



**Marktgemeinde Bad Traunstein**  
Wiegensteinstraße 2  
3632 Bad Traunstein  
Tel.: 02878/6077  
Fax: 02878/6077-4  
office@bad-traunstein.at

# **V e r o r d n u n g**

## **Örtliches Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Bad Traunstein**

### **ÖROP 1997**

#### **Örtliches Entwicklungskonzept 2025**

### **§ 1 EINLEITUNG**

- (1) Gemäß den § 25 iVm § 24 NÖ ROG 2014 LGBl 8000 wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Bad Traunstein im gesamten Gemeindegebiet abgeändert und das Örtliche Entwicklungskonzept neu erlassen.
- (2) Die Ziele der örtlichen Raumplanung werden durch das Entwicklungskonzept festgelegt. Es stellt das Leitbild für die langfristige Entwicklung der Marktgemeinde Bad Traunstein dar.
- (3) Das Entwicklungskonzept stellt das Leitbild für die langfristige Entwicklung der Marktgemeinde Bad Traunstein dar und ist Bestandteil dieser Verordnung. Die darin enthaltenen Aussagen sind bei künftigen Änderungen des Flächenwidmungsplanes zu berücksichtigen. Das Entwicklungskonzept wird so festgelegt, wie es in dem von der Kommunaldialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 23 019 EKE, verfassten Plan auf einem Planblatt dargestellt ist. Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

### **§ 2 LEITZIELE DER ÖRTLICHEN RAUMORDNUNG**

- (1) Die Gestaltung des Gemeindegebiets erfolgt im Sinne einer nachhaltigen und vielfältigen Zukunft, um den Bedürfnissen der Gemeindebevölkerung langfristig gerecht zu werden.
- (2) Zum Erhalt und der Steigerung der Lebensqualität für die Ortsbevölkerung dienen die Sicherung der Daseinsvorsorge, Sicherung der Mobilität, Unterstützung der regionalen Wirtschaft und das Reduzieren der Abwanderung.
- (3) Die Örtliche Raumplanung folgt einer nachhaltigen Entwicklung, die die Bedürfnisse der heutigen Generation erfüllt, ohne die Möglichkeiten zukünftiger Generationen zu gefährden.
- (4) Durch die Schaffung attraktiver Arbeits- und Wohnmöglichkeiten können neue Einwohner angezogen werden.
- (5) Eine funktionsfähige Infrastruktur ist entscheidend, um eine Gemeinde lebenswert zu machen. Dies umfasst Straßen, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Gesundheitseinrichtungen und Freizeiteinrichtungen.
- (6) Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensqualität wie die Schaffung von Grünflächen, Erhaltung der Umwelt, Förderung von Kultur- und Freizeitaktivitäten sowie die Schaffung eines sicheren und naturnahen Umfelds tragen dazu bei, die Attraktivität der Gemeinde zu steigern.
- (7) Die Förderung eines starken Gemeinschaftsgefühls bewirkt, dass die Bindung der Bewohner an die Gemeinde gestärkt und das soziale Leben verbessert wird. Dies kann unter anderem durch ehrenamtliche Tätigkeiten sowie die Schaffung von Gemeinschaftszentren erreicht werden.
- (8) Unterstützung von generationen-übergreifenden Wohn- und Lebensformen zur Schaffung von lebenslang nutzbaren Siedlungsräumen. Vorausschauende Versorgungseinrichtungen für die alternde Bevölkerung.
- (9) Diversifizierung in der Wirtschaft wirkt einer Abhängigkeit von einem Wirtschaftszweig entgegen. Die Vielfalt und Kooperation in der örtlichen und regionalen Wirtschaft tragen zur Erhöhung der Stabilität von Kleinbetrieben und regionalen Arbeitsplätzen bei.

- (10) Die regionale Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden im Waldviertler Kernland ist entscheidend, um Ressourcen effizient zu nutzen, gemeinsame Probleme anzugehen und die Lebensqualität der Bürger zu verbessern. Die Widerstandsfähigkeit und Wettbewerbsfähigkeit für die gesamte Region werden dadurch gestärkt.
- (11) Nachhaltiger Tourismus, insbesondere Gesundheitstourismus, der positive Effekte für die Umwelt, die lokale Bevölkerung und die Wirtschaft erzielt, soll für Bad Traunstein und die Region neue Impulse setzen. Dies soll zur Stärkung der lokalen Wirtschaft, Identität und Kultur sowie zur sozialen Zusammengehörigkeit beitragen und den kulturellen Austausch zwischen Besuchern und Einheimischen fördern.
- (12) Mobilitätsmittel sollen für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich sein, einschließlich älterer Menschen und Personen ohne eigenen Zugang zu einem Fahrzeug. Die Schaffung barrierefreier Verkehrsinfrastrukturen und die Bereitstellung von Mobilitätsdiensten für alle sind daher wichtige Aspekte und insbesondere in kleinregionaler Zusammenarbeit zu erfolgen.
- (13) Im mittel- bis langfristigen Zeitrahmen von 2035 bis 2040 streben wir an, die dauerhafte Ansiedlung von insgesamt 1.000 bis 1.200 Einwohnern in Bad Traunstein zu erreichen.

### **§ 3 ALLGEMEINE ZIELE DER ÖRTLICHEN RAUMORDNUNG**

- (1) Die Entwicklung und Bebauung der Siedlungen werden durch die Nach- und Umnutzung von leerstehenden Objekten und Reserveflächen, die Verdichtung und Umgestaltung bestehender Gebäudevolumina sowie die Neuwidmung entlang vorhandener Infrastrukturen vorangetrieben.
- (2) Neugewidmete Baulandflächen dienen der Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung, die im Hauptwohnsitz ihren Lebensmittelpunkt in Bad Traunstein gründen. Dies soll durch entsprechende Widmungsverträge sichergestellt werden.
- (3) Baulandmodelle zur Schaffung von verfügbaren und leistungsfähigen Baugrundstücken sowie zielgerichteter (sozialer) Wohnbau, um für (ortsansässige) Familien günstigen Wohnraum bereitstellen zu können, sollen ortsangepasst umgesetzt werden.
- (4) Im Hauptort Bad Traunstein liegt der Fokus auf der Konzentration von Wohn- und Gewerbegebieten für örtliche Betriebe zur Förderung der Siedlungsentwicklung und Sicherstellung der Grundversorgung. Hier wird eine Zunahme der Bevölkerungszahl angestrebt.
- (5) Die Erhaltung der dezentralen Ortschaften und kleinsten Ortsstrukturen sollen Wohn- und Lebensraum für die örtliche Bevölkerung sichern. Dies trägt dazu bei, landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Betriebe zu erhalten und die ehrenamtliche Tätigkeit zur Unterstützung der Gemeinschaft zu fördern. Hier ist zumindest eine gleichbleibende Bevölkerungszahl anzustreben.
- (6) Für die Streulagenstandorte sollen Möglichkeiten für eine attraktive zeitgemäße Wohnraumnutzung sowie für eine innovative kleingewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung geschaffen werden.
- (7) Festlegungen zur Erhaltung von Hofstellen, Einzelstandorten, Weiler, Streulagen, u.a. in Siedlungsnähe sowie deren Aufnahme ins Bauland sollen geprüft werden. Für alle Gebäude im Gemeindegebiet, die als erhaltenswerte Gebäude im Grünland gewidmet sind und werden, wird gemäß § 20 Abs. 2 Zi. 4 NÖ ROG 2014 die Summe der maximal zulässigen Grundrissflächen aller Nebengebäude auf bis zu 95 m<sup>2</sup> erhöht.
- (8) In der Land- und Forstwirtschaft wird eine nachhaltige, vielfältige und langfristig gesicherte Betriebsstruktur angestrebt, um die Besiedelung und den Erhalt sowie die Pflege der Kulturlandschaft zu gewährleisten.
- (9) Über die geltenden gesetzlichen Vorgaben hinaus, werden alle erforderlichen Maßnahmen ergriffen, um die natürliche Schönheit und die Ausgewogenheit der Natur- und Kulturlandschaft zu bewahren und zu fördern, um einen sanften Tourismus zu ermöglichen.
- (10) Die Weiterentwicklung der örtlichen Kleinbetriebe soll ermöglicht werden, um in diesen möglichst neue zukunftsorientierte Arbeitsplätze zu schaffen. Hierbei soll vor allem auf die Verarbeitung von Waldviertler Rohstoffen und Produkten bis zur letzten Veredelungsstufe geachtet werden. Dafür eignen sich in Bad Traunstein Standorte im Hauptort und in so genannten Streulagen.
- (11) Entwicklungstrends, die auch in den Wohnbereichen Alternativen zu verstärkter Einbindung im "Homeworking" vorsehen, sollen ermöglicht und deren Umsetzung gefördert werden. Insbesondere sollen kleinteilige Mischungen der Funktion Wohnen und Arbeiten angestrebt werden.
- (12) Es werden klare Vorgaben zur Erhaltung und Weiterentwicklung ökologisch bedeutender Lebensräume sowie erhaltenswerter Landschaftsteile festgelegt, ebenso wie für lokal und regional wichtige Kulturlandschaften. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf dem Ausbau und der Priorisierung des Erhalts.
- (13) Die Widmung waldfreier Bereiche, einschließlich Offenlandflächen, erfolgt unter Berücksichtigung einer Abstimmung zwischen landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Nutzung. In einem zeitlichen Intervall von fünf Jahren ist zu überprüfen, ob durch die Festlegung von Offenlandflächen die angestrebten Entwicklungsziele erreicht werden.

