



## **Marktgemeinde HADRES**

Hadres 367

2061 Hadres

Tel.: 02943/2303-0, Fax: 02943/2303-9

Email: [marktgemeinde@hadres.at](mailto:marktgemeinde@hadres.at)

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

---

GZ 22049-EKE

# **Örtliches Raumordnungsprogramm 1984**

## **ERLASSUNG**

# **ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT**

## **20. Änderung**

## **Erläuterungsbericht**

## **Entwurf**

Text- und Plandokumente  
Erläuterungsbericht inkl. Verordnungsentwurf

Hadres, November 2024

**Ersteller des Entwurfs**

**GEMEINDERAT** der  
Marktgemeinde Hadres  
Hadres 367  
A-2061 Hadres, Bezirk Hollabrunn  
T +43 2943 / 2303-0  
F +43 2943 / 2303-9  
E [marktgemeinde@hadres.at](mailto:marktgemeinde@hadres.at)

**mit fachlicher Unterstützung**

**Kommunaldialog Raumplanung GmbH**  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung  
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz  
Mag. Stefan Aufhauser  
Alina Hager  
Selina Kohl  
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg  
T. +43 (0) 699 19228413  
E [office@kommunaldialog.at](mailto:office@kommunaldialog.at)



## Inhalt

1	Einleitung.....	3
1.1	Vorwort und gesetzliche Rahmenbedingungen.....	3
1.2	Methodisches Vorgehen .....	4
2	SWOT-Analyse .....	8
2.1	Stärken.....	8
2.2	Schwächen.....	8
2.3	Chancen .....	9
2.4	Risiken .....	10
3	Örtliches Entwicklungskonzept .....	11
3.1	Gesetzliche Rahmenbedingungen.....	11
3.2	Geplante Verordnung.....	13
3.3	Leitbild.....	21
3.4	Ziele .....	22
3.5	Entwicklungskonzept.....	28
3.5.1	Allgemeine Festlegungen .....	28
3.5.2	Kellergassen im Gemeindegebiet.....	40
4	Aus dem Siedlungskonzept abgeleitete Entwicklungsfestlegungen .....	45
4.1	Einarbeitung SWOT-Analyse in die Zielentwicklung.....	45
4.2	Planerische Festlegungen.....	47
5	Aus dem Betriebsstättenkonzept abgeleitete Entwicklungsfestlegungen.....	74
5.1	Einarbeitung SWOT-Analyse in die Zielentwicklung.....	74
5.2	Planerische Festlegungen.....	75
6	Aus dem Landschaftskonzept abgeleitete Entwicklungsfestlegungen .....	89
6.1	Einarbeitung SWOT-Analyse in die Zielentwicklung.....	89
6.2	Planerische Festlegungen.....	90
7	Aus dem Klima- und Energiekonzept abgeleitete Entwicklungsfestlegungen .....	96
7.1	Einarbeitung SWOT-Analyse in die Zielentwicklung.....	96
7.2	Planerische Festlegungen.....	97
8	Aus dem Infrastruktur- und Verkehrskonzept abgeleitete Maßnahmen.....	103
8.1	Einarbeitung SWOT-Analyse in die Zielentwicklung.....	103
8.2	Planerische Festlegungen.....	104
9	Kosten der Änderung.....	111





# 1 Einleitung

„Raum mit Mehrwert“!

Ein "Raum mit Mehrwert" als Lebensraum geht über die bloße Bereitstellung von Wohnfläche hinaus. Er trägt zur Lebensqualität, zum Wohlbefinden und zur Zufriedenheit der Bewohner bei, indem er Aspekte wie Nachhaltigkeit, Flexibilität, soziale Interaktion und technologische Unterstützung integriert. Die Herausforderung besteht darin heute die Grundlagen für eine lebenswerte, nachhaltige und zukunftsfähige Gemeinde, in der alle Generationen sich wohlfühlen und ihre Lebensqualität stetig verbessern können, zu schaffen. Die örtliche Raumplanung hat die Aufgabe nicht nur die Lebensqualität der aktuellen Bevölkerung zu verbessern, sondern auch die Grundlagen für eine nachhaltige und geordnete Entwicklung zukünftiger Generationen zu legen.

## 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.

In Hadres lässt sich die angewandte (halb)öffentlich wirksame Methodik im folgenden Zeitdiagramm abbilden:



## Übersicht des begleiteten Partizipationsprozess

<b>30.03.2022: Auftragserteilung durch die Gemeinde an Kommunaldialog</b>
<b>01.07.2022: Ersuchen um Bekanntgabe der Grundlage von überörtlichen Planungsinstitutionen</b>
<b>08.11.2022: Steuerungsgruppe Gemeinderat: Vorstellen IST-Zustand und Ausarbeiten gemeinsamer SWOT</b>
<b>29.11.2022: Steuerungsgruppe Gemeinderat: Zielentwicklung Bevölkerung, Siedlungsraum; Leerstand</b>
<b>29.11.2022: Steuerungsgruppe Gemeinderat: Land-wirt-schaftsraum, Wirtschaft, Verkehr/Mobilität</b>
<b>30.11.2023: Einlangen aller Unterlagen von übergeordneten Planungsinstitutionen</b>
<b>08.03.2023: Detailausarbeitung des ISEK für Dorf- und Stadterneuerung; Besprechung mit Betreuer:innen</b>
<b>24.04.2023: Auseinandersetzung Kellergasse</b>
<b>17.05.2023: Besprechung Siedlungsraumentwicklung Untermarkersdorf</b>
<b>01.06.2023: umfassende Detail-Erhebungen vor Ort</b>
<b>12.06.2023: Gesamtvorstellung der Inhalte des ÖEK und Abstimmung</b>
<b>31.10.2023: Vorlage SUP an die Umweltbehörde</b>
<b>12.12.2023: informelle Abstimmung und Besprechung mit ASV DI Hamader</b>
<b>20.02.2024: Auseinandersetzung Kellergasse unter Berücksichtigung der Nachbargemeinden</b>
<b>02.05.2024: informelle Abstimmung und Besprechung mit ASV DI Hamader; ASV DI Neuraüter, Mag. Mag. Kaufmann</b>



## 2 SWOT-Analyse

Bereits am Ende jedes Kapitels des Berichtes zur Darstellung des IST-Zustandes wurden die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken in der Gemeinde zu diesem Thema zusammengefasst. Diese Ergebnisse der Analysen wurden ergänzt durch Anmerkungen der Arbeitsgruppe. Nachfolgend werden alle Punkte zur besseren Übersicht und als Überleitung in die Zielentwicklung nochmals zusammengefasst.

### 2.1 Stärken

- Hochwertige Böden
- Hohe Luftqualität
- Klar definierte Landschaftsräume
- Weinbau
- Kellergassen als kulturelles Erbe
- Historische Baustrukturen prägen das Ortsbild und tragen zur lokalen Identität bei
- Viele regionale Programme
- Viele Sonnenstunden
- Vielfältiges und einzigartiges Landschaftsbild, geprägt durch den Weinbau
- Ansiedlung von speziell angepassten Arten
- Ideale Voraussetzungen für Freizeit und Tourismus aufgrund des außergewöhnlichen Standorts
- Gute Grundversorgung
- Hoher Dienstleistungsanteil bei Erwerbstätigen
- Hohe Erwerbsquote
- Bevölkerungszahl steigt leicht seit 1990
- Weiterhin Bevölkerungsanstieg prognostiziert
- Wenige Baulandreserven
- Kompakte Siedlungsräume
  - Gute Voraussetzung für Infrastrukturen und Versorgung
  - Wenig Zersiedlung in Grünlandbereiche
- Gute Ausstattung mit technischen Infrastrukturen
- Starkes Vereinswesen
- Direktvermarkter
- Steigende Niederschlagsmengen in einer trockenen Region

### 2.2 Schwächen

- Ausgeräumte Landschaft
- Trockenheit
- Wenig öffentliche Siedlungsdurchgrünung
- Stark regulierter Wein- und Ackerbau, ohne dabei aber auf Biodiversität zu achten
- Wenig Waldfläche, insbesondere wenig naturnahe Wälder oder Mischbestände



- Viele Siedlungsbereiche von Hoch- und Hangwasser gefährdet, dadurch Bauland oft unattraktiv
- Überalterung der Bevölkerung
- Schrumpfende Haushaltsgrößen
- Steigender Anteil an Einpersonenhaushalten
- Periphere Lage
- Viele ungenutzte Gebäude, viele Nebenwohnsitzer
- Eingeschränkte Verfügbarkeit von Baulandreserven
- Dichteste Siedlungsräume entlang der B45, wo die Emissions- und Lärmbelastung am größten ist
- Aktuell hohe Flächeninanspruchnahme pro Kopf
- Mangelnde Ausstattung im ÖPNV und NMIV
- Ungenutzte Schienenanlage
- Fehlende Wirtshäuser
- Überlastetes Betreuungsangebot für Kleinkinder
- Wenige Erzeugungsanlagen für erneuerbare Energie
- Hoher Anteil an fossilem Energieverbrauch

## 2.3 Chancen

- Innovation in der Landwirtschaft
- Bio-Landwirtschaft
- Hohes Potential für Solarenergie
- Tourismus (Weinbau, Kellergassen, Fahrradtourismus)
- Förderung des nachhaltigen Tourismus
- Zwischenpflanzungen im Weinbau und der Landwirtschaft
- Aufforstung und Stärkung der vorhandenen Waldflächen
- Klimawandelanpassung
- Positive Wanderungsbilanz
- Digitalisierung und Homeoffice
- Stadtflucht
- Kooperation mit Tschechien
- Kooperation mit Künstler:innen
- Nähe zu Hollabrunn, Wien und weiteren Mittel- und Großstädten
- Steigende Bedeutung des tertiären Sektors
- Mehr potentiell Bauland durch neues Hochwasserschutzprojekt
- Attraktivierung des ÖPNV möglich
- Ortskernbelebung
- Aktives Leerstandsmanagement
- Platz für gezielte Siedlungsentwicklung
- Flächenoptimierung durch gezielte Rückwidmungen
- Tempo 30 innerorts zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Lebensqualität
- Ausweitung des Fahrradverkehrs von der Freizeit auf den Alltag
- Ausbau erneuerbare Energie



- Mehrfachnutzung von Schutzbauten

## 2.4 Risiken

- Wind- und Wassererosion
- Erhöhte Hoch- und Hangwassergefahr aufgrund trockener Böden und zunehmender Starkregenereignisse
- Spannungsfeld Naturschutz-Landwirtschaft
- Biodiversitätsverlust
- Bodenverdichtung
- Verunreinigung von Umwelt und Gewässern
- Hoher Anteil an Auspendler:innen
- Wirtschaftlicher Strukturwandel
- Möglichkeit der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen ändert sich aufgrund des Klimawandels
- Abnehmende Anzahl landwirtschaftlicher Betrieb
- Aussterben der Ortskerne wenn Leerstand nicht belebt wird
- Mehrkosten durch aktives Leerstandsmanagement
- Baulandreserven eventuell nicht mobilisierbar
- Ohne gezielte Maßnahmen könnte Nahversorger schließen
- Attraktivität als Wohnort für junge Familien sinkt ohne entsprechendes Betreuungsangebot
- Früher betroffen von Temperaturanstieg als andere Gemeinden in Niederösterreich
- Steigende Anzahl an Hitzetagen
- Steigende Niederschlagsmengen – Zunahme von Hochwasserereignissen



## 3 Örtliches Entwicklungskonzept

Für die Gemeinde Hadres ist kein Örtliches Entwicklungskonzept erlassen.

### 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 konflikträchtigen 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 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 Hadres dar.

## 3.2 Geplante Verordnung

### VERORDNUNG

#### Örtliches Raumordnungsprogramm 1984

#### Örtliches Entwicklungskonzept 2024

#### der Marktgemeinde Hadres

### § 1 EINLEITUNG

- (1) Gemäß den § 25 iVm § 24 NÖ ROG 2014 LGBl 8000 wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Hadres 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 Marktgemeinde Hadres 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 22049EKE, verfassten Plan auf einem Planblatt dargestellt und im dazugehörigen Erläuterungsbericht dokumentiert ist. Die Plan-darstellung ist Bestandteil der Verordnung.

### § 2 LEITZIELE DER ÖRTLICHEN RAUMORDNUNG

- (1) Leitsatz: Lebensraum Hadres – gemeinsam nachhaltig, zukunftsorientiert, lebens- und erlebenswert gestalten
- (2) Diese Verordnung dient dem Schutz und der Förderung der Lebensqualität, des kulturellen Erbes sowie der nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde Hadres. Sie legt die Grundsätze fest, nach denen bauliche, wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen in Einklang mit Tradition, Natur



und den zukünftigen Bedürfnissen der Gemeinschaft gestaltet werden sollen.

(3) Schutz der Natur- und Kulturlandschaft

- a. Die Gemeinde Hadres schützt ihre Natur- und Kulturlandschaft und nutzt diese verantwortungsbewusst.
- b. Die Natur- und Kulturlandschaft ist die Grundlage der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger, der Wirtschaftlichkeit der Region sowie der Urlaubsqualität der Gäste. Maßnahmen zur Erhaltung und nachhaltigen Nutzung dieser Ressourcen sind von besonderer Bedeutung.

(4) Erhalt und Entwicklung der Wirtschaftskraft

- a. Die Gemeinde Hadres setzt sich für den Erhalt und die Entwicklung einer prosperierenden und vielseitigen Wirtschaftskraft ein.
- b. Maßnahmen zur Unterstützung und Förderung lokaler Unternehmen sowie zur Schaffung neuer wirtschaftlicher Möglichkeiten werden aktiv verfolgt, um die wirtschaftliche Grundlage der Gemeinde zu sichern und auszubauen.
- c. Zur Sicherstellung einer prosperierenden und vielseitigen Wirtschaftskraft setzt sich die Gemeinde Hadres für folgende Bereiche ein:
  - i. Handel: Als Garant für die Nahversorgung der Bürgerinnen und Bürger soll der lokale Handel unterstützt und gefördert werden.
  - ii. Landwirtschaft: Die Landwirtschaft spielt eine zentrale Rolle als Lebensmittelerzeuger und als Gestalter unserer Kulturlandschaft. Die Gemeinde Hadres verpflichtet sich, die Landwirtschaft in ihrer Vielfalt und Bedeutung zu erhalten und zu stärken.
  - iii. Tourismus: Der Tourismus wird als wesentlicher Motor der Hadresser Wirtschaft betrachtet. Die touristische Infrastruktur und das Angebot sollen kontinuierlich verbessert werden, um Gäste anzuziehen und die lokale Wirtschaft zu fördern.
  - iv. Handwerk und Gewerbe: Das Handwerk und Gewerbe sind wichtige Säulen der Wirtschaft, die durch Qualität und Innovationen zur Weiterentwicklung der Gemeinde beitragen. Die Gemeinde Hadres unterstützt Maßnahmen zur Stärkung dieser Bereiche.
  - v. Arbeitsplätze: Alle wirtschaftlichen Bemühungen der Gemeinde zielen darauf ab, bestehende Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen, um die Beschäftigungssituation in der Region zu stabilisieren und auszubauen.

(5) Erhaltung des kulturellen Erbes:

- a. Die Gemeinde Hadres verpflichtet sich, das erhaltenswerte und gute „Alte“ zu bewahren. Dies umfasst sowohl bauliche Strukturen als auch Traditionen und Bräuche.
- b. Neuerungen werden positiv-kritisch betrachtet. Innovationen sollen zugelassen werden, wenn sie mit den Zielen der Gemeinde vereinbar sind und die kulturellen und sozialen Werte respektieren.

(6) Lebens-Kultur-Gemeinde Hadres

- a. Die Gemeinde Hadres profiliert sich als vinophile Lebens-Kultur-Gemeinde.
- b. Individuelle Alltagsangebote, Sehenswürdigkeiten, Museen, Veranstaltungen und die Pflege der Alltagskultur sollen gefördert und erhalten werden, um das kulturelle Erbe der Region zu stärken und den Tourismus zu fördern.
- c. Die Gemeinde Hadres fördert aktiv die Kooperation zwischen den Bereichen Wirtschaft, Soziales, Kultur und Ökologie.
- d. Eine enge Zusammenarbeit dieser Bereiche wird als Grundlage für eine nachhaltige und ausgewogene Entwicklung der Gemeinde gesehen.

(7) Verbesserung der Sport- und Freizeiteinrichtungen

- a. Die Gemeinde Hadres verbessert kontinuierlich ihre Sport- und Freizeiteinrichtungen, um den Bürgerinnen und Bürgern, insbesondere der Jugend, sinnvolle Möglichkeiten zur



- Freizeitgestaltung zu bieten.
- b. Dabei wird auf eine vielfältige und attraktive Angebotspalette geachtet, die sowohl sportliche als auch kulturelle Aktivitäten umfasst.
- (8) Förderung des Vereinslebens
- a. Ein aktives Vereinsleben wird gefördert, da es wesentlich zum sozialen Zusammenhalt in der Gemeinde beiträgt.
  - b. Die Gemeinde erkennt das hohe ehrenamtliche Engagement ihrer Bürgerinnen und Bürger an und unterstützt Initiativen, die das Vereinsleben fördern.
- (9) Förderung des Wohlbefindens von Jugend und Senioren
- a. Die Gemeinde Hadres verpflichtet sich, auf das Wohlbefinden aller Altersgruppen zu achten. Spezielle Programme und Maßnahmen sollen sicherstellen, dass sowohl die Jugend als auch Senioren sich in der Gemeinde wohlfühlen.
  - b. Neubürgerinnen und Neubürger werden aktiv in die Gemeinschaft integriert, um den sozialen Zusammenhalt zu stärken und eine lebendige Dorfgemeinschaft zu fördern.

### § 3 ALLGEMEINE ZIELE DER ÖRTLICHEN RAUMORDNUNG

Aus den in den vorangegangenen Bestimmungen dargestellten Grundsätzen ergeben sich folgende zentrale Themenbereiche, die im Flächenwidmungsplan berücksichtigen zu sind,

- (1) **Bevölkerungsentwicklung:** Ziel ist es, bis 2035 eine Bevölkerungszahl von 1.800 bis 1.850 Hauptwohnsitzen zu erhalten oder zu erreichen, um den Rückgang der Einwohnerzahlen in der Gemeinde zu minimieren.
- (2) **Siedlungsentwicklung, Bodenverbrauch und Klimaschutz:** Eine behutsame Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen ist notwendig, auch um Durchlüftungsschneisen zu schaffen und klein-klimatischen Veränderungen wie Hitzeinseln vorzubeugen. Durch im Örtlichen Entwicklungskonzept dargestellten Potentialflächen sollen im Planungshorizont bis 2034 nicht mehr als 4ha Brutobauland gewidmet werden.
- (3) **Landschafts- und Ortsbildschutz:** Der Schutz des Landschafts- und Ortsbildes erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Charakteristik. Ein Schwerpunkt liegt auf der Erhaltung der Kellergassen als charakteristisches Merkmal der Region.
- (4) **Architektur und Siedlungsentwicklung:** Die kompakte Siedlungsstruktur des Straßendorfes ist zu erhalten. Bei baulichen Veränderungen ist ein sensibler Umgang mit Architektur gefordert, der eine mutige Kombination von Alt und Neu ermöglicht.
- (5) **Leerstands- und Brachflächenmanagement:** Es sollen Maßnahmen zur Reaktivierung von Leerstandsobjekten und zur Nachnutzung von Brachflächen für wohnbauliche und betriebliche Zwecke ergriffen werden. Eine Mobilisierung dieser Flächen wird zur Vorbeugung gegen Brachliegen angestrebt.
- (6) **Erhaltung der Kellergassen:** Die Kellergassen sollen als Bestandteil einer sanften touristischen Urlaubs- und Freizeitkultur erhalten bleiben. Es sind baukulturelle Rahmenbedingungen für bauliche Umnutzungen zu erstellen, um die Balance zwischen Erhalt und Innovation zu wahren.
- (7) **Verbesserung des Wegenetzes:** Das Wegenetz für Einheimische und Gäste wird laufend



- verbessert. Es sollen Verweilplätze im Natur- und Landschaftsraum geschaffen werden, um Aufenthaltsqualitäten zu bieten. Wandern, Radfahren und Erholung in der Natur werden gefördert.
- (8) **Förderung des Radverkehrs:** Das Potenzial an Alltagsradwegen wird aufgezeigt, und das Wegenetz soll im Sinne eines verstärkten Alltagsfahrradverkehrs gestaltet werden. Die Serviceleistungen für Rad- und Mountainbikefahrer werden kontinuierlich verbessert.
  - (9) **Freizeiteinrichtungen:** Sehr gute Freizeiteinrichtungen tragen zur Lebensqualität der Einheimischen und zur Urlaubsqualität der Gäste bei. Diese Einrichtungen sollen laufend verbessert und ausgebaut werden.
  - (10) **Soziale Einrichtungen und Daseinsvorsorge:** Die bestehenden sozialen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des täglichen Bedarfs sollen unbedingt erhalten und kontinuierlich verbessert werden.
  - (11) **Nahversorgung und Lebensmittelqualität:** Der verstärkte Verkauf von Produkten ab Hof stärken die Einzigartigkeit der Gemeinde für Einheimische und Gäste. Die Erhaltung des örtlichen Nahversorgers hat eine sehr hohe Priorität.
  - (12) **Schaffung von Arbeitsplätzen:** Arbeitsplätze in allen Wirtschaftssektoren sollen geschaffen und das örtliche Humankapital gebunden werden.
  - (13) **Wirtschaftsraum:** Die Gemeinde unterstützt professionell agierende Betriebe, insbesondere durch die Förderung von Kooperationen. Hades setzt auf professionell geführte Familienbetriebe und unterstützt deren Vernetzung und Standorterhaltung.
  - (14) **Kooperation von Wirtschaftssektoren:** Eine verstärkte Zusammenarbeit zwischen Landwirtschaft, Weinbau, Handwerk und Dienstleistungen wird gefördert. Eine funktionierende Landwirtschaft bildet die Basis für einen prosperierenden Tourismus, und die Kooperation aller Wirtschaftstreibenden ist im Verdrängungswettbewerb von großer Bedeutung.
  - (15) **Tourismus und Naherholung:** Der Fokus liegt auf den kulinarischen und vinophilen Spezialitäten der Gemeinde. Die Verkostung dieser Produkte fördert die menschliche Begegnung zwischen Bewohner und Gästen.
  - (16) **Energieversorgung:** Die Gemeinde fördert den Einsatz erneuerbarer Energieformen und unterstützt die Nutzung bestehender Potenziale durch Öffentlichkeitsarbeit und die Sicherung von Flächen.
  - (17) **Gefahrenprävention:** Maßnahmen zur Prävention von Hochwasser und Hangwasser im Siedlungs- und Landschaftsraum werden in Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden umgesetzt. Freihaltezonen zur Kompensation naturräumlicher Gefährdungen werden geschaffen.
  - (18) **Umwelt- und Landschaftsschutz:** Ökologisch bedeutsame Lebensräume und erhaltenswerte Landschaftsteile werden entsprechend geschützt. Besondere Aufmerksamkeit wird auf lokal und regional bedeutsame Kulturlandschaftsräume gelegt.
  - (19) **Förderung der Biodiversität:** Die Biodiversität im Siedlungs- und Landwirtschaftsraum wird gefördert. Die öffentliche Grünflächengestaltung wird so angepasst, dass der Bewässerungsbedarf reduziert wird.
  - (20) **Kulturlandschaftliche Ausstattung:** Die kulturlandschaftliche Ausstattung wird verbessert, insbesondere durch die Pflege von Landschaftselementen wie Hochrainen, Alleebäumen und Koblern.
  - (21) **Mobilität und Verkehr:** Die Verkehrsbelastungen sollen reduziert und der Anteil des Umweltverbunds an den zurückgelegten Wegen erhöht werden. Ein verstärkter Fokus auf umweltfreundliche Mobilität wird angestrebt.



## § 4 MAßNAHMEN DER ÖRTLICHEN RAUMORDNUNG

Die gewachsenen kulturlandschaftlichen und siedlungsräumlichen Strukturen sollen erhalten bleiben, um damit die nachhaltige Entwicklung des Siedlungsgebiets zu gewährleisten und die landwirtschaftlichen Nutzungen zu fördern.

Als Maßnahmen der örtlichen Raumordnung werden vorgesehen:

- (1) Das gesamte Gemeindegebiet gliedert sich in unterschiedliche Raumtypen, vom Süden der Gemeinde ausgehend bestehen folgende Zonen, die in ihrer Funktion bestehen bleiben sollen:
  - a) Landwirtschaftsraum mit Schwerpunkt auf intensivem Ackerbau im südlichen Gemeindegebiet.
  - b) Bahn-Siedlungsband: Entlang der Bahnstrecke, parallel zur Bundesstraße und der Pulkau, erstreckt sich das Siedlungsband.
  - c) Weinbaulandschaftsraum: Nördlich des Siedlungsbands schließt sich der Raum für den Weinbau an.
- (2) Bahnkörper als Siedlungsgrenze:
  - a) Der Bahnkörper hat die Funktion einer strikten Siedlungsgrenze. Bauliche Entwicklungen und Ausweitungen der Siedlungsstrukturen sind ausschließlich nördlich der Bahn zulässig.
  - b) Südlich des Bahnkörpers ist der Raum als landwirtschaftlicher Schwerpunktraum festgelegt, mit besonderem Fokus auf Ackerbau. Neue bauliche Nutzungen sind in diesem Bereich nicht zulässig, um die landwirtschaftliche Nutzung und den Charakter der Kulturlandschaft zu schützen.
- (3) Erhaltung und Nutzung der Hintausbereiche
  - a) Die Hintausbereiche, insbesondere die Flächen zwischen Siedlungsgebieten und landwirtschaftlichen Nutzflächen, sind zu erhalten und für nicht-landwirtschaftliche Nutzungen zu öffnen.
  - b) In diesen Bereichen sollen bedarfsgerecht zweckgebundene Widmungen festgelegt werden und eine nachhaltige Nutzung und Entwicklung sicherzustellen, beispielsweise für Kleingewerbe, Freizeit-, Erholungs- oder wohnraumgebunden sowie hausgartenähnliche Zwecke. Diversifizierungsmaßnahmen in der Landwirtschaft sollen verstärkt in diesen Bereichen Eingang finden können. Bauliche Veränderungen in diesen Zonen sollen widmungskonform erfolgen können.
- (4) Retentionsräume der Pulkau
  - a) Die Retentionsräume der Pulkau, sowohl im Siedlungsgebiet als auch im freien Landschaftsraum, sind zu erhalten und zu schützen.
  - b) Diese Retentionsräume dienen einer Mehrfachnutzung:
    - i. Sie fungieren als ökologische Trittsteine, die die Biodiversität fördern.
    - ii. Sie dienen als Durchlüftungsschneisen, um die klimatische Stabilität im Siedlungsgebiet zu verbessern und kleinklimatischen Veränderungen vorzubeugen.
    - iii. Diese Bereiche sind als Freiflächen mit speziellen Schutz- und Nutzungszwecken einzubeziehen und dürfen nicht bebaut werden.
- (5) Für die im Entwicklungskonzept dargestellten Kellergassenbereiche in Hadres, Untermarkersdorf und Obritz gelten folgende Nutzungspotentiale:
  - a) Vorrangig gilt der Erhalt der historischen Kellerensembles und deren behutsame Nutzung für architektonische Veränderungen, vinophile Veredelungen und sanften Tourismus. Ziel ist es,



- die kulturelle und wirtschaftliche Bedeutung der Kellergassen zu wahren und gleichzeitig eine nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen.
- b) Jegliche baulichen Veränderungen an den Gebäuden und Strukturen der Kellergassen sind nur gestattet, wenn sie den historischen Charakter bewahren und in das Ortsbild passen. Bauliche Eingriffe müssen sensibel und unter Berücksichtigung des traditionellen Erscheinungsbildes erfolgen. Moderne Architektur kann in Kombination mit historischen Elementen zulässig sein, wenn sie den Grundsatz der behutsamen architektonischen Veränderung erfüllt.
  - c) Bei baulichen Maßnahmen ist eine Prüfung auf Verträglichkeit mit dem Ortsbild, dem touristischen Konzept und den traditionellen Strukturen der Kellergassen durchzuführen. Der Einsatz von nachhaltigen und regionaltypischen Materialien ist bei baulichen Veränderungen und Veredelungen verpflichtend.
  - d) Die Kellergassen sind ein zentraler Bestandteil der vinophilen Kultur der Gemeinde Hadres. Die Nutzung der Kellerräume für die Veredelung und Präsentation von Weinprodukten wird gefördert.
  - e) Umnutzungen zu vinophilen Erlebnisräumen (z.B. Verkostungsräume, Vinotheken) sind zulässig, wenn sie den baulichen Charakter der Kellergassen respektieren und touristisch in den Kontext des sanften Tourismus eingebunden werden.
  - f) In jedem Fall sind baukulturelle Rahmenbedingungen für Umnutzungen verpflichtend, um sicherzustellen, dass die Vinifikation und die Präsentation lokaler Weine im Einklang mit dem historischen Charakter der Kellergassen stehen.
  - g) Die Kellergassen bieten Potential für den sanften Tourismus. Der Fokus liegt auf kleinen, qualitativ hochwertigen touristischen Angeboten, die den Charakter der Region und die Begegnung zwischen Gästen und Bewohner fördern.
  - h) Touristische Übernachtungsmöglichkeiten sollen in sehr untergeordnetem Umfang und unter strikter Wahrung des traditionellen Baustils geschaffen werden. Massentourismus ist in den Kellergassen nicht zulässig
  - i) Die Nutzung der Kellergassen für Veranstaltungen im Bereich Wein, Kultur und Brauchtum werden angestrebt, sofern sie den Grundsätzen des sanften Tourismus entsprechen und die Umgebung nicht übermäßig belasten.
- (6) Die Gemeinde schafft örtlich Rahmenbedingungen zur Errichtung erneuerbarer Energieträger, auf dafür aus lokaler Betrachtungsweise geeigneten Flächen:
- a) auf Gebäudedächern
  - b) im Nahbereich technogen anthropogen beanspruchter Räume (u.a. auch Materialgewinnungsstätten, Lagerplätze, ...)
  - c) im Nahbereich von Betriebs- und/oder intensiv genutzter sowie bebauter Agrarzonen
  - d) in Bereichen mit geringer landschaftsbildlicher und ökologischer Sensibilität
  - e) außerhalb von naturräumlichen Gefährdungsbereichen wie Überflutung, Wildbachzonen, Hochwasserabflussbereiche u. ä.
  - f) in sensiblen Schutzgebieten übergeordneter Planungshoheiten (Natura 2000...) nur auf Grundlage näherer Untersuchungen
  - g) Eignungsbereiche für die Errichtung von PV-Anlagen befinden sich ausschließlich im südlichen Teilraum des Gemeindegebiets zwischen den Landesstraßen L1011, L1012 und dem Gemeindegeweg Gst. 4243 sowie 3598
  - h) Übergemeindliche, transnationale, kooperative Standorte für Energieanlagen erfordern einen entsprechenden Abstand zu Siedlungsräumen
  - i) Möglichkeiten von diversen Beteiligungsmodellen (Energiegemeinschaften, gemeinschaftliche Erzeugungsanlage, Bürgerenergiegemeinschaften etc.) sind projektbegleitend aufzuzeigen



und mit der Gemeinde abzustimmen

- (7) Hadres stellt den Gemeindehauptort der Marktgemeinde Hadres dar und ist mit einer Vielzahl an Einrichtungen der Daseinsvorsorge ausgestattet. Dazu zählen unter anderem Bildungseinrichtungen, medizinische und soziale Einrichtungen sowie Nahversorger. Zusätzlich bietet der Ort vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die örtliche Raumplanung zielt auf eine verstärkte Siedlungsentwicklung ab, um den wachsenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Gleichzeitig wird ein Fokus auf die wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben, gelegt.
- (8) Obritz verfügt über ein bedarfsgerechtes Entwicklungspotential. Der Schwerpunkt liegt auf der Schaffung von Wohnraum sowie der Förderung eines wohnverträglichen Wirtschaftens für die ortseigene Bevölkerung. Hierzu zählen insbesondere Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Betriebe, die sich harmonisch in das Ortsbild und die Wohnstrukturen integrieren.
- (9) Untermarkersdorf bietet als zweiter Schwerpunktraum neben Hadres bedarfsgerechtes Entwicklungspotential. Der Planungsfokus liegt auf Wohnraum und der Förderung eines wohnverträglichen Wirtschaftens. Hierbei wird besonderer Wert auf eine ausgewogene Entwicklung von Gewerbe- und Agrarbetrieben gelegt, um das ortsverträgliche Wachstum zu gewährleisten.
- (10) Entsprechend den graphischen Festlegungen im planlichen Teil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (GZ 22049EKE) gelten für die Ortschaften folgende Funktionen und zukünftige Maßnahmenvarianten:

Ort	Ortsfunktion	mögliche Maßnahmen
(1) Hadres	Hauptort, Zentrumsfunktion mit Entwicklungspotential für Wohnen, Wirtschaft, gesellschaftliche Einrichtungen, Bildung, Freizeit und Handel	<p>Vorrangige Erweiterungen für Wohnbau- und Mischbau- (Wohnen und Arbeiten) entlang vorhandener Infrastrukturen verbunden mit Durchgrünungs- und Durchlüftungsachsen</p> <p>Schaffen von Räumen zur Entwicklung von neuen verdichteten Wohnformen</p> <p>Erhaltung und das Zulassen von Veränderungen der Nahversorgungseinrichtungen</p> <p>Abrundungen des Siedlungsraumes entlang bereits bestehender bebauter Bereiche und im Anschluss an anthropogen beanspruchte Räume</p> <p>Erweiterung Betriebsbau- und reine betriebliche Ansiedlungen in Verbindung mit erforderlichen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen</p> <p>Festlegungen zur Umsetzung von Freizeit- und Gemeinschaftseinrichtungen</p> <p>Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit</p>



Ort	Ortsfunktion	mögliche Maßnahmen
		<p>Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten</p> <p>Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet, Bauland-Kerngebiet, Bauland-Sondergebiet, Bauland-Betriebsgebiet</p> <p>bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>
(2) Obritz	<p>Subzentrum mit wohnbaulichem Nutzungsschwerpunkt in Verbindung mit kleinstgewerblichen Strukturen</p>	<p>Auf den örtlichen Bedarf ausgerichtete Erweiterungen für Wohnbauland und Mischbauland entlang vorhandener Infrastrukturen verbunden mit Durchgrünungs- und Durchlüftungsachsen</p> <p>Abrundungen des Siedlungsraumes entlang bereits bestehender bebauter Bereiche und im Anschluss an anthropogen beanspruchte Räume</p> <p>Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit: Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten</p> <p>Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet, betriebliches Bauland für ortseigene Betriebe</p> <p>bedarfsgerechte Grünlandwidmungen: Zulassen von Nutzungen, die im Ausmaß und der Struktur der landwirtschaftlichen Tätigkeit ähnlich sind (Pferdebetrieb u. ä.) im Gebäudebestand, Gebäudeneubau und der siedlungsraumumgebenden Freiflächen</p>
(3) Untermarkersdorf	<p>Subzentrum mit wohnbaulichem Nutzungsschwerpunkt in Verbindung mit kleinstgewerblichen Strukturen</p> <p>Erweiterungs- und Abrundungspotential für Wohnen und Wirtschaften</p>	<p>Hadres nachgeordnete Erweiterungen für Wohnbauland und Mischbauland (Wohnen und Arbeiten) entlang vorhandener Infrastrukturen verbunden mit Durchgrünungs- und Durchlüftungsachsen</p> <p>Abrundungen des Siedlungsraumes entlang bereits bestehender bebauter Bereiche und im Anschluss an anthropogen beanspruchte Räume</p>



Ort	Ortsfunktion	mögliche Maßnahmen
		<p>Erhaltung des Betriebsbaulandes für örtliche Ansiedlungen</p> <p>Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit; Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten</p> <p>Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet, Bauland-Sondergebiet</p> <p>bedarfsgerechte Grünlandwidmungen: Zulassen von Nutzungen, die im Ausmaß und der Struktur der landwirtschaftlichen Tätigkeit ähnlich sind (Pferdebetrieb u. ä.) im Gebäudebestand, Gebäudeneubau und der siedlungsraumumgebenden Freiflächen</p>

## § 6 Rechtswirksamkeit

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

### 3.3 Leitbild

## Lebensraum Hadres

### Gemeinsam Lebens- und Erlebenswert

Die Gemeinde Hadres, eingebettet in die sanften Hügel des Pulkautals im niederösterreichischen Weinviertel, ist ein Ort, der seine reiche Tradition mit einer zukunftsorientierten Perspektive verbindet. Hadres steht für den harmonischen Einklang von Kultur, Landschaft und Lebensqualität, und dieses Leitbild spiegelt unsere Vision für die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde wider.

