



## Marktgemeinde LUNZ AM SEE

3293 Lunz am See, Amonstraße 16

Tel.: 07486/8081-0, Fax: 07486/8081-20

Email: [gemeindeamt@lunz.gv.at](mailto:gemeindeamt@lunz.gv.at)

Homepage: [www.lunz.at](http://www.lunz.at)

---

GZ 22047-EKE

# Örtliches Raumordnungsprogramm 1980

## ERLASSUNG

# ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

## Erläuterungsbericht

## Entwurf

Text- und Plandokumente  
Erläuterungsbericht inkl. Verordnungsentwurf

Lunz am See, Dezember 2024

Impressum

### **Ersteller des Entwurfs**

**GEMEINDERAT** der  
Marktgemeinde Lunz am See  
Amonstraße 16  
A-3293 Lunz am See, Bezirk Scheibbs  
T: +43 7486 8081 - 0  
F: +43 7486 8081 - 20  
E: gemeindeamt@lunz.gv.at

### **mit fachlicher Unterstützung**

**Kommunaldialog Raumplanung GmbH**  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung  
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz  
Carina Günsthofer, BA  
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg,  
T. +043 699 19228413  
E [office@kommunaldialog.at](mailto:office@kommunaldialog.at)



## Inhalt

1	Übersicht .....	2
1.1	Vorwort und gesetzliche Rahmenbedingungen .....	2
1.2	Methodisches Vorgehen .....	3
1.3	Strategische Umweltprüfung .....	5
2	Verordnung.....	6
3	Erläuterungen – Örtliches Entwicklungskonzept .....	11
3.1	Gesetzliche Rahmenbedingungen.....	11
3.2	Leitbild .....	13
3.3	Leitziele .....	15
4	Siedlungskonzept .....	18
4.1	Aus dem Siedlungskonzept abgeleitete Entwicklungsfestlegungen .....	18
5	Betriebsstättenkonzept.....	49
5.1	Aus dem Betriebsstättenkonzept abgeleitete Entwicklungsfestlegungen .....	49
6	Landschaftskonzept.....	80
6.1	Aus dem Landschaftskonzept abgeleitete Entwicklungsfestlegungen.....	80
7	Klima- und Energiekonzept.....	89
7.1	Aus dem Klima- und Energiekonzept abgeleitete Entwicklungsfestlegungen .....	89
8	Infrastruktur- und Verkehrskonzept .....	93
8.1	Aus dem Infrastruktur- und Verkehrskonzept abgeleitete Entwicklungsfestlegungen.....	93
9	Zusammenfassung .....	98
10	Kosten der Änderung.....	100



# 1 Übersicht

Das örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde stammt aus dem Jahr 1980, es wurde bisher neunundzwanzig Mal geändert.

Die nun vorliegende 30. Änderung umfasst die Generelle Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes im gesamten Gemeindegebiet.

## 1.1 Vorwort und gesetzliche Rahmenbedingungen

Das **örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK)** ist ein strategisches Planungsinstrument für die Raumordnung auf der Ebene der Gemeinden. Damit werden die Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung für die kommenden 10 bis 15 Jahre definiert.

Die Gemeinderäte widmen täglich der Zukunft ihrer Gemeinden und tragen damit eine große Verantwortung. Als EntscheidungsträgerInnen setzen sie in der örtlichen Raumordnung maßgebliche Meilensteine für die Zukunft der jeweiligen Planungseinheit. Es werden dabei sowohl hoheitliche als auch privatwirtschaftliche Instrumente zum Einsatz gebracht, um den GemeindebürgerInnen die bestmögliche Lebensqualität bereitzustellen.

Das örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) basiert auf dem Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014). Dieses Gesetz legt die Rahmenbedingungen fest, die bei der Erstellung des ÖEK unbedingt beachtet werden müssen. Neben dem Gesetz gibt es auch Verordnungen der NÖ Landesregierung, die ebenfalls eingehalten werden müssen. Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sind Planungsinstrumente, die dem ÖEK untergeordnet sind und mit diesem übereinstimmen müssen. Das NÖ ROG 2014 und die genannten Verordnungen sind rechtsverbindlich und werden als Instrumente der Ordnungsplanung bezeichnet.

Das ÖEK ist als Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogrammes eine Verordnung des Gemeinderates. Es sind daher Verfahrensschritte, wie eine öffentliche Auflage, das Recht zur Abgabe einer Stellungnahme für jedermann und die Prüfung der Verordnung durch die Aufsichtsbehörde gesetzlich vorgeschrieben.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die Erlassung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes für die Gemeinden einen hohen Anteil an Eigenverantwortung in der Gemeindeplanung bedeutet. Eine wesentliche gesetzlich verankerte Novität stellt das so genannte beschleunigte Verfahren dar (§ 25a NÖ ROG). Diese ermöglichen einfache und rasche Ordnungsverfahren für Maßnahmen, die in die Gesamtentwicklung der Gemeinde gut eingebettet sind und deren mögliche Auswirkungen sorgfältig untersucht wurden.

Das örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) trägt dazu bei, die grundlegenden Leitlinien für die zukünftige Entwicklung einer Gemeinde festzulegen. Es arbeitet auf einer strategisch hohen Ebene, wobei der Fokus auf der Erarbeitung von Planungszielen liegt. Um diese Ziele zu verdeutlichen, werden Maßnahmen definiert, die jedoch nicht so detailliert wie im Flächenwidmungsplan sind. Die Themenbereiche, die im ÖEK behandelt werden können, sind nicht festgelegt – es kann alle Aufgaben der Gemeinde umfassen. Einige Aspekte der Gemeindeentwicklung müssen jedoch zwingend berücksichtigt werden:



- **Bevölkerungsentwicklung:** Wie sich die Bevölkerung entwickelt und welche Maßnahmen dafür notwendig sind.
- **Siedlungs- und Standortentwicklung:** Die Entwicklung von Wohngebieten, Betrieben und öffentlichen Einrichtungen sowie die Nutzung von Flächen.
- **Infrastrukturelle Entwicklung und Daseinsvorsorge:** Wie die soziale und technische Infrastruktur der Gemeinde gestaltet wird und wie die Versorgung der Bevölkerung sichergestellt wird.
- **Sicherung von Grünräumen:** Die Rolle von Grünflächen für Gesundheit, Erholung, Naturschutz und den Schutz vor Naturgefahren sowie die landwirtschaftliche Nutzung.
- **Energieversorgung und Klimawandelanpassung:** Wie die Gemeinde mit den Herausforderungen des Klimawandels umgeht, insbesondere in Bezug auf Energieversorgung und Anpassungsstrategien.

Das ÖEK legt damit wichtige Richtlinien für die zukünftige Ausrichtung der Gemeinde fest.

Die im Prozess vorgelagerte Strategische Umweltprüfung (SUP) ist ein wichtiges Verfahren, um die Umweltauswirkungen der Planungsziele und Maßnahmen eines Örtlichen Entwicklungskonzepts (ÖEK) zu bewerten. Sie dient dazu, sicherzustellen, dass Umweltaspekte frühzeitig in die Planung einfließen. Dieses Instrument wird am effektivsten genutzt, wenn die Umweltprüfung parallel zur Entwicklung der Maßnahmen durchgeführt wird. Dadurch können die Umweltauswirkungen von Anfang an berücksichtigt und in die Entscheidungen eingebunden werden.

Ein zentraler Bestandteil der SUP ist die Abwägung und der Vergleich verschiedener Handlungsalternativen. So kann beurteilt werden, welche Maßnahmen die geringsten negativen Umweltauswirkungen haben oder welche besonders umweltfreundlich sind. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden in einem Umweltbericht festgehalten, der dann Teil des abschließenden Ordnungsverfahrens wird. Dieser Bericht stellt sicher, dass die Gemeinde auf transparente Weise die Umweltaspekte in ihre Entscheidungen integriert hat.

## 1.2 Methodisches Vorgehen

Die Ausarbeitung eines Örtlichen Entwicklungskonzepts (ÖEK) erfolgt in mehreren methodischen Schritten, die auf eine ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung der Gemeinde abzielen. Hier eine Beschreibung der Methoden, die dabei angewendet werden:

### 1. Bestandsaufnahme und Analyse: Blick von außen

**Datenerhebung:** Es werden grundlegende Informationen über die Gemeinde gesammelt, wie z.B. Bevölkerungsentwicklung, Infrastruktur, Nutzungsarten (Wohnen, Gewerbe, Grünflächen) und Verkehrsanbindungen.

**Kartierungen und GIS-Analysen:** Geoinformationssysteme (GIS) werden eingesetzt, um bestehende Flächennutzungen, Infrastruktur und geografische Besonderheiten der Gemeinde visuell darzustellen und zu analysieren.

**Sozioökonomische Analyse:** Eine Untersuchung der sozialen und wirtschaftlichen Strukturen der Gemeinde (Bevölkerungsdichte, Altersverteilung, Arbeitsmarktsituation, etc.) gibt Einblick in zukünftige Entwicklungspotenziale.

### 2. Beteiligungsprozesse: Blick von Innen



Einbindung von Interessensgruppen: Lokale Akteure wie Gemeindeverwaltungen, Wirtschaftstreibende, Vereine und Bürger werden in Workshops oder Umfragen eingebunden, um deren Bedürfnisse und Perspektiven zu berücksichtigen.

Kooperation mit Gemeindeverwaltung zur speziellen Datenbeschaffung

Planungskommissionen und Steuerungsgruppen: Spezifische Gruppen, bestehend aus Experten und Gemeindevertreter

### 3. SWOT-Analyse (Planer und Gemeindeverantwortliche)

Stärken-Schwächen-Analyse: Die SWOT-Analyse identifiziert die Stärken und Schwächen der Gemeinde sowie Chancen und Risiken für deren zukünftige Entwicklung. Diese Analyse dient als Grundlage für die Formulierung der Planungsziele.

Handlungsfelder ableiten: Auf Basis der SWOT-Analyse werden relevante Handlungsfelder (z.B. Wohnraumentwicklung, Klimaschutz, Infrastruktur) definiert.

### 4. Ziel- und Maßnahmenentwicklung (Planer und Gemeindeverantwortliche)

Entwicklung von Planungszielen: Auf Grundlage der Analysen und Beteiligungsprozesse werden langfristige Entwicklungsziele für die Gemeinde formuliert, die Bereiche wie Siedlungsentwicklung, Umweltschutz, Verkehrsplanung und Wirtschaft umfassen.

Maßnahmenkatalog: Zu jedem Planungsziel werden konkrete Maßnahmen entwickelt. Dabei wird zwischen strategischen Maßnahmen (z.B. Sicherung von Grünflächen) und operativen Maßnahmen (z.B. konkrete Bauprojekte) unterschieden.

Abwägung und Alternativenprüfung: Es werden verschiedene Lösungsansätze entwickelt und auf ihre Umsetzbarkeit und Auswirkungen, auch im Hinblick auf die Umwelt (SUP), überprüft.

### 5. Strategische Umweltprüfung (SUP)

Umweltbericht: Im Rahmen der SUP werden die potenziellen Umweltauswirkungen der geplanten Maßnahmen analysiert und in einem Umweltbericht dokumentiert.

Bewertung von Alternativen: Verschiedene Entwicklungsalternativen werden unter Berücksichtigung von Umweltkriterien verglichen, um die umweltverträglichste Option zu wählen.

### 6. Erstellung des Entwurfs des ÖEK

Zusammenführung der Ergebnisse: Alle erarbeiteten Ziele, Maßnahmen und Analysen werden in einem strukturierten Dokument zusammengeführt. Dabei wird auf eine klare Darstellung der geplanten Entwicklungsschritte und deren Begründung geachtet.

Visuelle Aufbereitung: Karten und Diagramme ergänzen den Entwurf, um eine übersichtliche und verständliche Präsentation der Pläne zu gewährleisten.

### 7. Verfahren zur Erlassung und rechtliche Verankerung

Diese methodische Vorgehensweise stellt sicher, dass das ÖEK fundiert, nachhaltig und unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren erstellt wird.



### 1.3 Strategische Umweltprüfung

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde Lunz am See stammt aus dem Jahr 1980. Ein Örtliches Entwicklungskonzept gab es bisher noch nicht, dieses wurde in den Jahren 2023/2024 ausgearbeitet. Da die Erlassung/Änderung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes einer Strategischen Umweltprüfung zu unterziehen ist, ist die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

Die Gemeinde hat im Dezember 2023 der Umweltbehörde das Vorprüfungsverfahren zur Strategischen Umweltprüfung als Grundlage für die Urfassung des Örtlichen Entwicklungskonzepts vorgelegt.

Der Sachverständige für Raumplanung und Raumordnung DI Friedrich Pühringer teilte in seinem Schreiben vom 17. Jänner 2024 mit, dass die Lesbarkeit der Plandarstellung für eine Beurteilung nicht geeignet sei. Nach erfolgter Abstimmung mit der RU1 und dem Raumordnungssachverständigen legte die Gemeinde eine korrigierte Fassung am 15.02.2024 vor.

Die Behörde teilte in ihrem Schreiben vom 8. März 2024 (RU1-R-365/043-2023) der Gemeinde mit, dass die Ergebnisse der Vorprüfung zur strategischen Umweltprüfung als nachvollziehbar bezeichnet werden können; diese Entscheidung basiert auf folgenden Stellungnahmen

- Sachverständiger für Raumordnung (Gutachten vom 29. Februar 2024, RU7-O-356/079-2023) – Hinweise zu einigen Bezeichnungen und zum Aspekt Potential für ÖPNV/Umweltverbund
- Sachverständiger für Naturschutz (Gutachten vom 27. März 2024, BD1-N-8356/024-2023)

In weiterer Folge wurde aufgrund des laufenden Prozesses im Oktober eine ergänzende Vorprüfung zur strategischen Umweltprüfung mit weiteren Standorten vorgelegt.

Die Behörde teilte in ihrem Schreiben vom 24. Oktober 2024 (RU1-R-365/043-2023) der Gemeinde mit, dass die Ergebnisse der Vorprüfung zur strategischen Umweltprüfung als nachvollziehbar bezeichnet werden können; diese Entscheidung basiert auf folgenden Stellungnahmen

- Sachverständiger für Raumordnung (Gutachten vom 10. Oktober 2024, RU7-O-356/079-2023)
- Sachverständiger für Naturschutz (Gutachten vom 23. Oktober 2024, BD1-N-8356/043-2023)



## 2 Verordnung

### Geplante Verordnung

### **Gemeinde Lunz am See Erlassung Örtliches Entwicklungskonzept**

#### **§ 1 Einleitung**

- (1) Gemäß den § 25 iVm § 24 NÖ ROG 2014 LGBl 8000 wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Lunz am See im gesamten Gemeindegebiet abgeändert und das Örtliche Entwicklungskonzept neu erlassen.
- (2) Die Ziele der örtlichen Raumplanung werden durch das Entwicklungskonzept festgelegt.
- (3) Das Entwicklungskonzept stellt das Leitbild für die langfristige Entwicklung der Lunz am See dar und ist Bestandteil dieser Verordnung. Die darin enthaltenen Aussagen sind bei künftigen Änderungen des Flächenwidmungsplanes zu berücksichtigen.
- (4) Das Örtliche Entwicklungskonzept wird so festgelegt, wie es in dem von der Kommunaldialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 22047ÖEKE, verfassten Plan auf einem Planblatt dargestellt und im dazugehörigen Erläuterungsbericht dokumentiert ist. Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

#### **§ 2 Leitziele der Örtlichen Raumordnung**

- (1) Die im Entwicklungskonzept vertieft dargestellten Leitziele der örtlichen Raumordnung sind:
  1. Zielsetzung und Allgemeines: Ziel ist es, die Gemeinde als lebenswerten Wohn-, Tourismus- und Wirtschaftsstandort zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Leitziele orientieren sich an den Grundsätzen des Umwelt- und Naturschutzes, der sozialen Gerechtigkeit sowie der wirtschaftlichen Stabilität.
  2. Erhaltung und Intensivierung der Gemeinde als Wohn-, Tourismus- und Betriebsstättenstandort: die Gemeinde wird als attraktiver Ort für Wohnen, Tourismus und wirtschaftliche Nutzung gestärkt. Eine nachhaltige Entwicklung soll sicherstellen, dass die Gemeinde für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen lebenswert bleibt. Maßnahmen zur Förderung der Lebensqualität und zur Unterstützung regionaler Besonderheiten werden eingeführt.
  3. Bevölkerungsentwicklung und Zielbevölkerungszahl: die Gemeinde verfolgt das Ziel, die Hauptwohnsitzbevölkerung bis zum Jahr 2040 auf ca. 1.930 Personen zu stabilisieren und zu steigern. Zur Erreichung dieser Zielgröße werden folgende Maßnahmen ergriffen:
    - I. Bereitstellung attraktiver Wohnangebote, insbesondere für junge Familien und Senioren.
    - II. Förderung moderner Infrastruktur, wie Bildungseinrichtungen, Verkehrsanbindungen und Gesundheitsversorgung.
    - III. Schaffung von Anreizen für Zuzug und die Ansiedlung neuer Haushalte.
  4. Attraktiver Wohnstandort im Ybbstal: die Gemeinde strebt eine maßvolle und nachhaltige Siedlungsentwicklung an. Neue Bauvorhaben sind so zu gestalten, dass sie das bestehende Orts- und Landschaftsbild respektieren. Eine umfassende infrastrukturelle Ausstattung ist sicherzustellen, um die Attraktivität der Gemeinde als Wohnort langfristig zu gewährleisten.



5. Erhaltung des Natur- und Kulturraums: der Natur- und Kulturraum der Gemeinde ist in seiner differenzierten Eigenart zu erhalten. Dies umfasst:
  - I. Die Bewahrung der landwirtschaftlich genutzten Flächen.
  - II. Die Förderung der Naherholung und des landschaftsökologischen Ausgleichs.
  - III. Die nachhaltige Nutzung und Pflege historisch und ökologisch wertvoller Landschaften.
6. Wirtschaftliche Weiterentwicklung: die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde erfolgt im Einklang mit ökologischen und sozialen Grundsätzen. Schwerpunkte sind:
  - I. Die Förderung umweltverträglicher Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen.
  - II. Die Unterstützung von Betrieben mit Bezug zum Tourismus.
  - III. Die Entwicklung neuer Arbeitsplätze, die mit der regionalen Identität und den Nachhaltigkeitszielen der Gemeinde vereinbar sind.
7. Förderung von sanftem Tourismus: die Gemeinde entwickelt Tourismusangebote, die im Einklang mit der Natur stehen und den nachhaltigen Charakter der Region betonen. Maßnahmen umfassen:
  - I. Förderung naturnaher Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Naturführungen.
  - II. Steuerung und Lenkung des Tagestourismus, um die Belastungen für Umwelt und Bevölkerung zu minimieren.
  - III. Unterstützung von Initiativen zur Verlängerung der Aufenthaltsdauer von Touristen.

### § 3 Funktionale Nutzungszuordnung der Katastralgemeinden und Ortsbereiche

- (1) Für die räumliche Entwicklung der Marktgemeinde Lunz am See werden den einzelnen Katastralgemeinden und Ortsbereichen spezifische Funktionen zugeordnet, die als Leitlinien für künftige Maßnahmen und Entwicklungen dienen. Diese Funktionen bilden die Grundlage für die Festlegung der Nutzungen in den jeweiligen Gebieten und sind bei der Anpassung von Planungsinstrumenten wie dem Flächenwidmungsplan sowie bei der Umsetzung von Infrastruktur- und Entwicklungsprojekten zu berücksichtigen.
  - (2) Als Funktionen wird für die einzelnen Katastralgemeinden/Ortsbereiche folgendes festgelegt:
    1. Lunz am See (Hauptort):  
Der Hauptort übernimmt eine zentrale Rolle und umfasst die Funktionen Wohnen, Bildung, Öffentliche Einrichtungen, Wirtschaft, Tourismus, Freizeit und Kultur.
    2. Lunzer See / Seehof: Dieser Bereich bietet Raum für Tourismus, Freizeit, Bildung, Wirtschaft und Kultur.
    3. Kasten: Die Schwerpunkte in Kasten liegen auf Wohnen, Wirtschaft, Freizeit und Kultur.
    4. Holzapfel/Bodingbachstraße: Hier liegt der Fokus auf Wohnen, Wirtschaft und Freizeit.
    5. Maiszinken: Der Bereich ist für Freizeit, Wirtschaft, Wohnen und Tourismus vorgesehen und dient als Erholungsraum mit touristischem Angebot.
    6. Bodingbach: Der Bereich ist für Wohnen und Wirtschaft vorgesehen.
    7. Pfaffenschlag: Hier liegt der Fokus auf Wohnen und Wirtschaft.
    8. Streulagen: Die Streulagen sind durch eine vielfältige Nutzung geprägt und beinhalten die Funktionen Landwirtschaft, Wohnen, Freizeit, Wirtschaft und Tourismus, um die spezifischen Gegebenheiten der Streusiedlungen optimal zu nutzen.
- (2) Diese Festlegungen dienen als Orientierung für zukünftige Projekte und Maßnahmen in den jeweiligen Bereichen und sollen eine geordnete sowie nachhaltige Entwicklung sicherstellen.

### § 4 Maßnahmen der Örtlichen Raumordnung



Im Rahmen des Örtlichen Entwicklungskonzepts werden folgende Ziele und Maßnahmen festgelegt, die als Grundlage für die Umsetzung zukünftiger Projekte dienen:

#### (1) Landschaft, Grün- und Freiräume

1. **Erhalt der offenen Kulturlandschaft:** Die charakteristischen Elemente der Kulturlandschaft, wie Streuobstwiesen und -weiden, Feldgehölze, Hecken und Einzelgehölze, sind zu schützen und dauerhaft in ihrer ökologischen und landschaftlichen Funktion zu sichern.
2. **Schutz naturschutzfachlich wertvoller Wiesen:** Orchideen- und Narzissenwiesen von besonderem naturschutzfachlichem Wert sind zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen zu fördern, um ihre Biodiversität langfristig zu sichern.
3. **Freihaltung von Offenlandflächen:** Offenlandflächen sind von Bebauung freizuhalten, um die typische Landschaftsstruktur sowie ihre Funktion für Flora, Fauna und Erholung zu bewahren.
4. **Nachhaltige Nutzung landwirtschaftlicher Flächen:** Landwirtschaftliche Flächen sind als Träger multifunktionaler Nutzungen, einschließlich der Produktion von Lebensmitteln, der Bereitstellung ökologischer Leistungen und ihrer Funktion als CO<sub>2</sub>-Speicher, zu schützen und zu fördern.
5. **Erhalt des Lunzer Sees als multifunktionaler Raum:** Der Lunzer See ist als wertvoller Natur- und Erholungsraum zu bewahren, der sowohl dem Tourismus als auch dem Natur- und Umweltschutz dient.
6. **Ökologisch vertretbare Entwicklung am Lunzer See:** Am Südwestufer des Lunzer Sees soll ein Erlebnispunkt geschaffen werden, der ökologisch verträglich ist und zugleich die Besucherlenkung sowie die Sensibilisierung für den Naturschutz unterstützt.
7. **Schutz der Naturlandschaft am Dürrensteinmassiv:** Die weitläufigen Naturlandschaften am Dürrensteinmassiv sind in ihrer Ursprünglichkeit zu erhalten und vor Eingriffen zu bewahren, um ihre Bedeutung für den Naturschutz und die Erholung zu sichern.

#### (2) Klima und Energie

1. **Erhalt der Ois/Ybbs und ihrer Uferzonen:** Die Ois/Ybbs sowie ihre Uferbereiche sind als wesentliche Durchgrünungs- und Durchlüftungsachsen zu schützen. Sie tragen zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Förderung der Biodiversität und zur Erholung der Bevölkerung bei und sind daher frei von Beeinträchtigungen zu halten.
2. **Bewahrung innerörtlicher Grünräume:** Innerörtliche Grünflächen sind als prägende Elemente des Landschaftsbildes und zur Vermeidung von städtischen Hitzeinseln zu erhalten. Sie sollen nachhaltig gepflegt und, wo möglich, erweitert werden, um den klimatischen und sozialen Bedürfnissen der Gemeinde gerecht zu werden.
3. **Förderung erneuerbarer Energieträger:** Der Ausbau von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Gebäudedächern oder intensiv genutzten versiegelten Flächen wird unterstützt. Dabei ist darauf zu achten, dass diese Maßnahmen mit den landschaftlichen Gegebenheiten sowie den örtlichen und ästhetischen Anforderungen in Einklang stehen

#### (3) Wirtschaft und Arbeiten

1. **Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Betriebe:** Land- und forstwirtschaftliche Betriebe sollen als wesentliche Akteure für die Pflege und Bewirtschaftung der Kulturlandschaft gesichert und unterstützt werden, um ihre Rolle als Landschaftsgestalter und Produzenten hochwertiger regionaler Produkte zu stärken.
2. **Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Betriebe:** Bestehende Betriebe sind zu schützen, während durch gezielte Maßnahmen eine bedarfsgerechte Abrundung ihrer Flächen und Strukturen ermöglicht wird, um deren langfristige Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten.



3. Förderung der Verflechtung von Arbeiten und Wohnen: Die Kombination von Wohnen und Arbeiten soll gefördert werden, um kurze Wege, eine bessere Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie eine nachhaltige Lebensweise in der Region zu unterstützen.
4. Unterstützung kleingewerblicher Betriebe im Grünland: Kleingewerbliche Betriebe im Grünland sollen gestärkt werden. Gleichzeitig sollen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben zusätzliche Einkommensmöglichkeiten eröffnet werden, um ihre wirtschaftliche Basis zu verbreitern und ihre Resilienz zu erhöhen.
5. Stärkung der regionalen Zusammenarbeit: Die Zusammenarbeit innerhalb des Ybbstals und der Kleinregion ist auszubauen, um Synergieeffekte zu nutzen, regionale Wertschöpfung zu steigern und gemeinschaftliche Entwicklungsziele effizient umzusetzen.
6. Bedarfsgerechte Ansiedlung neuer Betriebe: Neue Betriebe sollen bedarfsgerecht und in Einklang mit den regionalen Gegebenheiten angesiedelt werden, wobei besonderes Augenmerk auf die Nachhaltigkeit und die Verträglichkeit mit der bestehenden Kulturlandschaft gelegt wird.
7. Förderung eines sanften und naturnahen Tourismus: Der Ausbau eines sanften, naturnahen Tourismus wird angestrebt, der die natürliche und kulturelle Vielfalt der Region respektiert und nachhaltig zur wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung beiträgt.

#### (4) Infrastrukturen

1. Förderung nachhaltiger Mobilität und Erreichbarkeit: Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsbelastungen sollen ergriffen werden, um die Lebensqualität in der Gemeinde zu erhöhen. Gleichzeitig wird der Anteil des Umweltverbunds (Fußgänger, Radfahrer, öffentlicher Verkehr) an den zurückgelegten Wegen aktiv gesteigert, um eine umweltfreundliche und zukunftsorientierte Mobilität zu fördern.
2. Verkehrsberuhigung am Lunzer See: Durch gezielte Maßnahmen soll der Verkehr entlang des Lunzer Sees reduziert werden, um die Ruhe und den Erholungswert des Sees zu bewahren und die Belastung für die umliegende Natur zu minimieren.
3. Einführung eines elektronischen Parkleitsystems: Ein modernes elektronisches Parkleitsystem soll errichtet werden, um den Parksuchverkehr zu verringern, die Besucherlenkung zu verbessern und die Parkmöglichkeiten effizient zu nutzen.
4. Förderung von Fußgänger- und Radfahrermobilität: Die Mobilität zu Fuß und mit dem Fahrrad soll sowohl zum als auch entlang des Lunzer Sees intensiviert werden. Dies beinhaltet den Ausbau von Wegen, die Schaffung sicherer und attraktiver Routen sowie die Integration in ein ganzheitliches Mobilitätskonzept.

#### (5) Siedlungsentwicklung

1. Mobilisierung von Baulandreserven und Leerständen: Ungenutzte Baulandreserven sind zu aktivieren und bestehende Leerstände zu reaktivieren. Sollte eine Nutzung nicht absehbar sein, ist gegebenenfalls eine Rückwidmung in Betracht zu ziehen, um eine nachhaltige Flächenbewirtschaftung sicherzustellen.
2. Nachhaltige Siedlungsentwicklung entlang bestehender Infrastrukturen: Neue Siedlungsentwicklungen sind prioritär entlang vorhandener Infrastrukturen zu planen und umzusetzen, um eine effiziente Nutzung bestehender Ressourcen und eine Minimierung zusätzlicher Belastungen für Natur und Landschaft zu gewährleisten.
3. Förderung integrativer und angemessen dichter Bebauung: Die Bebauung innerhalb des Gemeindegebiets ist so zu gestalten, dass sie eine angemessene Dichte aufweist, soziale Integration fördert und gleichzeitig ökologischen sowie funktionalen Anforderungen entspricht.
4. Orts- und landschaftsbildverträgliche Bebauung: Die Sicherstellung eines verträglichen Orts- und Landschaftsbildes ist durch die Ausweisung von Teilbebauungsplänen zu



gewährleisten. Diese sollen spezifische Vorgaben für die Gestaltung und Nutzung von Bauflächen enthalten.