- (14) Es wird darauf geachtet, naturräumliche Gefährdungsbereiche freizuhalten und zu schützen.
- (15) Die Erhaltung und Schaffung von Grünräumen rund um und in den Siedlungsräumen wird priorisiert und aktiv gefördert, wodurch der Erholungswert der Ortsräume und das Mikroklima verbessert und sichergestellt werden.
- (16) Die Gewässerstrukturen sowie die reichhaltige Ufervegetation werden aktiv erhalten und geschützt, um die ökologische Vielfalt zu bewahren und die ökologische Funktion der Gewässer zu unterstützen.

## § 4 MAßNAHMEN DER ÖRTLICHEN RAUMORDNUNG

Ort	Ortsfunktion	mögliche Maßnahmen
(1) Bad Traunstein	Hauptort, Zentrumsfunktion mit Entwicklungspotential für Wohnen, Wirtschaft, gesellschaftliche Einrichtungen, Bildung, Freizeit und Tourismus	<p>Erweiterung Wohnbauland und Mischbauland (Wohnen und Arbeiten) in angemessener Verdichtung entlang vorhandener Infrastrukturen verbunden mit Durchgrünungs- und Durchlüftungsachsen</p> <p>Stärkung der Wohnfunktion und den damit verbundenen Funktionen</p> <p>Entwicklungspotential für örtliche wohn- und tourismusverträgliche Betriebe</p> <p>Entwicklungspotential für zentrale Einrichtungen zur Daseinsgrundvorsorge</p> <p>Festlegungen zur Umsetzung von Freizeit- und Gemeinschaftseinrichtungen in Verbindung mit Förderung von Gastronomie und Tourismus</p> <p>Bauland-Agrargebiet, Bauland-Kerngebiet, Bauland-Sondergebiet, Bauland-Betriebsgebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>
(2) Spielberg	Subzentrum-Sekundärzentrum mit Entwicklungspotential für Wohnen und lokale betriebliche Tätigkeiten	<p>Zulassen von Nutzungsbereichen für Wohnen, Landwirtschaften und Betriebsstätten</p> <p>Lokaler betrieblicher Entwicklungsschwerpunkt im Anschluss an das bestehende Betriebsgebiet (wirtschaftlicher Mittelpunkt der Gemeinde)</p> <p>Zulassen von Nutzungen, die im Ausmaß und der Struktur der landwirtschaftlichen Tätigkeit ähnlich sind im Gebäudebestand, Gebäudeneubau und der siedlungsraumumgebenden Freiflächen</p> <p>Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit</p> <p>Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten</p> <p>bedarfsgerechte Neuwidmung entlang vorhandener Infrastrukturen</p> <p>Bauland-Agrargebiet, Bauland-Betriebsgebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>

