOVOLTAIK-STANDORTKRITERIEN:

- Die Gemeinde bekennt sich zu Aufdachanlagen sowie zu PV-Standorten mit existierendem Anschluss an Infrastruktureinrichtungen und zu Standorten für Photovoltaikanlagen die durch Ver- und Entsorgungsfunktionen vorgeprägt sind. Ziel ist die Zuordnung von Energieversorgungseinrichtungen zu bestehenden oder entwicklungsfähigen Standorten für Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit entsprechender Ausstattung bzw. Infrastruktur.
- Da es Ziel ist, die Funktion einer landwirtschaftlichen Vorrangzone sowohl zwischenzeitlich als auch langfristig zu erhalten, hat die Überlagerung der landwirtschaftlichen Vorrangzone mit der Funktion einer örtlichen Eignungszone für Energieerzeugung – Photovoltaik nach Maßgabe folgender Kriterien zur erfolgen:
 - Bedingung der Randlage, sodass eine landwirtschaftliche Nutzung nicht erschwert wird und Zerschneidungseffekte von Meliorationsgebieten nicht zu erwarten sind.
 - Sicherstellung einer zwischenzeitlichen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen z.B. durch Beweidung udgl.

- Festlegung einer zeitlich folgenden Freilandrückführung mit dem Nachweis einer privatrechtlichen Rückbauverpflichtung nach Aufgabe der Stromgewinnung inkl. entsprechender (finanzieller) Sicherstellungen.
- Um die bestehenden ökologischen Funktionen und zukünftigen Funktionsfähigkeiten naturräumlicher Ausstattung aufrecht zu erhalten, ist die Einhaltung einer mindestens 10 Meter breiten Abstandszone zu den Landschaftselementen im Freiland (Feldgehölze), von der Böschungsoberkante von Flüssen und Bächen (Uferbegleitvegetation) und von Waldrändern (Waldsäume) erforderlich. In begründeten Fällen auch darüber hinaus.
- Festlegung von PV-Eignungszonen grundsätzlich in Abstimmung mit Europaschutzgebieten – insbesondere hinsichtlich übergeordneter Ziele einer Biotopvernetzung sowie der Festlegung von Abstandszone zu artenschutzrechtlich relevanten Elementen.
- Hinsichtlich übergeordneter Ziele der Freihaltung wildökologischer Korridore, sind PV-Eignungszonen unter Berücksichtigung wildökologischer Lebensraumkorridore und unter der Bedingung festzulegen, dass die Funktionsfähigkeit der Lebensraumkorridore z.B. für Rotwild und Schwarzwild aufrechterhalten wird bzw. diese Areale für Kleinsäuger (z.B. Feldhasen) sowie Federwild passierbar bleiben.
- Der Hochwasserabfluss darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden, sodass PV-Anlagen außerhalb von frei fließenden Retentionsräumen und außerhalb von Abflussgassen zu errichten sind. Innerhalb des Hochwasserabflussgebietes ist sicherzustellen, dass abflussbehindernde Ein- und Aufbauten grundsätzlich ausgeschlossen werden und der Hochwasserabfluss nicht wesentlich beeinträchtigt wird (z.B. darf etwaiges Schwemmgut nicht zu schwerwiegenden Verklausungen führen).
- Da mit der Funktionsfestlegung eine Änderung des Oberflächenwasserabflusses infolge des konzentrierten Abrinnens der Niederschlagwässer von PV-Modulflächen eventuellen Erosionsvorgängen nicht von vornherein ausgeschlossen werden können, sind in den nachgereichten Bewilligungsverfahren entsprechende fachkundige Betrachtungen zur Oberflächenwasserthematik anzustellen.

3.4.5. Wasser, Abwasser, Abfall

Bestandserhebung

Das Gemeindegebiet von Neudau ist kanaltechnisch vollständig entsorgt. Entsorgungsanlagen befinden sich südlich des Gemeindegebietes im Bereich des Lobenbaches und betreffen die Kläranlage sowie das Abfallsammelzentrum.

- + Vollflächige Trinkwasserversorgung.
- + Vollflächige Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung des gesamten Siedlungsgebietes.

Raumrelevante Ziele und Maßnahmen

ZIELE:

- Weiterführung und Ausbau der öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Einklang mit der zukünftigen Siedlungsentwicklung.
- Festlegung von Flächen für einen Ausbau des Abfallsammelzentrums.

MASSNAHMEN:

- Flächenvorsorge über Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik.
- (Sicherung von Trinkwasservorkommen im Bereich der Energieversorgungsanlage „Hammermühle“ Kottulinsky.)

4. Räumliches Leitbild für Teilbereiche

4.1. Grundsätze zur Bauweise in Siedlungsgebieten

4.1.1 Geltungsbereich

Gemäß Aktenvermerk vom 23.10.2007 gelten für die genannten Grundstücke Bebauungsvorgaben mit der Zuordnung zu den Geltungsbereichen 1 „Neudau Siedlung, Geltungsbereich 2 „Neudau Brunnenriegelweg“ (nunmehr „Siedlungsstraße“) und Geltungsbereich 3 „Neudau Angersiedlungsweg“ (nunmehr „Sonnengasse“). Das Gst.-Nr. 949/1 wird dem Geltungsbereich 1 zugeordnet und ist für eine Bebauungsplanung vorgesehen.

Um-, Zu- und Neubaumaßnahmen in diesen Geltungsbereichen sind mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, weshalb im Zuge des Bauverfahrens eine Stellungnahme bzw. ein Gutachten des Ortsplaners einzuholen ist.

4.1.2 Bauungsweise

Zur Erreichung ihrer Entwicklungsziele hat die Marktgemeinde Neudau für Teilgebiete der Wohnbaulandareale in Anlehnung an den § 22 Abs. 7 StROG 2010 i.d.g.F. generelle Bebauungsvorgaben getroffen bzw. hat Grundsätze zur Bauweise in den wesentlichen Grundzügen festgelegt.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 28.08.2007 gemäß Sitzungsprotokoll TOP 14. b) wurden folgende Festlegungen für vollwertiges Bauland getroffen:

- a) Für die noch nicht bebauten Parzellen in der Borckenstein-Siedlung mit der Gst. Nr. 1349, 963/36, 1346, 1347, 1340, 1338, 1336, 963/37, 1335, 1337, 1339 sowie für die Bauplätze im Bereich der zweiten Reihenhousanlage Parzellen mit der Gst.-Nr. 415/28, 415/23, 415/22, 415/12 gilt: Orientierung an den bestehenden Häusern (Dachform, Giebelrichtung).
- b) Für den Grundstreifen westlich des Wohnhauses Günter Pieber, das ist die Parzelle mit der Gst.-Nr. 415/4 und in dieser Breite (ca. 50m) bis Richtung Grundstück 421/13 (Edmund Berger) soll eine Zone für modernes Bauen (Pultdächer und Flachdächer) ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich für den Teilbereich 1 wurde im Zuge der Siedlungserweiterung im Rahmen der Rev. 1.0 bis zum Grundstück Nr. 953 erweitert.

Plandarstellung zum räumlichen Leitbild „Grundsätze zur Bauweise in Teilbereichen“

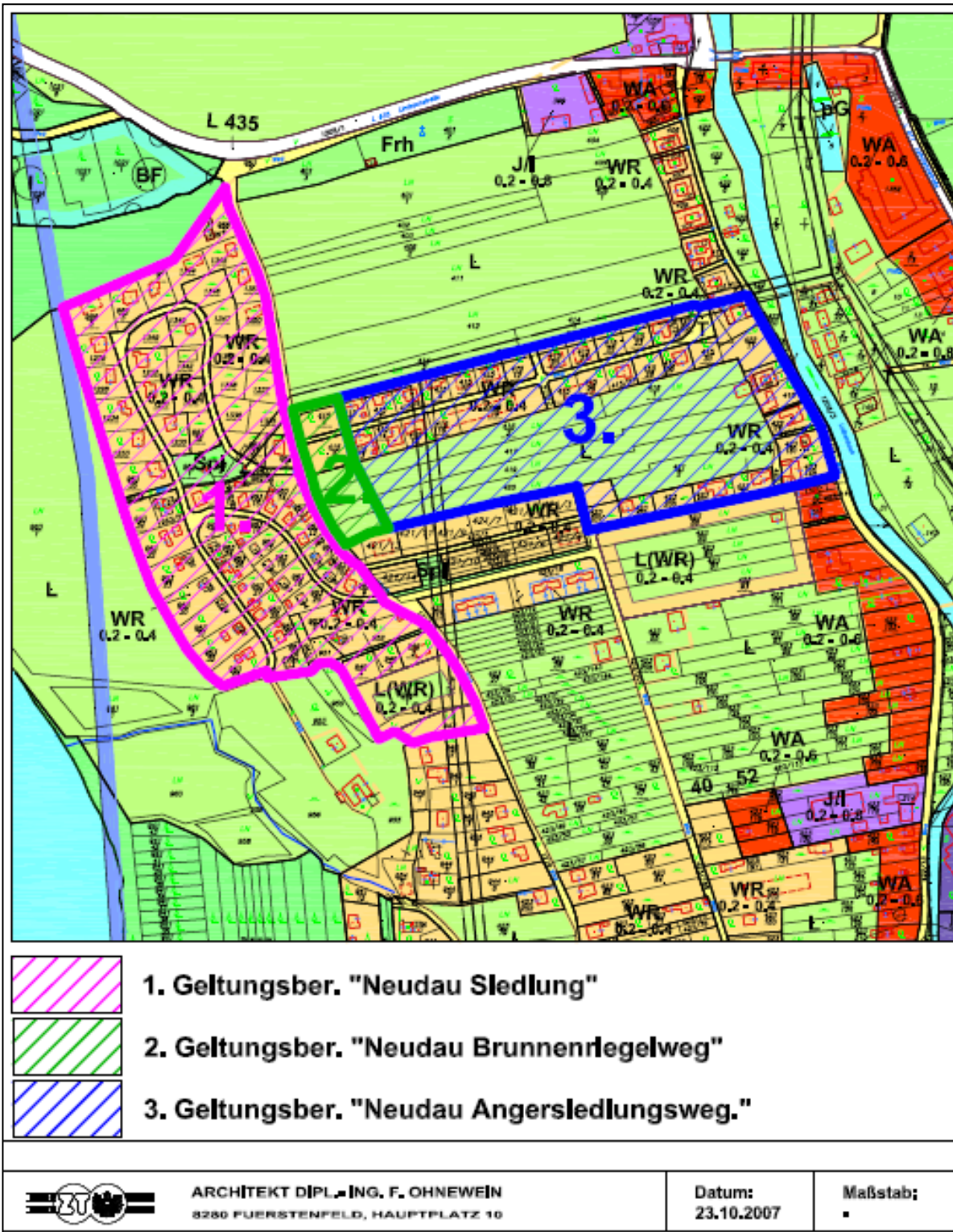


Abb.: Erstfassung zur Bauweise in Teilbereichen vom Okt. 2007 mit inzwischen geänderten Straßenbezeichnungen.

4.2. Örtliche Eignungszone für Kompostieranlage

4.2.1. Ziel des räumlichen Leitbildes

Weil durch die Funktionsänderung eine völlig neue Nutzung für den gegenständlichen Bereich entsteht, sind Auswirkungen auf den Gebietscharakter einer unverbauten, rein land- und forstwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft zu erwarten. Ziel des vorliegenden räumlichen Leitbildes ist es die Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild zu minimieren.

4.2.2. Charakteristik des Landschaftsraumes

Das Planungsgebiet befindet sich im Landschaftsteilraum des Lafnitztales³, einem außeralpinen Teil des Flusstales der Lafnitz, das sich zumindest abschnittsweise noch durch einen vergleichsweise hohen Natürlichkeitsgrad auszeichnet und den ursprünglichen Charakter als Aulandschaft beibehalten hat. Die Lafnitz, welche von einem Auwaldstreifen begleitet wird, verläuft in Mäanderschlingen entlang der Landesgrenze zum Burgenland. Kleinere Fließgewässer und Gräben durchziehen das Solental zusätzlich und prägen mit ihrer Begleitvegetation auch den Bereich des gegenständlichen Planungsgebietes.

Das Lafnitztal ist hier anthropogen durch Grünland sowie einen ausgeprägten Feldfutterbau und von inselartigen Waldlandschaften geprägt. Das Planungsgebiet befindet sich in Randlage der landwirtschaftlichen Produktionsflächen.

Hinsichtlich des Erholungswertes des Landschaftsraumes liegen die Siedlungsgebiete von Wörth, Neudau, Unterlimbach und Hackerberg in einer Entfernung von rund 1,5 bis 2 km. Die Zugänglichkeit ist über einen Gemeindegeweg bzw. Feldweg mit direkter Anbindung an die Landesstraße gegeben. Vom Planungsgebiet in Richtung Westen führt ein Forstweg, nach Süden ein Feldweg. Diese Wege sind keine ausgewiesenen Wanderwege und sind diese auch nicht Teil des von der Gemeinde geplanten Natur- und Rundwanderweges zur Attraktivierung des Naturtourismus (Anmerkung: Das Lafnitztal wird vom Verein der „Naturführer im Ramsargebiet Lafnitztal“ naturtouristisch betreut). Die Erholungsfunktion der dortigen Waldgesellschaften hat gemäß Waldentwicklungsplan keine erhöhte Bedeutung (Wertziffer 1).

4.2.3. Maßnahmen

Durch die Randlage ist eine Zerschneidung bzw. Segmentierung von landwirtschaftlichen Produktionsflächen nicht gegeben. Das Planungsgebiet ist aufgrund dieser Lage von landschaftstypischen Strukturelementen eingefasst, sodass zumindest in der Vegetationszeit eine natürliche „Sichtverschattung“ gegeben ist. Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf den vorherrschenden Gebietscharakter werden die im ggst. ÖEK-Wortlaut festgelegten Maßnahmen definiert, welche im nachstehenden Plan dargestellt werden.

³Lafnitztal: Landschaftsgliederung; vgl. Beschreibung von Prof. Mag. Dr. Gerhard Karl LIEB

Plandarstellung zum räumlichen Leitbild „Kompostieranlage Neudau“



LEGENDE	
	Geltungsbereich
	Anlagenbereich
	Freihaltezone Landschaftselemente
	Freihaltezone Uferstreifen

Plangrundlage: GIS Steiermark 2017

4.3. Freilandareal „Alter Anger“

Die Freihaltung des Areals vor einer weiteren Siedlungsentwicklung reicht zumindest bis zum ÖEK 2.0 aus dem Jahr 1995 zurück. Der im damaligen Siedlungsleitbild als Naturraum und Grüngürtel dargestellte Bereich wurde im ÖEK 3.00 um den „Oberen Anger“ erweitert und aufgrund der erforderlichen Präzisierungen im ÖEK 4.00 generell bis an die gewidmete Baulandgrenze herangeführt. Im neu erstellten ÖEK 1.00 kann nun erstmals aufgrund der neuesten Novelle zum steiermärkischen Raumordnungsgesetz LGBl. 06/2020 ein räumliches Leitbild für die Freihaltezone „Alter Anger“ festgelegt werden (zuvor war dies nur für Baulandbereiche möglich).

4.3.1. Ziel des räumlichen Leitbildes

Ziel ist die Erhaltung der Bestandsqualitäten sowie eine bei Bedarf und in Übereinstimmung mit dem Gebietscharakter entsprechende Weiterentwicklung des Areals gemäß den Freilandbestimmungen nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz.

Das räumliche Leitbild bildet eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage für weitere Verfahren. Mit dem räumlichen Leitbild wird Planungssicherheit innerhalb des Freilandareals möglich, da bereits zu Beginn von Planungen die Festlegung des Gebietscharakters und damit die Gestaltung der Architektur, Freiräume, Wegverbindungen u.a.m. in den Grundsätzen klargelegt sind.

4.3.2. Charakteristik des Areals

Der Gebietscharakter ist nach den geltenden Begriffsbestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes der sichtbare Ausdruck einer in sich geschlossenen Lebenswelt, der aus den tradierten Erfahrungen im Umgang mit den landwirtschaftlichen, wirtschaftlichen, klimatischen und kulturellen Gegebenheiten entstanden ist. Dieser sichtbare Ausdruck artikuliert sich in der Bewirtschaftungsart, den erprobten Haustypen und den aus den Gegebenheiten entstandenen Siedlungsstrukturen.

Der „Alte Anger“ im Talboden der Marktgemeinde Neudau stellt ein Freilandareal im Ausmaß von insgesamt ca. 8,5 ha dar, welches sich zwischen dem Straßendorf und dem Angerbach befindet. Dieses Areal umfasst einerseits die „Hintausbereiche“ der teilweise noch bewirtschafteten landwirtschaftlichen Hofgebäude entlang der Hauptstraße. Auf Höhe des ehemaligen Mayerhofes befinden sich die Becken für die Karpfenzucht sowie die ehemaligen Gärten des Gutsbetriebes Kottulinsky. Über eine Stichstraße ist die Herrschaftssiedlung, eine vom Straßendorf separierte kleinräumige und aus 6 Wohngebäuden bestehende Wohnsiedlung, erreichbar. Das Areal um das ehemalige Dampfsägewerk stellt eine Wiesenfläche, umsäumt von einem Waldstreifen dar. Das Borckensteinareal begrenzt den „Alten Anger“ im Süden. Hier wurde aufgrund des Wohnungsbedarfes für die Fabrikarbeiter das sogenannte „Schweizer-Haus“ errichtet.



Abb.: „Alter Anger“ (gelbe Linie)

4.3.3. Maßnahmen innerhalb der Freihaltezone

Die Umsetzung des räumlichen Leitbildes soll von den Bauinteressenten und Planverfassern bereits im Planungs- und Entwurfsstadium angestrebt werden. Soweit das nicht oder nicht in ausreichendem Maß erfolgt, hat die Baubehörde die Möglichkeit dies zu erwirken.

Die im räumlichen Leitbild festgelegten Maßnahmen dienen einerseits der Förderung der Nutzung und Gestaltung von Freiflächen innerhalb des „Alten Angers“ und andererseits der Minimierung von Auswirkungen bei Bauveränderungen und Neubauten auf das Erscheinungsbild dieser Freihaltezone.

Plandarstellung Geltungsbereich „Alter Anger“

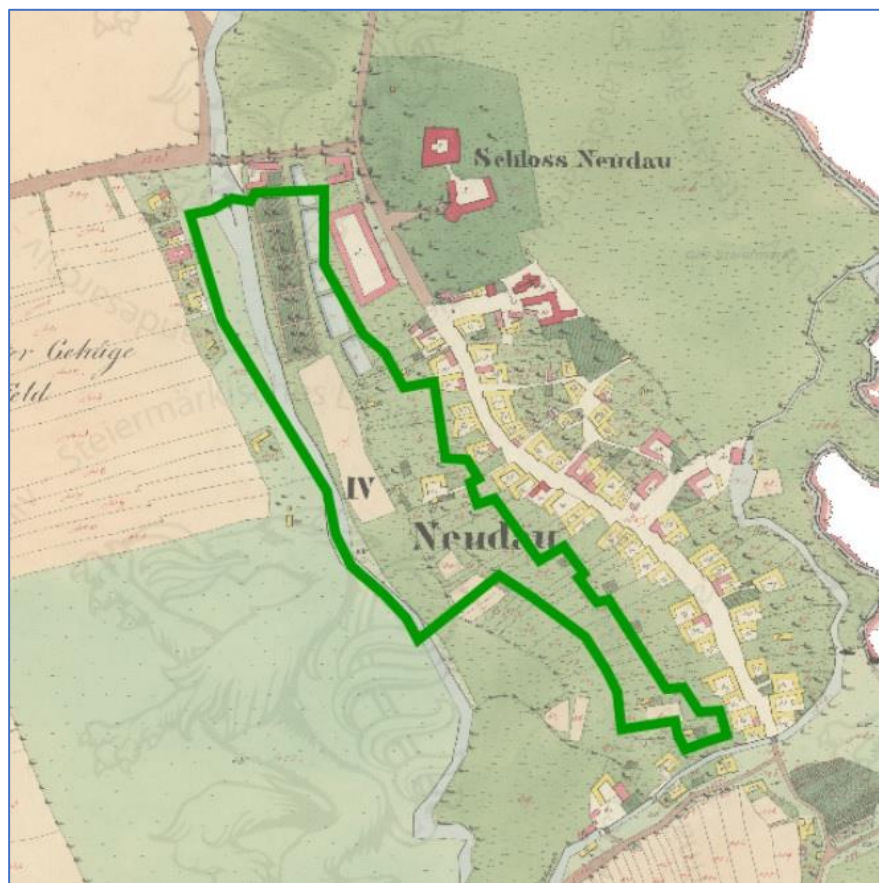


Abb: Franziszeischer Kataster, eigene Bearbeitung „Alter Anger“

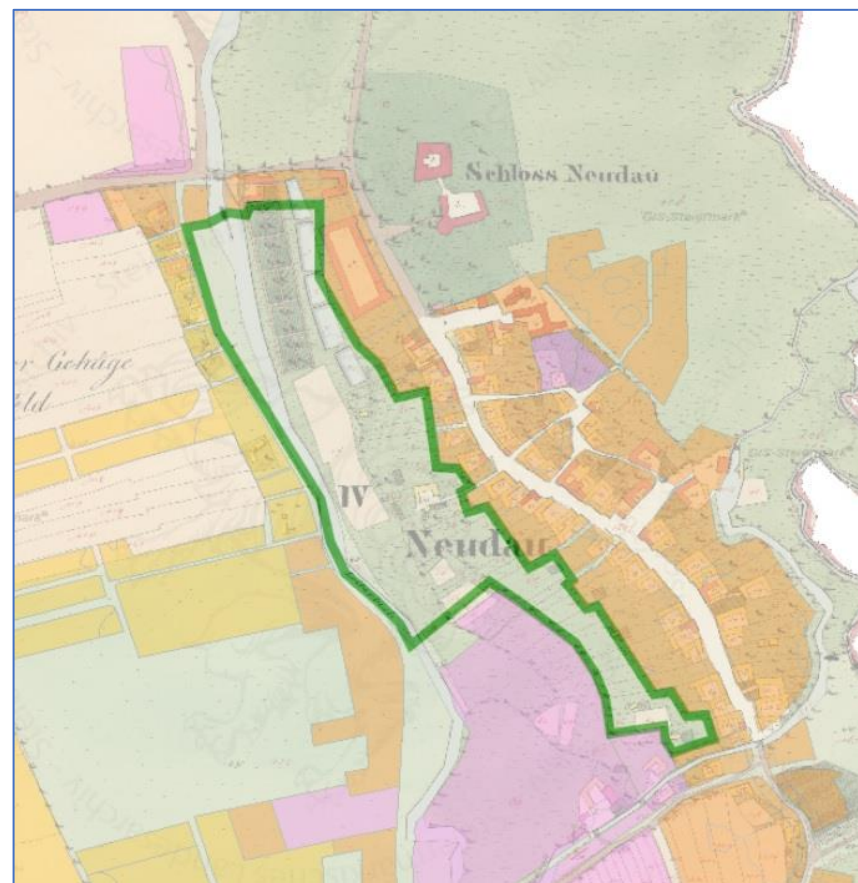


Abb: Bauland Flächenwidmung Rev. 4.00 sowie Darstellung der Freihaltezone - hinterlegt mit dem Franziszeischen Kataster

Gebäude und Bebauungsweise

Schweizer-Haus

Das im Bereich des Grüngürtels zwischen dem Borckenstein-Areal und der Bebauung an der Hauptstraße in zweiter Baureihe stehende „Schweizer-Haus“ entstand als letzter große Arbeiterwohnbau der Firma Borckenstein nach Ende des zweiten Weltkrieges, nachdem in den Bauphasen zuvor die verfügbaren Flächen im Werksareal und die Umbauten der angekauften Gasthäuser „Weinseiß“ sowie „Rath“ an der Hauptstraße vollzogen waren. Das „Schweizer-Haus“ zählt zur 2. Bauphase (Zwischenkriegszeit) der Arbeiterwohnbauten der Firma Borckenstein. In dieser Bauphase wurden anstatt der bisher errichteten eingeschößigen Längsbauten des Laubengangtyps, nunmehr zwei- bis dreigeschossige Geschoßwohnbauten errichtet. Zu jeder Wohnung zählt bis heute ein Anteil am Keller, dem Gemeinschaftsgarten und der Holzablagestelle (Holzhütte). Der Gebäudekomplex aus den 1920iger Jahren wurde 1955 renoviert und 1972 schließlich umgebaut, wodurch aus je drei Wohnungen mit Wohnküche und Schlafzimmer jeweils zwei Wohnungen mit zwei Zimmern, Küche, Bad und WC entstanden. 1995 erfolgte schließlich eine Renovierung des gesamten Gebäudekomplexes.

Wohnhaus an der Pimpl-Brücke

Das eingeschößige Einfamilienwohnhaus entstand auf einer Wiesenfläche, welche weder zum Gutsbetrieb Kottulinsky noch zum Borckensteinareal gehörte, sondern im Besitz eines Landwirtes war, der diese (isolierte) Fläche kaum nutzen konnte und deshalb

verkaufte. Der neue Besitzer errichtete hier in den 1960iger Jahren das heutige Wohnhaus mit Nebengebäude.

Herrschaftssiedlung

In der Zwischenkriegszeit entstandene, klassische Doppelwohnhäuser, welche einen mit 6 Gebäuden umfassenden Siedlungskörper innerhalb des Angers darstellen. Die drei nördlichen Wohnhäuser sind größtenteils noch in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild und der Gestaltung mit Krüppelwalmdach vorhanden. Das südlichste Gebäude hat eine etwas größere Dimensionen. Dieses Gebäude diente einst als Verwaltungsgebäude des Gutsbetriebes Kottulinsky, beherbergte den Betriebskindergarten sowie eine Station für die medizinische Grundversorgung der Bevölkerung.

Dampfsägewerk

Im südlichen Bereich des „Alten Angers“ liegt, am Rande eines ca. 1 ha großen Freilandareals, das Gebäude eines ehemaligen Dampfsägewerks welches 1911 vom Gutsbetrieb Kottulinsky errichtet wurde und damals einen Bahngleisanschluss hatte. Die hergestellte Schnittware wurde zu rund 95 % nach Italien exportiert. In der ab 1946 neu eingerichteten Kistentischlerei wurden bis zur Schließung des Dampfsägewerkes Anfang der 1970iger Jahre Transportkisten für die Firma Borckenstein hergestellt. Das Gebäude wurde schließlich an einen ortsansässigen Betrieb verkauft, die das Gebäude heute als Heizhaus nutzt.



Freiräume

Die Freiräume innerhalb des „Alten Angers“ sind von einer Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen geprägt. Diese haben sich aus den Nutzungsansprüchen der Eigentümer und den vorhandenen Grundstücksgrößen entwickelt. Da die Eigentumsverhältnisse in den Grundzügen unverändert geblieben sind, kann die Freiraumnutzung bis heute auch im Grenzkataster abgelesen werden.

Die kleinteiligen Parzellen im Bereich des „Alten Angers“ können allesamt den Hof-, Grün- und Gartenflächen des Straßendorfes an der Hauptstraße zugeordnet werden. Diese Flächen sind historisch gesehen den dortigen landwirtschaftlichen Hofstellen zuzuordnen. Die ursprünglichen landwirtschaftliche Nutzungen der Freiflächen als Haus- und Hofgärten wurden weitgehend aufrechterhalten, sodass auch die Bewohner der später errichteten Arbeiterwohnungen auf diesen Flächen Kleinvieh (Hühner, Hasen, Schweine) hielten oder gemeinsame Kräuter-, Gemüse- und Obstgräten zur Selbstversorgung pflegten bzw. dies bis heute wie z.B. bei Grundstück Nr. 38 betreiben. Auch freistehende Hütten für die Lagerung von Brennholz gab es in diesen Bereichen.

Grundstücke mit größerem Flächenausmaß befinden sich im nördlichen und westlichen Teil des „Alten Angers“. Aufgrund der Zugehörigkeit dieser Flächen zum Gutsbetrieb Kottulinsky, waren hier die Nutzungsansprüche anders gelagert. So befinden sich im nördlichen Bereich bis heute die Becken zur Wässerung, dem sogenannten „Auslettl“, der in den Neudauer Teichen gefangenen Karpfen. Westlich davon und parallel zu den Karpfenbecken befindet

sich das Areal der ehemaligen Gärten des Gutsbetriebes, welche sich über eine Fläche von ca. 1 ha erstreckten. Heute bezeugen noch die Einfriedungsmauer und das mittlerweile verfallene Glashaus die einstigen Dimensionen dieser Gärtnerei.

Zwischen der Herrschaftssiedlung und dem Borckensteinareal befindet sich eine ca. 1 ha große Wiesenfläche inklusive des Gebäudes des ehemaligen Dampfsägewerkes. Diese Fläche grenzt an den im Westen verlaufenden Angerbach und dessen Uferbegleitvegetation an. Auch im Süden wird diese Fläche durch eine Gebüschzeile begrenzt.

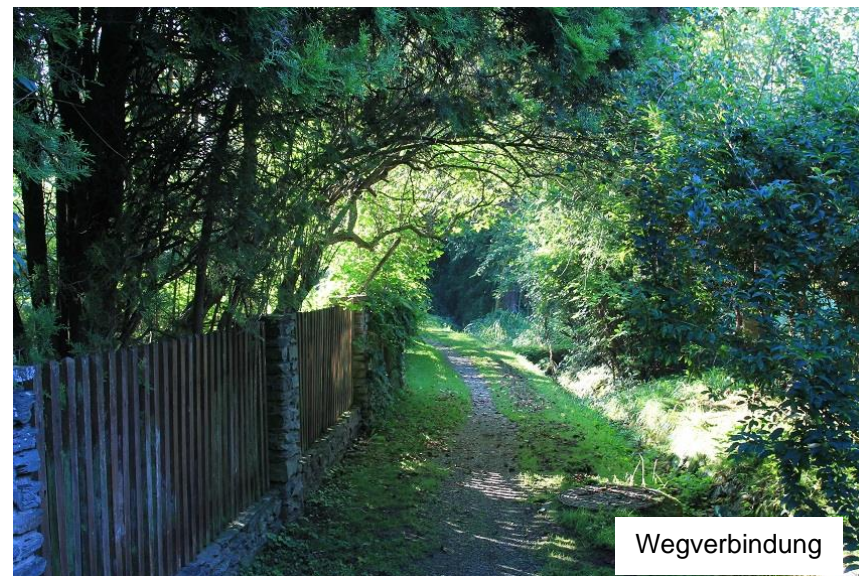
Jenseits bzw. westlich des Angerbaches befindet sich der sogenannte „Obere Anger“ dessen Fläche von den Bewohnern der Angerstraße genutzt wird und teils einen öffentlichen parkähnlichen Charakter, teils einen privaten zu Einfamilienwohnhäusern zugehörigen Charakter hat. Dieser Teil des „Alten Angers“ umfasst zwei eingeschossige Nebengebäude und kleine ebenerdige Bauten mit Schutzdach (Carports).

Die öffentlich zugänglichen Bereiche innerhalb des „Alten Angers“ konzentrieren sich auf die rad- und fußläufigen Wegverbindungen zwischen den Wohngebieten westlich des Angerbaches und dem Hauptort mit zentralörtlichen Funktionen östlich des Angerbaches. Dennoch erscheint der „Alte Anger“ aufgrund oft fehlender oder der zumeist luft- und lichtdurchlässigen Einfriedungen für den Betrachter als visuell erreichbar, was den Erholungswert entscheidend hebt.



Erschließungssystem

Früher insbesondere von den Kindern für den Schulweg genutzt und bis in die 1960er Jahre als Steg bestandene Wegverbindung über den Angerbach besteht seit nunmehr rund 100 Jahren. Im Jahr 2018 wurde die sogenannte „Pimpl-Brücke“ neu errichtet. Von der Brücke führt der Haarstubenweg direkt zur Hauptstraße. Eine zweite Möglichkeit zum Ortszentrum zu gelangen, gibt es auf halbem Wege über eine Nord-Süd-axiale Verbindung der Malergasse mit dem Haarstubenweg. Dieser Servitutsweg ist für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr zugänglich. Die von der Hauptstraße ausgehende Stichstraße zu den Wohnhäusern am Malerweg und die Straße zur Herrschaftssiedlung sind, da Zufahrten, asphaltiert.



Wegverbindung



Pimpl-Brücke



Haarstubenweg

5. Sachbereichskonzepte

Für folgende Themen werden Sachbereichskonzepte angestrebt:

- Energiewirtschaft: das bestehende Fernheizwerk inkl. Wärmeversorgungsnetz sowie Überlegungen für eine energiesparende Mobilität bilden in der Marktgemeinde Neudau entsprechende Grundlagen für die Erstellung eines Sachbereichskonzeptes Energie.

6. Umweltprüfung

Abklärung der eventuellen Erforderlichkeit einer Umweltprüfung nach § 4 StROG 2010 i.d.g.F. und gemäß „Planungsleitfaden zur Strategischen Umweltprüfung in der örtlichen Raumplanung“ nach Ausschlusskriterien.

Ausschlusskriterium		Trifft zu bei	Begründung
A	Es handelt sich um eine geringfügige Änderung von Plänen und Programmen, und ...		Die Änderung hat keine über die Grundeigentümer und Anrainer hinausreichende Wirkung.
	...die Planung betrifft die Nutzung kleiner Gebiete – kleinräumige Erweiterung, Arrondierung von Plänen etc.		Das von der Änderung betroffene Gebiet umfasst eine Fläche unter der Schwelle für kleinräumige Gebiete von 3.000 m ²
B	Die Eigenart und der Charakter des Gebietes werden nicht verändert		Der räumliche Bezug der Planung orientiert sich an den rechtskonform gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnissen der angrenzenden Flächen mit einer Anpassung an das bestehende Ausmaß der Nutzungen in Dichte und Funktion eines großflächig ausgewiesenen Funktionsbereiches. Das Flächenausmaß der Neuausweisung ist in Relation zum bestehenden Siedlungsgebiet eindeutig untergeordnet.
C	Planungen mit denen offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind		Die Sensibilität des Planungsgebietes ist ausschlaggebend, ob das Ausschlusskriterium angewendet werden kann und bezieht sich vorrangig auf Rückwidmungen, Dichtereduktionen, Verringerung des Versiegelungsgrades, etc.

Bei Vorliegen eines Ausschlusskriteriums ist weder eine Umwelterheblichkeitsprüfung noch eine Umweltprüfung durchzuführen. Trifft keines dieser Ausnahmekriterien zu, ist die Erstellung einer Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Wenn die UEP aufgrund der Beurteilung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lässt, ist eine strategische Umweltprüfung inklusive Umweltbericht durchzuführen.

Eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) wurden sowohl für die ÖEK-Änderung VF 0.01 „Kompostieranlage Neudau“ und VF 0.02 „Photovoltaikpark Supernova“ durchgeführt und können in den jeweiligen Änderungsunterlagen eingesehen werden.

Differenzplan			Umweltrelevanz der Planung	Ausschlusskriterien		
Nr.	Fläche	Bezeichnung	Begründung	A	B	C
1	0,1 ha	Historisches Dorfgebiet Unterlimbach	Arrondierung und kleinräumige Anpassung der bestehenden landwirtschaftlich geprägten Siedlungsstrukturen entsprechend den gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnissen.	ja	ja	
2	0,04 ha	Historisches Dorfgebiet Unterlimbach	Arrondierung und kleinräumige Anpassung der bestehenden landwirtschaftlich geprägten Siedlungsstrukturen entsprechend den gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnissen.	ja	ja	
3	0,49 ha 0,72 ha	Historisches Dorfgebiet Unterlimbach	Mit der Festlegung einer absoluten siedlungspolitischen Entwicklungsgrenze erfolgt eine Sicherstellung der gegebenen und historisch begründeten dörflich-landwirtschaftlichen Siedlungsstruktur. Der Ausschluss von Entwicklungspotentialen in den „Hintausbereichen“ orientiert sich an den gegebenen landwirtschaftlichen Siedlungsstrukturen und ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.		ja	ja
4	0,05 ha	Ortseinfahrt Unterlimbach	Die kleinräumige Rücknahme der Entwicklungspotentiale entspricht den gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnissen und dient zur Wahrung des vorherrschenden Orts- und Landschaftsbildes an der Ortseinfahrt von Unterlimbach.	ja	ja	ja
5	4,51 1,24 0,32	Dorfgebiet Unterlimbach	Die Rückführung von großflächigen Entwicklungspotentialen im Bereich des Dorfgebietes von Unterlimbach entspricht dem Charakter des dortigen Dorfgebietes welches nur mehr kleinräumig nach Außen erweitert werden soll.		ja	ja
6	1,32 ha	Unterlimbach Mitte	Die zusätzliche Wohnfunktion orientiert sich an den Entwicklungsabsichten im Nahbereich der angrenzenden großflächigen Wohnbaulandentwicklung von Unterlimbach.		ja	

Differenzplan			Umweltrelevanz der Planung	Ausschlusskriterien		
Nr.	Fläche	Bezeichnung	Begründung	A	B	C
7 9 10	0,36 ha 0,61 ha 0,62 ha	Unterlimbach Ost	Die Rücknahmen der Entwicklungspotentiale entsprechen den gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnissen in den Randlagen der Siedlungsstrukturen von Unterlimbach, welcher aufgrund der Lage im Teilraum des außeralpinen Hügellandes nur mehr kleinräumig nach Außen erweitert werden soll. Hinsichtlich der Erschließung von der Landesstraße wird festgehalten, dass die existierende Hauszufahrt verwendet werden muss.		ja	
8	0,08 ha	Gewerbe Unterlimbach	Arrondierung der bestehenden gewerblichen Funktionen in Unterlimbach entsprechen den gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnissen.		ja	
11	0,43	Erholungs- funktion Eisteich	Rücknahme der örtlichen Eignungszone für Freizeitwecke und Orientierung an den gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnissen der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Durch die Funktionsänderung in Freiland sind jedenfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		ja	ja
12	0,61	Wohnfunktion Neudau Heuweg- siedlung	Rücknahme der Wohnfunktion auf Antrag des Grundeigentümers, da langfristig kein Bedarf an Bauland besteht. Die Rücknahme geht Konform mit den im dortigen Siedlungsbereich ausreichend vorhandenen Entwicklungsreserven für Wohnbauland.		Ja	Ja
13	0,20	Eignungszone Friedhof	Integration des kleinräumigen Parkplatzes in die Funktion des Friedhofareals entsprechend den gegebenen Nutzungsverhältnissen. Die Fläche zwischen Friedhof und Landesstraße wird bis zur Grundstücksgrenze durch die bestehenden Nutzungen (Parkplatz und Grünstreifen) in Anspruch genommen. Mit der Änderung wird lediglich der Bestand der Funktion des Friedhofes zugeordnet.	ja	ja	

Differenzplan			Umweltrelevanz der Planung	Ausschlusskriterien		
Nr.	Fläche	Bezeichnung	Begründung	A	B	C
14	0,02	Eignungszone Erholung	Kleinräumige Erweiterung des Spielplatzareals entsprechend den gegebenen struktur- und nutzungskonformen Gegebenheiten.	ja	ja	
15	0,15	Mitterweg-Siedlung	Die Eigenart und der Charakter des Gebietes werden durch die kleinräumige Änderung der Erholungsfunktion (Spielplatz) in Wohnfunktion bzw. von Wohnfunktion in Verkehrsfläche nicht geändert. Die neuen Funktionszuweisungen orientieren sich an den bestehenden Funktionen und sind diesen Funktionen eindeutig zugeordnet. Es besteht auch kein Funktionsverlust, da der Funktionsraum für Erholung/Spiel nur rund 250 Meter weiter im Siedlungsgebiet liegt.	ja	ja	
16	0,35	Musikerheim u. Wohnhaus Reichl	Änderung der industriell-gewerblichen Funktion in eine Wohnfunktion entsprechend den gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnissen im Funktionsraum und im unmittelbaren Anschluss daran.		ja	
17	0,54	Eignungszone Verkehr Parkplatz	Bestandsfestlegung einer örtlichen Eignungszone für den ruhenden Verkehr und diesbezüglichen Erweiterungsmöglichkeiten. Durch die Funktionsfestlegung für Verkehr wird die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht wesentlich verändert.		ja	
18	0,39	ehem.Betriebswohnungen	Funktionsänderung von industriell-gewerblicher Funktion in Wohnfunktion entsprechend der gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse der bereits in Privatbesitz übergebenen Wohnhäuser an der Borckensteinstraße. Die Funktionsfestlegung entspricht den gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnissen der angrenzenden Flächen mit einer Anpassung an das bestehende Ausmaß der Nutzungen in Dichte und Funktion des großflächig ausgewiesenen Funktionsbereiches für Wohnfunktion.		ja	

Differenzplan			Umweltrelevanz der Planung	Ausschlusskriterien		
Nr.	Fläche	Bezeichnung	Begründung	A	B	C
19	0,45 0,42	Wohnfunktion Alte Bahnhof- straße und Borckenstein- straße	Funktionsfestlegung sowie Funktionsänderung von industriell-gewerblicher Funktion in Wohnfunktion entsprechend den unmittelbar angrenzenden Struktur- und Nutzungsverhältnisse. Der räumliche Bezug der Planung orientiert sich an den rechtskonform gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnissen der angrenzenden Flächen mit einer Anpassung an das bestehende Ausmaß der Nutzungen in Dichte und Funktion. Das Flächenausmaß der Neuausweisung ist in Relation zum bestehenden Siedlungsgebiet eindeutig untergeordnet.		ja	
20	0,33	Integrations- Zentrum am Bahndamm	Rücknahme der Funktionsfestlegung am Bahndamm bis auf eine relative Entwicklungsgrenze, da das geplante Ausbildungszentrum für den Gesundheitsbereich derzeit nicht realisiert wird. Durch die Funktionsänderung in Freiland sind jedenfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		ja	ja
21	0,09	Bebauungs- struktur an der Teichfeldstraße	Da entsprechend den derzeit gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnissen und entsprechend den Entwicklungszielen der Gemeinde zuerst eine Lückenbebauung als einzeilige Bebauung an der Teichfeldstraße erfolgen soll, werden die Entwicklungsprioritäten entsprechend zurückgenommen und durch die Festlegung einer relativen siedlungspolitischen Entwicklungsgrenze entlang der dortigen zeilenförmigen Bebauungsstruktur definiert.		ja	
22	0,40	Eignungszone Entsorgungs- Anlage	Erweiterung der örtlichen Eignungszone für Entsorgungsanlagen im Verband mit den dortigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen an der Lobenfeldstraße. Der räumliche Bezug der Planung orientiert sich an den rechtskonform gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnissen der angrenzenden Flächen mit einer Anpassung an das bestehende Ausmaß der Nutzungen in Dichte und Funktion. Das Flächenausmaß der Neuausweisung ist in Relation zum bestehenden Funktionsraum eindeutig untergeordnet.		ja	

Differenzplan			Umweltrelevanz der Planung	Ausschlusskriterien		
Nr.	Fläche	Bezeichnung	Begründung	A	B	C
23	0,24 0,15	Aufhebung der Pufferzone Gewerbegebiet Süd	<p>Im Entwicklungsplan wird die Pufferzone entsprechend den nachstehenden Begründungen durch Entwicklungspotentiale für industriell-gewerbliche Funktionen ersetzt.</p> <p>Die funktionalen Zielsetzungen für die Siedlungsentwicklung werden durch den Wortlaut zum ÖEK abgedeckt und umfassen Festlegungen einer Siedlungsentwicklung unter weitgehender Vermeidung von Nutzungskonflikten, den Zielsetzungen hinsichtlich der lokalen Durchlüftungsbedingungen sowie den Zielsetzungen der Freihaltung von „Grünpuffern“.</p> <p>Die aus raumplanerischer Sicht geeignetste Planungsebene zur Umsetzung dieser Zielsetzungen ist der Flächenwidmungsplan sowie die Ebene der Bebauungsplanung. Um diesen Planungsschritt auf den nachfolgenden Planungsebenen zu ermöglichen, wäre die Plandarstellung des Entwicklungsplanes durch eine lückenlose Funktionsfestlegung entsprechend abzuändern.</p>		ja	
24	-	Österle	<p>Änderung von einer absoluten siedlungspolitischen Entwicklungsgrenze in eine relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenze, um eine Erweiterung der Wohnfunktion im Bereich „Österle“ bis zum Sommerriegelweg zu ermöglichen. Voraussetzung für die Überschreitung der relativen Entwicklungsgrenze ist der Nachweis, dass ein Nutzungskonflikt mit dem derzeit bestehenden Tierhaltungsbetrieb (Nebenerwerb) ausgeschlossen werden kann.</p>		ja	ja
25	0,13	Doppelfunktion Wohnen/Gewerbe Angerstraße-Heuweg	<p>Im Bereich der Angerstraße existieren gewerbliche Bestände in Funktionsüberlagerung und Nachnutzung Wohnfunktion, welche im Sinne der tatsächlichen Nutzung kleinräumig in westliche Richtung erweitert werden.</p>	ja	ja	ja

26	0,7 0,3	Eignungszone Wasserkraftwerk und PV Energie- versorgungs- Anlage	<p>Der Funktionsraum der bestehenden Wasserkraftanlage im Ausmaß von ca. 0,7 ha wird um die Funktion für Photovoltaikanlagen ergänzt sowie in südliche Richtung im Ausmaß von ca. 0,3 ha kleinräumig um die Funktion für Photovoltaikanlagen erweitert.</p> <p>Zu Ausschlusskriterium Pkt. B: Unter Bezugnahme auf die Vorprägung durch die bestehende Wasserkraft-, Energieerzeugung- und Energieversorgungsanlage orientiert sich die Planung an den gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnissen des Areals. Aufgrund der Lage des Areals abseits von öffentlichen Verkehrsflächen und der Sichtverschattung sowie der Kulissenbildung durch die Bestandsgebäude und den umgebenden Naturraum, sind Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten.</p> <p>Zu Ausschlusskriterium Pkt. C: In der Vorprüfung bzw. in der Vorabstimmung wurde festgestellt, dass die Funktion der Grünzone durch die geplante Funktionsänderung für PV-Freiflächenanlagen nicht nachhaltig negativ beeinflusst wird. Sowohl die ökologische Funktion (Natur- und Artenschutz) als auch die Schutzfunktion (v.a. Hochwasser) kann aufrechterhalten werden, wenn in den nachgereichten Bewilligungsverfahren entsprechende Auflagen eingehalten werden. Die gegenständliche Planung sichert die entsprechenden Erfordernisse mit den im ÖEK festgelegten Zielsetzungen und im FWP festgelegten Maßnahmen ab. So wird die Widmung entlang der Gewässer und im Bereich artenschutzrechtlich relevanter Elemente (alte Apfelbäume mit Bruthöhlen) auf die geforderten Abstände zurückgenommen. Außerdem erfolgt eine Rückstufung der Sondernutzung in eine zeitlich folgende Nutzung mit der Eintrittsbedingung der Umsetzung von Maßnahmen zur geregelten Hochwasserfreistellung und Oberflächenwasserentsorgung auf der Grundlage einer wasserwirtschaftlichen Gesamtbetrachtung.</p>		ja	ja
----	------------	--	--	--	----	----

27	14,2		<p>Festlegung einer örtlichen Eignungszone für Photovoltaik-Freiflächenanlage im Rahmen der ÖEK-Änderung 0.02 „Photovoltaikpark Supernova“. Eine PV-Standort-Vorprüfung und eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) wurden im Rahmen der ÖEK-Änderung durchgeführt und können diese in der Beschlussfassung zu den Änderungsunterlagen eingesehen werden.</p> <p><u>Zusammenfassend</u> kann festgestellt werden, dass für vier von fünf Themenclustern Verschlechterungen oder starke Verschlechterungen ausgeschlossen werden können; beim Themencluster Mensch / Nutzung, aufgrund der Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Vorrangzone, jedoch ein mittleres Konfliktpotential bzw. eine „Verschlechterung“ festzustellen ist.</p> <p>Da aufgrund der Randlage der gegenständlichen landwirtschaftlichen Ackerflächen eine Zerschneidung bzw. Segmentierung von landwirtschaftlichen Produktionsflächen vermieden wird, die Böden von durchschnittlicher Bonität nicht besonders ertragreich sind, die Funktionsfestlegung an die Bedingung einer zwischenzeitlichen landwirtschaftlichen Nutzung (Beweidung) mit nachfolgenden Freilandrückführung geknüpft ist, sowie eine privatrechtliche Vereinbarung über eine sichergestellte Rückbauverpflichtung der Funktionsänderung zugrunde liegt, <u>können die Auswirkungen aus den Sachbereich Mensch/Nutzung minimiert werden</u>, sodass in Abwägung der Ergebnisse aus den anderen Themenclustern für ggst. ÖEK-Festlegung im Gesamtergebnis keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.</p>	Umwelt- erheblichkeitsprüfung
----	------	--	---	----------------------------------

Verzeichnisse

Literaturverzeichnis

- Dolesch W. (2001): Vorschläge zum Ortsentwicklungskonzept der Marktgemeinde Neudau: Neudau
- Dvorak M., I. Winkler, C. Grabmayer & E. Steiner (1994): Stillgewässer Österreichs als Brutgebiete für Wasservögle. BM f. Umwelt, Jugend u. Familie, Wien, 339 pp.
- Grießer H., Mayer M. (2008): Rauminformationssystem Steiermark, Regionsprofil Oststeiermark. Amt d. Stmk. Landesregierung, A16 (Hrsg.)
- Jereb W., Hoffmann M., Hoffmann H. (2006): Regionales Verkehrskonzept, Fürstenfeld_Hartberg 2006, Nagelschmied H., Amt d. Stmk. Landesregierung FA18A.
- Kampus D., Reissner G., Schwabberger Ch. (2005): Das Örtliche Entwicklungskonzept, Ein Leitfaden. Amt d. Stmk. Landesregierung, FA 13B Bau- und Raumordnung.
- Marktgemeinde Neudau (1989): Festschrift 30 Jahre Marktgemeinde Neudau mit Beiträgen zur Geschichte, Kultur und Vereinswesen: Marktgemeinde Neudau.
- Mitterer K. (2006): Demographische Bezirksprognose bis 2031. Steiermark. KDZ Zentrum für Verwaltungsforschung. Wien.
- Motz-Linhart R. (Hrsg.), Hirmann H., Mofmann-Mähr I., Dolesch W. (2009): Jubiläumsbuch 50 Jahre Marktgemeinde Neudau: Neudau
- Semmelrock G., Pongratz Th., Öttl D. (2008): Hausbrandkataster Steiermark: Private Haushalte Bezugsjahr 2001, Bericht Nr. LU-03-08. Amt d. Stmk. Landesregierung, FA17C (Hrsg.)

Internetverzeichnis

NEUDAU: Homepage der Marktgemeinde:

<http://gemeinde-neudau.at/modules/galerie/>

LUIS: Landes-Umwelt-Informationssystem:

<http://www.umwelt.steiermark.at/cms/ziel/91636/DE/>

Verkehrserver Land Steiermark:

<http://www.verkehr.steiermark.at/cms/ziel/11163082/DE/>

Digitaler Atlas der Steiermark:

<http://www.gis.steiermark.at/cms/ziel/82619/DE/>

Statistik Austria:

<http://www.statistik.at/>

ÖROK: Österreichische Raumordnungskonferenz:

<http://www.oerok.gv.at/raum-region/daten-und-grundlagen.html>

Publikationsliste der „Steirischen Statistiken“

<http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/ziel/97617/DE/>

Beilage statistische Daten

Imr - lokales Melderegister

Einwohnerstatistik und Wohnsitzstatistik Neudau mit Stichtag vom 01.01.2020

Landesstatistik Steiermark

Statistische Daten der Marktgemeinde Neudau

https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/dokumente/12256489_141979478/3d3aa072/62274.pdf

Einwohnerstatistik nach Wohnsitzart Stichtag: 01.01.2020

Wohnsitzart	gesamt	männlich	weiblich	Inland	Ausland
Hauptwohnsitz (H)	1.495	744	751	1.182	313
Nebenwohnsitz (N)	95	34	61	51	44

Summen 1.590 778 812 1.233 357

Gesamtpersonenanzahl: 1.588 **männlich:** 778 **weiblich:** 810

Anzahl der gedruckten Datensätze: 2



Marktgemeinde Neudau
Hauptplatz 1
8292 Neudau
03383/2225
03383/2225-4
gde@neudau.steiermark.at

Wohnsitzstatistik/Größenverteilung

Stichtag: 01.01.2020

Haushaltsgröße	HWS-Haushalte	%	Personen HWS	Personen in HWS-HH mit NWS	NWS-Haushalte	%	Personen NWS
1 Bewohner:	207	33,3	207	0	15	68,1	15
2 Bewohner:	177	28,5	342	12	6	27,2	12
3 Bewohner:	105	16,9	293	22	0	0,0	0
4 Bewohner:	71	11,4	285	19	1	4,5	4
5 Bewohner:	32	5,1	153	7	0	0,0	0
6 Bewohner:	14	2,2	84	0	0	0,0	0
7 Bewohner:	7	1,1	49	0	0	0,0	0
8 Bewohner:	0	0,0	0	0	0	0,0	0
9 Bewohner:	2	0,3	18	0	0	0,0	0
10 Bewohner:	2	0,3	20	0	0	0,0	0
mehr als 10 Bewohner	3	0,4	64	5	0	0,0	0
Gesamt:	620		1.495	65	22		31

Obdachlos: 0