5. Erhalt polymorpher Nutzungen in Einzelstandorten und Weilergruppen: Einzel- und Sonderstandorte im Grünland, Rotten, Weiler und Gebäudegruppen sind in ihrer Struktur zu erhalten und für polymorphe Nutzungen umzustrukturieren, um die Kulturlandschaft und deren multifunktionalen Charakter langfristig zu bewahren.
6. Schutz des Gebäudebestands im Grünland: Der Bestand an Gebäuden im Grünland ist vor Verfall oder unsachgemäßen Änderungen zu schützen. Maßnahmen zur Sanierung und angepassten Nutzung sollen gefördert werden, um deren Erhalt zu sichern.
7. Erhalt von Abstandsflächen zwischen Siedlungen und Wald: Bestehende Abstandsflächen zwischen Siedlungsgebieten und angrenzenden Waldflächen sind durch entsprechende Widmungen rechtlich zu sichern. Diese Flächen tragen zur Erhaltung des Landschaftsbilds sowie zur Funktionalität von Pufferzonen bei.

## **§ 6 Rechtswirksamkeit**

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



### 3 Erläuterungen – Örtliches Entwicklungskonzept

Die Ergebnisse des Prozesses, der Haushaltsbefragung sowie fachlicher Input seitens des Raumplanungsbüros wurde in eine SWOT-Analyse gegossen. Damit konnte eine Positionsbestimmung der Gemeinde durchgeführt und eine Grundlage für die Strategieentwicklung geschaffen werden.

Als wichtiger Schritt zwischen SWOT und Entwicklungskonzept dienen die Teilkonzepte, welche detaillierte Grundlagen und Entwicklungsperspektiven zu den Themen Siedlung, Infrastruktur und Verkehr, Betriebsstätten, Landschaft sowie Energie und Klima planlich und textlich aufzeigen.

Die Synergie von Bürgerbeteiligung, SWOT-Analyse, Teilkonzepten ergibt das örtliche Entwicklungskonzept. Zu diesem zählen allgemeine Leitziele, weitere Zielsetzungen und planliche Festlegungen.

#### 3.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen

Gemäß § 14 Abs. 2 NÖ ROG 2014 sind bei der Ausarbeitung des örtlichen Entwicklungskonzeptes Planungsrichtlinien einzuhalten. Diese werden folglich zusammengefasst.

1. Innenentwicklung vor Außenentwicklung, möglichst effiziente Nutzung der Infrastruktur.
2. Die Erstwidmung von Bauland und Verkehrsflächen ist nur entsprechend eines dokumentierten Bedarfs zulässig. Zuerst Berücksichtigung von Widmungsreserven.
3. Bei der Widmung von Bauland sind geeignete Maßnahmen zur Baulandmobilisierung anzuwenden.
4. Der Sicherstellung von für die land- und forstwirtschaftliche Produktion wertvollen Flächen ist bei der Entwicklung besondere Priorität einzuräumen.
5. Bei allen Widmungsmaßnahmen sind deren Verkehrsauswirkungen abzuschätzen und es ist auf eine funktionsgerechte Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen zu achten. Bei der Verkehrsanbindung müssen folgende Aspekte bedacht werden:
  - Erhöhung Anteil Umweltverbund am Verkehrsaufkommen, unter Berücksichtigung der regionalen und lokalen Gegebenheiten
  - Größtmögliche Vorsorge für die Verkehrssicherheit
  - Keine Beeinträchtigung übergeordneter Verkehrsfunktionen von Landesstraßen
  - Keine unzumutbaren Störungen für andere Nutzungen
  - Keine wesentliche Beeinträchtigung der vorhandenen Verkehrsqualität. Erforderlichenfalls ist die Anzahl der zulässigen Fahrten zu begrenzen.
6. Sicherstellung Anschluss Bauland (Ausnahme Bauland-Sondergebiet) an öffentliche Verkehrsfläche.
7. Sicherstellung ordnungsgemäße Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.
8. Wohnbauland ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Siedlungsstruktur sowie der Ziele der Raumordnungsgesetzes an bestehendes Siedlungsgebiet so anzuschließen,



- dass geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche entstehen, bzw. bestehende Siedlungsstrukturen in ihrer Wirtschaftlichkeit verbessert werden.
9. Ermittlung erforderlichen Ausmaßes an grüner Infrastruktur zum Zwecke der Klimawandelanpassung, Naherholung und des Hangwasserabflussmanagements.
  10. Vermeidung von wechselseitigen Störungen von Widmungsarten.
    - Vorrangig sind ausreichende Abstände zwischen konfliktträchtigen Nutzungen sicherzustellen
    - Falls Einhaltung von Abständen nicht möglich ist, sind geeignete in ihrer Wirksamkeit gleichwertige Maßnahmen zur Abschirmung sicherzustellen
    - Sofern auf Grund bestehender Nutzungsstrukturen auch abschirmende Maßnahmen nicht möglich sind, müssen Nutzungskonflikte durch konkrete Maßnahmen (Festlegungen im Bebauungsplan, Verträge, Widmungszusätze) unterbunden werden.
  11. Unbeschadet der Bestimmungen aus Z 10, ist zwischen Betriebsbauland und Wohnbauland bzw. Bauland-Sondergebiet mit besonderem Schutzbedürfnis und Erholungsgebieten ein angemessener Abstand einzuhalten.
  12. Standorte von bestehenden Betrieben sind in Abstimmung mit den umgebenen Siedlungsstrukturen und deren Anforderungen zu sichern. Bei Nachnutzungen Bedacht auf Altlasten.
  13. Einhaltung eines angemessenen Sicherheitsabstandes von Betrieben im Sinne des Art. 3 Z 1 der Richtlinie 2012/18/EU (§ 54) einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Erholungsgebieten und – soweit möglich – Hauptverkehrswegen andererseits.
  14. Bei der Festlegung von Widmungsarten sind die Auswirkungen auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten, das Orts- und Landschaftsbild sowie den Artenschutz abzuschätzen, in die Entscheidung einzubeziehen und im Falle von maßgeblichen Auswirkungen ausgleichende Maßnahmen zu prüfen.
  15. Bei der Festlegung der Widmungsarten außerhalb von Ortsbereichen ist die zusammenhängende landwirtschaftliche Flur in günstigem Zuschnitt zu erhalten und die Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope sicherzustellen. Unter Berücksichtigung der vorrangigen Weiterentwicklung bestehender Standorte dürfen Bauland- und Grünlandwidmungsarten mit landwirtschaftsfremden Nutzungsmöglichkeiten (Grünland-Lagerplatz, Grünland-Sportstätte u. dgl.) nur dann außerhalb von Ortsbereichen festgelegt werden, wenn:
    - die angestrebte Nutzung aus funktionalen Gründen oder auf Grund der Auswirkungen nicht innerhalb oder im Anschluss an einen Ortsbereich angeordnet werden kann oder
    - die angestrebte Nutzung an bestimmte Standortvoraussetzungen gebunden ist oder durch ein überörtliches Raumordnungsprogramm vorgesehen ist.
  16. Kleinstsiedlungen können trotz mangelnder infrastruktureller Ausstattung als Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen festgelegt werden. Dabei soll unter Bedachtnahme auf ihre Bedeutung und Charakteristik die Schließung innerer Baulücken sowie die sinnvolle Abrundung nach außen erreicht werden.
  17. Beachtung Lärm-Emissionen und -Immission bei der Ansiedlung lärmsensibler Widmungsarten
  18. Die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde ist in ihrer Gesamtheit so auszurichten, dass sie zum überwiegenden Anteil in jenen Siedlungsteilen erfolgt, welche in der jeweiligen Gemeinde über die beste Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge verfügen.



19. Abschätzung Auswirkungen auf die Menge der anwesenden Bevölkerung (einschließlich Arbeitsbevölkerung, Gäste, Nebenwohnsitze u. dgl.) bei Widmungsmaßnahmen. Auch Berücksichtigung bei möglichen Innenverdichtungen und Nachnutzungen. Für Widmungsmaßnahmen, die dazu führen, dass der gesamte Bevölkerungszuwachs ein Ausmaß von 2,5 % pro Jahr übersteigt, ist die Sozialverträglichkeit explizit darzulegen.
20. Sofern ein örtliches Entwicklungskonzept nichts anderes bestimmt, ist bei der Erstwidmung und der Änderung der Widmungsart des Baulandes ab einer Fläche von einem Hektar unter Berücksichtigung der Umgebung sowie der angestrebten Widmung zu prüfen, mit welchen Maßnahmen eine künftige Bebauung in der Form sichergestellt werden kann, dass sie optimal den Anforderungen der Klimawandelanpassung, der Naherholung, der Grünraumvernetzung und dem Oberflächenwassermanagement entspricht. Die gewählten Maßnahmen sind in geeigneter Form sicherzustellen.

Mit dem nunmehrigen Verfahren wird das Örtliche Entwicklungskonzept neu erlassen und in das Plandokument Örtliches Raumordnungsprogramm integriert und rechtlich verankert.

Die Beiträge der Arbeitsgruppe sowie die fachlichen Inputs seitens des Raumplanungsbüros wurden in eine SWOT-Analyse gegossen. Damit konnte eine Positionsbestimmung der Gemeinde durchgeführt und eine Grundlage für die Strategieentwicklung geschaffen werden.

Als wichtiger Schritt zwischen SWOT und Entwicklungskonzept dienen die Teilkonzepte, welche detaillierte Grundlagen und Entwicklungsperspektiven zu den Themen Siedlung, Infrastruktur und Verkehr, Betriebsstätten, Landschaft sowie Energie und Klima planlich und textlich aufzeigen.

Die Synergie von Bürgerbeteiligung, SWOT-Analyse, Teilkonzepten ergibt das örtliche Entwicklungskonzept. Zu diesem zählen allgemeine Leitziele, weitere Zielsetzungen und planliche Festlegungen.

Generell wird festgehalten, dass der Gedanke der Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit grundlegend in die Erarbeitung aller Bereiche des Entwicklungskonzeptes prozessbegleitend eingeflossen ist und somit insgesamt eine Verbesserung der Auswirkungen auf die Umwelt, im Vergleich zu Entwicklungen aus der Vergangenheit zu erwarten ist.

Die im folgenden Dokument formulierten Zielsetzungen gehen einerseits auf die Ergebnisse der Ist-Zustands-Analyse zurück, stellen aber andererseits ein klares politisches Statement für die Zukunft der Landgemeinde Lunz am See dar.

### 3.2 Leitbild

Im Kapitel Leitbild wird dargelegt, wie sich die EntscheidungsträgerInnen die Entwicklung ihrer Gemeinde in den nächsten Jahren grundsätzlich vorstellen. Diese elementaren Fragen halfen bereits vor der Analyse der Grundlagen, sich auf jene Bereiche zu konzentrieren, die für die Entwicklung der Gemeinde relevant sind.

*„Die Gemeinde Lunz am See ist bis zum Jahr 2040 eine attraktive Wohn-, Tourismus- und Arbeitsgemeinde mit einer intakten Kultur- und Naturlandschaft und vielfältigen Freizeit-, Einkaufs- und kulturellen Angeboten.“*

*Unsere Vision 2040: Lebenswert, nachhaltig und zukunftsorientiert*



*Die alpine Landgemeinde verfolgt das Ziel, sich als attraktiver und nachhaltiger Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum für alle Generationen zu entwickeln. Dabei wird die Gemeinde sowohl als Wohnort als auch als Standort für Tourismus und Gewerbe gestärkt.*

*Durch maßvolle Siedlungsentwicklung soll die Gemeinde ihren Charakter als ansprechender ländlicher Wohnstandort im Ybbstal bewahren und gleichzeitig die Vielfalt ihres Natur- und Kulturrums schützen. Die landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft bleibt erhalten und wird als Raum für Naherholung und landschaftsökologischen Ausgleich gepflegt. Der Naturraum rund um den Lunzer See und das Dürrensteinmassiv wird behutsam geschützt und als Grundlage für einen sanften, naturnahen Tourismus weiterentwickelt.*

*Die wirtschaftliche Weiterentwicklung orientiert sich an umweltverträglichen Gewerben, kleingewerblichen Betrieben und der Förderung von Tourismus in Einklang mit der Natur. Landwirtschaft und Forstwirtschaft bleiben essenziell, sowohl als Wirtschaftsgrundlage als auch zur Pflege der Kulturlandschaft. Regionale Zusammenarbeit und innovative Ansätze schaffen neue Perspektiven für die Ansiedlung und Vernetzung von Betrieben.*

*Auch die ökologische Verantwortung der Gemeinde zeigt sich in Maßnahmen zur Förderung erneuerbarer Energien und dem Schutz wertvoller Grünflächen. Die Ois und die Ybbs werden als grüne Achsen bewahrt, um das Mikroklima zu verbessern und Naturräume in den Ortsbereichen zu sichern.*

*Dieses Leitbild setzt auf eine enge Verzahnung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Die verschiedenen Ortsteile der Gemeinde übernehmen dabei spezifische Funktionen, die den lokalen Bedürfnissen gerecht werden und eine geordnete Entwicklung fördern. Im Hauptort stehen öffentliche Einrichtungen, Bildung, Wirtschaft, Tourismus und Kultur im Vordergrund, während umliegende Bereiche Freizeit- und Erholungsräume schaffen.*

*Die Gemeinde verpflichtet sich, ihre landschaftliche und kulturelle Eigenart zu bewahren und gleichzeitig eine moderne, nachhaltige Entwicklung voranzutreiben, die Mensch, Natur und Wirtschaft in Einklang bringt.*





Teil der Strategieentwicklung ist die Formulierung von Zielen. Diese Planungsziele dienen zur Definition der Vorgaben für die weitere Entwicklung der Gemeinde hinsichtlich des Handlungsspielraums in der örtlichen Raumplanung.

### 3.3 Leitziele

Teil der Strategieentwicklung ist die Formulierung von Zielen. Diese Planungsziele dienen zur Definition der Vorgaben für die weitere Entwicklung der Gemeinde hinsichtlich des Handlungsspielraums in der örtlichen Raumplanung.

#### Erhaltung und ggf. Intensivierung der Gemeinde in ihrer Funktion als Wohn-, Tourismus- und Betriebsstättenstandort

Die bestehenden Funktionen der Ortschaften sollen in erster Linie beibehalten und gestärkt werden.

Ortschaft	Wohnen	Wirtschaft	Tourismus	Landwirtschaft	Bildung	Öffentliche Einrichtungen	Freizeit	Kultur
Lunz am See - Hauptort	■	■	■	■	■	■	■	■
Lunzer See/Seehof	■	■	■	■	■	■	■	■
Kasten	■	■	■	■	■	■	■	■
Holzapfel/Bodingbachstraße	■	■	■	■	■	■	■	■
Maiszinken	■	■	■	■	■	■	■	■
Bodingbach	■	■	■	■	■	■	■	■
Pfaffenschlag	■	■	■	■	■	■	■	■
Streulagen	■	■	■	■	■	■	■	■
Primärfunkt.	Sekundärfunkt.		Tertiärfunkt.		Quartärfkt.		Keine Funktion	

Abbildung 1: Bestehende und angestrebte Funktionen der Ortschaften

#### Angestrebte Bevölkerungszahl bis 2040 = 1.930 HWS

Es wird ein Bevölkerungswachstum von ca. 10% oder mehr angestrebt, um das gesellschaftliche Leben sowie die bestehende Infrastruktur optimal erhalten zu können. Generell gilt, umso mehr, desto besser. Der Trend der letzten Jahre zum Zweitwohnsitz in Lunz soll umgekehrt werden und der Anteil der Hauptwohnsitze an den Gesamtwohnsitzen soll erhöht werden.

#### Attraktiver Wohnstandort im Ybbstal: Maßvolle Siedlungsentwicklung und Bebauung hinzu ansprechenden Landwohnort mit umfassender infrastruktureller Ausstattung

Lage mit zahlreichen Land-, Klein- und Mittelstädten in Umgebung und abwechslungsreichen Natur- und Freizeitraum attraktiviert Gemeinde als Wohnstandort.

Wohn- und Lebensraum soll bedarfsgerecht und in Abstimmung mit den bestehenden Infrastrukturen für alle Bevölkerungsgruppen gestaltet werden. Räumliche Entwicklungen sind primär entlang



bestehender Infrastrukturen zu forcieren, diese zu erhalten und qualitativ auszubauen. Die Siedlungsräume sollen kompakt gehalten und im Sinne einer integrativen, angemessen dichten Bebauung entwickelt werden. Qualitativ hochwertige Siedlungsbereiche sollen durch Erreichbarkeiten im Umweltverbund sowie Maßnahmen der Klimawandelanpassung gestaltet werden.

Neben der Schaffung gänzlich neuer Siedlungsräume wird ein Fokus auf die Innenentwicklung und Mobilisierung der Baulandreserven/Leerstände gelegt. Hierfür sind Mobilisierungsmaßnahmen wie eine Baulandabgabe etc. zur Handhabe vom Gesetzgeber erwünscht.

Räumlich betrachtet soll die Siedlungsentwicklung primär in den Orten Lunz am See-Hauptort und Bodingbachstraße umgesetzt werden. Abrundungen werden in Kasten und Seehof ermöglicht. Baulandumlegungen werden in Holzapfel und Pfaffenschlag ermöglicht. Die Absicherung bestehender Weiler wird in Weißenbach ermöglicht. Die restlichen Wohnstandorte in Bodingbach und den Streulagen sollen abgesichert werden.

#### Erhaltung des Natur- und Kulturraumes in seiner differenzierten Eigenart als Landwirtschaftsraum, zur Naherholung und als landschaftsökologischer Ausgleichsraum

Streulagen haben eine entscheidende Bedeutung fürs Wohnen in Lunz, da mehr als die Hälfte der Bevölkerung im Grünland wohnt. Dies wird und soll sich, obwohl die weitere Siedlungsentwicklung im Hauptort stattfinden wird, auch nicht ändern. Durch die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe in den Streulagen wird die Landschaft der Gemeinde, wie wir sie kennen, gepflegt und erhalten. Ohne sie, würden Wiesen verbuschen und zu Wald werden, sowie Gehöfte leerstehen und zerfallen. Da auch in Lunz ein Rückgang der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe zu beobachten ist, gilt es, diesen bestehenden Betrieben Möglichkeiten zu geben, weiter zu machen. Gewerbe-betriebliche Nutzungen sollen in Verbindung mit Landwirtschaft in den Streulagen möglich sein. Um keine ausufernde Wohnnutzung in den Streulagen zu ermöglichen, soll eine Beschränkung auf maximal 4 Wohneinheiten pro erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) festgelegt werden.

Die unterschiedlichen Räume für die Naherholung sollen in ihren Qualitäten erhalten bleiben. Der Ausbau freizeit-touristischer Nutzungen soll im Sinne eines sanften Tourismus umgesetzt werden.

#### Wirtschaftliche Weiterentwicklung im Bereich umweltverträgliches Gewerbe und Dienstleistung bzw. Betriebe in Verbindung mit Tourismus

Die Lage entlang der Bundesstraße B25 sowie die bestehenden Betriebsgebietsflächen erhöhen die Attraktivität der Gemeinde als Wirtschaftsraum.

Bestehende Betriebe brauchen mittel- bis langfristig Erweiterungsmöglichkeiten. Ein hoher Anteil an Betriebsbauland ist Reserve – dieses ist entweder nicht verfügbar, nicht bebaubar oder infrastrukturell nicht ausgestattet. Deswegen wird eine Reduktion von Betriebsbauland durch Rückwidmung angestrebt, um an geeigneteren Standorten neues verfügbares Betriebsbauland schaffen zu können.

#### Förderung von sanftem Tourismus; Erhaltung und Steuerung des Tagestourismus

Der Gast kommt aufgrund des Wassers, der Ruhe, zum Wandern und zum Radfahren nach Lunz am See. Durch zwei kürzlich eröffnete neue Beherbergungsbetriebe, wird eine Erhöhung der Nächtigun- zahlen erwartet – bei entsprechender Auslastung dieser, kann über eine Erhöhung der Bettenzahlen nachgedacht werden. Der Tagestourismus soll erhalten, jedoch hinsichtlich zeitlicher und räumlicher



Verteilung stärker gesteuert werden. Nischenbetriebe, wie beispielsweise Landwirtschaft mit Motorsport, Seminarbauer und Urlaub am Bauernhof, sollen gefördert werden. Sonderstandorte, wie touristische Betriebe werden durch Bauland-Sondergebiet oder im Ortsverband ermöglicht.



## 4 Siedlungskonzept

Für den Themenbereich Siedlung wurde ein Siedlungskonzept erstellt, welches folgende Aspekte beinhaltet:

- Siedlungsbereich/Gewidmetes Bauland
- Gebäudebestand
- Baulandreserven und Leerstand
- Denkmalschutz
  
- Konkrete Erweiterungsflächen für Siedlungsentwicklung (Erweiterung, Abrundung, Hintaus)
- Konkrete Erweiterungsflächen sowie Erweiterungsachse für betriebliche Nutzungen
- Neue Verkehrsachsen
- Zielvorstellungen der sozialen Infrastruktur
- Zielvorstellungen von Natur-/Grünraum
- Funktionen der Ortschaften
- Beschreibung von Zielfestlegungen

Die Siedlungsentwicklung soll hauptsächlich in bereits infrastrukturell ausgestatteten Bereichen zur Erreichung eines kompakten Siedlungskörpers stattfinden.

### 4.1 Aus dem Siedlungskonzept abgeleitete Entwicklungsfestlegungen

Nachfolgend werden die Planungsfestlegungen im Entwicklungskonzept erläutert; dem vorweg steht eine Darlegung der Ergebnisse der SWOT-Analyse und der daraus abgeleiteten, allgemeinen Zielsetzungen.

#### Einarbeitung SWOT-Analyse in die Zielentwicklung

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kompakter Siedlungskern mit aufrechten Versorgungs-, Bildungs- und Sozialfunktionen</li> <li>• Medizinische Grundversorgung durch Allgemeinmediziner, Zahnärztin, Physiotherapeuten und Psychotherapeutin sichergestellt</li> <li>• Community Nurse, Volkshilfe und betreutes Wohnen vorhanden</li> <li>• Primäre Bildungseinrichtungen Kindergarten, Volksschule und Neue Mittelschule vorhanden, Poly, ASO, AHS und mittlere und</li> </ul>	



<p>höhere Schulen in Scheibbs und Waidhofen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vielzahl an aktiven Vereinen</li> <li>• Lebensmittelversorgung durch Unimarkt mit ausreichenden Öffnungszeiten sichergestellt</li> <li>• Breites gastronomisches Angebot und einige Direktvermarkter</li> <li>• Breites Freizeitangebot und jährliche Traditionsveranstaltungen</li> <li>• Gut ausgebauter ÖPNV im Hauptort und entlang der B25 – werktags Gaming, Scheibbs, Lackenhof, Göstling an der Ybbs, Hollenstein an der Ybbs und Waidhofen an der Ybbs erreichbar, Fahrtendienst verfügbar</li> </ul>	<p>Erhaltung und Sichern des Bestandes im Grünland</p> <p>Siedlungsentwicklung primär entlang bestehender Infrastrukturen</p> <p>Forcieren von integrativer und angemessen dichter Bebauung</p> <p>Reaktivierung von Leerstandsobjekten und Mobilisierung von Baulandreserven</p> <p>Bestehende Abstandsflächen von Siedlungsgebiet zu Wald sollen durch eine entsprechende Widmung der Abstandsfläche erhalten und abgesichert werden</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht verfügbare Baulandreserven</li> <li>• Weiler und Einzelgehöfte in Streulagen</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siedlungsentwicklung weiterhin auf gefahrenfreien Flächen vorantreiben</li> <li>• Stagnation der Bevölkerungszahl bis 2050 prognostiziert</li> <li>• Erhöhung der Hauptwohnsitze und somit Sicherung der bestehenden Infrastruktur</li> <li>• Nachverdichtung im Ortskern, Nutzen von Innenentwicklungspotentialen</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch Landwirtschaftswandel und Forcierung zentraler Siedlungsgebiete -&gt; Risiko des Verlustes des traditionellen Siedlungssystems</li> </ul>	

Um die angestrebte Bevölkerungszahl in Abstimmung mit den gesetzten Zielen zu erreichen, werden Bereiche für die Siedlungsentwicklung festgelegt.

Die zentrale Frage war, wie groß die Entwicklungsbereiche sein sollten. Dabei ist wichtig zu beachten, dass der tatsächliche Bedarf an Wohnraum und Bauland nur ungefähr abgeschätzt werden kann. Im Grundlagenbericht wurde das angestrebte Bevölkerungswachstum nicht berücksichtigt. Basierend auf der bisherigen Entwicklung und der Haushaltsprognose wird bis 2040 ein Bedarf von 2,37 Hektar neu ausgewiesenem Bauland erwartet.

Es folgt eine Aktualisierung der Berechnung des Wohnraumbedarfs mit dem zum Ziel gesetzten Szenario 2:

	Haushaltsprognose	V2 – Baulandentwicklung
--	-------------------	-------------------------



Grundlagen	+2,4 HH/Jahr Ø 2,3 EW/HH Ø +6 EW/Jahr 500 m <sup>2</sup> /HH	25.000 m <sup>2</sup> Bauland In 10 Jahren 28.300 m <sup>2</sup> Gebäudefläche in 10 Jahren Mittelwert von Bauland und Gebäudefläche: 26.650 m <sup>2</sup> in 10 Jahren
	Szenario 2 – mäßiges Wachstum	
	Ø +12 EW/Jahr 12 – 6 (HHP) = 6 EW/Jahr	
	V1 – Zielsetzung	
	Ø +12 EW/Jahr 12 EW/ 2,3 EW pro HH = +5,22 HH/Jahr 500 m <sup>2</sup> /HH	
Bedarf/Jahr	2.610 m <sup>2</sup> = 0,26 ha /Jahr	2.665 m <sup>2</sup> = 0,27 ha /Jahr
Durchschnittlicher Bedarf/Jahr	ca. 0,27 ha / Jahr	
Baulandbedarf bis 2030 ohne mobilisierbare Baulandreserven	1,35 ha	
Baulandbedarf bis 2040 ohne mobilisierbare Baulandreserven	4,05 ha	
Mobilisierbare Baulandreserven bis 2040	10% von 7,84 ha = 7840 m <sup>2</sup>	
Baulandbedarf bis 2040	<b>3,27 ha</b>	

Nach Berücksichtigung der verfolgten Zielsetzung Szenario 2 – mäßiges Wachstum hat die Gemeinde bis zum Jahr 2040 einen Bedarf an neugewidmetem Bauland von 3,27 ha.

Die Diskussion bewegte sich im Spannungsfeld: Lediglich jenes Ausmaß an Bereichen ausweisen, sodass das angestrebte Bevölkerungswachstum punktgenau erreicht werden kann <-> ein größeres Ausmaß an Bereichen ausweisen, sodass bei erforderlichen Siedlungsentwicklungen Alternativen zur Verfügung stehen.

Letztendlich zeigte sich die zweite Variante als geeigneter, um in der Zukunft bei Widmungsentscheidungen unabhängig von wenigen Flächen und Eigentümern agieren zu können und nicht Befindlichkeiten einzelner ausgesetzt zu sein; deswegen wird absichtlich ein umfassenderes Ausmaß an Entwicklungs- und Abrundungsflächen ausgewiesen.

Ausgehend von dieser Überlegung wurden vom Raumplanungsbüro nachfolgende, fachliche Kriterien entwickelt und dem Planungsgremium vorgeschlagen:

- Berücksichtigung des Bedarfs in jeweiligem Ortsraum
- Kompakter Siedlungskörper, Innenentwicklung, Verdichtung, Schließen von Siedlungslücken
- Berücksichtigung kurzer Wege bzw. Fortbewegung im Umweltverbund
- Integration der Geländeverhältnisse
- Ausstattung und Anschluss an Infrastrukturen
- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Vermeidung potentieller Gefährdungen
- Raum-/Ortsbildverträglichkeit, Ortsstruktur, bestehende Nutzungen
- Schutz der Kulturlandschaft



Als Prämissen für die Ausweisung dieser Bereiche gelten:

- Ortstypischer Bedarf in jeweiliger Ortschaft
- Kompakter Siedlungskörper, Innenentwicklung, Verdichtung, Schließen von Siedlungslücken
- Berücksichtigung kurzer Wege bzw. Fortbewegung im Umweltverbund
- Geländebeziehungen
- Ausstattung und Anschluss an Infrastrukturen
- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Potentielle Gefährdungen
- Raum-/Ortsbildverträglichkeit, Ortsstruktur, bestehende Nutzungen
- Schutz der Kulturlandschaft

Bei den Festlegungen wird unterschieden zwischen Siedlungserweiterungen und Siedlungsabrundungen.

Siedlungs-ERWEITERUNGEN	Siedlungs-ABRUNDUNGEN
Forcieren von Mischnutzungen (Wohnen, Arbeiten, Freizeit...) Infrastrukturen in Ansätzen gegeben, größere Planung und Ausbau erforderlich	Fokus auf Wohnnutzungen Bereiche entlang vorhandener Infrastrukturen, geringfügiger Ausbau erforderlich

Ausgehend von den Prämissen wurde ein Variantenvergleich durchgeführt (siehe Umweltbericht).

- > Die genauen Erläuterungen zu den gewählten Bereichen sind in den nachfolgenden Kapiteln dargelegt.

## Planerische Festlegungen

### Hauptort Lunz am See

Lunz am See soll als Hauptort in der Gemeinde gestärkt werden. Dazu zählt insbesondere eine Intensivierung der Funktion als zentraler Ort mit substanziellen Funktionen (Wohnen, Nahversorgung, Arbeiten, Freizeit...).

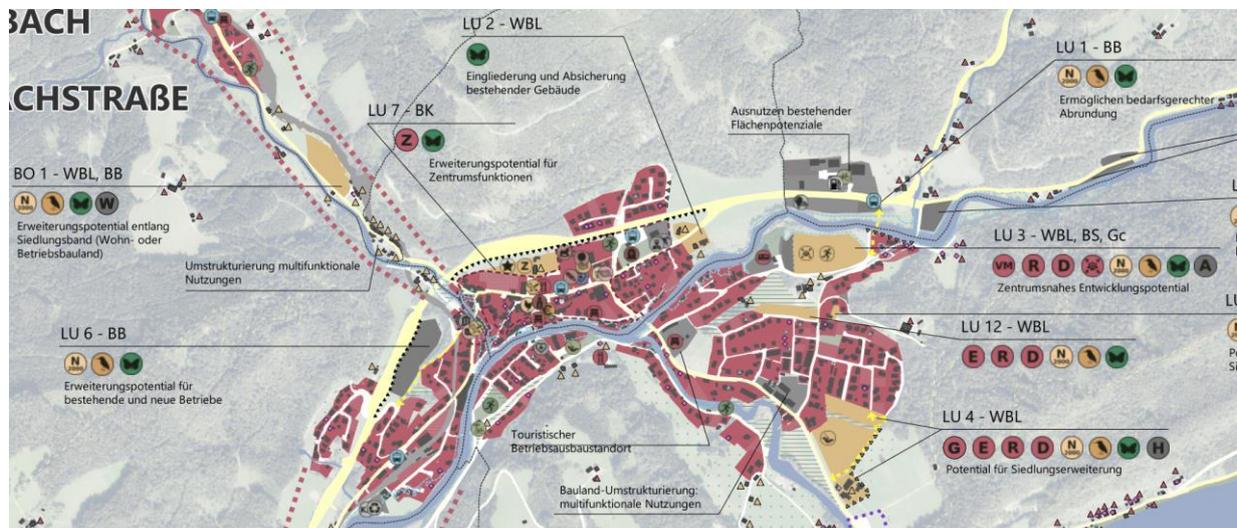


Abbildung 2: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf

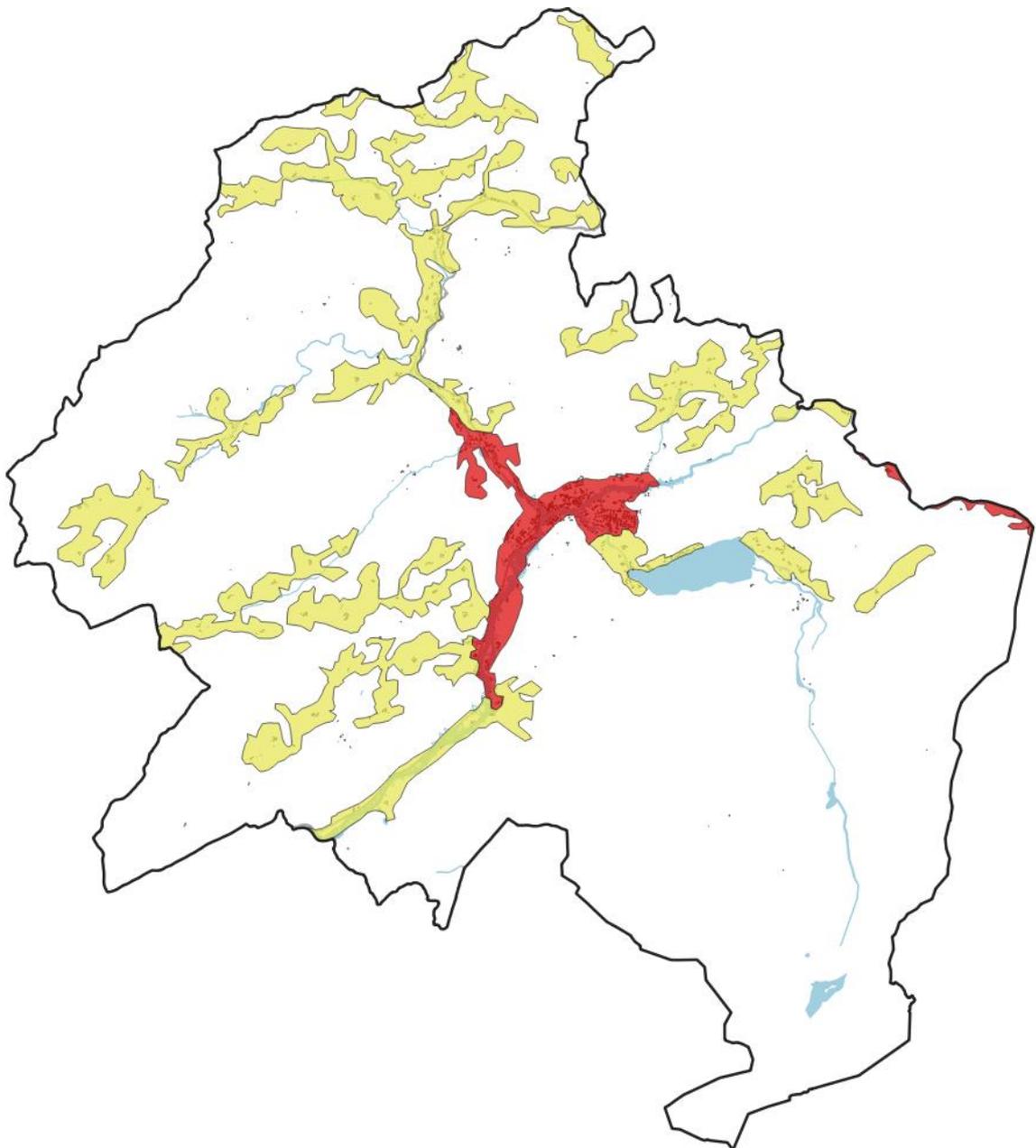


### Siedlungsband

Das Gemeindegebiet ist sehr großflächig und weist zahlreiche Streulagenstandorte und Talsituationen auf. Diese Struktur ist durch den Naturraum, Gelände, Wald und Gewässer so vorgegeben und die Siedlungsstrukturen haben sich daran angepasst.

Der Dauersiedlungsraum der Gemeinde ist mit einer Fläche von 13,8% der Gesamtfläche sehr gering.

Der rote Bereich in folgender Abbildung entspricht der Kategorie lockere Verbauung laut Corine Landcover und entspricht überwiegend dem festgelegten Siedlungsband. Die Fläche des Hauptort Lunz am See und des Siedlungsbandes umfasst ca. 200 ha; was einen Anteil von ca. 14% am Dauersiedlungsraum und ca. 1,9% an der Gesamtfläche der Gemeinde beträgt.



Der Hauptort von Lunz am See kann als räumlicher und gesellschaftlicher Mittelpunkt bezeichnet



werden, von dem sich Straßen und Siedlungsbereiche bzw. Wohn- und landwirtschaftliche Nutzungen aufgrund des Naturraums linienförmig entlang der Täler ausbreiten. Das festgelegte „Siedlungsband“ spiegelt die naturräumlich gewachsene Struktur der Gemeinde wider und bildet gemeinsam mit dem Hauptort einen harmonischen, räumlich verdichteten Siedlungszusammenhang. Es ist positiv zu betrachten, da es kurze Wege zwischen Wohnorten, dem Ortszentrum sowie den wesentlichen Versorgungs- und Bildungseinrichtungen ermöglicht.

Das Siedlungsband fördert eine nachhaltige und ressourcenschonende Entwicklung, da alle Wohnstandorte innerhalb dieses Bereichs eine fußläufige Erreichbarkeit des Gemeindezentrums in maximal 30 Minuten oder eine Anbindung per Fahrrad in maximal 10 Minuten bieten. Diese gute Erreichbarkeit stärkt die Attraktivität des Gemeindegebiets und unterstützt die Lebensqualität der Bewohner durch kurze Wege und eine naturnahe Integration.

Das Siedlungsband trägt durch seine kompakte Struktur dazu bei, den Flächenverbrauch zu minimieren und die effiziente Nutzung bestehender Ressourcen und Infrastrukturen zu gewährleisten. Es stellt eine Grundlage für die Weiterentwicklung der Gemeinde dar, indem zukünftige Siedlungserweiterungen gezielt und nachhaltig innerhalb dieses räumlichen Zusammenhangs geplant werden können.

Durch die Fokussierung auf das Siedlungsband wird eine harmonische Verbindung zwischen dem Hauptort und den umliegenden Wohngebieten geschaffen, die den naturräumlichen Charakter und die landschaftliche Attraktivität der Gemeinde bewahrt. Gleichzeitig unterstützt das Siedlungsband die Ziele der Gemeinde, eine hohe Lebensqualität für alle Altersgruppen zu gewährleisten, indem kurze Wege und eine gute Anbindung an öffentliche und private Einrichtungen sichergestellt werden.

Das Siedlungsband bietet außerdem Potenzial für eine moderate Verdichtung, die ressourcenschonendes Bauen und eine stärkere soziale Vernetzung der Einwohner fördert. Es ermöglicht eine ausgewogene Balance zwischen der Erhaltung des natürlichen Landschaftsraums und der Sicherstellung einer zukunftsorientierten und lebenswerten Siedlungsentwicklung.

Allgemein dient das Siedlungsband in alpinen Tallagen als klar definierter Rahmen für die Entwicklung der Gemeinde, indem es einerseits Raum für notwendige Siedlungserweiterungen bietet und andererseits sensible Naturflächen schützt. Es ist nicht nur zukunftsorientiert, sondern auch notwendig, um den Anforderungen an Wohnraum, Infrastruktur und Klimaanpassung gerecht zu werden, ohne die alpinen Landschaften nachhaltig zu gefährden. Es bietet eine sinnvolle Grundlage für die zukünftige Siedlungsentwicklung, da es den spezifischen naturräumlichen und topografischen Gegebenheiten Rechnung trägt. Die begrenzte Verfügbarkeit von flachen, naturräumlich unbedenklichen Flächen erfordert eine gezielte Planung, die sowohl den Schutz der Umwelt als auch die Bedürfnisse der Gemeinde berücksichtigt.

Die zwischen den bestehenden Siedlungsgruppen liegenden Baulücken sind charakteristisch für alpine Tallagen und oft aufgrund von Gefährdungen wie Hochwasser, Rutschungen oder Lawinen unbebaubar. Dennoch gehören diese Bereiche strukturell zum Orts- und Siedlungsraum, da sie als verbindende Elemente zwischen bebauten Gebieten fungieren und das Landschaftsbild prägen. Sie sind ein typisches Merkmal der Siedlungsstruktur und sollten als solche erhalten und in die Planung integriert werden. Durch die Weiterentwicklung eines Siedlungsbands wird die Gefahr einer unkontrollierten Zersiedelung verringert. Der Fokus auf die Verdichtung und Abrundung innerhalb bestehender Strukturen ermöglicht eine effizientere Nutzung der Infrastruktur und schützt gleichzeitig die umliegenden Naturräume. Angesichts des Klimawandels und der zunehmenden Anforderungen an nachhaltige Bauweisen ermöglicht das Siedlungsband eine ressourcenschonende Entwicklung. Es bietet Raum für innovative Konzepte, wie klimaangepasste Bauweisen und energieeffiziente Infrastrukturen, die langfristig zur



Resilienz der Gemeinde beitragen. Die bauliche Abrundung innerhalb des Siedlungsbands trägt dazu bei, den Charakter der Gemeinde zu bewahren. Gleichzeitig bleibt die Landschaftsqualität erhalten, da die unbebauten, naturräumlich gefährdeten Bereiche Teil des sichtbaren Orts- und Siedlungsraums bleiben und zur Identität des Gebiets beitragen.





Abbildung 3: Blick ins Ybbstal - Siedlungsband, ober Gemeindeamt Lunz am See Richtung Westen (Kasten), eigenes Drohnfoto



Abbildung 4: Blick ins Bodingbachtal - Siedlungsband, Standpunkt ober Bodingbachstraße, Richtung Osten, Lunz Hauptort, eigenes Drohnfoto

Außerhalb des Hauptortes Lunz am See und des Siedlungsbands werden keine Siedlungserweiterungen durchgeführt, sondern Bestand durch die Widmung Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur abgesichert bestehende Baulandreserven umstrukturiert und touristische Nutzungen ermöglicht.



## LU 2 - WBL

Bei der östlichen Ortseinfahrt nach Lunz am See, entlang der Schulstraße, befinden sich zwei erhaltenswerte Gebäude im Grünland und ein Nebengebäude, welche direkt ans Bauland anschließen. Durch ihre zentrale Lage anschließend an öffentliche Einrichtungen und Bildungseinrichtungen sowie Lebensmittel- und sonstigen Geschäften bietet sich der Bereich für eine Umwidmung in Bauland an. Der gegebene Fußweg unterstützt kurze Wege und Erreichbarkeiten und der ÖPNV ist in Gehweite.

Die funktionsgerechte Erschließung beider Geb. ist gegeben.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet, Verkehrsfläche öffentlich, Verkehrsfläche-privat, Grünland-Grüngürtel

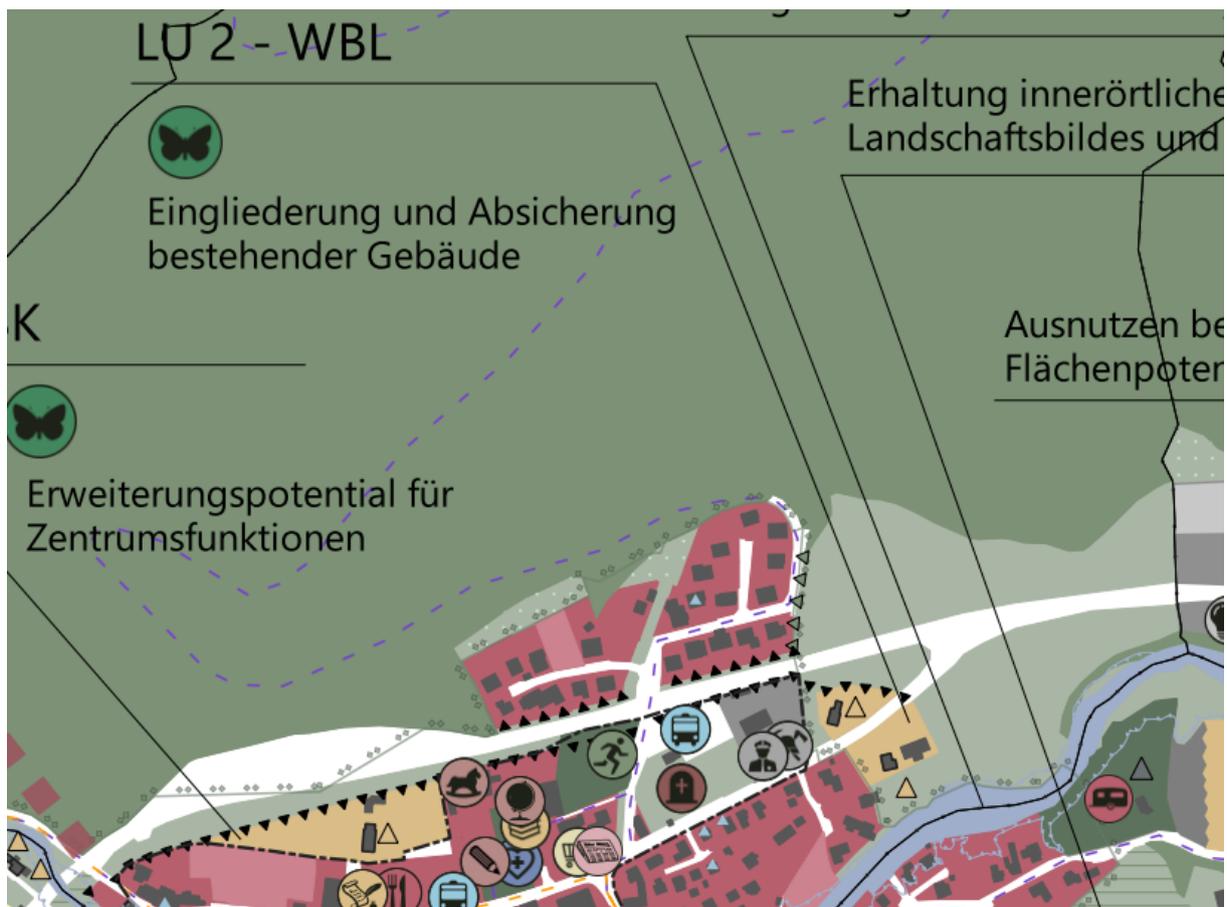




Abbildung 5: Drohnensfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 23.05.2023

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
Keine Maßnahmen		

**LU 3 - WBL**

Die sogenannte Zellerwiese liegt im Nordosten von Lunz am See, in der Zellerhofstraße. Nördlich begrenzt durch die Ois, östlich begrenzt durch Bauland-Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern, westlich begrenzt durch den Campingplatz und südlich erschlossen durch die Zellerhofstraße, welche nach Kleinseeau führt. Dieser innerörtliche, ebene und zentral gelegene Bereich bietet sich grundsätzlich für vielfältige Nutzungen an. Durch seine ruhige, abgeschottete Lage neben dem Campingplatz, hat der Bereich bzw. ein Teilbereich großes Potential als Erweiterungsfläche für diesen, ist jedoch ebenso für eine Wohn-, Mischnutzung prädestiniert. Durch eine Siedlungsentwicklung wird der kompakte Siedlungskörper geschlossen.

Eine verdichtete Mischnutzung kann einen Standort, der gleichzeitig Wohn-, Arbeits- und Freizeitort ist, hervorbringen. Eine mögliche Synergienutzung mit dem angrenzenden Campingplatz und



Alternativen zum althergebrachten Einfamilienhaus sind erwünscht. Eine Freizeitanutzung als Treffpunkt für die umliegenden Anrainer ist empfehlenswert. Die Haupteinfahrt erfolgt aus westlicher Seite über die Zellerhofstraße, Fuß- und Radfahrverbindungen erfolgen weiterhin auch von östlicher Seite über die Muchabrücke.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Grünland-Campingplatz, Bauland-Sondergebiet, Bauland-Kerngebiet, Bauland-Wohngebiet, Verkehrsfläche-öffentlich, Grünland-Grüngürtel, Grünland-Sportstätte, Grünland-Spielplatz

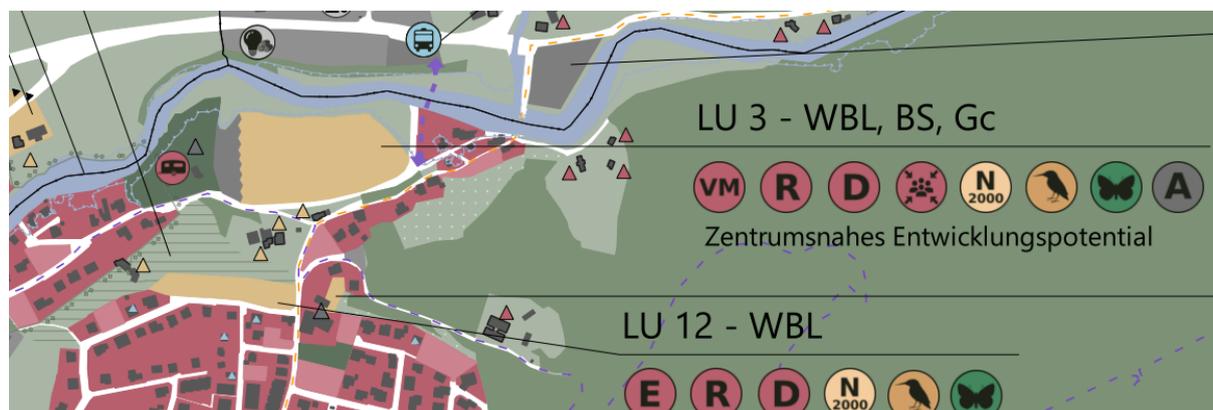


Abbildung 6: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 23.05.2023

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.



Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Natura 2000 Gebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Vogelschutzgebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch <b>Altlasten</b>
	Potential	Potential zur Schaffung von <b>Treffpunkt</b>
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Reihenhäusern</b>
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Doppelhaushälften</b>
	Potential	Potential zur Schaffung von <b>verdichteter Mischnutzung</b>
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erlassung eines Teilbebauungsplans mit Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes</li> <li>• Hinweis für die Baubehörde: Aufgrund des geringen Niveauunterschiedes zwischen Ybbs und GOK ist von einer Unterkellerung der etwaiger Häuser nicht anzuraten.</li> <li>• Erstellung eines Mobilitäts- und Verkehrskonzeptes</li> </ul>		

#### LU 4 - WBL

Der Bereich liegt zwischen Seestraße im Westen, Julius-Dinstl-Gasse im Norden und landwirtschaftlichen Betrieb im Grünland im Süden und bietet sich für die Erweiterung der Wohnsiedlung im Norden an. Der Ort kann östlich der Seestraße durch diesen Bereich bis zu den Gebäuden des landwirtschaftlichen Betriebes geschlossen werden und eine klare Abgrenzung zum freien Landschaftsraum sowie zum Seebereich schaffen. Der bestehende Windschutzgürtel ist zu berücksichtigen und zu erhalten, und nur durch Verkehrswege zu unterbrechen. Von der Dr. Skedl Straße sowie der Julius-Dienstlgasse sollen schnelle Fuß- und Radfahrerverbindungen zum Lunzer See geschaffen werden.

Die Erschließung und Verbindung mit der bestehenden Siedlung sind im Norden durch die Julius-Dinstl-Gasse und Doktor-Skedl-Straße gegeben. In Abstimmung mit den bestehenden Strukturen und den Zielsetzungen (angemessen dichte Bebauung) sollen hier Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser sowie Geschoßwohnbauten ermöglicht werden. Es werden optimale Erreichbarkeiten von Freizeit- und Erholungsinfrastruktur am Lunzer See, sowie zum Ortskern geschaffen und kurze Wege ermöglicht.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Wohngebiet, Verkehrsfläche-öffentlich, Grünland-Grüngürtel, Grünland-Spielplatz

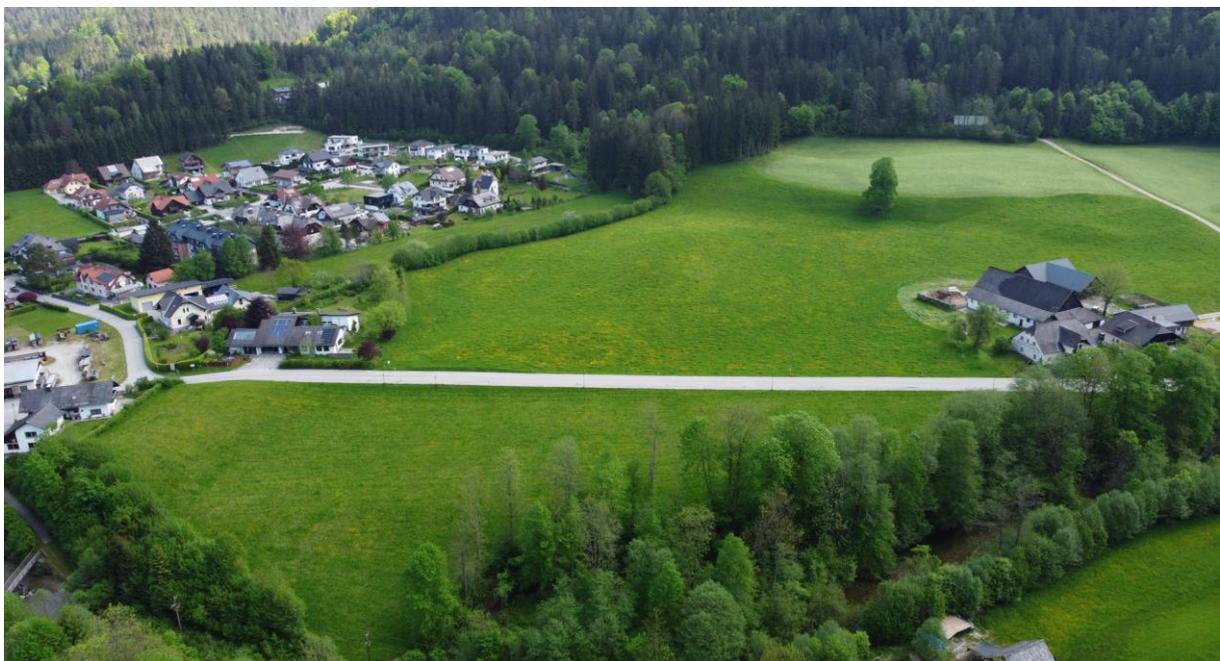


Abbildung 7: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 23.05.2023

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung



	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Natura 2000 Gebiet Ötztal-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Vogelschutzgebiet Ötztal-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch <b>Hangwasser</b>
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Reihenhäusern</b>
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Doppelhaushälften</b>
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Einfamilienhäusern</b>
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Geschoßwohnbau</b>
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erlassung eines Teilbebauungsplan mit Maßnahmen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</li> </ul>		

### **LU 7 - BK**

Im Bereich südlich der B25, nördlich des unbebauten Bauland-Kerngebiet-Nachhaltige Bebauung entlang der Amonstraße befindet sich ein bestehendes erhaltenswertes Gebäude im Grünland, welches ins Bauland integriert werden soll. Der Bereich ist unmittelbar anschließend ans Ortszentrum mit Bildungs- und Versorgungseinrichtungen. In Zusammenhang mit der südlich anschließenden Baulandreserve bieten sich hier Zentrumseinrichtungen an. Die Funktion des Ortszentrums als zentrale Achse soll beibehalten und intensiviert werden. Der Bereich eignet sich für Einrichtungen mit Zentrumsfunktionen. Die Etablierung von gemischten Nutzungen (öffentliche Einrichtungen, Wohnen, Wirtschaften) ist hier zusätzlich sinnvoll. Besonderes Außenmaß muss auf den Emissionsschutz gelegt werden. Der bestehende Parkplatz am Kirchenplatz kann als konzentrierter Parkplatz erweitert oder ein weiterer geschaffen werden. Die Erschließung soll von innen, also vom Ortszentrum aus erfolgen, und explizit nicht von der Bundesstraße erfolgen.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Kerngebiet, Bauland-Kerngebiet-Nachhaltige Bebauung, Verkehrsfläche-öffentlich, Grünland-Grüngürtel





Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Zentrumseinrichtungen</b>
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erlassung eines Teilbebauungsplans mit Maßnahmen zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes</li> </ul>		

**LU 12 – WBL**

Der Bereich westlich der kleinen Seeaustraße, nördlich der Dorr-gasse und nordöstlich der Sonnengasse wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Wiese) und Reitplatz genutzt. Er ist an drei Seiten umgeben von Wohnnutzung und liegt innerorts. Die als Verkehrsfläche-öffentlich gewidmete Fläche schließt an die Sonnengasse und die Dorr-gasse an und muss errichtet werden. Eine Abrundung der Wohnbebauung auf der 2. Straßenseite mit Einfamilien- Mehrfamilien- oder Reihenhäusern bietet sich an. Durch die zentrale Lage sind fußläufige Erreichbarkeiten zum Zentrum sowie zum Lunzer See gegeben.

Die verbleibende, als Wiese genutzte Fläche, dient weiterhin dem Biotopverbund und der Grünraum- vernetzung in Ost-West Richtung und soll als innerörtlicher Grünraum erhalten bleiben.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet, Grünland-Grün- gürtel

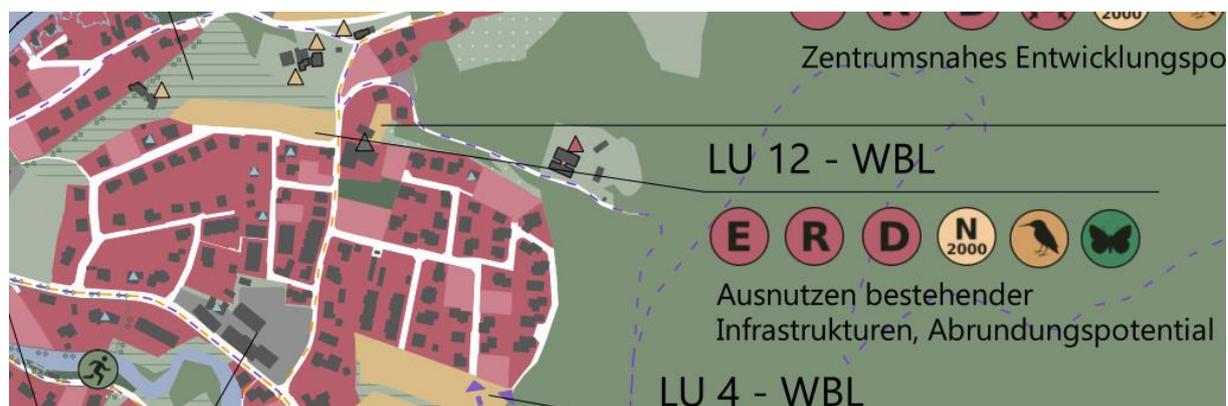




Abbildung 9: Drohnenfoto der betreffenden Fläche

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Natura 2000 Gebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Vogelschutzgebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Einfamilienhäusern</b>
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Reihenhäusern</b>
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Doppelhaushälften</b>
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Maßnahmen zur schadlosen Hangwasserableitung wie Ableitung in den Regenwasserkanal oder Versickerung; Bei Ableitung durch den Regenwasserkanal ist eine hydraulische Überprüfung des Kanals vorzunehmen und sind erforderlichenfalls geeignete Maßnahme zur Retention auf Eigengrund zu berücksichtigen.</li> </ul>		



**LU 13 – BB, BA**

Der Bereich befindet sich östlich des bestehenden Baulands an der Kleinen Seeaustraße. Es handelt sich um eine Abrundung, die eine Fläche, die als Garten genutzt wird und einen Teil des Heizgebäudes eines touristischen Betriebs beinhaltet. Die Abrundung soll größeren Handlungsspielraum für die Erweiterung des touristischen Betriebs bringen.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Wohngebiet; Grünland-Grüngürtel



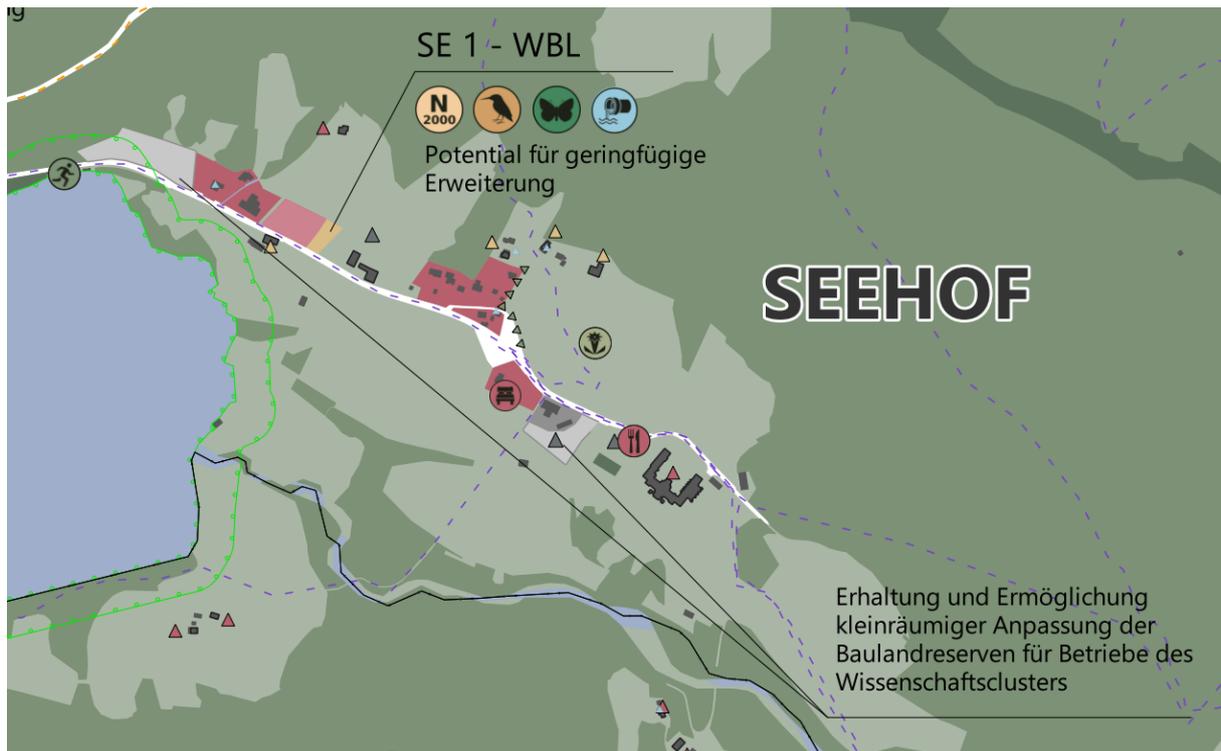
Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Natura 2000 Gebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Vogelschutzgebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erlassung eines Teilbebauungsplans mit Bezugsniveau und Bauklasse I zum Schutz des Landschaftsbildes</li> <li>• Hinweis für die Baubehörde: Böschungsanschnitte sind z.B. mit einer statisch ausreichend bemessenen Stützmauer zu sichern</li> </ul>		



## Seehof



### SE 1 - WBL

Als Baulückenschluss bzw. Bestandsabrundung bietet sich der Bereich nördlich der Seehofstraße an. Im Zusammenhang mit der Baulandreserve im Westen eignet sich der Bereich für die Wohnnutzung. Essentiell hierbei ist der ortseigene Bedarf der Bevölkerung und die Ansiedlung von Hauptwohnsitzen – die Schaffung von Zweitwohnsitzen ist ausdrücklich NICHT das Ziel.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Wohngebiet, Verkehrsfläche-öffentlich, Grünland-Grüngürtel





Abbildung 10: Orthophoto des betreffenden Bereichs

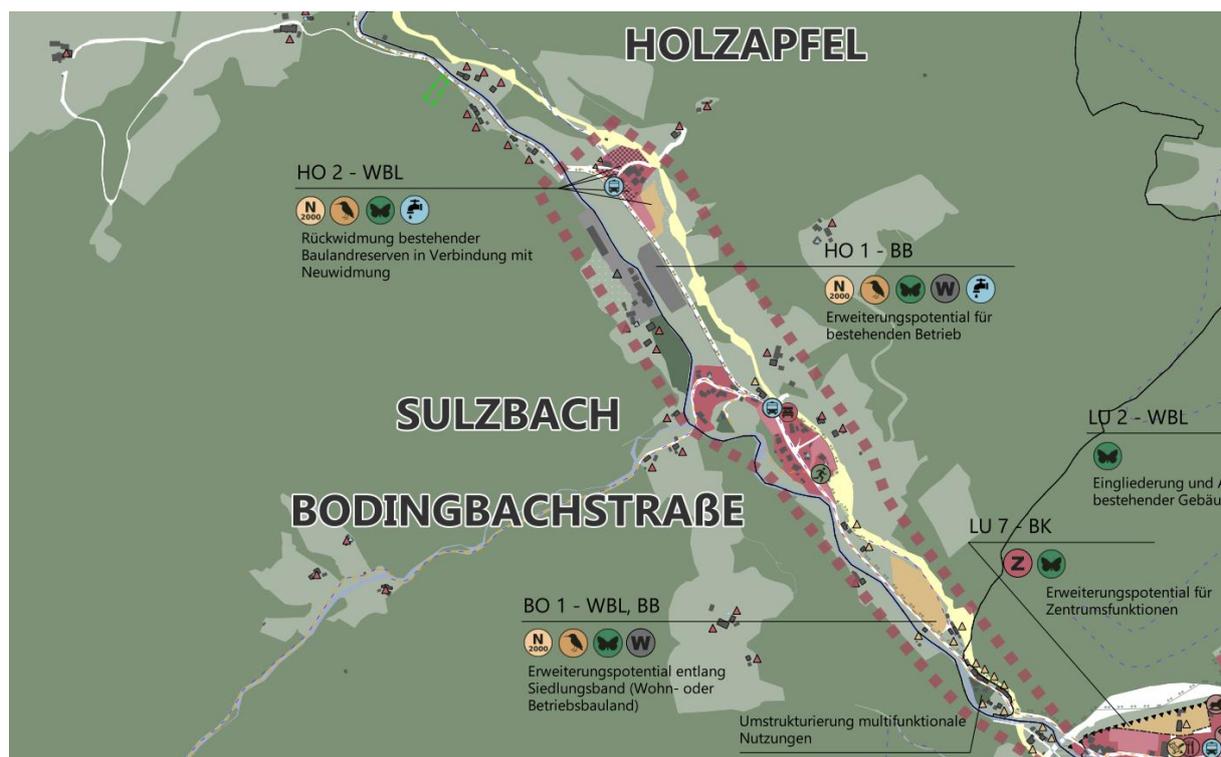
Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Natura 2000 Gebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Vogelschutzgebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Überprüfung der <b>Abwasserentsorgung</b>
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Maßnahmen zur schadlosen Hangwasserableitung wie bspw. das Ausweisen einer Flutmulde im braunen Hinweisbereich</li> </ul>		



## Bodingbachstraße und Sulzbach



### **BO 1 – WBL, BB**

Im Bodingbachtal zwischen der geschlossenen Siedlung Bodingbachstraße und dem Hauptort Lunz am See finden sich entlang und auf beiden Seiten der Bodingbachstraße locker verteilte erhaltenswerte Gebäude im Grünland. Abgesehen von der planlichen Darstellung entsteht vor Ort nicht der Eindruck eines Siedlungsabschlusses, viel mehr ist der Bereich eine Verlängerung bzw. Verbindung des Hauptortes zur Bodingbachsiedlung und nach Holzapfel. Obwohl diese Bereiche räumlich durch die reliefbedingte Schmalstelle des Bodingbachtals im Osten und die generelle Tallage klar vom Hauptort abgegrenzt sind, ist die Entfernung zum Ortszentrum gering und eine fuß- und radläufige Erreichbarkeit gegeben. Dadurch eignet sich die Fläche bei der Bodingbachstraße sehr gut für eine Wohnnutzung.

Durch die gegebene Entfernung zu Wohnbauland und die weitestgehend konfliktfreie Lage eignet sich die Fläche andererseits auch als Betriebsgebiet.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Wohngebiet, Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Verkehrsfläche-öffentlich, Grünland-Grüngürtel

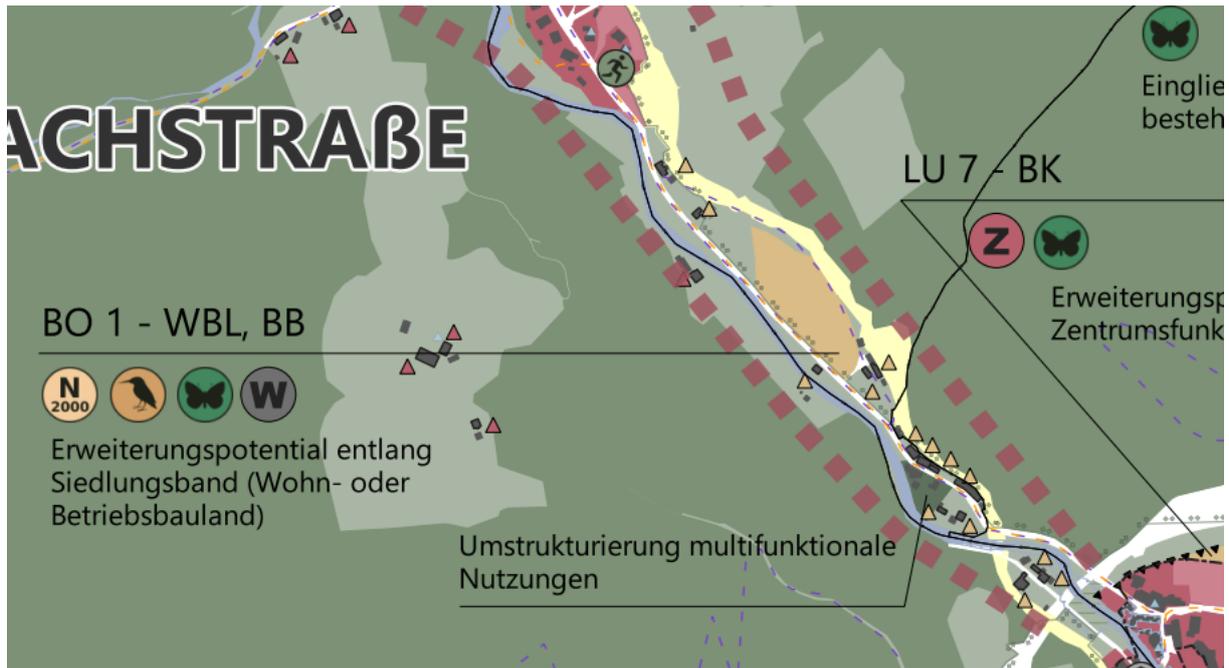


Abbildung 11: Drohnensfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 23.05.2023

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.



Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Natura 2000 Gebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Vogelschutzgebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch <b>Wildbach</b>
<b>Berücksichtigung Umweltbericht</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahmen zum schadlosen Hangwasserabfluss zu setzen, bspw. eine Ertüchtigung des Straßengrabens bzw. der Ableitung in den Vorfluter</li> <li>• Vor der Errichtung von Bauwerken ist eine entsprechende Untergrunderkundung durchzuführen und sind erforderlichenfalls bauliche Maßnahmen zur Entwässerung bzw. Bodenverbesserung zu berücksichtigen</li> <li>• Erlassung eines Teilbebauungsplans zum Schutz des Landschaftsbildes</li> </ul>		

## HO 2 - WBL

Der Weiler Holzapfel, welcher an der Bodingbachstraße liegt, weist 4 Baulandreserven auf, die seit Jahrzehnten gewidmet, jedoch unbebaut sind. Ein Teil dieser Reserven liegt in der gelben Wildbachgefahrenzone, teilweise sind die Grundstücke nicht gut zugeschnitten, und auf dem nördlichen Grundstück besteht eine durchschnittliche Neigung von 22°. Diese Flächen bieten keine gute Bebaubarkeit und sind darüber hinaus nicht verfügbar.

Eine Rückwidmung dieser Flächen in Verbindung mit einer Neuwidmung auf besser geeigneten Flächen führt zu einer kompakten Siedlung für den ortseigenen Bedarf. Südlich von Holzapfel bietet sich eine Verbreiterung des bestehenden unbebauten Streifens Bauland an. Dadurch kann auch diese Fläche erschlossen werden und es entstehen für die Wohnnutzung zweckmäßig gestaltete und erschließbare Grundstücke.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Wohngebiet, Verkehrsfläche-öffentlich, Grünland-Grüngürtel

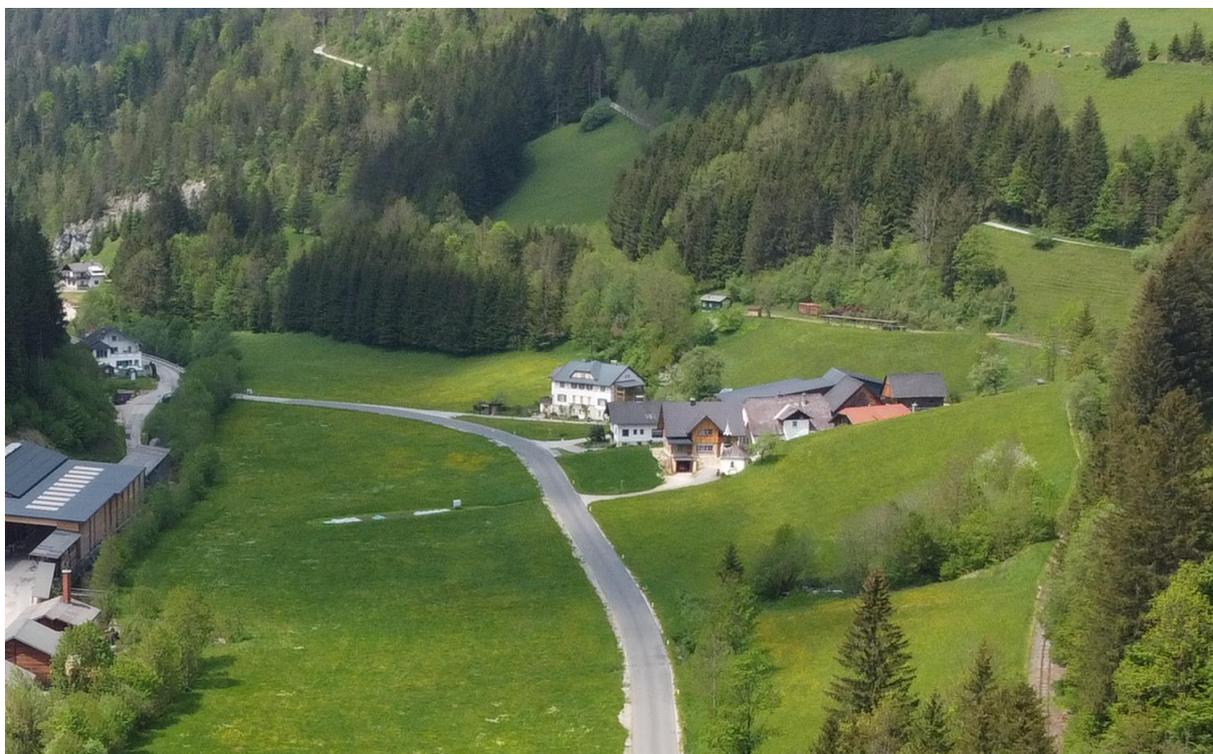


Abbildung 12: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 23.05.2023

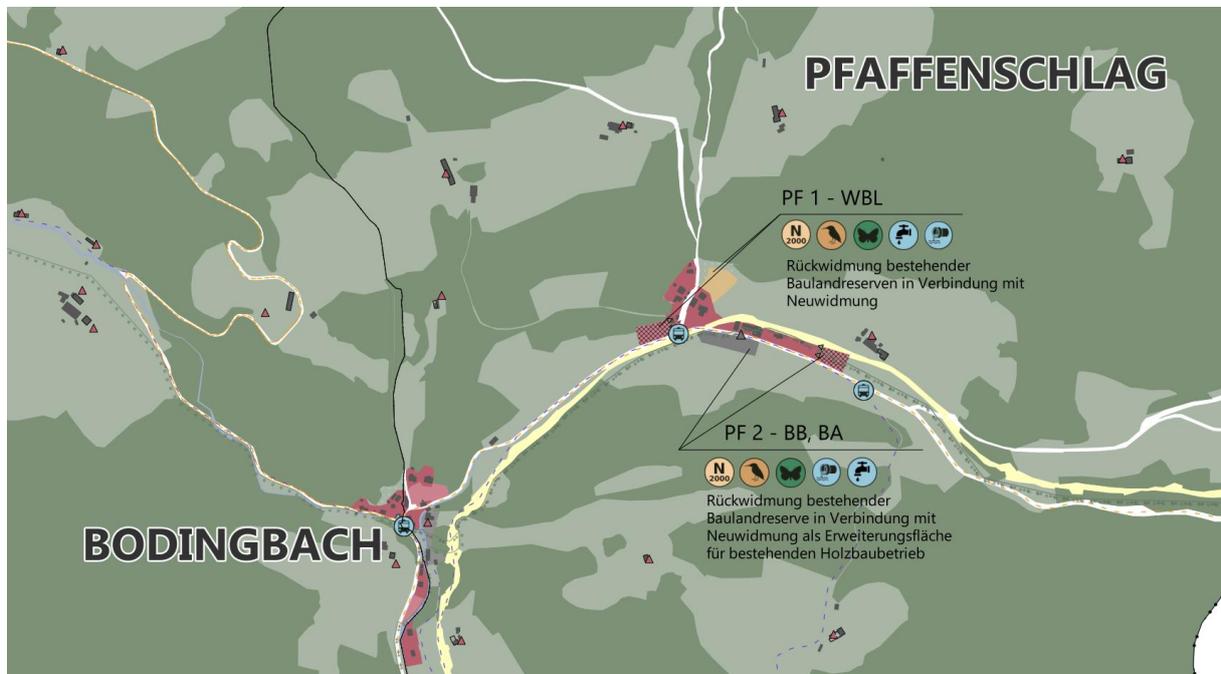
Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.



Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Natura 2000 Gebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Vogelschutzgebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Überprüfung der <b>Wasserversorgung</b>
Berücksichtigung Umweltbericht		
Keine Maßnahmen		

**Bodingbach, Pfaffenschlag, Weißenbach**





### **PF 1 - WBL**

Westlich von Pfaffenschlag befinden sich unbebaute Baulandreserven, welche seit Jahrzehnten gewidmet sind. Diese Flächen sind aufgrund des, in der Mitte gelegenen Pfaffenschlaggrabens sowie des Reliefs nicht bebaubar. Darüber hinaus gibt es keine Erschließungsmöglichkeit. Die gelbe und rote Wildbachgefahrenzone, welche teilweise überlagert sowie eine mäßig feuchte Lage laut E-Bod sprechen ebenfalls für eine Rückwidmung der Flächen. Um Wohnbauland für den ortseigenen Bedarf zu bieten, bietet sich eine Neuwidmung an anderer Stelle an. Der Bereich nordöstlich bietet sich durch seine Lage als Abrundung und Abschluss der Siedlung, für ortseigenen Bedarf an.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Wohngebiet, Verkehrsfläche-öffentlich, Grünland-Grüngürtel

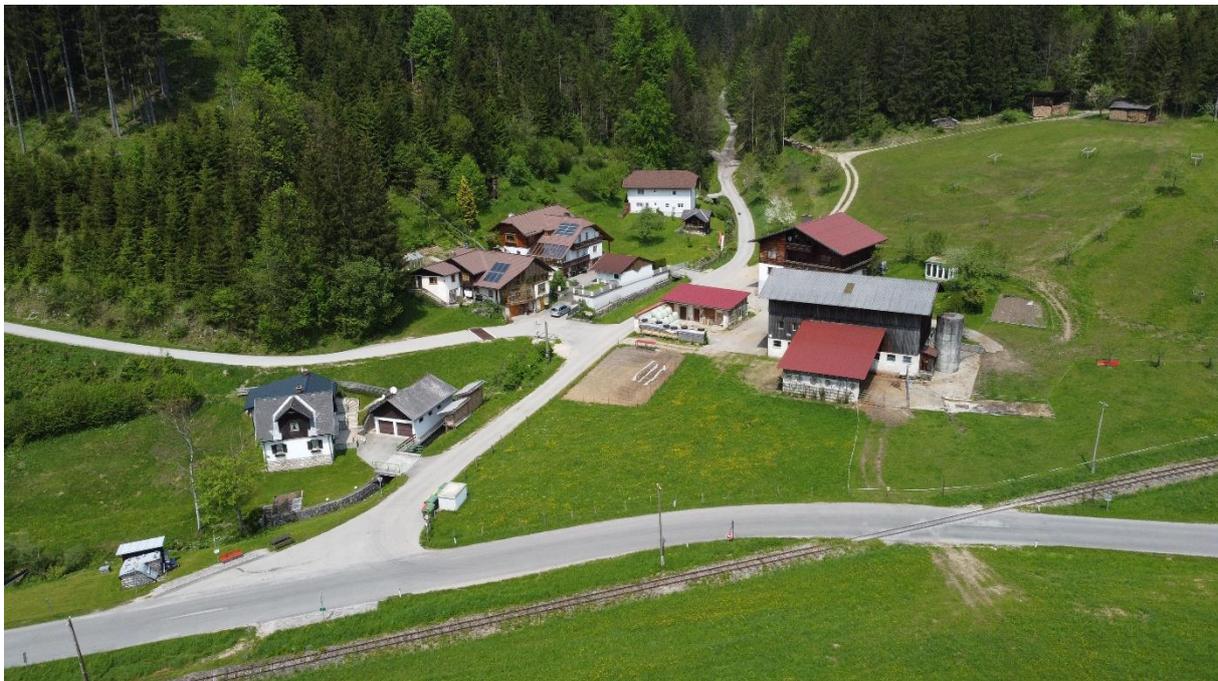


Abbildung 13: Drohnfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 23.05.2023

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.



In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Natura 2000 Gebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Vogelschutzgebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Überprüfung der <b>Wasserversorgung</b>
	Überprüfung	Überprüfung der <b>Abwasserentsorgung</b>
Berücksichtigung Umweltbericht		
Maßnahme zur schadlosen Hangwasserableitung in Kombination mit Ableitung in den Vorfluter sowie einfache Objektschutzmaßnahmen (Einfriedigungsmauer)		

**WE 1 - BO**

3 erhaltenswerte Gebäude im Grünland in Weißenbach sollen durch die Widmung Bauland-Gebiet für erhaltenswerte Ortsstruktur abgesichert werden. Sie bilden einen klaren räumlichen Zusammenhang. Auf der B25, direkt bei der Kreuzung in die Straße befindet sich die Bushaltestelle Mausrodlteich.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Gebiet für erhaltenswerte Ortsstruktur, Grünland-Grüngürtel





Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzmaßnahmen vor Überflutung, bspw. Einfriedungsmauern</li> </ul>		

**Kasten**



**KA 3 - BO**

Um eine bauliche Absicherung und mehr Möglichkeiten zu schaffen, soll die Möglichkeit bestehen, 3 erhaltenswerte Gebäude im Grünland in Kasten als Bauland-Gebiet für erhaltenswerte Ortsstrukturen zu widmen. Diese bilden einen räumlichen Zusammenhang und zwei waren bereits zur Zeit des fran- ziszeischen Katasters vorhanden.



Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Gebiet für erhaltenswerte Ortsstruktur, Verkehrsfläche-öffentlich, Grünland-Grüngürtel

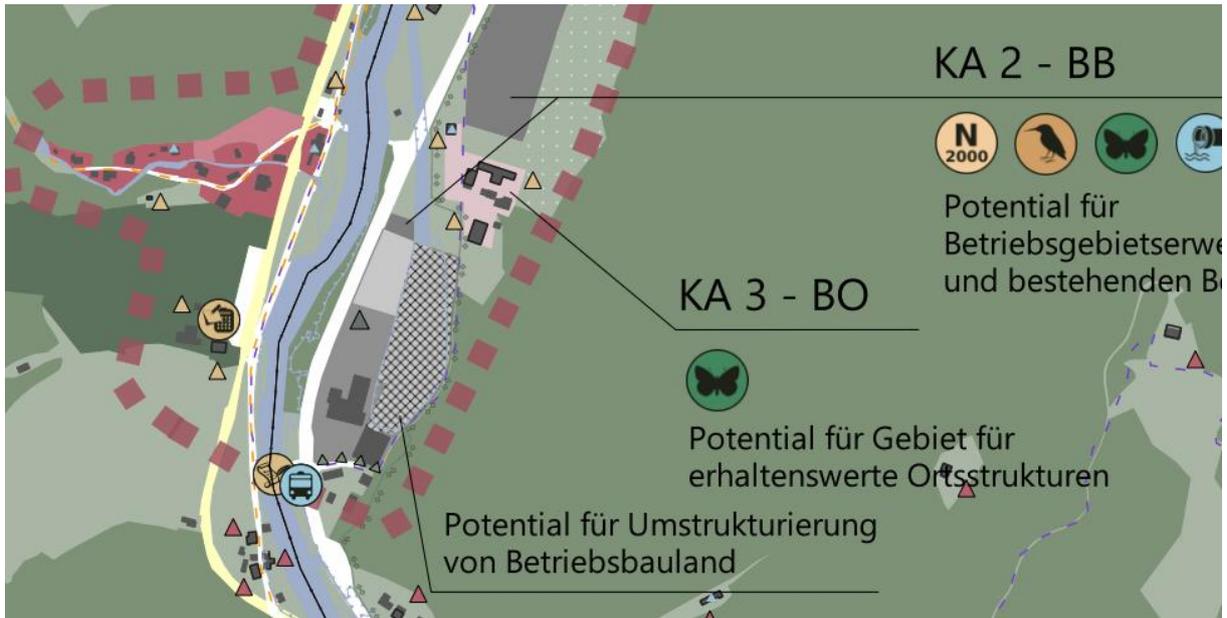


Abbildung 14: Foto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 24.05.2023

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.



Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausweisen einer Flutmulde in Kombination mit einer schadlosen Ableitung in den Vorfluter</li> </ul>		

**Erhaltung der Streulagenstandorte und der Änderungsmöglichkeiten**

**Restrukturierung von agrarischen Ortsbereichen, Kleinstorten und Einzelstandorten: Streulagerhaltung: Erhaltung und Umstrukturierung von Einzel- und Sonderstandorten im Grünland, Rotten, Weiler und Gebäudegruppen für polymorphe Nutzungen zur Erhaltung des Kulturlandschaftsraumes**

Als Mindestmaß der Siedlungsentwicklung wird die Erhaltung und bauliche Modernisierung der bebauten Ortsräume (Orte mit Kleinststrukturen-erhaltenswerter Ortsraum) und der historischen Einzellagen-Hofanlagen angesehen. Dominante landwirtschaftliche Einzelgehöfte sind Zeitzeugen der historischen Wirtschaftstätigkeit des Mostviertels. Einzelgebäude im Grünland auf den sonnigen Hochebenen machen die Wichtigkeit des Landschaftsraumes zur Sommerfrische in der Mitte des zwanzigsten Jahrhunderts bewusst. Die Symbiose von mächtigen Bauwerken, Ferienhäusern und sich im Laufe des Jahreskreises verändernden Kulturlandschaften ist die Kernbotschaft, die dem Mostviertel seine spezielle Originalität und Exklusivität verleiht.

Die Form der Hofanlagen ist Ausdruck für bäuerliches (ländliches) Bauen im Bestreben nach Funktionalität und Wirtschaftlichkeit. Die Gehöfte, wie sie sich heute zeigen, sind die landschaftsbildprägende Ausformung einer wirtschaftslogistischen Entwicklungskette. Die Grundlage der Wirtschaftshöfe war die Vieh- und Acker-/Grünlandwirtschaft sowie die Waldbewirtschaftung. Dementsprechend sind die Gehöfte als klar abgegrenzte homogene Wohn- und Wirtschaftseinheiten mit eigenen Gesetzmäßigkeiten zu sehen, als optimaler und altbewährter Wohn- und Arbeitsverband.

Die vorrangige traditionelle Funktion ist das agrarische Wirtschaften in Verbindung mit dem Wohnen. Die Bedeutung als Agrarbetriebsstättenstandort wird noch unterstrichen durch das Vorhandensein von Gewerbebetrieben, die ähnlich der Landwirtschaften sind.

All diese Einzelstandorte haben Erhaltungspriorität, nicht zuletzt deshalb, weil sie einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung der Kulturlandschaft leisten.

Die Gebäudekomplexe in den Streulagen, Rotten und Weiler sind Erhaltungsstandorte für die Funktionen „Agrarbetriebsstättenstandort - agrarisch Wirtschaften (Diversifizierung in der Landwirtschaft) sowie solitär Wohnen“. Landwirtschaftliche Betriebe sind Arbeitsstätten in Form von Kleinstbetrieben in der Gemeinde, die aus dem örtlichen und regionalen Wirtschaftsgefüge nicht wegzudenken. Die Zahl der Landwirtschaftsbetriebe sinkt tendenziell, die durchschnittliche Betriebsgröße nimmt zu. Gehöfte und Gebäudekomplexe unterliegen (seit jeher) einem Wandel der Betriebs- und Betreibertätigkeiten. Die Landschaft als Eignungsstandort für die agrarische Tätigkeit findet zukünftig besondere Berücksichtigung. Damit sollen Impulse zur Sicherung einer betriebswirtschaftlich rentablen Landwirtschaft unter Berücksichtigung einer ökologischen Verträglichkeit gesetzt werden. Der Sicherung der landwirtschaftlichen Existenz der Betriebe (unabhängig von der Betriebsgröße) wird auch aufgrund des Beitrages zur Kulturlandschaftspflege besonders gewichtet. Spezielle Betrachtung findet die Möglichkeit der Landwirtschaft zum außerlandwirtschaftlichen Zu- und Nebenerwerb, zur Produktveredelung,



Direktvermarktung und zur überbetrieblichen Wirtschaftssektoren übergreifenden Kooperation. Dies scheint ein wesentliches Mittel der Nachnutzung zur Revitalisierung, Renovierung und Bestandssicherung der Gebäudekomplexe unabhängig von einer bisherigen Baulandwidmung.

Für die weitere Entwicklung dieser Sach- und Lebensbereiche müssen im Wesentlichen Absicherungsmaßnahmen für die Erhaltung und den funktionsgerechten Ausbau der Einzelstandorte entsprechend den zeitgemäßen Lebens- und Wirtschaftsbedingungen gesetzt werden. Damit in Verbindung steht das Zulassen von Erneuerungen und Entwicklungen im baulichen und im wirtschaftlichen Bereich der ortsansässigen Bevölkerung. Nur dadurch scheint es künftig sinnvoll möglich, bauliche und betriebliche Entwicklungen unabhängig von der Landwirtschaft an den vorhandenen Standorten zu zulassen. Für zukünftige Überlegungen gilt auch das kurz- und mittelfristige Absichern dieses Bestandes. Die Hofanlagen waren in ihrer baulichen und ökonomischen Nutzungsgeschichte immer eine Baustelle und als solch positive Baustelle sollen sie als Wahrzeichen der Region weiterleben.

Zur Umsetzung dieser Ziele sind im Plan zum Örtlichen Entwicklungskonzept folgende Maßnahmen vorgesehen

- Erhaltung Betriebsstandort im Grünland
- Bestandsnutzungen sowie Nutzungsänderungen der Gebäude
- Erhaltung Ortsstruktur

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Widmungsanpassungen im Rahmen von speziellen Grünlandwidmungen (Geb, Grünland-Lagerplatz, ...)
- Widmung von Bauland-erhaltenswerter Ortsstruktur

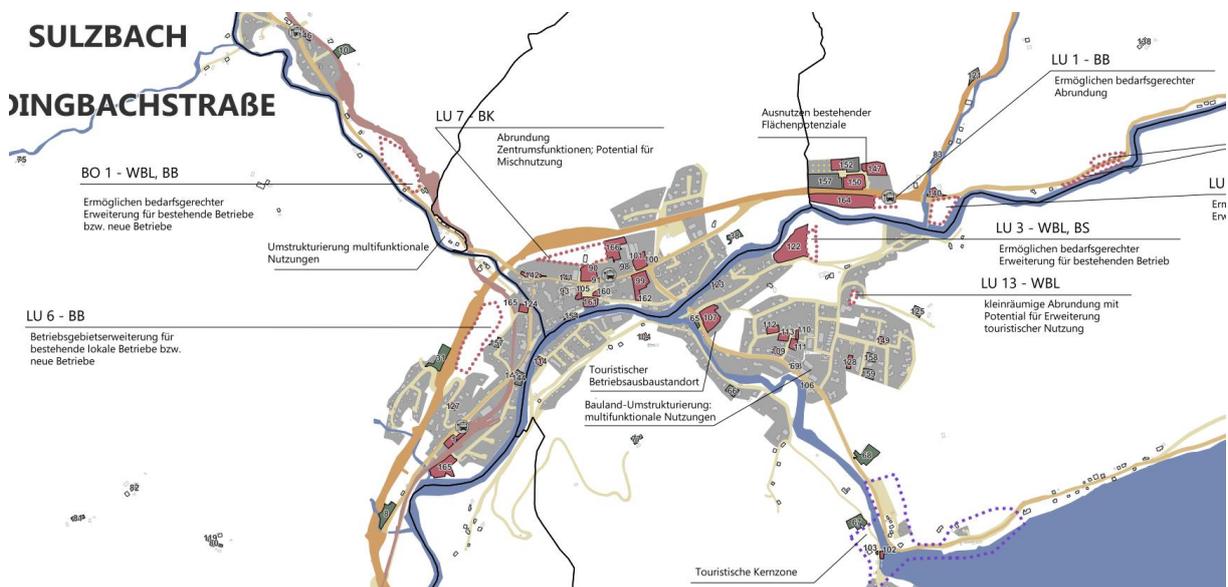




## 5 Betriebsstättenkonzept

Für den Themenbereich Betriebe – Wirtschaft wurde ein Betriebsstättenkonzept erstellt, welches unter anderem folgende Aspekte beinhaltet:

- Aktive Betriebe, unterteilt nach Sektoren
- Einschätzung der Flächenreserven/Raumpotentiale
- Gewidmetes Bauland
- Konkrete Erweiterungsflächen für betriebliche Nutzungen
- Beschreibung von Zielfestlegungen



Ausschnitt aus Betriebsstättenkonzept

### 5.1 Aus dem Betriebsstättenkonzept abgeleitete Entwicklungsfestlegungen

Nachfolgend werden die Planungsfestlegungen im Entwicklungskonzept erläutert; dem vorweg steht eine Darlegung der Ergebnisse der SWOT-Analyse und der daraus abgeleiteten, allgemeinen Zielsetzungen.

#### Einarbeitung SWOT-Analyse in die Zielentwicklung

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 46% der Erwerbstätigen sind Nichtpendler oder Binnenpendler (2020)</li> <li>• Dauerhaft niedrige Arbeitslosenquote (2020: 3,5%)</li> </ul>	<p>Wirtschaftliche Weiterentwicklung im Bereich umweltverträgliches Gewerbe und Dienstleistung bzw. Betriebe in Verbindung mit Tourismus</p>



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Starke Verflechtung am Arbeitsmarkt mit den Nachbargemeinden Gaming und Göstling an der Ybbs (29% der Einpendler nach Lunz kommen aus diesen Gemeinden, 24% der Auspendler aus Lunz arbeiten in diesen Gemeinden)</li> <li>• Hohes touristisches Image</li> <li>• Relativ starke Kleinregion hinsichtlich Wirtschaft, Handwerk, Kultur und Bildung</li> </ul>	<p>Förderung von sanftem Tourismus; Erhaltung und Steuerung des Tagestourismus</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumliche Verteilung der Bevölkerung sehr weitflächig -&gt; Infrastrukturkosten für die Gemeinde hoch, klimaverträgliche Mobilität erschwert</li> <li>• Steigender Anteil an Zweitwohnsitzern</li> <li>• Rückgang der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung der Hauptwohnsitze und somit Sicherung der bestehenden Infrastruktur</li> <li>• Name Lunz am See in Medien und Öffentlichkeit gut präsent</li> <li>• Wissenschafts- und Bildungscluster</li> <li>• Nachhaltiger Tourismus – Rad, Wandern, Kultur</li> <li>• Intensivierung der Herbst und Wintersaison</li> <li>• Kulturelles Angebot am Abend</li> <li>• Erhöhung der Aufenthaltsdauer im Tourismus</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch Landwirtschaftswandel und Forcierung zentraler Siedlungsgebiete -&gt; Risiko des Verlustes des traditionellen Siedlungssystems</li> <li>• 2020: &gt; 1/4 der Bevölkerung über 65 Jahre alt, weiterer Anstieg prognostiziert -&gt; Risiko Überalterung der Bevölkerung</li> <li>• Leerstand und Verfall von Höfen sowie Verbuschung von Kulturflächen infolge der Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe</li> <li>• Erhöhung der Zahl der Haushalte, auch aufgrund weniger Personen pro Haushalt -&gt; Risiko eines erhöhten Wohnraumbedarfs ohne zusätzliche Bewohner</li> </ul>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hitzegefährliche – Zunahme von Tagestourismus</li> <li>• Sinkende Aufenthaltsdauer von Touristen -&gt; Risiko eines überproportionalen Anstiegs von Verkehr, Risiko für Beherbergungsbetriebe</li> </ul>	
---	--

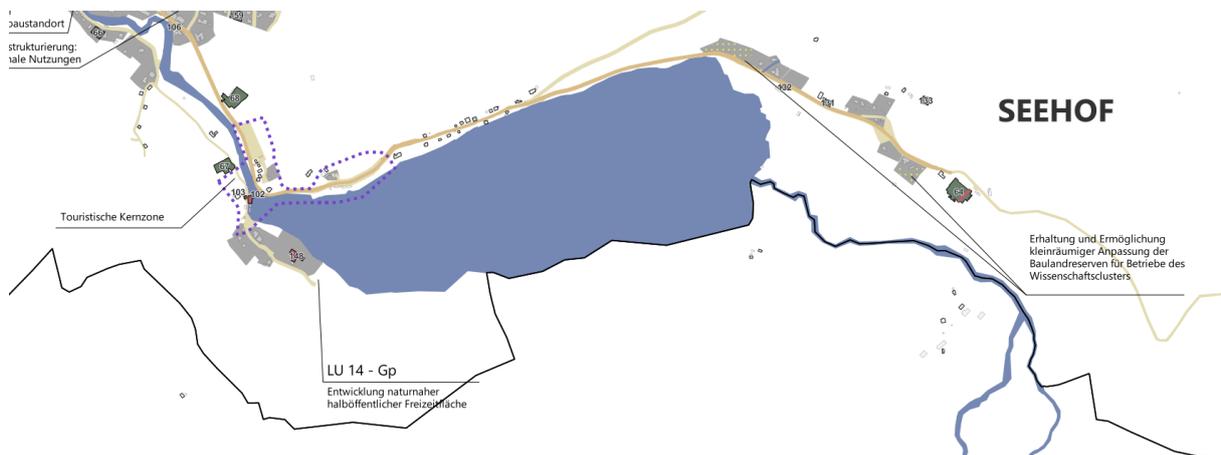
## Planerische Festlegungen

### Touristische Kernzone

Seen sind in Österreich touristische Anziehungsorte, die großes Potential für den Tourismus und die Gemeinde haben können. Dieses Potential kann jedoch einen hohen Nutzungsdruck mit sich bringen, und zu „Massentourismus“ (im Empfinden der einheimischen Bevölkerung) und Privatisierung der Seeufer führen. Der Lunzer See ist, aufgrund seiner Nähe zu Wien und seinem sonstigen Einzugsgebiet, vor allem beim Tagestourismus im Sommer beliebt. Bereits in den letzten Jahren ist es im Sommer an Wochenenden mit heißen Temperaturen zu Besucherspitzen gekommen. Im Zuge der Klimaerwärmung mit längeren und heißeren Sommern ist mit einer Steigerung der Attraktivität des kühlen Nass zu rechnen. Deswegen wird eine Zunahme der Zahl der TagestouristInnen, als auch der Tourismusintensität insgesamt, erwartet. Aus der Haushaltsbefragung der Gemeinde geht hervor, dass die Bevölkerung den derzeitigen Tourismus als zu viel empfindet bzw. dass zu viel für TouristInnen getan wird. Zugleich wird der sanfte Tourismus in der Gemeinde geschätzt. Unter sanftem Tourismus wird eine Art des Reisens, die für die Gemeinde möglichst wenig ökologische und soziale Beeinträchtigungen verursacht und gleichzeitig der Bevölkerung, den Touristen und der Tourismuswirtschaft Nutzen bringt, verstanden. (Veronika Hillinger, Uni Linz Soziologie) Die wichtigsten Tourismusthemen der Gemeinde sind Wasser, Wandern, Rad und Kultur.

Die touristische Achse markiert den Bereich am See, der für neue Freizeit- und Erholungseinrichtungen mit öffentlichem oder halböffentlichem Charakter sowie Anpassungen in den bestehenden Widmungen, um öffentlichen oder halböffentlichen Charakter zu erreichen, offen sein soll. Dies ist zugleich der Bereich, an dem die stärkste BesucherInnendichte herrscht und auch zukünftig gesehen wird.

In der verbleibenden Umgebung des Sees (Dr. Carl Kupelwieser Promenade, Seestraße östlich touristischer Achse, Seehof, Maiszinken) soll dem Naturraum Vorrang geben werden. Es soll keine Siedlungserweiterung geben. Eine kleinräumige Abrundung soll ermöglicht werden. Bestehende Nutzungen sollen erhalten werden. In Bauland-Sondergebietswidmungen sollen Umstrukturierungen und kleinräumige Abrundungen möglich sein.



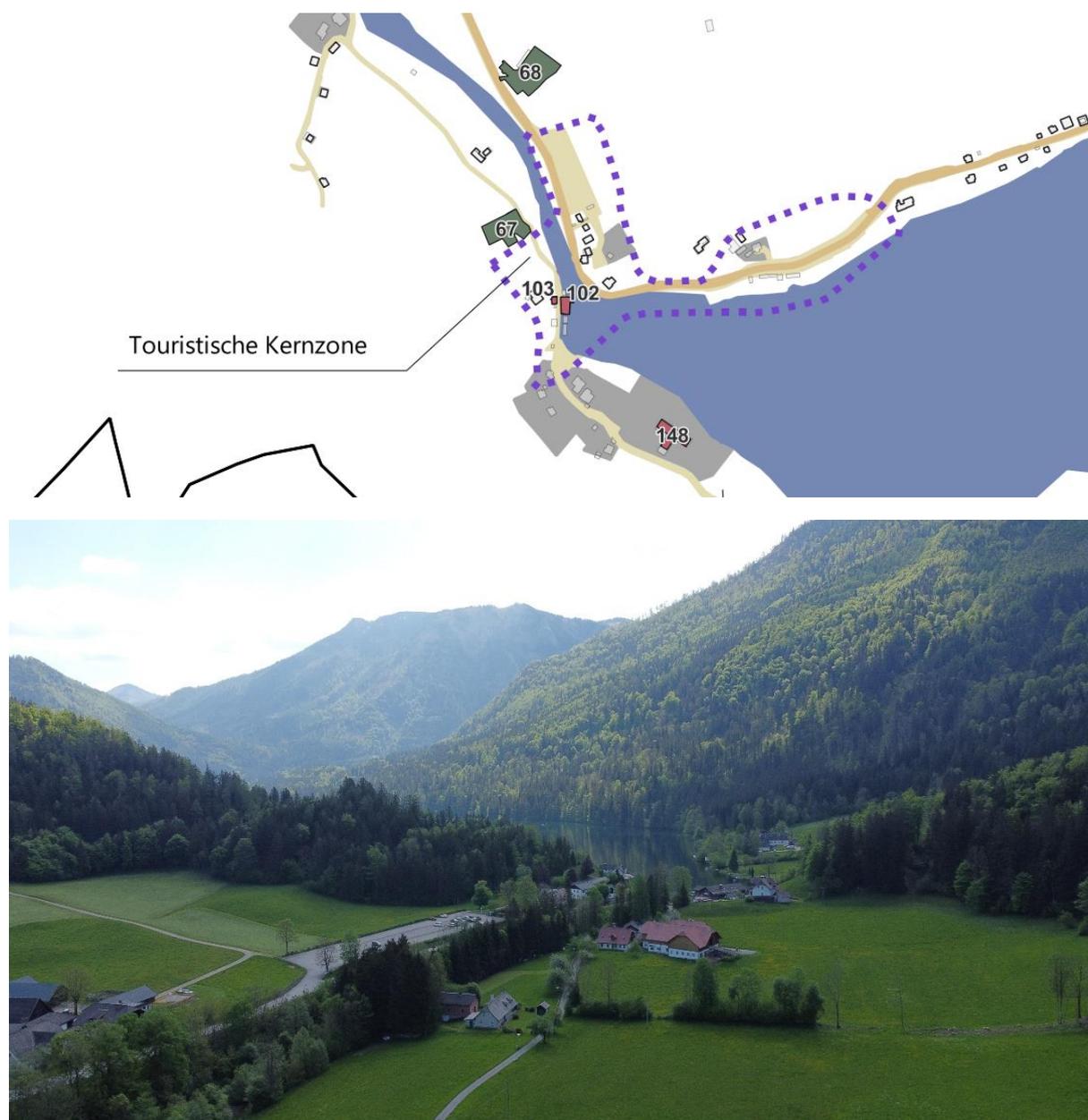


Abbildung 15: Blick auf touristische Kernzone von Standpunkt Seepromenade Richtung Südosten, Lunzer See; eigenes Drohnfoto

### **Erweiterung der touristischen Nutzung durch Campingplatz**

Gerade im ländlichen Raum sind Rahmenbedingungen zur Errichtung von Campingplätzen für die Verträglichkeit mit dem Siedlungs- und Landschaftsraum, aus Sicht einer ökologischen und sozialen Ausgewogenheit und in Hinblick auf unproblematische Infrastrukturversorgung von großer Bedeutung:

Bei der Widmung und Errichtung eines Campingplatzes spielen somit die Lagevoraussetzungen eine entscheidende Rolle, um den langfristigen Erfolg sicherzustellen. Die Wahl des Standorts beeinflusst die spätere Nutzung, Attraktivität, wirtschaftliche Rentabilität und die gesellschaftliche Einbindung in die sozialen Strukturen. Die Umgebung rund um einen Campingplatz spielt eine zentrale Rolle für die Attraktivität und den Erfolg des Platzes. Camper suchen nicht nur nach einem Ort zum Übernachten, sondern nach einem Erlebnis in einer ansprechenden Umgebung. Daher sollten die Ansprüche an die Umgebung sorgfältig berücksichtigt werden.



Die Verweildauer auf Campingplätzen im dezentralen ländlichen Raum variiert je nach Zielgruppe und Art des Aufenthalts. Während Familien und Ruhesuchende tendenziell länger bleiben (7–14 Tage oder mehr), sind Abenteurer und Wohnmobilreisende oft nur für kurze Aufenthalte (1–5 Tage) vor Ort. Ein wichtiger Faktor für die Aufenthaltsdauer ist die Qualität und Vielfalt der Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung sowie die Infrastruktur des Campingplatzes. Die Zielgruppe der Campinggäste in der Gemeinde wird eher jene, die einen spontanen Kurzaufenthalt oder einen Zwischenstopp auf einer längeren Reise planen. Die Überlegungen richten sich Abenteurer, Wanderer und Radfahrer, die einen Aufenthalt von 2 bis 5 Tagen kalkulieren.

Dadurch ergibt sich auch eine Einschätzung der Größe des Campingplatzes. Die Anzahl der Stellplätze liegt bei 10 bis 20 Stellplätzen für Fahrzeuge mit einem hohen Eigenversorgungsgrad. Für Wohnwagen oder Wohnmobile sind in der Regel 100 bis 150 m<sup>2</sup> pro Stellplatz erforderlich, da diese Fahrzeuge mehr Platz benötigen, und oft zusätzlich ein Vorzelt oder eine Markise aufgestellt wird. Zudem sollte Platz für den Wagen selbst sowie Rangiermöglichkeiten eingeplant werden. Wasser- und Stromanschlüsse sind dennoch erforderlich, Selbstversorgerstände mit dem Angebot von Regionalen Produkten trägt zur Präsentation der Region bei. Ein gewisses Maß an Gemeinschaftseinrichtungen (Sanitärgebäude, Sitzplätze, ...) steigern die Qualität der Anlage.

Folgende Voraussetzungen sollen die Standorte für die Errichtung von Campingplätzen erfüllen und durch ein projektbezogenes Konzept dokumentiert werden:

#### Touristische Attraktivität

- Landschaftliche Attraktivität: Der Standort sollte in einer landschaftlich reizvollen Gegend liegen, die potenzielle Camper anzieht, dazu zählen sonnige Berggebiete, kühlende Waldlagen.
- Sehenswürdigkeiten und Freizeitmöglichkeiten: Nähe von touristischen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten wie Wanderwegen, Radwegen, ...

#### Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit

- Gute Verkehrsanbindung: Der Campingplatz soll gut erreichbar sein. Für Reisende mit Wohnmobilen sind breite Zufahrtswege.
- Eine gute Anbindung an Bus- oder Bahnlinien erhöht die Attraktivität des Platzes. Besonders in ländlichen Gebieten ist dies oft ein Vorteil, um auch Wander- oder Radreisende anzuziehen.

#### Kleinklima:

- Witterungsschutz: Eine geschützte Lage, z. B. durch Bäume oder Hügel, kann den Campingplatz vor starkem Wind oder extremen Wetterbedingungen schützen.

#### Topografische Gegebenheiten

- Ebenes Gelände: Campingplatz sollte vorzugsweise auf ebenem Gelände errichtet werden, um die Nutzung und das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen oder Wohnmobilen zu erleichtern.
- Aussicht und Ausrichtung: Die Ausrichtung des Geländes in Bezug auf Sonnenstand, Aussicht auf die Umgebung (z. B. Berge, Wasser) und die Möglichkeit, schattige oder sonnige Plätze anzubieten, kann die Attraktivität des Platzes erhöhen.

#### Wasser- und Stromversorgung

- Strom- und Wasserversorgung: Der Standort muss eine gesicherte Anbindung an die ortsübliche Leitungsverorgung (Strom, Wasser, Abwasser) haben oder eine autarke Versorgung (z. B. durch Solarenergie, eigene Kläranlagen) muss nachgewiesen werden.

#### Lokale Infrastruktur und Dienstleistungen:

- Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungseinrichtungen: grundlegende Versorgungseinrichtungen wie Lebensmittelgeschäft, Restaurants und Tankstellen sollten in der Nähe sein. Alternativ kann ein kleiner Kiosk direkt am Campingplatz errichtet werden.

#### Integration in die örtliche und regionale Wirtschaft

- Zusammenarbeit mit lokalen Anbietern, Kooperationen mit örtlichen Betrieben (z. B. für geführte Touren, lokale Feste, Gastronomie)

#### Ökologische Nachhaltigkeit



- Naturschutz und Nachhaltigkeit: Die Umgebung des Campingplatzes sollte ökologisch sensibel gestaltet werden. Der Schutz von Flora und Fauna sowie der sorgsame Umgang mit Ressourcen in der Umgebung sind wichtig, um den Campingplatz nachhaltig zu betreiben.
- Nachhaltige Nutzung der Umgebung: Wander- und Radwege, die auf Nachhaltigkeit ausgelegt sind, wie z. B. zertifizierte Naturpfade oder Lehrpfade, können das Umweltbewusstsein der Gäste fördern.

Die einbezogenen Standorte mit Potential für einen Campingplatz sind bestehende Standorte mit Freizeitschwerpunkt.

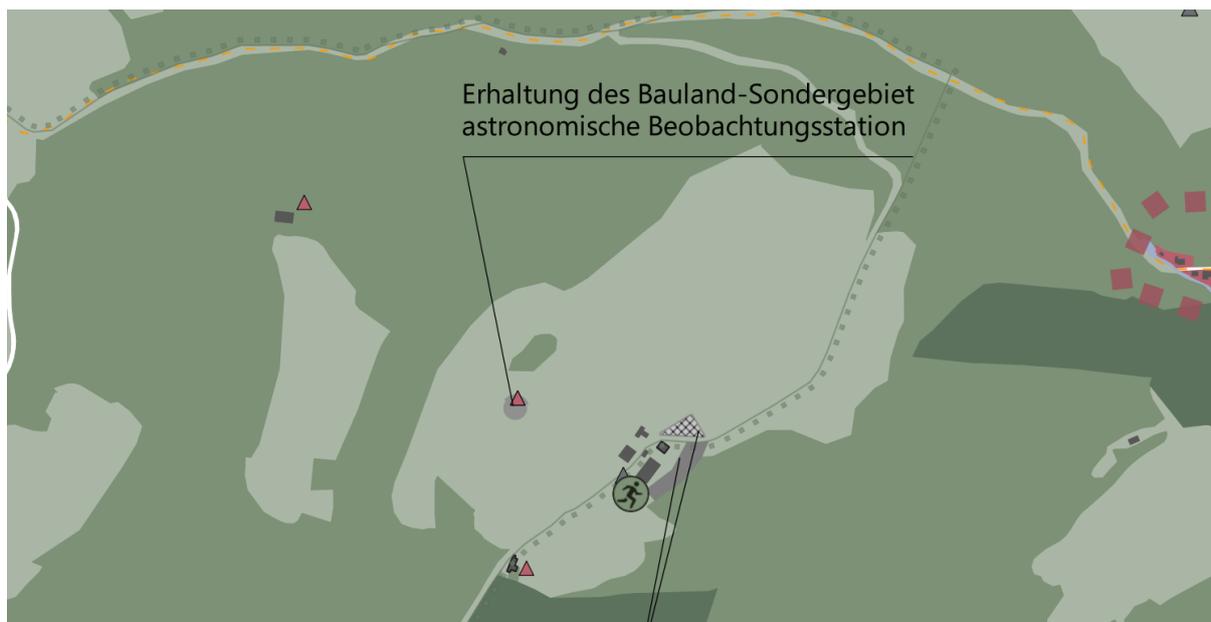
**Regionale Zusammenarbeit**

SWOT	Ziele
Relativ starke Kleinregion hinsichtlich Wirtschaft, Handwerk, Kultur und Bildung LEADER-Region Eisenstraße-Mostviertel Kleinregion Ybbstal	Stärkung der regionalen Zusammenarbeit im Ybbstal; in der Kleinregion

Die Gemeinde liegt im Ybbstal, welches bereits als Kleinregion interkommunal zusammenarbeitet. Das Potential der Gemeinde in Verbindung mit dem Ybbstal ist auf regionaler Ebene zu stärken. Dabei ist auszuloten, bei welchen Themen eine Zusammenarbeit zielführend ist. Dazu zählt jedenfalls der Tourismus; aber auch in Bereichen wie Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Wirtschaft oder Energie kann eine Kooperation vorteilhaft sein. Zu bedenken ist, dass nicht alle Themen der Gemeindeplanung sinnvoll regional behandelt werden können.

**Erhaltung des Bauland-Sondergebiet-astronomische Beobachtungsstation**

Das Bauland-Sondergebiet-astronomische Beobachtungsstation im Ahorntal besteht seit Jahrzehnten und ist bebaut. Dieser Standort soll erhalten bleiben.



**Erhaltung bzw. bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Bauland-Sondergebiet-Sägewerk ermöglichen; Absicherung des Freizeitstandortes**

Im Kothbergtal besteht seit 2009 ein Sägewerkbetrieb, diesem soll eine bedarfsgerechte Erweiterung ermöglicht werden. Darüber hinaus besteht im Kothbergtal an dem Standort zeitweise eine Endurostrecke die, internationale Größen des Sports anzieht. Dieser Freizeitstandort soll erhalten bleiben und etwaige Widmungsänderungen zur Absicherung dieser, ermöglicht werden.

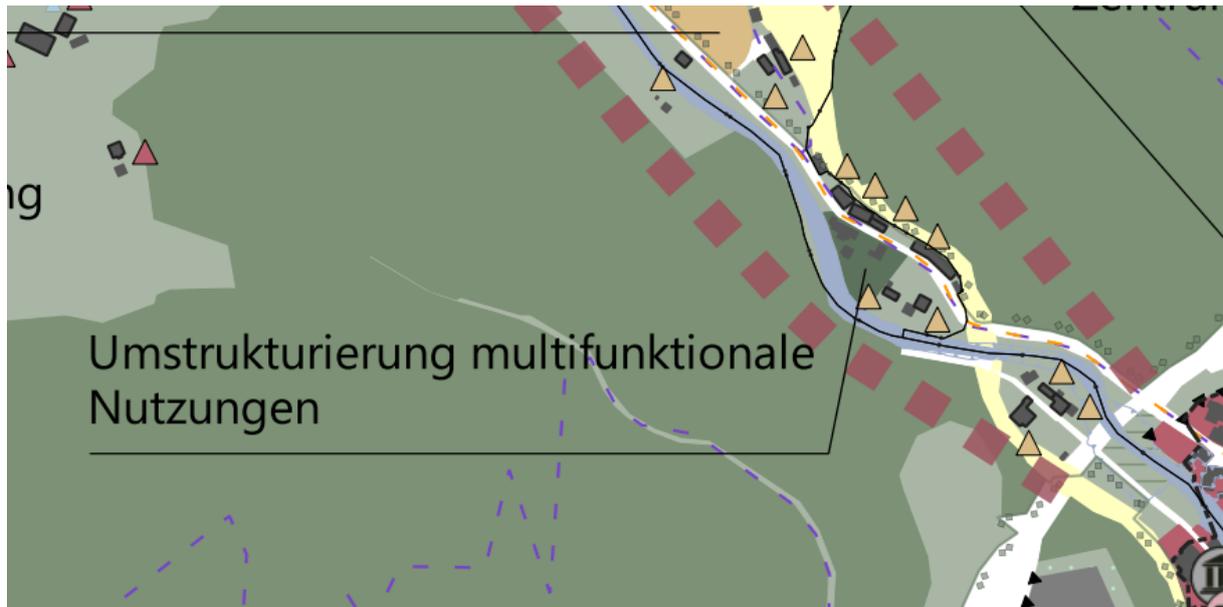
Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Sondergebiet-Sägewerk, Grünland-Sportstätte, Verkehrsfläche-privat



**Umstrukturierung multifunktionale Nutzungen**

An der Bodingbachstraße besteht eine Grünland-Gärtnerei Widmung, auf dem kein Gärtnereibetrieb mehr tätig ist. Eine Umstrukturierung zur Ermöglichung multifunktionaler Nutzungen soll erfolgen.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Sondergebiet, Bauland-Agrargebiet, Erhaltenswertes Gebäude im Grünland



### Touristischer Betriebsausbaustandort

Das Landhotel Zellerhof ist für die Gemeinde ein essentieller Beherbergungsbetrieb, der mittelfristig Erweiterungsbedarf hat. Kleinräumige Abrundungen am Standort sollen ermöglicht werden.



### Bauland-Umstrukturierung: multifunktionale Nutzungen

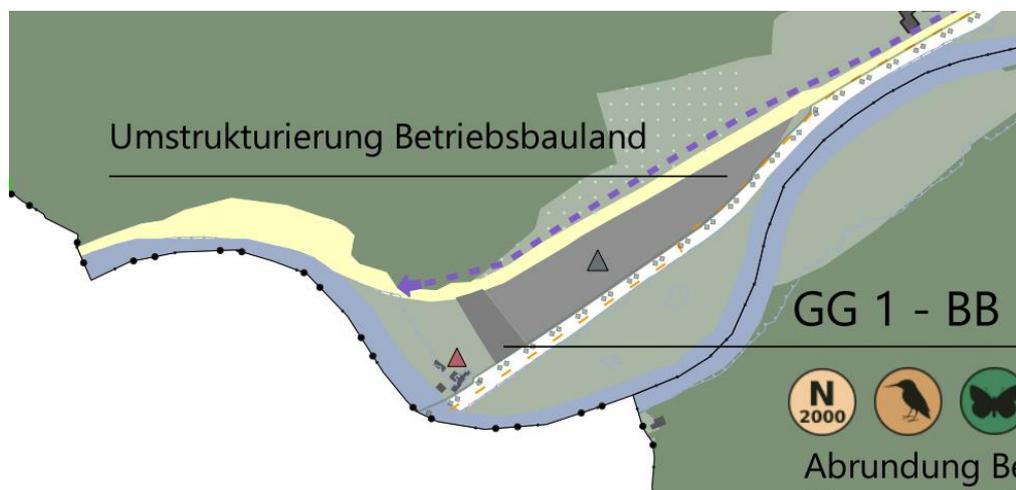
Das bestehende Bauland wurde von einem Tischlereibetrieb genutzt, der in dieser Form nicht mehr tätig ist. Auch aufgrund der Nähe zu Wohnbauland soll für zukünftige Anpassungen eine Umstrukturierung um multifunktionale Nutzungen zu ermöglichen, erfolgen.



### Umstrukturierung Betriebsbauland

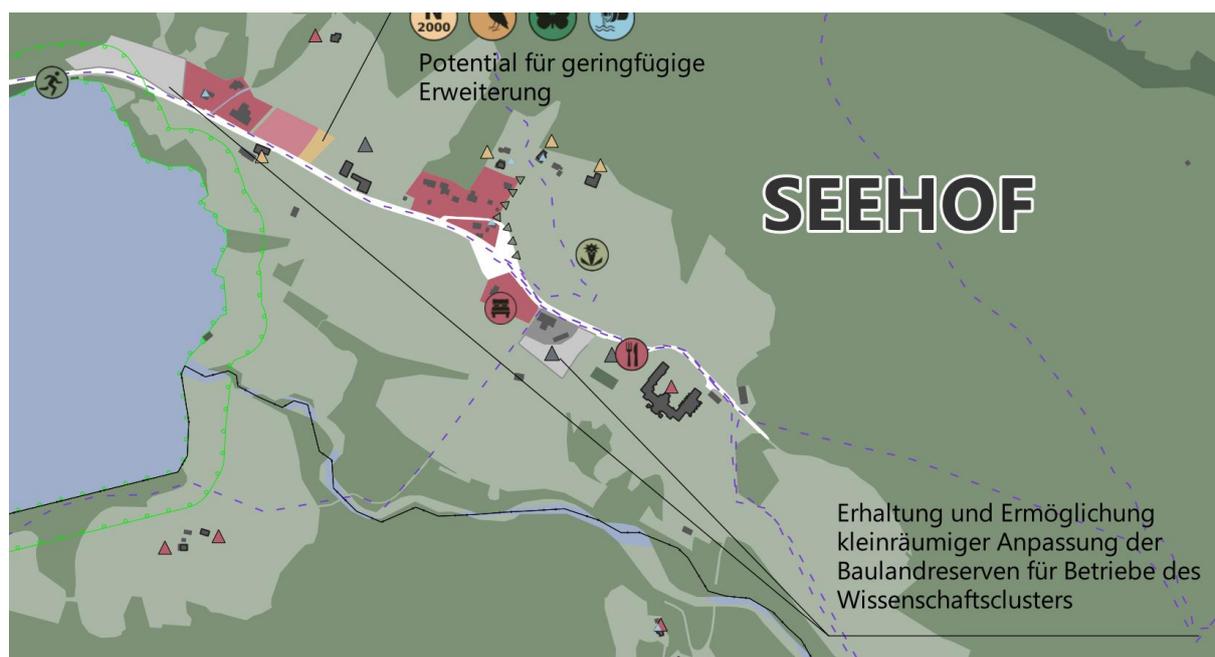
Das bestehende Betriebsgebiet in Groß-Großau, welches Baulandreserve ist, hat die Widmung Bauland-Betriebsgebiet-holzverarbeitender Betrieb.

Eine Umstrukturierung bzw. Änderung des Widmungszusatzes wird zur besseren Ausnutzbarkeit und Anpassung an aktuelle Bedingungen angedacht.



### Erhaltung und Ermöglichung kleinräumiger Anpassung der Baulandreserven für Betriebe des Wissenschaftsclusters

In Seehof bestehen Baulandreserven in der Widmungsart Bauland-Sondergebiet-biologische Station, bei denen die Zusätze bedarfsgerecht angepasst sowie kleinräumige Abrundungen ermöglicht werden sollen.



### **Bereiche für Betriebsentwicklung und -abrundung**

SWOT	Ziele
<p>46% der Erwerbstätigen sind Nichtpendler oder Binnenpendler (2020)</p> <p>Dauerhaft niedrige Arbeitslosenquote (2020: 3,5%)</p> <p>Starke Verflechtung am Arbeitsmarkt mit den Nachbargemeinden Gaming und Götting an der Ybbs (29% der Einpendler nach Lunz kommen aus diesen Gemeinden, 24% der Auspendler aus Lunz arbeiten in diesen Gemeinden)</p> <p>Hohes touristisches Image</p> <p>Relativ starke Kleinregion hinsichtlich Wirtschaft, Handwerk, Kultur und Bildung</p>	<p>Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Betriebe als Bewirtschafter und Kultivierer der Kulturlandschaft</p> <p>Erhalt der bestehenden Betriebe und Ermöglichung von bedarfsgerechter Abrundung</p> <p>Bedarfsgerechte Entwicklung für die Ansiedelung neuer Betriebe</p> <p>Anstreben von Verflechtungen zwischen Arbeiten und Wohnen</p> <p>Fördern von sanftem, naturnahen Tourismus</p>
<p>Kaum verfügbare Betriebsbaulandreserven</p> <p>Rückgang der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe</p>	
<p>Wissenschafts- und Bildungscluster</p> <p>Nachhaltiger Tourismus – Rad, Wandern, Kultur</p> <p>Intensivierung der Herbst und Wintersaison</p>	



Kulturelles Angebot am Abend	
Erhöhung der Aufenthaltsdauer im Tourismus	
Aufgrund Nichtverfügbarkeit von Betriebsbauland, Abwanderung von Betrieben in andere Gemeinden	

Die Gemeinde besitzt einen aufrechten Wirtschaftsstandort, der durch Widmungsmaßnahmen erhalten und ausgebaut werden soll.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Betriebsgebiet, Grünland-Campingplatz, Bauland-Sondergebiet

**LU 1 - BB**

Durch die gute verkehrliche Anbindung des Betriebsgebiets im Nordosten von Lunz an der Bundesstraße B25 und die friktionslose Lage zum Siedlungsgebiet bietet sich eine kleinteilige Abrundung des Betriebsbaulands an. Diese soll, bei Bedarf eines lokalen Betriebs, dazu beitragen, dass diese in der Gemeinde eine Erweiterungsfläche finden und deswegen in der Gemeinde bleiben. Die Erschließung kann ausschließlich über die Zufahrt des Nahwärmewerks erfolgen.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Verkehrsfläche-privat, Grünland-Lagerplatz

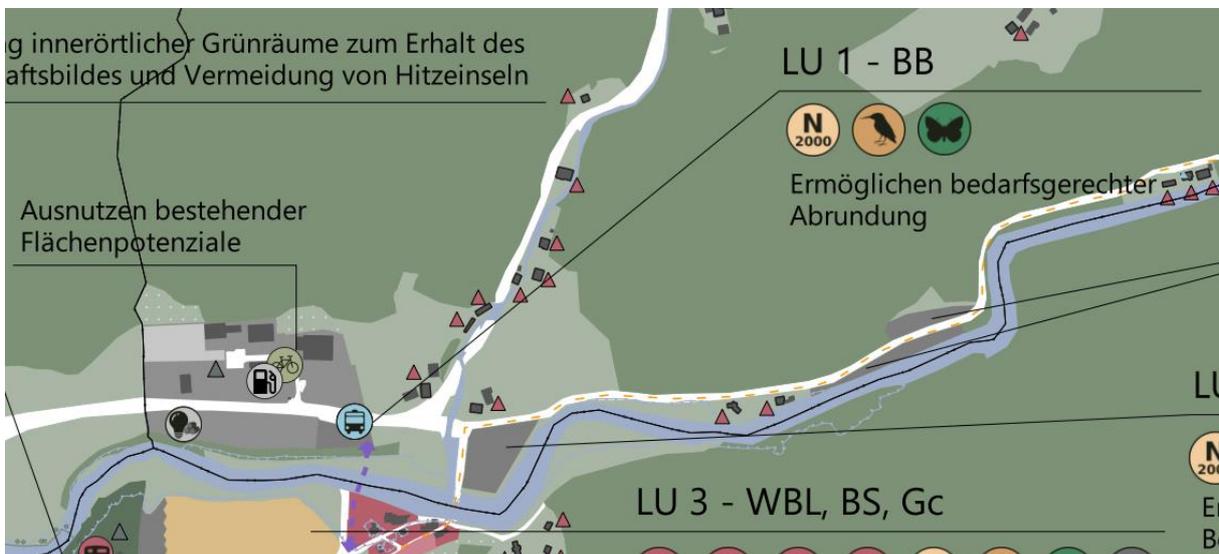




Abbildung 16: Foto der betreffenden Fläche, 23.05.2024

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Natura 2000 Gebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Vogelschutzgebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vertiefen der bestehenden Entwässerungsmulde entlang der B25 verbunden mit einer gesicherten Ableitung in den Vorfluter oder Objektschutzmaßnahmen</li> <li>• Hinweis für die Baubehörde: Zu Oberkante der im Süden angrenzenden Böschung ist für eine allfällige Bebauung ein Abstand von 5 m einzuhalten</li> </ul>		



Die sogenannte Zellerwiese liegt im Nordosten von Lunz am See, in der Zellerhofstraße. Nördlich begrenzt durch die Ois, östlich begrenzt durch Bauland-Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern, westlich begrenzt durch den Campingplatz und südlich erschlossen durch die Zellerhofstraße, welche nach Kleinseeau führt. Dieser innerörtliche, ebene und zentral gelegene Bereich bietet sich grundsätzlich für vielfältige Nutzungen an. Durch seine ruhige, abgeschottete Lage neben dem Campingplatz, hat der Bereich bzw. ein Teilbereich großes Potential als Erweiterungsfläche für diesen, ist jedoch ebenso für eine Wohn-, Mischnutzung prädestiniert. Durch eine Siedlungsentwicklung wird der kompakte Siedlungskörper geschlossen.

Eine verdichtete Mischnutzung kann einen Standort, der gleichzeitig Wohn-, Arbeits- und Freizeitort ist, hervorbringen. Eine mögliche Synergienutzung mit dem angrenzenden Campingplatz und Alternativen zum althergebrachten Einfamilienhaus sind erwünscht. Eine Freizeitnutzung als Treffpunkt für die umliegenden Anrainer ist empfehlenswert. Die Haupteinschließung erfolgt aus westlicher Seite über die Zellerhofstraße, Fuß- und Radfahrverbindungen erfolgen weiterhin auch von östlicher Seite über die Muchabrücke.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Grünland-Campingplatz, Bauland-Sondergebiet, Bauland-Kerngebiet, Bauland-Wohngebiet, Verkehrsfläche-öffentlich, Grünland-Grüngürtel, Grünland-Sportstätte, Grünland-Spielplatz

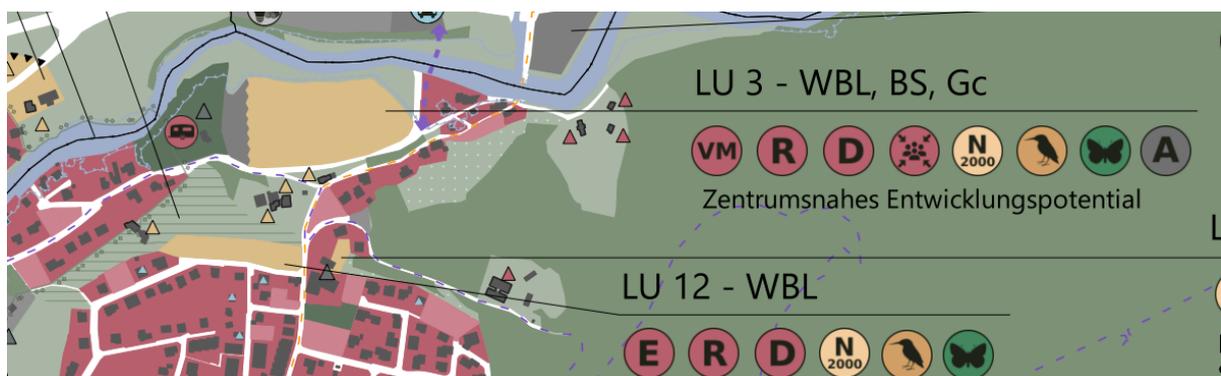


Abbildung 17: Drohnenvideo der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 23.05.2023



Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Natura 2000 Gebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Vogelschutzgebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch <b>Altlasten</b>
	Potential	Potential zur Schaffung von <b>Treffpunkt</b>
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Reihenhäusern</b>
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Doppelhaushälften</b>
	Potential	Potential zur Schaffung von <b>verdichteter Mischnutzung</b>
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erlassung eines Teilbebauungsplans mit Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes</li> <li>• Hinweis für die Baubehörde: Aufgrund des geringen Niveauunterschiedes zwischen Ybbs und GOK ist von einer Unterkellerung der etwaiger Häuser nicht anzuraten.</li> <li>• Erstellung eines Mobilitäts- und Verkehrskonzeptes</li> </ul>		

**LU 6 – BB**

Der Bereich nördlich der Helmelbodenstraße, westlich des Baulands der Heinrich Paris-Gasse und östlich der B25 ist bereits von 3 Seiten von Bauland-Wohngebiet umgeben. Durch eine Entwicklung des Bereichs wird der Siedlungskörper geschlossen. Durch den Waldstreifen und die Höhenveränderung besteht allerdings eine klare Abgrenzung zum Siedlungsgebiet im Nordosten. Die Lage an der B25 in mit den damit verbundenen Lärmemissionen bedingt eine Eignung als Betriebsgebiet. Eine friktionsfreie und funktionsfähige Erschließung muss hierfür gefunden werden.

Über den Weg östlich des Bereichs zum Hammerhausweg kann eine optimale Fußgänger- und Radfahrer Verbindung ins Ortszentrum mit Versorgungs- und Bildungseinrichtungen für das Betriebsgebiet als auch die Bewohner der Helmelbodenstraße geschaffen werden.



Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Verkehrsfläche-öffentlich, Grünland-Grüngürtel, Grünland-Spielplatz



Abbildung 18: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme; 23.05.2023

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
------------	------------------	----------



	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Natura 2000 Gebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Vogelschutzgebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ertüchtigung der bestehenden Entwässerungsmulde an der B25</li> <li>• Vor der Errichtung von Bauwerken ist eine entsprechende Untergrunderkundung durchzuführen und sind erforderlichenfalls entsprechende bauliche Maßnahmen zur Entwässerung bzw. Bodenverbesserung zu berücksichtigen</li> <li>• Zur Oberkante der Böschung zur Landesstraße B25 ist bei der Bebauung ein Abstand von 7 m einzuhalten</li> </ul>		

### LU 7 – BK

Im Bereich südlich der B25, nördlich des unbebauten Bauland-Kerngebiet-Nachhaltige Bebauung entlang der Amonstraße befindet sich ein bestehendes erhaltenswertes Gebäude im Grünland, welches ins Bauland integriert werden soll. Der Bereich ist unmittelbar anschließend ans Ortszentrum mit Bildungs- und Versorgungseinrichtungen. In Zusammenhang mit der südlich anschließenden Baulandreserve bieten sich hier Zentrumseinrichtungen an. Die Funktion des Ortszentrums als zentrale Achse soll beibehalten und intensiviert werden. Der Bereich eignet sich für Einrichtungen mit Zentrumsfunktionen. Die Etablierung von gemischten Nutzungen (öffentliche Einrichtungen, Wohnen, Wirtschaften) ist hier zusätzlich sinnvoll. Besonderes Außenmaß muss auf den Emissionsschutz gelegt werden. Der bestehende Parkplatz am Kirchenplatz kann als konzentrierter Parkplatz erweitert oder ein weiterer geschaffen werden. Die Erschließung soll von innen, also vom Ortszentrum aus erfolgen, und explizit nicht von der Bundesstraße erfolgen.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Kerngebiet, Bauland-Kerngebiet-Nachhaltige Bebauung, Verkehrsfläche-öffentlich, Grünland-Grüngürtel





Abbildung 19: Drohnfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 23.05.2023

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Zentrumseinrichtungen</b>
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erlassung eines Teilbebauungsplans mit Maßnahmen zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes</li> </ul>		

### LU 10 – Glp

Entlang der Mariazellerstraße Richtung Oisreitl in der Gemeinde Gaming befinden sich Flächen, welche bereits seit Jahren als zeitweiser Lagerplatz genutzt werden. Bereits 2004 wurde die südliche Fläche genutzt. Der Bereich eignet sich für die Lagerung von Materialien bestehender Betriebe, da er sich unweit des Betriebsgebietes befindet und wird deswegen als Grünland-Lagerplatz favorisiert.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Grünland-Lagerplatz

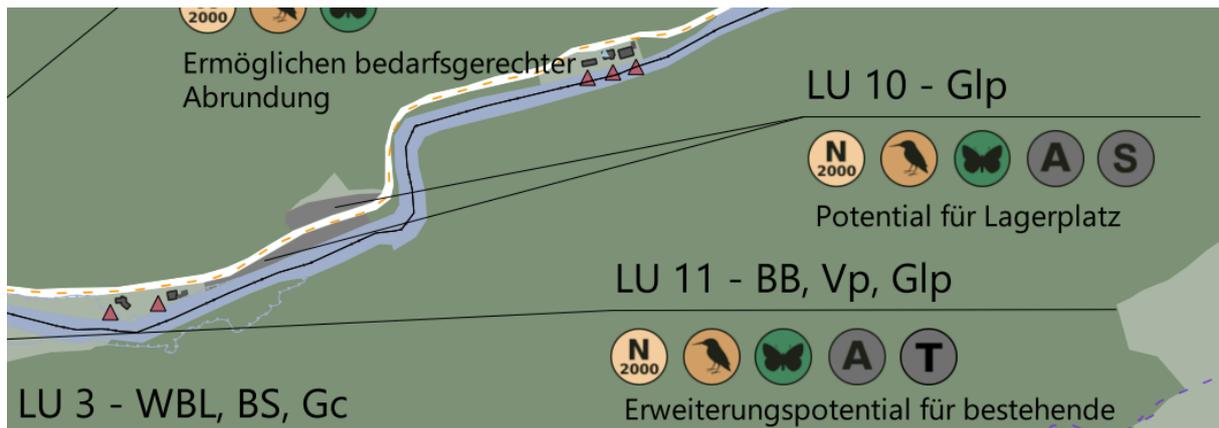


Abbildung 20: Foto der betreffenden Fläche, Google Maps

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Natura 2000 Gebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Vogelschutzgebiet Ötscher-Dürrenstein</b>



<b>A</b>	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch <b>Altlasten</b>
<b>S</b>	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch <b>Sturzprozesse</b>
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahmen zur schadlosen Hangwasserableitung wie die Errichtung eines Einlaufbauwerkes und weitere Maßnahmen zur Ableitung/Versickerung des im Regenwetterfalles durch eine Geländemulde oberhalb der Felswand abfließenden Hangwassers</li> <li>• Für Fläche nördlich der Landesstraße: Erstellung eines geologisch-geotechnischen Gutachtens basierend auf eine Steinschlaganalyse mit Vorschlägen der notwendigen Abwehrmaßnahme</li> </ul>		

**LU 11 – BB**

Die Fläche östlich des bestehenden Betriebsgebietes wird von der Gemeinde aufgrund seiner optimalen Lage und friktionslosen Verkehrserschließung, als auch aufgrund fehlender Alternativen für eine Betriebsgebietserweiterung, seit Jahren favorisiert. Deswegen wurde es im Jahr 2022 bereits SUP-vorgeprüft. Aufgrund des Erfordernisses weiterer Untersuchungen hinsichtlich Altlasten und Geologie wurde es zurückgestellt, soll aber als Ziel ins Entwicklungskonzept einfließen.

Als Widmungsmaßnahmen sind möglich: Bauland-Betriebsgebiet, Verkehrsfläche-privat, Grünland-Lagerplatz



Abbildung 21: Foto der betreffenden Fläche, Google Maps

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.



Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Natura 2000 Gebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Vogelschutzgebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch <b>Rutschprozesse</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch <b>Altlasten</b>
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vor Errichtung von Bauwerken Untergründerkundung durchzuführen und erforderlichenfalls bauliche Maßnahmen zur Entwässerung bzw. Bodenverbesserung</li> <li>• Realisierung eines Grüngürtels als Sichtschutz Richtung Norden</li> </ul>		

**HO 1 - BB**

Entlang der Bodingbachstraße, zwischen Holzapfel und Sulzbach liegt ein vollständig konsumiertes Betriebsbauland mit einem Holzbaubetrieb. Dieser Familienbetrieb hat mittelfristig Erweiterungsbedarf und benötigt für eine Erweiterung Flächen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betrieb. Hierfür soll, unweit der bestehenden Betriebsflächen, auf der gegenüberliegenden Seite des Bodingbaches neues Bauland-Betriebsgebiet geschaffen werden. Aufgrund der weitestgehend konfliktfreien Lage anschließend an bestehendes Betriebsgebiet und entlang der Bodingbachstraße, bietet sich der Bereich an.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Verkehrsfläche-öffentlich, Grünland-Grüngürtel, Grünland-Lagerplatz

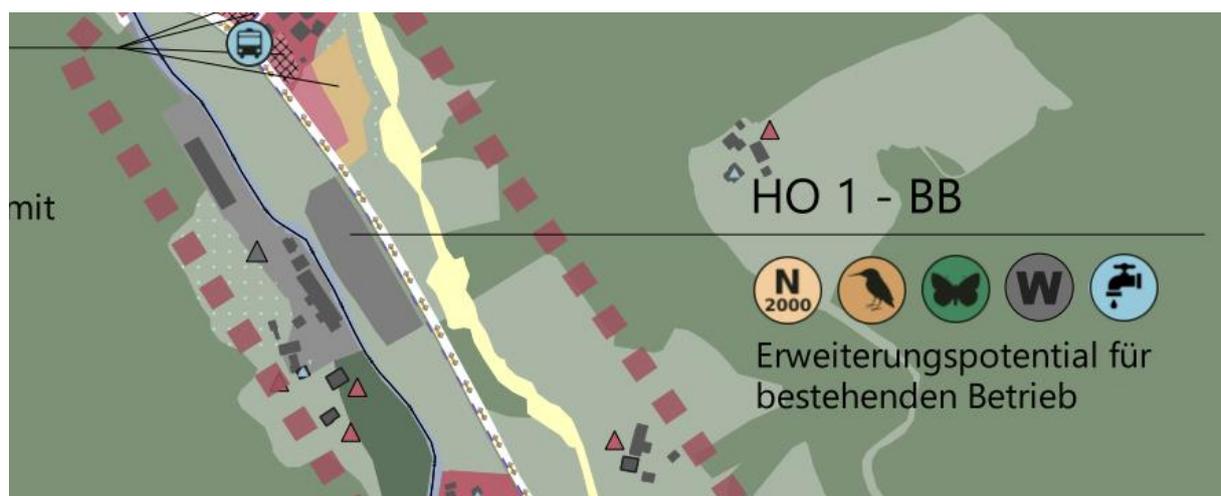




Abbildung 22: Drohnenvfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 23.05.2023

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Natura 2000 Gebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Vogelschutzgebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch <b>Wildbach</b>
	Überprüfung	Überprüfung der <b>Wasserversorgung</b>
<b>Berücksichtigung Umweltbericht</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahmen zur schadlosen Hangwasserableitung in den Vorfluter wie eine ausreichend dimensionierte Flutmulde oder eine Aufschließungsstraße als Flutmulde</li> <li>• Hinweis für die Baubehörde: von der Oberkante der Böschung zum Bodingbach ist ein Streifen von 6 m von einer Bebauung freizuhalten</li> <li>• Realisierung eines Grüngürtels als Sichtschutz zum Schutz des Landschaftsbildes</li> </ul>		



**KA 2 - BB**

Beim bestehenden Betriebsgebiet in Kasten bestehen Baulandreserven, die teilweise über dem Fluss Ybbs gewidmet wurden sowie auf der gegenüberliegenden Seite der Ybbs ohne Erschließungsmöglichkeit verbleiben. Strukturell sind die Flächen Bestandteil der Energieerzeugungsanlage, welche aber keiner Baulandwidmung bedürfen. Eine Bebauung der Flächen durch den Energieversorger ist nicht vorgesehen. Da diese Flächen de facto unbebaubar sind, soll eine Umstrukturierung der Flächen erfolgen. In Zusammenhang damit bietet sich der Bereich nördlich des Betriebsgebietes, östlich der Erlaufstraße, B25 für eine Erweiterung der Betriebsflächen an.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Verkehrsfläche-öffentlich, Grünland-Grüngürtel

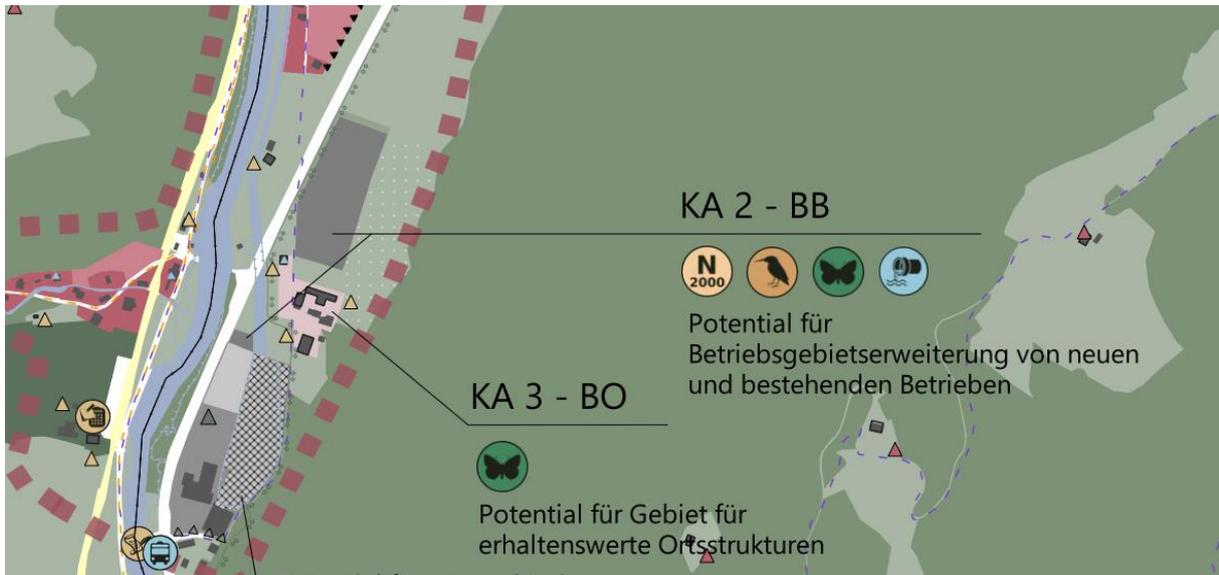


Abbildung 23: Drohnfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 24.05.2023



Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Natura 2000 Gebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Vogelschutzgebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Überprüfung der <b>Abwasserentsorgung</b>
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausweisen einer Flutmulde in Kombination mit einer schadlosen Ableitung in den Vorfluter</li> <li>• Realisierung eines Grüngürtels als Sichtschutz zum Schutz des Landschaftsbildes</li> </ul>		

**Pfaffenschlag:**





**PF 2 BB, BA**

In Pfaffenschlag besteht seit 2002 ein Holzbaubetrieb, der überwiegend Passivhäuser errichtet, stetig gewachsen ist und nun 30 Mitarbeiter am Standort Pfaffenschlag beschäftigt. Diesem Betrieb soll mittelfristig eine Möglichkeit zur Erweiterung gegeben werden. Für die Gemeinde hat das Erhalten dieses Betriebs am bestehenden Standort oberste Priorität. Eine Verlagerung des gesamten Betriebes in das Betriebsgebiet nach Lunz ist nicht möglich. Trotz großer Bemühungen der Gemeinde sind in Lunz beim Betriebsgebiet keine weiteren Flächen kurz- und mittelfristig verfügbar.

Damit ist die Verdichtung und Erweiterung des Betriebsstandortes in Pfaffenschlag von erhöhtem öffentlichen Interesse. Der Standort an sich hat zahlreiche Vorteile: der Betriebsverkehr durchquert kein Wohngebiet, das vorhandene Straßennetz ist bedarfsgerecht ausgebaut, die Leitungsinfrastrukturen sind vorhanden, im direkten Nahbereich gibt es keine konflikträchtigen Nutzungen wie Wohnen, Erholen o.ä. Auch der landschaftsbildliche Aspekt spricht für diesen Betriebsstandort, da der Bereich kaum einsehbar ist und auch keine überregionalen Freizeitroute berührt.

Der Betrieb ist durch die Bahngleise der Ybbstalbahn und die Bodingbachstraße eingekesselt. Weiter östlich besteht eine Baulandreserve, die sich aufgrund der Entfernung zum Betriebsgelände für optimale Betriebsabläufe nicht eignet. Durch die Rückwidmung dieser Reserve in Verbindung mit Neuwidmung gegenüber dem bestehenden Betrieb, entsteht ein kompaktes Gefüge.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Grünland-Grüngürtel





Abbildung 24: Drohnfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 24.05.2023

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

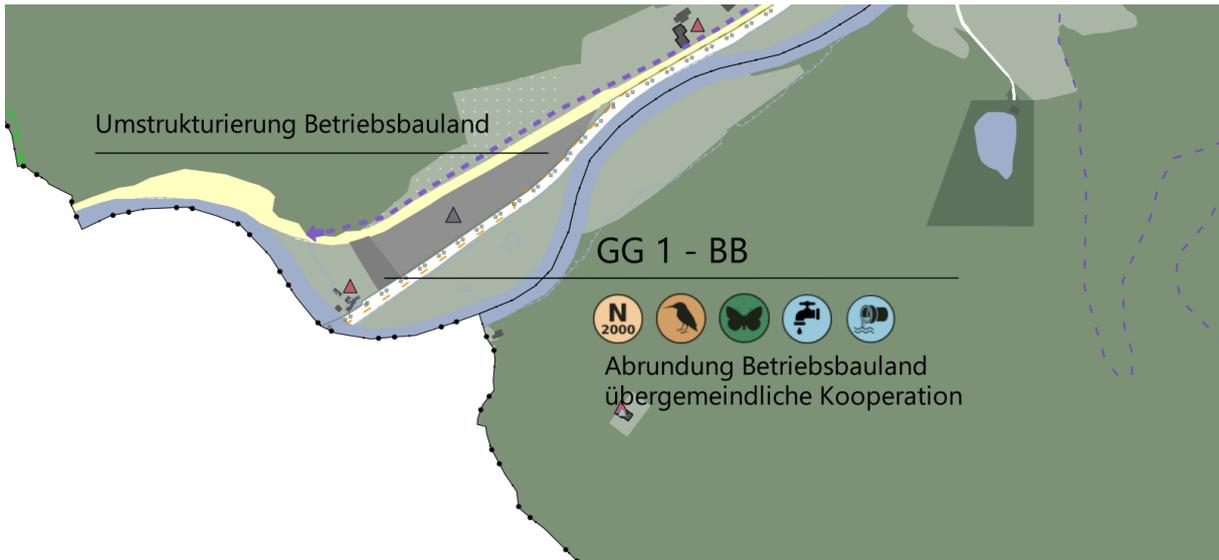
In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Natura 2000 Gebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Vogelschutzgebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Überprüfung der <b>Wasserversorgung</b>
	Überprüfung	Überprüfung der <b>Abwasserentsorgung</b>
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Maßnahmen zur schadlosen Hangwasserableitung wie bauliche Maßnahmen wie bspw. Objektschutz mittels Einfriedungsmauer und Anordnung einer Abflussmulde</li> </ul>		



Im Westen der Gemeinde, an der Grenze zur Gemeinde Göstling, findet sich eine Baulandreserve mit der Widmung Bauland-Betriebsgebiet-holzverarbeitender Betrieb, welche aus der Zeit vor der Baulandmobilisierung stammt. Hier soll eine grundsätzliche Umstrukturierung sowie Umwidmung in Bauland-Betriebsgebiet mit anderen Zusätzen ermöglicht werden. Auch eine übergemeindliche Kooperation zur Ansiedlung eines Betriebs wäre möglich. Entscheidend für eine mögliche Mobilisierung des Baulandes wird die Verkehrserschließung von der B25 sowie die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Verkehrsfläche-öffentlich, Verkehrsfläche-privat, Grünland-Grüngürtel



Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.



In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Natura 2000 Gebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Vogelschutzgebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Überprüfung der <b>Wasserversorgung</b>
	Überprüfung	Überprüfung der <b>Abwasserentsorgung</b>
Berücksichtigung Umweltbericht		
Keine Maßnahmen		

### AH 1 – Gc

Im Ahorntal besteht seit Jahrzehnten eine Baulandreserve mit der Widmung Bauland-Sondergebiet-Fremdenverkehrseinrichtung. Am sogenannten Trialhof wird Urlaub am Bauernhof und Trailfahren angeboten. Das Ziel einer zusätzlichen touristischen Nutzung am Standort ist durch die Widmung dokumentiert. Aufgrund des aktuellen Zeitgeists soll das bestehende Freizeitangebot um einen Campingplatz erweitert werden, hierfür soll das bestehende Bauland-Sondergebiet-Fremdenverkehrseinrichtung rückgewidmet werden.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Grünland-Land- und Forstwirtschaft, Grünland-Campingplatz, Grünland-Grüngürtel



Abbildung 25: Drohnfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 24.05.2023

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung



	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Natura 2000 Gebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Überprüfung der <b>Wasserversorgung</b>
	Überprüfung	Überprüfung der <b>Abwasserentsorgung</b>
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schüttungen über die ursprüngliche Böschungskante sind zu unterlassen</li> </ul>		

**Maiszinken:**



**MA 1 – Gc**

Das Naherholungsgebiet Maiszinken zieht durch das Ski- und Wandergebiet sowie das Almgasthaus Menschen aus der Region an. Der große Parkplatz ist nur an wenigen Tagen im Jahr vollständig ausgelastet. Um den touristischen Schwerpunkt zu erweitern und zusätzliche Angebote für die Sommersaison zu schaffen, soll ein Teil des Parkplatzes zu einem Campingplatz umstrukturiert werden. Im Winter kann der Bereich im Sinne einer multifunktionalen Nutzung möglicherweise als Parkplatz genutzt werden.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Grünland-Campingplatz, Grünland-Grüngürtel

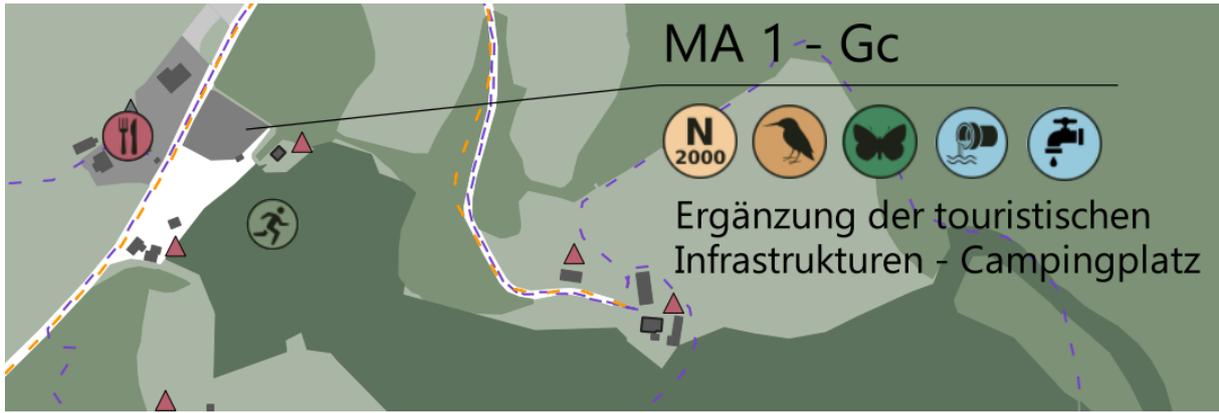


Abbildung 26: Foto des touristischen Schwerpunkts Maiszinken, eigene Aufnahme, 22.05.2023

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Natura 2000 Gebiet Ötscher-Dürrenstein</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Vogelschutzgebiet Ötscher-Dürrenstein</b>



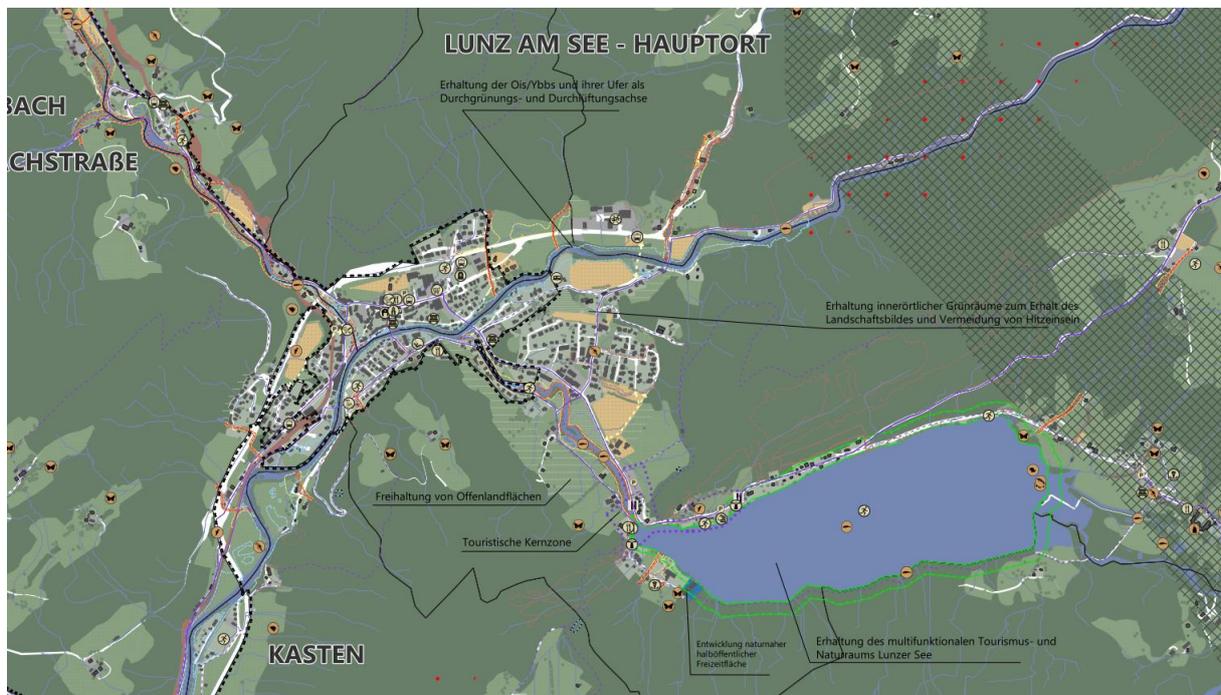
	Überprüfung	Überprüfung der <b>Wasserversorgung</b>
	Überprüfung	Überprüfung der <b>Abwasserentsorgung</b>
Berücksichtigung Umweltbericht		
Keine Maßnahmen		



## 6 Landschaftskonzept

Für den Themenbereich Naturraum – Landschaft – Erholung wurde ein Landschaftskonzept erstellt, welches unter anderem folgende Aspekte beinhaltet:

- Bestehende Landschaftselemente (punktuell, linear, flächig)
- Landschaftstypen (Acker, Wiesen, Gewässer)
- Erholungs-/Freizeiteinrichtungen
- Darstellungen des Geländes
  
- Zielvorstellungen zur Entwicklung des Grünraumes (im Ortsbereich)
- Zielvorstellungen zur Entwicklung des Umweltverbundes
- Beschreibung von Zielfestlegungen



### 6.1 Aus dem Landschaftskonzept abgeleitete Entwicklungsfestlegungen

Nachfolgend werden die Planungsfestlegungen im Entwicklungskonzept erläutert; dem vorweg steht eine Darlegung der Ergebnisse der SWOT-Analyse und der daraus abgeleiteten, allgemeinen Zielsetzungen.

#### Einarbeitung SWOT-Analyse in die Zielentwicklung

<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
----------------	------------------



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vielfältiges und einzigartiges Landschaftsbild geprägt durch bewaldete Berghänge und Lunzer See</li> <li>• Starke Verflechtung der Siedlungsräume mit der Landschaft</li> <li>• Sehr gute Durchlüftung des Gemeindegebietes</li> <li>• Hohe Siedlungsdurchgrünung</li> <li>• Zahlreiche naturschutzfachliche Festlegungen (Natura 2000, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiete)</li> <li>• Tourismus hat hohen Bezug zur Natur</li> <li>• Erhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Betriebe in Streulagen</li> <li>• Öffentliche Erreichbarkeit und Zugänglichkeit</li> <li>• Zunahme des Stolzes auf die eigenen Gemeinden → Bewusstsein für die Schönheit von Lunz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzwälder stark veraltet und im Zerfall</li> <li>• Starke Planungseinschränkung durch naturschutzfachliche Festlegungen</li> <li>• Touristen nehmen „stoßweise“ den Naturraum intensiv in Anspruch</li> <li>• Rückgang landwirtschaftlicher Betriebe → weniger Pflege Kulturlandschaft, Verwaldung etc.</li> </ul>
<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzwälder klimafit verjüngen</li> <li>• Einziges Urwaldgebiet Österreichs</li> <li>• Klimawandel → zunehmende Tropennächte in Großstädten</li> <li>• nachhaltiger Tourismus</li> <li>• therapeutisches Sensenmähen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungskonflikte durch Trendsportarten gemeinsam mit traditionell ausgeübten Bergsportarten im Wald</li> <li>• Klimawandel → Veränderung des Landschaftsbildes durch Klimaerwärmung und Veränderung der Lebensbedingungen für Flora und Fauna durch Klimaerwärmung</li> </ul>

## Planerische Festlegungen

### Erhaltung innerörtlicher Grünräume zum Erhalt des Landschaftsbildes und Vermeidung von Hitzeinseln

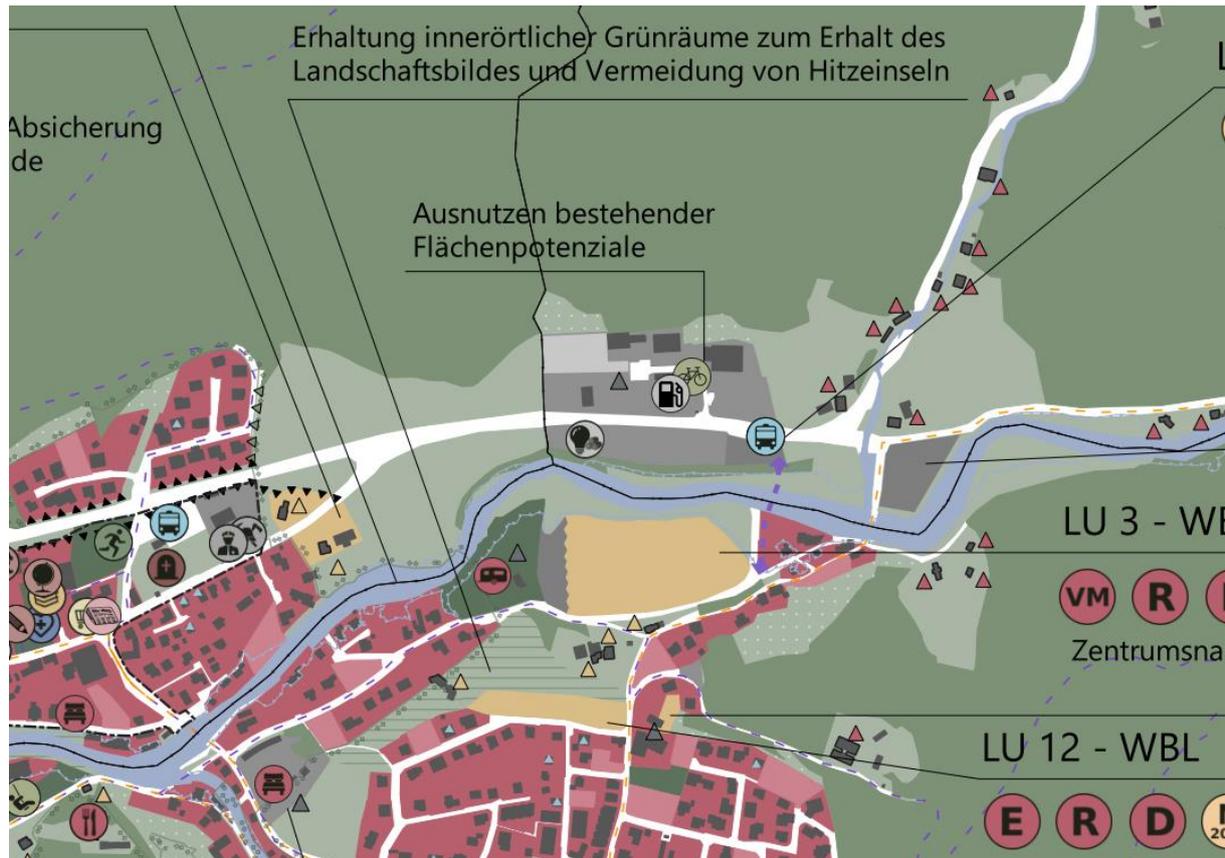
SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Starke Verflechtung der Siedlungsräume mit der Landschaft</li> <li>• Sehr gute Durchlüftung des Gemeindegebietes</li> <li>• Hohe Siedlungsdurchgrünung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung innerörtlicher Grünräume zum Erhalt des Landschaftsbildes und Vermeidung von Hitzeinseln</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimaerwärmung – Erhöhung der Temperatur und der Hitzetage im</li> </ul>	



Sommer sowie Sinken der Frosttage im Winter	
---	--

Der Hauptort von Lunz am See ist geprägt durch eine hohe Durchgrünung und innerörtliche Grünräume, die das Orts- und Landschaftsbild prägen als auch die lokalen Temperaturen senken und Windschneisen bilden. Diese innerörtlichen Grünräume sollen erhalten werden, um der Bildung von Hitzeinseln vorzubeugen und das Landschaftsbild zu erhalten.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Grünland-Land- und Forstwirtschaft (aktuelle Widmung), Grünland-Offenlandfläche



**Erhalt der offenen Kulturlandschaft**

SWOT	Ziele
Vielfältiges und einzigartiges Landschaftsbild geprägt durch bewaldete Berghänge und Lunzer See	Erhaltung der offenen Kulturlandschaft mit charakteristischen Streuobstwiesen und -weiden, Feldgehölzen, Hecken und Einzelgehölzen
Starke Planungseinschränkung durch naturschutzfachliche Festlegungen Sehr niedriger Anteil an Dauersiedlungsraum (13,8%)	Erhaltung der naturschutzfachlich wertvollen Orchideen- und Narzissen-wiesen Freihaltung von Offenlandflächen
-	Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen als Träger multifunktionaler Nutzungen (Lebensmittel, Produktion, Speicher...)
Veränderung des Landschaftsbildes durch Klimaerwärmung	Forcierung der erneuerbaren Energieträger Photovoltaik auf dafür aus lokaler Betrachtungsweise



Veränderung der Lebensbedingungen für Flora und Fauna durch Klimaerwärmung	geeigneten Flächen auf Gebäudedächern oder intensiv genutzten versiegelten Flächen
--	--

Das Landschaftsbild in Lunz am See ist durch das Landschaftsschutzgebiet „Ötscher-Dürrenstein“ geschützt und weist einige besondere lokale Charakteristika (Orchideen-, Narzissenwiesen etc.) auf.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Grünland-Land- und Forstwirtschaft (aktuelle Widmung), Grünland-Offenlandflächen



**Erhaltung der weitläufigen Naturlandschaft Dürrensteinmassiv**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vielfältige Geologie, mit einigen Besonderheiten, die das Landschaftsbild prägen (Lunzer Schichten, große Höhlendichte, Bärenhöhlen, Tropfsteinhöhlen, Seetal – typisches Trogtal, Dachsteindolomit – typisches Gestein des Dürrenstein)</li> <li>• Hohes touristisches Image</li> <li>• Tourismus hat hohen Bezug zur Natur</li> <li>• Vielfältiges und einzigartiges Landschaftsbild geprägt durch bewaldete Berghänge und Lunzer See</li> <li>• Sehr gute Durchlüftung des Gemeindegebietes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung der weitläufigen Naturlandschaft am Dürrensteinmassiv</li> <li>• Anpassung der Waldzusammensetzung an Klimawandel</li> <li>• Besucherlenkung, um Gäste räumlich, zeitlich, und zahlenmäßig zu beeinflussen und einzugrenzen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geogene Gefahren sowie Hangwasserproblematik aufgrund der Topographie der Gemeinde häufig</li> <li>• Vergleichsweise niedrige Ertragsfähigkeit des Bodens</li> </ul>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzwälder stark veraltet und im Zerfall</li> <li>• Starke Planungseinschränkung durch naturschutzfachliche Festlegungen</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachhaltiger Tourismus – Rad, Wandern, Kultur</li> <li>• Reduzierung von Verkehr entlang Lunzer See</li> <li>• Schutzwälder klimafit verjüngen</li> <li>• Einziges Urwaldgebiet Österreichs</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimaerwärmung – Erhöhung der Temperatur und der Hitzetage im Sommer sowie Sinken der Frosttage im Winter</li> <li>• Veränderung des Landschaftsbildes durch Klimaerwärmung</li> <li>• Veränderung der Lebensbedingungen für Flora und Fauna durch Klimaerwärmung</li> </ul>	

Das Dürrensteinmassiv beinhaltet viele Ökosysteme, wie das Seental mit dem Mitter- und Obersee und erbringt eine Vielzahl an Ökosystemdienstleistungen. Dieser Landschaftsbereich, welcher einen wesentlichen Flächenanteil der Gemeinde beinhaltet, ist ein beliebtes Wandergebiet und weitestgehend unbewohnt. Im Süden des Bereichs beginnt das Wildnisgebiet Dürrenstein, welches sich in der Gemeinde Göstling an der Ybbs im Rothwald fortsetzt und bis in die Steiermark zieht. Dieser wertvolle Bereich soll erhalten werden und klimawandelangepasst werden.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Grünland-Offenlandfläche, Grünland-Land- und Forstwirtschaft, Grünland-Ödland/Ökofläche





**Erhaltung des multifunktionalen Tourismus- und Naturraums Lunzer See**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viele Oberflächenwässer mit weitestgehend gutem ökologischem Zustand</li> <li>• Vielfältiges und einzigartiges Landschaftsbild geprägt durch bewaldete Berghänge und Lunzer See</li> <li>• Tourismus hat hohen Bezug zur Natur</li> <li>• Hohes touristisches Image</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung des multifunktionalen Tourismus- und Naturraums Lunzer See</li> <li>• Besucherlenkung, um Gäste räumlich, zeitlich, und zahlenmäßig zu beeinflussen und einzugrenzen</li> <li>• Motorisierten Verkehr zum und entlang Lunzer See reduzieren</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Touristen nehmen „stoßweise“ den Naturraum intensiv in Anspruch</li> <li>• In Relation geringe wirtschaftliche Wertschöpfung von Tourismus</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachhaltiger Tourismus – Rad, Wandern, Kultur</li> <li>• Intensivierung der Herbst und Wintersaison</li> <li>• Kulturelles Angebot am Abend</li> <li>• Erhöhung der Aufenthaltsdauer im Tourismus</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch Temperaturanstieg Attraktivierung des Schwimmens in Oberflächengewässern -&gt; Risiko für die Wasserqualität</li> <li>• Veränderung des Landschaftsbildes durch Klimaerwärmung</li> <li>• Attraktivierung der Sommersaison fürs Baden und vorwiegend Automobilität nach Lunz -&gt; Risiko eines erhöhten Verkehrsaufkommens durch das Zentrum sowie zu einem Mangel von PKW-Stellplätzen in den Spitzenzeiten im Sommer</li> </ul>	

Der Lunzer See und seine Ufer sind wesentliche Anziehungspunkte zur Erholung der Bevölkerung als auch von Gästen. Gleichzeitig ist das Naturdenkmal Lunzer See und seine Umgebung Lebensraum für zahlreiche Flora und Fauna und Gegenstand von Forschungseinrichtungen wie dem WasserCluster. Die zahlreichen Funktionen, die der Bereich bietet, sollen jeweils erhalten und gefördert werden.

Lunzer See: Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: öffentliches Gewässer lt. Anhang WRG (aktuelle Widmung), überlagernde Widmung: Bauland-Sondergebiet, Geb

Lunzer See Umgebung: Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Grünland-Land- und Forstwirtschaft, Grünland-Parkanlage, Geb



**Freihaltung von Offenlandflächen**

Das Gemeindegebiet ist stark von Verbuschung und in weiterer Folge Verwaldung betroffen, wodurch Offenlandflächen verschwinden. Dadurch verschwinden wichtige Ökosysteme und Lebensräume. Für den zentralen Siedlungsbereich bedeutet dies außerdem, den Verlust des typischen Landschaftsbildes sowie teilweise eine Gefährdung durch Baumsturz. Aufgrund dessen wurden rund um den Siedlungsbereich Offenlandflächen festgelegt.

Als Widmungsmaßnahmen sind möglich: Grünland-Offenlandfläche



**Streulagenstandorte**

SWOT	Ziele
------	-------



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Betriebe in Streulagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung der offenen Kulturlandschaftsräume</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumliche Verteilung der Bevölkerung sehr weitflächig -&gt; Infrastrukturkosten für die Gemeinde hoch, klimaverträgliche Mobilität erschwert</li> <li>• Rückgang der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe</li> <li>• PKW-Abhängigkeit der Bewohner in Streulagen</li> <li>• Fehlendes Mobilfunknetz in Streulagen, v.A. Kothbergtal</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung der Streulagenstandorte</li> <li>• Verbindung von Arbeiten und Wohnen in Streulagen; wie mit Landwirtschaft</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung des Landschaftsbildes durch Klimaerwärmung</li> <li>• Durch Landwirtschaftswandel und Forcierung zentraler Siedlungsgebiete -&gt; Risiko des Verlustes des traditionellen Siedlungssystems</li> <li>• Ausgestorbene Streulagenstandorte mit leerstehenden Gebäuden</li> <li>• Verbuschen der Offenlandflächen bei Nichtbewirtschaftung</li> <li>• Verlust des prägenden Landschaftsbildes durch Verwaldung</li> </ul>	

Bestehende Offenlandschaftsräume in der Gemeinde prägen das Landschaftsbild und sind wertvolle Ökosysteme. Schwer zugängliche Bereiche bzw. extensiv genutztes Grünland sind von Verbuschung betroffen und drohen zu verwalden. Da Wiesen Hotspots der Biodiversität sind und Lunz am See einen sehr hohen Waldanteil hat, sollen offene Landschaftsräume offengehalten werden und einer Verwaldung vorgebeugt werden.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Grünland-Land- und Forstwirtschaft, Grünland-Ökofläche/Ödland (aktuelle Widmungen), Grünland-Offenlandfläche





## 7 Klima- und Energiekonzept

Für den Themenbereich Klima und Energie wurde ein Energie- und Klimakonzept erstellt, welches unter anderem folgende Aspekte beinhaltet:

- Bestehende Landschaftselemente (punktuell, linear, flächig)
- Wald und dessen Funktionen
- Gefährdungen (Hangwasser, Überflutung, Wildbach)
- Energieerzeugungsanlagen, -leitungen und Potentiale
- Umweltverbund
- Gewidmetes Bauland
- Baulandreserven und Leerstände
  
- Erweiterungsflächen für Siedlungsentwicklung
- Zielvorstellungen zur Entwicklung des Grünraumes (im Ortsbereich)
- Zielvorstellungen zur Entwicklung des Umweltverbundes
- Beschreibung von Zielfestlegungen



### 7.1 Aus dem Klima- und Energiekonzept abgeleitete Entwicklungsfestlegungen

Nachfolgend werden die Planungsfestlegungen im Entwicklungskonzept erläutert; dem vorweg steht eine Darlegung der Ergebnisse der SWOT-Analyse und der daraus abgeleiteten, allgemeinen Zielsetzungen.

#### Einarbeitung SWOT-Analyse in die Zielentwicklung

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vielfältiges und einzigartiges Landschaftsbild geprägt durch bewaldete Berghänge und Lunzer See</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzwälder stark veraltet und im Zerfall</li> <li>• Starke Planungseinschränkung durch naturschutzfachliche Festlegungen</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Starke Verflechtung der Siedlungsräume mit der Landschaft</li> <li>• Sehr gute Durchlüftung des Gemeindegebietes</li> <li>• Hohe Siedlungsdurchgrünung</li> <li>• Zahlreiche naturschutzfachliche Festlegungen (Natura 2000, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiete)</li> <li>• Erhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Betriebe in Streulagen</li> <li>• Öffentliche Erreichbarkeit und Zugänglichkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rückgang landwirtschaftlicher Betriebe → weniger Pflege Kulturlandschaft, Verwaltung etc.</li> </ul>
<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzwälder klimafit verjüngen</li> <li>• Einziges Urwaldgebiet Österreichs</li> <li>• Klimawandel → zunehmende Tropennächte in Großstädten</li> <li>• nachhaltiger Tourismus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimawandel → Veränderung des Landschaftsbildes durch Klimaerwärmung und Veränderung der Lebensbedingungen für Flora und Fauna durch Klimaerwärmung</li> </ul>

## Planerische Festlegungen

### Erhaltung der Ois/Ybbs und ihrer Ufer als Durchgrünungs- und Durchlüftungssachse

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Starke Verflechtung der Siedlungsräume mit der Landschaft</li> <li>• Sehr gute Durchlüftung des Gemeindegebietes</li> <li>• Hohe Siedlungsdurchgrünung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung der Ois/Ybbs und ihrer Ufer als Durchgrünungs- und Durchlüftungssachse</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung des Landschaftsbildes durch Klimaerwärmung</li> <li>• Verlust des prägenden Landschaftsbildes durch Verwaltung</li> </ul>	

Die Ois/Ybbs und ihre begleitende Ufervegetation, als auch der Seebach und der Bodingbach bilden Schneisen durch das bebaute Siedlungsgebiet, welche wichtige Kalt- und Frischluftschneisen darstellen. Die Ost-West Ausrichtung des Flusses entspricht der vorherrschenden Windrichtung und kühlt die bebauten Bereiche. Für den Hauptort Lunz am See dient die Ois/Ybbs und ihre Ufer als Durchgrünungs- und Durchlüftungssachse. Diese soll erhalten bleiben und grundsätzlich, wo möglich mehr Platz gegeben werden. Eine Öffnung der Ufer zur Ermöglichung des Badens muss hinsichtlich der Wasserqualität geprüft werden.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Öffentliches Gewässer laut Anhang WRG



### Energiegewinnung

SWOT	Ziele
Photovoltaikanlagen auf (öffentlichen) Gebäuden	Forcieren des Ausbaus von erneuerbaren Energien Örtliche Rahmenbedingungen für die Errichtung erneuerbarer Energieträger, auf dafür aus lokaler Betrachtungsweise geeigneten Flächen
Hochwertige Böden	
-	
Erneuerbare Energien	
Höherer Energiebedarf	

Der Ausbau von erneuerbaren Energien soll grundsätzlich gefördert werden. Hinsichtlich Erzeugung von Windkraft bestehen keine Eignungszonen lt. SekROP in der Gemeinde.

Hinsichtlich der Energie aus Photovoltaik sind Freiflächenanlagen zu vermeiden. Die Erhaltung des Landschaftsbildes wird stärker gewichtet. Bevorzugt sollen bereits in Anspruch genommene, versiegelte Böden (Parkplätze, Dächer...) für die Energiegewinnung herangezogen werden.

Daher werden die Rahmenbedingungen, unter welchen erneuerbare Energieträger errichtet werden können, festgelegt. Eine planliche Darstellung im ÖEK ist aus Gründen der Lesbarkeit und umfassenden Möglichkeiten nicht zielführend.

Die Gemeinde schafft örtlich Rahmenbedingungen zur Errichtung erneuerbarer Energieträger, auf dafür aus lokaler Betrachtungsweise geeigneten Flächen.

- auf Gebäudedächern
- auf intensiv genutzten, versiegelten Flächen



### Erhaltung und bedarfsgerechte Erweiterung des Nahwärmewerkes

In der Gemeinde besteht seit 2002 eine Nahwärmewerk, welches mit Holz befeuert wird und 2022 im Betriebsgebiet ausgebaut wurde. Wesentliche Einrichtungen sowie Privathaushalte werden dadurch mit Wärme versorgt. Eine bedarfsgerechte Erweiterung soll möglich sein.

### Erhaltung der hohen Dichte an Stromkraftwerken

In der Gemeinde sind Wasserkraftwerke traditionell häufig – einige wurden jedoch bereits aufgelassen. Zur nachhaltigen Energieversorgung ist die Erhaltung der bestehenden Kraftwerke wichtig.

### Erhaltung des Waldes als CO<sup>2</sup>-Speicher und Frischluftlieferant

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Starke Verflechtung der Siedlungsräume mit der Landschaft</li> <li>• Sehr gute Durchlüftung des Gemeindegebietes</li> <li>• Hohe Siedlungsdurchgrünung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung des Waldes als CO<sup>2</sup>-Speicher und Frischluftlieferant</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veraltete Schutzwälder</li> <li>• Veränderung des Landschaftsbildes durch Klimaerwärmung</li> <li>• Verlust des prägenden Landschaftsbildes durch Verwaldung</li> </ul>	

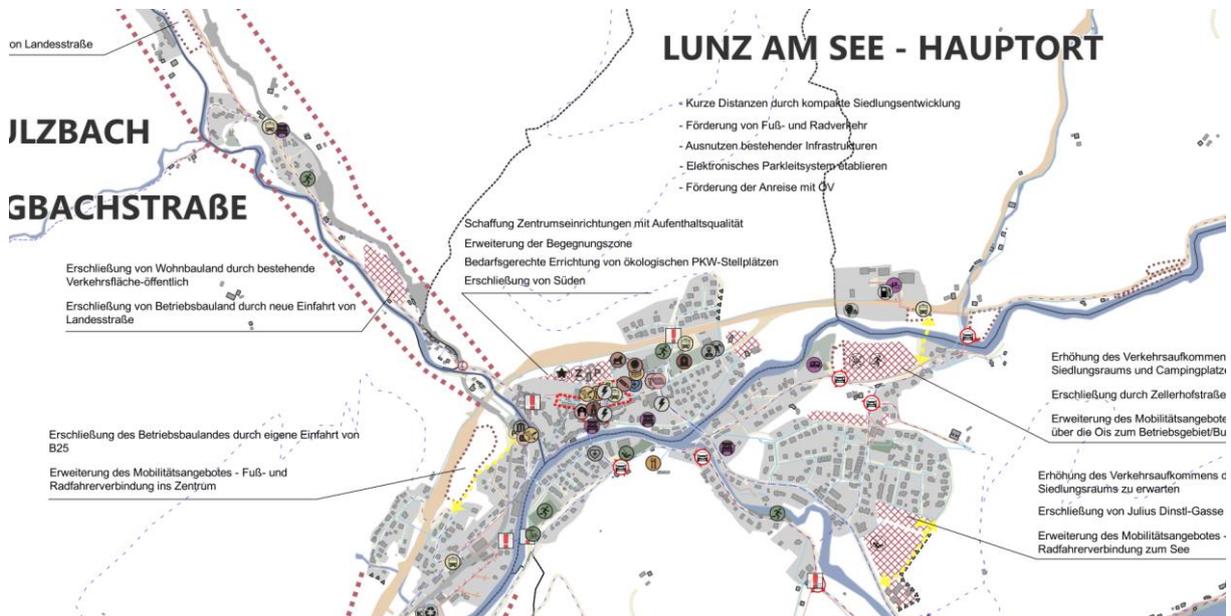
Der hohe Anteil an Wald im Gemeindegebiet hat vielfältige nachhaltige Funktionen und soll im Wesentlichen erhalten werden, jedoch zukunftsfähig verändert werden. Veraltete Schutzwälder müssen klimafit aufgeforstet werden.



## 8 Infrastruktur- und Verkehrskonzept

Für den Themenbereich Infrastruktur und Verkehr wurde ein Infrastruktur- und Verkehrskonzept erstellt, welches unter anderem folgende Aspekte beinhaltet:

- Bestehende soziale, technische, Verkehrs-Infrastrukturen
- Einschätzung von Potentialen und Mängeln
- Gewidmetes Bauland
- Konkrete Erweiterungsflächen für Siedlungs-/Betriebsentwicklung
- Zielvorstellungen zur Entwicklung weiterer sozialer Einrichtungen
- Ausnutzung der bestehenden Leitungsinfrastrukturen
- Beschreibung von Zielfestlegungen



### 8.1 Aus dem Infrastruktur- und Verkehrskonzept abgeleitete Entwicklungsfestlegungen

Nachfolgend werden die Planungsfestlegungen im Entwicklungskonzept erläutert; dem vorweg steht eine Darlegung der Ergebnisse der SWOT-Analyse und der daraus abgeleiteten, allgemeinen Zielsetzungen.

#### Einarbeitung SWOT-Analyse in die Zielentwicklung

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Medizinische Grundversorgung durch Allgemeinmediziner, Zahnärztin, Physiotherapeuten und Psychotherapeutin sichergestellt</li> </ul>	Mobilität und Erreichbarkeiten: Verkehrsbelastungen reduzieren; Erhöhung Anteil Umweltverbund an den zurückgelegten Wegen



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Community Nurse, Volkshilfe und betreutes Wohnen vorhanden</li> <li>• Primäre Bildungseinrichtungen Kindergarten, Volksschule und Neue Mittelschule vorhanden, Poly, ASO, AHS und mittlere und höhere Schulen in Scheibbs und Waidhofen</li> <li>• Vielzahl an aktiven Vereinen</li> <li>• Lebensmittelversorgung durch Unimarkt mit ausreichenden Öffnungszeiten sichergestellt</li> <li>• Breites gastronomisches Angebot und einige Direktvermarkter</li> <li>• Breites Freizeitangebot und jährliche Traditionsveranstaltungen</li> <li>• Gut ausgebauter ÖPNV im Hauptort und entlang der B25 – werktags Gaming, Scheibbs, Lackenhof, Göstling an der Ybbs, Hollenstein an der Ybbs und Waidhofen an der Ybbs erreichbar, Fahrtendienst verfügbar</li> <li>• Außerhalb Badesaison ausreichend Stellplätze für PKW vorhanden</li> <li>• Parkraumbewirtschaftung beim See ausgelastet, Einnahmen für Gemeinde</li> <li>• Relativ viele kleine einzelne Energieversorgungssysteme</li> </ul>	<p>Ergreifen von Maßnahmen zur Reduzierung von Verkehr entlang Lunzer See</p> <p>Errichtung eines elektronischen Parkleitsystems</p> <p>Intensivierung der Fußgänger- und Radfahrermobilität zum und entlang Lunzer See</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lagebedingt lange Fahrzeiten in die Nachbargemeinden (min. 10 Min.) bzw. größere Städte wie Scheibbs (ca. 25 Min.) und Waidhofen an der Ybbs (ca. 40 Min.)</li> <li>• PKW-Abhängigkeit der Bewohner in Streulagen</li> <li>• Schwierige Voraussetzungen für Alltagsradverkehr</li> <li>• Tage- / stundenweise Überbeanspruchung des Parkraums</li> <li>• Fehlendes Mobilfunknetz in Streulagen, v.A. Kothbergtal</li> <li>• Kaum verfügbare Betriebsbaulandreserven</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Letzte Meile zu Bushaltestellen durch neue Mobilitätsangebote abdecken/Fahrgemeinschaften bilden</li> </ul>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkung alternativer Mobilitätssysteme für Alltags- und Tourismusverkehr</li> <li>• Reduzierung von Verkehr entlang Lunzer See</li> <li>• Lückenloser Ausbau des Glasfasernetzes -&gt; Schnelles Internet auch in peripheren Lagen -&gt; Ermöglichung von Home Office etc.</li> <li>• Autonome Deckung des Energiebedarfs, Ausbau erneuerbarer Energien</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attraktivierung der Sommersaison fürs Baden und vorwiegend Automobilität nach Lunz -&gt; Risiko eines erhöhten Verkehrsaufkommens durch das Zentrum sowie zu einem Mangel von PKW-Stellplätzen in den Spitzenzeiten im Sommer</li> <li>• Aufgrund Nichtverfügbarkeit von Betriebsbauland, Abwanderung von Betrieben in andere Gemeinden</li> </ul>	

## Planerische Festlegungen

### Mobilitätsmaßnahmen

SWOT	Ziele
Gut ausgebauter ÖPNV im Hauptort und entlang der B25 – werktags Gaming, Scheibbs, Lackenhof, Göstling an der Ybbs, Hollenstein an der Ybbs und Waidhofen an der Ybbs erreichbar, Fahrtendienst verfügbar	
Außerhalb Badesaison ausreichend Stellplätze für PKW vorhanden	
Parkraumbewirtschaftung beim See ausgelastet, Einnahmen für Gemeinde	
Lagebedingt lange Fahrzeiten in die Nachbargemeinden (min. 10 Min.) bzw. größere Städte wie Scheibbs (ca. 25 Min.) und Waidhofen an der Ybbs (ca. 40 Min.)	
PKW-Abhängigkeit der Bewohner in Streulagen	Mobilität und Erreichbarkeiten: Verkehrsbelastungen reduzieren; Erhöhung Anteil Umweltverbund an den zurückgelegten Wegen  Ergreifen von Maßnahmen zur Reduzierung von Verkehr entlang Lunzer See  Intensivierung der Fußgänger- und Radfahrermobilität zum und entlang Lunzer See  Errichtung eines elektronischen Parkleitsystems



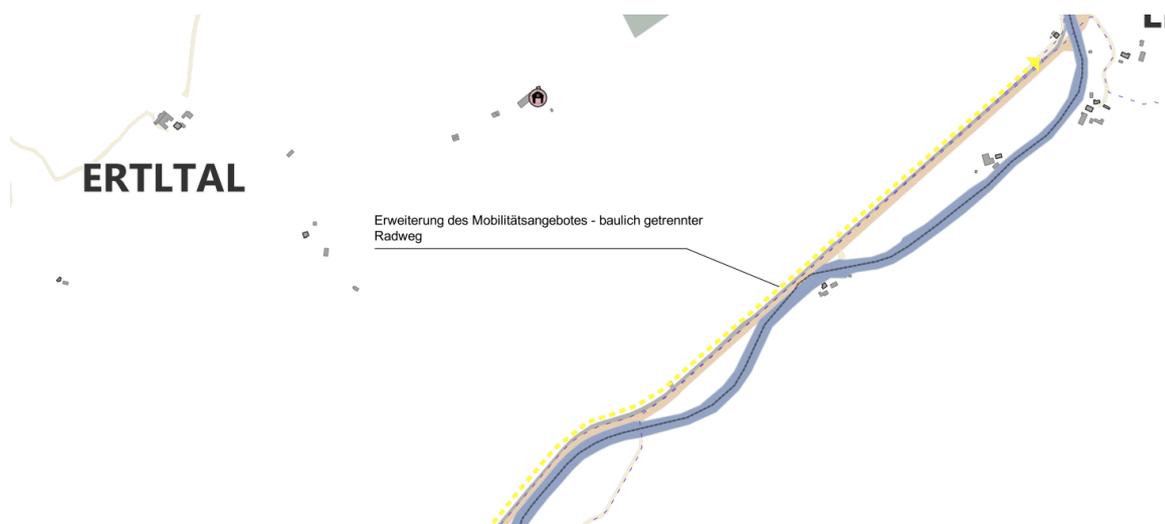
Schwierige Voraussetzungen für Alltagsradverkehr	
Tage- / stundenweise Überbeanspruchung des Parkraums	
Erhöhung der Aufenthaltsdauer im Tourismus Letzte Meile zu Bushaltestellen durch neue Mobilitätsangebote abdecken/Fahrgemeinschaften bilden Stärkung alternativer Mobilitätssysteme für Alltags- und Tourismusverkehr	
Attraktivierung der Sommersaison fürs Baden und vorwiegend Automobilität nach Lunz -> Risiko eines erhöhten Verkehrsaufkommens durch das Zentrum sowie zu einem Mangel von PKW-Stellplätzen in den Spitzenzeiten im Sommer	

Das Mobilitätssystem der Gemeinde wird vor allem durch den Tourismus vor Herausforderungen gestellt. Die Gemeinde will im Stande sein, auf etwaige Situationen flexibel zu reagieren bzw. von sich aus zu agieren. Generell soll die Verkehrs- und Mobilitätssituation in der Gemeinde aufgewertet werden – durch eine Entlastung viel frequentierter Straßen sowie die Forcierung von Maßnahmen zugunsten des Umweltverbundes in Quantität und Qualität. Der Radtourismus wird forciert, weswegen qualitative und quantitative Verbesserungen in der Radinfrastruktur möglich sein sollen. Um die Qualität des Ybbstalradwegs nach Göstling an der Ybbs zu verbessern, ist ein baulich getrennter Radstreifen ab Lehen vorgesehen. Richtung Gaming soll der Erlaufalradweg erhalten und gegebenenfalls ergänzt/ausgebaut werden. Beim Siedlungserweiterungsbereich LU 6 soll eine Rad- Fußgängerverbindung der Helmelbodenstraße mit dem Hammerhausweg geschaffen werden. Beim Siedlungserweiterungsbereich LU 3 ist eine Rad- Fußgängerbrücke über die Ois zur Bushaltestelle Gewerbegebiet zu prüfen. Beim Siedlungserweiterungsbereich LU 4 soll eine Rad- und Fußgängerverbindung der Doktor-Skedl-Straße sowie Julius-Dinstl-Gasse mit der Seestraße erreicht werden, um eine schnelle Verbindung zum See im Umweltverbund zu ermöglichen.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Verkehrsfläche-öffentlich, Verkehrsfläche-privat, Bauland-Sondergebiet

**Erweiterung des Mobilitätsangebotes – baulich getrennter Radweg nach Göstling**

Derzeit endet der baulich getrennte Radweg des Ybbstalradweges Richtung Göstling an der Ybbs in Lehen, und führt im Anschluss an die B25 auf einem schmalen Weg. Ein Ausbau dieses Radweges wird zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sowie Attraktivität der Verbindung angedacht.



### Geordnete Erschließung Lunzer See ohne Individualverkehr

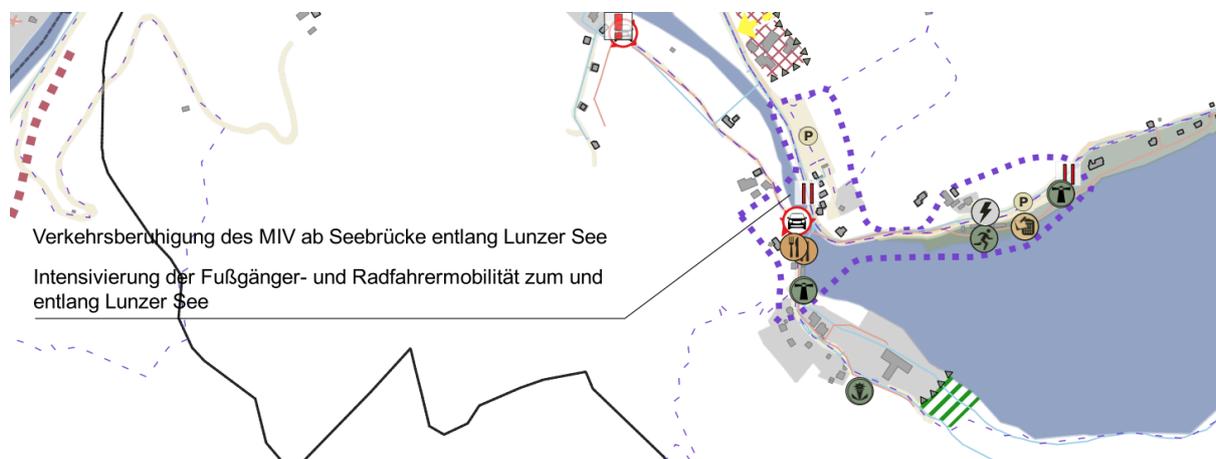
Langfristig ist das Ziel, eine geordnete Erschließung des Lunzer Sees zu erreichen, bei der Individualverkehr keine wesentliche Rolle spielt.

Die Verkehrsfreiheit in Verbindung mit weniger Lärm und Abgasen und erhöhte Sicherheit, ist wesentliches Kriterium für die Wohn- und touristische Qualität in Lunz.

Bereits jetzt sind die Verkehrswege und Parkflächen vor allem an den Sommerwochenenden tageweise überlastet. Was derzeit durch Flexibilität der Gemeindeverantwortlichen und der Parkflächen gelöst wird, wird bei einer Zunahme des Tagestourismus in Zukunft schwieriger in Griff zu bekommen.

### Verkehrsberuhigung beim Lunzer See

Auf Höhe des Großen Parkplatzes beim Lunzer See sowie nach dem Seebad soll eine Verkehrsberuhigung erreicht werden. Flexible Mobilitätssysteme sowie alternative Angebote können diese vorantreiben. Die Bildung von Mobility Hubs, an dem gemeinsam genutzte Verkehrsmittel zur Verfügung stehen, bietet sich an. Bedarfsorientierte Mobilitätssysteme existieren in der Gemeinde bereits und werden zunehmend auch für den Tourismus angedacht.





## 9 Zusammenfassung

Die Gemeinde strebt mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept die Erhöhung der Einwohnerzahl und damit verbunden die Sicherung der Wohn- und Lebensqualität der Gemeindebevölkerung an. In den festgelegten Zielsetzungen sollen Grundsatzüberlegungen für eine fachbereichsintegrierte Gemeindestrategie abgeleitet werden. Der Erhalt bzw. die Herstellung des örtlichen Gleichgewichts in sozialer, ökonomischer und ökologischer Hinsicht liegt im besonderen öffentlichen Interesse. Im Sinne einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung steht das langfristige Gemeinwohl über kurzfristigen Einzelinteressen. In der Zusammenschau unterschiedlicher Themen- und Teilbereiche erfolgt die Interessensabwägung im Sinne des Gemeinwohls.

Die Ziele, Maßnahmen und Festlegungen geben Basis für

- die Erhaltung der kulturhistorischen Orts- und Landschaftsstrukturen
- Reduktion des Bodenverbrauchs und der -versiegelung
- Die Förderung der intensiven ländlich baulichen Nutzungsdurchmischung der Ortsräume
- Nutzung und Erhaltung der vorhandenen Infrastrukturen
- Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Landwirtschaften
- Sicherung und Erhalt gegebener Landschaftsstrukturen und Grünräume
- Sicherung von Durchlüftungsschneisen zur Schaffung und Erhaltung eines ausgeglichenen Mikroklimas
- Sicherung der Gewässer und Uferlebensräume
- Berücksichtigung Überflutungsbereiche sowie anderer naturräumlich gefährdete Bereiche
- Flächensicherung für kompakte landwirtschaftliche Produktivität

Vielfalt an sich wird gerade in der Maßnahmenplanung (Flächenwidmungsplan) als Bereicherung gesehen.

Primär wird ein qualitätsvolles Wachstum in den infrastrukturell gut versorgten Siedlungsräumen angestrebt. Innenentwicklungen, Ortsteilerneuerungen und Nachverdichtungen in den bebauten Gebieten werden unter Berücksichtigung des Umgebungsbereiches unterstützt. Bevölkerungszuwachs und Erhalt bzw. zeitgemäße Weiterentwicklung des vielfältigen Wirtschaftsstandortes sichern ein qualitätsvolles und leistungsfähiges Infrastrukturangebot für alle Bevölkerungsgruppen: hier geborene, hier schon lebende und künftige neue Bürger. Landschaftsverträgliche touristische Einrichtungen sollen auch zukünftig den Tourismusstandort wirtschaftlich und ideell stärken. Investitionen in naturnahe Tourismuseinrichtungen bereichern den Lebensraum der Bevölkerung ebenso und stärken das Freizeitangebot in der Gemeinde. Der Abstimmungsprozess zwischen Kulturlandschaftsnutzung und -erhaltung ist sensibler Bestandteil der aktiven Maßnahmenumsetzung.

Das Entwicklungskonzept soll in seiner Gesamtheit Kontinuität in der langfristigen Planung schaffen und rasches sowie flexibles und vor allem zeitgemäßes Agieren in der Maßnahmendetailplanung und -umsetzung ermöglichen. Die grundsätzlich vereinbarten Zielrichtungen geben den langfristigen Planungshorizont vor, lassen aber Entscheidungsoptionen für aktuelle Entwicklungen offen.



Die Machbarkeit und Umsetzung aller inhaltlichen Grundsätze und Schwerpunkte ist abhängig von überschaubaren (Sub-)Zielen und Maßnahmen, die in periodisch gestaffelten Zeitabschnitten realisiert werden können.

Der planliche Teil und textliche Teil der Ziele und Konzepte sind nicht voneinander zu trennen und als inhaltliche Einheit zu betrachten.

Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan werden bedarfsgerecht aufeinander abgestimmt.



## 10 Kosten der Änderung

Die strategischen Festlegungen verursachen der Gemeinde unmittelbar keine Kosten.

Lunz am See, 18.12.2024

**Für die  
Gemeinde Lunz am See**

Bgm. Josef Schachner  
A-3293 Lunz am See  
Amonstraße 16  
(für die ErstellerIn)

**Kommunaldialog Raumplanung GmbH  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung**

Fn 416995d, LG St. Pölten  
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz  
Carina Günsthofer, BA  
A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12  
T: +43 (0)699 19228413  
E: [office@kommunaldialog.at](mailto:office@kommunaldialog.at)  
H: [www.kommunaldialog.at](http://www.kommunaldialog.at)  
(für die fachliche Ausarbeitung)