#### 1. Weinkultur als identitätsstiftendes Element

Hadres ist eine Gemeinde, die tief in der Tradition des Weinbaus verwurzelt ist. Seit dem 13. Jahrhundert wird in der Region Wein angebaut, und Hadres beherbergt mit seiner Kellergasse die längste geschlossene Kellergasse Österreichs – ein Kulturgut von nationaler und internationaler Bedeutung. Diese einzigartige Verbindung von Landschaft und Kultur wollen wir erhalten, stärken und als zentrales Element unserer Identität weiterentwickeln.



## **2. Bewahrung der historischen und natürlichen Landschaft**

Die malerischen Weinberge, die Ackerflächen und die markanten Kellergassen prägen das Bild unserer Gemeinde. Wir setzen uns dafür ein, dass dieser historische und natürliche Reichtum bewahrt und gleichzeitig modern interpretiert wird, um sowohl Bewohnern als auch Gästen die Einzigartigkeit von Hadres zu vermitteln.

## **3. Nachhaltige Landwirtschaft und Weinbau**

Hadres ist nicht nur ein Weinort, sondern auch ein landwirtschaftlich geprägter Lebensraum. Ein großer Teil der Gemeindefläche wird als Ackerland genutzt, was die Grundlage für lokale Wertschöpfung darstellt. Wir fördern eine nachhaltige, ressourcenschonende Bewirtschaftung und unterstützen die Vielfalt der landwirtschaftlichen Produkte, um die wirtschaftliche Stabilität der Region zu gewährleisten und die ökologischen Herausforderungen zu meistern.

## **4. Lebensqualität für alle Generationen**

Hadres versteht sich als Gemeinde, in der das Miteinander großgeschrieben wird. Gemeinsam wollen wir Lebens- und Erlebenswertes schaffen, das allen Generationen ein sicheres und erfülltes Leben ermöglicht. Wir streben nach einer sozialen Infrastruktur, die Familien, Kindern, Jugendlichen und Senioren gleichermaßen gerecht wird. Eine starke Gemeinschaft und ein aktives Vereinsleben sind das Rückgrat unseres sozialen Miteinanders.

## **5. Förderung von Tourismus und sanfter Erholung**

Die landschaftliche Schönheit und die kulturellen Schätze von Hadres bieten großes Potenzial für den sanften Tourismus. Unsere Vision ist es, Hadres als Erholungsort für Naturliebhaber, Weinfreunde und Kulturtouristen weiterzuentwickeln. Dabei setzen wir auf authentische Erlebnisse und eine nachhaltige Tourismusstrategie, die den Charakter unseres Ortes respektiert und bewahrt.

## **6. Nachhaltige Mobilität und Infrastrukturentwicklung**

Eine moderne und umweltfreundliche Infrastruktur ist die Grundlage für die Zukunftsfähigkeit von Hadres. Wir fördern den Ausbau von sanfter Mobilität, wie Rad- und Wanderwegen, und setzen uns für die Verbesserung der Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ein. Gleichzeitig ist uns der schonende Umgang mit unseren Ressourcen wichtig – sowohl in Bezug auf Energie als auch bei der Raumplanung.

Hadres ist ein Ort mit tiefen Wurzeln in der Tradition und einem klaren Blick in die Zukunft. Unser gemeinsames Ziel ist es, den Lebensraum Hadres lebenswert und erlebenswert zu gestalten – für uns selbst und für die kommenden Generationen. Dabei bleiben wir unseren Werten treu und gehen zugleich mit Zuversicht die Herausforderungen von morgen an.

### **3.4 Ziele**

Im Sinne des Leitbilds ergeben sich drei Kernbereiche, in die sich die Leitziele gliedern:

#### **1. Tradition und Kultur:**

- Wir wollen unsere Geschichte als Weinort auch in Zukunft stark leben und die Kellergassen als traditionelle, weinarchitektonische Strukturen erhalten und in einem verträglichen Ausmaß nutzen und entwickeln!



- Wir wollen das erhaltenswerte und gute „Alte“ bewahren, uns mit den Neuerungen positiv-kritisch auseinandersetzen und Innovationen zulassen – sowohl im baulichen Bereich als auch im allgemeinen Leben basierend auf Tradition und Brauchtum!
- Wir profilieren uns als vinophile Lebens-Kultur-Gemeinde im Sinne von individuellen Alltagsangeboten, Sehenswürdigkeiten, Museen, Veranstaltungen und Alltagskultur!

## 2. Gemeinschaft, Soziales und Freizeit:

- Wir fördern ein aktives Vereinsleben im Wissen, dass das nur durch ein hohes ehrenamtliches Engagement möglich ist!
- Wir achten darauf, dass die Jugend und die Senioren sich in unserer Gemeinde wohlfühlen; und wir achten auf eine gute Einbindung von Neubürgern in unsere Gemeinde!
- Wir verbessern unsere Sport- und Freizeiteinrichtungen laufend, um vor allem unserer Jugend sinnvolle Unterhaltungs- und Freizeitmöglichkeiten zu bieten!

## 3. Wirtschaft und Nachhaltigkeit:

- Wir schützen und nutzen unsere Natur- und Kulturlandschaft ganz bewusst, weil wir wissen, dass das die Basis unserer eigenen Lebensqualität, die Basis unserer Wirtschaftlichkeit und die Basis für die Urlaubsqualität unserer Gäste ist!
- Wir unternehmen alles, um eine prosperierende und vielseitige Wirtschaftskraft zu erhalten und zu entwickeln:
  - Den Handel zur Aufrechterhaltung der Nahversorgung
  - Die Landwirtschaft als Lebensmittelerzeuger und als Gestalter unserer Kulturlandschaft
  - Den Tourismus als Motor der lokalen Wirtschaft
  - Das Handwerk und Gewerbe als eine weitere tragende Wirtschaftssäule und Impulsgeber für Qualität und Innovationen
  - Alle Bereiche zum Erhalt und zur Entwicklung von Arbeitsplätzen!
  - Die Kellergassen, die seit jeher eine an die Umwelt angepasste wirtschaftliche Nutzung darstellen und nun einzigartige Standortfaktoren sind
- Wir unterstützen Kooperationen zwischen allen Bereichen: Wirtschaft – Soziales – Kultur – Ökologie
- Wir investieren in gemeindeautarke Vorhaben im Bereich der Energiegewinnung

## SWOT und Ziele

Aufbauend auf der SWOT-Analyse und den Hauptzielen ergeben sich die folgenden Ziele und Handlungsfelder:

### 1. Siedlungsentwicklung, Soziales und Gemeinschaft:

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kellergassen als kulturelles Erbe</li> <li>• Historische Baustrukturen prägen das Ortsbild und tragen zur lokalen Identität bei</li> <li>• Viele regionale Programme</li> <li>• Gute Grundversorgung</li> <li>• Bevölkerungszahl steigt leicht seit 1990</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anstreben einer Bevölkerungszahl im Hauptwohnsitz von 1.800 bis 1.850 bis 2035</li> <li>• Behutsame Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen und Schaffen von Durchlüftungsschneisen zur</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterhin Bevölkerungsanstieg prognostiziert</li> <li>• Wenige Baulandreserven</li> <li>• Kompakte Siedlungsräume</li> <li>• Starkes Vereinswesen</li> <li>• Direktvermarkter</li> </ul>	<p>Vorbeugung der kleinklimatischen Veränderungen (Hitzeinseln)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz des Landschafts- und Ortsbildes unter Bedachtnahme auf die örtliche Charakteristik, insbesondere Erhaltung der Kellergassen</li> <li>• Kompakte Siedlungsstruktur in Form des Straßendorfes (Siedlungsbild) erhalten</li> <li>• Sensibler Umgang mit Architektur: mutige Kombination von alt und neu</li> <li>• Reaktivierung von Leerstandsobjekten und Nachnutzung von Brachflächen für wohnbauliche sowie betriebliche Zwecke: Maßnahmen zur Mobilisierung und Vorbeugung</li> <li>• Erhaltung und Ausbau der Freizeiteinrichtungen zur Bereicherung der Lebensqualität für Einheimische und Urlaubsqualität der Gäste</li> <li>• Soziale Belange und Einrichtungen der Daseinsvorsorge: Laufende Verbesserung der bestehenden Einrichtungen und Angebote zur Deckung des täglichen Bedarfs</li> <li>• Effiziente Nutzung von Flächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wenig öffentliche Siedlungsdurchgrünung</li> <li>• Viele Siedlungsbereiche von Hoch- und Hangwasser gefährdet, dadurch Bauland oft unattraktiv</li> <li>• Überalterung der Bevölkerung</li> <li>• Schrumpfende Haushaltsgrößen</li> <li>• Steigender Anteil an Einpersonenhaushalten</li> <li>• Periphere Lage</li> <li>• Viele ungenutzte Gebäude, viele Nebenwohnsitzer</li> <li>• Eingeschränkte Verfügbarkeit von Baulandreserven</li> <li>• Dichteste Siedlungsräume entlang der B45, wo die Emissions- und Lärmbelastung am größten ist</li> <li>• Aktuell hohe Flächeninanspruchnahme pro Kopf</li> <li>• Fehlende Wirtshäuser</li> <li>• Überlastetes Betreuungsangebot für Kleinkinder</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimawandelanpassung</li> <li>• Positive Wanderungsbilanz</li> <li>• Stadtflucht</li> <li>• Nähe zu Hollabrunn, Wien und weiteren Mittel- und Großstädten</li> <li>• Mehr potentielles Bauland durch neues Hochwasserschutzprojekt</li> <li>• Ortskernbelebung</li> <li>• Aktives Leerstandsmanagement</li> <li>• Platz für gezielte Siedlungsentwicklung</li> <li>• Flächenoptimierung durch gezielte Rückwidmungen</li> <li>• Tempo 30 innerorts zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Lebensqualität</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aussterben der Ortskerne, wenn Leerstand nicht belebt wird</li> <li>• Mehrkosten durch aktives Leerstandsmanagement</li> <li>• Baulandreserven eventuell nicht mobilisierbar</li> </ul>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ohne gezielte Maßnahmen könnte Nahversorger schließen</li> <li>• Attraktivität als Wohnort für junge Familien sinkt ohne entsprechendes Betreuungsangebot</li> </ul>	
---	--

**2. Mobilität und Infrastruktur:**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Grundversorgung</li> <li>• Kompakte Siedlungsräume                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gute Voraussetzung für Infrastrukturen und Versorgung</li> </ul> </li> <li>• Gute Ausstattung mit technischen Infrastrukturen</li> <li>• Direktvermarkter</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Periphere Lage</li> <li>• Dichteste Siedlungsräume entlang der B45, wo die Emissions- und Lärmbelastung am größten ist</li> <li>• Mangelnde Ausstattung im ÖPNV und NMIV</li> <li>• Ungenutzte Schienenanlage</li> <li>• Fehlende Wirtschaftshäuser/Gastronomie</li> <li>• Überlastetes Betreuungsangebot für Kleinkinder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsbelastungen reduzieren</li> <li>• Erhöhung Anteil Umweltverbund an den zurückgelegten Wegen</li> <li>• Laufende Verbesserung des Wegenetzes für die Einheimischen und Gäste: Verweilplätze im Natur- und Landschaftsraum bieten Aufenthaltsqualitäten; Wandern-Radeln-Touren-Genießen-Entspannen</li> <li>• Aufzeigen des Potentials an Alltagsradwegen, Gestaltung des Wegenetzes im Sinne eines verstärkten Alltagsfahrradverkehrs</li> <li>• Verbesserung der Serviceleistungen für Rad/MTBfahrer</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Digitalisierung und Homeoffice</li> <li>• Nähe zu Hollabrunn, Wien und weiteren Mittel- und Großstädten</li> <li>• Attraktivierung des ÖPNV möglich</li> <li>• Tempo 30 innerorts zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Lebensqualität</li> <li>• Ausweitung des Fahrradverkehrs von der Freizeit auf den Alltag</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoher Anteil an Auspendler:innen</li> <li>• Ohne gezielte Maßnahmen könnte Nahversorger schließen</li> <li>• Attraktivität als Wohnort für junge Familien sinkt ohne entsprechendes Betreuungsangebot</li> </ul>	

**3. Wirtschaft und Tourismus:**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weinbau</li> <li>• Kellergassen als kulturelles Erbe</li> <li>• Viele Sonnenstunden</li> <li>• Vielfältiges und einzigartiges Landschaftsbild, geprägt durch den Weinbau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung der Kellergassen als Bestandteil einer sanften touristischen Nächtigungskultur (Gegenbewegung zum erlebnisorientierten Massentourismus); Erstellen von verpflichtenden</li> </ul>



SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ideale Voraussetzungen für Freizeit und Tourismus aufgrund des außergewöhnlichen Standorts</li> <li>• Gute Grundversorgung</li> <li>• Hoher Dienstleistungsanteil bei Erwerbstätigen</li> <li>• Hohe Erwerbsquote</li> <li>• Direktvermarkter</li> </ul>	<p>baukulturellen Rahmenbedingungen für bauliche Umnutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterstützung von professionell agierenden Unternehmern – vor allem in Richtung Kooperationen; professionell geführte Familienbetriebe, Vernetzung untereinander, Standorterhaltung</li> <li>• Verstärkte Kooperation zwischen Landwirtschaft-Weinbau-Handwerk-Dienstleistungen</li> <li>• Stärkere Fokussierung auf die besonderen kulinarischen und vinophilen Spezialitäten, die es in der Gemeinde gibt – Verkostungen auch als Begegnung von Bewohnern und Gästen</li> <li>• Nahversorgung, Lebensmittelqualität, Produktveredelung: Verstärkung des Verkaufes von Produkten ab Hof – Spezialitätenladen</li> <li>• Schaffung von Arbeitsplätzen in allen Wirtschaftssektoren und Bindung des örtlichen Humankapitals</li> <li>• Trends nutzen: Homeoffice als Chance Pendleraufkommen zu reduzieren</li> <li>• Mischnutzungen und Bürostandorte um Wohnen und Arbeiten in der Gemeinde zu vereinen</li> <li>• Verdichtung und betriebliche Nutzung und der Wohnnutzung im Umfeld des Nahversorgers</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überalterung der Bevölkerung</li> <li>• Periphere Lage</li> <li>• Fehlende Wirtshäuser/Gastronomie</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innovation in der Landwirtschaft</li> <li>• Bio-Landwirtschaft</li> <li>• Tourismus (Weinbau, Kellergassen, Fahrradtourismus)</li> <li>• Förderung des nachhaltigen Tourismus</li> <li>• Digitalisierung und Homeoffice</li> <li>• Kooperation mit Tschechien</li> <li>• Kooperation mit Künstler:innen</li> <li>• Nähe zu Hollabrunn, Wien und weiteren Mittel- und Großstädten</li> <li>• Steigende Bedeutung des tertiären Sektors</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spannungsfeld Naturschutz-Landwirtschaft</li> <li>• Hoher Anteil an Auspendler:innen</li> <li>• Wirtschaftlicher Strukturwandel</li> <li>• Möglichkeit der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen ändert sich aufgrund des Klimawandels</li> <li>• Abnehmende Anzahl landwirtschaftlicher Betrieb</li> <li>• Ohne gezielte Maßnahmen könnte Nahversorger schließen</li> </ul>	

**4. Umwelt, Landschaft und Energie:**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hochwertige Böden</li> <li>• Hohe Luftqualität</li> <li>• Klar definierte Landschaftsräume</li> <li>• Weinbau</li> <li>• Kellergassen als kulturelles Erbe</li> <li>• Viele regionale Programme</li> <li>• Viele Sonnenstunden</li> <li>• Vielfältiges und einzigartiges Landschaftsbild, geprägt durch den Weinbau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderung des Einsatzes von erneuerbaren Energieformen; Unterstützung der Nutzung bestehender Potentiale im Bereich erneuerbarer Energieträger durch Öffentlichkeitsarbeit und Sicherung von Flächen</li> <li>• Gefahrenprävention im Bereich des Hochwassers und der Hangwasser im Siedlungs- und Landschaftsraum:</li> </ul>



SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansiedlung von speziell angepassten Arten</li> <li>• Kompakte Siedlungsräume                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gute Voraussetzung für Infrastrukturen und Versorgung</li> <li>○ Wenig Zersiedlung in Grünlandbereiche</li> </ul> </li> <li>• Steigende Niederschlagsmengen in einer trockenen Region</li> <li>• Potentiell wertvolle Lebensräume innerhalb intensiv genutzter Landschaft</li> </ul>	<p>kooperative Maßnahmen mit Nachbargemeinden; Schaffen von Freihaltezonen zur Kompensation naturräumlicher Gefährdungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegungen zu ökologisch bedeutenden Lebensräumen und erhaltenswerten Landschaftsteilen sowie zu lokal und regional bedeutenden Kulturlandschaftsräumen (Ausbau und Erhaltungspriorität)</li> <li>• Förderung der Biodiversität im Siedlungs- sowie Landwirtschaftsraum und Reduktion des Bewässerungsbedarfes durch Umgestaltung öffentlicher Grünflächen</li> <li>• Verbesserung der kulturlandschaftlichen Ausstattung mit den Landschaftselementen Hochraine, Alleebäume, Kobeln, usw.</li> <li>• Förderung der innerörtlichen Begrünung</li> <li>• Verbesserung des Mikroklimas im Siedlungsraum</li> <li>• Regulierung des Klimas und Planung von Klimawandelanpassungen</li> <li>• Bedeutung der Biodiversität erklären und somit das Verständnis für den Erhalt verstärken</li> <li>• Vorteile von Lebensraumkorridoren und Landschaftselementen wie Hecken oder Feldgehölzen, für die Landwirtschaft kennen und nutzen</li> <li>• Bestehende Lebensraumverbindungen erhalten und neue schaffen durch zum Beispiel Baum- oder Heckenpflanzungen</li> <li>• Innovationen und Methoden zum Schutz der Böden erarbeiten und anwenden</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgeräumte Landschaft</li> <li>• Trockenheit</li> <li>• Wenig öffentliche Siedlungsdurchgrünung</li> <li>• Stark regulierter Wein- und Ackerbau, ohne dabei aber auf Biodiversität zu achten</li> <li>• Wenig Waldfläche, insbesondere wenig naturnahe Wälder oder Mischbestände</li> <li>• Viele Siedlungsbereiche von Hoch- und Hangwasser gefährdet, dadurch Bauland oft unattraktiv</li> <li>• Aktuell hohe Flächeninanspruchnahme pro Kopf</li> <li>• Wenige Erzeugungsanlagen für erneuerbare Energie</li> <li>• Hoher Anteil an fossilem Energieverbrauch</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innovation in der Landwirtschaft</li> <li>• Bio-Landwirtschaft</li> <li>• Hohes Potential für Solarenergie</li> <li>• Zwischenpflanzungen im Weinbau und der Landwirtschaft</li> <li>• Aufforstung und Stärkung der vorhandenen Waldflächen</li> <li>• Klimawandelanpassung</li> <li>• Flächenoptimierung durch gezielte Rückwidmungen</li> <li>• Ausbau erneuerbare Energie</li> <li>• Mehrfachnutzung von Schutzbauten</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wind- und Wassererosion</li> <li>• Erhöhte Hoch- und Hangwassergefahr aufgrund trockener Böden und zunehmender Starkregenereignisse</li> <li>• Spannungsfeld Naturschutz-Landwirtschaft</li> </ul>	



SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biodiversitätsverlust</li> <li>• Bodenverdichtung</li> <li>• Verunreinigung von Umwelt und Gewässern</li> <li>• Möglichkeit der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen ändert sich aufgrund des Klimawandels</li> <li>• Abnehmende Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe</li> <li>• Früher betroffen von Temperaturanstieg als andere Gemeinden in Niederösterreich</li> <li>• Steigende Anzahl an Hitzetagen</li> <li>• Steigende Niederschlagsmengen – Zunahme von Hochwasserereignissen</li> </ul>	

### 3.5 Entwicklungskonzept

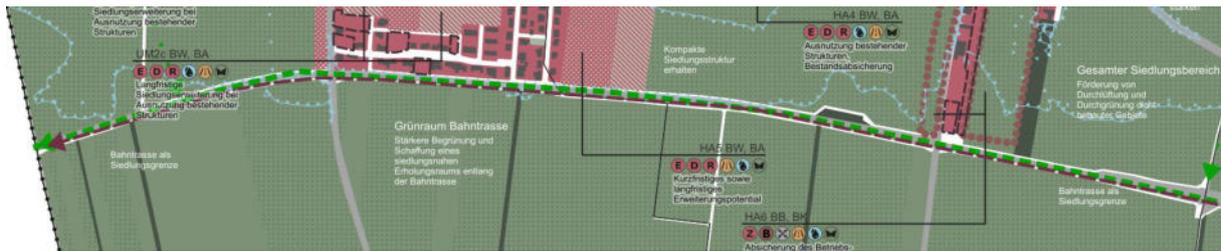
Nachfolgend werden die allgemeinen Planungsfestlegungen im Entwicklungskonzept erläutert. Die abgeleiteten, vertiefenden Festlegungen für einzelne Teilbereiche sind den Teilkonzepten zu entnehmen, die daran anschließend beschrieben werden und aus denen das ÖEK eine Zusammenschau darstellt. Die Überleitung von der SWOT-Analyse zu den Zielen sind Kapitel 3.4 zu entnehmen.

#### 3.5.1 Allgemeine Festlegungen

##### Thema Siedlung:

##### **Bahntrasse als Siedlungsgrenze, Kompakte Siedlungsstruktur erhalten**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Historische Baustrukturen prägen das Ortsbild und tragen zur lokalen Identität bei</li> <li>• Kompakte Siedlungsräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behutsame Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen und Schaffen von Durchlüftungsschneisen zur Vorbeugung der kleinklimatischen Veränderungen (Hitzeinseln)</li> <li>• Schutz des Landschafts- und Ortsbildes unter Bedachtnahme auf die örtliche Charakteristik, insbesondere Erhaltung der Kellergassen</li> <li>• Architektur und Siedlungsentwicklung: Kompakte Siedlungsstruktur in Form des Straßendorfes (Siedlungsbild) erhalten</li> <li>• Effiziente Nutzung von Flächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktuell hohe Flächeninanspruchnahme pro Kopf</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Platz für gezielte Siedlungsentwicklung</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aussterben der Ortskerne wenn Leerstand nicht belebt wird</li> </ul>	



Hadres ist historisch als Straßendorf entstanden. Dadurch ergibt sich entlang der Straße zwar einerseits ein klare Ost-West-Ausdehnung, aber auch eine Kompaktheit der Siedlung. Diese Kompaktheit gilt es zu halten, zum einen um übermäßigem Bodenverbrauch entgegenzuwirken und zum anderen da ein kompakter Siedlungskörper – insbesondere in einer so peripheren Lage – die Grundvoraussetzung für den Erhalt, beziehungsweise die Neuansiedelung integraler Infrastrukturen wie Kindergärten, Schulen, Nahversorger und öffentlichen Verkehrsmitteln ist. Durch die Bahntrasse ergibt sich eine logische Grenze, die zum Erhalt des kompakten Siedlungskörper und zum Schutz der Landschaft als Siedlungsgrenze eingehalten werden soll.

**Leerstand aktivieren**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Historische Baustrukturen prägen das Ortsbild und tragen zur lokalen Identität bei</li> <li>• Bevölkerungszahl steigt leicht seit 1990</li> <li>• Weiterhin Bevölkerungsanstieg prognostiziert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anstreben einer Bevölkerungszahl im Hauptwohnsitz von 1.800 bis 1.850 bis 2035</li> <li>• Schutz des Landschafts- und Ortsbildes unter Bedachtnahme auf die</li> </ul>



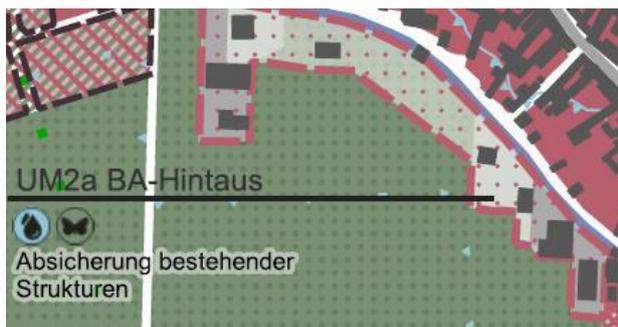


<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überalterung der Bevölkerung</li> <li>• Schrumpfende Haushaltsgrößen</li> <li>• Steigender Anteil an Einpersonenhaushalten</li> <li>• Periphere Lage</li> <li>• Viele ungenutzte Gebäude, viele Nebenwohnsitzer</li> </ul>	<p>örtliche Charakteristik, insbesondere Erhaltung der Kellergassen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Architektur und Siedlungsentwicklung: Kompakte Siedlungsstruktur in Form des Straßendorfes (Siedlungsbild) erhalten</li> <li>• Sensibler Umgang mit Architektur: mutige Kombination von alt und neu</li> <li>• Reaktivierung von Leerstandsobjekten und Nachnutzung von Brachflächen für wohnbauliche sowie betriebliche Zwecke: Maßnahmen zur Mobilisierung und Vorbeugung</li> <li>• Effiziente Nutzung von Flächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortskernbelebung</li> <li>• Aktives Leerstandsmanagement</li> <li>• Tempo 30 innerorts zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Lebensqualität</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aussterben der Ortskerne wenn Leerstand nicht belebt wird</li> <li>• Mehrkosten durch aktives Leerstandsmanagement</li> </ul>	

In Hadres stehen etwa 151 Wohngebäude leer. Dies birgt einerseits großes Potential Wohnraum zu schaffen, ohne dabei weitere Flächen zu verbrauchen und andererseits hat ein hohes Maß an Leerstand ästhetisch und sozial negative Auswirkungen auf historische Ortskerne. Es gilt daher bewusstes Leerstandsmanagement anzustreben und Leerstände zu aktivieren. Dadurch werden Ortskerne belebt, aufgewertet und wieder dichter genutzt. Mögliche Maßnahmen sind hierbei das Anlegen einer Leerstandsdatenbank, Gespräche mit Eigentümer:innen, Informationsbereitstellung zu Förderungen, Ankauf durch die Gemeinde,...

In Abwägung mit den damit verbundenen Kosten ist eine passende Lösung zu finden, jedenfalls gilt es den innerörtlichen Leerstand zu reduzieren und zu aktivieren.