Ort	Ortsfunktion	mögliche Maßnahmen
(3) Dietmanns	Subzentrum mit Entwicklungspotential für Wohnen und agrarverwandten Betrieben	<p>Zulassen von Nutzungsbereichen für Wohnen, Landwirtschaften sowie ähnlichen Betriebsstätten</p> <p>Zulassen von Nutzungen, die im Ausmaß und der Struktur der landwirtschaftlichen Tätigkeit ähnlich sind im Gebäudebestand, Gebäudeneubau und der siedlungsraumumgebenden Freiflächen</p> <p>Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit</p> <p>Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten</p> <p>bedarfsgerechte Neuwidmung entlang vorhandener Infrastrukturen</p> <p>Bauland-Agrargebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>
(4) Biberschlag Pfaffings Walterschlag Kaltenbach Haselberg Stein	Ort mit Eigenentwicklung: untergeordnetem Erweiterungspotential für Wohnen, Landwirtschaften und gewerblich Wirtschaften	<p>Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit</p> <p>Standortsicherung für bestehende Gewerbebetriebe (Abrundung, Erweiterung)</p> <p>Zulassen von Nutzungen, die im Ausmaß und der Struktur der landwirtschaftlichen Tätigkeit ähnlich sind, im Gebäudebestand, Gebäudeneubau und der siedlungsraumumgebenden Freiflächen</p> <p>Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten</p> <p>Untergeordnete bedarfsgerechte Neuwidmung entlang vorhandener Infrastrukturen</p> <p>Bauland-Agrargebiet, erhaltenswerte Gebäude im Grünland, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>
(8) Maueröd Großhummelberg Gürtelberg Überländ Prettles Anschau Glashüttn Spitzhof Weidenegg Buchegg	Ort (Weiler, Rotte) mit Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrar-Wirtschaft (Nachnutzung Leerstand und Innenentwicklung)	<p>Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit</p> <p>Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten</p> <p>Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur, erhaltenswerte Gebäude im Grünland, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>

- (9) Die Ortschaften, Weiler und Rotten bieten Raumpotentiale für
- Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe und Ansiedlung von Betrieben anderer Wirtschaftssektoren durch Förderung von sektorübergreifenden Kleinbetrieben.
  - Erhaltung und Ansiedlung von Betrieben aller Sektoren. Es sind bedarfsgerechte

Betriebsflächen zur Verfügung zu stellen.

- (10) In Orten mit Eigenentwicklung, den sogenannten erhaltenswerten Siedlungseinheiten, ist die Neuwidmung von Wohnbauland ausschließlich auf die Schließung innerer Baulücken und auf Baulandabrundungen beschränkt. Diese Neuwidmungen dienen der Schaffung des für die Erhaltung der Ortschaften unbedingt notwendigen und siedlungspolitisch vertretbaren Frei- raums, ohne jedoch eine tatsächliche Bebauung anzustreben.
- (11) In Siedlungseinheiten mit Entwicklungspotential, den so genannten Subzentren, sind neben der Schließung innerer Baulücken und Baulandabrundungen bedarfsgerechte Siedlungserwei- terungen zulässig.
- (12) Die Ortschaft Spielberg wird als Sekundärzentrum ausgewiesen, das sich durch seine natur- räumlichen Gegebenheiten, die verkehrliche Anbindung sowie die bestehende Siedlungs- und Nutzungsstruktur auszeichnet. In diesem Zentrum sollen Flächen bedarfsgerecht für die An- siedlung von Betrieben mit Orts- und Regionsbezug bereitgestellt werden.
- (13) Erhaltung der Streulagen und Gebäude im Grünland: Die Streulagen sind durch eine vielfäl- tige Nutzung geprägt und beinhalten die Funktionen Landwirtschaft, Wohnen, Freizeit, Wirt- schaft und Tourismus, um die spezifischen Gegebenheiten der Streusiedlungen optimal zu nutzen.
- (14) Die gesamte Kulturlandschaft der Marktgemeinde ist in unterschiedlichem Ausmaß touristisch zu nutzen. Touristische Intensivstandorte sind der Hauptort selbst mit seinem bekannten und dominanten Felsformationen und nordwestlich des Hauptortes die KG Hummelberg Amt.
- (15) Das Gebiet rund um einige vorhandenen Teiche sind bedarfsgerecht als naturnaher Erho- lungsstandort auszubauen, ggf. soll touristisches Neuland mit einem Campingplatz entstehen.
- (16) