



STADTGEMEINDE NEUFELD A. D. LEITHA

NEUFASSUNG DES ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES (VEREINFACHTER STADTENTWICKLUNGSPLAN)

Erläuterungsbericht mit Plandarstellungen

Projektnummer: 0738
Bearbeiter: Koch, DI Schmidtbauer

Stand: 23.07.2010

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	3
GRUNDLAGEN	4
1 REGIONALE BEZIEHUNGEN	4
1.1 Lage im Raum, regionale Besonderheiten	4
1.2. Überörtliche Raumplanung, übergeordnete gesetzliche Rahmenbedingungen	5
1.3 Resümee Kapitel regionale Beziehungen	9
2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	10
2.2. Haushalte, Haushaltsgröße	16
3 BEBAUUNG, BESIEDELUNG, ORTSBILD	18
3.1 Gebäude und Wohnungswesen, aktuelle Entwicklung, Vorhaben	18
3.2 Geschichtliche Entwicklung	19
3.3 Siedlungsstruktur	20
3.4 Resümee Kapitel Bebauung, Besiedelung, Ortsbild	22
4 BAULANDRESERVEN, BAULANDBEDARF	23
4.1 Baulandreserven	23
4.2 Baulandbedarf	24
4.3 Resümee Kapitel Baulandreserven, Baulandbedarf	26
5 WIRTSCHAFT INKL. FREMDENVERKEHR	27
5.1 Wirtschaftliche Eckdaten, Gewerbe	27
5.2 Fremdenverkehr	33
5.3 Resümee Kapitel Wirtschaft inkl. Fremdenverkehr	39
6 NATURRAUM, UMWELT	40
6.1 Gewässer und Landschaft, Wasserwirtschaft	40
6.2 Geologie	43
6.3 Klima	45
6.4 Resümee Kapitel Naturraum, Umwelt	45
7 VERKEHR, INFRASTRUKTUR, SOZIALE EINRICHTUNGEN, FREIZEIT/ERHOLUNG	46
7.1 Verkehr	46
7.2 Technische Infrastruktur	46
7.3 Bildungseinrichtungen	47
7.4. Gesundheit, soziale Einrichtungen	47
7.5 Kultur, Freizeit, Erholung	48
7.6 Resümee Kapitel Verkehr, Infrastruktur, soziale Einrichtungen	51

8	STADTENTWICKLUNGSPLAN (ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT)	53
8.1	ENTWICKLUNGSPOTENTIALE UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER REGIONALPOLITISCHEN INTERESSEN	53
8.2	ABSCHÄTZBARER BAULANDBEDARF, MASSNAHMEN ZUR ERHÖHUNG DER VERFÜGBARKEIT VON BAULAND; SIEDLUNGSPOLITISCHE GRUNDLAGEN UND ZIELE UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULANDRESERVEN, DER BEVÖLKERUNGS- UND WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG UND DER INFRASTRUKTUR	55
8.3	DIE ANGESTREBTE RÄUMLICHE, WIRTSCHAFTLICHE, SOZIALE UND KULTURELLE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE	58
8.4	GEEIGNETE STANDORTE FÜR ERFORDERLICHE KOMMUNALE EINRICHTUNGEN	62

VORWORT

Das **örtliche Entwicklungskonzept** der Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha stammt aus dem Jahr **1995**. **Zwischenzeitlich** haben in und um Neufeld **enorme Entwicklungen** insbesondere in den Bereichen Bevölkerung, Freizeit/Tourismus und stattgefunden. Ein **Dorferneuerungsprozess** nach den Grundsätzen der Lokalen Agenda 21 wurde eingeleitet und ein umfassendes Leitbild ist in Fertigstellung. Aus diesem Grund hat sich die Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha dazu entschlossen, das **örtliche Entwicklungskonzept 1995 zu überarbeiten/auf Stand zu bringen bzw. als Stadtentwicklungsplan neu festzulegen**.

Der vorliegende Stadtentwicklungsplan ist eine **wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige Entwicklungen** der Stadtgemeinde Neufeld a. d. Leitha. Er soll dazu beitragen, die **vielfältigen touristischen Möglichkeiten unter Bedachtnahme einer hohen Wohnqualität bzw. unter Beibehaltung der Identität der Bevölkerung für die Zukunft abzusichern**. Das bedeutet u.a.

- das klare Bekenntnis zur Absicherung **vorhandener Qualitäten als Gegenpol zu unkontrollierten Entwicklungen**,
- zugleich **Nutzung aller Chancen aufgrund der enormen Standortgunst** und
- die **Absicherung der hochwertigen Freiflächen** und naturnahen Gebiete in der Stadtgemeinde insbesondere bei touristischen und gewerblichen Projekten.

Zugleich ist der Stadtentwicklungsplan eine **wichtige rechtliche Voraussetzung für aktuelle bzw. absehbare** aber auch für **zukünftige Projekte**. Derartige Projekte sollen dann ermöglicht werden, wenn dadurch eine **verträgliche Angebotsergänzung** erreicht werden kann.

Es wurden Rahmenbedingungen für sämtliche gebäudebezogenen Entwicklungen sowie Vorrangzonen etc. festgelegt. Entwicklungen sollen auch weiterhin ermöglicht werden. Dabei sind die bedeutenden Frei- und Grünflächen sowohl für die Bevölkerung als auch für Gäste (im Sinne eines breiten naturbezogenen Angebotes) abzusichern.

Die **kontrollierte Wohnentwicklung** stellt für die Stadtgemeinde auch einen wichtigen Schwerpunkt dar. Es wurden Eignungszonen für Wohnen und Strategien zur Schaffung verfügbarer Baugrundstücke festgelegt.

GRUNDLAGEN

1 REGIONALE BEZIEHUNGEN

1.1 Lage im Raum, regionale Besonderheiten

Die Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha liegt im Westen des Bezirkes Eisenstadt-Umgebung, an der Landesgrenze zu Niederösterreich. Die Landesgrenze wird hier durch die Leitha gebildet. Auf niederösterreichischer Seite, in **unmittelbarer Nähe** zu Neufeld, befindet sich die annähernd gleich große **Stadt Ebenfurth** (Einwohnerzahl/Hauptwohnsitzer beider Städte Neufeld und Ebenfurth grob um 3.000 Personen). Aufgrund des relativ kleinflächigen Gemeindegebietes (424 ha) der Stadtgemeinde Neufeld erstreckt sich das Siedlungs- sowie das Feriensiedlungsgebiet über die Gemeindegrenze. So bildet das Stadtgebiet von Neufeld mit der **KG Neue Siedlung** (rd. 300 Hauptwohnsitzer) der **Gemeinde Steinbrunn einen Siedlungsverband**. Ein **großer Teil des Feriensiedlungsgebiets** Neufelder See befindet sich auf der **Nachbargemeinde Hornstein**.

Die Nachbargemeinden von Neufeld an der Leitha sind (von Norden im Uhrzeigersinn): Ebenfurth (NÖ), Hornstein, Steinbrunn, Zillingdorf (NÖ). Die Entfernung nach Eisenstadt beträgt rund 13 km, nach Wiener Neustadt ebenfalls, und nach Wien rd. 50 km.

Neufeld an der Leitha liegt innerhalb des Burgenlandes und der Region (Bezirk) in sehr verkehrsgünstiger Lage:

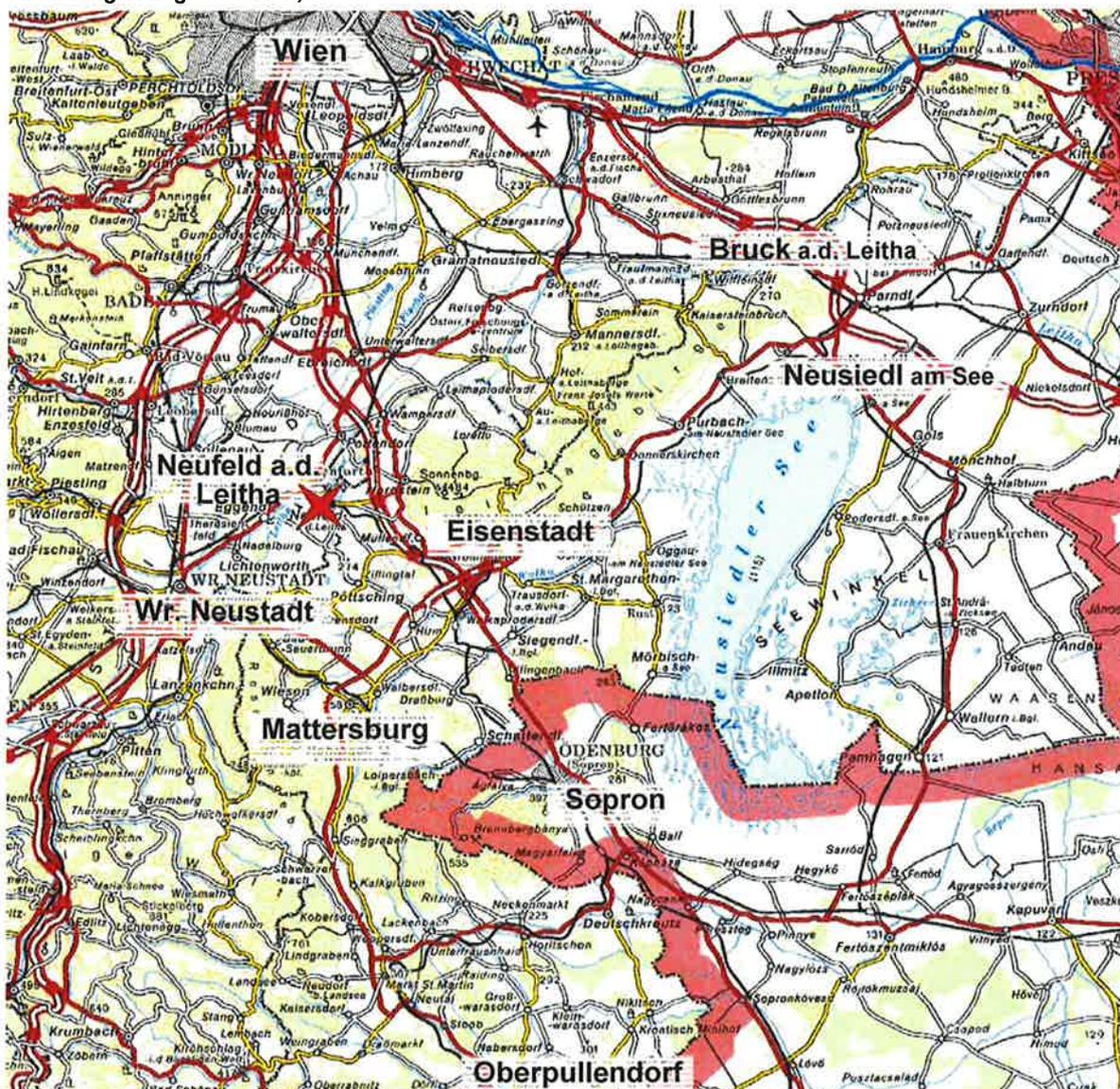
- **A3-Anschluss in der Nähe**
- **Bahnanschluss mit Bahnhof**

Somit bestehen sehr gute Kfz- und öffentliche Verbindungen Richtung Wien, Eisenstadt und Sopron sowie über das Bundesstraßennetz nach Wr. Neustadt.

Von hoher regionaler Bedeutung (überregionale Wirksamkeit) ist auch der **Fremdenverkehrsstandort** Neufeld an der Leitha mit dem Neufelder See und den dazugehörigen Freizeitanlagen und Feriensiedlungsgebieten. Daraus resultieren auch spezifische Besonderheiten wie z.B. eine hohe **Ärztedichte** bzw. das Thema **Gesundheit und kulturelle Events**.

Neufeld an der Leitha ist zudem **Schulstandort** und **hat (noch) eine aus der historischen Entwicklung** (ehemals bedeutender Industrie- und Bergbaustandort) resultierende Bedeutung als **Industriestandort** mit entsprechenden Betrieben und Arbeitsplätzen.

Abbildung 1: Lage im Raum,



1.2. Überörtliche Raumplanung, übergeordnete gesetzliche Rahmenbedingungen

Wesentliches überörtliches Raumplanungsinstrument ist das „Landesentwicklungsprogramm für das Burgenland“ (LEP 1994, i.d.g.F.). Dieses wird zur Zeit vom Amt der Bgld. Landesregierung überarbeitet. Ein Leitbild (als erster von insgesamt drei Teilen) liegt bereits vor. Die weiteren noch in Arbeit befindlichen Teile des umfassenden Landesentwicklungsprogramms umfassen einen Strategieplan („Strategische Raumstruktur“) und einen Ordnungsplan („Landesentwicklungsprogramm – Rechtsplan“).

Leitbild des Landesentwicklungsprogramms für das Burgenland

Darin werden aufbauend auf den bisherigen Entwicklungen und der Darstellung vorhandener Initiativen und übergeordneter Projekte die Grundsätze

- **„NACHHALTIGES WACHSTUM FÜR EINE UNVERWECHSELBARE POSITION DES BURGENLANDES“**

sowie

- **„MIT DER NATUR ZU NEUEN ERFOLGEN“**

formuliert.

Folgende Themen und Ziele werden aufgezeigt (hier auszugsweise kurz und stichwortartig):

WIRTSCHAFT NACHHALTIG STÄRKEN

STARK DURCH NEUE BERUFE

ZUSAMMEN WACHSEN – GEMEINSAM BESSER LEBEN

- Aufbau neuer Wertschöpfungsketten (z.B. durch Vernetzung von Forschung, Entwicklung, Produktion und Vertrieb), Innovation als Weg zum Erfolg, erfolgreiche Betriebsansiedlung, wirtschaftliche Förderung von ländlichen Gebieten
- Dienstleistungsorientierung als Erfolgsfaktor für die Zukunft (u.a. im touristischen und im sozialen Bereich), Know-how-Zentralen in der Region (für Forschung und Entwicklung)
- Abbau räumlicher, wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Disparitäten (Einbindung sämtlicher relevanter Gruppen in den Prozess)
- Mit der Natur zu neuen Erfolgen, Energie und Rohstoffnutzung, Natur als Rohstofflieferant, europäische Energie-Musterregion und CO₂-neutrale Zone, mittelfristiges Ziel ist das Erreichen der Stromautarkie bis 2013
- Viele kleine starke Zentren und infrastrukturelle Verbindungen
- Zusammen wachsen in der Großregion EuRegio West/Nyugat Pannonia), Kooperationen
- Zugang zu hochrangigem Wissen sichern, Aufrechterhaltung der Grundversorgung und Internetzugang

Landesentwicklungsprogramm (LEP) 94 i.d.g.F.

Die inhaltlichen Anforderungen des Stadtentwicklungsplans sind im Landesentwicklungsprogramm Burgenland (LEP) LGBl. Nr. 48/1994 i.d.g.F definiert. Im Landesentwicklungsprogramm wird in der Anlage A Punkt 3.1 die Existenz eines örtlichen Entwicklungskonzepts bzw. Stadtentwicklungsplans für höherrangige Standorte als Grundlage für die Erstellung des Flächenwidmungsplanes festgelegt. Nach Maßgabe des Inhaltes der Flächenwidmungsplanänderung sind im Wesentlichen Aussagen zu treffen über:

- die **angestrebte** räumliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle **Entwicklung der Gemeinde**
- **Entwicklungspotentiale** der Gemeinde auch unter Berücksichtigung der **regionalpolitischen Interessen**
- **siedlungspolitische Grundlagen und Ziele** insbesondere unter Berücksichtigung von Baulandreserven, Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung und Infrastruktur
- den abschätzbaren **Baulandbedarf** einschließlich der vorgesehenen Maßnahmen zur Erhöhung der **Verfügbarkeit von Bauland** (insbesondere für Wohnungen und Betriebe)
- geeignete Standorte für erforderliche **kommunale Einrichtungen**

Ein wichtiger Teil des burgenländischen Landesentwicklungsprogramms (LEP 1994 i.d.g.F.) ist die **Standortfestlegung**. Es werden alle Gemeinden hinsichtlich Zentraler Orte, Gewerbe und Industrie sowie Tourismus funktionell bewertet.

Die Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha ist als **zentraler Standort der Stufe I** ausgewiesen. Zentrale Orte sind Zentren mit einem Schwerpunktangebot an öffentlichen und privaten Dienst- und Versorgungsleistungen sowie kulturellen Angeboten mit überörtlicher Reichweite und stellen die Bevölkerungsschwerpunkte des Landes dar. Innerhalb bzw. im Zusammenhang mit den Zentralen Standorten sind insbesondere solche räumlichen, standörtlichen und infrastrukturellen Vorkehrungen zu treffen, die eine Realisierung der jeweils besonderen Aufgaben ermöglichen. Zentrale Standorte der Stufe I sind Orte, die die Versorgung von Kleinregionen mit den öffentlichen und privaten Einrichtungen der Grund- und Nahversorgung gewährleisten. Der Stufe 2 sind die Bezirkshauptorte wie Oberpullendorf, Mattersburg oder Neusiedl am See zugeordnet. Die nächstgelegenen übergeordneten Versorgungsstandorte für Neufeld sind die Landeshauptstadt Eisenstadt (Stufe 3) und in Niederösterreich Wiener Neustadt.

Hinsichtlich **Gewerbe und Industrie** werden der Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha nur **allgemeine Standortqualitäten** (unterste Kategorie) zugeordnet. Näheres dazu siehe im LEP 94 i.d.g.F.

Die Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha liegt in einer **Tourismuseignungszone**. Diese erstreckt sich von Neufeld nach Süden über Bad Sauerbrunn bis zur Kleinregion Rosalia. *„Tourismus-Eignungszonen sind Gebiete, die wegen ihrer landschaftlichen und funktionellen Eignung für bestimmte Formen des Tourismus besser geeignet sind als andere Gebiete. In*

den Tourismus-Eignungszonen soll der Tourismus entsprechend den Tourismuskonzepten des Landes vorrangig erhalten und entwickelt werden. Bei allen Maßnahmen in diesen Zonen ist daher auf die Belange des Tourismus besondere Rücksicht zu nehmen. Die Errichtung von Industriebetrieben, Betrieben der Massentierhaltung, von Sportflugplätzen sowie in den Auswirkungen ähnlich einzustufenden Einrichtungen und Anlagen in Tourismus-Eignungszonen ist nur dann zulässig, wenn eine Beeinträchtigung der landschaftsräumlichen und ökologischen Grundlagen des Tourismus sowie sämtlicher Ansprüche, die sich aus Tourismusnutzungen – insbesondere Erholungsnutzungen – ergeben, auszuschließen ist.“ (LEP 94)

Gemäß den aktuellen Überlegungen des Landes über die Änderung des Landesentwicklungsprogramms soll die Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha als **Tourismusstandort** ausgewiesen werden.

Dabei werden *„besondere Standorte des Tourismus festgelegt, die sich im Vergleich zu den übrigen Gemeinden (Gemeinden, die als allgemeine Tourismusstandorte ausgewiesen sind - Anmerkung der Verfasser) durch eine **besondere Eignung für zukünftige Tourismusedwicklungen** auszeichnen bzw. **derzeit bereits eine gute Entwicklung aufweisen**. Die Entwicklung des Tourismus in diesen Standorten ist so zu gestalten, dass eine enge Verflechtung mit den anderen regionalen Angeboten zu wechselseitigem Nutzen entstehen kann.“* (LEP 94).

*„Von diesen Standorten **ausgehende Qualitätsimpulse** oder Impulse mit hohem regionalen, sektoralen und energetischen Vernetzungsgrad werden als besonders förderungswürdig erachtet.“* (LEP 94)

PGO Studie „Atlas der wachsenden Stadtregionen“

Laut der PGO Studie „Atlas der wachsenden Stadtregionen“ (Planungsgemeinschaft Ost, Wien ca. 2009) **wird bis zum Jahr 2030 für das Nordburgenland als Teil der Stadtregion um Wien ein Zuwachs von über 10.000 Einwohnern durch Zuwanderung** erwartet. Neufeld liegt innerhalb dieser Stadtumland-Region. Die Zuwanderung im Stadtumland findet zu einem wesentlichen Teil **aus der Kernstadt (Wien)** statt. Hinzu kommen **Wanderungen aus dem restlichen Österreich** ins Stadtumland. Es spielen Faktoren wie „Wunsch nach Wohnen im Grünen“, intakte Umwelt, „selbst gestaltbarer“ Wohn- und Lebensraum eine Rolle. „Die Angebote und Vorteile der Stadt lassen sich dort mit den kostengünstigen Wohnmöglichkeiten und „suburbanen Wohnformen“ kombinieren. Der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur und die Vollmotorisierung sorgen für zunehmend akzeptable Erreichbarkeiten.“

Die Wanderung erfolgt v.a. in den frühen und mittleren Lebensphasen. Familiengründungen, Familienvergrößerungen, Ausbildung und die Annahme einer ersten Berufstätigkeit sind Auslöser für eine Veränderung des Wohnstandortes. Für die Entscheidung der Örtlichkeit der Neuansiedlung sind Faktoren wie Angebot und Preis der Wohnungen, Erreichbarkeit, Infrastrukturausstattung der Wohnumgebung und das „Image“ entscheidend.

1.3 Resümee Kapitel regionale Beziehungen

- Standort Neufeld an der Leitha aufgrund der räumlichen Nähe zur Stadt Ebenfurth sowie zu angrenzenden Siedlungen deutlich höher einzustufen (als aus der Bevölkerungszahl von Neufeld mit rd. 3160 Hauptwohnsitzern ableitbar)
- Neufeld an der Leitha als bedeutender Fremdenverkehrsort in der Region
- beabsichtigte Festlegung als Tourismusstandort im Landesentwicklungsprogramm, Lage in einer Tourismuseignungszone lt. Landesentwicklungsprogramm
- Zentraler Ort laut Landesentwicklungsplan i.d.g.F., Schul- Ärzte- und Kulturstandort; Landesentwicklungsprogramm (LEP 94 i.d.g.F.) wird derzeit überarbeitet, dies wäre ein günstiger Zeitpunkt, der weit überdurchschnittlichen Entwicklung der Stadtgemeinde Neufeld durch eine höhere Einstufung im Bereich Zentrale Orte zu entsprechen
- Industrie als noch erkennbarer wichtiger Teilbereich der Stadtgemeinde mit regionaler Bedeutung (Arbeitsplätze) und als „historisches Markenzeichen der Stadt“
- Neufeld liegt in einer Stadtumlandregion (um Wien) mit prognostizierten weiteren Bevölkerungsanstiegen gemäß aktueller PGO-Studie
- Sehr gute Anbindungsmöglichkeiten an das höherrangige Verkehrsnetz (A3) sowie an die Bahn, daher gute Voraussetzungen für Pendler
- Das bedeutet in Summe eine gute Lage/günstige Voraussetzungen hinsichtlich Neuansiedlung (auch aus anderen Gebieten/Bundesländern, u.a. auch Wien) sowie Verbleib in der Gemeinde – Neufeld an der Leitha als hervorragender Wohnstandort
- Überarbeitung des „örtlichen Entwicklungskonzeptes“ bzw. die Erstellung eines zeitgemäßen „Stadtentwicklungsplanes“ (STEP) entspricht der Vorgangsweise bzw. den Planungsvorstellungen der überörtlichen Raumplanung, die Vorgaben „Landesentwicklungsprogramm für das Burgenland“ (LEP) werden in der vorliegenden Arbeit erfüllt

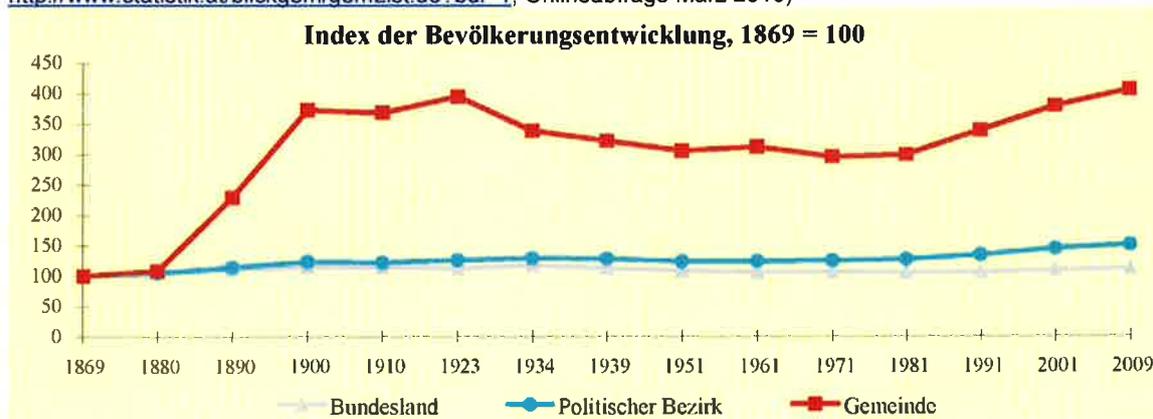
2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die **Bevölkerungszahl (Hauptwohnsitzer)** der Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha beträgt **3.159 Personen (Stand 2009, Quelle: „Ein Blick auf die Gemeinde“, Statistik Austria, Jänner 2010)**. Die Bevölkerungsentwicklung ist durch einen sprunghaften Anstieg zwischen den Jahren 1880 und 1900 gekennzeichnet. 1923 erreichte die Einwohnerzahl (Hauptwohnsitzer) einen relativ hohen Stand von über 3.000 Einwohnern. In den nächsten Jahrzehnten pendelte die Bevölkerungszahl zwischen 2.300 und 2.500 Personen. Seit 1981 konnte man wieder ein Wachstum feststellen und 2009 erreichte Neufeld den **Höchststand** von rd. 3.160 Einwohnern (Hauptwohnsitzer).

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 1869 – 2009 (Quelle: Statistik Austria, <http://www.statistik.at/blickgem/gemList.do?bd=1>, Onlineabfrage März 2010)

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	1869=100	absolut	1869=100	absolut	1869=100
1869	777	100	26.769	100	254.301	100
1880	838	108	28.049	105	270.090	106
1890	1.781	229	30.653	115	282.225	111
1900	2.904	374	33.126	124	292.426	115
1910	2.867	369	32.876	123	292.007	115
1923	3.079	396	33.853	126	285.698	112
1934	2.640	340	34.757	130	299.447	118
1939	2.511	323	34.524	129	287.866	113
1951	2.383	307	33.256	124	276.136	109
1961	2.430	313	33.348	125	271.001	107
1971	2.304	297	33.558	125	272.319	107
1981	2.331	300	34.119	127	269.771	106
1991	2.642	340	36.096	135	270.880	107
2001	2.948	379	38.752	145	277.569	109
2009	3.159	407	40.429	151	283.118	111

Tabelle 2: Index der Bevölkerungsentwicklung 1869 – 2009 (Quelle: Statistik Austria, <http://www.statistik.at/blickgem/gemList.do?bd=1>, Onlineabfrage März 2010)



Die Bevölkerungszunahme in der Stadtgemeinde Neufeld ist somit viel höher als der österreichische und burgenländische Durchschnitt und nur vergleichbar mit wenigen Gemeinden im Nordburgenland (z.B. Neusiedl am See oder Eisenstadt).

Wie aus der folgenden Tabelle hervorgeht liegt der Grund für die Bevölkerungsentwicklung zwischen 1971 bis 2001 in der **deutlich positiven Wanderungsbilanz** (Anmerkung: Daten zwischen 2001 und 2009 nicht verfügbar, es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass in dieser Periode ebenfalls ein deutliches Wanderungssaldo verzeichnet werden konnte).

Durch eine Verschiebung der Gemeindegrenze zur Gemeinde Steinbrunn sind vor einigen Jahren 17 Hauptwohnsitzer zur Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha hinzugekommen (mündliche Auskunft/Schätzung Stadtgemeinde Neufeld). Auf das ursprüngliche Gemeindegebiet bezogen beträgt daher die Anzahl der Hauptwohnsitzer 3.142 Personen.

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung durch Geburten- und errechnete Wanderungsbilanz (Quelle: Statistik Austria, <http://www.statistik.at/blickgem/gemList.do?bdl=1>, Onlineabfrage März 2010)

Wohnbevölkerung	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Veränderung 1971-1981						
insgesamt	27	1,2	561	1,7	-2.548	-0,9
durch Geburtenbilanz	-88	-3,8	4	0,0	-693	-0,3
durch Wanderungsbilanz	115	5,0	557	1,7	-1.855	-0,7
Veränderung 1981-1991						
insgesamt	311	13,3	1.977	5,8	1.109	0,4
durch Geburtenbilanz	-109	-4,7	-293	-0,9	-3.846	-1,4
durch Wanderungsbilanz	420	18,0	2.270	6,7	4.955	1,8
Veränderung 1991-2001						
insgesamt	306	11,6	2.656	7,4	6.689	2,5
durch Geburtenbilanz	-55	-2,1	-418	-1,2	-5.985	-2,2
durch Wanderungsbilanz	361	13,7	3.074	8,5	12.674	4,7

Zweitwohnsitzer, Mobilheimnutzer

Die Zweitwohnsitzer sind in den letzten Jahrzehnten bis zum Höchstwert von 580 im Jahr 2008 **deutlich angestiegen**.

Abbildung 2: Zweit- und weitere Wohnsitzfälle in der Stadtgemeinde Neufeld (personenbezogen) von 1981 bis 2008 (Quelle: Werte für 1981 bis 1995: örtliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Neufeld 1995 (erstellt im Rahmen der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes); Wert 2001: Statistik Austria www.statistik.at/blickgem, Abfrage März 2010; Wert für 2008: Auskunft/Schätzung der Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha 2010)

Jahr	1981	1991	1995	2001	2008
Zweit- und weitere Wohnsitzfälle	100	95	294	353	580

Durch eine Verschiebung der Gemeindegrenze zur Gemeinde Steinbrunn sind vor einigen Jahren ca. 140 Nebenwohnsitzer zur Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha hinzugekommen (mündliche Auskunft/Schätzung Stadtgemeinde Neufeld). Auf das ursprüngliche Gemeindegebiet bezogen beträgt daher die Anzahl der Nebenwohnsitzer 440 Personen.

In den rd. 860 Mobilheimplätzen halten sich rund **2.500 Personen als Mobilheimnutzer** innerhalb mehrerer Monate auf (diese haben aus rechtlichen Gründen hier keinen Wohnsitz angemeldet). Davon befinden sich **ca. 4/5 (2.000 Personen) auf dem Gemeindegebiet von Neufeld an der Leitha** und **ca. 1/5 (500) auf dem Gemeindegebiet von Hornstein** (mündliche Auskunft der Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha).

Das Gemeindegebiet von Neufeld an der Leitha weist somit zu Saisonzeit folgende Personenzahl auf.

3.159 Hauptwohnsitzer
 580 Nebenwohnsitzer
 2.000 Bewohner des Mobilheimplatzes
ergibt insgesamt eine Personenzahl von rd. 5.740 Personen zu Saisonzeit in Neufeld an der Leitha (Gemeindegebiet)

Von Relevanz sind die unmittelbar angrenzenden Siedlungsgebiete von Steinbrunn, Ebenfurth, Hornstein (Feriensiedlungsgebiet) und Pottendorf (ebenfalls Feriensiedlungsgebiet). **Somit ergibt sich folgende Personenzahl unter Berücksichtigung dieser im Siedlungsverband liegenden Gebiete zu Saisonzeit** (Grundlage sind mündliche Auskünfte/grobe Schätzungen der Gemeinden Steinbrunn, Ebenfurth und Hornstein sowie eine Schätzung zum Feriensiedlungsgebiet Pottendorf):

5.740 Personen gesamt in Neufeld (siehe oben)
 360 Personen in der Neuen Siedlung der Gemeinde Steinbrunn (rd. 300 Haupt- und rd. 60 Nebenwohnsitzer)
 2.740 Personen in der KG Ebenfurth der Stadtgemeinde Ebenfurth (2430 Haupt- und rd. 310 Nebenwohnsitzer)
 500 Personen im Mobilheimplatz auf Seite Hornstein
 800 Personen im Feriensiedlungsgebiet Hornstein (davon ca. 300 Haupt- und 500 Nebenwohnsitzer)
 25 Personen im Feriensiedlungsgebiet Pottendorf (8 Haupt- und 17 Nebenwohnsitzer)
ergibt insgesamt eine Personenzahl von über 10.000 Personen zu Saisonzeit im Bereich des Standortes (Siedlungsverband) Neufeld

Beachte: auch in den Gemeinden Ebenfurth (NÖ) und Steinbrunn stieg die Bevölkerung (Hauptwohnsitzer) zwischen 2001 und 2009 deutlich an (um ca. 10 bis über 15 %). Auch hier wird dieser positive Trend zukünftig anhalten.

Die Grundstückspreise sind lt. Auskunft der Stadtgemeinde Neufeld in Ebenfurth geringer als in Neufeld. Trotzdem ist ein **Zuzug von Neufeld nach Ebenfurth nicht zu verzeichnen**. Der Grund dürfte die vergleichsweise hohe Attraktivität von Neufeld sein.

Die KG Zillingdorf Bergwerk der Gemeinde Zillingdorf Bergwerk liegt rd. 1 km vom Ortsverband von Neufeld entfernt und wurde aus diesem Grund in die obige Liste nicht hinzugenommen.

In der folgenden Tabelle ist ersichtlich, dass der **Anteil 0-14 und der 15 bis 59-jährigen** an der Gesamtbevölkerung in Neufeld an der Leitha **etwas höher** ist als im politischen Bezirk und im Bundesland Burgenland.

Tabelle 4: Altersgruppen in Prozent der Wohnbevölkerung (Quelle: „Ein Blick auf die Gemeinde – Neufeld a.d. Leitha“, Statistik Austria, Jänner 2010)

Wohnbev. nach Altersgruppen	Gemeinde		Pol. Bez.		Bundesland	
	2001	1991	2001	1991	2001	1991
0 - 14 Jahre	17,1	15,4	15,5	16,7	15,2	17,1
15 - 59 Jahre	61,6	60,6	61,3	61,7	60,7	60,6
60 u. m. Jahre	21,3	24,0	23,2	21,6	24,1	22,3
Männer auf 1000 Frauen	887	863	961	942	952	943

In den folgenden Tabellen sind der **Ausländeranteil** in der Stadtgemeinde im Vergleich mit dem Bezirk und dem Bundesland (2001 und 1991, 2001 mit 7,3 % in der Stadtgemeinde und somit **etwas höher** als im Bezirk und im Bundesland) sowie die Bevölkerung nach Staatsangehörigkeit (2006) und nach Geburtsland (ebenfalls 2006, 11,9 % der Bevölkerung) ersichtlich.

Tabelle 5: Ausländeranteil (Quelle: „Ein Blick auf die Gemeinde – Neufeld a.d. Leitha“, Statistik Austria, Jänner 2010)

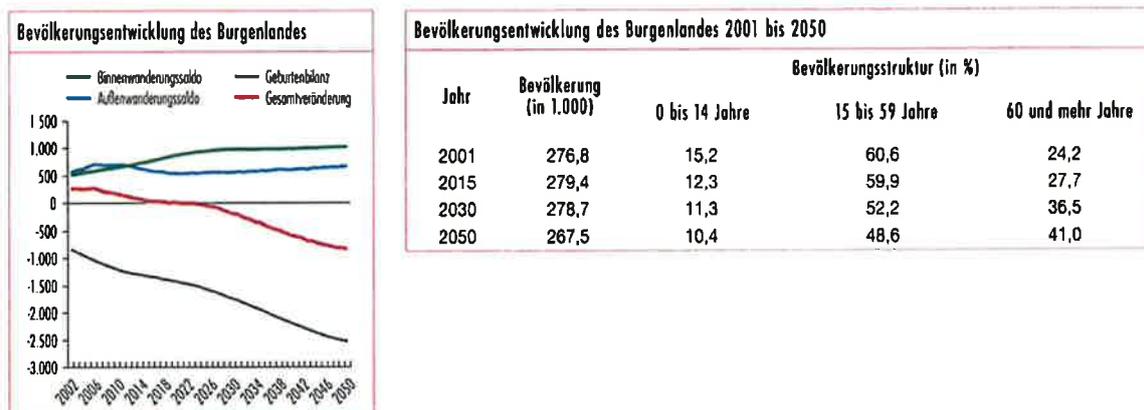
Ausländeranteil	Gemeinde			Politischer Bezirk			Bundesland		
	2001	1991	1981	2001	1991	1981	2001	1991	1981
in % der Wohnbevölkerung	7,3	6,0	5,6	5,5	3,2	1,1	4,5	2,9	0,7

Tabelle 6: Bevölkerungsstand und -struktur Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha lt. Probezählung 2006 (Quelle: Statistik Austria, Ein Blick auf die Gemeinde, www.statistik.at/blickgem, Abfrage März 2010)

Bevölkerung nach Staatsangehörigkeit	Personenanzahl	in Prozent	Bevölkerung nach Geburtsland	Personenanzahl	in Prozent
Österreich	2.843	92,9	Österreich	2.697	88,1
Nicht-Österreich	217	7,1	Nicht-Österreich	363	11,9

In der unten angeführten Grafik ist zum Vergleich die Veränderung der Bevölkerungsstruktur im Burgenland inkl. Prognose veranschaulicht. Daraus ist deutlich der **Anstieg der Sechzig- und über Sechzigjährigen** erkennbar.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Bevölkerung Österreichs im 21. Jahrhundert von Statistik Austria, Wien 2003)



Bevölkerungsprognose

Evaluierung der Prognose von 1995

Bei der Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes im Jahr 1995 (erstellt im Rahmen der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes) wurde die Bevölkerung bis zum Jahr 2001 und zum Jahr 2011 prognostiziert. Ergebnis dieser Prognose (Hauptwohnsitzer):

Jahr 2001	2.848 Personen und für das
Jahr 2011	3.228 Personen

Dem gegenüber steht die tatsächliche/aktuelle Bevölkerungszahl (Hauptwohnsitzer):

Jahr 2001	2.948 Personen und für das
Jahr 2009	3.159 Personen
Jahr 2011 (Fortschreibung vom Wert 2009; (26 Pers./	
Jahr gemäß Durchschnittswert der letzten Jahre – siehe unten)	3.211 Personen

Die im Jahr 1995 prognostizierte Bevölkerungszahl entspricht somit in etwa dem tatsächlichen Wert für 2009 (3.159 Personen) bzw. 2011 (3.211 Personen – Fortschreibung).

Zu beachten ist dabei jedoch der Anstieg um 17 Hauptwohnsitzer aufgrund der Hotterverschiebung mit Steinbrunn vor einigen Jahren.

Prognose 2020

Im Folgenden wird durch vereinfachte lineare Fortschreibung der Entwicklung in den letzten rd. 10 Jahren eine Prognose für das Jahr 2020 durchgeführt.

In der **Periode von 2001 bis 2009** ist die **Bevölkerung pro Jahr im Durchschnitt um rd. 26 Personen angestiegen**. Unter **Berücksichtigung** der auf die Zukunft nicht übertragbaren Zunahme durch die **Hotterbereinigung** (17 Hauptwohnsitzer) ist eine **jährliche Zunahme um 24 Personen** zu verzeichnen. Daraus ergibt sich für das Jahr 2020 ein Anstieg um 264 Personen (2009 bis 2020 = 11 Jahre). Das bedeutet:

Im Jahr 2020 eine Bevölkerungszahl von 3.423 Personen (Hauptwohnsitzer)

Diese Abschätzung beinhaltet, wie alle Zukunftsprognosen, eine gewisse Unschärfe an Aussagekraft. Der tatsächliche Bevölkerungsanstieg wird natürlich neben dem generellen Standort (Bahn/A3/Nähe Wien, Lage am See usw.) von unzähligen weiteren Faktoren beeinflusst:

- generelle Rahmenbedingungen für die Bautätigkeit in der Gemeinde (für mehrgeschoßige Bauten aber auch Einfamilienhäuser usw.) sowie Baulandmobilisierungsmaßnahmen der Gemeinde
- Aktivitäten im sozialen Bereich (Versorgung - Kindergärten, Schulen, medizinische Versorgung etc.), bei der Kultur und den Freizeiteinrichtungen/Erholung
- Veränderungen des Wirtschaftstandortes
- Ummeldungen von Neben- auf Hauptwohnsitz
etc.

Darüber hinaus wird laut der PGO-Studie „Atlas der wachsenden Stadtregionen“ (Planungsgemeinschaft Ost, Wien ca. 2009) bis zum Jahr 2030 für das Nordburgenland als Teil der Stadtregion um Wien ein Zuwachs von über 10.000 Einwohnern durch Zuwanderung erwartet. Dadurch sind in der Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha **weitere zunehmende Tendenzen möglich**.

Prognose der weiteren Wohnsitzer

Auch die bisherige Entwicklung der weiteren Wohnsitzer (580 Personen im Jahr 2010) kann fortgeschrieben werden, wobei gerade hier die Veränderung um 140 Nebenwohnsitzer durch die Verlegung der Gemeindegrenze von wesentlicher Bedeutung ist. Diese Zahl ist natürlich bei der Abschätzung des zukünftigen Trends zu berücksichtigen. Auch bei Nichtbeachtung dieser zusätzlichen Personen war jedoch **zwischen 2001 und 2010 ein deutlicher Zuwachs** zu verzeichnen (**von 353 auf 440 Personen, 140 sind durch die Hotterverschiebung zusätzlich** hinzugekommen). Es wird jedoch nicht zuletzt aufgrund nicht vorhandener Reserven von Bauland-Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen **angenommen, dass dieser Trend nicht mehr in dieser Deutlichkeit stattfinden wird**.

Demnach ist für das Jahr 2020 ein Wert von 630 Personen (Nebenwohnsitzer) denkbar und realistisch (weitere 50 Nebenwohnsitzer).

2.2. Haushalte, Haushaltsgröße

Haushalte und Haushaltsgrößen 1991 und 2001 in der Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha:

Jahr 1991

1.173 Haushalte

2,25 Personen/Haushalt

(gemäß örtlichem Entwicklungskonzept 1995, 2.642 Hauptwohnsitzer durch 1.173 Haushalte)

Jahr 2001

1.309 Haushalte

2,25 Personen/Haushalt (wie 1991)

(2.948 Hauptwohnsitzer durch 1.309 Haushalte)

Dem entsprechend sank die Haushaltsgröße in der Periode 1991 bis 2001 nicht. Es kann gemäß dem allgemeinem Trend¹ jedoch angenommen werden, dass ein **weiteres Absinken gegenwärtig und zukünftig zu erwarten** sein wird.

Vergleichbare Daten für das Jahr 2009 liegen nicht vor (hier wären ausschließlich Angaben der Gemeinde mit einer möglicherweise anderen Handhabung zu verwenden). Aus diesem Grund wurde davon abgegangen und ausschließlich die verfügbaren Daten von Statistik Austria verwendet.

In Anlehnung daran kann/können die **Haushaltsgrößen/Haushalte im Jahr 2009 und 2020 ermittelt/abgeschätzt** werden:

Jahr 2009	2,15 Personen/Haushalt rd. 1.470 Haushalte (3.159 Hauptwohnsitzer durch 2,15 Personen/Haushalt)
Jahr 2020	2,10 Personen/Haushalt rd. 1.640 Haushalte (3.450 Hauptwohnsitzer durch 2,10 Personen/Haushalt)

¹ Vergleicht man die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen der letzten 30 Jahre in Österreich, zeigt sich eine deutliche Tendenz zu einer kleineren Haushaltsgröße. Für das Burgenland werden je nach Bevölkerungsentwicklung Werte zwischen 2,48 und 2,38 Personen pro Haushalt prognostiziert, für Österreich 2,3 Personen. (Quelle ÖROK Nr. 103: „Haushaltsentwicklung, Wohnbau und Wohnungsbedarf in Österreich 1961 - 2031“; Wien 1992). In der Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha waren immer deutlich geringere Haushaltsgrößen (als Burgenland- und Österreich gesamt) zu verzeichnen bzw. sind hier charakteristisch:

	1991
Neufeld	2,25
Bez. Eisenstadt-Umgebung	2,68
Land Burgenland	2,82

1.3 Resümee Kapitel Bevölkerungsentwicklung

- **Kontinuierlicher Anstieg der Bevölkerung seit Jahrzehnten, 2009 Höchststand seit Beginn der Aufzeichnungen (1869), 26 Personen Zunahme pro Jahr (Durchschnitt 2001 bis 2009)**
- **dem entsprechend Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum und/oder mobile verfügbare Baulandflächen; Sicherstellung der Versorgung in allen Bereichen (auch soziale Infrastruktur Kinder/Bildung usw.)**
- **Deutliches Bevölkerungsplus durch Zuwanderung (sowohl Neufeld als auch angrenzende Gemeinden)**
- **Anteil der Bevölkerung über 60 steigt in den nächsten Jahrzehnten deutlich**
- **Neufeld 2020 mit rd. 3.423 Hauptwohnsitzern – lineare Fortschreibung der bisherigen Entwicklung; dabei handelt es sich um ein Plus von 264 Personen gegenüber 2009**
- **Neufeld 2020 mit rd. 6.050 Bewohnern gesamt – 3.423 Hauptwohnsitzer sowie 630 Nebenwohnsitzer plus die zusätzlichen 2.000 Bewohner des Mobilheimplatzes Neufeld (zu Saisonzeit)**
- **Standort Neufeld/Ebenfurth/Steinbrunn/Hornstein 2020 inkl. jeweils weitere Wohnsitzer sowie Mobilheimplätze Neufeld/Hornstein 10.775 (knapp 11.000) Bewohner „am Standort“ (die Haupt- und Nebenwohnsitzer von Ebenfurth und Steinbrunn wurden um 10 % fortgeschrieben²)**
- **mit einem geringfügigen Absinken der Haushaltsgrößen ist zukünftig zu rechnen (trotz gleichbleibendem Wert zwischen 1991 und 2001); dadurch Anstieg der Haushaltszahlen und auch bei theoretisch gleichbleibender Bevölkerungszahl zusätzlicher Bedarf an Wohnmöglichkeiten (Bauplätzen oder Wohnungen) ableitbar**

² 6.050 Personen gesamt in Neufeld (für 2020)

400 Personen in der Neuen Siedlung der Gemeinde Steinbrunn (Fortschreibung auf 2020)

3.000 Personen in der KG Ebenfurth der Stadtgemeinde Ebenfurth (Fortschreibung auf 2020)

500 Personen im Mobilheimplatz auf Seite Hornstein

800 Personen im Feriensiedlungsgebiet Hornstein (davon ca. 300 Haupt- und 500 Nebenwohnsitzer)

25 Personen im Feriensiedlungsgebiet Pottendorf (8 Haupt- und 17 Nebenwohnsitzer)

ergibt insgesamt eine Personenzahl von 10.775 Personen (knapp 11.000) zu Saisonzeit im Bereich des Standortes (Siedlungsverband) Neufeld

3 BEBAUUNG, BESIEDELUNG, ORTSBILD

3.1 Gebäude und Wohnungswesen, aktuelle Entwicklung, Vorhaben

Im Folgenden sind die im örtlichen Entwicklungskonzept aus 1995 für 1981 und 1991 aufgelisteten relevanten Daten um das Jahr 2001 fortgeführt.

Tabelle 7: Gebäude – Vergleichsübersicht, übernommen aus dem örtlichen Entwicklungskonzept 1995 (Quelle: „Häuser- und Wohnungszählung 1991“, ÖSTAT, Heft 1.040/1)

	1981	1991	2001
Gebäude (gesamt)	910	1.027	1.115
Gebäude mit Wohnungen (gesamt)	708	947	948

Tabelle 8: Wohnungsbestand (nur Hauptwohnsitze), übernommen aus dem örtlichen Entwicklungskonzept 1995 (Quelle: „Regionale Kurzinformation Gemeinde Neufeld“, ÖSTAT, Stand: Mai 1994; Wert für 2001: Statistik Austria, Ein Blick auf die Gemeinde, www.statistik.at/blickgem, Abfrage Feber 2010)

Jahr	1971	1981	1991	2001
Wohnungen	911	986	1.166	1.302

Im Jahr 2001 bestanden laut Statistik Austria insgesamt 1.563 Wohnungen. Davon 1.302 mit Hauptwohnsitzangabe, 73 mit Nebenwohnsitzangabe und 188 ohne Wohnsitzangabe.

Gemäß örtlichem Entwicklungskonzept 1995 war die **größte Bautätigkeit zwischen 1960 und 1980** zu verzeichnen. Danach ging sie um ca. **2/3 zurück** wobei in den **Jahren 2000 und 2001 deutlich Sprünge nach oben** zu verzeichnen waren. Heute werden **durchschnittlich 20 bis 25 neue Gebäude pro Jahr** gebaut (mündliche Auskunft der Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha 2008).

Laut örtlichem Entwicklungskonzept 1995 wurden entsprechend den Angaben des „Österreichischen Statistischen Zentralamtes“ in den letzten 10 Jahren durchschnittlich ca. **20 Wohnungen pro Jahr** fertiggestellt, wobei die Tendenz rückläufig ist. Dieser Wert war in etwa auch in der Periode 1993 bis 2002 zu verzeichnen (Statistik Austria Blick auf die Gemeinde).

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha wohnt **rd. die Hälfte der Wohnbevölkerung in Geschoßwohnbauten.**

Folgende relevante Projekte wurden vor kurzem errichtet, sind in Bau oder in Planung:

- **Seerestaurant mit Hotel** am See durch die Seebadgesellschaft
- **Kindergarten mit Kindergrippe** westlich des Stadtgebietes
- Aufschließung des großflächigen AW-Gebietes (Aufschließungsgebiet-Wohngebiet) westlich des Stadtgebietes
- Entwicklung des **Grundstücks BUWOG** (ehemaliges Grst. Ullrich)

Die Standortsuche zwecks Neuerrichtung eines Altenbetreuungsheimes (Verlegung des bestehenden Standortes) ist derzeit kein Thema.

3.2 Geschichtliche Entwicklung

Im Folgenden sind die relevanten und z.T. gekürzten Daten aus dem örtlichen Entwicklungskonzept 1995 angeführt (als Quelle hierfür diente die Festschrift der Gemeinde Neufeld zur Erhebung als Marktgemeinde) ergänzt mit Inhalten der Homepage der Gemeinde unter (www.neufeld-leitha.at) zu entnehmen).

Neufeld ist ein **relativ junger Ort/Gemeinde** und wurde als sogenannte Judensiedlung gegründet (seitens des Grafen Nádasdy). Aus diesem Grund weist Neufeld einen sehr kleinen Hotter auf.

Kohlenfunde (Kohlenabbau im Tagbau) bilden die **Basis für die Industrialisierung** und für den Aufschwung. Daneben wurden **Mauerziegel** erzeugt und eine **Alaunsiederei** betrieben. **Einstellung des Bergbaubetriebes** Ende des 19. Jahrhunderts, Wiederaufnahmen 1915 (nach Ankauf durch die Gemeinde Wien) und abermalige Schließung 1932 (nach Erschöpfung des Kohlevorkommens). Danach wird der Betrieb **unter Wasser gesetzt** - der **Neufeldersee entsteht. Errichtung des Strandbades im Jahr 1935.**

Fertigstellung der **Eisenbahnverbindung Ebenfurth-Neufeld** in den Jahren **1879-80**, und 1881 der Anschluß an die Raab-Ödenburger Linie.

Von Relevanz sind diverse Industriebetriebe in Neufeld (INDUSTRIE ALS WESENTLICHES NOCH HEUTE SICHTBARES THEMA):

- „**Chemische Fabrik**“, gegründet 1886 von Dr. Emil Medinger
- **Hanf-, Jute- und Textilindustrie AG** (kurz **Hitiag**), gegründet 1889 als eine der bedeutendsten Industrieanlagen des Burgenlandes, 1921 über 1000, 1928 sogar fast 2000 Arbeitnehmer Schließung 1974
- **Zündkapsel Fabrik** (gegründet 1906-08 von Viktor Adler; 1919 stillgelegt)
- „**Materialien Fabrik**“ (1776 bis zum Beginn des 19. Jhdt.; Erzeugung von Baumwolle und Kartonstoffen)
- **Firma Autexa** als Nachfolgebetrieb von Hitiag, später jedoch Konkurs
- Modernisierung der **Firma Medinger**
- **Firma Werfft**
- **Firma Waldheim**

Ab 1900 ist Neufeld eine Großgemeinde.

1898 Bau der Volksschule, 1924 Errichtung der Hauptschule.

1948 Instandsetzungen des Strandbades (nach Zerstörung/Rückgang durch den 2. Weltkrieg); danach großer Aufschwung des Badebetriebes - 1959 über 103.000 Besucher.

Rege Bautätigkeit ab 1948. Eine Wohnsiedlung der Firma Hitiag und Gemeindefremdenverkehrsanlagen entstehen. **Ausbau der Fremdenverkehrseinrichtungen.**

1972 Übernahme der Werksanlagen der Hitiag durch die Firma **Myrtle Mill**; die Gemeinde kauft die Werkskolonie für die Errichtung des **Wohnparks Theodor Kery** mit über 200 Wohneinheiten. Danach noch weitere **relevante Wohnbautätigkeiten (Geschoßwohnbau)** in der Gemeinde.

Weitere positive **Entwicklung des Fremdenverkehrs**, Errichtung des **Seerestaurants** und Gründung der **Neufelder Restaurations- und Strandbadbetriebsg.mbH.**

Führung der Bezeichnung „**Marktgemeinde**“ ab 1987.

Zwischenzeitlich wurde die Neufeld an der Leitha zur **Stadtgemeinde** erklärt.

3.3 Siedlungsstruktur

Die vorhandenen Siedlungsabschlüsse von Neufeld zeigen das Bild einer weitgehend **kompakten Struktur**. Sie werden durch **klar erkennbare Ortseinfahrtsbereiche, insbesondere von Hornstein/A3 kommend**, unterstrichen – so präsentiert sich Neufeld auch den Touristen. Es gibt **nur untergeordnete Bebauungen außerhalb des Ortsverbandes**. Eine natürliche **Siedlungsgrenze** bildet die **Leitha** im Norden. Unmittelbar daran **anschließend** (auf niederösterreichischer Seite) liegt die **Stadt Ebenfurth**. Im Nordosten (Neufelder See) und im Süden schließt Neufeld an **Mobilheim- und Siedlungsteile von Hornstein und Steinbrunn** an. Neufeld ist somit als deutlich größerer Siedlungskomplex wahrnehmbar.

Die Merkmale der Siedlungsstruktur sind im **Bebauungsplan** der Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha dokumentiert (Büro A.I.R. 2009). Im Folgenden sind die relevanten Besonderheiten erläutert.

Neufeld an der Leitha besitzt **städtische Struktur im Zentrum** (innerer Stadtkern) mit geschlossenen vielfach zweigeschoßigen Gebäuden mit vielen Geschäften im Erdgeschoß.



Ähnliche, jedoch **ländlicher geprägte Strukturen** befinden sich im Bereich der Hauptstraße Süd und der Eisenstädter Straße.



An diese Strukturen schließen **Übergangszonen** mit unterschiedlichen z.T. (schon) etwas lockeren Bebauungsweisen an. In einzelnen Teilbereichen wurde hier verdichtet Bauformen in verträglicher Form (u.a. hinsichtlich Höhe, seitlicher Abstand bzw. Lichtraum) errichtet.



Charakteristisch sind in Neufeld an der Leitha Gebiete mit **Geschoßwohnbauten**.



In den angrenzenden Gebieten bzw. den Randbereichen dominieren aufgelockerte **Einfamilienhausgebiete** sowie großflächige durchgrünte **Ferriesiedlungsgebiete**.



3.4 Resümee Kapitel Bebauung, Besiedelung, Ortsbild

- **Rege Bautätigkeit in der Stadtgemeinde Neufeld seit Jahrzehnten**
- **Hoher Anteil als Geschosswohnbauten**
- **Städtische Strukturen, ländliche Bereiche, großflächige Feriensiedlungsgebiete und Betriebs-/Industriezonen**
- **Klare Siedlungsränder und Ortseinfahrten, keine wesentlichen störenden Zersiedlungen oder Ausuferungen in den Randbereich**
- **Industrieller geschichtlicher Hintergrund als wesentlicher Faktor für die positive Entwicklung der Stadtgemeinde und für die städtische Struktur sowie als Basis/Ausgangspunkt für den Tourismusstandort Neufeld**

4 BAULANDRESERVEN, BAULANDBEDARF

4.1 Baulandreserven

Es wurden die größeren zusammenhängenden Baulandreserven der Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha erhoben. Diese sind in der folgenden Tabelle aufgelistet und im Plan Nr. 0738-STEP01 in der Planlasche auf der Berichtrückseite dargestellt. Darin ist auch die vor einigen Jahren erfolgte Hotterbereinigung berücksichtigt.

Tabelle 9: Baulandflächen und größere zusammenhängende Baulandreserven 2010, Ermittlung auf Grundlage des digitalen Luftbildes der Gemeinde 2005, Stand Jänner 2010

2010 Widmung	Gesamtfläche	Bebaute Fläche	Unbebaute Fläche - Baulandreserve	
	(in ha)	(in ha)	(in ha)	(in %)
Wohnbauland gesamt inkl. Bauland- Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen (BF)	146	128	18	12
davon BF	35	0	0	0
Betriebsbauland	6	0	0	0

Zusätzliches besteht auch in den unmittelbar angrenzenden Nachbarorten ein Potential hinsichtlich Baulandreserven Wohnbauland und Bauland-Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen (BF). Siehe hierzu den Plan Nr. 0738-STEP01 in der Planlasche auf der Berichtrückseite.

Vergleichsweise dazu werden die Wohnbaulandflächen und -reserven (inkl. BF) sowie die Betriebsbaulandflächen und -reserven im Jahr 1995 aufgezeigt. Diese Werte wurden im Zuge der Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Neufeld (im Rahmen der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes) erhoben. Dabei wurden sämtliche unbebauten Baulandflächen als Reserven ausgewiesen. Die beiden Tabellen sind daher nur grob vergleichbar.

Tabelle 10: Baulandflächen und –reserven 1995, Quelle: örtliches Entwicklungskonzept 1995 (erstellt im Rahmen der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes)

1995 Widmung	Gesamtfläche	Bebaute Fläche	Unbebaute Fläche - Baulandreserve	
	(in ha)	(in ha)	(in ha)	(in %)
Wohnbauland gesamt inkl. Bauland für Freizeit- und Fremdenverkehrs- einrichtungen	138	99	39	28
davon Bauland für Freizeit- und Fremdenverkehrseinrichtungen	31	30	1	3
Betriebsbauland	6	5,5	0,5	8

Foto: Erweiterungsgebiet (Aufschließungsgebiet-Wohnen) westlich des Stadtkernes



4.2 Baulandbedarf

Das gewidmete Wohnbauland inkl. Feriensiedlungsgebiete beträgt rund 146 ha. Davon sind ca. 18 ha unbebaut (größere zusammenhängende Flächen). Der Anteil der **Baulandreserven für Wohnbauland beträgt somit 12 %**. Bezogen auf die bebaute Fläche liegt die durchschnittliche Einwohnerdichte bei rd. 29 Einwohnern pro ha Nettowohnbauland (3.739 Haupt- und Nebenwohnsitzer auf 128 ha).

Nimmt man diese Einwohnerdichte als Grundlage, besteht bei den derzeitigen Baulandreserven von 18 ha ein **Einwohnerpotential von zusätzlich rd. 522 Einwohnern** (29 EW x 18 ha).

Der Baulandbedarf errechnet sich aus den Faktoren Bevölkerungsentwicklung und Personen/Haushalt. Im Bgld. Landesentwicklungsprogramm ist festgelegt, dass Bauland für

den abschätzbaren Bedarf von 5-10 Jahren auszuweisen ist. Im Folgenden wird der Baulandbedarf bis zum Jahr 2020 (10 Jahre nach der Erstellung der vorliegenden Arbeit) errechnet.

Die Division der prognostizierten Bevölkerungszahl im Jahr 2020 (3.423 Einwohner – Hauptwohnsitzer) mit der geschätzten Haushaltsgröße von 2,10 Personen/Haushalt im Jahr 2020 ergibt rd. 1.630 Haushalte (Hauptwohnsitze). Derzeit (2009) hält die Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha bei rd. 1.470 Haushalten. **Die Anzahl der Haushalte steigt also laut Prognose bis zum Jahr 2012 um rund 160 Haushalte (ohne Nebenwohnsitzer).**

Der Wohnbedarf für einen Teil (Annahme: für die **Hälfte**) dieser zusätzlichen Haushalte wird in Form von **verdichteten Bauformen** abgedeckt (Wohnhausanlagen, Reihenhäuser): Möglicher Dichtewert von **40 Wohnungen/Haushalte pro ha (hohe Freiflächen- und Gestaltungsqualität/Belichtung, 1-3 Geschoße³)**. Flächeninanspruchnahme für die rd. 80 Haushalte daher rd. **2 ha**.

Die Bedarfsabdeckung für die **restlichen 80 zusätzlichen Haushalte** erfolgt voraussichtlich durch die Errichtung von **Einfamilienhäusern**. Bei einer durchschnittlichen Bauplatzgröße von **700 m²** ergibt sich unter Berücksichtigung von angenommenen zusätzlichen 15 % für Erschließung und Raum für Infrastruktureinrichtungen etc. demnach bis zum Jahr 2020 eine **Fläche von rund 6,5 ha**.

Daraus ergibt sich eine gesamte **Bedarfsfläche für Wohnbauland** (sowohl verdichtete Bauformen als auch Einfamilienhäuser) von **8,5 ha**. Dabei handelt es sich um einen groben rechnerischen Wert gemäß der bisherigen Entwicklung **ohne Berücksichtigung der Nebenwohnsitzer**.

Für die bis zum Jahr 2020 abgeschätzten **50 zusätzlichen Nebenwohnsitzer** kann unter der Annahme einer Flächeninanspruchnahme von durchschnittlich **300m² je Haushalte (Mischwert Verdichtung und Einfamilienhäuser)** von **weiteren 1,5 ha** ausgegangen werden.

Demnach ergibt sich unter Berücksichtigung der Nebenwohnsitzer ein Baulandbedarf von rd. 10 ha. Derzeit sind noch 18 ha Wohnbaulandreserven vorhanden (jedoch überwiegend in privatem Eigentum und daher nicht verfügbar) (dabei handelt es sich um die größeren zusammenhängenden Reserven).

³ In der Broschüre „Bebauungsformen für die Siedlungsentwicklung, Städtebauliche Kennwerte von Wohnbauprojekten der Jahr 1991 bis 1996“ der Stadtplanung Wien sind die Richtwerte aufgezeigt. In Anlehnung daran wurden für die Stadtplanung von Neufeld an der Leitha Faktoren angenommen.

4.3 Resümee Kapitel Baulandreserven, Baulandbedarf

- **18 ha große zusammenhängende Baulandreserven Wohnbauland in der Stadtgemeinde noch vorhanden**
- **Wohnbaulandreserven (18 ha) in der Stadtgemeinde noch für rd. 20 Jahre vorhanden, Flächen jedoch nicht verfügbar (in privater Hand – prüfen)**
- **Zusätzliches Potential in den angrenzenden Siedlungsgebieten (Nachbargemeinden) im Siedlungsverband mit Neufeld**
- **keine Baulandreserven für Ferien- bzw. Fremdenverkehrsgebiete in der Gemeinde**
- **keine Baulandreserven Betriebsbauland (Industrie- oder Betriebsgebiet) im Gemeindegebiet, lediglich in den Nachbargemeinden (wie Steinbrunn „Neue Siedlung“)**

5 WIRTSCHAFT INKL. FREMDENVERKEHR

5.1 Wirtschaftliche Eckdaten, Gewerbe

Abbildung 4: Arbeitsstättenzählung und Beschäftigte ohne Landwirte in der Stadtgemeinde Neufeld a. d. Leitha (Quelle: Statistik Austria www.statistik.at/blickgem, Abfrage März 2010)

Jahr	1991	2001	2006
Arbeitsstätten	97	137	158
Beschäftigte in den Arbeitsstätten	693	823	652

Im Gegensatz zu den vorherigen Zählungen werden die Arbeitsstätten im Jahr 2006 auf Statistik Austria inkl. der Land- und Forstwirte geführt. Zwecks Vergleichbarkeit wurden diese daher in der obigen Tabelle für das Jahr 2006 abgezogen. **Inklusive Land- und Forstwirtschaft gab es im Jahr 2006 193 Arbeitsstätten in der Stadtgemeinde Neufeld.**

Abbildung 5: Arbeitsstätten und Beschäftigte 2006 in der Gemeinde Neufeld a. d. Leitha gegliedert nach Bereichen (Quelle: Probezählung 2006 von Statistik Austria www.statistik.at/blickgem, Abfrage März 2010):

Merkmal	Arbeitsstätten	in %	Beschäftigte	in %
Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Abschnitten der ÖNACE 2003				
Insgesamt	193	100	713	100
<A> Land- und Forstwirtschaft	35	18,1	61	8,6
 Fischerei und Fischzucht	-	-	-	-
<C> Bergbau und Gewinnung von Steinen u. Erden	2	1,0	1	0,1
<D> Sachgütererzeugung	11	5,7	193	27,1
<E> Energie- und Wasserversorgung	-	-	-	-
<F> Bauwesen	8	4,1	31	4,3
<G> Handel; Reparatur v. Kfz u. Gebrauchsgütern	36	18,7	124	17,4
<H> Beherbergungs- und Gaststättenwesen	23	11,9	74	10,4
<I> Verkehr und Nachrichtenübermittlung	3	1,6	8	1,1
<J> Kredit- und Versicherungswesen	6	3,1	27	3,8
<K> Realitätenwesen, Unternehmensdienstl.	31	16,1	40	5,6
<L> Öffentl. Verwaltung, Sozialversicherung	3	1,6	7	1,0
<M> Unterrichtswesen	4	2,1	54	7,6
<N> Gesundheits-, Veterinär und Sozialwesen	16	8,3	66	9,3
<O> Erbring.v.sonst.öffentl.u.pers.Dienstl.	15	7,8	27	3,8
<P> Private Haushalte	-	-	-	-
<Q> Exterritoriale Organisationen	-	-	-	-

Abbildung 6: Struktur der Arbeitsstätten im Jahr 2006 (Quelle: Probezählung 2006 von Statistik Austria www.statistik.at/blickgem, Abfrage März 2010):

Merkmal	Anzahl	in %
Arbeitsstätten	193	100
Beschäftigte	713	100
davon unselbständig Beschäftigte	608	85,3
Durchschnittliche Anzahl von Beschäftigten je Arbeitsstätte	3,7	
Arbeitsstätten nach Beschäftigungsgrößengruppen		
mit ... unselbständig Beschäftigten		
0	96	49,7
1	23	11,9
2 - 4	41	21,2
5 - 9	22	11,4
10 -19	7	3,6
20 - 49	3	1,6
50 - 99	-	-
100 - 199	1	0,5
200 - 499	-	-
500 - 999	-	-
1000 und mehr	-	-

Wie aus den obigen Tabellen ersichtlich ist, bestehen gemäß dem allgemeinen Trend auch in der Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha eine **hohe Anzahl an Kleinstbetrieben**. Demnach weisen **50 % der Betriebe keine und über 80 % der Betriebe bis maximal 4 unselbständig Beschäftigte** auf.

In der Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha sind eine **Fülle an Nahversorgungsbetrieben (für den täglichen Bedarf)** vorhanden. Dabei handelt es sich um diverse Geschäfte (Lebensmittel, Apotheke, Trafiken, Bäcker, Juwelier etc.) sowie um einen Markt („Landmarkt Steurer und Sohn“). Darüber hinaus sind die **Gastronomie** sowie weitere Geschäfte und Dienstleister innerhalb des Stadtkernes wesentlich vertreten. Typisch für Neufeld an der Leitha ist die **große Anzahl an Ärzten**.

In Summe ergibt sich daraus eine **von Geschäften geprägte städtische Struktur im Stadtkern**.

Weitere für Neufeld an der Leitha relevante **Märkte** befinden sich in der Nachbargemeinde **Ebenfurth, NÖ**. Hier sind laut Auskunft der Gemeinde die Grundstückspreise geringer als in Neufeld. Aus diesem Grund haben sich hier Geschäfte wie Penny, Spar, Zielpunkt, Hofer, Lidl und Billa angesiedelt.

Zur Verdeutlichung der oben erläuterten Situation sind in der folgenden Tabelle die Betriebe in der Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha mit Stand 2007 aufgelistet.

Tabelle 11: Betriebe in Neufeld an der Leitha gemäß Erhebung Büro A.I.R. Jahr 2007, es wurden die bei den Erhebungen erkennbaren Betriebe aufgezeichnet, kein Anspruch auf Vollständigkeit, Auflistung soll die enorme Anzahl und Durchmischung der diversen Sektoren aufzeigen.

LEGENDE

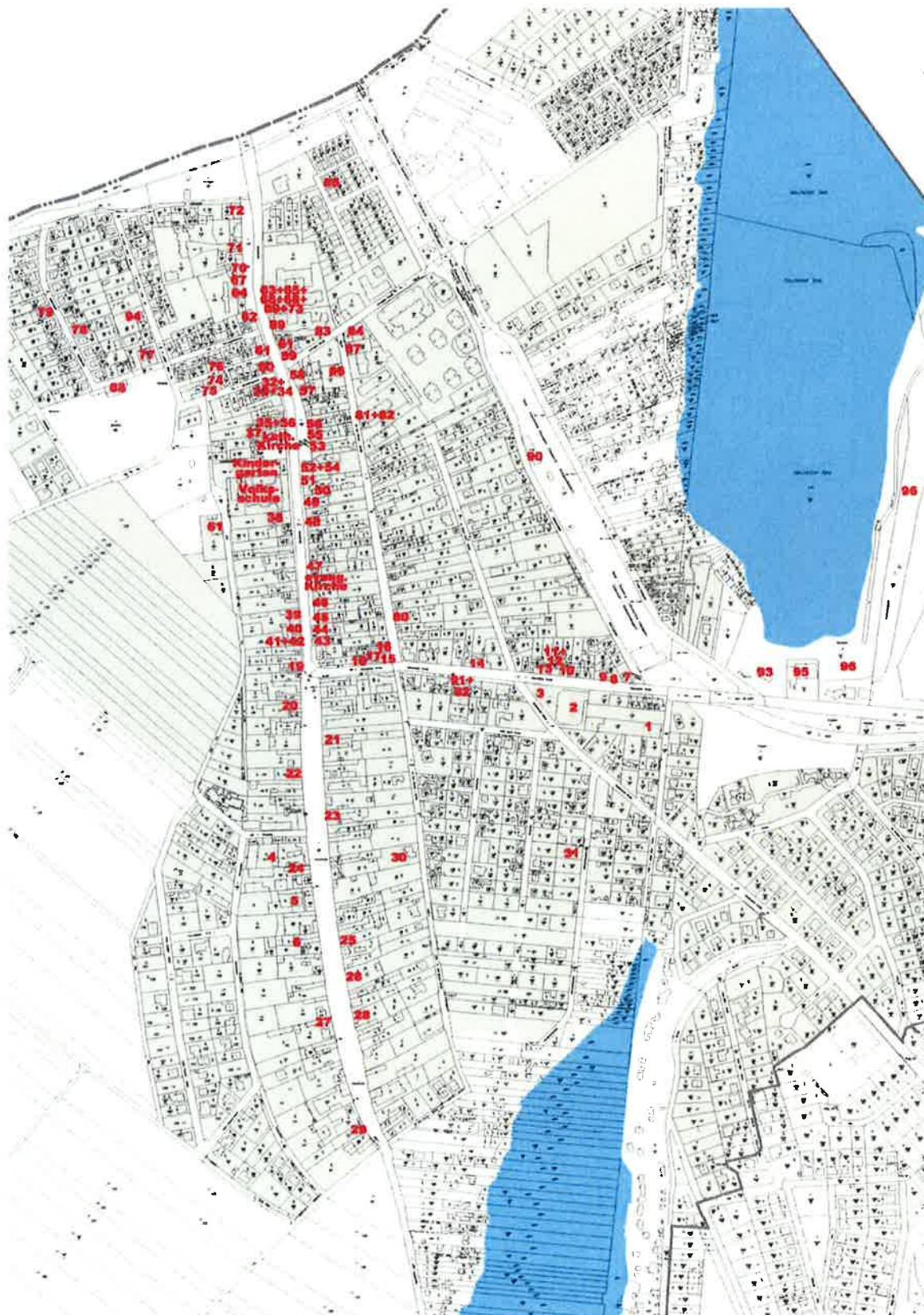
	Nahversorger (täglicher Bedarf)
	Gastronomie
	Dienstleister und weiteres Geschäft
	Arzt, Medizinbereich
	weiterer Betrieb, Einrichtung

1	Landmarkt der Eisenmarkt Steuerer & Sohn
2	Steurer Landmarkt
3	Tankstelle Diskont Tanken Landmarkt Steuerer
4	Landwirt (Schweinezucht)
5	Steuer & Sohn Baumeisterei (Hauptstraßenbereich Baumarkt)
6	Gartengestaltung Mag. Roman Fuchs Platten- und Pflasterarbeiten
7	Internorm Ing. Zeiler Metallbau
8	Heinzl Installationen Peter Heinzl Ges.m.b.H.
9	Willi's Imbißstube
10	Tabak-Trafik Weiss Silvia
11	Eve-Moden
12	Asia Restaurant "Zhao - FU"
13	Frisör Anna Götz
14	Eissalon Statzinger
15	Leonardes Blumen Garten
16	Glasbau Dinges
17	Frisör Renate
18	Evelines Seifensiedewerkstatt
19	Polizei
20	Lagerhalle mit Holzverkauf (Keine Firmenanschrift)
21	Cafehaus Konditorei May
22	Unterstetter Schuhgeschäft
23	Kegelbahn Restaurant Fam. Luzija
24	Verkauf Mörbischer Weinspezialitäten Weingut Eschenhof
25	Biergarten, Bierpub, Restaurant Royal
26	Feuerwehr
27	Heuriger Fink
28	Edith Kubiena, Dipl-Diätassistentin und Ernährungsmed. Beraterin
29	Taxi & Mietwagendienst K.Palkovits G.m.b.H.
30	Versicherungsmakler Stöckl
31	Hans Auer Sand- und Schottergewinnung
32	Frümi Lebensmittel-Nahversorgung (UG) und Quelle Shop
33	Kids-Bül Lernstudio und Kinderpsychologische Praxis
34	Stadtcafe
35	Boutique My-Style
36	Dr. Albrecht Prieler Kinder und Jugendheilkunde
37	Fotoartist Martin Fuchsbauer
38	Schutzengel Apotheke
39	Gasthaus "Zur Linde" Christian Popovits
40	Bauhof Altstoffsammelstelle
41	Gemeinde (Gebäude- und Friedhofsverwaltung)
42	Dr. Peter Krenn und Dr. Susanne Krenn
43	Hypo-Bank Burgenland AG

44	Rathaus
45	Bipa
46	Obst- und Gemüsehändler - Bas KEG
47	Örnek Supermarkt Änderungsschneider
48	Videothek Strasser
49	business synergy
50	Dr. Doris Millendorfer und Renate Flasch Heilmasseurin
51	Cafe zum Einhorn
52	Bgl. Raiffeisenbank
53	Gasthof "zum goldenen Lamm"
54	Dr. Wilfried Obermayer Augenarzt und Dr. Helge Haberhofer Frauenarzt (beide OG)
55	basteln+co Brigitte Wizek
56	Johann Stössl GmbH, Eisen- und Schrotthandel, Kunst- und Portalschlosserei
57	Elektro Ing. G. Jungbauer
58	Schlecker und Fahrschule City
59	Bäckerei Café Konditorei May
60	Juwelier Wallisch
61	Peter Eber Steinmetzmeister
62	Kaufhaus Varga
63	Martini Stubn Franz Käschnar
64	Feischerei Franz Schierl
65	Kebab+Pizza Patlara - Hatice Akay KEG
66	Pizzeria La Strega
67	Dach Austria Josef Meitz
68	Evas Bräunungsinsel
69	Sissys Nagelstudio und Margits Massage
70	MHG-heger Mineralöle Tankstelle
71	Altwaren Omuletz
72	Bara Sport
73	D&D Cocktail Bar
74	Optiker Nechansky
75	Bestattung Franz Nechansky
76	Pleninger Versicherungsmakler Ges.m.b.H.
77	Stadtbücherei
78	Menyhart Gärtner
79	Gärtnerei König
80	Dr. Wolfgang Mader Praktischer Arzt
81	Post
82	Tierarzt Pelikan
83	Tabak-Trafik Hirschl Lambert
84	Landgasthaus zur Post
85	Jet Set Video
86	Prof. Dr. Hellmuth Marek Obermediziner
87	Kulturzentrum Dr. Fred Sinowatz
88	Jugendzentrum
89	Seniorenbetreuung "Haus Harmonie"
90	Bahnhofsrestaurant
91	Dr. Erich Artner, Facharzt für innere Medizin
92	Dr. Susanne Szimák, Facharzt für innere Medizin
93	Dr. Gernot Krammer, Facharzt für Unfall- und Sportchirurgie
94	Dr. Brigitte Leitner-Friedrich, Facharzt für Zahn-, Mund- und Kieferheilkunde
95	Nachtrag: Seerestaurant „Der Reisinger“ mit Hotel
96	Familienstrandbad Neufelder See

Diese Betriebe sind in der folgenden Darstellung verortet.

Abbildung 7: Verortung der Betriebe in der Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha gemäß Erhebungen 2007 inkl. Ergänzungen 2010



Nähere Angaben zu den Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sind der Gemeindehomepage <http://www.neufeld-leitha.at/gewerbe/index.html> zu entnehmen.

Abbildung 8: Erwerbsspendler in der Stadtgemeinde Neufeld a. d. Leitha 2001 und 2009 (Quelle: Statistik Austria www.statistik.at/blickgem, Abfrage August 2009)

Einheit	Jahr 2001
Auspendler	1.039
Einpendler	501
Pendlersaldo	538

Trotz dieser Fülle an Betrieben **pendeln mehr Personen aus der Stadtgemeinde hinaus als hinein**. Wie aus der obigen Tabelle hervorgeht, betrug in der Stadtgemeinde im Jahr 2001 das **Pendlersaldo (Ein- minus Auspendler) -538**. Das bedeutet, dass um 538 Personen mehr aus- als einpendeln (Quelle: Statistik Austria).

Im folgenden die Werte für 1981 und 1991 (Quelle: örtliches Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Neufeld an der Leitha 1995, Büro Leinner):

Berufsspendler 1981:

Den 527 auspendelnden Beschäftigten standen 428 Einpendler gegenüber. Der Überhang an Auspendlern betrug somit 99 Personen.

Berufsspendler 1991:

Die Zahl der auspendelnden Beschäftigten ist von 527 auf 824 gestiegen, während die Zahl der Einpendler von 428 auf 396 (= 32,5%) Personen gefallen ist. Daraus ergibt sich ein Überhang an Auspendlern von 428 Personen.

Aus diesen Daten von 1981 bis 2001 geht hervor, dass **sowohl die Anzahl der Auspendler als auch die Differenz von Aus- und Einpendlern (Pendlersaldo) in den letzten Jahren deutliche gestiegen ist.**

Der **sekundäre Sektor (Industrie und Gewerbe)** ist in den vergangenen Jahrzehnten **stark zurückgegangen**. Die noch vorhandenen **landwirtschaftlichen Betriebe** sind **vorwiegend im südlichen Teil der Hauptstraße** (südlich der Eisenstädter Straße) **situiert**. Für diesen Bereich ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan die **BD-Widmung (Dorfgebiet)** festgelegt.

5.2 Fremdenverkehr

Wie die Auflistung oben zeigt, ist der **Fremdenverkehr in der Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha von wesentlicher Bedeutung**. Zentraler Mittelpunkt und Auslöser für die positive touristische Entwicklung von Neufeld an der Leitha ist der **Neufelder See mit dem öffentlichen Seebad**, welches durch **Umbauten/Attraktivierungen bzw. laufende Erneuerungen enorme Besucherzahlen** erzielen konnte. Näheres hierzu siehe im Kapitel 6.5.

Von besonderer Bedeutung ist das am Neufelder See **neu errichtete** Restaurant „Der Reisinger“ mit Hotel, welches aufgrund der Größe und der Lage als **touristischer Leitbetrieb** der Stadtgemeinde angesehen werden kann. Im Hotel mit 30 Zimmer stehen auch Seminarräumlichkeiten zur Verfügung.

Weitere Beherbergungs- und Gaststättenunternehmen befinden sich in erster Linie im Bereich der Hauptstraße (eher nördlicher Teil) bzw. Hauptplatz sowie in der Eisenstädter Straße. Privatunterkünfte sind laut Auskunft der Stadtgemeinde kaum vorhanden.

Für die Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha wurden im Jahr **1995** Grundlagen und Ideen für ein **touristisches Leitbild** erstellt. Auf den folgenden Seiten sind die wesentlichen Teile daraus angeführt.

**Relevante Inhalte aus den Grundlagen und Ideen für ein
TOURISTISCHES LEITBILD
Büro Leinner, Wien 1995**

Leitziel: Verlängerung der touristischen Saison und Berücksichtigung spezieller touristischer Trends

Soll sich in Form eines Anstieges der Nächtigungszahlen bemerkbar machen

Realisierung durch Schwerpunktsetzung:

- 1. Neufeld als spezialisierter Sportstandort**
- 2. Neufeld als Ausgangspunkt kultureller Veranstaltungen**

Ziele und Maßnahmen Bereich Natur, Umwelt, Landschaft, Verkehr und Raumordnung

Ziel: Sicherung der Grünflächen

Maßnahmen

- Erhaltung der Grünflächenanteile bei den Seen durch Einhaltung der Flächenwidmung
- Erhaltung der Leitha-Aulandschaft als „Erlebbare Aulandschaft“
- Schaffung einer öffentlichen Parkanlage an der Leitha westlich der Bahn

Ziel: Verbesserung der Verkehrssituation

Maßnahmen

- Verkehrsberuhigende und geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen gemäß Verkehrskonzept (Raumplanungsbüro Leinner, DI Peter Graf)
- Gestaltung des Parkplatzes beim Strandbad (voraussichtliche Fertigstellung Frühjahr 1996)

Ziel: Schutz des Ortsbildes und Belebung der Nahversorgung

Maßnahmen

- Ansiedlung von Betrieben (Nahversorgung) in den leerstehenden Geschäftslokalen
- Sicherung der bestehenden Grünbereiche (Alleen)
- Umgestaltung der Hauptstraße im Kirchenbereich zu einem „Dorfplatz“ (bereits geplant)

Ziele und Maßnahmen Bereich der touristischen Betriebe

Ziel: Strukturverbesserung im Beherbergungs- und Gaststättensektor

Maßnahmen

- Modernisierung der Beherbergungsbetriebe (v.a. Verbesserung der Ausstattung der Zimmer, z.B. Bad und WC) mit Schwerpunkt Sport (Tennis, Reiten, Radwandern)
- mittelfristig soll ein Leitbetrieb in diesem Marktsegment entstehen (mit Standort am Neufelder See oder zentral im Ort)

Ziele und Maßnahmen Bereich der touristischen Sport- und Freizeiteinrichtungen

Ziel: Entwicklung von Schwerpunkten in der Nebensaison

Maßnahmen

- bessere Auslastung, eventuell Ausbau der bereits bestehenden Tennisanlagen
- Ausbau des Reitsports mit regionaler Vernetzung
- Ausbau des Tauchsports während der Nebensaison
- Ausbau des Radtourismus insbesondere des Radwegenetzes

Ziele und Maßnahmen Bereich der touristischen Organisation

Ziel: Restrukturierung der organisatorischen Belange

Maßnahmen

- Arbeitsgemeinschaft mit den Gemeinden Hornstein, Müllendorf, Pötttsching, Steinbrunn. und Zillingtal
- Innerregionale Schwerpunktsetzung
- Regionales Auftreten der Gemeinden - Neufeld mit Leitfunktion
- Erstellung eines örtlichen bzw. regionalen Marketingkonzeptes - Regionales Angebotsprospekt

- Positionierung der Gemeinde am Tourismusmarkt mit genauem Angebotsprofil
- Angebot von Kurzurlauben mit Erlebnischarakter (Flexibles Zusammenstellen von Paketen, sog. Packages, mit verschiedenen Sportarten auch in Verbindung mit kulturellen Veranstaltungen)
- Zusammenarbeit bei kulturellen Veranstaltungen mit Eisenstadt, Mattersburg und Wr. Neustadt in punkto Unterkunft (Bettenmanagement)
- In Neufeld wohnen/in der Region Kultur genießen

Detaillierte tourismusspezifische Maßnahmen

Gemeinde/Tourismusverband

- Tourismus-Arbeitsgemeinschaft mit den Gemeinden Homstein, Müllendorf, Pötttsching, Steinbrunn und Zillingtal (gemeinsamer Falter, Abstimmung des Angebotes)
- Erstellung eines regionalen Marketingkonzeptes, Vermarktung mittels eines regionalen Angebotsprospektes
- Natur-Sport als reg. Schwerpunkt (spez. Sporteinrichtung wie Reiten, Tauchen, Tennis, Radwandern)
- Neufeld aufgrund des Engagements und des verbesserten Angebotes mit regionaler Leitfunktion
- Anbieten von Paketen (Wohnen und Sport in Neufeld, Kulturbesuche in den Kulturstädten Eisenstadt, Mattersburg und Wr. Neustadt) mit entsprechender Bewerbung
- Kooperation mit den Kulturstädten bezüglich des Bettenangebotes (im Falle der Auslastung der Kapazitäten ebendort Übernachtung in Neufeld)
- Kontaktaufnahme mit den Betrieben des Beherbergungssektors. Prüfen der Bereitschaft zur Verbesserung des Zimmerstandards, Beachtung der Förderwürdigkeit von Projekten gemäß Landestourismuskonzept 1990, Hilfeleistung gegenüber der Zusammenarbeit mit der Förderstelle des Landes (eventuell Gewährung von Zuschüssen durch die Gemeinde)
- Diskussion über Ausbau eines Standortes bzw. über Neuerrichtung eines Hotels am See oder im Ort
- Reittourismus: Bei Privatwegen Abschluss von Verträgen zwischen Grundeigentümer und Tourismusverband. Regelung der Betriebszeiten, des Entgeltes pro km, der Kennzeichnungspflicht (Reitermarke) und der Haftung. Ausweisen der Reitwege abseits von Wanderwegen, um Konfliktpotential zu verringern.

Private/Vereine

- Eigeninitiative
- Bereitschaft gemeinsam mit der Gemeinde und dem Tourismusverband Neufeld einen wirtschaftlichen Impuls zu geben.
- Tennisanlagen: Anbieten von Tenniscamps während der Nebensaison (Mai, Juni und September, Oktober) - primär an Werktagen in Kooperation mit einem Beherbergungsbetrieb (Schwerpunkt Ernährung, Gymnastik und Videotraining), eventuell Erweiterung der Tennisanlage. Auch ohne regionale Arbeitsgemeinschaft möglich!
- Tauchschule: Anbieten von Tauchworkshops während der Nebensaison (September bis Juni), Spezielle Offerte zum Thema „Wintertauchen“ - primär an Wochenenden und in Zusammenarbeit mit einem Beherbergungsbetrieb (Tauchspezialist mit entsprechenden Räumlichkeiten für das Gerät). Auch ohne regionale Arbeitsgemeinschaft möglich!
- Reitschule: Verstärktes Anbieten des Schulbetriebes und von Wanderungen (letzteres im Zusammenarbeit mit der Region) in Form von Camps. Reitdauer: ca. 1h Abstimmung des Angebotes mit den in der Region bestehenden Reitbetrieben. Ausweisung von Lager- und Grillplätzen. Bei einer Ausweisung von Reitwanderwegen Kontaktaufnahme mit dem Tourismusverband, der Gemeinde und dem Amt der Landesregierung (Abt. Tourismus, Hr. Mag. Kaippel) erforderlich.
- Radwandern: Spezialisierung eines Betriebes auf den Radtourismus. Kombination von Beherbergung und Gaststätte. Zur Verfügungstellen von versperrbaren Garagen und Anbieten von Radler-Mahlzeiten. Vermarktung als Radcamps. Koordination unter den Gemeinden und auf Landesebene erforderlich. Zusammenspiel zwischen Radrouten und Unterkünften bzw. Gaststätten

Detaillierte sonstige MaßnahmenGemeinde

- Umsetzung des Verkehrskonzeptes. Vergabe der Ausführungsplanung
- Vergabe der Detailplanung für die Umgestaltung des Hauptplatzes im Kirchenbereich
- Erhaltung der Grünflächen bei den Seen durch Beibehaltung der im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungen.
- Sicherung der bestehenden Alleen
- Schaffung bzw. Sicherung eines öffentlichen Zuganges zur Leitha-Aulandschaft - „Erlebbares Aulandschaft“
- Schaffung einer öffentlichen Parkanlage
- Versuch zur Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben (Nachfolger der Konsumfiliale)

Szenarien - UrlaubsprogrammeSzenario Tennis - Gesundheit - Kultur

Kooperation: Tennisverein, Beherbergungsbetriebe, Fremdenverkehrsverein

- Tenniskurse und Gymnastik am Vormittag (Tennishalle in Steinbrunn)
- Seminar über Ernährung und Körperpflege am Nachmittag, Gesundheitsuntersuchungen bzw. sportmedizinische Untersuchungen beim örtlichen Sportarzt
- Besuch des Fitnessstudios, Solariums und des Fußpflegesalons in Hornstein
- „Shopping“ in Wr. Neustadt, Eisenstadt und Mattersburg
- Besuch kultureller Abendveranstaltungen im Ort oder z.B. in Eisenstadt (Haydn-Matinee 96 und Konzerte von Mai bis Oktober), in Kobersdorf (Schlossspiele 18.7.-11.8.), in Mörbisch (Fledermaus ab 12.7.), in Wiesen (Jazzfest 5.-7.7., Forestglade Festival 26.-27.7., Sun Splash 30.-31.8.) und in Gols (Volksfest 9.-18.8.)
- Besuch kulinarische Höhepunkte der Umgebung (z.B. Haubenkoch Reisinger in Pötsching, Heurigenbetrieb Zillingtal und Stadtheuriger Hornstein)
- Ab-Hof-Verkauf/Bio-Landwirtschaft in Pötsching

Szenario Reiten - Radwandern - Erlebnis

Kooperation: Reitställe, Beherbergungsbetriebe, Betreiber von regionalen Besonderheiten

- Geführte Ausritte entlang des Reitwegenetzes zu den vorhandenen Reitställen in Hornstein, Zillingtal und Pötsching
- Grillmöglichkeit bei den Awarengräbern in Zillingtal
- Reiter- und Radlerpaß für verbilligte Eintrittskarten für die Freibäder Neufelder See und Pötsching als „Erfrischung“
- Führung durch die Kreidestraße vom Kreidesteinbruch über die Kreidefabrik bis zum fertigen Produkt in Müllendorf, eventuell Besichtigung des Bergwerks Zillingdorf
- Exkursionen zur Bar „Fuchs“ (Steinbrunn), Puppenherstellung (Müllendorf), Meierhof (Pötsching), Zauner-Museum (Pötsching)
- Besuch verschiedener Märkte und Feste, sowie der Bogenschützenanlage (Pötsching)

Szenario Einmaligkeit des Tauchsports

Kooperation: Tauchschule, Beherbergungsbetriebe (Hotelleitbetrieb wünschenswert), Reitschule und Tennisschule

- Besuch eines mehrtägigen Tauchkurses (außerhalb der Hochsaison)
- an tauchfreien Nachmittagen Besuch eines Reit- oder Tenniskurses
- Möglichkeit einer geführten Radwanderung
- Wintertauchen kombiniert mit Winterreiten

Abbildung 9: Beherbergungsbetriebe und Gästebetten in der Sommersaison (Quellen: „Ein Blick auf die Gemeinde Neufeld an der Leitha“, Statistik Austria, Stand Jänner 2010)

Sommersaison	Gemeinde			Politischer Bezirk			Bundesland		
	2008	2007	Änd. %	2008	2007	Änd. %	2008	2007	Änd. %
Beherbergungsbetriebe	5	5	-	262	242	8,3	1.271	1.252	1,5
Hotel o.ä. Betr., Kat.5/4-Stern	-	-	-	4	3	33,3	56	52	7,7
Hotel o.ä. Betr., Kat.3-Stern	-	-	-	17	19	-10,5	148	151	-2,0
Hotel o.ä. Betr., Kat.2/1-Stern	4	4	-	25	24	4,2	153	155	-1,3
sonst. Gewerbl. Betriebe	-	-	-	8	8	-	71	65	9,2
Campingplatz	1	1	-	5	5	-	17	17	-
Privatquartier	-	-	-	103	85	21,2	451	456	-1,1
Ferienwohnung / -haus (privat)	-	-	-	100	98	2,0	375	356	5,3
Gästebetten	164	164	-	6.235	6.010	3,7	34.492	34.455	0,1
Hotel o.ä. Betr., Kat.5/4-Stern	-	-	-	338	270	25,2	6.499	6.074	7,0
Hotel o.ä. Betr., Kat.3-Stern	-	-	-	593	701	-15,4	4.916	5.007	-1,8
Hotel o.ä. Betr., Kat.2/1-Stern	48	48	-	554	450	23,1	3.710	3.716	-0,2
sonst. Gewerbl. Betriebe	-	-	-	237	235	0,9	2.688	2.536	6,0
Campingplatz	116	116	-	3.136	3.136	-	11.040	11.576	-4,6
Privatquartier	-	-	-	754	635	18,7	3.373	3.383	-0,3
Ferienwohnung / -haus (privat)	-	-	-	623	583	6,9	2.266	2.163	4,8

Wie in der obigen Tabelle zu sehen ist, waren im **Jahr 2008 164 Gästebetten (Sommer)** vorhanden. Im Vergleich dazu standen im Sommer des **Jahres 2000 insgesamt 84 Gästebetten** zur Verfügung. (Quelle: „Statistisches Jahrbuch Burgenland – 2000“, Amt der Bgld. Landesregierung/Abt. Landesstatistik, Eisenstadt 2001)

Gemäß örtlichem Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Neufeld aus 1995 betrug 1991 die **Anzahl der Betten 97**.

Abbildung 10: Beherbergungsbetriebe und Gästebetten in der Wintersaison (Quellen: „Ein Blick auf die Gemeinde Neufeld an der Leitha“, Statistik Austria, Stand Jänner 2010)

Wintersaison	Gemeinde			Politischer Bezirk			Bundesland		
	2007/08	2006/07	Änd. %	2007/08	2006/07	Änd. %	2007/08	2006/07	Änd. %
Beherbergungsbetriebe	4	4	-	188	187	0,5	1.013	970	4,4
Hotel o.ä. Betr., Kat.5/4-Stern	-	-	-	4	3	33,3	55	52	5,8
Hotel o.ä. Betr., Kat.3-Stern	-	-	-	17	17	-	148	148	-
Hotel o.ä. Betr., Kat.2/1-Stern	4	4	-	21	22	-4,5	143	142	0,7
sonst. Gewerbl. Betriebe	-	-	-	8	7	14,3	60	60	-
Campingplatz	-	-	-	2	3	-33,3	10	9	11,1
Privatquartier	-	-	-	70	65	7,7	332	325	2,2
Ferienwohnung / -haus (privat)	-	-	-	66	70	-5,7	265	234	13,2
Gästebetten	48	48	-	3.841	5.103	-24,7	29.568	29.895	-1,1
Hotel o.ä. Betr., Kat.5/4-Stern	-	-	-	338	270	25,2	6.486	6.074	6,8
Hotel o.ä. Betr., Kat.3-Stern	-	-	-	593	579	2,4	4.889	4.849	0,8
Hotel o.ä. Betr., Kat.2/1-Stern	48	48	-	432	410	5,4	3.458	3.387	2,1
sonst. Gewerbl. Betriebe	-	-	-	225	217	3,7	2.232	2.185	2,2
Campingplatz	-	-	-	1.260	2.660	-52,6	8.224	9.352	-12,1
Privatquartier	-	-	-	562	542	3,7	2.598	2.571	1,1
Ferienwohnung / -haus (privat)	-	-	-	431	425	1,4	1.681	1.477	13,8

Abbildung 11: Saisonschwankungen der Übernachtungen 2008 (Quellen: „Ein Blick auf die Gemeinde Neufeld an der Leitha“, Statistik Austria, Stand Jänner 2010)

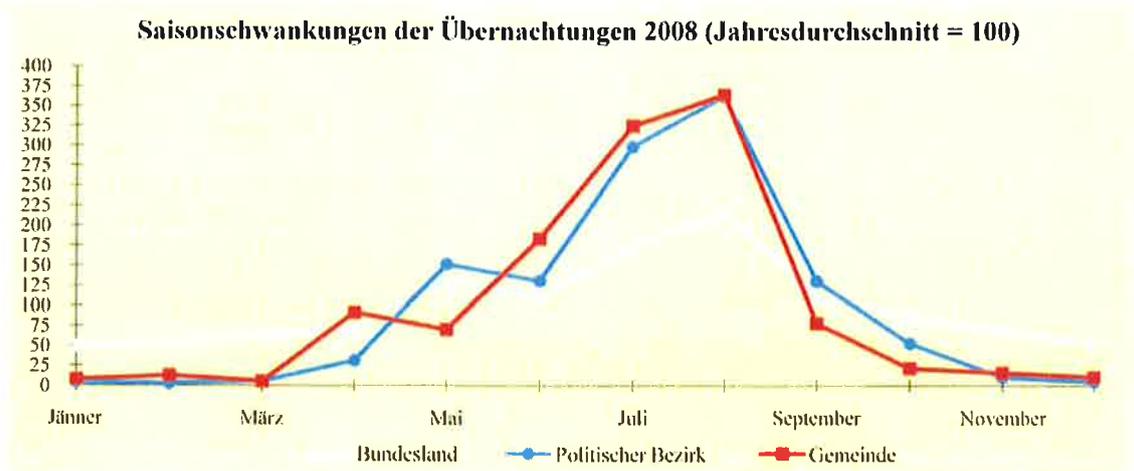


Abbildung 12: Übernachtungen 1999-2008 (Quellen: „Ein Blick auf die Gemeinde Neufeld an der Leitha“, Statistik Austria, Stand Jänner 2010)

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	1999=100	absolut	1999=100	absolut	1999=100
1999	2.245	100	198.795	100	2.346.107	100
2000	2.224	99	205.827	104	2.435.530	104
2001	3.705	165	207.744	105	2.435.796	104
2002	2.517	112	215.547	108	2.470.399	105
2003	3.926	175	215.142	108	2.473.128	105
2004	2.784	124	204.500	103	2.390.861	102
2005	3.115	139	204.806	103	2.541.507	108
2006	3.067	137	185.688	93	2.576.448	110
2007	4.585	204	199.777	100	2.699.592	115
2008	3.715	165	208.217	105	2.807.910	120

Wie oben zu sehen ist, **stiegen auch die Übernachtungen** in der Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha **in der jüngsten Vergangenheit deutlich an: von 2.245 im Jahr 1999 auf 3.715 im Jahr 2008** (Anstieg um rd. 65 %). Durch das neu errichtete Hotel am Neufelder See wurde ein wesentlicher Schritt zur Erhöhung der Bettenzahlen bzw. Erweiterung der Unterkunftsmöglichkeiten mit gehobenem Standard gesetzt.

Foto: Ortsbeginn Südost (von der A3 kommend)



Foto: Seebad



Foto: Seerestaurant mit Hotel



Foto: Straßenraum Eisenstädterstraße



5.3 Resümee Kapitel Wirtschaft inkl. Fremdenverkehr

- Hohe Anzahl an Kleinst-/Einpersonenbetriebe
- Typische, von Geschäften inkl. Gastronomie geprägte städtische Strukturen im Stadtkern, guter Versorgungsgrad (Nahversorger)
- Möglichkeiten für Neuansiedlung von weiteren Betrieben (Widmung von Mischgebiet und Geschäftsgebiet) auf das Stadt- und Ortszentrum konzentriert, sehr zentrale Lagen z.T. (nur) als Wohngebiete gewidmet; für städtische Strukturen charakteristische Widmung Geschäftsgebiet nicht vorhanden
- Hohe Ärztedichte
- Bedeutung der Betriebe in Neufeld als Arbeitgeber der Region hat abgenommen (das Pendlersaldo stieg deutlich zwischen 1981 und 2001 an); Arbeitsstätten in der Stadtgemeinde trotzdem von enormer Bedeutung bzw. wichtige Arbeitgeber
- See mit Seebad und Restaurant plus Hotel am See als wesentliche Einrichtungen und Leitbetriebe der Stadtgemeinde (attraktiver See mit Seebad als Basis der gesamten positiven Entwicklung von Neufeld,)
- See- und Freizeitzone im Grenzbereich zu den Gemeinden Hornstein und Steinbrunn; Charakter daher wesentlich von den Entwicklungen in diesen angrenzenden Gebieten mitbestimmt; keine Struktur/Vereinbarung etc. mit Nachbargemeinden hinsichtlich verbindlicher Abstimmungen der Entwicklungen
- Deutlicher Anstieg der Gästebetten und der Übernachtungen in den letzten Jahren
- Enorme Saisonschwankungen bei den Übernachtungen

6 NATURRAUM, UMWELT

6.1 Gewässer und Landschaft, Wasserwirtschaft

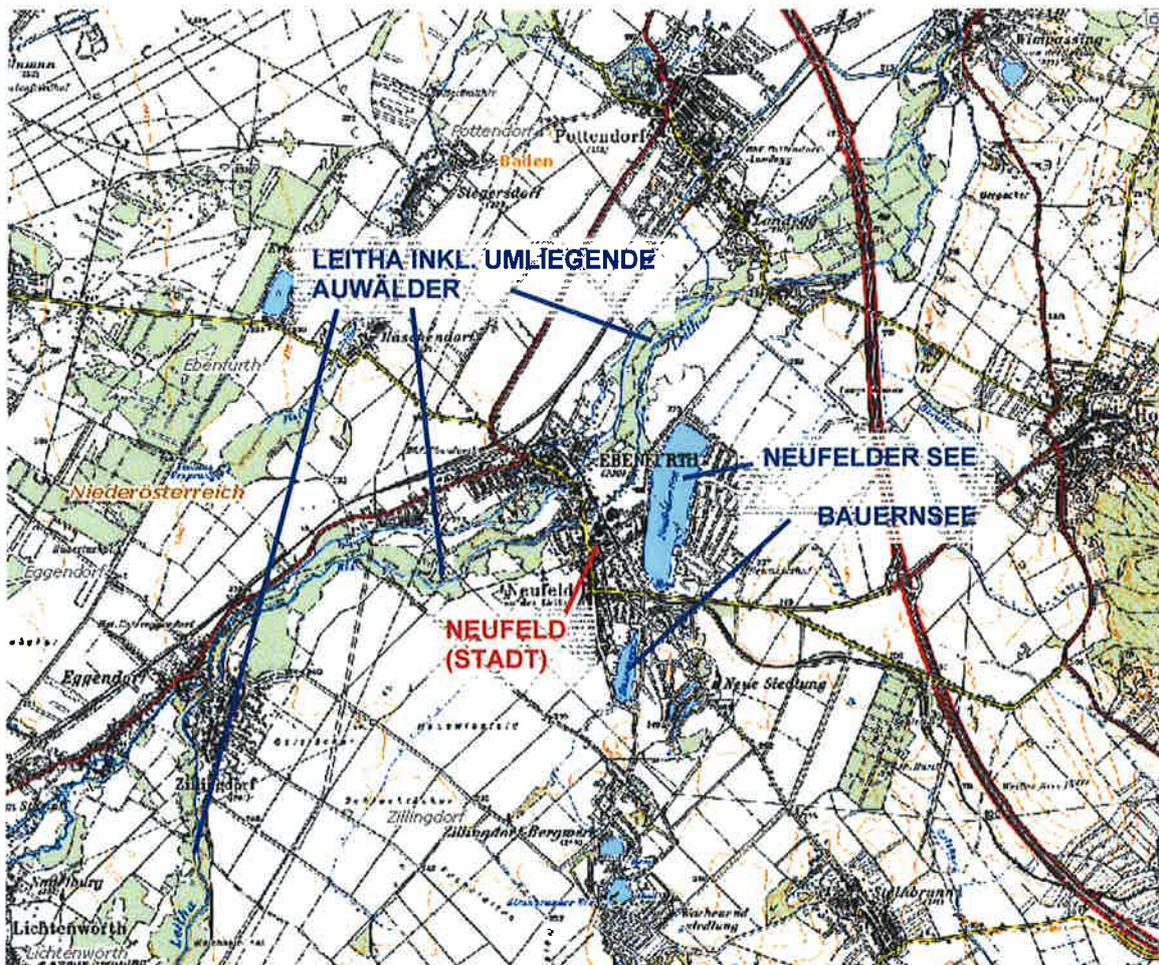
Wesentliches naturräumliches und landschaftliches Element ist die **Leitha** mit den sehr prägenden Ufergehölzen und den Auwäldern. Sie bildet die **Landesgrenze** zwischen Niederösterreich und dem Burgenland bzw. die Grenze zwischen den Gemeinden Neufeld und Ebenfurth und ist aufgrund des naturnahen Gesamtzustandes inkl. der Gehölzausstattung von **wesentlicher ökologischer Bedeutung** und ergibt mit den übrigen umliegenden Gemeinden ein **zusammenhängendes regionales grünes Band**.

Die Leitha ist **im Abschnitt von Neufeld nur teilweise wasserführend**, da ein flussaufwärts abzweigender Kanal größere Wassermengen führt (der Leitha entnimmt) und dieser erst im Bereich Wimpassing (flussabwärts) wieder in die Leitha mündet. Die Flutung bzw. Sicherstellung einer Mindestwassermenge ist seit vielen Jahren in Diskussion.

Der **Neufelder See** und der **Bauernsee** sind ebenfalls naturräumlich von Relevanz. Dabei handelt es sich um **Grundwasserseen**. Beide Seen entstanden in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts **nach Beendigung des Kohleabbaus**. Der Neufelder See dient nach Errichtung des Strandbades (1935) für **Freizeit- und Erholungszwecke**. Sein Ufer wurde in den darauffolgenden Jahrzehnten an drei Seiten bebaut, zumeist mit Wochenendhäusern und Ferienwohnungen.

Charakteristisch für das Gemeindegebiet von Neufeld an der Leitha ist die **überwiegend ebene Geländesituation**. Freiflächen – außerhalb der Siedlungsstrukturen – befinden sich im Westen (an den übrigen Seiten ragt das Siedlungsgebiet bis an die Gemeindegrenze). Es dominiert der **Ackerbau**. Die landwirtschaftlichen Flächen werden hier durch **Hecken** unterbrochen, wodurch das Landschaftsbild hier deutlich aufgewertet wird.

Landschaftlich besondere Gebiete in der Umgebung von Neufeld sind die Erhebungen des Leithagebirges und die Region Rosalia.



Die Gebiete westlich des Stadtgebietes liegen in einem **Grundwasserschongebiet** und in einem **erweiterten Brunnenschutzgebiet**. Die **Errichtung von Wohnhäusern** ist hier jedoch grundsätzlich **möglich**. Somit ist die Siedlungsentwicklung nicht eingeschränkt. Es ist jedoch u. a. für folgende Maßnahmen eine **wasserrechtliche Bewilligung** erforderlich:

- Errichtung von Bauwerken und sonstigen Anlagen, alle Grabungen (mit einer Tiefe größer als 80 cm) etc.
- Errichtung von Beregnungs- und Entwässerungsanlagen etc.
- die Lagerung und Leitung von Mineralölen, Lagerung von Pflanzenschutzmitteln und jegliche Art von Ablagerung etc.

Verordnung vom 23.05.1967 i.d.F. vom 10.06.1983 auf Grund des § 34 Abs. 2 Wasserrechtsgesetz BGBl. Nr. 215/1959 i.d.F. BGBl. Nr. 207/1969

§1

Zur Sicherung der Wasserversorgung des nördlichen Burgenlandes werden in den Gemeinden Neudörfel a. d. L. und Neufeld a. d. L. Grundwasserschongebiete mit den aus den Anlagen A und B ersichtlichen Grenzen festgelegt.

§2

(1) Im Grundwasserschongebieten bedürfen nachstehende Maßnahmen vor ihrer Durchführung der wasserrechtlichen Bewilligung:

- a) die Errichtung von Bauwerken und sonstigen Anlagen sowie überhaupt alle Grabungen, Bohrungen und Sprengungen in einer Tiefe von mehr als 80 cm;
- b) die Anlage und Auffassung von Sand-, Schotter- und Lehmgruben;

c) die Errichtung von Beregnungs-, Entwässerungs- und Versickerungsanlagen sowie die Ein-, Durch- und Ableitung von Abwasser jedweder Art;

d) die Lagerung und Leitung von Mineralölen und Mineralölprodukten sowie die Lagerung von Pflanzenschutzmitteln und überhaupt jegliche Art von Ablagerungen;

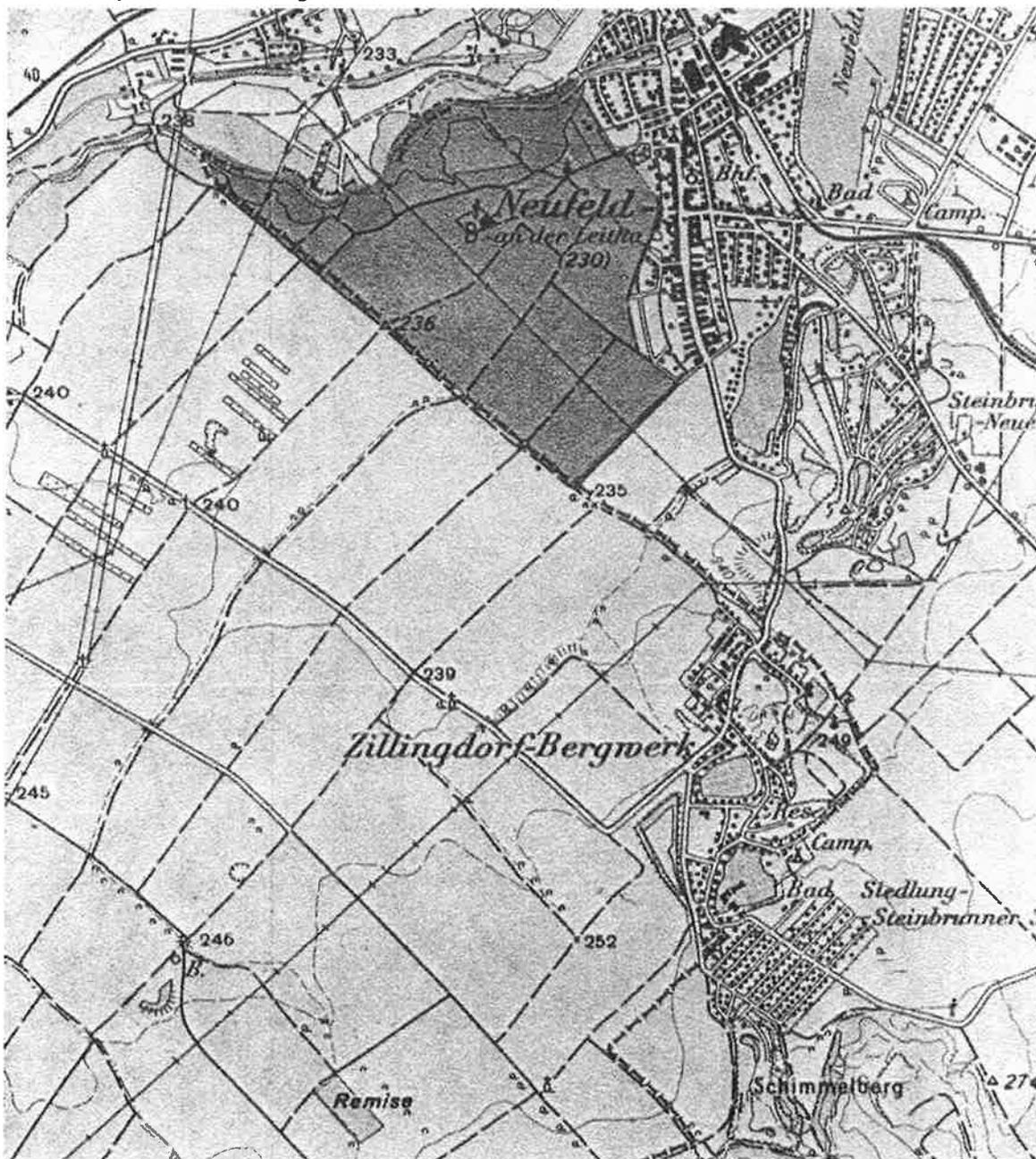
[...]

(2) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten auch für Erweiterungen und wesentliche Änderungen bestehender Anlagen.

§3

Eine Bewilligung nach §2 darf nur erteilt werden, wenn die Gewinnung von hygienisch einwandfreiem Trinkwasser im Grundwasserschongebiet gewährleistet bleibt.

Abbildung 13: Grenze des Grundwasserschongebiets, Anlage zur 22. Verordnung des Landeshauptmannes von Burgenland vom 10. Juni 1983, ohne Maßstab



Die Bereiche, westlich des Siedlungsgebietes von Neufeld (auch großflächiger AW gewidmeter Bereich) sind lt. den vorliegenden Berechnungen vom Büro Pieler bzw. Büro Aqua Alta hochwasserfrei.

Seitens der zuständigen Stellen der Bgld. Landesregierung sind im Bereich des Hochwasserschutzes „lineare Maßnahmen“ entlang der Leitha vorgesehen. Es wurde vom Büro Pieler bzw. Büro Aqua Alta (DI Bodi) ein entsprechender Projektentwurf ausgearbeitet. Konkret geht es dabei um die Erhöhung der vorhandenen Dämme und Wege sowie um Erweiterungen bzw. Lückenschlüsse. Die Errichtung von Rückhaltebecken ist nicht vorgesehen. In der Plandarstellung auf der folgenden Seite ist der Entwurf zum Projekt Hochwasserschutz Neufeld a. d. Leitha dargestellt.

Fotos: Freiflächen/landwirtschaftliches Gebiet westlich des Stadtgebietes sowie Grünstrukturen und vorhandener Marterlweg (Kreuzweg)

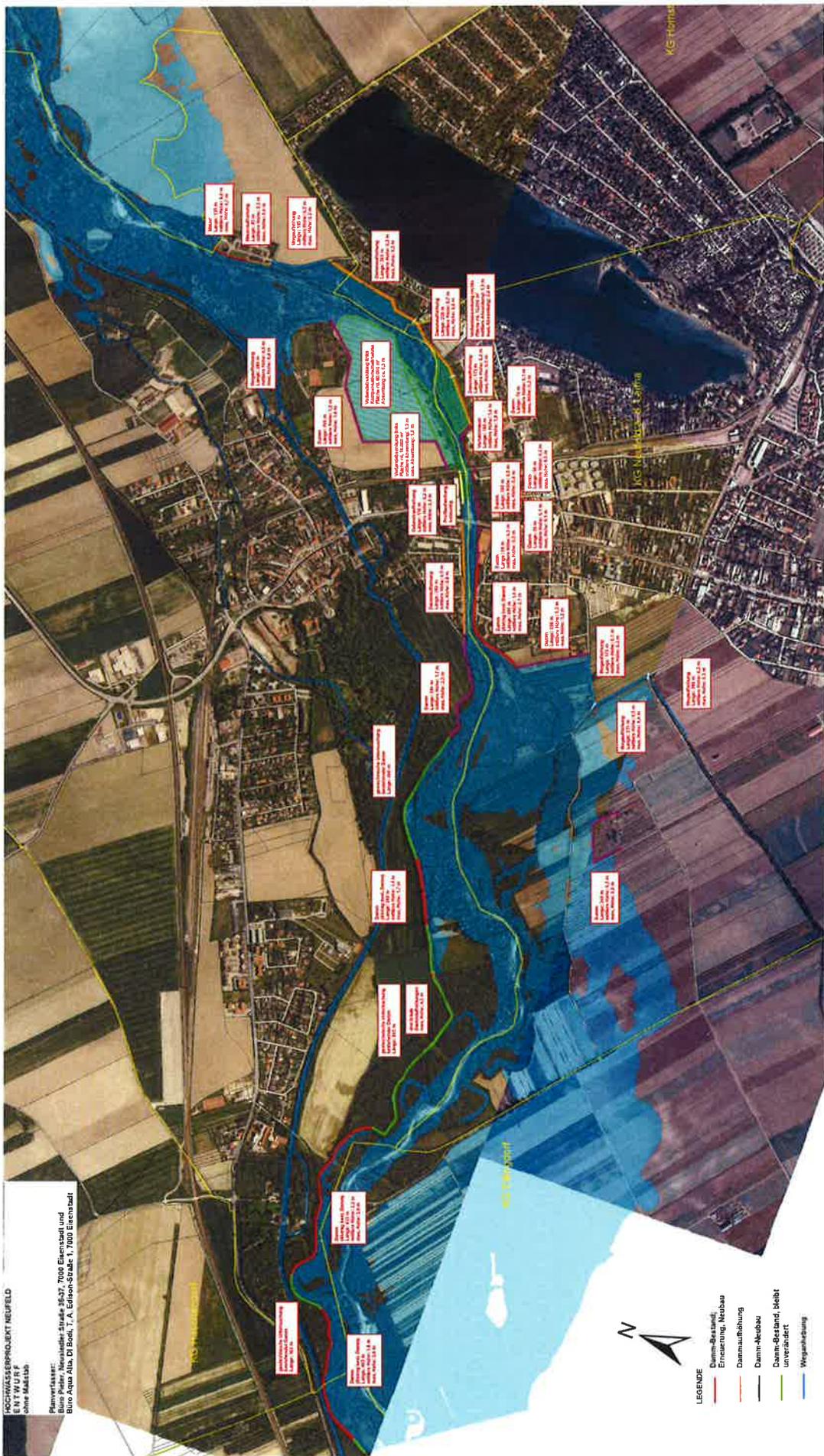


6.2 Geologie

Geologisch betrachtet liegt die Stadtgemeinde Neufeld im **Wiener Becken** bzw. im **Randbereich zum Eisenstädter Becken**, in das nach Absinken des geschlossenen Gebirgsbogens zwischen Alpen und Karpaten Meerwasser eindrang und sich im Laufe von Jahrmillionen **mächtige Schichten feinkörniger Schwebstoffe** (marine Sedimente) absetzten. Später ging dann die Verbindung zum offenen Meer verloren und die etappenweise Verlandung begann. In weiterer Folge haben große Flüsse **Schotter** in die Becken geschüttet.

HOCHWASSERPROJEKT NEUFELD
ENTWURF
 Gehr M&E&B

Planvermaßstab:
 1:1000
 Buro Aqua Alta, Di Bovi, T. A. Edison-Strasse 1, 7000 Eisenstadt



- LEGENDE**
- Dammbestand, Erneuerung, Neubau
 - Dammaufbühung
 - Dammbau
 - Dammbestand, bleibt unverändert
 - Wehrhaltung



6.3 Klima

Das Gemeindegebiet von Neufeld liegt im **mitteleuropäischen Klimagebiet**. Es zeigen sich jedoch in einigen klimatischen Eigenheiten schon **Anklänge an das pannonische Klima**; es ist **trocken, warm und heiter**.

Pflanzengeographisch-klimatologisch gehört Neufeld dem **Pannonikum** an. Das Jahresmittel der Temperatur beträgt meist über 9 Grad Celsius. Der Niederschlag sinkt kaum unter eine Jahressumme von 600 mm.

Die **Hauptwindrichtung** ist **Nordwest**, ein **Nebenmaximum Südost**. Die mittlere **Windgeschwindigkeit** beträgt 3 bis 4 m/sec und ist damit **relativ hoch**.

Wie aus dem örtlichen Entwicklungskonzept 1995 hervorgeht ist der Prozentsatz der effektiv möglichen **Sonnenscheindauer** mit Ausnahme des Winters in allen Jahreszeiten **überdurchschnittlich** (Werte für Ebenfurth: Frühling 45 – 50 %, Sommer 55 – 60 %, Herbst 45 – 50 %, Winter 30 – 35 %. Quelle: Bundesamt u. Forschungszentrum für Landwirtschaft, Österreichische Bodenkartierung, Erläuterungen zur Bodenkarte 1:25.000 Kartierungsbereich Eisenstadt). Daraus ergibt sich eine überdurchschnittliche Eignung für Solarenergie- bzw. Photovoltaik.

6.4 Resümee Kapitel Naturraum, Umwelt

- **Leitha als wesentliches naturräumliches und landschaftliches Element mit regionaler Bedeutung**
- **Leitha jedoch vielfach nicht wasserführend**
- **Dämme an der Leitha (Bestand und in Planung) als Außengrenze der Siedlungsentwicklung**
- **Grundwasserseen Neufelder See und Bauernsee in der Schnittstelle Natur/Landschaft mit Freizeit-Erholung**
- **Grundwasserschongebiet westlich des Stadtgebietes vorhanden; daraus resultiert jedoch keine generelle Einschränkung hinsichtlich Siedlungsentwicklung**
- **Überdurchschnittliche Eignung für Solarenergie sowie Photovoltaik**

7 VERKEHR, INFRASTRUKTUR, SOZIALE EINRICHTUNGEN, FREIZEIT/ERHOLUNG

7.1 Verkehr

Neufeld besitzt einen **Bahnhof** mit **Zugverbindungen** nach **Eisenstadt, Sopron** sowie **Wr. Neustadt und Wien (Raab-Ödenburger-Ebenfurther Eisenbahn; ÖBB)**. Hier befindet sich eine **Park&Ride-Anlage**. Das **Stellplatzangebot** ist hier derzeit **ausreichend**, Ausweitungsmöglichkeiten wären im Bedarfsfall auf Bahngrund vorhanden.

Der **Lärm an der Bahnlinie** wurde untersucht („Lärmkarte“). Dem entsprechend sind insbesondere in den Obergeschoßen der angrenzenden Wohnbauten relevante Lärmsituationen gegeben. Es wurden abschnittsweise Lärmschutzwände errichtet. In Teilbereichen besteht jedoch noch Handlungsbedarf.

Die wichtigsten Straßenverbindungen von Neufeld sind die **A 3 nach Wien** (50 km) oder nach **Eisenstadt** (13 km) bzw. nach **Ungarn** (Grenzübergang: 20 km; Sopron 27 km) und die **B 60 nach Wr. Neustadt** (13 km).

Die **Eisenstädterstraße/Hauptstraße** wurde **vor einigen Jahren neu gestaltet**. Dabei wurde die Fahrbahn verengt und beidseitig eigene Fahrradstreifen geschaffen, wodurch die Geschwindigkeiten angepasst sind und die Interessen der Fußgänger und Radfahrer berücksichtigt werden.

Die regionalen Radwege sind im Kapitel 6.5 dokumentiert.

7.2 Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung der gesamten Gemeinde erfolgt über den **Burgenländischen Wasserleitungsverband (WLV)**.

Die Stadtgemeinde ist Mitglied beim **Gemeindeabwasserverband Ebenfurth-Pottendorf**. Die **Kläranlage** befindet sich in **Pottendorf**. Die Gemeinden **Ebenfurth, Eggendorf, Hornstein und Zillingtal** sowie die „**Neue Siedlung**“ von **Steinbrunn** und die **Esterhazysiedlung (Neufeld)** sind ebenfalls **Mitglieder beim Abwasserverband Ebenfurth-Pottendorf**. **Alle Ortsteile** bzw. Ortsbereiche inkl. der Feriensiedlungsgebiete bzw. Mobilheimsiedlungen der Gemeinde Neufeld sind an die öffentliche Abwasserbeseitigung **angeschlossen**. Die Abwasserbeseitigungsablage ist auf 28.700 Einwohnerwerte (EW) ausgelegt. Derzeitige **Reserve noch 5.700 EW (rd. 20 %)** (Stand 2007 nach Auskunft der Gemeinde). Es besteht hier derzeit kein Handlungsbedarf bezüglich

einer Erweiterung der bestehenden Kläranlage. Das Gemeindegebiet (Grundfläche) wäre von einer Erweiterung nicht betroffen.

Das Stromversorgungsnetz ist über die „**Wien Strom**“ gegeben.

Die Versorgung mit **Erdgas** ist vorhanden.

Die Abfallbeseitigung bzw. Entsorgung erfolgt durch den **Burgenländischen Müllverband** (BMV) und den **Umweltdienst Burgenland** (UDB). Im Gemeindegebiet Neufeld befinden sich hinter dem Bauhof ein **Altstoffsammelzentrum** und eine Problemstoffsammelstelle. Die Zufahrt erfolgt über den westlichen Hintausbereich. Eine Vergrößerung der derzeit genutzten Flächen sind nicht notwendig und nicht vorgesehen.

Im Gemeindegebiet sind weder Deponie- noch Abbaufächen vorhanden bzw. geplant. Es sind daher hinsichtlich Bodenaushub und Bauschutt etc. keine Grundflächen im Stadtentwicklungsplan bzw. Flächenwidmungsplan vorzusehen.

7.3 Bildungseinrichtungen

Folgende Einrichtungen sind laut mündlicher Auskunft der Stadtgemeinde vorhanden (Daten aus dem Jahr 2008):

- Neuer Kindergarten derzeit in Bau (Daten aus ca. 2008: Kindergruppe, 15 Kinder und Kindergarten mit 5 Gruppen, insgesamt rd. 140 Kinder

In der Stadtgemeinde Neufeld sind folgende schulische Einrichtungen vorhanden:

- **Volksschule**, (VS) rd. 160 Schüler, Tagesheim und Nachmittagsbetreuung
- **Hauptschule** (HS), rd. 190 Schüler, Tagesheim und Nachmittagsbetreuung
- **Musikschule** (Zweigstelle der MS Ebenfurth und Hornstein), in Summe rd. 150 Schüler. Unterricht in der VS

Für die **VS** und **HS** sind ausreichend Räumlichkeiten vorhanden und es besteht derzeit **kein zusätzlicher Flächenbedarf**. Falls mittelfristig dennoch ein Raumbedarf notwendig wäre, besteht bei beiden Gebäuden die Möglichkeit einer Aufstockung.

7.4. Gesundheit, soziale Einrichtungen

In der Stadtgemeinde Neufeld praktizieren **drei praktische Ärzte** und **neun Fachärzte**. Das entspricht einer **höheren Versorgungsdichte als in der Landeshauptstadt Eisenstadt**. Es besteht auch eine **Apotheke**. Es gibt darüber hinaus organisierte Impfaktionen.

Von der Seniorenbetreuung Neufeld GmbH (Gesellschaft der Stadtgemeinde Neufeld) wird das **Pflegeheim „Haus Harmonie“ mit 29 Betten** betrieben. Dieses befindet sich **in einer Wohnhausanlage mit zusätzlich 42 Wohnungen**. Laut Auskunft der Stadtgemeinde handelt es sich dabei aus wirtschaftlicher Sicht um eine geringe Kapazität. Aus baulichen Gründen ist eine Erweiterung hier nicht möglich. Es wurde daher **die Errichtung eines neuen Seniorenheimes** unter Mithilfe eines professionellen Betreibers **auf einem neuen Standort** diskutiert. Dies ist jedoch derzeit kein Ziel der Stadtgemeinde. In der Nachbargemeinde Ebenfurth ist kein Pflegeheim vorhanden. Somit deckt das Pflegeheim Neufeld auch den angrenzenden Bedarf.

Das Österreichische Hilfswerk betreut gemeinsam mit der Volkshilfe das Projekt „Essen auf Rädern“.

7.5 Kultur, Freizeit, Erholung

In der Stadtgemeinde Neufeld befindet sich ein **Seebad**. Die Besucherzahlen betragen laut Auskunft der Stadtgemeinde vom Jänner **2008** im Durchschnitt **110.000 Personen pro Jahr** (ist jedoch stark saison-/wetterabhängig). Das Familienstrandbad Neufelder See bietet mit seinen großzügigen Anlagen und Einrichtungen insbesondere für die Zielgruppe **Familie mit Kindern** ein herrliches Angebot zum Ausspannen und Genießen. Durch Umbaumaßnahmen und **großzügige Investitionen** in Höhe von fast 1,9 Mio. Euro im **Jahr 2001** wurde der Benutzungskomfort für alle Altersgruppen erhöht. In jeder Saison sind unter anderem folgende **Veranstaltungshighlights** geplant:

- Mobilheimplatzheurigen am Mobilheimplatz
- Stadtfest am Parkplatz beim Sportplatz
- Seefest mit Klangfeuerwerk, Ö3 Disco
- Nivea-Familienfest
- Bauernmarkt in Nussdorf
- Mobilheimplatzkirtag
- Jahreshauptversammlung vom Verein "Freunde des Erholungsgebietes Neufelder See"

(Auszüge aus: <http://www.neufeld-leitha.at/tourismus/familienstrandbad.html>)

Das **Seerestaurant mit Hotel** wurde erneuert. Näheres hierzu siehe im Kapitel 5.2.

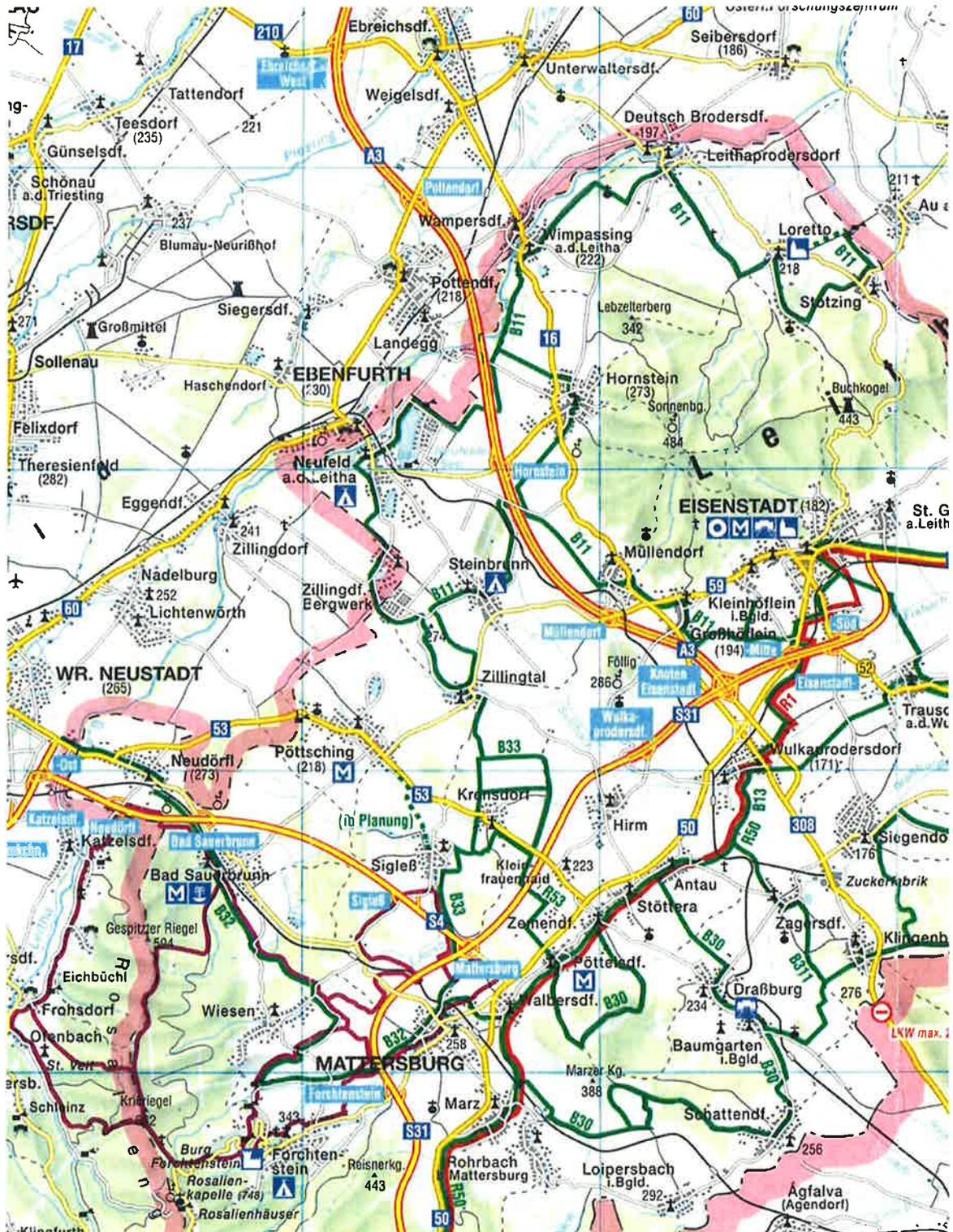
Neufeld a. d. Leitha ist **Mitglied der Genussregion Leithapforte**. Weitere Mitglieder sind die Gemeinden Hornstein, Müllendorf, Großhöflein, Steinbrunn und Zillingtal. Die ARGE Leithapforte hat sich zum Ziel gesetzt, den Tourismus mit gezielten Marketing-Maßnahmen zu forcieren. Der Schwerpunkt liegt auf folgenden Themen:

- Genussstraße G1 Rad-Wanderweg
- Bauernmarkt der Leithabergler
- Regionaltaxi

Der **Regionalverband Leithaauen** bietet **Bootstouren auf der Leitha** an. Geführte Touren zu geregelten Zeiten - das ist der Leitsatz der Leitha-Bootstouren. Die Natur soll nahezu ungestört bleiben, damit das Paradies Leithaauen auch in Zukunft für Bootstouristen erhalten bleibt. Einstiegsstelle ist in Bruckneudorf, Treffpunkt in der Nähe des Sportplatzes. Die Strecke geht über die Grenze bis nach Mosonmagyaróvár in Ungarn. (Auszüge aus: <http://burgenland.orf.at/magazin/imland/unterwegs/stories/20927/>)

Durch die Stadtgemeinde Neufeld führt der **B11 Leitharadweg** (siehe Abbildung weiter unten). Der Weg führt in der Gemeinde am Uhrturm sowie am 1. Österreichischen Bäckereimuseum und am Badensee vorbei (Quelle: Mobilitätszentrale Burgenland der Bgld. Landesregierung, <http://80.123.75.162/webmobil/start.aspx>).

Abbildung 14: Ausschnitt aus der Übersichtskarte Burgenland „Radln, Biken, Skaten & Reiten im Burgenland“, Verfasser: Burgenland Tourismus, 7000 Eisenstadt, Stand 2005, Maßstab 1:150.000



Die Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha nimmt am regionalen **Projekt ELER** (Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums; Nachfolger des LEADER+) teil. Dieses wird gemeinsam mit umliegenden Gemeinde abgewickelt (da erst ab 5.000 Einwohner möglich). Erste mögliche Projekte betreffen Erweiterungen von Radwegen, Lauf-/ Nordic Walking-Strecken ev. in Kombination mit Reiten und Rad.

7.6 Resümee Kapitel Verkehr, Infrastruktur, soziale Einrichtungen

- **Sämtliche Ortsteile inkl. Feriensiedlungsgebiete mit technischer Infrastruktur angestrebt; hinsichtlich Kläranlage momentan kein Handlungsbedarf, langfristig aufgrund der enormen Zuwächse ev. Maßnahmen notwendig**
- **Gesundheitsort Neufeld, hohe soziale Standards**
- **Freizeit und Erholung als wesentliche Themen**
- **Vernetzung mit umliegenden Gemeinden im Laufen, konkrete gemeindeübergreifende Initiativen/Projekte**
- **Pflegeheim in Neufeld a. d. Leitha vorhanden**
- **Für die technischen Infrastruktureinrichtungen sind keine Flächenreserven im Stadtentwicklungsplan bzw. Flächenwidmungsplan vorzusehen**

STADTENTWICKLUNGSPLAN (ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT)

8 STADTENTWICKLUNGSPLAN (ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT)

8.1 ENTWICKLUNGSPOTENTIALE UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER REGIONALPOLITISCHEN INTERESSEN

Die Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha wird zukünftig im burgenländischen Landesentwicklungsprogramm (LEP 1994) als **Tourismusstandort** eingestuft. Dies wird durch die Entwicklungen der letzten Jahre in Form von wesentlichen Steigerungen der Bettenzahlen und der Nächtigungen verdeutlicht. Neufeld an der Leitha hat sich zwischenzeitlich zu einem **hochrangigen Touristenort** entwickelt und ist somit zu einem **Impulsgeber für die Region** geworden.

Die touristischen Einrichtungen und Betriebe sind **nicht nur für die Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha sondern für die gesamte Region ein wichtiger Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor. Neue Entwicklungen** sollen daher grundsätzlich zugelassen werden. Diese müssen jedoch in kontrollierter Form stattfinden, um eine Nachhaltigkeit zu gewährleisten und den **hochrangigen Tourismusstandort auch langfristig abzusichern**.

LEITZIEL: LANGFRISTIGE **ABSICHERUNG** DES HOCHRANGIGEN **TOURISMUSSTANDORTES NEUFELD UND WEITERE KONTROLLIERTE ENTWICKLUNG**

KONZENTRATION AUF DIE THEMEN „SPORT / ERHOLUNG / GESUNDHEIT IN KOMBINATION MIT KULTUR“

Dies bedeutet, dass

- neue Projekte ermöglicht werden sollten, **wenn** dadurch eine **sinnvolle Angebotsergänzung** zu erwarten ist,
- die **städtebaulichen Besonderheiten** bzw. die bestehenden Baustrukturen **erhalten** bleiben (keine Durchmischung von großvolumigen Hotelbauten und typischen Stadtstrukturen) und
- die **naturräumlichen und landschaftlichen Besonderheiten erhalten** bleiben.

Weitere relevante Themen sind **Tauchen (Neufelder See), Wandern, Radfahren, Nordic Walking und Reiten**. Eine **Verknüpfung mit der Region** (Leitha als wesentliches

verbindendes Element, Leithaland/Leithagebirge, Region Rosalia) ist anzustreben.

Für die Funktionen „Zentrale Orte“ und „Gewerbe und Industrie“ sind im burgenländischen Landesentwicklungsprogramm (LEP 1994) allgemeine Standortvoraussetzungen festgelegt. Dies bedeutet, dass Maßnahmen in der Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha regionalpolitischen Interessen höherrangiger Standorte nicht widersprechen dürfen. Die Errichtung **großflächiger Betriebs- und Gewerbebezonen** sollte **nicht forciert** werden. **Konflikte** mit dem oben genannten Bereich Tourismus wären zu erwarten. Die Stadtgemeinde sieht es jedoch als eine kommunalpolitisch wichtige Aufgabe, **bestehende Betriebe**, auch die Industriebetriebe, **abzusichern** bzw. **Möglichkeiten für die Ansiedlung kleiner Gewerbe- und Handelsbetriebe** zu schaffen und die **Nahversorgung** innerhalb der Gemeinde **umfassend sicherzustellen** (Abdeckung des örtlichen Bedarfes).

LEITZIEL: ABSICHERUNG DER BESTEHENDEN HANDELS- UND GEWERBEBETRIEBE UND DER NAHVERSORGUNG GENERELL; SCHAFFUNG VON MÖGLICHKEITEN ZUR NEUANSIEDLUNG UNTER BEIBEHALTUNG DER BESTEHENDEN STRUKTUREN, ABSICHERUNG DES HOHEN NIVEAUS DER NAHVERSORGUNG

Neufeld an der Leitha ist aufgrund der begünstigten Lage und der örtlichen Besonderheiten ein **hochwertiger Wohnort**. Gemäß dem allgemeinem Trend in den Wien-Umland-Regionen wird v.a. in Neufeld an der Leitha der **Ansiedlungsdruck noch weiterhin anhalten** bzw. noch forciert werden. Dabei sollen die **vorhandenen Qualitäten** jedenfalls **beibehalten** werden. Verdichtungen sind nur dann zuzulassen, wenn **negative Veränderungen auszuschließen** sind.

LEITZIEL: ABSICHERUNG DES ATTRAKTIVEN, LEBENWERTEN „WOHNSTANDORTES“ NEUFELD AN DER LEITHA FÜR EINHEIMISCHE UND FÜR NEU ZUGEZOGENE, DAHER KONTROLLIERTES WACHSTUM UNTER BEIBEHALTUNG BZW. AUSBAU DER HOHEN WOHNQUALITÄT

Der Bereich **Landwirtschaft** ist in der Gemeinde untergeordnet vertreten und soll im Zusammenhang mit Wohnnutzungen und Freizeit-, Erholungs-, und Tourismusnutzungen **möglichst konfliktfrei** möglich sein. Es sollen daher im örtlichen Entwicklungskonzept geeignete Rahmenbedingungen festgelegt werden.

LEITZIEL: ABSICHERUNG DER LANDWIRTSCHAFT, VERMEIDUNG MÖGLICHER KONFLIKTE MIT ANDEREN NUTZUNGEN

Ein aktuelles Thema ist die **Altenbetreuung/„betreutes Wohnen“**. Neufeld hat sich aufgrund des vorhandenen Altenbetreuungsheimes diesbezüglich **positioniert**. Ein **Standort für eine neue Altenbetreuungseinrichtung** wird derzeit gesucht.

Weitere wesentliche Hauptthemen (Stadterneuerung) sind:

- **Kultur inkl. Kunst**
 - **Tourismus**
 - **Miteinander (u.a. Jung und Alt, neue MitbürgerInnen)**
 - **Jugendfreundliche Gemeinde**
 - **Verkehr**
 - **Energie**
 - **Nahversorgung**
 - **Raumplanung/Ortsentwicklung/Ortsbild**
-
- **Neufeld als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusstadt, als Stadt für alle Jahreszeiten mit einem hochwertigen kulturellen Angebot und Seminarstadt; Erhöhung der „gebundenen Zeit“ jedes einzelnen Bewohners, „Saison“-Mitbewohners und Touristen an Neufeld (durch Vielfalt von Angeboten etc.)**
 - **Neufeld die Stadt für Jung und Alt, Sicherung der Lebensqualität im Alter die bunte Stadt**
 - **Neufeld als Vorbildgemeinde für Integration von Zuwanderern und Zweitwohnsitzern**
 - **Die Stadt der „erlebbar“ (langsamen) Fortbewegung durch fußläufige Verbindungen und 30 km/h-Zonen**

8.2 ABSCHÄTZBARER BAULANDBEDARF, MASSNAHMEN ZUR ERHÖHUNG DER VERFÜGBARKEIT VON BAULAND; SIEDLUNGSPOLITISCHE GRUNDLAGEN UND ZIELE UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULANDRESERVEN, DER BEVÖLKERUNGS- UND WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG UND DER INFRASTRUKTUR

Die **Bevölkerungszahl (Hauptwohnsitzer)** in Neufeld an der Leitha **steigt seit Jahrzehnten kontinuierlich an**. Diese Zunahme ist v.a. auf **Zuwanderung** zurückzuführen. Zugleich war auch eine **deutlich Zunahme der Nebenwohnsitzer** zu verzeichnen.

Aufgrund der **Siedlungseinheit mit angrenzenden Orten** der Nachbargemeinden ist regional betrachtet eine **wesentlich größere Siedlungseinheit räumlich wirksam und von Relevanz**.

Die **Schaffung von zusätzlichen verfügbaren Baugrundstücken** ist notwendig, wobei mittelfristig die **bestehenden Baulandflächen inkl. dem großflächigen AW-Gebiet**

(Aufschließungsgebiet-Wohnen) westlich des Stadtgebietes ausreichen.

Auch weiterhin wird ein **großer Teil des zusätzlichen Wohnraumbedarfs in Form von Geschößwohnungen** gedeckt werden.

Verdichtete Bauformen (Wohnhausanlagen, Reihenhäuser) sollen **möglichst in zentraler Lage**, z.B. im Nahbereich öffentlicher- oder Versorgungseinrichtungen (z.B. Schule/Kindergarten, Lebensmittelgeschäft usw.) konzentriert werden. Bei **Verdichtungen in Randlagen** ist auf die umliegenden z.T. **offenen und durchgrünten Strukturen zu achten** und es sind entsprechende **Abstände bzw. Abstufungen** zu benachbarten Grundstücken einzuhalten. Diese Grundsätze wurden im **Bebauungsplan** der Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha umgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen (hohe Standortqualität, attraktive Wohnlage/Freizeiteinrichtungen, rd. 50 % der Wohnbevölkerung in Geschößwohnbauten usw.) kann ein **Baulandbedarf bis zum Jahr 2020** von

- **ca. 8,5 ha für Hauptwohnsitzer bzw.**
- **ca. 10 ha für Haupt- und Nebenwohnsitzer**

angenommen werden.

Aufgrund der **bestehenden Baulandreserven-Wohnbauland von rund 18 ha** kann aus den Ergebnissen der Grundlagenforschung **kein dringlicher zusätzlicher Wohnbaulandbedarf** abgeleitet werden. Diese Flächen befinden sich jedoch überwiegend in privatem Eigentum und **stehen nur teilweise dem Bodenmarkt zur Verfügung**. Die Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha hat sich daher zum Ziel gesetzt, die **bestehenden Baulandflächen verfügbar zu machen**. Hierfür bietet sich ein **größeres, zusammenhängendes, als AW (Aufschließungsgebiet-Wohnen) gewidmetes Gebiet westlich des Stadtgebietes** an. Sollten diese Flächen jedoch nicht verfügbar sein, sind **sonstige Möglichkeiten im Stadtentwicklungsplan aufzuzeigen** und festzulegen.

Die Stadtgemeinde sollte im Bedarfsfall den **Ankauf von zentralen Grundstücken** für die Errichtung von **Reihenhäusern und/oder Wohnhausanlagen in Betracht ziehen**. Darüber hinaus ist es notwendig, **geeignete Grundstücke für öffentliche Einrichtungen** (ev. Altenbetreuung, ev. Veranstaltungsplätze, Parkplätze etc.) zu **reservieren** oder zu erwerben.

Eine aktive Siedlungs- und Wohnpolitik kann nicht ausschließlich von der Stadtgemeinde betrieben werden (der Gemeinde werden kaum Grundstücke zum Kauf angeboten). Eine **Zusammenarbeit mit Genossenschaften und privaten Investoren** ist **notwendig** und sinnvoll. Die Gründung einer **Stadtentwicklungsgesellschaft** sollte ernsthaft **diskutiert** werden.

Generell ist aus heutiger Sicht kein zusätzlicher Baulandbedarf vorhanden. Sollte jedoch im Bereich der bestehenden Baulandflächen unter den Bedingungen und Vorgaben der Stadtgemeinde (qualitative Entwicklung, Kostentragung durch die Eigentümer, Flächensicherung für den Bedarf in der Stadt usw.) eine Verfügbarkeit nicht gegeben sein,

gelten folgenden Bedingungen für allfällig notwendige Baulanderweiterungen:

- Erstellung eines **Erschließungs- bzw. Parzellierungskonzeptes** (wichtig dabei: **Erfordernisse** der Stadt und **Qualitätssicherung** – z.B. Grün/Erholungsbedürfnis der Bewohner, Einrichtungen der Stadtgemeinde)

und

- entweder

A) **privatrechtliche Verträge** zwischen der Stadtgemeinde und den Eigentümern: Parzellierungsübereinkommen, Option auf zumindest 60 oder 70 % der Fläche zu einem festgelegten Preis, Kostentragung durch die Eigentümer, Verpflichtung zur Weitergabe eines Bauzwanges an Käufer/Bauwerber

oder

B) **Ankauf durch die Stadtgemeinde**

- Erstellung eines **Teilbebauungsplanes oder von Bebauungsrichtlinien**

(DIE UMWIDMUNG SOLL NUR DANN DURCHGEFÜHRT WERDEN, WENN **VERFÜGBARE** BAUPLÄTZE GESCHAFFEN WERDEN. ANSONSTEN VERMEHRT MAN NUR DIE OHNEHIN BEREITS GROSSFLÄCHIGEN BAULANDRESERVEN. DABEI HANDELT ES SICH UM EINE VORGABE DES RAUMPLANUNGSGESETZES. AUCH BEZÜGLICH KOSTENÜBERTRAGUNG SIND DURCH DAS RAUMPLANUNGSGESETZ IN DER AKTUELLEN FASSUNG KLARE MÖGLICHKEITEN FÜR DIE GEMEINDE GEGEBEN.)

Kleinflächige Baulanderweiterungen (zB für ein Einfamilienhaus) in geeigneten Bereichen laut örtlichem Entwicklungskonzept sollen dann ermöglicht werden, wenn es sich um einen **dringenden Eigenbedarf** handelt (Erklärung über die fristgerechte Bebauung erforderlich) **oder** die **Verfügbarkeit** des Grundstücks bzw. eine Kaufoption durch die Stadtgemeinde zu einem festgelegten Preis vertraglich **gesichert** ist.

Als **Voraussetzung** für die Behandlung bzw. insbesondere Neuwidmung von größeren **Fremdenverkehrsprojekten** gelten folgende Grundsätze:

- Überprüfung auf **Übereinstimmung mit dem vorliegenden Stadtentwicklungsplan**. Weitere Erstüberprüfung hinsichtlich **sinnvolle Angebotsergänzung/Fremdenverkehr, Beständigkeit** des Projektes („langfristig ausgelegt“), **Natur- und Landschaft, Ortsstruktur/Stadtbild**, generelles öffentliches Interesse usw. Erst danach sollten die weiteren Schritte gesetzt werden.
- Gegebenenfalls positive Beurteilung des Projektes durch die Landesregierung/Abt. Tourismus und der WIBAG (Wirtschaftlichkeit usw.).

8.3 DIE ANGESTREBTE RÄUMLICHE, WIRTSCHAFTLICHE, SOZIALE UND KULTURELLE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE

Als Grundlage für das gegenständliche Kapitel ist der **vereinfachte Stadtentwicklungsplan (Plan Nr. 0738-STEP02)** heranzuziehen.

Räumliche Entwicklung

Die räumliche Entwicklung der Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha hat aufgrund der vorhandenen Baulandreserven und des geringen Freiflächenanteils grundsätzlich **in behutsamer Form** zu erfolgen (siehe hierzu die vorherigen Kapiteln). Das bedeutet zunächst die **Konzentration auf die vorhandenen Baulandreserven** (insbesondere auf das westlich des Stadtgebietes gelegene Aufschließungsgebiet-Wohnen). Eine **Mobilität** dieser Flächen (**Verfügbarkeit** für den Bodenmarkt) ist dabei von wesentlicher Bedeutung.

Es wurde daher eine

- „**Siedlungsgrenze**“ für die Siedlungsentwicklung festgelegt.

Darüber hinaus sind weitere Entwicklungsmöglichkeiten durch eine

- „**Siedlungsgrenze langfristig**“ eingetragen.

Vergleichsweise ist im beiliegenden Plan Nr. 0738-STEP02 auch die „**Siedlungsgrenze alt (ÖEK 1995)**“ eingetragen. Daraus ist zu erkennen, dass die primäre Entwicklungsrichtung im wesentlichen auf die im Jahr 1995 ausgewiesenen Entwicklungsbereiche vorgesehen ist. Dabei handelt es sich um das bereits genannte Aufschließungsgebiet-Wohnen (AW) westlich des Stadtgebietes. Ausgenommen ist ein Bereich nordwestlich des Stadtgebietes (hier ist aufgrund der Dammführung ein Hochwasserabflussbereich vorgesehen; dieses Gebiet ist daher im Gegensatz zur Festlegung 1995 kein Siedlungserweiterungsbereich) und ein Gebiet im Südwesten, wo das mögliche Entwicklungsgebiet ebenfalls enger (als 1995) gefasst ist.

Für das **AW-Gebiet** westlich des Stadtgebietes wurde vom Büro A.I.R. im Jahr 2008 ein **Konzept** erstellt (Erschließungskonzept „Friedhofacker“). Dieses sieht hier **gemäß den damaligen Vorgaben der Stadtgemeinde eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern** vor. Gemäß den aktuellen Anforderungen der Stadtgemeinde (hoher Anteil der Bevölkerung in Wohnungen, ev. Bedarf an öffentlichen Einrichtungen wie z.B. betreubares Wohnen oder ev. neuer Standort für Altenbetreuung usw.) sind **Möglichkeiten für Verdichtungen hier zu prüfen**.

Die Außengrenze des **relevanten Hochwasserabflussbereichs (als Damm oder Weganhebung ausgeführt oder in Planung)** ist im Plan Nr. 0738-STEP02 eingetragen.

Weiter südwestlich wurde das gesamte Gebiet außerhalb der Hochwasserabflusszone bis

zur Gemeindegrenze im Südwesten als **„Zone für behutsame Entwicklungen gemäß den aktuellen Anforderungen der Stadtgemeinde – Entwicklungsspielraum für die Gemeinde belassen“** ausgewiesen. Dadurch werden Möglichkeiten für **zukünftige und derzeit nicht vorhersehbare Notwendigkeiten** (z.B. Entwicklungen im Grünland wie Reiten, Gärtnerei, ev. Kleingärten, ev. kleinen Gewerbegebiet) abgesichert.

Absicherung Freiflächen, Landschaft, Grünachsen, fußläufige Verbindungen

Sämtliche Bereiche innerhalb des relevanten Hochwasserabflussbereichs sind im Plan Nr. 0738-STEP02 als

- **„Tabuzone Natur und Landschaft, Erholung“** sowie als
- **„grünes Band „Leitha“** als wesentliches Element in Neufeld: Absicherung/Erhaltung der Wege (Fußgänger, Radfahrer), bereichsweise Begehbarkeit – Verbesserung der Erlebbarkeit“

ausgewiesen.

Von wesentlicher Bedeutung ist die **Absicherung einer Grünachse in Kombination mit einer fußläufigen Verbindung im Bereich westlich des Stadtgebietes (AW; vom Stadtzentrum Richtung attraktive Freizone/Tabuzone Landschaft)**. Dadurch soll das bedeutende Stadterweiterungsgebiet **aufgewertet** (Erholungs- und Spielbereiche im unmittelbaren Umfeld) und zugleich eine **wesentliche Verbindung** abgesichert/geschaffen werden.

In einigen Stadtteilen sind nach Auffassung des Planungsteams unzureichende fußläufige Querverbindungen vorhanden. Aus diesem Grund wurden **zusätzliche mögliche Querverbindungen** aufgezeigt (Eintragung der ungefähren Lage ohne jedoch die tatsächliche Flächenverfügbarkeit näher zu prüfen). **Auch in sonstigen Stadtteilen** ist die Fußläufigkeit bei sämtlichen Entscheidungen zu beachten (**„Stadt der kurzen Wege“**) - Schaffung eines **flächendeckenden Verkehrsnetzes für Fußgänger und Radfahrer**.

Weitere Diskussionsgrundlagen bzw. Planungsüberlegungen zum Thema „Naturraum“:

- In sämtlichen Stadtteilen sollen **innerstädtische Grünbereiche und Spielplätze** errichtet werden
- Ökologische Maßnahmen für Fließgewässer und deren Umgebungsbereich. **Attraktivierung der Leitha** als Naherholungsgebiet.
- Forcierung von **Maßnahmen in der Landschaft** (Alleen, Gehölzpflanzungen, Baumgruppen etc.), auch für Erholungsnutzung

Gemeindeübergreifende Aktivitäten/Festlegungen, Netzwerk

Da das Stadtgebiet von Neufeld an der Leitha an mehreren Seiten an Siedlungen und Anlagen der Nachbargemeinden grenzt und sich das **Eintrittstor in den Tourismusort**

Neufeld zu einem wesentlichen Teil auf den Gemeindegebieten von Steinbrunn und Hornstein befindet, ist grundsätzlich eine mit den Nachbargemeinden Hornstein, Steinbrunn und Ebenfurth gemeinsame Vorgangsweise anzustreben.

Im Besonderen handelt es sich dabei um folgende Punkte:

- **hohe gestalterische Qualität am südöstlichen Ortsbeginn**
 - **im Stadtverband:**
 - attraktive Gestaltungen im öffentlichen Raum
 - harmonische und durchgrünte Bebauungen (u.a. Reihenhaussiedlung Seepark)
 - **im Vorfeld/„Eintrittstor“ (Hornstein, Steinbrunn)**
 - **„Netzwerk mit Nachbargemeinden“:**
 - **behutsame abgestimmte Entwicklung**
- generell keine Industriebetriebe oder sonstigen störenden Betriebe/ Einrichtungen im Umfeld/Einzugsbereich/am Ortsbeginn; attraktive hochwertige Gestaltungen im Umfeld (Bebauungsplan bereits eine wichtige Basis, jedoch für die öffentlichen Flächen sowie für sonstige Freiflächen klare Vorgaben definieren. DAS SOLLTE AUCH DIE ZIELRICHTUNG FÜR DIE ANGRENZENDEN GEBIETE (AUF HORNSTEINER UND STEINBRUNNER HOTTER) SEIN – IM SINNE REGIONALER GEMEINDEÜBERGREIFENDER VORGABEN
- **Vernetzung der hochrangigen Einrichtungen Sportzentrum Viva - Neufelder Seebad**
 - Schaffung/Attraktivierung fußläufiger Verbindungen (Fuß- und Radweg)
 - gemeinsame Aktivitäten, Infoaustausch
 - „wirtschaftliche Vernetzung“
 - **touristische Entwicklung/gemeinsame Projekte (z.B. Golf)**
 - **Verband Neufeld a. d. Leitha-Ebenfurth-Steinbrunn neue Siedlung-Hornstein Feriensiedlungsgebiet:**
 - **Vernetzung und Abstimmung** hinsichtlich
 - Leitha/Grünraum/Erholung/Wege
 - Attraktive und störungsfreie (konfliktfreie) Feriensiedlungsgebiete und Freizeiteinrichtungen
 - Sportzentrum Viva
 - Verkehr (Rad- und Fußverbindungen)
 - eventuell betriebliche Ansiedlungen

Möglichkeiten für Nutzungsänderungen, städtebaulich besondere Gebiete, bauliche Verdichtungen

Der Kernbereich von Neufeld an der Leitha weist eine **städtische Struktur** mit einem **hohen Geschäftsanteil** und **diversen öffentlichen Einrichtungen** auf. Aus diesem Grund ist eine **Umwidmung von Bauland-Gemischtes Baugebiet (BM) in Bauland-Geschäftsgebiet (BG)** im Rahmen einer zukünftigen Änderung des Flächenwidmungsplanes zu **diskutieren** und gegebenenfalls durchzuführen.

Darüber hinaus ist im Südteil des Stadtgebietes die Widmung Bauland-Dorfgebiet (BD) derzeit vorhanden. Innerhalb dieser Widmung ist für landwirtschaftliche Vorhaben/Anlagen und v.a. hinsichtlich Tierhaltung ein sehr großer Spielraum vorhanden. Aus diesem Grund ist eine **Umwidmung von BD in BM hier in Betracht zu ziehen**.

Im beiliegenden Plan Nr. 0738-STEP02 sind die **Einzugsgebiete** innerhalb **300 m (Gehzeit 5 min.)** und **600 m (Gehzeit 10 min.)** von drei **relevanten Punkten (Hauptplatz, Rathaus und Bahnhof)** aus graphisch dargestellt.⁴ Die **Überschneidungsbereiche** dieser Gebiete sind als **besondere städtebauliche Zonen** definiert. In der Zone der Überschneidung des 300 m Einzugsbereiches (nordöstlich der Dr. Karl Renner-Straße) ist aufgrund der besonderen Lage eine **Umwidmung von Bauland-Wohngebiet (BW) in BM oder BG** als Voraussetzung für eine Erweiterung der Geschäftszone **denkbar** und daher zu diskutieren (insbesondere im Fall konkreter betrieblicher oder geschäftlicher Vorhaben).

In Anlehnung an den Bebauungsplan der Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha sind **Bereiche für bauliche Verdichtungen** festgelegt. Dabei handelt es sich um zentrumsnahe bzw. räumlich begünstigte Gebiete. Die Verdichtung hat jedoch **in behutsamer Weise** zu erfolgen, entsprechende **Abstände und Höhen zu den Nachbarn sowie Durchgrünungen** sind zu berücksichtigen. Als Rahmen wurde eine maximale Geschoßflächenzahl (Geschoßfläche/Grundstücksfläche) von 0,8 festgelegt. Als weiteres Ziel gilt auch eine Einwohnerzahl von max. 100 Personen/ha für diese Zonen.

Die (noch) vorhandenen **Industriebetriebe** sind **abzusichern**; **Nutzungskonflikte** sind zu **vermeiden** (zB durch Abrückung zukünftiger Bebauungen im südlichen BM, keine industriellen Anlagen im Nahbereich des Wohngebietes - gegebenenfalls hier Widmungsänderung in Bauland-Betriebsgebiet (BB) und Grüngürtel).

Im Bereich des **Grst. BUWOG** (ehemaliges Grst. Ullrich) ist eine **Verdichtung unter Bedachtnahme auf die umliegenden offenen Strukturen** möglich und zuzulassen. Zugleich ist jedoch ein **öffentlich zugänglicher Spielplatz** abzusichern.

Weitere Grundsätze, Diskussionspunkte und Anregungen:

- Erhaltung und Erweiterung der **im Stadtverband vorhandenen Grünflächen**
- Erhöhung der **Aufenthaltsdauer der Touristen**, Verlängerung der **touristischen Saison** durch Schaffung saisonerweiternder Angebote, Berücksichtigung spezieller touristischer Trends
- Anstieg der **Bettenzahlen**
- eventuell Errichtung eines Fremdenverkehrsverbandes (Projekt „Leithapforte“ auf hohem/höherem Niveau weiterführen)
- überregionales Radwegenetz, Walk- und Laufstrecken

⁴ Laut einer Studie von Hautzinger H., und Kessel P. des Bundesministeriums für Verkehr, Bonn – Bad Godesberg 1977, erstrecken sich 50 % der gegangenen Wege über einen Zeitraum von bis zu 10 Minuten. Dies entspricht einer Wegstrecke von 600 m bei einer üblichen Gehgeschwindigkeit von 1 m/sec.

- Berücksichtigung der charakteristischen Bau- und Siedlungsstrukturen bei sämtlichen Entwicklungs- und Bauentscheidungen; dabei geht es nicht nur um die Erhaltung sondern auch um die Beibehaltung der positiven optischen Wirkung
- Forcierung von **Klimaschutz**, **Energie** (Sonnenenergie/Photovoltaik) als neue wesentliche Themen

8.4 GEEIGNETE STANDORTE FÜR ERFORDERLICHE KOMMUNALE EINRICHTUNGEN

Die vorhandenen kommunalen Einrichtungen der Stadtgemeinde Neufeld an der Leitha sind in der Grundlagenforschung aufgelistet (Kläranlage, Altstoffsammelzentrum, Bauhof, Schule, Kindergarten). Weitere kommunale Einrichtungen sollten möglichst im Anschluss an diese bestehenden Anlagen errichtet werden.

Hinsichtlich Bauschutt oder Bodenaushub besteht kein Bedarf hinsichtlich Absicherung von Flächen.

Ein neuer **Kindergarten mit Kinderkrippe** befindet sich derzeit **in Bau**. Standort ist ein Areal westlich des Stadtgebietes. Das angrenzende Gebiet (der großflächige Bereich **Aufschließungsgebiet-Wohnen**) ist aufgrund der **Zentrumsnähe** auch **für weitere zentrale Einrichtungen** geeignet („betreubares Wohnen“/Altenbetreuung, ev. Jugend, zentrale Frei-, Spiel- oder Kommunikationsflächen etc.). Für derartige Einrichtungen wäre jedoch aus räumlicher Sicht der **Stadtkern zu bevorzugen**, da relevante öffentliche Einrichtungen und Nahversorger in unmittelbarer Nähe vorhanden sind.

Im Bereich des **Grst. BUWOG** (ehemaliges Grst. Ullrich) sind **Flächen für einen öffentlichen Spielplatz** abzusichern.

Darüber hinaus sind **für das Seebad noch zusätzliche Parkplätze** erforderlich (großer Engpass zu Spitzenzeiten). Davon betroffen sind seitens der Stadtgemeinde Neufeld nicht verfügbare **Flächen in den Nachbargemeinden Steinbrunn und Hornstein**.

LITERATURVERZEICHNIS

Planungsgemeinschaft Ost, Atlas der wachsenden Stadtregion, Materialienband zum Modul I des Projektes „Strategien zur räumlichen Entwicklung der Ostregion (SRO)“, Wien ca. 2009

Bundesamt und Forschungszentrum für Landwirtschaft, Österreichische Bodenkartierung, Erläuterungen zur Bodenkarte 1 : 25.000 Kartierungsbereich Eisenstadt

Statistik Austria, Ein Blick auf die Gemeinde Neufeld an der Leitha, Wien 2010

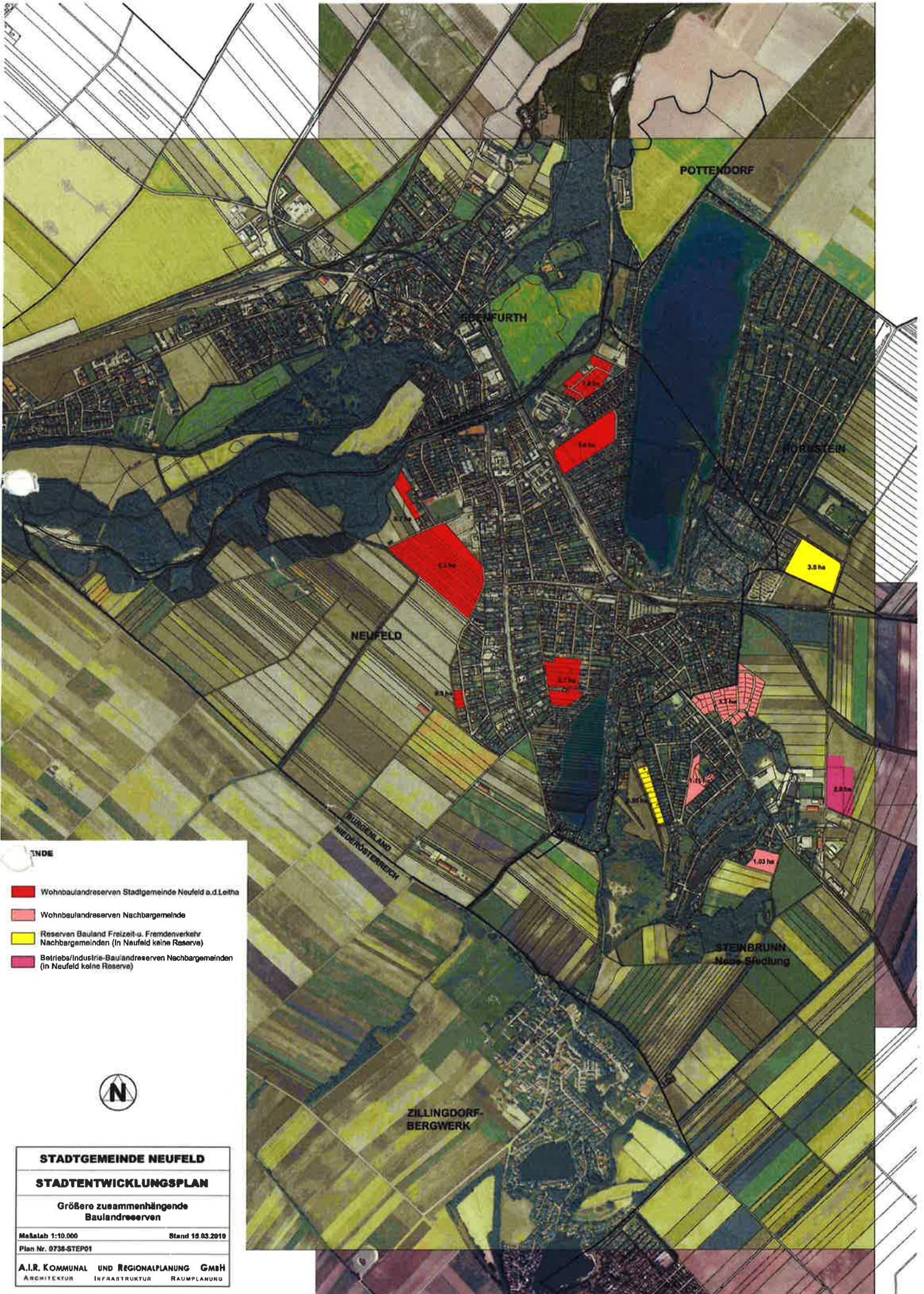
Amt der Burgenländischen Landesregierung, Neues Leitbild Burgenland als 1. Teil zum Landesentwicklungsprogramm

Ziviltechnikerbüro Leinner, örtliches Entwicklungskonzept Neufeld an der Leitha 1995 (erstellt im Rahmen der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes), Wien 1995

Prinz, D., Städtebau Band 1, städtebauliches Entwerfen, 6. Auflage, Verlag Kohlhammer, Stuttgart 1995

Stadtplanung Wien, Franz Kuzmich, Bebauungsformen für die Siedlungsentwicklung, Städtebauliche Kennwerte von Wohnbauprojekten der Jahre 1991 bis 1996, Beiträge zur Stadtforschung und Stadtgestaltung, Band 61, Wien 1997

Hautzinger H., und Kessel P.: Mobilität im Personenverkehr, Forschung Straßenbau und Straßenverkehrstechnik, Forschungsberichte, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Abteilung Straßenbau, Heft 231; Bonn – Bad Godesberg 1977



- LEGENDE**
- Wohnbaulandreserven Stadtgemeinde Neufeld a.d. Leitha
 - Wohnbaulandreserven Nachbargemeinde
 - Reserven Bauland Freizeit- u. Fremdenverkehr Nachbargemeinden (In Neufeld keine Reserve)
 - Betriebs/Industrie-Baulandreserven Nachbargemeinden (In Neufeld keine Reserve)



STADTGEMEINDE NEUFELD	
STADTENTWICKLUNGSPLAN	
Größere zusammenhängende Baulandreserven	
Maßstab 1:10.000	Stand 19.03.2010
Plan Nr. 0738-STEP01	
A.I.R. KOMMUNAL UND REGIONALPLANUNG GMBH ARCHITEKTUR INFRASTRUKTUR RAUMPLANUNG	