**Bestand absichern**



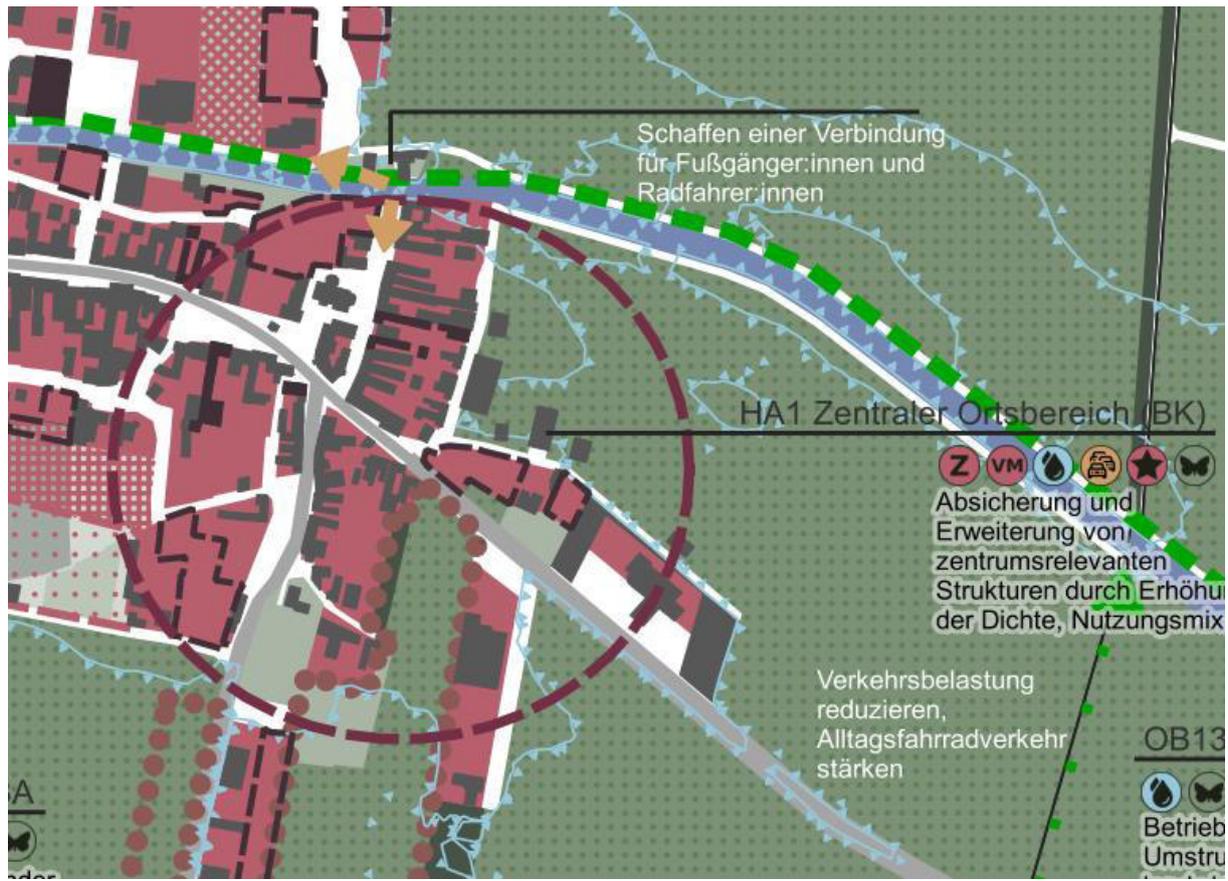
△ **Absicherung Bestandsobjekte**

In der Gemeinde bestehen zahlreiche – zumeist landwirtschaftliche – Gebäude im Grünland. Da landwirtschaftliche Tätigkeiten zunehmend aufgegeben werden, gilt es die rechtmäßige Fortnutzung dieser Gebäude zu beachten. Dies findet sich als konkrete Maßnahme im Siedlungskonzept wieder, wo in zusammenhängenden Bereichen BA-Hintausbereich Widmungen vorgeschlagen werden. Darüber hinaus bestehen aber diverse weitere Gebäude. Hier sollte ebenfalls eine Datenbank oder in anderer Form ein Überblick über den Bestand geschaffen werden, um Konflikten vorzubeugen und die bestehenden Strukturen durch geeignete Widmungen, Festlegungen oder andere Maßnahmen abzusichern.



**Thema Verkehr:**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Historische Baustrukturen prägen das Ortsbild und tragen zur lokalen Identität bei</li> <li>• Kompakte Siedlungsräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anstreben einer Bevölkerungszahl im Hauptwohnsitz von 1.800 bis 1.850 bis 2035</li> <li>• Architektur und Siedlungsentwicklung: Kompakte Siedlungsstruktur in Form des Straßendorfes (Siedlungsbild) erhalten</li> <li>• Temporeduktion entlang der Hauptstraße</li> <li>• Schaffen von Fuß- und Fahrradwegen</li> <li>• Verkehrsbelastungen reduzieren</li> <li>• Erhöhung Anteil Umweltverbund an den zurückgelegten Wegen</li> <li>• Laufende Verbesserung des Wegenetzes für die Einheimischen und Gäste: Verweilplätze im Natur- und Landschaftsraum bieten Aufenthaltsqualitäten; Wandern-Radeln-Touren-Genießen-Entspannen</li> <li>• Aufzeigen des Potentials an Alltagsradwegen, Gestaltung des Wegenetzes im Sinne eines verstärkten Alltagsfahrradverkehrs</li> <li>• Verbesserung der Serviceleistungen für Rad/MTBfahrer</li> <li>• Trends nutzen: Homeoffice als Chance Pendleraufkommen zu reduzieren</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Periphere Lage</li> <li>• Dichteste Siedlungsräume entlang der B45, wo die Emissions- und Lärmbelastung am größten ist</li> <li>• Mangelnde Ausstattung im ÖPNV und NMIV</li> <li>• Ungenutzte Schienenanlage</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimawandelanpassung</li> <li>• Nähe zu Hollabrunn, Wien und weiteren Mittel- und Großstädten</li> <li>• Ortskernbelebung</li> <li>• Tempo 30 innerorts zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Lebensqualität</li> <li>• Digitalisierung und Homeoffice</li> <li>• Ausweitung des Fahrradverkehrs von der Freizeit auf den Alltag</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aussterben der Ortskerne wenn Leerstand nicht belebt wird</li> <li>• Hoher Anteil an Auspendler:innen</li> </ul>	



Als Straßendorf ist das Wohnbualand von Hadres naturgemäß belastet vom Verkehrsaufkommen, zumal es sich in diesem Fall um eine Landesstraße handelt. Entlang dieser Straße fehlt es immer wieder an Platz und Infrastruktur für Fußgänger:innen und Fahrradfahrer:innen. Die Straße stellt somit einerseits eine Belastung im Sinne von Emissionen dar, andererseits im Sinne der Verkehrssicherheit. Eine Reduktion des motorisierten Verkehrsaufkommens sowie eine Temporeduktion hätte positive Auswirkungen auf beide Problemfelder. Darüber hinaus ist ein Ausbau von innerörtlichen Rad- und Fußwegen anzustreben, um den Anteil des nichtmotorisierten Verkehrs bei Alltagswegen zu erhöhen.

**Thema Landschaft:**

**Förderung von Durchlüftung und Durchgrünung dicht bebauter Gebiete**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohe Luftqualität</li> <li>• Viele Sonnenstunden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderung der innerörtlichen Begrünung</li> <li>• Verbesserung des Mikroklimas im Siedlungsraum</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trockenheit</li> <li>• Wenig öffentliche Siedlungsdurchgrünung</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimawandelanpassung</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Früher betroffen von Temperaturanstieg als andere Gemeinden in Niederösterreich</li> <li>• Steigende Anzahl an Hitzetagen</li> </ul>	



Maßnahmen s.h. Klima- und Energiekonzept, Kapitel 7.2

**Stärkung der Begrünung und Schaffung eines siedlungsnahen Erholungsraums entlang der Pulkau**

SWOT	Ziele
-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegungen zu ökologisch bedeuten- den Lebensräumen und erhaltenswer- ten Landschaftsteilen sowie zu lokal und regional bedeutenden Kulturland- schaftsräumen (Ausbau und Erhal- tungspriorität)</li> <li>• Förderung der Biodiversität im Sied- lungs- sowie Landwirtschaftsraum und Reduktion des Bewässerungsbedarfes durch Umgestaltung öffentlicher Grünflächen</li> <li>• Verbesserung der kulturlandschaftli- chen Ausstattung mit den Landschaft- selementen Hochraine, Alleebäume, Kobeln, usw.</li> <li>• Förderung der innerörtlichen Begrü- nung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgeräumte Landschaft</li> <li>• Trockenheit</li> <li>• Wenig öffentliche Siedlungsdurchgrü- nung</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufforstung und Stärkung der vorhande- nen Waldflächen</li> <li>• Klimawandelanpassung</li> <li>• Mehrfachnutzung von Schutzbauten</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wind- und Wassererosion</li> <li>• Biodiversitätsverlust</li> <li>• Spannungsfeld Naturschutz-Landwirt- schaft</li> </ul>	



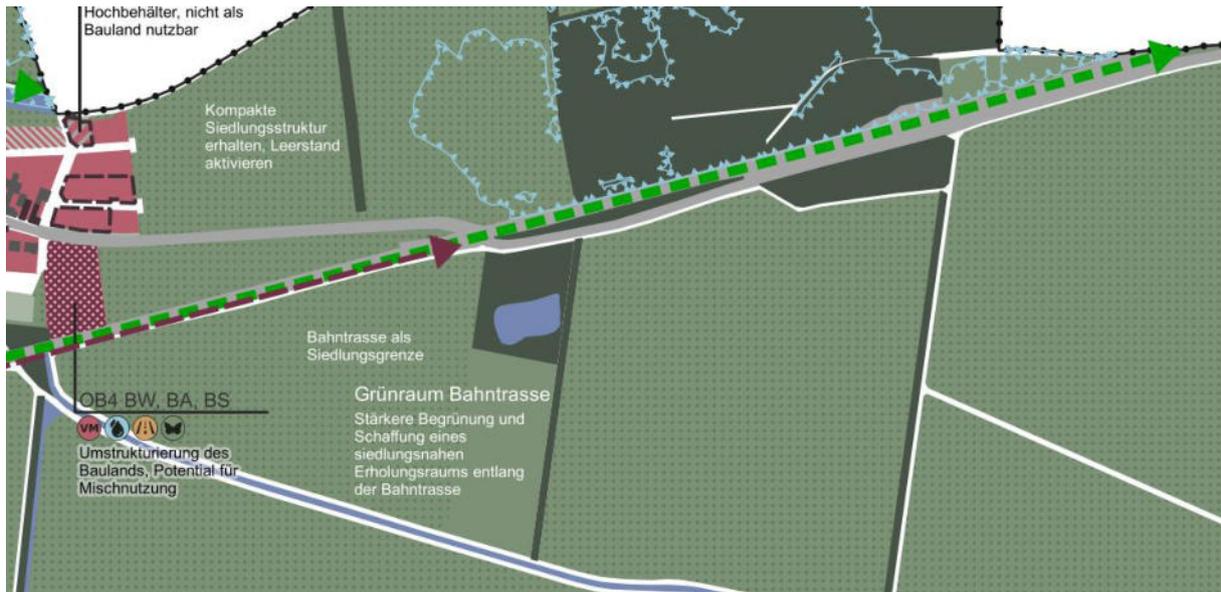
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Früher betroffen von Temperaturanstieg als andere Gemeinden in Niederösterreich</li> <li>• Steigende Anzahl an Hitzetagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung des Mikroklimas im Siedlungsraum</li> </ul>
---	---



Maßnahmen s.h. Klima- und Energiekonzept, Kapitel 7.2

**Stärkung der Begrünung und Schaffung eines siedlungsnahen Erholungsraums entlang der Bahntrasse**

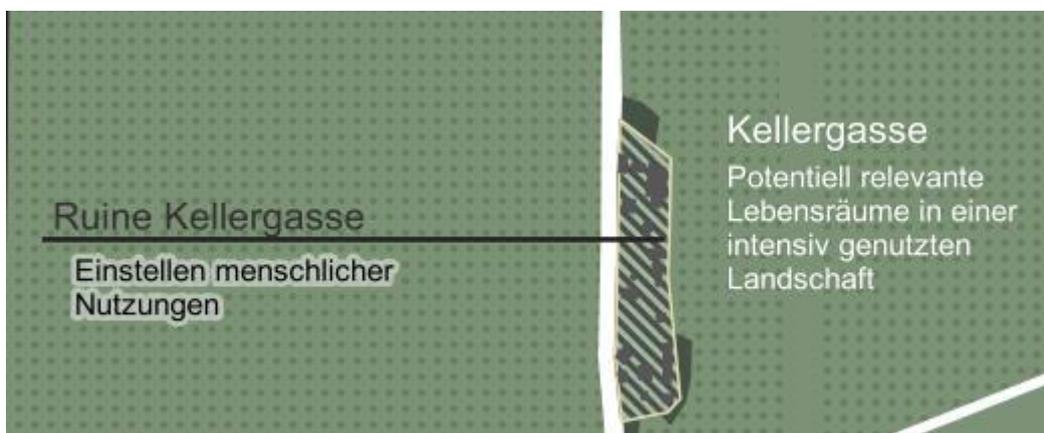
SWOT	Ziele
-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegungen zu ökologisch bedeutenden Lebensräumen und erhaltenswerten Landschaftsteilen sowie zu lokal und regional bedeutenden Kulturlandschaftsräumen (Ausbau und Erhaltungspriorität)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgeräumte Landschaft</li> <li>• Trockenheit</li> <li>• Wenig öffentliche Siedlungsdurchgrünung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderung der Biodiversität im Siedlungs- sowie Landwirtschaftsraum und Reduktion des Bewässerungsbedarfes durch Umgestaltung öffentlicher Grünflächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufforstung und Stärkung der vorhandenen Waldflächen</li> <li>• Klimawandelanpassung</li> <li>• Mehrfachnutzung von Schutzbauten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung der kulturlandschaftlichen Ausstattung mit den Landschaftselementen Hochraine, Alleebäume, Kobeln, usw.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wind- und Wassererosion</li> <li>• Biodiversitätsverlust</li> <li>• Spannungsfeld Naturschutz-Landwirtschaft</li> <li>• Früher betroffen von Temperaturanstieg als andere Gemeinden in Niederösterreich</li> <li>• Steigende Anzahl an Hitzetagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderung der innerörtlichen Begrünung</li> <li>• Verbesserung des Mikroklimas im Siedlungsraum</li> </ul>



Maßnahmen s.h. Klima- und Energiekonzept, Kapitel 7.2

### Schutz der Kellergassen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potentiell wertvolle Lebensräume innerhalb intensiv genutzter Landschaft</li> <li>• Ansiedlung speziell angepasster Arten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestand an potentiell wertvollen Standorten sichern</li> <li>• Schutz der Biodiversität</li> <li>• Regulierung des Klimas</li> <li>• Klimawandelanpassungen</li> <li>• Mögliche geeignete Standorte als Lebensraum schützen</li> <li>• Verständnis für die Bedeutung der Biodiversität vertiefen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stark regulierter Wein- und Ackerbau</li> <li>• Wenig naturnahe Flächen</li> <li>• Verwendung aus touristischen Zwecken und somit Beeinträchtigung Verhinderung der natürlichen Besiedelung</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der extensiv genutzten Flächen</li> <li>• Zusätzliche potentiell wertvolle Landschaftselemente schaffen</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestehende wertvolle Standorte durch anthropogene Einflüsse beeinträchtigen</li> </ul>	



Maßnahmen s.h. Landschaftskonzept, Kapitel 6.2



### Flurgehölze schützen und ausweiten

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• hochwertige Böden vorhanden</li> <li>• Bestand von speziellen Lebensräumen wie extensiv oder nicht mehr genutzte Kellergassen</li> <li>• Landschaftselemente wie Trockensteinmauern und Hecken in Form von Windschutzgürteln vorhanden</li> <li>• Flächen zur Freihaltung für Lebensraumverbindungen möglich</li> <li>• Überregionaler Lebensraumkorridor im Gemeindegebiet vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verstärkte Kooperation zwischen Landwirtschaft-Weinbau-Naturschutz</li> <li>• Vermeidung von Fragmentierung der Landschaft</li> <li>• Innovationen und Methoden zum Schutz der Lebensräume und Arten</li> <li>• Verständnis für die Bedeutung der Lebensraumverbindungen schaffen</li> <li>• Vorteile für die Landwirtschaft kennen und nutzen</li> <li>• Bestehende Lebensraumverbindungen erhalten und neue schaffen durch zum Beispiel Baum- oder Heckenpflanzungen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trockenheit</li> <li>• Intensiver Wein- und Ackerbau</li> <li>• Geringer Anteil an Waldflächen</li> <li>• Weite intensiv genutzte Kulturlächen ohne Zwischenpflanzungen oder anderen ökologischen Landschaftselementen</li> <li>• Winderosion und Bodenabtrag</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innovation in der Landwirtschaft, Vorteile der Strukturelemente nützen</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fragmentierung der Landschaft</li> <li>• Spannungsfeld Naturschutz-Landwirtschaft</li> <li>• Gefährdung verschiedener Tier- und Pflanzenarten</li> </ul>	



Maßnahmen s.h. Landschaftskonzept, Kapitel 6.2

### Schutz hochwertiger Böden

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• hochwertige Böden vorhanden</li> <li>• Steigende Niederschlagsmengen in einer trockenen Region</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hochwertige Böden für Fruchtbarkeit und Biodiversität schützen</li> <li>• Verstärkte Kooperation zwischen Landwirtschaft-Weinbau-Naturschutz</li> <li>• Verhinderung von Bodenerosion</li> <li>• Vermeidung von Bodenverschmutzung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trockenheit</li> <li>• Intensiver Wein- und Ackerbau</li> <li>• Starker Nährstoffentzug der landwirtschaftlich genutzten Flächen</li> <li>• Winderosion und Bodenabtrag</li> </ul>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hochwertige Böden freihalten von Siedlungserweiterungen</li> <li>• Degradation verhindern durch nachhaltige Bewirtschaftung</li> <li>• Innovation in der Landwirtschaft</li> <li>• Bio-Landwirtschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innovationen und Methoden zum Schutz der Böden erarbeiten und anwenden</li> <li>• Verständnis für die Bedeutung der hochwertigen Böden vertiefen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Übernutzung des Bodens</li> <li>• Irreversible Schäden verursachen</li> <li>• Spannungsfeld Naturschutz-Landwirtschaft</li> </ul>	



Maßnahmen s.h. Landschaftskonzept, Kapitel 6.2

**Thema Tourismus & Aufenthaltsqualität**

**Treffpunkte schaffen**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kompakte Siedlungsräume                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gute Voraussetzung für Infrastrukturen und Versorgung</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laufende Verbesserung des Wegenetzes für die Einheimischen und Gäste: Verweilplätze im Natur- und Landschaftsraum bieten Aufenthaltsqualitäten; Wandern-Radeln-Touren-Genießen-Entspannen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlende Wirtshäuser/Gastronomie</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• -</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aussterben der Ortskerne wenn Leerstand nicht belebt wird</li> </ul>	



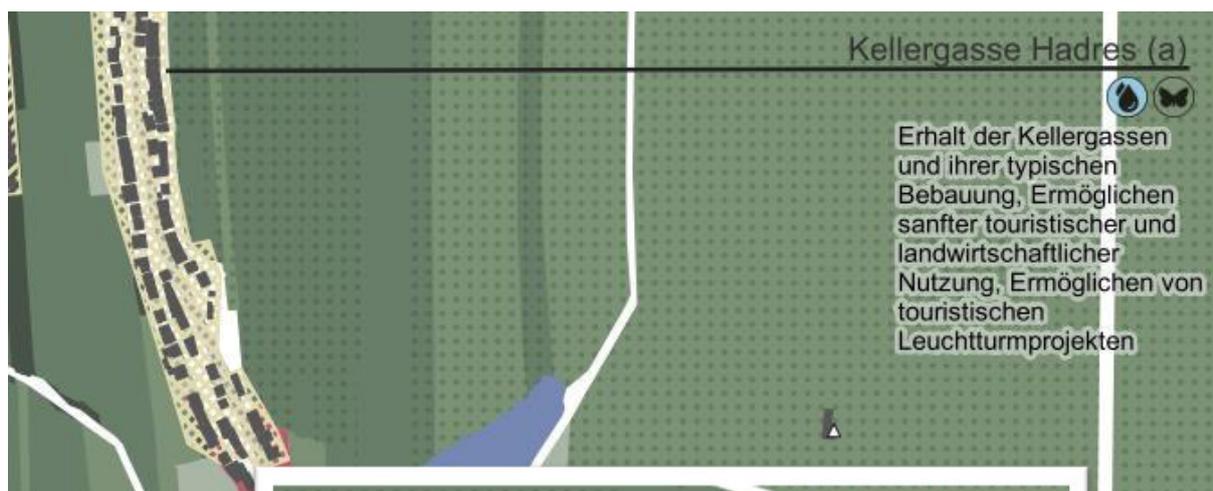
Um die Gemeinde zu beleben, sich als Genussgemeinde zu profilieren und die Lebens- und Aufenthaltsqualität für Einheimische und Gäste zu steigern, gilt es ein besonderes Augenmerk auf Gastronomie und Treffpunkte zu legen. Dabei können auch konsumfreie Orte wie Sitzbänke, Parks etc. sein, welche durch die Gemeinde an zentralen Orten, oder an landschaftlich ansprechenden Orten gestaltet werden können. Gleichermäßen wichtig sind aber auch gastronomische Einrichtungen. Hier kann bei der Standortwahl unterstützt werden, bzw. kann seitens der Gemeinde zwischen Interessenten und Grundeigentümer:innen vermittelt werden. Auch eine gute Erreichbarkeit (u.a. durch Verbesserungen für ÖPNV und NMIV), mehr Gäste, mehr Arbeitsplätze und höhere Wohndichte in der Umgebung können sich positiv auf den Erhalt und die Ansiedelung gastronomischer Betriebe auswirken.

**Stärkung des Wander- und Fahrradtourismus durch Förderung entsprechender Infrastrukturen**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weinbau</li> <li>• Kellergassen als kulturelles Erbe</li> <li>• Viele Sonnenstunden</li> <li>• Vielfältiges und einzigartiges Landschaftsbild, geprägt durch den Weinbau</li> <li>• Ideale Voraussetzungen für Freizeit und Tourismus aufgrund des außergewöhnlichen Standorts</li> <li>• Direktvermarkter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung der Kellergassen als Bestandteil einer sanften touristischen Nächtigungskultur (Gegenbewegung zum erlebnisorientierten Massentourismus); Erstellen von verpflichtenden baukulturellen Rahmenbedingungen für bauliche Umnutzungen</li> <li>• Unterstützung von professionell agierenden Unternehmern – vor allem in Richtung Kooperationen; professionell geführte Familienbetriebe, Vernetzung untereinander, Standorterhaltung</li> <li>• Stärkere Fokussierung auf die besonderen kulinarischen und vinophilen Spezialitäten, die es in der Gemeinde gibt – Verkostungen auch als Begegnung von Bewohnern und Gästen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Periphere Lage</li> <li>• Fehlende Wirtshäuser/Gastronomie</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tourismus (Weinbau, Kellergassen, Fahrradtourismus)</li> <li>• Förderung des nachhaltigen Tourismus</li> <li>• Kooperation mit Tschechien</li> <li>• Kooperation mit Künstler:innen</li> <li>• Nähe zu Hollabrunn, Wien und weiteren Mittel- und Großstädten</li> </ul>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>• -</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahversorgung, Lebensmittelqualität, Produktveredelung: Verstärkung des Verkaufes von Produkten ab Hof – Spezialitätenladen</li> <li>• Schaffung von Arbeitsplätzen in allen Wirtschaftssektoren und Bindung des örtlichen Humankapitals</li> </ul>
---	--



**Nachhaltiger Tourismus**  
 Wander- und Radtourismus  
 naturschonend fördern



Hadres bietet als sonnige Weinbaugemeinde mit einer malerischen Landschaft ideale Voraussetzungen für die Stärkung des sanften Tourismus. Diverse Radrouten führen durch das Gemeindegebiet und entlang dieser sind in den vergangenen Jahren sogenannte Radlerrasten entstanden. So wurde schon vor allem der Fahrradtourismus als Chance erkannt. Auf bisherigen Entwicklungen gilt es umweltverträglich aufzubauen und entsprechende Infrastrukturen (Rastplätze, Jausenstationen, Wege, Karten,



Aussichtspunkte, ...) zu errichten. In diesem Zusammenhang bieten auch die Kellergassen zahlreiche Potentiale, dies wird im nachfolgenden Kapitel eingehend beschrieben.

### 3.5.2 Kellergassen im Gemeindegebiet

Die Kellergassen in der Gemeinde bieten zahlreiche **Nutzungsmöglichkeiten**, die sowohl traditionell als auch modern sein können.

In erster Linie sollen die Kellergassen in ihrer Ursprünglichkeit erhalten bleiben können, ohne dass direkt eine weinbauliche Tätigkeit vorliegt. Vielmehr sind die Objekte mittlerweile zu Liebhaberprojekten geworden. Personen, die Freude an der stilvollen Erhaltung bzw. oft auch an der engagierten Revitalisierung der Keller haben, verbringen Stunden, Tage und Wochen vor Ort und kümmern sich um das Ensemble. Für diese Tätigkeiten sind oft Genehmigungen unterschiedlicher Art erforderlich. Die zukünftige Basiswidmung für diese Erhaltungsmaßnahmen und Nutzungsfunktionen stellt die Widmung Grünland-Kellergasse dar. Innerhalb dieser Widmung sind auch neben dem eben beschriebenen individuellen Hobbygebrauch weitere Aktivitäten zielführend und durchaus zukunftsweisend.

Zu den wichtigsten Nutzungsmöglichkeiten gehören:

1. **Weinverkostungen und Tourismus:** Die Kellergassen sind zu touristischen Attraktionen geworden, wo Besucher:innen an Weinverkostungen teilnehmen und mehr über die Weinherstellung erfahren können.
2. **Veranstaltungsorte:** Die malerischen und historischen Gebäude der Kellergassen bieten eine einzigartige Kulisse für Veranstaltungen wie Hochzeiten, Geburtstagsfeiern und Firmenevents.
3. **Kulturelle Veranstaltungen:** Besonders in der Hadresser Kellergasse finden regelmäßig kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte, Theateraufführungen und Kunstmärkte statt.
4. **Freizeit und Erholung:** Alle Kellergassen haben sich zu Erholungsgebieten entwickelt, die Spaziergänge, Radtouren und Picknicks ermöglichen.
5. **Museen und Ausstellungen:** Kellergassen bieten Potential für Museen und Ausstellungen, die die Geschichte der Region und der Weinproduktion präsentieren.
6. **Gastronomische Vielfalt:** Keller können saisonal in Restaurants oder Weinstuben umgewandelt werden, in denen lokale Speisen und Weine angeboten werden.
7. **Mikroklima** fördert Konservierung, Regeneration und trägt damit zur nachhaltigen Weinveredelung bei: Traditionell wurden Kellergassen für die Lagerung und Produktion von Wein genutzt. Die gleichbleibende Temperatur und die hohe Luftfeuchtigkeit in den Kellern sind ideal für die Weinlagerung. Auch wenn diese Nutzung in den letzten Jahrzehnten zurückgegangen ist, können möglicherweise in der Zukunft diese Funktionen wieder wichtig werden.
8. **Gesundheit und Wellness:** Die Temperatur und hohe Luftfeuchtigkeit können zu einer Regeneration etwa bei Atemwegsproblemen beitragen.
9. **Unterkünfte/Übernachtungsmöglichkeiten:** siehe unten

Durch die vielseitige Nutzung können die Kellergassen sowohl die lokale Wirtschaft fördern, als auch kulturelle und soziale Treffpunkte bieten.

Aufgrund des Fehlens/geringen Angebots von Beherbergungsbetrieben und Gastronomie in der Gemeinde und auch der Region, könnten langfristig die historischen Objekte der **Kellergassen zu Nächtlungen genutzt werden, indem man sie in einzigartige Unterkünfte verwandelt.**

**Hier sind einige Möglichkeiten, wie dies erreicht werden kann:**



1. **Umbau zu Ferienwohnungen oder Ferienhäusern:** Die Keller und umliegenden Gebäude können zu gemütlichen Ferienwohnungen oder Ferienhäusern umgebaut werden. Diese können rustikal oder modern eingerichtet sein, je nach Zielgruppe.
2. **Bed and Breakfast:** Einige Keller können in Bed and Breakfast-Unterkünfte umgewandelt werden. Gäste können hier übernachten und morgens ein Frühstück genießen, das oft aus lokalen Produkten besteht.
3. **Themenhotels:** Man könnte ein Themenhotel schaffen, das die Geschichte und Kultur des Weinbaus und der Kellergassen widerspiegelt. Jede Unterkunft könnte individuell gestaltet sein und eine eigene Geschichte erzählen.
4. **Glamping:** Eine moderne und beliebte Möglichkeit ist Glamping (Glamorous Camping). Die Keller könnten in luxuriöse Unterkünfte umgewandelt werden, die alle Annehmlichkeiten eines Hotels bieten, aber den Charme und die Einzigartigkeit der Kellergassen bewahren.
5. **Weinlodge:** Diese Unterkünfte bieten nicht nur Übernachtungsmöglichkeiten, sondern auch Weinproben und -touren an. Gäste können in einem echten Weinkeller übernachten und die Weine der Region direkt vor Ort verkosten.
6. **Kulturelle und kulinarische Erlebnisse:** In Kombination mit Übernachtungen könnten spezielle Pakete angeboten werden, die kulturelle und kulinarische Erlebnisse beinhalten, wie z.B. Kochkurse, Weinlese-Touren oder Besuche lokaler Sehenswürdigkeiten.
7. **Wellness und Spa:** Einige Keller können zu Wellness- und Spa-Bereichen umgebaut werden, wo Gäste entspannen und sich verwöhnen lassen können. Dies kann Saunen, Whirlpools und Massagebereiche umfassen.
8. **Rundum-Service:** Komplettservice-Unterkünfte könnten Annehmlichkeiten wie tägliche Reinigung, Transportdienste und geführte Touren durch die Kellergassen und umliegenden Weinberge anbieten.
9. **Nachhaltiger Tourismus:** Investitionen in nachhaltige Technologien und Praktiken könnten die Kellergassen als umweltfreundliche Destinationen promoten, was ein wachsendes Segment im Tourismusmarkt anspricht.
10. **Event-Unterkünfte:** Für spezielle Anlässe wie Hochzeiten oder Firmenevents könnten die Keller als exklusive Unterkünfte gemietet werden, die ein einzigartiges Erlebnis bieten.

Diese dargestellten Nutzungen benötigen jedoch wesentliche strukturelle Anpassungen der Kellergassen, die sehr sensibel und unter konkreten Voraussetzungen umgesetzt werden können.

Diese betreffen sowohl bauliche und rechtliche Aspekte als auch das Marketing und den Service. Durch die Erfüllung dieser Voraussetzungen können die Kellergassen auch als attraktive Tourismusziele genutzt werden, und damit langfristig erfolgreich und nachhaltig betrieben werden. Bei jeder neuen Nutzung der Objekte in den Kellergassen müssen unter anderem auch verschiedene architektonische Rahmenbedingungen beachtet werden. Diese betreffen sowohl den Erhalt der historischen Bausubstanz als auch moderne Anforderungen an Komfort und Sicherheit.

Die wichtigsten Punkte im Sinne einer Leitlinie für Nachnutzungen:

### 1. Ensemble- und Ortsbildschutz sowie historische Integrität

#### Erhaltung der Bausubstanz:

- Schaffen der entsprechenden Widmungsvoraussetzungen anhand einer konkreten Projektstudie
- Detaillierte Dokumentation und Pläne der geplanten Maßnahmen sind erforderlich.
- Originale Bauelemente und -materialien sollten soweit wie möglich erhalten und restauriert werden.



- Veränderungen an der Fassade und Struktur sollten minimal und reversibel sein, um den historischen Charakter zu bewahren.
- Alle baulichen Maßnahmen müssen mit den zuständigen Fachleuten abgestimmt und durch die entsprechenden Behörden genehmigt werden.

## 2. Bauliche Sicherheit und Statik

### **Statische Überprüfung:**

- Eine umfassende statische Überprüfung der Kellergebäude ist notwendig, um die Sicherheit zu gewährleisten.
- Gegebenenfalls müssen strukturelle Verstärkungen vorgenommen werden.

### **Brandschutzmaßnahmen:**

- Installation von Brandschutzeinrichtungen wie Rauchmeldern, Feuerlöschern und Notausgängen.
- Verwendung feuerfester Materialien und Brandschutztüren.

## 3. Gestaltung

### **Authentische und komfortable Gestaltung:**

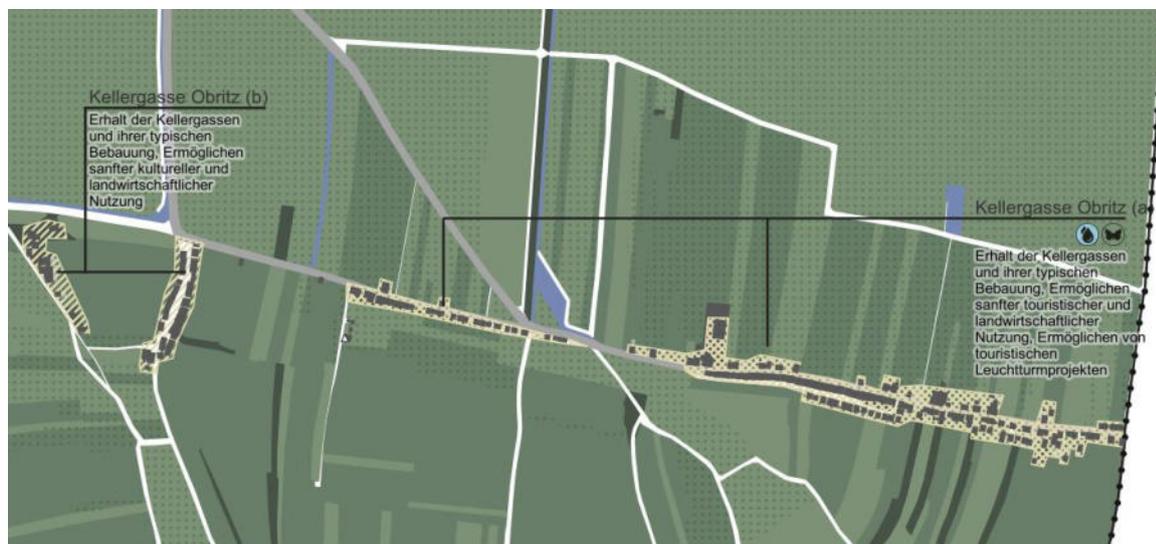
- Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort in der Inneneinrichtung.
- Nutzung regionaler Materialien und handwerklicher Techniken.

### **Flexibilität und Modularität:**

- Flexible und modulare Gestaltung der Innenräume, um verschiedene Nutzungsmöglichkeiten zu ermöglichen.
- Anpassungsfähigkeit an unterschiedliche Nutzerbedürfnisse.

Durch die Berücksichtigung dieser architektonischen Rahmenbedingungen können Kellergassen auch als attraktive und komfortable touristische Übernachtungsmöglichkeiten gestaltet werden, die sowohl den historischen Charme bewahren als auch moderne Ansprüche erfüllen.

Dafür vorgesehen sind Abschnitte in den Kellergassen in Hadres, Untermarkersdorf und Obritz.





Der Aufenthalt in einer Kellergasse spricht verschiedene Zielgruppen an, die ein Interesse an einem einzigartigen, kulturellen und oft historischen Erlebnis haben. Hier sind einige der wichtigsten Zielgruppen: Weinliebhaber:innen und Gourmets, Kultur- und Geschichtsinteressierte, Naturliebhaber:innen und Aktivurlauber:innen, Familien und Gruppen, Hochzeitspaare und Eventgäste, Wellness-, Gesundheits- und Erholungssuchende, Individualtourist:innen und Abenteuer:innen, Nachhaltigkeits- und Ökotourist:innen etc. Durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und das besondere Ambiente einer Kellergasse können diese verschiedenen Zielgruppen angesprochen werden, wodurch die touristische Attraktivität und wirtschaftliche Rentabilität gesteigert werden.



## 4 Aus dem Siedlungskonzept abgeleitete Entwicklungsfestlegungen

### 4.1 Einarbeitung SWOT-Analyse in die Zielentwicklung

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kellergassen als kulturelles Erbe</li> <li>• Historische Baustrukturen prägen das Ortsbild und tragen zur lokalen Identität bei</li> <li>• Viele regionale Programme</li> <li>• Gute Grundversorgung</li> <li>• Bevölkerungszahl steigt leicht seit 1990</li> <li>• Weiterhin Bevölkerungsanstieg prognostiziert</li> <li>• Wenige Baulandreserven</li> <li>• Kompakte Siedlungsräume</li> <li>• Starkes Vereinswesen</li> <li>• Direktvermarkter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anstreben einer Bevölkerungszahl im Hauptwohnsitz von 1.800 bis 1.850 bis 2035</li> <li>• Behutsame Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen und Schaffen von Durchlüftungsschneisen zur Vorbeugung der kleinklimatischen Veränderungen (Hitzeinseln)</li> <li>• Schutz des Landschafts- und Ortsbildes unter Bedachtnahme auf die örtliche Charakteristik, insbesondere Erhaltung der Kellergassen</li> <li>• Architektur und Siedlungsentwicklung: Kompakte Siedlungsstruktur in Form des Straßendorfes (Siedlungsbild) erhalten</li> <li>• Sensibler Umgang mit Architektur: mutige Kombination von alt und neu</li> <li>• Reaktivierung von Leerstandsobjekten und Nachnutzung von Brachflächen für wohnbauliche sowie betriebliche Zwecke: Maßnahmen zur Mobilisierung und Vorbeugung</li> <li>• Sehr gute Freizeiteinrichtungen bereichern die Lebensqualität der Einheimischen und die Urlaubsqualität der Gäste!</li> <li>• Soziale Belange und Einrichtungen der Daseinsvorsorge: Laufende Verbesserung der bestehenden Einrichtungen und Angebote zur Deckung des täglichen Bedarfs</li> <li>• Effiziente Nutzung von Flächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wenig öffentliche Siedlungsdurchgrünung</li> <li>• Viele Siedlungsbereiche von Hoch- und Hangwasser gefährdet, dadurch Bauland oft unattraktiv</li> <li>• Überalterung der Bevölkerung</li> <li>• Schrumpfende Haushaltsgrößen</li> <li>• Steigender Anteil an Einpersonenhaushalten</li> <li>• Periphere Lage</li> <li>• Viele ungenutzte Gebäude, viele Nebenwohnsitzer</li> <li>• Eingeschränkte Verfügbarkeit von Baulandreserven</li> <li>• Dichteste Siedlungsräume entlang der B45, wo die Emissions- und Lärmbelastung am größten ist</li> <li>• Aktuell hohe Flächeninanspruchnahme pro Kopf</li> <li>• Fehlende Wirtshäuser</li> <li>• Überlastetes Betreuungsangebot für Kleinkinder</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimawandelanpassung</li> <li>• Positive Wanderungsbilanz</li> <li>• Stadtflucht</li> <li>• Nähe zu Hollabrunn, Wien und weiteren Mittel- und Großstädten</li> </ul>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehr potentielles Bauland durch neues Hochwasserschutzprojekt</li> <li>• Ortskernbelebung</li> <li>• Aktives Leerstandsmanagement</li> <li>• Platz für gezielte Siedlungsentwicklung</li> <li>• Flächenoptimierung durch gezielte Rückwidmungen</li> <li>• Tempo 30 innerorts zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Lebensqualität</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aussterben der Ortskerne wenn Leerstand nicht belebt wird</li> <li>• Mehrkosten durch aktives Leerstandsmanagement</li> <li>• Baulandreserven eventuell nicht mobilisierbar</li> <li>• Ohne gezielte Maßnahmen könnte Nahversorger schließen</li> <li>• Attraktivität als Wohnort für junge Familien sinkt ohne entsprechendes Betreuungsangebot</li> </ul>	

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

Als Prämissen für die Ausweisung dieser Bereiche gelten:

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

Bei den Festlegungen wird teilweise eine zeitliche Abstufung vorgenommen, es wird also unterschieden, ob ein Bereich eher kurzfristig oder eher erst langfristig bebaut werden soll.

Außerdem 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  Oftmals sollen Erweiterungen zeitlich gestaffelt stattfinden: einerseits um auf Bedarf flexibel reagieren zu können, andererseits finden die	Fokus auf Wohnnutzungen Bereiche entlang vorhandener Infrastrukturen, geringfügiger Ausbau erforderlich



Erweiterungen im Anschluss an bestehende Infrastrukturen statt und können deshalb nur nacheinander stattfinden, um ein geschlossenes Netz errichten zu können.

## 4.2 Planerische Festlegungen

### Untermarkersdorf





**Bereich UM1:**

Erläuterung s.h. Betriebsstättenkonzept, Kapitel 5

**Bereich UM2a:**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kompakte Siedlungsräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz des Landschafts- und Ortsbildes unter Bedachtnahme auf die örtliche Charakteristik, insbesondere Erhaltung der Kellergassen</li> <li>• Architektur und Siedlungsentwicklung: Kompakte Siedlungsstruktur in Form des Straßendorfes (Siedlungsbild) erhalten</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viele ungenutzte Gebäude, viele Nebenwohnsitzer</li> </ul>	
-	
-	



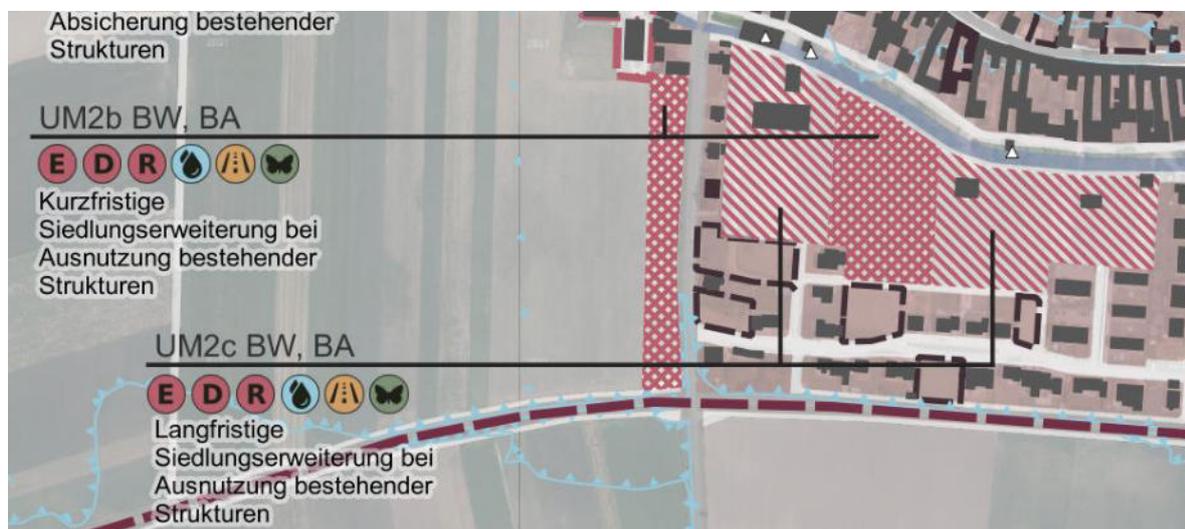
Die Gemeinde Hadres weist grundsätzlich die kompakte Struktur eines Straßendorfs auf. In einigen Bereichen wurde der Siedlungsraum in kompakter Siedlungsstruktur rechteckig flächig oder auch entlang paralleler Straßen erweitert. Gleichzeitig wurden in der Vergangenheit in den von der Hauptstraße abgewandten Bereichen Gebäude im Grünland für die landwirtschaftliche Nutzung errichtet. Um diesen Bestand für die Zukunft abzusichern, gleichzeitig aber ein Ausufern der Siedlungsräume zu vermeiden, und einen Übergang zwischen Landschaft und Ortsbereich zu erhalten, wird in diesem Bereich die Widmung Bauland-Agrargebiet – Hintausbereich angestrebt.

Symbol	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung von <b>Überflutung</b> und <b>Hangwasser</b>



**Bereich UM2b:**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Grundversorgung</li> <li>• Bevölkerungszahl steigt leicht seit 1990</li> <li>• Weiterhin Bevölkerungsanstieg prognostiziert</li> <li>• Wenige Baulandreserven</li> <li>• Kompakte Siedlungsräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anstreben einer Bevölkerungszahl im Hauptwohnsitz von 1.800 bis 1.850 bis 2035</li> <li>• Behutsame Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen und Schaffen von Durchlüftungsschneisen zur Vorbeugung der kleinklimatischen Veränderungen (Hitzeinseln)</li> <li>• Schutz des Landschafts- und Ortsbildes unter Bedachtnahme auf die örtliche Charakteristik, insbesondere Erhaltung der Kellergassen</li> <li>• Architektur und Siedlungsentwicklung: Kompakte Siedlungsstruktur in Form des Straßendorfes (Siedlungsbild) erhalten</li> <li>• Sensibler Umgang mit Architektur: mutige Kombination von alt und neu</li> <li>• Effiziente Nutzung von Flächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viele Siedlungsbereiche von Hoch- und Hangwasser gefährdet, dadurch Bauland oft unattraktiv</li> <li>• Schrumpfende Haushaltsgrößen</li> <li>• Steigender Anteil an Einpersonenhaushalten</li> <li>• Periphere Lage</li> <li>• Eingeschränkte Verfügbarkeit von Baulandreserven</li> <li>• Dichteste Siedlungsräume entlang der B45, wo die Emissions- und Lärmbelastung am größten ist</li> <li>• Aktuell hohe Flächeninanspruchnahme pro Kopf</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Positive Wanderungsbilanz</li> <li>• Stadtflucht</li> <li>• Nähe zu Hollabrunn, Wien und weiteren Mittel- und Großstädten</li> <li>• Mehr potentielles Bauland durch neues Hochwasserschutzprojekt</li> <li>• Platz für gezielte Siedlungsentwicklung</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehrkosten durch aktives Leerstandsmanagement</li> <li>• Baulandreserven eventuell nicht mobilisierbar</li> </ul>	





Die Bevölkerungszahl in Hadres steigt seit den 1990er Jahren leicht an. Der Druck auf das Bauland der Gemeinde steigt, auch durch Prozesse wie Stadtflucht und sinkende Haushaltsgrößen. Gleichzeitig bestehen in der Gemeinde relativ wenige Baulandreserven, von denen der überwiegende Großteil als Altreserve und somit als kaum verfügbar zu werten ist. Aufbauend auf dem aktuellen Bevölkerungstrend setzt sich die Gemeinde das Ziel bis 2035 auf 1.800 bis 1.850 Einwohner:innen zu wachsen. Auch für diese zukünftigen Bewohner:innen, vor allem aber für aktuell Interessierte muss Wohnraum und dafür Bauland zur Verfügung stehen. Grundvoraussetzung ist eine kompakte Siedlungserweiterung im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet, guter Anschluss an Infrastrukturen und Hochwassersicherheit, zumindest ab Fertigstellung des geplanten Hochwasserschutzprojekts. Auf Basis von Grundverfügbarkeiten wurden schließlich Bereiche zur kurzfristigen Siedlungserweiterung identifiziert.

Die Bereiche eignen sich für die Errichtung von Reihenhäusern, Doppelhaushälften und freistehenden Einfamilienhäusern. Temporäre Schutzmaßnahmen gegen Hochwassergefahren sind vorzusehen.

Auf den betreffenden Flächen gibt es bereits konkrete Planungen und Interessen bauliche Maßnahmen zu tätigen.

Als Widmungsarten sind aufgrund der umgebenden Widmung und Nutzung denkbar: Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet

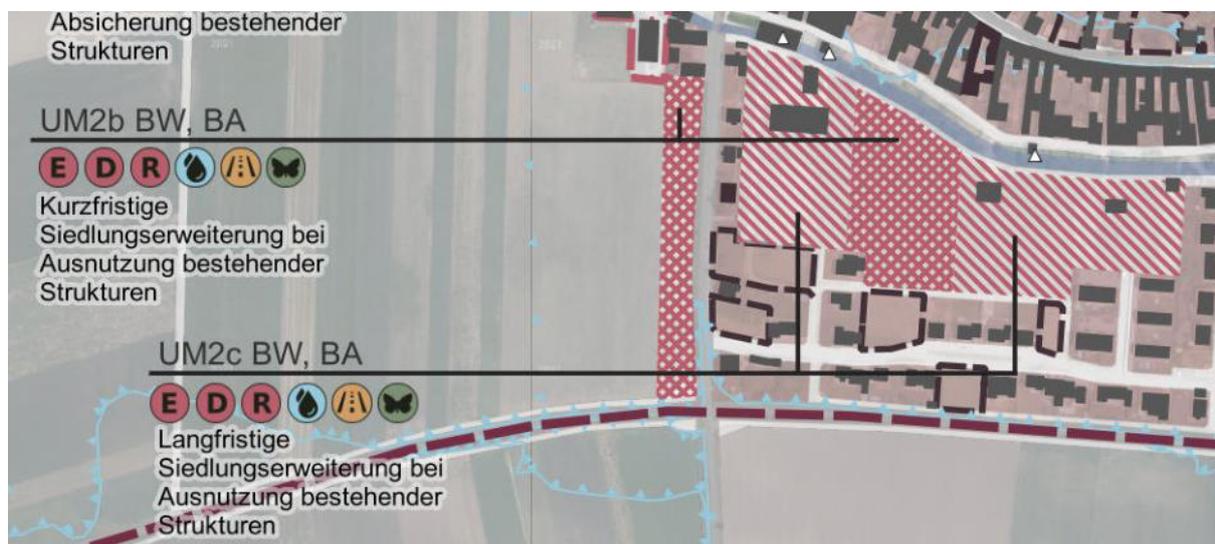
Symbol	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung von <b>Überflutung</b> und <b>Hangwasser</b>
	Überprüfung	Planung der <b>inneren Verkehrserschließung</b>
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Reihenhäusern</b>
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Doppelhaushälften</b>
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Einfamilienhäusern</b>

**Bereich UM2c:**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Grundversorgung</li> <li>• Bevölkerungszahl steigt leicht seit 1990</li> <li>• Weiterhin Bevölkerungsanstieg prognostiziert</li> <li>• Wenige Baulandreserven</li> <li>• Kompakte Siedlungsräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anstreben einer Bevölkerungszahl im Hauptwohnsitz von 1.800 bis 1.850 bis 2035</li> <li>• Behutsame Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen und Schaffen von Durchlüftungsschneisen zur Vorbeugung der kleinklimatischen Veränderungen (Hitzeinseln)</li> <li>• Schutz des Landschafts- und Ortsbildes unter Bedachtnahme auf die</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viele Siedlungsbereiche von Hoch- und Hangwasser gefährdet, dadurch Bauland oft unattraktiv</li> <li>• Schrumpfende Haushaltsgrößen</li> </ul>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Steigender Anteil an Einpersonenhaushalten</li> <li>• Periphere Lage</li> <li>• Eingeschränkte Verfügbarkeit von Baulandreserven</li> <li>• Dichteste Siedlungsräume entlang der B45, wo die Emissions- und Lärmbelastung am größten ist</li> <li>• Aktuell hohe Flächeninanspruchnahme pro Kopf</li> </ul>	<p>örtliche Charakteristik, insbesondere Erhaltung der Kellergassen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Architektur und Siedlungsentwicklung: Kompakte Siedlungsstruktur in Form des Straßendorfes (Siedlungsbild) erhalten</li> <li>• Sensibler Umgang mit Architektur: mutige Kombination von alt und neu</li> <li>• Effiziente Nutzung von Flächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Positive Wanderungsbilanz</li> <li>• Stadtflucht</li> <li>• Nähe zu Hollabrunn, Wien und weiteren Mittel- und Großstädten</li> <li>• Mehr potentielles Bauland durch neues Hochwasserschutzprojekt</li> <li>• Platz für gezielte Siedlungsentwicklung</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehrkosten durch aktives Leerstandsmanagement</li> <li>• Baulandreserven eventuell nicht mobilisierbar</li> </ul>	



Die Bevölkerungszahl in Hadres steigt seit den 1990er Jahren leicht an. Der Druck auf das Bauland der Gemeinde steigt, auch durch Prozesse wie Stadtflucht und sinkende Haushaltsgrößen. Gleichzeitig bestehen in der Gemeinde relativ wenige Baulandreserven, von denen der überwiegende Großteil als Altreserve und somit als kaum verfügbar zu werten ist. Aufbauend auf dem aktuellen Bevölkerungstrend setzt sich die Gemeinde das Ziel bis 2035 auf 1.800 bis 1.850 Einwohner:innen zu wachsen. Auch für diese zukünftigen Bewohner:innen muss Wohnraum und dafür Bauland zur Verfügung stehen. Grundvoraussetzung ist eine kompakte Siedlungserweiterung im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet oder kurzfristige Erweiterungsbereiche, guter Anschluss an Infrastrukturen und Hochwassersicherheit, zumindest ab Fertigstellung des geplanten Hochwasserschutzprojekts. Durch die geplanten langfristigen Erweiterungsbereiche soll die Möglichkeit bestehen an bereits bebaute Erweiterungsbereiche zukünftig anzuschließen, beziehungsweise Lücken zu schließen, wobei die Bebauung der



kurzfristigen Erweiterungsbereiche der Bebauung der langfristigen Erweiterungsbereiche vorzuziehen ist. Im gegenständlichen Bereich ist bereits Gebäudebestand mit landwirtschaftlicher Nutzung gegeben, welcher durch die Festlegung abgesichert werden soll.

Die Bereiche eignen sich für die Errichtung von Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern. Temporäre Schutzmaßnahmen gegen Hochwassergefahren sind vorzusehen.

Als Widmungsarten sind aufgrund der umgebenden Widmung und Nutzung denkbar: Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet

Symbol	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung von <b>Überflutung</b> und <b>Hangwasser</b>
	Überprüfung	Planung der <b>inneren Verkehrserschließung</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>

**Bereich UM3:**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kompakte Siedlungsräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behutsame Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen und Schaffen von Durchlüftungsschneisen zur Vorbeugung der kleinklimatischen Veränderungen (Hitzeinseln)</li> <li>• Schutz des Landschafts- und Ortsbildes unter Bedachtnahme auf die örtliche Charakteristik, insbesondere Erhaltung der Kellergassen</li> <li>• Effiziente Nutzung von Flächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viele Siedlungsbereiche von Hoch- und Hangwasser gefährdet, dadurch Bauland oft unattraktiv</li> <li>• Eingeschränkte Verfügbarkeit von Baulandreserven</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimawandelanpassung</li> <li>• Flächenoptimierung durch gezielte Rückwidmungen</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baulandreserven eventuell nicht mobilisierbar</li> </ul>	

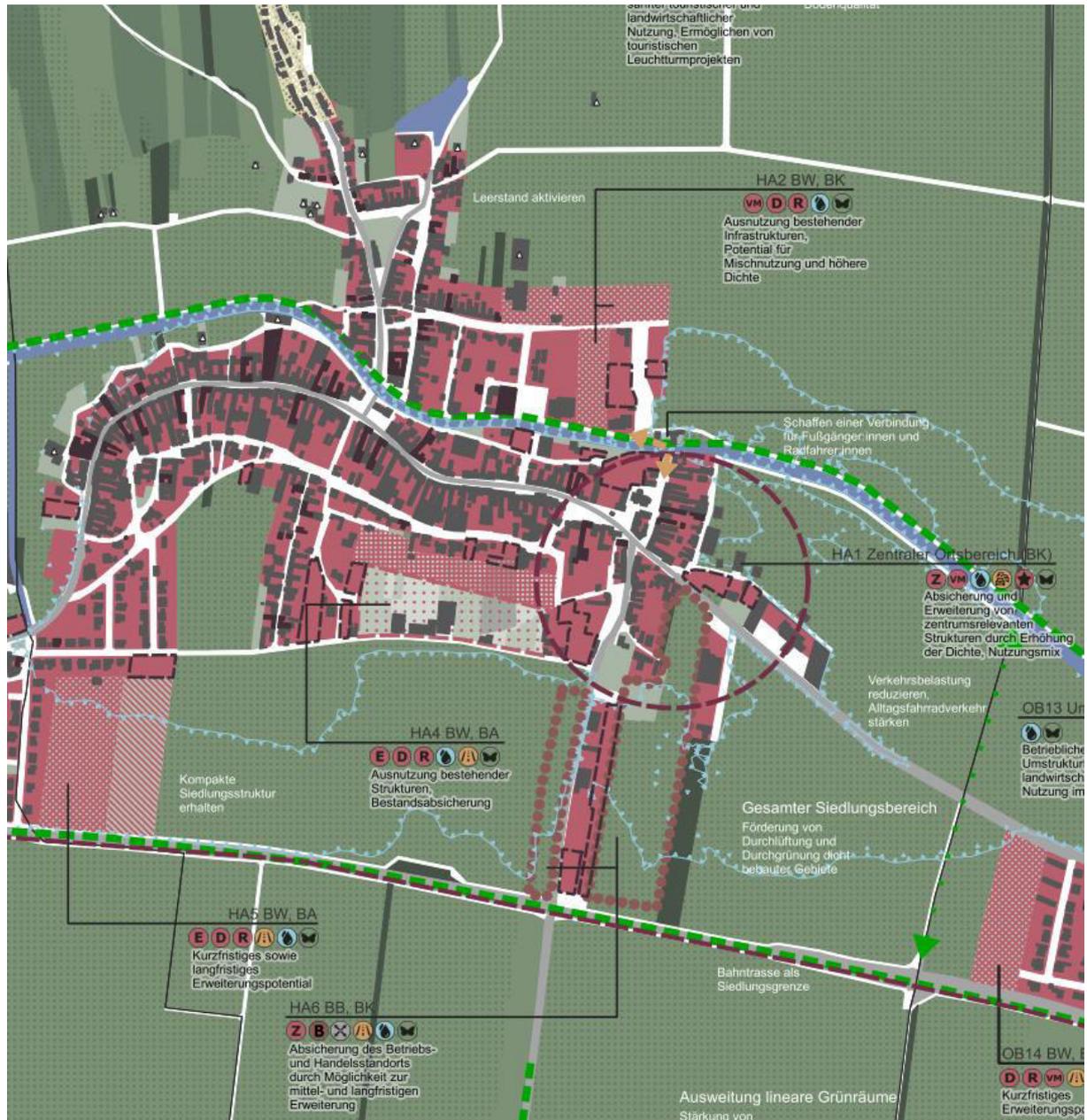


Der Druck auf das Bauland der Gemeinde steigt, gleichzeitig sind bestehende Baulandreserven oft nicht verfügbar. Durch eine Umstrukturierung des Baulands soll die Nutzbarkeit erhöht werden. Gleichzeitig soll auf geänderte Bedingungen durch das geplante Hochwasserschutzprojekt eingegangen werden und insgesamt für nicht nutzbare Bereiche eine Rückwidmung in Grünland angestrebt werden. Dies dient auch dem Erhalt von Lebensräumen oder landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie Retentionsflächen.

Als Widmungsarten sind denkbar: Grünland – Land- und Forstwirtschaft, Bauland-Wohngebiet - Aufschließungszone



**Hadres:**

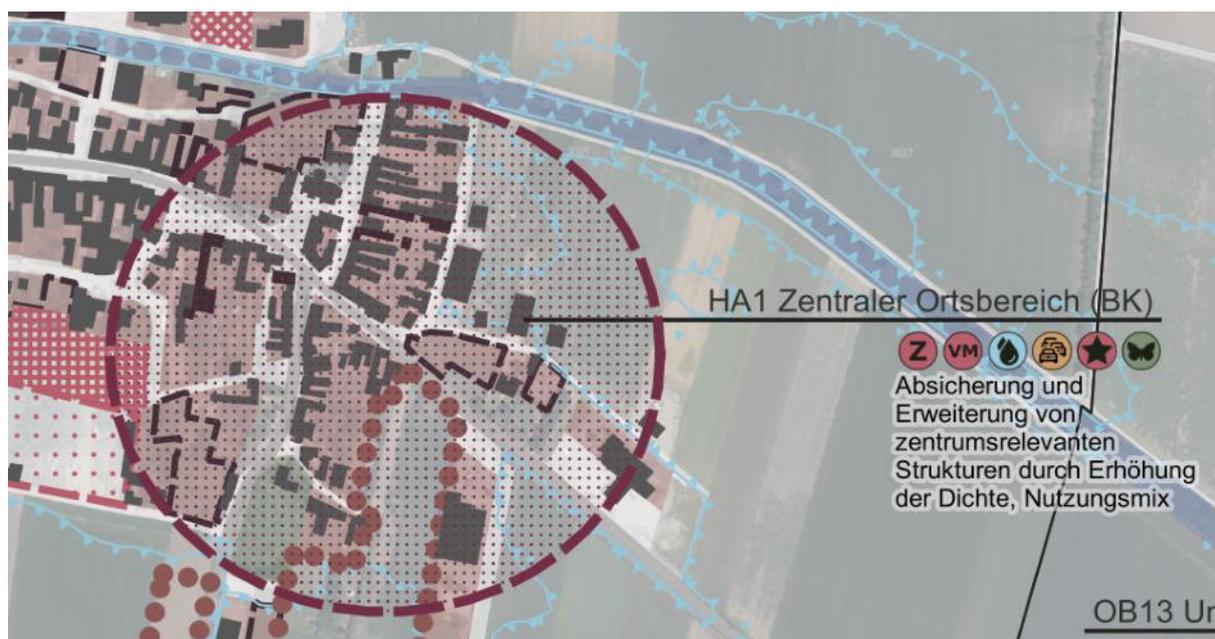


**Bereich HA1 – Zentraler Ortsbereich:**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Grundversorgung</li> <li>• Bevölkerungszahl steigt leicht seit 1990</li> <li>• Weiterhin Bevölkerungsanstieg prognostiziert</li> <li>• Kompakte Siedlungsräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anstreben einer Bevölkerungszahl im Hauptwohnsitz von 1.800 bis 1.850 bis 2035</li> <li>• Behutsame Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen und Schaffen von Durchlüftungsschneisen zur Vorbeugung der kleinklimatischen Veränderungen (Hitzeinseln)</li> <li>• Architektur und Siedlungsentwicklung: Kompakte Siedlungsstruktur in Form</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wenig öffentliche Siedlungsdurchgrünung</li> <li>• Viele Siedlungsbereiche von Hoch- und Hangwasser gefährdet, dadurch Bauland oft unattraktiv</li> </ul>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Periphere Lage</li> <li>• Dichteste Siedlungsräume entlang der B45, wo die Emissions- und Lärmbelastung am größten ist</li> <li>• Fehlende Wirtshäuser</li> </ul>	<p>des Straßendorfes (Siedlungsbild) erhalten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sensibler Umgang mit Architektur: mutige Kombination von alt und neu</li> <li>• Reaktivierung von Leerstandsobjekten und Nachnutzung von Brachflächen für wohnbauliche sowie betriebliche Zwecke: Maßnahmen zur Mobilisierung und Vorbeugung</li> <li>• Soziale Belange und Einrichtungen der Daseinsvorsorge: Laufende Verbesserung der bestehenden Einrichtungen und Angebote zur Deckung des täglichen Bedarfs</li> <li>• Effiziente Nutzung von Flächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortskernbelebung</li> <li>• Aktives Leerstandsmanagement</li> <li>• Tempo 30 innerorts zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Lebensqualität</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aussterben der Ortskerne wenn Leerstand nicht belebt wird</li> <li>• Mehrkosten durch aktives Leerstandsmanagement</li> <li>• Baulandreserven eventuell nicht mobilisierbar</li> <li>• Ohne gezielte Maßnahmen könnte Nahversorger schließen</li> </ul>	



In diesem Bereich der Gemeinde befinden sich diverse Einrichtungen, wie etwa die Nahversorgungseinrichtung, die Mittelschule oder die Kirche; auch Volksschule, Kindergarten und Bank befinden sich in der Nähe. Mit all diesen Einrichtungen, in denen die Bevölkerung Erledigungen des täglichen Bedarfs tätigen kann, stellt dieser Raum den zentralen Ortsbereich der Gemeinde dar. Diese Funktion soll in Zukunft gestärkt werden, gleichzeitig soll der Ortsbereich aufgewertet werden. Dafür ist eine Erhöhung der Baudichte vorgesehen sowie die Ansiedelung weiterer Dienstleistungseinrichtungen. Dafür sind vorrangig Baulandreserven und leerstehende Gebäude zu nutzen. Verstärkte Siedlungsdurchgrünung, Sitzgelegenheiten und eine Temporeduktion auf der Landesstraße sind darüber hinaus anzustrebende Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität.

Als Widmungsmaßnahmen sind neben den bestehenden Widmungen (BW, Glf, Verkehrsflächen) denkbar: Bauland-Kerngebiet (für nachhaltige Bebauung)



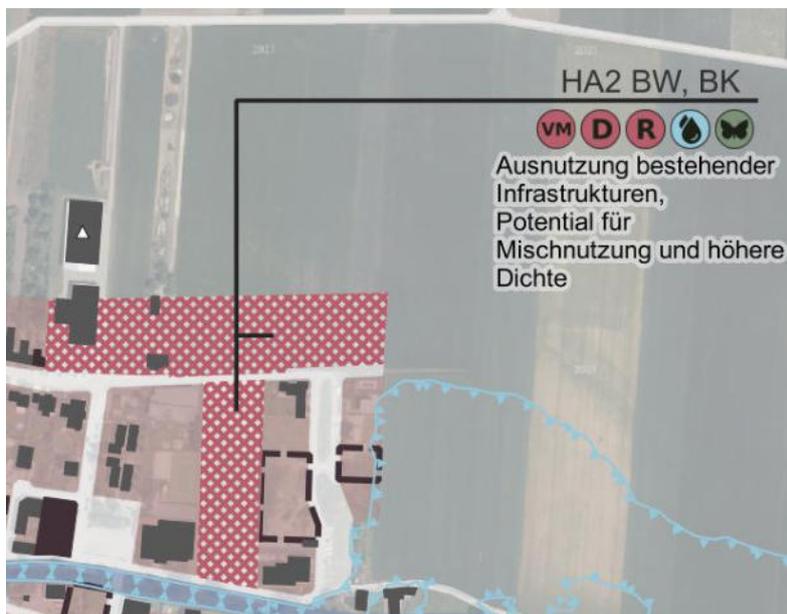
Symbol	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung von <b>Überflutung</b> und <b>Hangwasser</b>
	Monitoring	Analyse und Abwägung hinsichtlich <b>Verkehrssicherheit</b>
	Potential	Potential zur <b>Aufwertung</b> und <b>Umgestaltung</b>
	Potential	Potential zur Ansiedelung von <b>Zentrumseinrichtungen</b>
	Potential	Potential für <b>verdichtete Mischnutzungen</b>

**Bereich HA2:**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Grundversorgung</li> <li>• Bevölkerungszahl steigt leicht seit 1990</li> <li>• Weiterhin Bevölkerungsanstieg prognostiziert</li> <li>• Wenige Baulandreserven</li> <li>• Kompakte Siedlungsräume</li> <li>• Starkes Vereinswesen</li> <li>• Hoher Dienstleistungsanteil bei Erwerbstätigen</li> <li>• Hohe Erwerbsquote</li> <li>• Gute Ausstattung mit technischen Infrastrukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anstreben einer Bevölkerungszahl im Hauptwohnsitz von 1.800 bis 1.850 bis 2035</li> <li>• Behutsame Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen und Schaffen von Durchlüftungsschneisen zur Vorbeugung der kleinklimatischen Veränderungen (Hitzeinseln)</li> <li>• Sensibler Umgang mit Architektur: mutige Kombination von alt und neu</li> <li>• Soziale Belange und Einrichtungen der Daseinsvorsorge: Laufende Verbesserung der bestehenden Einrichtungen und Angebote zur Deckung des täglichen Bedarfs</li> <li>• Effiziente Nutzung von Flächen</li> <li>• Unterstützung von professionell agierenden Unternehmern – vor allem in Richtung Kooperationen; professionell geführte Familienbetriebe, Vernetzung untereinander, Standorterhaltung</li> <li>• Verstärkte Kooperation zwischen Landwirtschaft-Weinbau-Handwerk-Dienstleistungen</li> <li>• Schaffung von Arbeitsplätzen in allen Wirtschaftssektoren und Bindung des örtlichen Humankapitals</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viele Siedlungsbereiche von Hoch- und Hangwasser gefährdet, dadurch Bauland oft unattraktiv</li> <li>• Überalterung der Bevölkerung</li> <li>• Periphere Lage</li> <li>• Eingeschränkte Verfügbarkeit von Baulandreserven</li> <li>• Dichteste Siedlungsräume entlang der B45, wo die Emissions- und Lärmbelastung am größten ist</li> <li>• Aktuell hohe Flächeninanspruchnahme pro Kopf</li> <li>• Überlastetes Betreuungsangebot für Kleinkinder</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Positive Wanderungsbilanz</li> <li>• Stadtflucht</li> </ul>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nähe zu Hollabrunn, Wien und weiteren Mittel- und Großstädten</li> <li>• Ortskernebelebung</li> <li>• Platz für gezielte Siedlungsentwicklung</li> <li>• Digitalisierung und Homeoffice</li> <li>• Steigende Bedeutung des tertiären Sektors</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trends nutzen: Homeoffice als Chance Pendleraufkommen zu reduzieren</li> <li>• Mischnutzungen und Bürostandorte für um Wohnen und Arbeiten in der Gemeinde zu vereinen</li> <li>• Verdichtung und betriebliche Nutzung und der Wohnnutzung im Umfeld des Nahversorgers</li> <li>• Verkehrsbelastungen reduzieren</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aussterben der Ortskerne wenn Leerstand nicht belebt wird</li> <li>• Attraktivität als Wohnort für junge Familien sinkt ohne entsprechendes Betreuungsangebot</li> <li>• Hoher Anteil an Auspendler:innen</li> <li>• Wirtschaftlicher Strukturwandel</li> <li>• Möglichkeit der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen ändert sich aufgrund des Klimawandels</li> <li>• Abnehmende Anzahl landwirtschaftlicher Betrieb</li> <li>• Ohne gezielte Maßnahmen könnte Nahversorger schließen</li> </ul>	



Der Bereich liegt zentral in der Gemeinde, nahe von wichtigen Einrichtungen und Nahversorger. Der Standort bietet gute Voraussetzungen für junge Familien Wohn- und auch Arbeitsort zu sein. Die bestehenden Mischnutzungen sollen erhalten und intensiviert werden. Die gute Ausstattung mit Infrastrukturen in diesem Bereich gilt es durch ortsverträglich möglichst dichte Bebauung bestmöglich auszunutzen. Eine Erhöhung der Dichte wirkt sich wiederum positiv auf den Erhalt und die Verbesserung der Infrastrukturen aus. Höhere Dichten können durch Doppelhaushälften und Reihenhäuser in diesem Bereich leistbaren Wohnraum in einer lebenswerten Gemeinde bieten. Die gute Ausstattung mit Infrastrukturen in diesem Bereich gilt es durch ortsverträglich möglichst dichte Bebauung bestmöglich auszunutzen. Eine Erhöhung der Dichte wirkt sich wiederum positiv auf den Erhalt und die



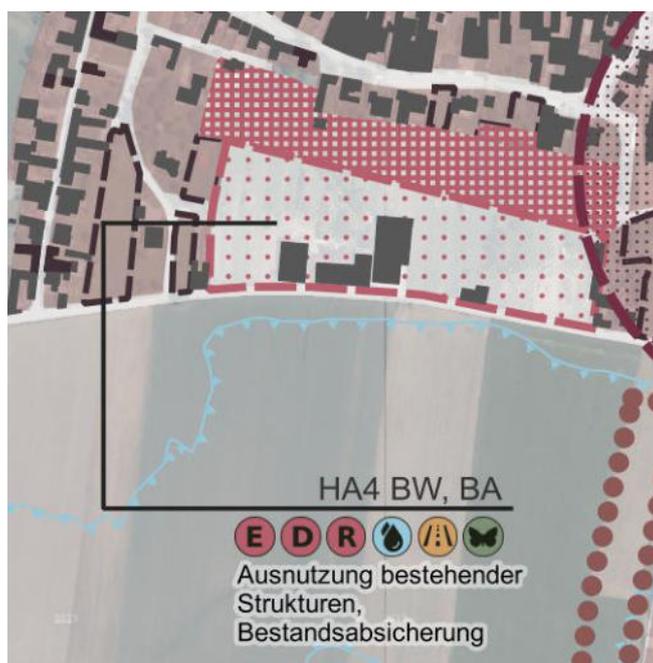
Verbesserung der Infrastrukturen aus. Durch gezielte Maßnahmen wie gute Internetversorgung und Planung geeigneter Räumlichkeiten können hier durch Büros und Homeoffice-Nutzung auch Arbeitskräfte lokal gebunden werden. Dadurch kann auch das Pendler:innenaufkommen reduziert werden und innovative wirtschaftliche Impulse gesetzt werden.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet.

Symbol	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung von <b>Überflutung</b> und <b>Hangwasser</b>
	Potential	Potential für <b>verdichtete Mischnutzungen</b>
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Reihenhäusern</b>
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Doppelhaushälften</b>

**Bereich HA4:**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Historische Baustrukturen prägen das Ortsbild und tragen zur lokalen Identität bei</li> <li>• Gute Grundversorgung</li> <li>• Bevölkerungszahl steigt leicht seit 1990</li> <li>• Weiterhin Bevölkerungsanstieg prognostiziert</li> <li>• Wenige Baulandreserven</li> <li>• Kompakte Siedlungsräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anstreben einer Bevölkerungszahl im Hauptwohnsitz von 1.800 bis 1.850 bis 2035</li> <li>• Behutsame Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen und Schaffen von Durchlüftungsschneisen zur Vorbeugung der kleinklimatischen Veränderungen (Hitzeinseln)</li> <li>• Schutz des Landschafts- und Ortsbildes unter Bedachtnahme auf die örtliche Charakteristik, insbesondere Erhaltung der Kellergassen</li> <li>• Architektur und Siedlungsentwicklung: Kompakte Siedlungsstruktur in Form des Straßendorfes (Siedlungsbild) erhalten</li> <li>• Sensibler Umgang mit Architektur: mutige Kombination von alt und neu</li> <li>• Effiziente Nutzung von Flächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wenig öffentliche Siedlungsdurchgrünung</li> <li>• Viele Siedlungsbereiche von Hoch- und Hangwasser gefährdet, dadurch Bauland oft unattraktiv</li> <li>• Eingeschränkte Verfügbarkeit von Baulandreserven</li> <li>• Dichteste Siedlungsräume entlang der B45, wo die Emissions- und Lärmbelastung am größten ist</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Positive Wanderungsbilanz</li> <li>• Stadtflicht</li> <li>• Ortskernbelebung</li> <li>• Aktives Leerstandsmanagement</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ohne gezielte Maßnahmen könnte Nahversorger schließen</li> </ul>	



Die Gemeinde Hadres weist grundsätzlich die kompakte Struktur eines Straßendorfs auf. Um vorhandene Strukturen ideal auszunutzen und den Siedlungsraum kompakt im Nahebereich zentraler Einrichtungen zu erweitern, soll der nördliche Abschnitt der Fläche als Siedlungserweiterungsbereich genutzt werden. Als Widmungsmaßnahmen sind aufgrund der umliegenden Widmungen und Nutzungen denkbar: Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet

Symbol	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung von <b>Überflutung</b> und <b>Hangwasser</b>
	Überprüfung	Planung der <b>inneren Verkehrserschließung</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>

Die Gemeinde Hadres weist grundsätzlich die kompakte Struktur eines Straßendorfs auf. In einigen Bereichen wurde der Siedlungsraum in kompakter Siedlungsstruktur rechteckig flächig oder auch entlang paralleler Straßen erweitert. Gleichzeitig wurden in der Vergangenheit in den von der Hauptstraße abgewandten Bereichen Gebäude im Grünland für die landwirtschaftliche Nutzung errichtet. Um diesen Bestand für die Zukunft abzusichern, gleichzeitig aber ein Ausufer der Siedlungsräume zu vermeiden, und einen Übergang zwischen Landschaft und Ortsbereich zu erhalten, wird in diesem Bereich die Widmung Bauland-Agrargebiet – Hintausbereich angestrebt.



**Bereich HA5:**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Grundversorgung</li> <li>• Bevölkerungszahl steigt leicht seit 1990</li> <li>• Weiterhin Bevölkerungsanstieg prognostiziert</li> <li>• Wenige Baulandreserven</li> <li>• Kompakte Siedlungsräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anstreben einer Bevölkerungszahl im Hauptwohnsitz von 1.800 bis 1.850 bis 2035</li> <li>• Behutsame Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen und Schaffen von Durchlüftungsschneisen zur Vorbeugung der kleinklimatischen Veränderungen (Hitzeinseln)</li> <li>• Schutz des Landschafts- und Ortsbildes unter Bedachtnahme auf die örtliche Charakteristik, insbesondere Erhaltung der Kellergassen</li> <li>• Architektur und Siedlungsentwicklung: Kompakte Siedlungsstruktur in Form des Straßendorfes (Siedlungsbild) erhalten</li> <li>• Sensibler Umgang mit Architektur: mutige Kombination von alt und neu</li> <li>• Effiziente Nutzung von Flächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viele Siedlungsbereiche von Hoch- und Hangwasser gefährdet, dadurch Bauland oft unattraktiv</li> <li>• Schrumpfende Haushaltsgrößen</li> <li>• Steigender Anteil an Einpersonenhaushalten</li> <li>• Periphere Lage</li> <li>• Eingeschränkte Verfügbarkeit von Baulandreserven</li> <li>• Dichteste Siedlungsräume entlang der B45, wo die Emissions- und Lärmbelastung am größten ist</li> <li>• Aktuell hohe Flächeninanspruchnahme pro Kopf</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Positive Wanderungsbilanz</li> <li>• Stadtflucht</li> <li>• Nähe zu Hollabrunn, Wien und weiteren Mittel- und Großstädten</li> <li>• Mehr potentiell Bauland durch neues Hochwasserschutzprojekt</li> <li>• Platz für gezielte Siedlungsentwicklung</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehrkosten durch aktives Leerstandsmanagement</li> <li>• Baulandreserven eventuell nicht mobilisierbar</li> </ul>	



Die Bevölkerungszahl in Hadres steigt seit den 1990er Jahren leicht an. Der Druck auf das Bauland der Gemeinde steigt, auch durch Prozesse wie Stadtflucht und sinkende Haushaltsgrößen. Gleichzeitig bestehen in der Gemeinde relativ wenige Baulandreserven, von denen der überwiegende Großteil als Altreserve und somit als kaum verfügbar zu werten ist. Aufbauend auf dem aktuellen Bevölkerungstrend setzt sich die Gemeinde das Ziel bis 2035 auf 1.800 bis 1.850 Einwohner:innen zu wachsen. Auch für diese zukünftigen Bewohner:innen muss Wohnraum und dafür Bauland zur Verfügung stehen. Grundvoraussetzung ist eine kompakte Siedlungserweiterung im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet oder kurzfristige Erweiterungsbereiche, guter Anschluss an Infrastrukturen und Hochwassersicherheit, zumindest ab Fertigstellung des geplanten Hochwasserschutzprojekts. Durch die geplanten Erweiterungsbereiche soll die Möglichkeit bestehen an bereits bebaute Siedlungsbereiche anzuschließen. Dabei soll zeitlich abgestuft vorgegangen werden, wobei eine Bebauung und Erschließung von West nach Ost anzustreben ist. Der Bereich im Westen soll kurzfristig als Bauland zur Verfügung stehen, daran östlich anschließende Bereiche erst langfristig. Die Bebauung der kurzfristigen Erweiterungsbereiche ist der Bebauung der langfristigen Erweiterungsbereiche vorzuziehen.

Die Bereiche eignen sich für die Errichtung von Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern. Temporäre Schutzmaßnahmen gegen Hochwassergefahren sind vorzusehen.

Als Widmungsarten sind aufgrund der umliegenden Widmungen und Nutzungen denkbar: Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet

Symbol	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung von <b>Überflutung</b> und <b>Hangwasser</b>
	Überprüfung	Planung der <b>inneren Verkehrserschließung</b>



<b>R</b>	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Reihenhäusern</b>
<b>D</b>	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Doppelhaushälften</b>
<b>E</b>	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Einfamilienhäusern</b>

**Bereich HA6:**

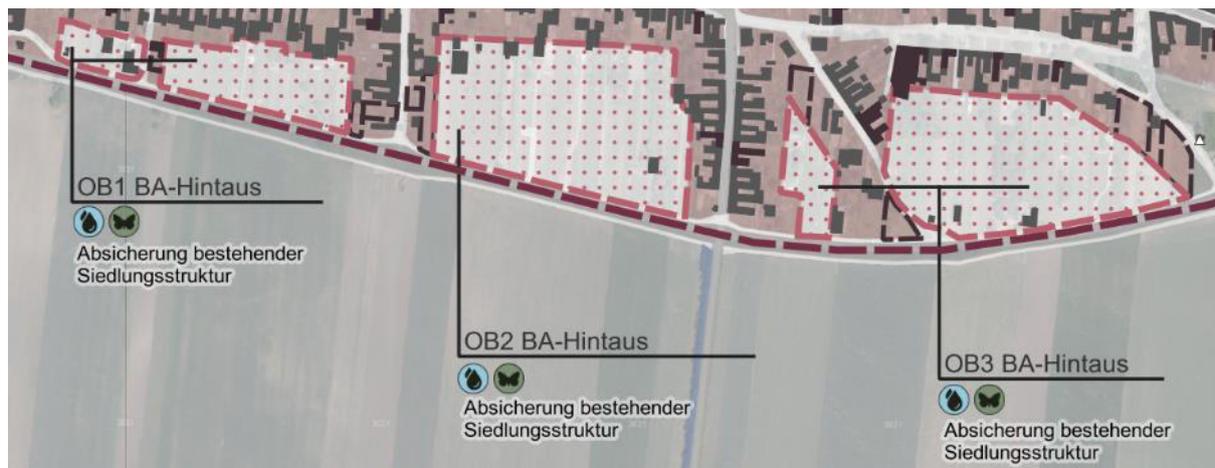
Erläuterung s.h. Betriebsstättenkonzept, Kapitel 5

**Obritz:**



**Bereich OB1/2/3/12**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kompakte Siedlungsräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz des Landschafts- und Ortsbildes unter Bedachtnahme auf die örtliche Charakteristik, insbesondere Erhaltung der Kellergassen</li> <li>• Architektur und Siedlungsentwicklung: Kompakte Siedlungsstruktur in Form des Straßendorfes (Siedlungsbild) erhalten</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viele ungenutzte Gebäude, viele Nebenwohnsitzer</li> </ul>	
-	
-	



Die Gemeinde Hadres weist grundsätzlich die kompakte Struktur eines Straßendorfs auf. In einigen Bereichen wurde der Siedlungsraum in kompakter Siedlungsstruktur rechteckig flächig oder auch entlang paralleler Straßen erweitert. Gleichzeitig wurden in der Vergangenheit in den von der Hauptstraße abgewandten Bereichen Gebäude im Grünland für die landwirtschaftliche Nutzung errichtet. Um diesen Bestand für die Zukunft abzusichern, gleichzeitig aber ein Ausufer der Siedlungsräume zu vermeiden, und einen Übergang zwischen Landschaft und Ortsbereich zu erhalten, wird in diesem Bereich die Widmung Bauland-Agrargebiet – Hintausbereich angestrebt.

Symbol	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung von <b>Überflutung</b> und <b>Hangwasser</b>

#### Bereich OB4

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Grundversorgung</li> <li>• Bevölkerungszahl steigt leicht seit 1990</li> <li>• Weiterhin Bevölkerungsanstieg prognostiziert</li> <li>• Wenige Baulandreserven</li> <li>• Kompakte Siedlungsräume</li> <li>• Starkes Vereinswesen</li> <li>• Hoher Dienstleistungsanteil bei Erwerbstätigen</li> <li>• Hohe Erwerbsquote</li> <li>• Gute Ausstattung mit technischen Infrastrukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anstreben einer Bevölkerungszahl im Hauptwohnsitz von 1.800 bis 1.850 bis 2035</li> <li>• Behutsame Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen und Schaffen von Durchlüftungsschneisen zur Vorbeugung der kleinklimatischen Veränderungen (Hitzeinseln)</li> <li>• Sensibler Umgang mit Architektur: mutige Kombination von alt und neu</li> <li>• Soziale Belange und Einrichtungen der Daseinsvorsorge: Laufende Verbesserung der bestehenden Einrichtungen und Angebote zur Deckung des täglichen Bedarfs</li> <li>• Effiziente Nutzung von Flächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viele Siedlungsbereiche von Hoch- und Hangwasser gefährdet, dadurch Bauland oft unattraktiv</li> <li>• Überalterung der Bevölkerung</li> <li>• Periphere Lage</li> </ul>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingeschränkte Verfügbarkeit von Baulandreserven</li> <li>• Dichteste Siedlungsräume entlang der B45, wo die Emissions- und Lärmbelastung am größten ist</li> <li>• Aktuell hohe Flächeninanspruchnahme pro Kopf</li> <li>• Überlastetes Betreuungsangebot für Kleinkinder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterstützung von professionell agierenden Unternehmern – vor allem in Richtung Kooperationen; professionell geführte Familienbetriebe, Vernetzung untereinander, Standorterhaltung</li> <li>• Verstärkte Kooperation zwischen Landwirtschaft-Weinbau-Handwerk-Dienstleistungen</li> <li>• Schaffung von Arbeitsplätzen in allen Wirtschaftssektoren und Bindung des örtlichen Humankapitals</li> <li>• Trends nutzen: Homeoffice als Chance Pendleraufkommen zu reduzieren</li> <li>• Mischnutzungen und Bürostandorte für um Wohnen und Arbeiten in der Gemeinde zu vereinen</li> <li>• Verdichtung und betriebliche Nutzung und der Wohnnutzung im Umfeld des Nahversorgers</li> <li>• Verkehrsbelastungen reduzieren</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Positive Wanderungsbilanz</li> <li>• Stadtflucht</li> <li>• Nähe zu Hollabrunn, Wien und weiteren Mittel- und Großstädten</li> <li>• Ortskernbelebung</li> <li>• Platz für gezielte Siedlungsentwicklung</li> <li>• Digitalisierung und Homeoffice</li> <li>• Steigende Bedeutung des tertiären Sektors</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aussterben der Ortskerne wenn Leerstand nicht belebt wird</li> <li>• Attraktivität als Wohnort für junge Familien sinkt ohne entsprechendes Betreuungsangebot</li> <li>• Hoher Anteil an Auspendler:innen</li> <li>• Wirtschaftlicher Strukturwandel</li> <li>• Möglichkeit der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen ändert sich aufgrund des Klimawandels</li> <li>• Abnehmende Anzahl landwirtschaftlicher Betrieb</li> <li>• Ohne gezielte Maßnahmen könnte Nahversorger schließen</li> </ul>	



Der Standort bietet die Voraussetzungen Wohn- und auch Arbeitsort zu sein, da einerseits der Anschluss an das höherrangige Verkehrsnetz, und andererseits die Lage im Grünen, nahe anderer



Wohnhäuser gegeben ist. Durch verdichtete Bebauung in Mischnutzung soll in diesem Bereich einerseits moderner, leistbarer Wohnraum geschaffen werden. Andererseits könnten durch gezielte Maßnahmen wie gute Internetversorgung und Planung geeigneter Räumlichkeiten hier durch Büros und Homeoffice-Nutzung auch Arbeitskräfte lokal gebunden werden. Dadurch können auch das Pendler:innenaufkommen reduziert und innovative wirtschaftliche Impulse gesetzt werden.

Aktuell ist der Bereich als Bauland-Sondergebiet gewidmet. Da die Fläche die Voraussetzungen bietet auch entsprechende Nutzungen zu beheimaten, soll diese Option bei der weiteren Nutzung der Fläche mitgedacht werden.

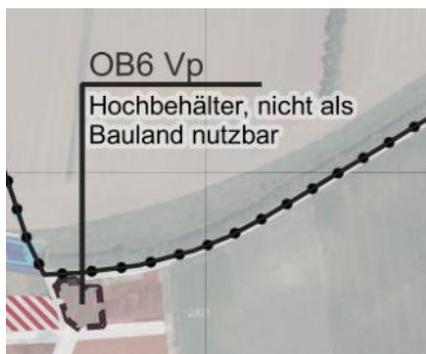
Im Norden und Nordwesten grenzt der Bereich an die Landesstraße und Siedlungsbereiche. Um gegenseitige Konflikte im Sinne von Emissionen und Immissionen zu vermeiden sind entsprechende Abschirmungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Symbol	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung von <b>Überflutung</b> und <b>Hangwasser</b>
	Überprüfung	Planung der <b>inneren Verkehrserschließung</b>
	Potential	Potential für <b>verdichtete Mischnutzungen</b>

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet, Bauland-Sondergebiet.

**Bereich OB6/8**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wenige Baulandreserven</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behutsame Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen und Schaffen von Durchlüftungsschneisen zur Vorbeugung der kleinklimatischen Veränderungen (Hitzeinseln)</li> <li>• Reaktivierung von Leerstandsobjekten und Nachnutzung von Brachflächen für wohnbauliche sowie betriebliche Zwecke: Maßnahmen zur Mobilisierung und Vorbeugung</li> <li>• Effiziente Nutzung von Flächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingeschränkte Verfügbarkeit von Baulandreserven</li> <li>• Aktuell hohe Flächeninanspruchnahme pro Kopf</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächenoptimierung durch gezielte Rückwidmungen</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• -</li> </ul>	



Die betreffenden Flächen sind aktuell als Bauland gewidmet, werden jedoch nicht als solches genutzt. Auf einer Fläche befindet sich ein Hochbehälter (OB6), eine wird als Parkplatz (OB 8) genutzt. Die Widmung soll nun an die bestehende und auch in Zukunft geplante Nutzung angepasst werden.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Verkehrsfläche-privat.

**Bereich OB7**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Grundversorgung</li> <li>• Bevölkerungszahl steigt leicht seit 1990</li> <li>• Weiterhin Bevölkerungsanstieg prognostiziert</li> <li>• Wenige Baulandreserven</li> <li>• Kompakte Siedlungsräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anstreben einer Bevölkerungszahl im Hauptwohnsitz von 1.800 bis 1.850 bis 2035</li> <li>• Behutsame Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen und Schaffen von Durchlüftungsschneisen zur Vorbeugung der kleinklimatischen Veränderungen (Hitzeinseln)</li> <li>• Schutz des Landschafts- und Ortsbildes unter Bedachtnahme auf die örtliche Charakteristik, insbesondere Erhaltung der Kellergassen</li> <li>• Architektur und Siedlungsentwicklung: Kompakte Siedlungsstruktur in Form des Straßendorfes (Siedlungsbild) erhalten</li> <li>• Sensibler Umgang mit Architektur: mutige Kombination von alt und neu</li> <li>• Effiziente Nutzung von Flächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viele Siedlungsbereiche von Hoch- und Hangwasser gefährdet, dadurch Bauland oft unattraktiv</li> <li>• Schrumpfende Haushaltsgrößen</li> <li>• Steigender Anteil an Einpersonenhaushalten</li> <li>• Periphere Lage</li> <li>• Eingeschränkte Verfügbarkeit von Baulandreserven</li> <li>• Dichteste Siedlungsräume entlang der B45, wo die Emissions- und Lärmbelastung am größten ist</li> <li>• Aktuell hohe Flächeninanspruchnahme pro Kopf</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Positive Wanderungsbilanz</li> <li>• Stadtflucht</li> <li>• Nähe zu Hollabrunn, Wien und weiteren Mittel- und Großstädten</li> <li>• Mehr potentielles Bauland durch neues Hochwasserschutzprojekt</li> <li>• Platz für gezielte Siedlungsentwicklung</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehrkosten durch aktives Leerstandsmanagement</li> <li>• Baulandreserven eventuell nicht mobilisierbar</li> </ul>	



Die Bevölkerungszahl in Hadres steigt seit den 1990er Jahren leicht an. Der Druck auf das Bauland der Gemeinde steigt, auch durch Prozesse wie Stadtflucht und sinkende Haushaltsgrößen. Gleichzeitig bestehen in der Gemeinde relativ wenige Baulandreserven, von denen der überwiegende Großteil als Altreserve und somit als kaum verfügbar zu werten ist. Aufbauend auf dem aktuellen Bevölkerungstrend setzt sich die Gemeinde das Ziel bis 2035 auf 1.800 bis 1.850 Einwohner:innen zu wachsen. Auch für diese zukünftigen Bewohner:innen muss Wohnraum und dafür Bauland zur Verfügung stehen. Grundvoraussetzung ist eine kompakte Siedlungserweiterung im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet oder kurzfristige Erweiterungsbereiche, guter Anschluss an Infrastrukturen und Hochwassersicherheit, zumindest ab Fertigstellung des geplanten Hochwasserschutzprojekts. Durch den geplanten langfristigen Erweiterungsbereich soll die Möglichkeit bestehen an bereits bebaute Bereiche zukünftig anzuschließen, beziehungsweise Lücken zu schließen, wobei die Bebauung der kurzfristigen Erweiterungsbereiche in der KG der Bebauung der langfristigen Erweiterungsbereiche vorzuziehen ist. Der Bereich eignet sich für die Errichtung von Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern.

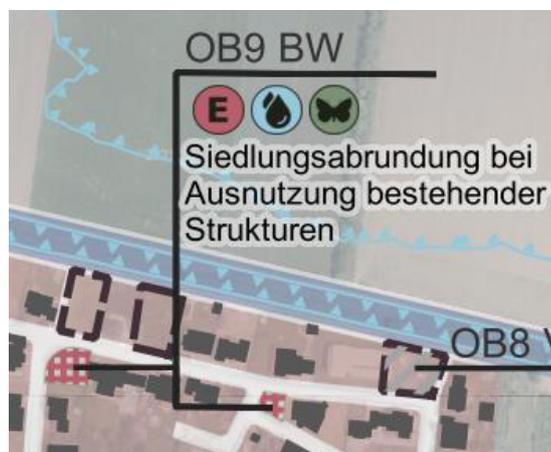
Als Widmungsarten sind aufgrund der umgebenden Widmungen und Nutzungen denkbar: Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet

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



**Bereich OB9**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Grundversorgung</li> <li>• Bevölkerungszahl steigt leicht seit 1990</li> <li>• Weiterhin Bevölkerungsanstieg prognostiziert</li> <li>• Wenige Baulandreserven</li> <li>• Kompakte Siedlungsräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anstreben einer Bevölkerungszahl im Hauptwohnsitz von 1.800 bis 1.850 bis 2035</li> <li>• Behutsame Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen und Schaffen von Durchlüftungsschneisen zur Vorbeugung der kleinklimatischen Veränderungen (Hitzeinseln)</li> <li>• Schutz des Landschafts- und Ortsbildes unter Bedachtnahme auf die örtliche Charakteristik, insbesondere Erhaltung der Kellergassen</li> <li>• Architektur und Siedlungsentwicklung: Kompakte Siedlungsstruktur in Form des Straßendorfes (Siedlungsbild) erhalten</li> <li>• Sensibler Umgang mit Architektur: mutige Kombination von alt und neu</li> <li>• Effiziente Nutzung von Flächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viele Siedlungsbereiche von Hoch- und Hangwasser gefährdet, dadurch Bauland oft unattraktiv</li> <li>• Schrumpfende Haushaltsgrößen</li> <li>• Steigender Anteil an Einpersonenhaushalten</li> <li>• Periphere Lage</li> <li>• Eingeschränkte Verfügbarkeit von Baulandreserven</li> <li>• Dichteste Siedlungsräume entlang der B45, wo die Emissions- und Lärmbelastung am größten ist</li> <li>• Aktuell hohe Flächeninanspruchnahme pro Kopf</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Positive Wanderungsbilanz</li> <li>• Stadtflucht</li> <li>• Nähe zu Hollabrunn, Wien und weiteren Mittel- und Großstädten</li> <li>• Mehr potentiell Bauland durch neues Hochwasserschutzprojekt</li> <li>• Platz für gezielte Siedlungsentwicklung</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehrkosten durch aktives Leerstandsmanagement</li> <li>• Baulandreserven eventuell nicht mobilisierbar</li> </ul>	



Es handelt sich bei den der Flächen um kurzfristige Abrundungsbereiche, jeweils in der Größe einer Bauparzelle. Da sie nicht ihrer aktuellen Widmung (Grünland-Spielplatz) entsprechend genutzt



werden, sollen die Flächen als Bauland verfügbar gemacht werden und so zu einem kompakten Siedlungsraum beitragen.

Symbol	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung von <b>Überflutung</b> und <b>Hangwasser</b>
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Einfamilienhäusern</b>

Als Widmungsarten sind denkbar: Bauland-Wohngebiet

### Bereich OB10

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Grundversorgung</li> <li>• Bevölkerungszahl steigt leicht seit 1990</li> <li>• Weiterhin Bevölkerungsanstieg prognostiziert</li> <li>• Wenige Baulandreserven</li> <li>• Kompakte Siedlungsräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anstreben einer Bevölkerungszahl im Hauptwohnsitz von 1.800 bis 1.850 bis 2035</li> <li>• Behutsame Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen und Schaffen von Durchlüftungsschneisen zur Vorbeugung der kleinklimatischen Veränderungen (Hitzeinseln)</li> <li>• Schutz des Landschafts- und Ortsbildes unter Bedachtnahme auf die örtliche Charakteristik, insbesondere Erhaltung der Kellergassen</li> <li>• Architektur und Siedlungsentwicklung: Kompakte Siedlungsstruktur in Form des Straßendorfes (Siedlungsbild) erhalten</li> <li>• Sensibler Umgang mit Architektur: mutige Kombination von alt und neu</li> <li>• Effiziente Nutzung von Flächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viele Siedlungsbereiche von Hoch- und Hangwasser gefährdet, dadurch Bauland oft unattraktiv</li> <li>• Schrumpfende Haushaltsgrößen</li> <li>• Steigender Anteil an Einpersonenhaushalten</li> <li>• Periphere Lage</li> <li>• Eingeschränkte Verfügbarkeit von Baulandreserven</li> <li>• Dichteste Siedlungsräume entlang der B45, wo die Emissions- und Lärmbelastung am größten ist</li> <li>• Aktuell hohe Flächeninanspruchnahme pro Kopf</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Positive Wanderungsbilanz</li> <li>• Stadtfucht</li> <li>• Nähe zu Hollabrunn, Wien und weiteren Mittel- und Großstädten</li> <li>• Mehr potentiell Bauland durch neues Hochwasserschutzprojekt</li> <li>• Platz für gezielte Siedlungsentwicklung</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehrkosten durch aktives Leerstandsmanagement</li> <li>• Baulandreserven eventuell nicht mobilisierbar</li> </ul>	



Die Bevölkerungszahl in Hadres steigt seit den 1990er Jahren leicht an. Der Druck auf das Bauland der Gemeinde steigt, auch durch Prozesse wie Stadtflucht und sinkende Haushaltsgrößen. Gleichzeitig bestehen in der Gemeinde relativ wenige Baulandreserven, von denen der überwiegende Großteil als Altreserve und somit als kaum verfügbar zu werten ist. Aufbauend auf dem aktuellen Bevölkerungstrend setzt sich die Gemeinde das Ziel bis 2035 auf 1.800 bis 1.850 Einwohner:innen zu wachsen. Auch für diese zukünftigen Bewohner:innen muss Wohnraum und dafür Bauland zur Verfügung stehen. Grundvoraussetzung ist eine kompakte Siedlungserweiterung im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet, guter Anschluss an Infrastrukturen und Hochwassersicherheit, zumindest ab Fertigstellung des geplanten Hochwasserschutzprojekts. Durch den geplanten langfristigen Abrundungsbereich soll die Möglichkeit bestehen an bereits bebaute Bereiche zukünftig anzuschließen, beziehungsweise Lücken zu schließen, wobei die Bebauung der kurzfristigen Erweiterungs- und Abrundungsbereiche in der KG der Bebauung der langfristigen Abrundungsbereiche vorzuziehen ist. Die Bereiche eignen sich für die Errichtung von Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern.

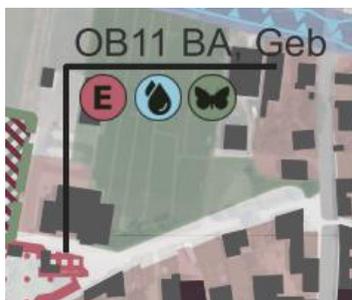
Als Widmungsarten sind denkbar: Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet

Symbol	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung von <b>Überflutung</b> und <b>Hangwasser</b>
	Überprüfung	Planung der <b>inneren Verkehrserschließung</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>



**Bereich OB11**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bevölkerungszahl steigt leicht seit 1990</li> <li>• Weiterhin Bevölkerungsanstieg prognostiziert</li> <li>• Wenige Baulandreserven</li> <li>• Kompakte Siedlungsräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Architektur und Siedlungsentwicklung: Kompakte Siedlungsstruktur in Form des Straßendorfes (Siedlungsbild) erhalten</li> <li>• Reaktivierung von Leerstandsobjekten und Nachnutzung von Brachflächen für wohnbauliche sowie betriebliche Zwecke: Maßnahmen zur Mobilisierung und Vorbeugung</li> <li>• Effiziente Nutzung von Flächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viele Siedlungsbereiche von Hoch- und Hangwasser gefährdet, dadurch Bauland oft unattraktiv</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktives Leerstandsmanagement</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baulandreserven eventuell nicht mobilisierbar</li> </ul>	



Auf der aktuell als Grünland gewidmeten Fläche befindet sich ein Wohngebäude. Um diese Nutzung für die Zukunft abzusichern und somit Leerstand vorzubeugen ist eine Maßnahme erforderlich. Denkbar sind hierbei eine kleinräumige Widmung von Bauland-Agrargebiet, oder die Festlegung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland.

Symbol	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung von <b>Überflutung</b> und <b>Hangwasser</b>
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Einfamilienhäusern</b>

**Bereich OB13**

Erläuterung s.h. Betriebsstättenkonzept, Kapitel 5

**Bereich OB14**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Grundversorgung</li> <li>• Bevölkerungszahl steigt leicht seit 1990</li> <li>• Weiterhin Bevölkerungsanstieg prognostiziert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anstreben einer Bevölkerungszahl im Hauptwohnsitz von 1.800 bis 1.850 bis 2035</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wenige Baulandreserven</li> <li>• Kompakte Siedlungsräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behutsame Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen und Schaffen von Durchlüftungsschneisen zur Vorbeugung der kleinklimatischen Veränderungen (Hitzeinseln)</li> <li>• Schutz des Landschafts- und Ortsbildes unter Bedachtnahme auf die örtliche Charakteristik, insbesondere Erhaltung der Kellergassen</li> <li>• Architektur und Siedlungsentwicklung: Kompakte Siedlungsstruktur in Form des Straßendorfes (Siedlungsbild) erhalten</li> <li>• Sensibler Umgang mit Architektur: mutige Kombination von alt und neu</li> <li>• Effiziente Nutzung von Flächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viele Siedlungsbereiche von Hoch- und Hangwasser gefährdet, dadurch Bauland oft unattraktiv</li> <li>• Schrumpfende Haushaltsgrößen</li> <li>• Steigender Anteil an Einpersonenhaushalten</li> <li>• Periphere Lage</li> <li>• Eingeschränkte Verfügbarkeit von Baulandreserven</li> <li>• Dichteste Siedlungsräume entlang der B45, wo die Emissions- und Lärmbelastung am größten ist</li> <li>• Aktuell hohe Flächeninanspruchnahme pro Kopf</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Positive Wanderungsbilanz</li> <li>• Stadtflucht</li> <li>• Nähe zu Hollabrunn, Wien und weiteren Mittel- und Großstädten</li> <li>• Mehr potentielles Bauland durch neues Hochwasserschutzprojekt</li> <li>• Platz für gezielte Siedlungsentwicklung</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehrkosten durch aktives Leerstandsmanagement</li> <li>• Baulandreserven eventuell nicht mobilisierbar</li> </ul>	



Die Bevölkerungszahl in Hadres steigt seit den 1990er Jahren leicht an. Der Druck auf das Bauland der Gemeinde steigt, auch durch Prozesse wie Stadtflucht und sinkende Haushaltsgrößen. Gleichzeitig bestehen in der Gemeinde relativ wenige Baulandreserven, von denen der überwiegende Großteil als Altreserve und somit als kaum verfügbar zu werten ist. Aufbauend auf dem aktuellen



Bevölkerungstrend setzt sich die Gemeinde das Ziel bis 2035 auf 1.800 bis 1.850 Einwohner:innen zu wachsen. Auch für diese zukünftigen Bewohner:innen muss Wohnraum und dafür Bauland zur Verfügung stehen. Grundvoraussetzung ist eine kompakte Siedlungserweiterung im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet oder kurzfristige Erweiterungsbereiche, guter Anschluss an Infrastrukturen und Hochwassersicherheit, zumindest ab Fertigstellung des geplanten Hochwasserschutzprojekts. Durch die geplanten Erweiterungsbereiche soll die Möglichkeit bestehen an bereits bebauten Siedlungsbereichen anzuschließen. Die Fläche zeichnet sich durch den direkten und kompakten Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche aus, sowie durch die Nähe zu der Nahversorgungseinrichtung der Gemeinde. Die Fläche eignet sich für die Errichtung von Reihenhäusern, Doppelhaushälften und anderen verdichteten Bebauungsformen. Die gute Ausstattung mit Infrastrukturen in diesem Bereich gilt es durch ortsverträglich möglichst dichte Bebauung bestmöglich auszunutzen. Eine Erhöhung der Dichte wirkt sich wiederum positiv auf den Erhalt und die Verbesserung der Infrastrukturen aus.

Der Standort bietet aber auch die Voraussetzungen um Arbeitsort zu sein. Durch gezielte Maßnahmen wie gute Internetversorgung und Planung geeigneter Räumlichkeiten könnten hier durch Büros und Homeoffice-Nutzung auch Arbeitskräfte lokal gebunden werden. Dadurch kann auch das Pendler:innenauftreten reduziert werden und innovative wirtschaftliche Impulse gesetzt werden.

Als Widmungsarten sind denkbar: Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet.

Symbol	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung von <b>Überflutung</b> und <b>Hangwasser</b>
	Überprüfung	Planung der <b>inneren Verkehrserschließung</b>
	Potential	Potential für <b>verdichtete Mischnutzungen</b>
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Reihenhäusern</b>
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Doppelhaushälften</b>



## 5 Aus dem Betriebsstättenkonzept abgeleitete Entwicklungsfestlegungen

### 5.1 Einarbeitung SWOT-Analyse in die Zielentwicklung

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weinbau</li> <li>• Kellergassen als kulturelles Erbe</li> <li>• Viele Sonnenstunden</li> <li>• Vielfältiges und einzigartiges Landschaftsbild, geprägt durch den Weinbau</li> <li>• Ideale Voraussetzungen für Freizeit und Tourismus aufgrund des außergewöhnlichen Standorts</li> <li>• Gute Grundversorgung</li> <li>• Hoher Dienstleistungsanteil bei Erwerbstätigen</li> <li>• Hohe Erwerbsquote</li> <li>• Gute Ausstattung mit technischen Infrastrukturen</li> <li>• Direktvermarkter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung der Kellergassen als Bestandteil einer sanften touristischen Nächtigungskultur (Gegenbewegung zum erlebnisorientierten Massentourismus); Erstellen von verpflichtenden baukulturellen Rahmenbedingungen für bauliche Umnutzungen</li> <li>• Unterstützung von professionell agierenden Unternehmern – vor allem in Richtung Kooperationen; professionell geführte Familienbetriebe, Vernetzung untereinander, Standorterhaltung</li> <li>• Verstärkte Kooperation zwischen Landwirtschaft-Weinbau-Handwerk-Dienstleistungen</li> <li>• Stärkere Fokussierung auf die besonderen kulinarischen und vinophilen Spezialitäten, die es in der Gemeinde gibt – Verkostungen auch als Begegnung von Bewohnern und Gästen</li> <li>• Nahversorgung, Lebensmittelqualität, Produktveredelung: verstärkter Verkauf von Produkten ab Hof – Spezialitätenladen</li> <li>• Schaffung von Arbeitsplätzen in allen Wirtschaftssektoren und Bindung des örtlichen Humankapitals</li> <li>• Trends nutzen: Homeoffice als Chance Pendleraufkommen zu reduzieren</li> <li>• Mischnutzungen und Bürostandorte für um Wohnen und Arbeiten in der Gemeinde zu vereinen</li> <li>• Förderung von innovativen Anbaumethoden um auf Folgen des Klimawandels zu reagieren</li> <li>• Verdichtung und betriebliche Nutzung und der Wohnnutzung im Umfeld des Nahversorgers</li> <li>• Verkehrsbelastungen reduzieren</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überalterung der Bevölkerung</li> <li>• Periphere Lage</li> <li>• Dichteste Siedlungsräume entlang der B45, wo die Emissions- und Lärmbelastung am größten ist</li> <li>• Mangelnde Ausstattung im ÖPNV und NMIV</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innovation in der Landwirtschaft</li> <li>• Bio-Landwirtschaft</li> <li>• Tourismus (Weinbau, Kellergassen, Fahrradtourismus)</li> <li>• Förderung des nachhaltigen Tourismus</li> <li>• Digitalisierung und Homeoffice</li> <li>• Kooperation mit Tschechien</li> <li>• Kooperation mit Künstler:innen</li> <li>• Nähe zu Hollabrunn, Wien und weiteren Mittel- und Großstädten</li> <li>• Steigende Bedeutung des tertiären Sektors</li> <li>• Attraktivierung des ÖPNV möglich</li> <li>• Tempo 30 innerorts zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Lebensqualität</li> <li>• Ausweitung des Fahrradverkehrs von der Freizeit auf den Alltag</li> </ul>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spannungsfeld Naturschutz-Landwirtschaft</li> <li>• Hoher Anteil an Auspendler:innen</li> <li>• Wirtschaftlicher Strukturwandel</li> <li>• Möglichkeit der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen ändert sich aufgrund des Klimawandels</li> <li>• Abnehmende Anzahl landwirtschaftlicher Betrieb</li> <li>• Ohne gezielte Maßnahmen könnte Nahversorger schließen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung Anteil Umweltverbund an den zurückgelegten Wegen</li> <li>• Laufende Verbesserung des Wegenetzes für die Einheimischen und Gäste: Verweilplätze im Natur- und Landschaftsraum bieten Aufenthaltsqualitäten; Wandern-Radeln-Touren-Genießen-Entspannen</li> <li>• Aufzeigen des Potentials an Alltagsradwegen, Gestaltung des Wegenetzes im Sinne eines verstärkten Alltagsfahrradverkehrs</li> <li>• Verbesserung der Serviceleistungen für Rad/MTBfahrer</li> </ul>
--	--

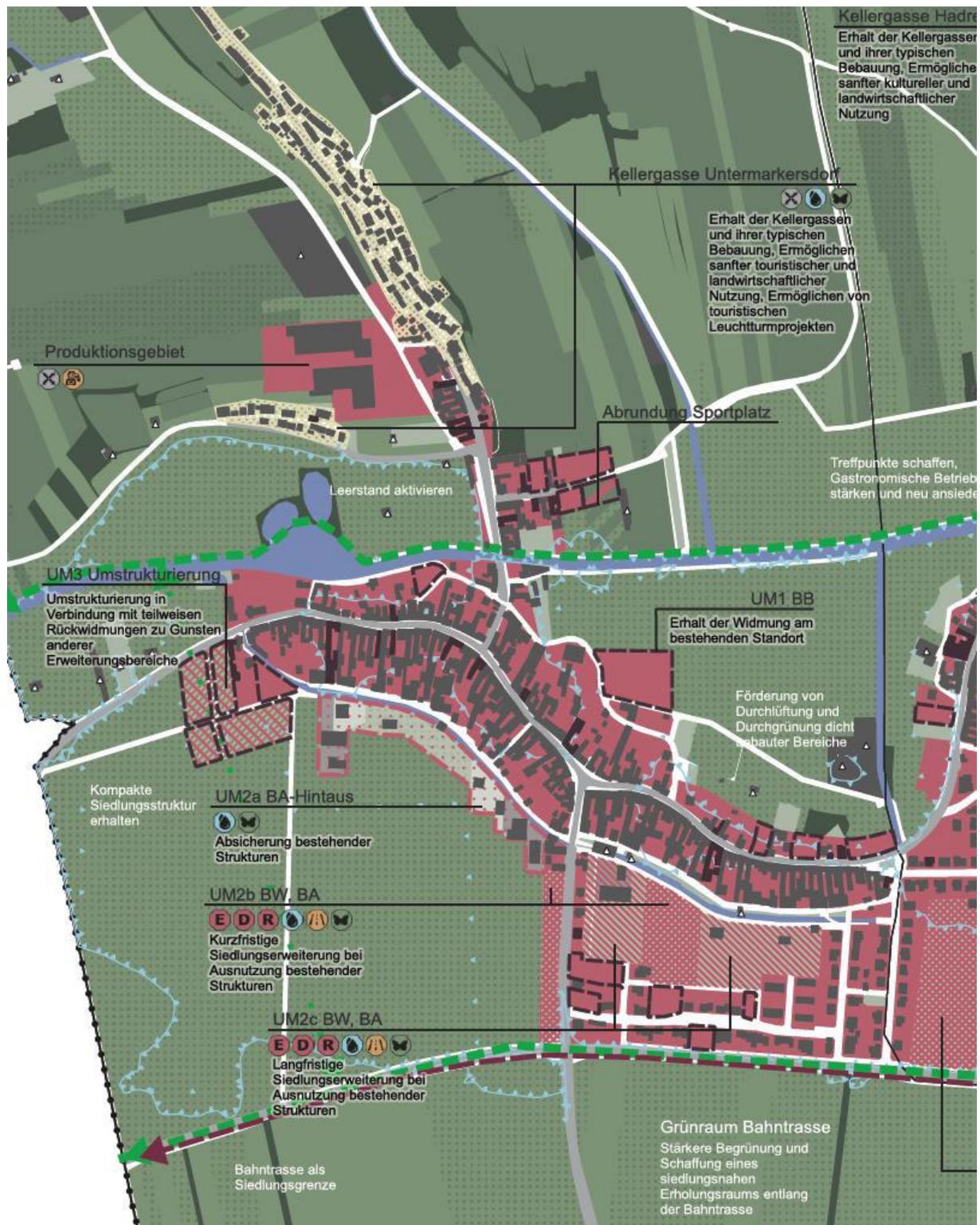
## 5.2 Planerische Festlegungen

### Kellergassen:

S.h. Kapitel 3.5.2



## Untermarkersdorf





**UM 1 – Standort Untermarkersdorf**



Der Standort stellt das einzig bestehende Betriebsbauland der Katastralgemeinde dar; es wurde bislang nicht betrieblich genutzt. Im Rahmen der SUP-Vorprüfung wurde eine Ermöglichung zur Erweiterung des Bereichs in Betracht gezogen, aufgrund mangelnden Bedarfs und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Boden wurde dies aber verworfen. Um weitere wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten für lokal-regionale Betriebsbedürfnisse in der Katastralgemeinde dennoch offen zu halten, bekennt sich die Gemeinde zu dem Standort, erhält die Widmung auch in Zukunft und strebt eine entsprechende Nutzung an. Es findet keine Widmungsänderung statt.

**Produktionsgebiet Untermarkersdorf**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weinbau</li> <li>• Kellergassen als kulturelles Erbe</li> <li>• Vielfältiges und einzigartiges Landschaftsbild, geprägt durch den Weinbau</li> <li>• Hohe Erwerbsquote</li> <li>• Direktvermarkter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterstützung von professionell agierenden Unternehmern – vor allem in Richtung Kooperationen; professionell geführte Familienbetriebe, Vernetzung untereinander, Standorterhaltung</li> <li>• Verstärkte Kooperation zwischen Landwirtschaft-Weinbau-Handwerk-Dienstleistungen</li> <li>• Stärkere Fokussierung auf die besonderen kulinarischen und vinophilen Spezialitäten, die es in der Gemeinde gibt – Verkostungen auch als Begegnung von Bewohnern und Gästen</li> <li>• Nahversorgung, Lebensmittelqualität, Produktveredelung: verstärkter</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Periphere Lage</li> <li>• Dichteste Siedlungsräume entlang der B45, wo die Emissions- und Lärmbelastung am größten ist</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innovation in der Landwirtschaft</li> <li>• Bio-Landwirtschaft</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spannungsfeld Naturschutz-Landwirtschaft</li> <li>• Wirtschaftlicher Strukturwandel</li> </ul>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Möglichkeit der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen ändert sich aufgrund des Klimawandels</li> <li>• Abnehmende Anzahl landwirtschaftlicher Betrieb</li> </ul>	<p>Verkauf von Produkten ab Hof – Spezialitätenladen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von Arbeitsplätzen in allen Wirtschaftssektoren und Bindung des örtlichen Humankapitals</li> <li>• Verkehrsbelastungen reduzieren</li> </ul>
--	--

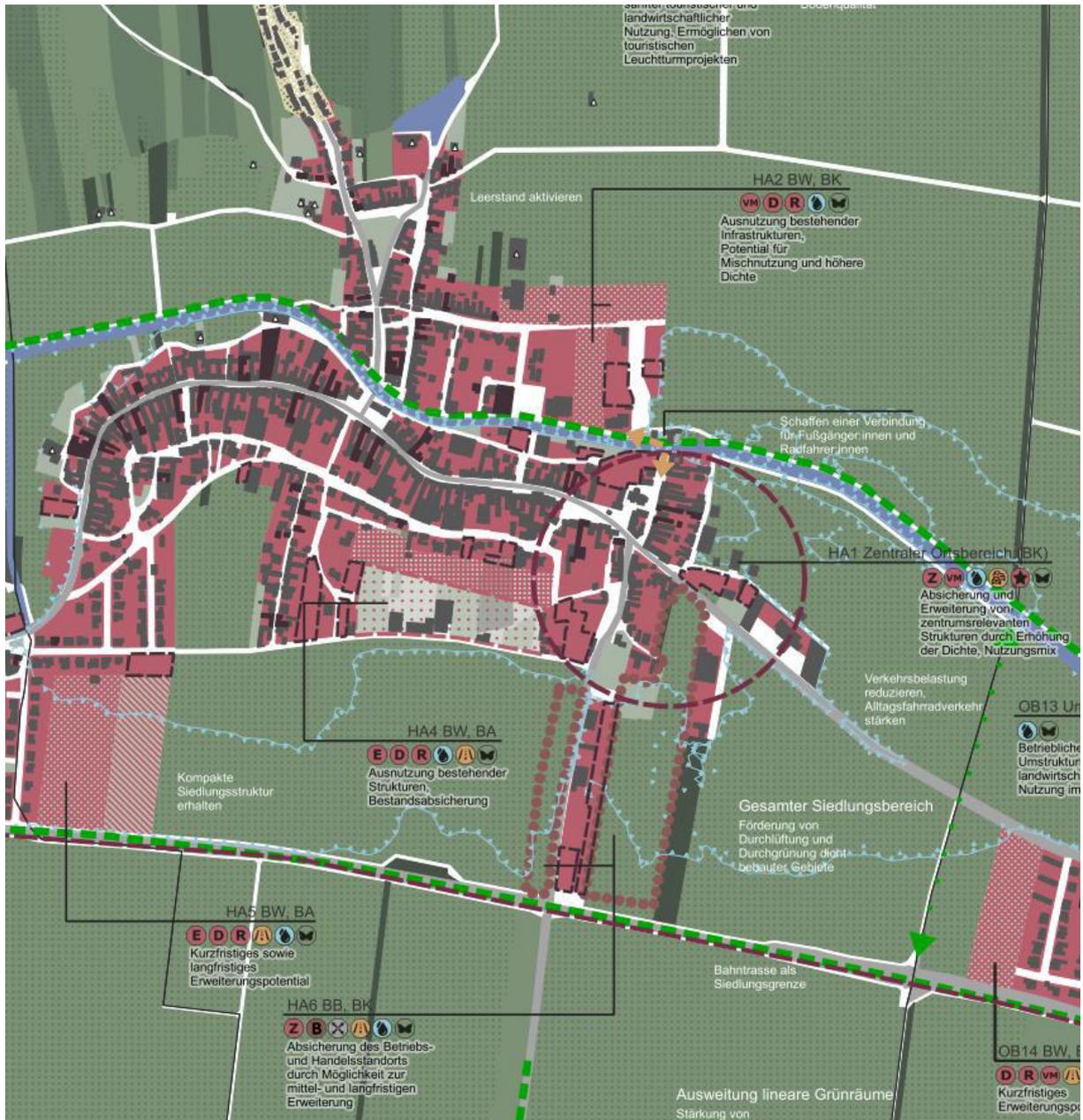


Der bestehende Betrieb ist einer der größten der Gemeinde und in der Region. Auf dem Areal wird Wein gelagert, verarbeitet und verkauft. Als produzierendes Gewerbe dieser Größe sind das Verkehrsaufkommen sowie die Emissionen erhöht. Gegebenenfalls sind bei einer Betriebsintensivierung, beziehungsweise einer Umstrukturierung am Standort abschirmende Maßnahmen zur Reduktion des Konfliktpotentials in Betracht zu ziehen. Auch die entstehende Verkehrsbelastung, insbesondere durch Schwerverkehr ist zu prüfen.

Symbol	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Monitoring	Analyse und Abwägung hinsichtlich <b>Verkehrssicherheit</b>
	Monitoring	Analyse und Abwägung hinsichtlich <b>Emissionen</b>



**Hadres:**

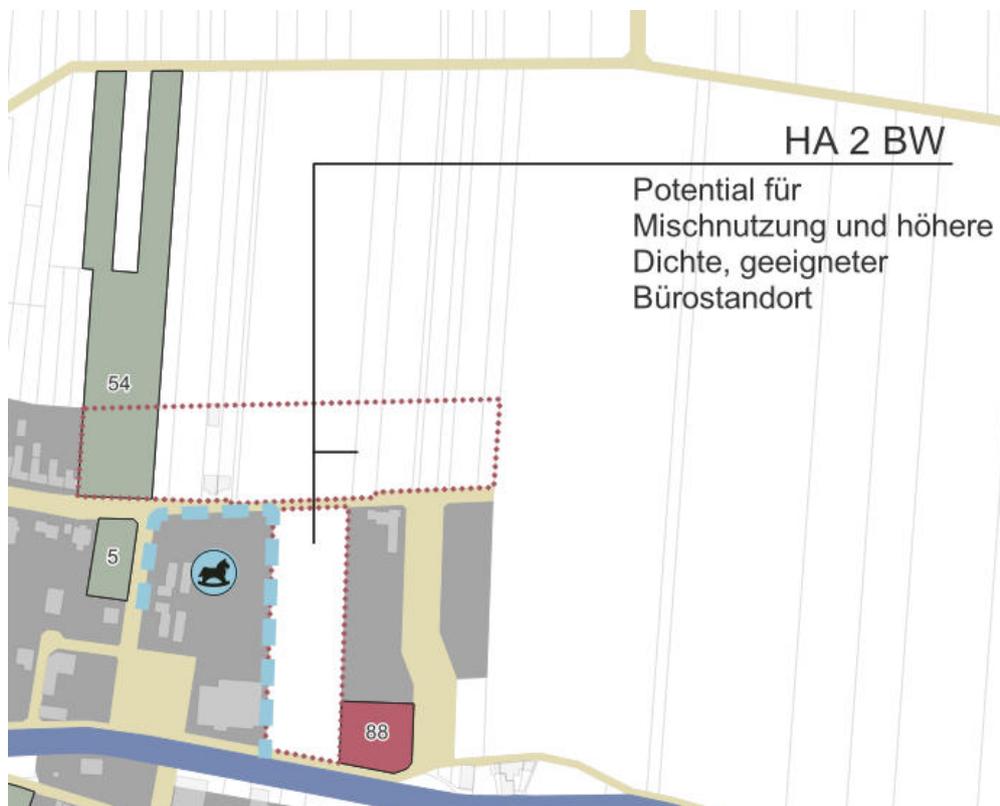


**HA 2 – Potentielles Mischgebiet Hadres**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Grundversorgung</li> <li>• Hoher Dienstleistungsanteil bei Erwerbstätigen</li> <li>• Hohe Erwerbsquote</li> <li>• Gute Ausstattung mit technischen Infrastrukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterstützung von professionell agierenden Unternehmern – vor allem in Richtung Kooperationen; professionell geführte Familienbetriebe, Vernetzung untereinander, Standorterhaltung</li> <li>• Verstärkte Kooperation zwischen Landwirtschaft-Weinbau-Handwerk-Dienstleistungen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Periphere Lage</li> </ul>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Digitalisierung und Homeoffice</li> <li>• Steigende Bedeutung des tertiären Sektors</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von Arbeitsplätzen in allen Wirtschaftssektoren und Bindung des örtlichen Humankapitals</li> <li>• Trends nutzen: Homeoffice als Chance Pendleraufkommen zu reduzieren</li> <li>• Mischnutzungen und Bürostandorte für um Wohnen und Arbeiten in der Gemeinde zu vereinen</li> <li>• Verdichtung und betriebliche Nutzung und der Wohnnutzung im Umfeld des Nahversorgers</li> <li>• Verkehrsbelastungen reduzieren</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoher Anteil an Auspendler:innen</li> <li>• Wirtschaftlicher Strukturwandel</li> <li>• Möglichkeit der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen ändert sich aufgrund des Klimawandels</li> <li>• Abnehmende Anzahl landwirtschaftlicher Betrieb</li> <li>• Ohne gezielte Maßnahmen könnte Nahversorger schließen</li> </ul>	



Der Bereich liegt zentral in der Gemeinde, nahe von zentralen Einrichtungen und Nahversorger. Der Standort bietet die Voraussetzungen für junge Familien Wohn- und auch Arbeitsort zu sein. Durch gezielte Maßnahmen wie gute Internetversorgung und Planung geeigneter Räumlichkeiten können hier durch Büros und Homeoffice-Nutzung auch Arbeitskräfte lokal gebunden werden. Dadurch kann auch das Pendler:innenaufkommen reduziert werden und innovative wirtschaftliche Impulse gesetzt werden. Die gute Ausstattung mit Infrastrukturen in diesem Bereich gilt es durch ortsverträglich möglichst dichte Bebauung bestmöglich auszunutzen. Eine Erhöhung der Dichte wirkt sich wiederum positiv auf den Erhalt und die Verbesserung der Infrastrukturen aus.

Mitbedacht werden muss das Konfliktpotential hinsichtlich Lärms mit dem Kindergarten- und Volksschulstandort. Geeignete Abschirmungsmaßnahmen wie etwa Hecken sind ggf. anzudenken, dies würde auch zur Aufwertung des Mikroklimas beitragen.

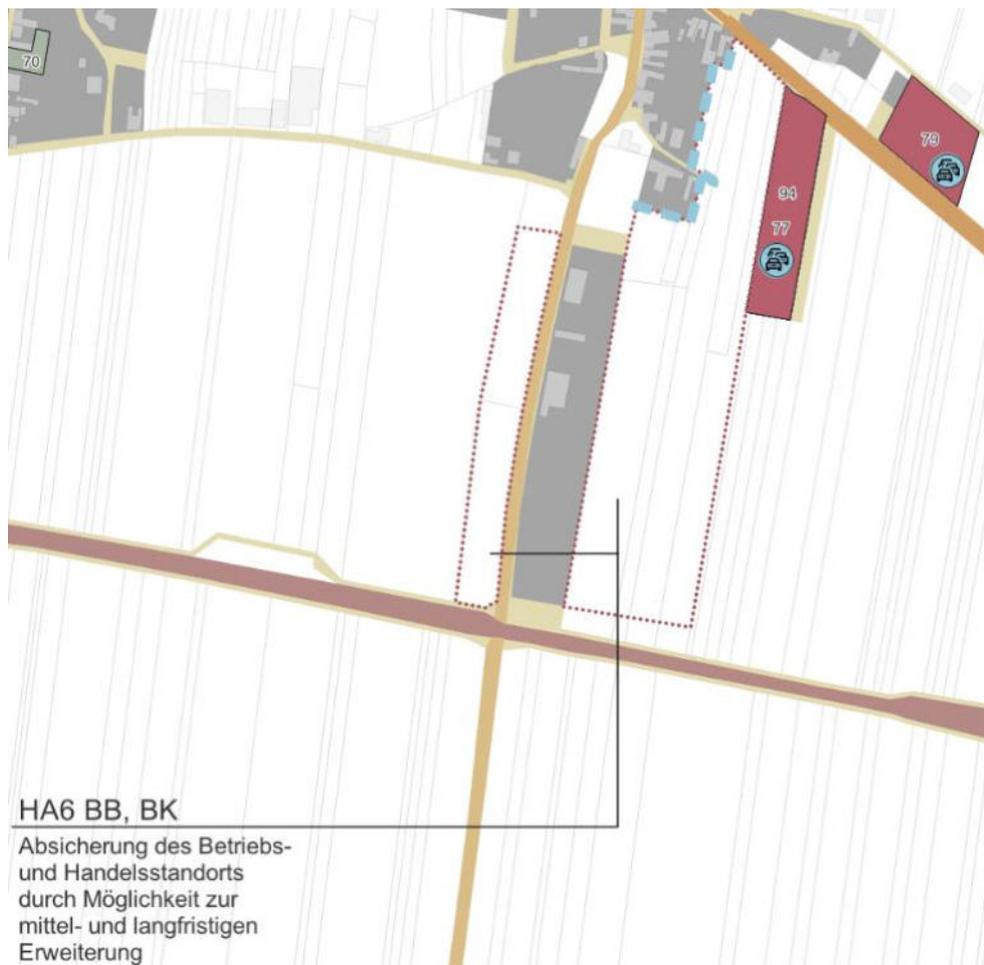


Symbol	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung von <b>Überflutung</b> und <b>Hangwasser</b>
	Potential	Potential für <b>verdichtete Mischnutzungen</b>
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Reihenhäusern</b>
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Doppelhaushälften</b>

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet

#### HA 6 – Betriebsbauland Hadres

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Grundversorgung</li> <li>• Hohe Erwerbsquote</li> <li>• Gute Ausstattung mit technischen Infrastrukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterstützung von professionell agierenden Unternehmern – vor allem in Richtung Kooperationen; professionell geführte Familienbetriebe, Vernetzung untereinander, Standorterhaltung</li> <li>• Verstärkte Kooperation zwischen Landwirtschaft-Weinbau-Handwerk-Dienstleistungen</li> <li>• Nahversorgung, Lebensmittelqualität, Produktveredelung: verstärkter Verkauf von Produkten ab Hof – Spezialitätenladen</li> <li>• Verdichtung von betrieblicher Nutzung und der Wohnnutzung im Umfeld des Nahversorgers</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Periphere Lage</li> </ul>	
-	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoher Anteil an Auspendler:innen</li> <li>• Ohne gezielte Maßnahmen könnte Nahversorger schließen</li> </ul>	



Inmitten der Erweiterungszone liegt das zentrale Betriebsgebiet der Gemeinde. Nordöstlich liegt die Nahversorgungseinrichtung der Gemeinde. Durch die Erweiterungsbereiche erhalten Betriebe auf den bestehenden Flächen die Möglichkeit zu expandieren und neue Betriebe können sich ebenfalls ansiedeln. So wird einerseits die Nahversorgung nachhaltig sichergestellt, andererseits können Arbeitsplätze in der Gemeinde und der Region geschaffen werden, was dem Auspendeln entgegenwirkt, lokal Arbeitskräfte bindet und die Wirtschaftsleistung stärkt.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Kerngebiet

Symbol	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung von <b>Überflutung</b> und <b>Hangwasser</b>
	Überprüfung	Planung der <b>inneren Verkehrserschließung</b>
	Monitoring	Analyse und Abwägung hinsichtlich <b>Emissionen</b>
	Potential	Potential zur <b>Ansiedelung von Betrieben</b>



<b>Z</b>	Potential	Potential zur Ansiedelung von <b>Zentrumseinrichtungen</b>
----------	-----------	--

**Obritz:**



**OB13 – Obritz landwirtschaftliche Umstrukturierung**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ideale Voraussetzungen für Freizeit und Tourismus aufgrund des außergewöhnlichen Standorts</li> <li>• Gute Grundversorgung</li> <li>• Hoher Dienstleistungsanteil bei Erwerbstätigen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterstützung von professionell agierenden Unternehmern – vor allem in Richtung Kooperationen; professionell geführte Familienbetriebe, Vernetzung untereinander, Standorterhaltung</li> <li>• Verstärkte Kooperation zwischen Landwirtschaft-Weinbau-Handwerk-Dienstleistungen</li> <li>• Schaffung von Arbeitsplätzen in allen Wirtschaftssektoren und Bindung des örtlichen Humankapitals</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Periphere Lage</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innovation in der Landwirtschaft</li> <li>• Förderung des nachhaltigen Tourismus</li> <li>• Steigende Bedeutung des tertiären Sektors</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wirtschaftlicher Strukturwandel</li> <li>• Möglichkeit der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen ändert sich aufgrund des Klimawandels</li> <li>• Abnehmende Anzahl landwirtschaftlicher Betrieb</li> </ul>	



Die Fläche wird aktuell zu landwirtschaftlichen Zwecken und zur Tierhaltung genutzt. Diese Nutzung soll im erweiterten Sinn auch in Zukunft möglich sein. Damit werden Arbeitsplätze und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung erhalten. Eine passende Widmungskategorie ist, abhängig von den konkreten aktuellen und zukünftigen Nutzungsansprüchen, in Kooperation mit den Eigentümer:innen zu finden. Denkbar wären: Grünland-Sportstätte, Bauland-Sondergebiet – Pferdesport

Es gilt anzumerken, dass bei einer Baulandwidmung im betreffenden Bereich auch eine Baulandwidmung im südlich gelegenen Bereich (OB12 BA-Hintaus), der aktuell als Grünland – Land- und Forstwirtschaft gewidmet ist, unumgänglich wäre.

Symbol	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung von <b>Überflutung</b> und <b>Hangwasser</b>

**OB4 – Potentielles Mischgebiet Obritz**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Grundversorgung</li> <li>• Hoher Dienstleistungsanteil bei Erwerbstätigen</li> <li>• Hohe Erwerbsquote</li> <li>• Gute Ausstattung mit technischen Infrastrukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterstützung von professionell agierenden Unternehmern – vor allem in Richtung Kooperationen; professionell geführte Familienbetriebe, Vernetzung untereinander, Standorterhaltung</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Periphere Lage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verstärkte Kooperation zwischen Landwirtschaft-Weinbau-Handwerk-Dienstleistungen</li> <li>• Schaffung von Arbeitsplätzen in allen Wirtschaftssektoren und Bindung des örtlichen Humankapitals</li> <li>• Trends nutzen: Homeoffice als Chance Pendleraufkommen zu reduzieren</li> <li>• Mischnutzungen und Bürostandorte um Wohnen und Arbeiten in der Gemeinde zu vereinen</li> <li>• Verkehrsbelastungen reduzieren</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Digitalisierung und Homeoffice</li> <li>• Steigende Bedeutung des tertiären Sektors</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoher Anteil an Auspendler:innen</li> <li>• Wirtschaftlicher Strukturwandel</li> <li>• Möglichkeit der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen ändert sich aufgrund des Klimawandels</li> <li>• Abnehmende Anzahl landwirtschaftlicher Betrieb</li> </ul>	



Der Standort bietet gute Voraussetzungen Wohn- und auch Arbeitsort zu sein, da einerseits der Anschluss an das höherrangige Verkehrsnetz, und andererseits die Lage im Grünen, nahe anderer Wohnhäuser gegeben ist. Durch gezielte Maßnahmen wie gute Internetversorgung und Planung geeigneter Räumlichkeiten können hier durch Büros und Homeoffice-Nutzung auch Arbeitskräfte lokal gebunden werden. Dadurch kann auch das Pendler:innenaufkommen reduziert werden und innovative wirtschaftliche Impulse gesetzt werden. Im Norden und Nordwesten grenzt der Bereich an die Landesstraße und Siedlungsbereiche. Um gegenseitige Konflikte im Sinne von Emissionen und Immissionen zu vermeiden sind entsprechende Abschirmungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Aktuell ist der Bereich als Bauland-Sondergebiet gewidmet. Da die Fläche die Voraussetzungen bietet auch entsprechende Nutzungen zu beheimaten, soll diese Option bei der weiteren Nutzung der Fläche mitgedacht werden.



Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet, Bauland-Sondergebiet (aktuelle Widmung).

Symbol	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung von <b>Überflutung</b> und <b>Hangwasser</b>
	Überprüfung	Planung der <b>inneren Verkehrserschließung</b>
	Potential	Potential für <b>verdichtete Mischnutzungen</b>

**Bereich OB14**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Grundversorgung</li> <li>• Bevölkerungszahl steigt leicht seit 1990</li> <li>• Weiterhin Bevölkerungsanstieg prognostiziert</li> <li>• Wenige Baulandreserven</li> <li>• Kompakte Siedlungsräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anstreben einer Bevölkerungszahl im Hauptwohnsitz von 1.800 bis 1.850 bis 2035</li> <li>• Behutsame Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen und Schaffen von Durchlüftungsschneisen zur Vorbeugung der kleinklimatischen Veränderungen (Hitzeinseln)</li> <li>• Schutz des Landschafts- und Ortsbildes unter Bedachtnahme auf die örtliche Charakteristik, insbesondere Erhaltung der Kellergassen</li> <li>• Architektur und Siedlungsentwicklung: Kompakte Siedlungsstruktur in Form des Straßendorfes (Siedlungsbild) erhalten</li> <li>• Sensibler Umgang mit Architektur: mutige Kombination von alt und neu</li> <li>• Effiziente Nutzung von Flächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viele Siedlungsbereiche von Hoch- und Hangwasser gefährdet, dadurch Bauland oft unattraktiv</li> <li>• Schrumpfende Haushaltsgrößen</li> <li>• Steigender Anteil an Einpersonenhaushalten</li> <li>• Periphere Lage</li> <li>• Eingeschränkte Verfügbarkeit von Baulandreserven</li> <li>• Dichteste Siedlungsräume entlang der B45, wo die Emissions- und Lärmbelastung am größten ist</li> <li>• Aktuell hohe Flächeninanspruchnahme pro Kopf</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Positive Wanderungsbilanz</li> <li>• Stadtflucht</li> <li>• Nähe zu Hollabrunn, Wien und weiteren Mittel- und Großstädten</li> <li>• Mehr potentiell Bauland durch neues Hochwasserschutzprojekt</li> <li>• Platz für gezielte Siedlungsentwicklung</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehrkosten durch aktives Leerstandsmanagement</li> <li>• Baulandreserven eventuell nicht mobilisierbar</li> </ul>	



Die Bevölkerungszahl in Hadres steigt seit den 1990er Jahren leicht an. Der Druck auf das Bauland der Gemeinde steigt, auch durch Prozesse wie Stadtflucht und sinkende Haushaltsgrößen. Gleichzeitig bestehen in der Gemeinde relativ wenige Baulandreserven, von denen der überwiegende Großteil als Altreserve und somit als kaum verfügbar zu werten ist. Aufbauend auf dem aktuellen Bevölkerungstrend setzt sich die Gemeinde das Ziel bis 2035 auf 1.800 bis 1.850 Einwohner:innen zu wachsen. Auch für diese zukünftigen Bewohner:innen muss Wohnraum und dafür Bauland zur Verfügung stehen. Grundvoraussetzung ist eine kompakte Siedlungserweiterung im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet oder kurzfristige Erweiterungsbereiche, guter Anschluss an Infrastrukturen und Hochwassersicherheit, zumindest ab Fertigstellung des geplanten Hochwasserschutzprojekts. Durch die geplanten Erweiterungsbereiche soll die Möglichkeit bestehen an bereits bebaute Siedlungsbereiche anzuschließen. Die Fläche zeichnet sich durch den direkten und kompakten Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche aus, sowie durch die Nähe zu der Nahversorgungseinrichtung der Gemeinde. Die Fläche eignet sich für die Errichtung von Reihenhäusern, Doppelhaushälften und anderen verdichteten Bebauungsformen. Die gute Ausstattung mit Infrastrukturen in diesem Bereich gilt es durch ortsverträglich möglichst dichte Bebauung bestmöglich auszunutzen. Eine Erhöhung der Dichte wirkt sich wiederum positiv auf den Erhalt und die Verbesserung der Infrastrukturen aus.

Der Standort bietet aber auch die Voraussetzungen um Arbeitsort zu sein. Durch gezielte Maßnahmen wie gute Internetversorgung und Planung geeigneter Räumlichkeiten könnten hier durch Büros und Homeoffice-Nutzung auch Arbeitskräfte lokal gebunden werden. Dadurch kann auch das Pendler:innenauftreten reduziert werden und innovative wirtschaftliche Impulse gesetzt werden.

Als Widmungsarten sind denkbar: Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet.

Symbol	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung von <b>Überflutung</b> und <b>Hangwasser</b>
	Überprüfung	Planung der <b>inneren Verkehrserschließung</b>



	Potential	Potential für <b>verdichtete Mischnutzungen</b>
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Reihenhäusern</b>
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Doppelhaushälften</b>



## 6 Aus dem Landschaftskonzept abgeleitete Entwicklungsfestlegungen

### 6.1 Einarbeitung SWOT-Analyse in die Zielentwicklung

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hochwertige Böden</li> <li>• Hohe Luftqualität</li> <li>• Klar definierte Landschaftsräume</li> <li>• Weinbau</li> <li>• Kellergassen als kulturelles Erbe</li> <li>• Viele regionale Programme</li> <li>• Viele Sonnenstunden</li> <li>• Vielfältiges und einzigartiges Landschaftsbild, geprägt durch den Weinbau</li> <li>• Ansiedlung von speziell angepassten Arten</li> <li>• Kompakte Siedlungsräume                     <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gute Voraussetzung für Infrastrukturen und Versorgung</li> <li>○ Wenig Zersiedlung in Grünlandbereiche</li> </ul> </li> <li>• Steigende Niederschlagsmengen in einer trockenen Region</li> <li>• Potentiell wertvolle Lebensräume innerhalb intensiv genutzter Landschaft</li> <li>• Ansiedlung speziell angepasster Arten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderung des Einsatzes von erneuerbaren Energieformen; Unterstützung der Nutzung bestehender Potentiale im Bereich erneuerbarer Energieträger durch Öffentlichkeitsarbeit und Sicherung von Flächen</li> <li>• Gefahrenprävention im Bereich des Hochwassers und der Hangwasser im Siedlungs- und Landschaftsraum: kooperative Maßnahmen mit Nachbargemeinden; Schaffen von Freihaltezonen zur Kompensation naturräumlicher Gefährdungen</li> <li>• Festlegungen zu ökologisch bedeutenden Lebensräumen und erhaltenswerten Landschaftsteilen sowie zu lokal und regional bedeutenden Kulturlandschaftsräumen (Ausbau und Erhaltungspriorität)</li> <li>• Förderung der Biodiversität im Siedlungs- sowie Landwirtschaftsraum und Reduktion des Bewässerungsbedarfes durch Umgestaltung öffentlicher Grünflächen</li> <li>• Verbesserung der kulturlandschaftlichen Ausstattung mit den Landschaftselementen Hochraine, Alleebäume, Kobeln, usw.</li> <li>• Förderung der innerörtlichen Begrünung</li> <li>• Verbesserung des Mikroklimas im Siedlungsraum</li> <li>• Durchführung von Klimawandelanpassungen</li> <li>• Verständnis für die Bedeutung der Biodiversität verstärken</li> <li>• Vorteile von Lebensraumkorridoren für die Landwirtschaft kennen und nutzen</li> <li>• Bestehende Lebensraumverbindungen erhalten und neue schaffen durch</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgeräumte Landschaft</li> <li>• Trockenheit</li> <li>• Wenig öffentliche Siedlungsdurchgrünung</li> <li>• Stark regulierter Wein- und Ackerbau, ohne dabei aber auf Biodiversität zu achten</li> <li>• Wenig Waldfläche, insbesondere wenig naturnahe Wälder oder Mischbestände</li> <li>• Viele Siedlungsbereiche von Hoch- und Hangwasser gefährdet, dadurch Bauland oft unattraktiv</li> <li>• Aktuell hohe Flächeninanspruchnahme pro Kopf</li> <li>• Wenige Erzeugungsanlagen für erneuerbare Energie</li> <li>• Hoher Anteil an fossilem Energieverbrauch</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innovation in der Landwirtschaft</li> <li>• Bio-Landwirtschaft</li> </ul>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohes Potential für Solarenergie</li> <li>• Zwischenpflanzungen im Weinbau und der Landwirtschaft</li> <li>• Aufforstung und Stärkung der vorhandenen Waldflächen</li> <li>• Klimawandelanpassung</li> <li>• Flächenoptimierung durch gezielte Rückwidmungen</li> <li>• Ausbau erneuerbare Energie</li> <li>• Mehrfachnutzung von Schutzbauten</li> </ul>	<p>zum Beispiel Baum- oder Heckenpflanzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Innovationen und Methoden zum Schutz der Böden erarbeiten und anwenden</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wind- und Wassererosion</li> <li>• Erhöhte Hoch- und Hangwassergefahr aufgrund trockener Böden und zunehmender Starkregenereignisse</li> <li>• Spannungsfeld Naturschutz-Landwirtschaft</li> <li>• Biodiversitätsverlust</li> <li>• Bodenverdichtung</li> <li>• Verunreinigung von Umwelt und Gewässern</li> <li>• Möglichkeit der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen ändert sich aufgrund des Klimawandels</li> <li>• Abnehmende Anzahl landwirtschaftlicher Betrieb</li> <li>• Früher betroffen von Temperaturanstieg als andere Gemeinden in Niederösterreich</li> <li>• Steigende Anzahl an Hitzetagen</li> <li>• Steigende Niederschlagsmengen – Zunahme von Hochwasserereignissen</li> </ul>	

## 6.2 Planerische Festlegungen

### Potentiell relevante Lebensräume erhalten

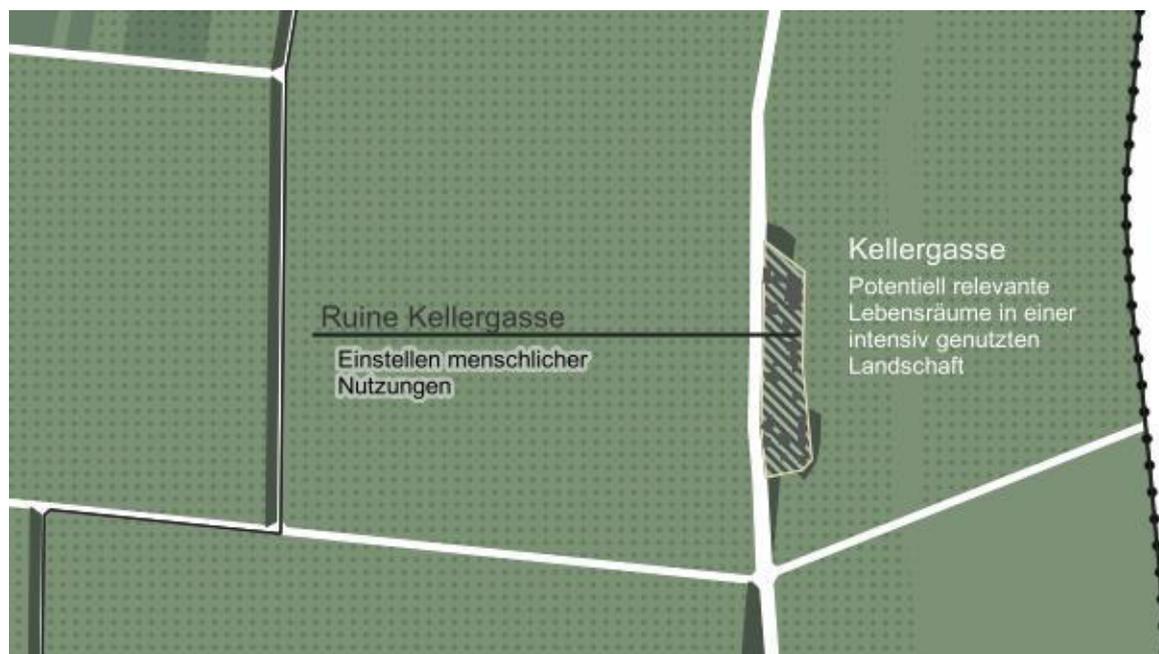
SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potentiell wertvolle Lebensräume innerhalb intensiv genutzter Landschaft</li> <li>• Ansiedlung speziell angepasster Arten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestand an potentiell wertvollen Standorten sichern</li> <li>• Schutz der Biodiversität</li> <li>• Regulierung des Klimas</li> <li>• Klimawandelanpassungen</li> <li>• Mögliche geeignete Standorte als Lebensraum schützen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stark regulierter Wein- und Ackerbau</li> <li>• Wenig naturnahe Flächen</li> <li>• Verwendung aus touristischen Zwecken und somit Beeinträchtigung Verhinderung der natürlichen Besiedelung</li> </ul>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der extensiv genutzten Flächen</li> <li>• Zusätzliche potentiell wertvolle Landschaftselemente schaffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verständnis für die Bedeutung der Biodiversität vertiefen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestehende wertvolle Standorte durch anthropogene Einflüsse beeinträchtigen</li> </ul>	

Der intensive Wein- und Ackerbau sowie die damit einhergehende Verkleinerung der Lebensräume schwächt die Artenvielfalt im gesamten Gemeindegebiet. Die starke Intensivnutzung der Kulturlandschaften und die fehlenden verbindenden Landschaftselemente erschweren oder verhindern das Wandern der verschiedenen Tierpopulationen. Es werden Strukturelemente und Lebensräume benötigt, um die Biodiversität erhalten zu können. Besonders die ehemals genutzten Kellergassen bieten wichtigen Lebensraum für spezialisierte Tier- und Pflanzenarten. Trockensteinmauern stellen durch ihre Hohlräume und das charakteristische Mikroklima einen sehr speziellen Lebensraum dar. Der Erhalt dieser extensiv genutzten Kellergassen und somit der Schutz der potentiell wertvollen Lebensräume ist anzustreben. Ebenfalls die Verbindung dieser Biotope durch verschiedene Landschaftselemente soll bestmöglich gegeben sein.

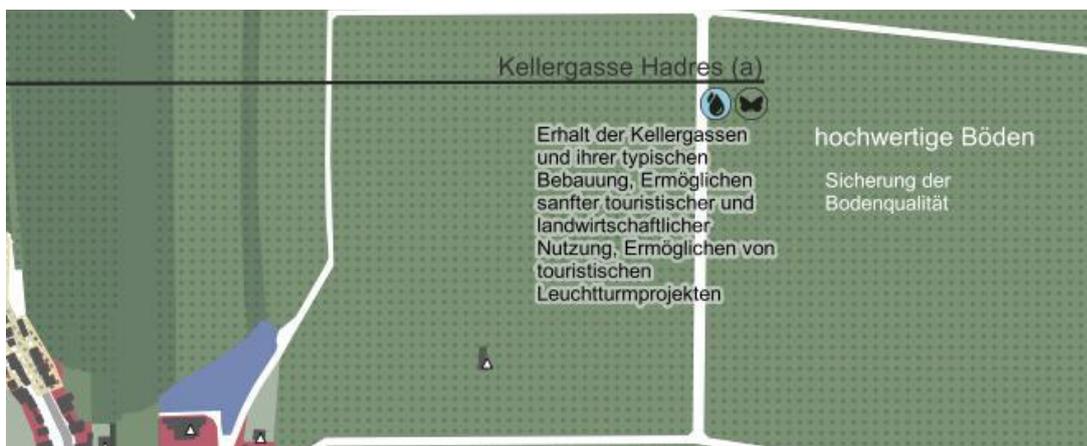
Als Widmungsmaßnahmen sind jene anzustreben, welche die vorhandenen Lebensräume bestmöglich schützen, eine partielle abweichende Nutzung allerdings nicht ausschließen, denkbare Widmung wäre zum Beispiel Grünland-Ödland Ökofläche.





**Sicherung der hochwertigen Böden**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>hochwertige Böden vorhanden</li> <li>Steigende Niederschlagsmengen in einer trockenen Region</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hochwertige Böden für Fruchtbarkeit und Biodiversität schützen</li> <li>Verstärkte Kooperation zwischen Landwirtschaft-Weinbau-Naturschutz</li> <li>Verhinderung von Bodenerosion</li> <li>Vermeidung von Bodenverschmutzung</li> <li>Innovationen und Methoden zum Schutz der Böden erarbeiten und anwenden</li> <li>Verständnis für die Bedeutung der hochwertigen Böden vertiefen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Trockenheit</li> <li>Intensiver Wein- und Ackerbau</li> <li>Starker Nährstoffentzug der landwirtschaftlich genutzten Flächen</li> <li>Winderosion und Bodenabtrag</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hochwertige Böden freihalten von Siedlungserweiterungen</li> <li>Degradation verhindern durch nachhaltige Bewirtschaftung</li> <li>Innovation in der Landwirtschaft</li> <li>Bio-Landwirtschaft</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Übernutzung des Bodens</li> <li>Irreversible Schäden verursachen</li> <li>Spannungsfeld Naturschutz-Landwirtschaft</li> </ul>	





Die Bodenqualität leidet unter intensiven, landwirtschaftlichen Nutzungen und der ständige Entzug der Nährstoffe führt zur Degradation. Der daraus resultierende Nährstoffmangel schränkt nicht nur die Biodiversität des Bodens ein, sondern senkt auch die Fruchtbarkeit. Boden bildet die Grundlage für Landwirtschaft und erfüllt gleichzeitig viele andere essenzielle Leistungen, darunter zum Beispiel die Filterung und Speicherung des Wassers. In der Gemeinde wird besonders intensiver Wein- und Ackerbau betrieben, hier muss darauf geachtet werden im Gleichgewicht mit Bodenbearbeitung, Nährstoffentzug und Ruhephasen zu arbeiten.

Nachhaltige Bewirtschaftung und Schutzmaßnahmen sind notwendig, um Erosion und Degradation zu verhindern, die Bodenfruchtbarkeit zu bewahren und die Biodiversität zu fördern. Zu diesen Maßnahmen zählen unter anderem Zwischenbegrünungen mit Gräsern, Kräutern oder Leguminosen zwischen den Rebzeilen. Diese können helfen den Boden zu stabilisieren, Erosionen zu vermindern und die Bodenfruchtbarkeit zu verbessern. Organische Düngung in der Landwirtschaft verbessert zusätzlich die Bodenstruktur und fördert die biologische Aktivität im Boden. Besonders wichtig für den Erosionsschutz und das Regenwassermanagement sind Feldgehölze und Zwischenpflanzungen auf Äckern. Durch die Wurzeln wird Boden belüftet und aufgelockert, was zur besseren Versickerungsfähigkeit führt, außerdem stärken sie den Boden, vermindern den Bodenabtrag der obersten und gleichzeitig fruchtbaren Humusschicht.

Daher sollen die hochwertigen Böden in der Gemeinde bestmöglich erhalten bleiben. Konkrete Widmungsmaßnahmen sind dabei nicht vorgesehen; jedoch soll diese Zielsetzung bei anderen Maßnahmenensetzungen mitgedacht werden.



**Stärkung der Lebensraumverbindungen und Förderung der Biodiversität**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• hochwertige Böden vorhanden</li> <li>• Bestand von speziellen Lebensräumen wie extensiv oder nicht mehr genutzte Kellergassen</li> <li>• Landschaftselemente wie Trockensteinmauern und Hecken in Form von Windschutzgürteln vorhanden</li> <li>• Flächen zur Freihaltung für Lebensraumverbindungen möglich</li> <li>• Überregionaler Lebensraumkorridor im Gemeindegebiet vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verstärkte Kooperation zwischen Landwirtschaft-Weinbau-Naturschutz</li> <li>• Vermeidung von Fragmentierung der Landschaft</li> <li>• Innovationen und Methoden zum Schutz der Lebensräume und Arten</li> <li>• Verständnis für die Bedeutung der Lebensraumverbindungen schaffen</li> <li>• Vorteile für die Landwirtschaft kennen und nutzen</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trockenheit</li> <li>• Intensiver Wein- und Ackerbau</li> <li>• Geringer Anteil an Waldflächen</li> <li>• Weite intensiv genutzte Kulturlflächen ohne Zwischenpflanzungen oder anderen ökologischen Landschaftselementen</li> <li>• Winderosion und Bodenabtrag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestehende Lebensraumverbindungen erhalten und neue schaffen durch zum Beispiel Baum- oder Heckenpflanzungen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innovation in der Landwirtschaft, Vorteile der Strukturelemente nützen</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fragmentierung der Landschaft</li> <li>• Spannungsfeld Naturschutz-Landwirtschaft</li> <li>• Gefährdung verschiedener Tier- und Pflanzenarten</li> </ul>	

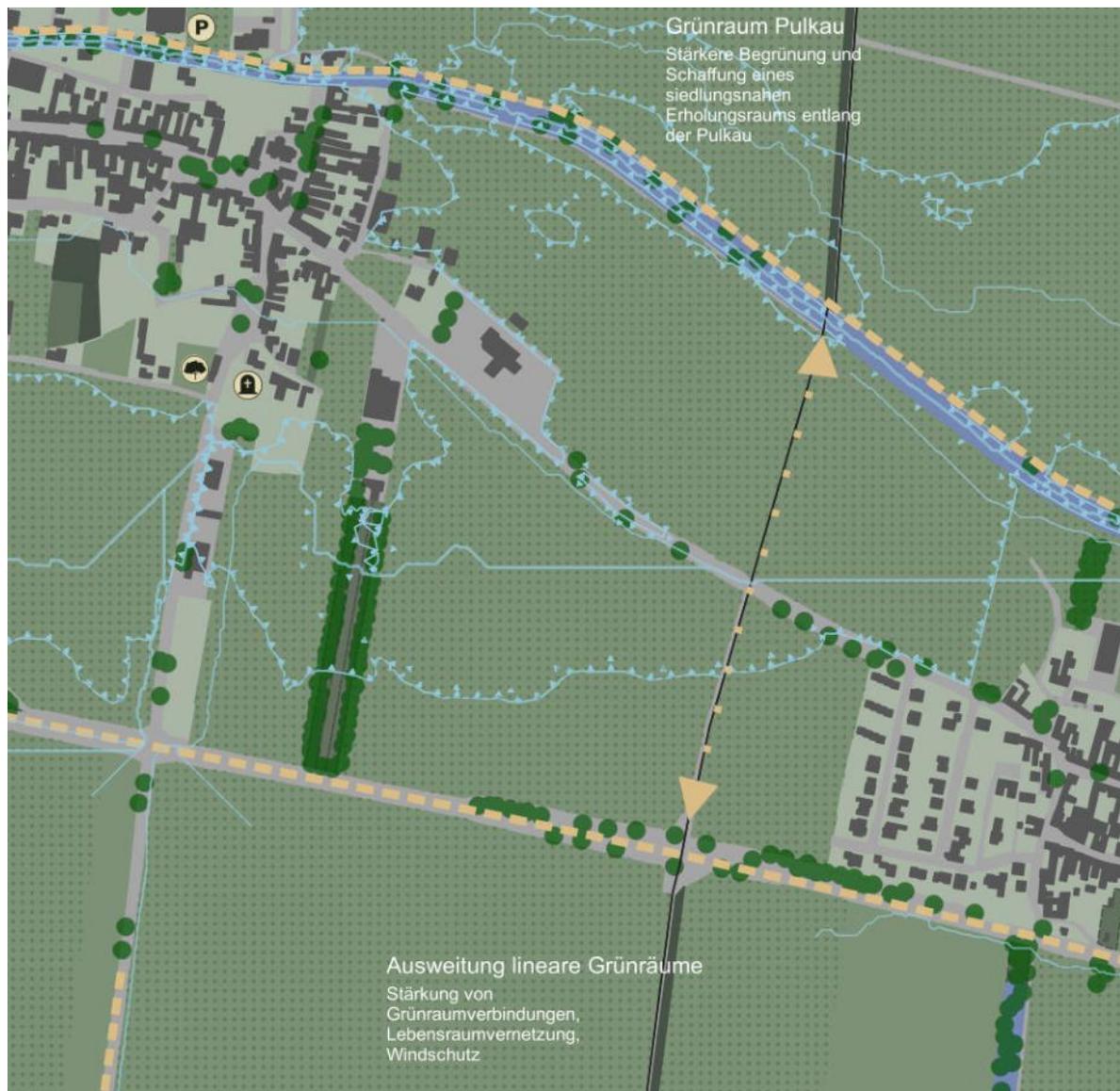


Lebensraumverbindungen ermöglichen es Tieren und Pflanzen sich zwischen größeren, isolierten Lebensräumen zu bewegen. Diese Biotope fördern den genetischen Austausch und ermöglichen die Ausbreitung der verschiedenen Arten. Eine Lebensraumverbindung oder auch Trittsteinbiotop genannt, verhindert die Fragmentierung der Landschaft und kann aus Elementen wie Hecken, Feldgehölzen, Einzelbäumen oder auch Gewässern mit Uferbegleitgrün bestehen. Besonders im Gemeindegebiet sind Verbindungen der einzelnen Lebensräume wichtig, da die Landschaft stark von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen geprägt wird und die Gefahr der Lebensraumzerschneidung besteht. Durch die Schaffung und den Erhalt von Trittsteinbiotopen können Populationen in Agrarlandschaften überleben.



Deshalb ist es wichtig, nicht nur bestehende Verbindungen freizuhalten und somit zu erhalten, sondern neue geeignete Verbindungen zu schaffen und somit die Wege für Flora und Fauna sichern zu können.

Konkrete Widmungsmaßnahmen sind dabei nicht vorgesehen; jedoch ist diese Zielsetzung bei anderen Maßnahmensetzungen mitzudenken.



### Begrünung von Bahntrasse & Pulkau

S.h. Kapitel 7.2



## 7 Aus dem Klima- und Energiekonzept abgeleitete Entwicklungsfestlegungen

### 7.1 Einarbeitung SWOT-Analyse in die Zielentwicklung

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hochwertige Böden</li> <li>• Hohe Luftqualität</li> <li>• Viele Sonnenstunden</li> <li>• Steigende Niederschlagsmengen in einer trockenen Region</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderung des Einsatzes von erneuerbaren Energieformen; Unterstützung der Nutzung bestehender Potentiale im Bereich erneuerbarer Energieträger durch Öffentlichkeitsarbeit und Sicherung von Flächen</li> <li>• Gefahrenprävention im Bereich des Hochwassers und der Hangwasser im Siedlungs- und Landschaftsraum: kooperative Maßnahmen mit Nachbargemeinden; Schaffen von Freihaltezonen zur Kompensation naturräumlicher Gefährdungen</li> <li>• Festlegungen zu ökologisch bedeutenden Lebensräumen und erhaltenswerten Landschaftsteilen sowie zu lokal und regional bedeutenden Kulturlandschaftsräumen (Ausbau und Erhaltungspriorität)</li> <li>• Förderung der Biodiversität im Siedlungs- sowie Landwirtschaftsraum und Reduktion des Bewässerungsbedarfes durch Umgestaltung öffentlicher Grünflächen</li> <li>• Verbesserung der kulturlandschaftlichen Ausstattung mit den Landschaftselementen Hochraine, Alleebäume, Kobeln, usw.</li> <li>• Förderung der innerörtlichen Begrünung</li> <li>• Verbesserung des Mikroklimas im Siedlungsraum</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgeräumte Landschaft</li> <li>• Trockenheit</li> <li>• Wenig öffentliche Siedlungsdurchgrünung</li> <li>• Wenig Waldfläche, insbesondere wenig naturnahe Wälder oder Mischbestände</li> <li>• Viele Siedlungsbereiche von Hoch- und Hangwasser gefährdet, dadurch Bauland oft unattraktiv</li> <li>• Wenige Erzeugungsanlagen für erneuerbare Energie</li> <li>• Hoher Anteil an fossilem Energieverbrauch</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohes Potential für Solarenergie</li> <li>• Zwischenpflanzungen im Weinbau und der Landwirtschaft</li> <li>• Aufforstung und Stärkung der vorhandenen Waldflächen</li> <li>• Klimawandelanpassung</li> <li>• Flächenoptimierung durch gezielte Rückwidmungen</li> <li>• Ausbau erneuerbare Energie</li> <li>• Mehrfachnutzung von Schutzbauten</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wind- und Wassererosion</li> <li>• Erhöhte Hoch- und Hangwassergefahr aufgrund trockener Böden und zunehmender Starkregenereignisse</li> <li>• Biodiversitätsverlust</li> <li>• Spannungsfeld Naturschutz-Landwirtschaft</li> <li>• Möglichkeit der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen ändert sich aufgrund des Klimawandels</li> </ul>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Früher betroffen von Temperaturanstieg als andere Gemeinden in Niederösterreich</li> <li>• Steigende Anzahl an Hitzetagen</li> <li>• Steigende Niederschlagsmengen – Zunahme von Hochwasserereignissen</li> </ul>	
--	--

## 7.2 Planerische Festlegungen

### Förderung von Durchgrünung und Durchlüftung des gesamten Siedlungsbereiches

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohe Luftqualität</li> <li>• Viele Sonnenstunden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderung der innerörtlichen Begrünung</li> <li>• Verbesserung des Mikroklimas im Siedlungsraum</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trockenheit</li> <li>• Wenig öffentliche Siedlungsdurchgrünung</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimawandelanpassung</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Früher betroffen von Temperaturanstieg als andere Gemeinden in Niederösterreich</li> <li>• Steigende Anzahl an Hitzetagen</li> </ul>	



Die Gemeinde weist viele Sonnenstunden auf, der Siedlungsbereich entlang der Landesstraße, sowie die Straße selbst, sind stark versiegelt. Der Waldanteil der Gemeinde ist insgesamt gering, innerörtlich bestehen nur vereinzelt Gehölze. Die prognostizierten Temperaturanstiege und die damit



einhergehende Bildung von Hitzeinseln treffen die Gemeinde besonders stark. Im Sinne der Klimawandelanpassung und der Verbesserung der Lebensqualität ist eine stärkere Durchgrünung und Durchlüftung der Siedlungsbereiche anzustreben.

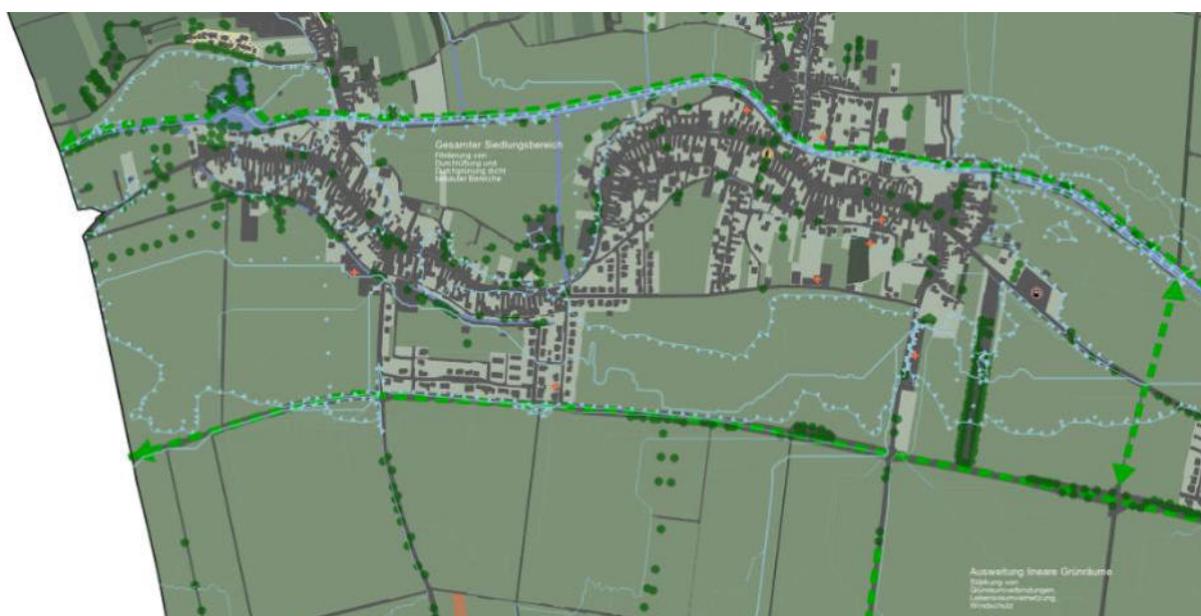
Pflanzungen von hochstämmigen, schattenspendenden Bäumen entlang der Hauptstraße sind erstrebenswert. Auch Fassadenbegrünungen sind in einem mit dem Ortsbild verträglichen Ausmaß in Betracht zu ziehen.

Zwecks der Durchlüftung wäre der Erhalt gewisser Baulücken anzustreben. Sollte das Ziel der Bebauung zum Lückenschluss fallweise übergeordnet sein, so kann auch in der Art der Bebauung die Siedlungsdurchlüftung berücksichtigt werden.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Verkehrsfläche-öffentlich (aktuelle Widmung), Verkehrsfläche-privat, Grünland-Grüngürtel

### Lineare Grünräume

SWOT	Ziele
-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegungen zu ökologisch bedeutenden Lebensräumen und erhaltenswerten Landschaftsteilen sowie zu lokal und regional bedeutenden Kulturlandschaftsräumen (Ausbau und Erhaltungspriorität)</li> <li>• Förderung der Biodiversität im Siedlungs- sowie Landwirtschaftsraum und Reduktion des Bewässerungsbedarfes durch Umgestaltung öffentlicher Grünflächen</li> <li>• Verbesserung der kulturlandschaftlichen Ausstattung mit den Landschaftselementen Hochraine, Alleebäume, Kobeln, usw.</li> <li>• Förderung der innerörtlichen Begrünung</li> <li>• Verbesserung des Mikroklimas im Siedlungsraum</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgeräumte Landschaft</li> <li>• Trockenheit</li> <li>• Wenig öffentliche Siedlungsdurchgrünung</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufforstung und Stärkung der vorhandenen Waldflächen</li> <li>• Klimawandelanpassung</li> <li>• Mehrfachnutzung von Schutzbauten</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wind- und Wassererosion</li> <li>• Biodiversitätsverlust</li> <li>• Spannungsfeld Naturschutz-Landwirtschaft</li> <li>• Früher betroffen von Temperaturanstieg als andere Gemeinden in Niederösterreich</li> <li>• Steigende Anzahl an Hitzetagen</li> </ul>	



Die Landschaft in Hadres ist sehr ausgeräumt, weist also wenige Landschaftselemente und Flurgehölze auf. Durch das Anlegen neuer, beziehungsweise die Stärkung bestehender linearer Grünräume kann auf mehrere Herausforderungen gleichzeitig reagiert werden:

- Förderung der Biodiversität durch Lebensraumvernetzung mittels Grünachsen (vor allem Nord-Süd Verbindungen zwischen Pulkau und Bahntrasse)
- Schutz trockener Böden vor Winderosion durch Windschutzgürtel (vor allem im südlichen Gemeindegebiet)



- Verbesserung des Mikroklimas und der Naherholungsfunktion durch Begrünung von Bahntrasse und Pulkau

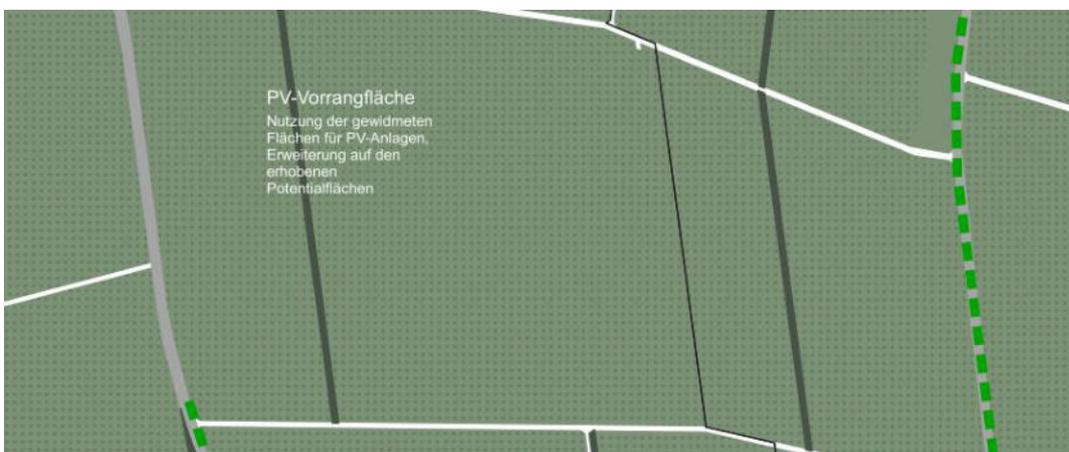
Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar: Grünland – Land- und Forstwirtschaft, Verkehrsfläche-öffentlich, Grünland-Grüngürtel

**Energiegewinnung, insbesondere Photovoltaik**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viele Sonnenstunden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderung des Einsatzes von erneuerbaren Energieformen; Unterstützung der Nutzung bestehender Potentiale im Bereich erneuerbarer Energieträger durch Öffentlichkeitsarbeit und Sicherung von Flächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wenige Erzeugungsanlagen für erneuerbare Energie</li> <li>• Hoher Anteil an fossilem Energieverbrauch</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohes Potential für Solarenergie</li> <li>• Ausbau erneuerbare Energie</li> <li>• Mehrfachnutzung von Schutzbauten</li> </ul>	
-	

Die Herausforderungen der Gegenwart bzw. der Zukunft hinsichtlich der Energiegewinnung sollen auch in die Ziele der Gemeinde Einzug finden. Der Ausbau von erneuerbaren Energien soll grundsätzlich gefördert werden. Hinsichtlich Erzeugung von Windkraft bestehen keine Eignungszonen lt. SekROP in der Gemeinde. Dennoch ist Windkraft als erneuerbare Energiequelle nach Möglichkeit in der Gemeinde zu fördern.

Hinsichtlich der Energie aus Photovoltaik ist die hohe Anzahl an Sonnenstunden in der Gemeinde hervorzuheben. Damit ist die wichtigste Grundvoraussetzung für die Einrichtung von PV-Anlagen gegeben. In der Gemeinde bestehen bereits ausgewiesen Flächen für PV-Freiflächenanlagen. Besonders prioritär wäre hier eine Nutzung im Sinne der Widmung anzustreben. Langfristig bestehen auch im Umfeld der gewidmeten Zonen geeignete Bereiche für PV-Anlagen, die zur Energieproduktion im Sinne von PV genutzt werden könnten. Auch der Ausbau von PV auf Privatdächern wird durch die Gemeinde begrüßt.







## 8 Aus dem Infrastruktur- und Verkehrskonzept abgeleitete Maßnahmen

### 8.1 Einarbeitung SWOT-Analyse in die Zielentwicklung

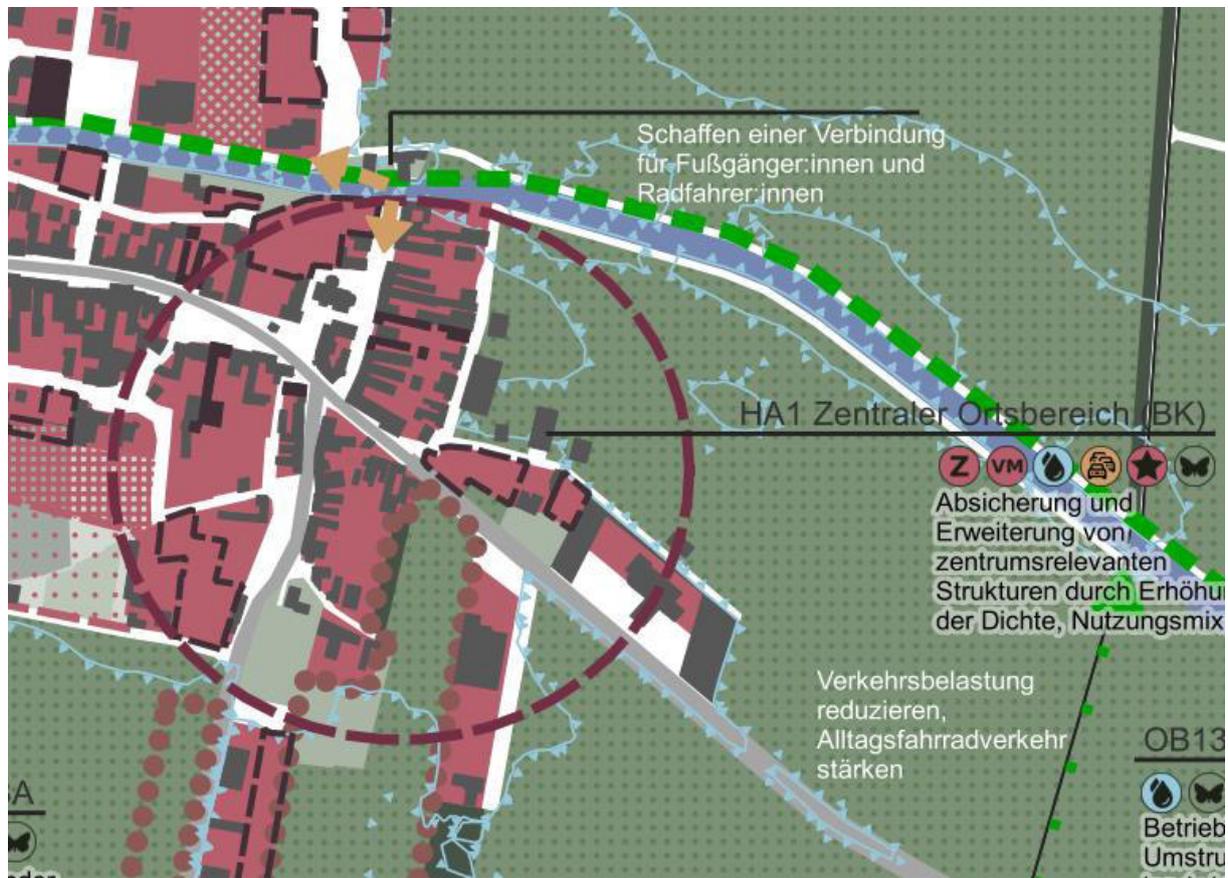
SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Grundversorgung</li> <li>• Kompakte Siedlungsräume                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gute Voraussetzung für Infrastrukturen und Versorgung</li> </ul> </li> <li>• Gute Ausstattung mit technischen Infrastrukturen</li> <li>• Direktvermarkter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsbelastungen reduzieren</li> <li>• Erhöhung Anteil Umweltverbund an den zurückgelegten Wegen</li> <li>• Laufende Verbesserung des Wegenetzes für die Einheimischen und Gäste: Verweilplätze im Natur- und Landschaftsraum bieten Aufenthaltsqualitäten; Wandern-Radeln-Touren-Genießen-Entspannen</li> <li>• Aufzeigen des Potentials an Alltagsradwegen, Gestaltung des Wegenetzes im Sinne eines verstärkten Alltagsfahrradverkehrs</li> <li>• Verbesserung der Serviceleistungen für Rad/MTBfahrer</li> <li>• Temporeduktion entlang der Hauptstraße</li> <li>• Schaffen von Fuß- und Fahrradwegen</li> <li>• Trends nutzen: Homeoffice als Chance Pendleraufkommen zu reduzieren</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Periphere Lage</li> <li>• Dichteste Siedlungsräume entlang der B45, wo die Emissions- und Lärmbelastung am größten ist</li> <li>• Mangelnde Ausstattung im ÖPNV und NMIV</li> <li>• Ungenutzte Schienenanlage</li> <li>• Fehlende Wirtshäuser/Gastronomie</li> <li>• Überlastetes Betreuungsangebot für Kleinkinder</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Digitalisierung und Homeoffice</li> <li>• Nähe zu Hollabrunn, Wien und weiteren Mittel- und Großstädten</li> <li>• Attraktivierung des ÖPNV möglich</li> <li>• Tempo 30 innerorts zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Lebensqualität</li> <li>• Ausweitung des Fahrradverkehrs von der Freizeit auf den Alltag</li> <li>• Klimawandelanpassung</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoher Anteil an Auspendler:innen</li> <li>• Ohne gezielte Maßnahmen könnte Nahversorger schließen</li> <li>• Attraktivität als Wohnort für junge Familien sinkt ohne entsprechendes Betreuungsangebot</li> <li>• Aussterben der Ortskerne wenn Leerstand nicht belebt wird</li> </ul>	



## 8.2 Planerische Festlegungen

### Thema Hauptstraße

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Grundversorgung</li> <li>• Kompakte Siedlungsräume                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gute Voraussetzung für Infrastrukturen und Versorgung</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsbelastungen reduzieren</li> <li>• Laufende Verbesserung des Wegenetzes für die Einheimischen und Gäste: Verweilplätze im Natur- und Landschaftsraum bieten Aufenthaltsqualitäten; Wandern-Radeln-Touren-Genießen-Entspannen</li> <li>• Aufzeigen des Potentials an Alltagsradwegen, Gestaltung des Wegenetzes im Sinne eines verstärkten Alltagsfahrradverkehrs</li> <li>• Verbesserung der Serviceleistungen für Rad/MTBfahrer</li> <li>• Temporeduktion entlang der Hauptstraße</li> <li>• Schaffen von Fuß- und Fahrradwegen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dichteste Siedlungsräume entlang der B45, wo die Emissions- und Lärmbelastung am größten ist</li> <li>• Mangelnde Ausstattung im ÖPNV und NMIV</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tempo 30 innerorts zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Lebensqualität</li> <li>• Ausweitung des Fahrradverkehrs von der Freizeit auf den Alltag</li> <li>• Klimawandelanpassung</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• -</li> </ul>	





Als Straßendorf ist das Wohnbauland von Hadres naturgemäß belastet vom Verkehrsaufkommen, zumal es sich in diesem Fall um eine Landesstraße handelt. Entlang dieser Straße fehlt es immer wieder an Platz und Infrastruktur für Fußgänger:innen und Fahrradfahrer:innen. Die Straße stellt somit einerseits eine Belastung im Sinne von Emissionen dar, andererseits im Sinne der Verkehrssicherheit. Eine Reduktion des motorisierten Verkehrsaufkommens sowie langfristig gesehen eine Temporeduktion hätte positive Auswirkungen auf beide Problemfelder.

Darüber hinaus ist ein Ausbau von innerörtlichen Rad- und Fußwegen anzustreben, um den Anteil des nichtmotorisierten Verkehrs bei Alltagswegen zu erhöhen. Auch Sitzgelegenheiten entlang der Straße machen das zu Fuß gehen vor allem für die ältere Bevölkerung attraktiver.

**Durchwegung, fußläufige Verbindungen**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Grundversorgung</li> <li>• Kompakte Siedlungsräume                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gute Voraussetzung für Infrastrukturen und Versorgung</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsbelastungen reduzieren</li> <li>• Erhöhung Anteil Umweltverbund an den zurückgelegten Wegen</li> <li>• Laufende Verbesserung des Wegenetzes für die Einheimischen und Gäste: Verweilplätze im Natur- und Landschaftsraum bieten Aufenthaltsqualitäten; Wandern-Radeln-Touren-Genießen-Entspannen</li> <li>• Temporeduktion entlang der Hauptstraße</li> <li>• Schaffen von Fuß- und Fahrradwegen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Periphere Lage</li> <li>• Dichteste Siedlungsräume entlang der B45, wo die Emissions- und Lärmbelastung am größten ist</li> <li>• Mangelnde Ausstattung im ÖPNV und NMIV</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tempo 30 innerorts zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Lebensqualität</li> <li>• Ausweitung des Fahrradverkehrs von der Freizeit auf den Alltag</li> <li>• Klimawandelanpassung</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ohne gezielte Maßnahmen könnte Nahversorger schließen</li> </ul>	



**Durchwegung**  
Durchwegung für  
Fußgänger:innen und  
Radfahrer:innen hoch  
priorisieren



**Fußläufige Verbindung**  
Schaffen einer direkten  
fußläufigen Verbindung  
zwischen  
Erweiterungsbereich und  
Zentrumsbereich



Um den Anteil des nicht-motorisierten Verkehrs zu erhöhen müssen entsprechend attraktive Voraussetzungen geschaffen werden. Einerseits muss die Verkehrssicherheit erhöht werden, etwa durch wie bereits angeführt eine Temporeduktion, oder auch durch das Schaffen geeigneter Infrastrukturen wie Wege und Straßen. Diese sollten einen glatten, wetterfesten Untergrund aufweisen, auf dem Fahrradfahren gut funktioniert. Auch eigene Schleichwege und direkte Verbindungen gegenüber umständlichen Straßenführungen für den PKW können eine geeignete Maßnahme darstellen.

**Treffpunkte schaffen**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kompakte Siedlungsräume                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gute Voraussetzung für Infrastrukturen und Versorgung</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laufende Verbesserung des Wegenetzes für die Einheimischen und Gäste: Verweilplätze im Natur- und Landschaftsraum bieten Aufenthaltsqualitäten; Wandern-Radeln-Touren-Genießen-Entspannen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlende Wirtshäuser/Gastronomie</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• -</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aussterben der Ortskerne wenn Leerstand nicht belebt wird</li> </ul>	





Um die Gemeinde zu beleben, sich als Genussgemeinde zu profilieren und die Lebens- und Aufenthaltsqualität für Einheimische und Gäste zu steigern, gilt es ein besonderes Augenmerk auf Gastronomie und Treffpunkte zu legen. Dabei können auch konsumfreie Orte wie Sitzbänke, Parks etc. sein, welche durch die Gemeinde an zentralen Orten, oder an landschaftlich ansprechenden Orten gestaltet werden können. Gleichmaßen wichtig sind aber auch gastronomische Einrichtungen. Hier kann bei der Standortwahl unterstützt werden, bzw. kann seitens der Gemeinde zwischen Interessenten und Grundeigentümer:innen vermittelt werden. Auch eine gute Erreichbarkeit (u.a. durch Verbesserungen für ÖPNV und NMIV), mehr Gäste, mehr Arbeitsplätze und höhere Wohndichte in der Umgebung können sich positiv auf den Erhalt und die Ansiedelung gastronomischer Betriebe auswirken.

**Busverbindung**

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kompakte Siedlungsräume                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gute Voraussetzung für Infrastrukturen und Versorgung</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsbelastungen reduzieren</li> <li>• Erhöhung Anteil Umweltverbund an den zurückgelegten Wegen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Periphere Lage</li> <li>• Mangelnde Ausstattung im ÖPNV und NMIV</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nähe zu Hollabrunn, Wien und weiteren Mittel- und Großstädten</li> <li>• Attraktivierung des ÖPNV möglich</li> <li>• Klimawandelanpassung</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoher Anteil an Auspendler:innen</li> </ul>	

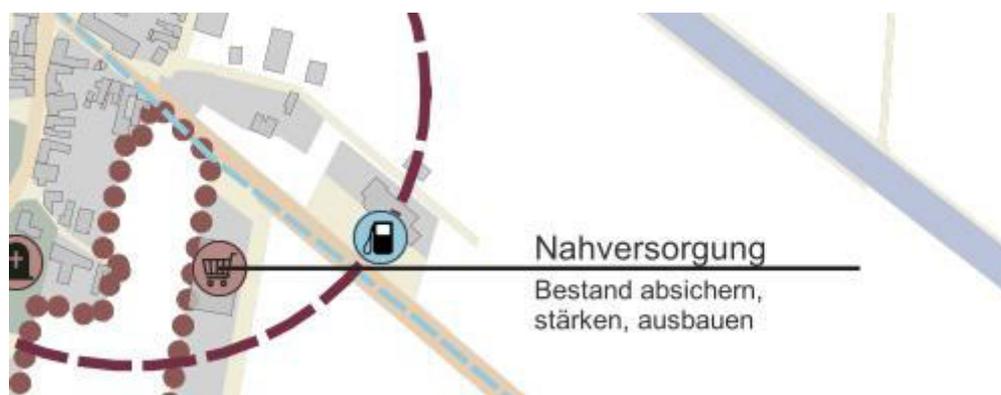


# Verkehrsbelastung reduzieren,

Ein geeignetes Mittel um die Verkehrsbelastung zu reduzieren ist eine Verlagerung vom MIV auf den ÖPNV. In Hadres besteht bereits eine Buslinie, die das Gemeindegebiet an die umliegenden Gemeinden und Hollabrunn anbindet. Allerdings sind vor allem die Anzahl der Fahrten und die Dienstzeiten aufzuwerten durch aufstocken und verlängern, um so die Attraktivität der Linie zu verbessern und einen Modal Shift zu fördern.

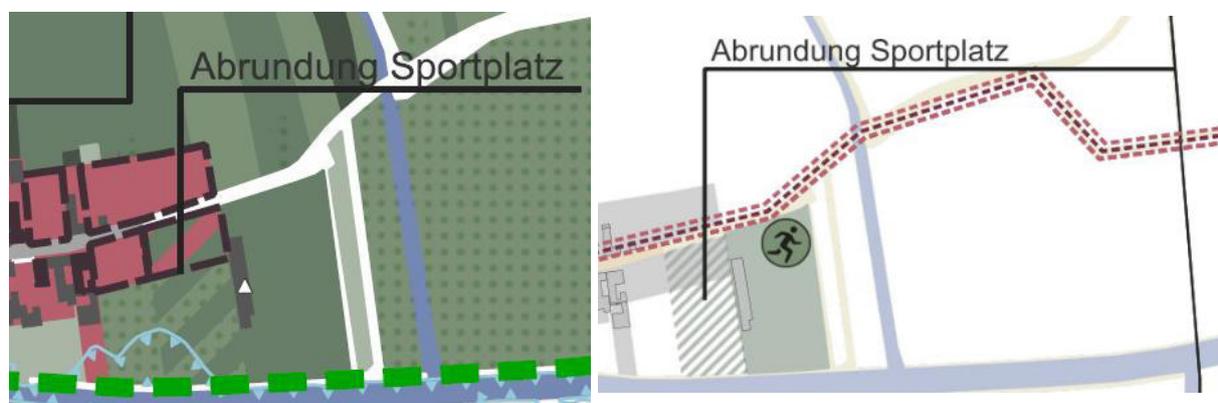
## Nahversorgung

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Grundversorgung</li> <li>• Kompakte Siedlungsräume                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gute Voraussetzung für Infrastrukturen und Versorgung</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsbelastungen reduzieren</li> <li>• Schaffen von Fuß- und Fahrradwegen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Periphere Lage</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• -</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ohne gezielte Maßnahmen könnte Nahversorger schließen</li> </ul>	



Um die große Stärke eines innerörtlichen Nahversorgers zu erhalten in dessen Umfeld einerseits die Voraussetzung für Aus-, bzw. Umbau geschaffen werden und andererseits die Wohnbaudichte erhöht werden, um mehr Bewohner:innen im fußläufigen Umfeld der Handelseinrichtung zu ermöglichen. Auch die Durchwegung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen in Richtung Zentrum und Handelseinrichtung können positive Effekte haben.

**Abrundung Sportplatz Untermarkersdorf**



Um den bestehenden Sportplatz langfristig nutzbar zu halten, sollen ggf. Abrundungen möglich sein.



## 9 Kosten der Änderung

Die strategischen Festlegungen verursachen der Gemeinde unmittelbar keine Kosten.

*Hadres, 07.11.2024*

*Für die  
Marktgemeinde Hadres  
Bgm. Josef Fürnkranz*

*A-2061 Hadres 367  
T +43 (0) 2943/2303  
marktgemeinde@hadres.at  
www.hadres.at*

*Kommunaldialog Raumplanung GmbH  
Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung  
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz*

*A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12  
T +43 (0) 699 19228413  
office@kommunaldialog.at  
www.kommunaldialog.at  
Fn 416995 d, LG St. Pölten*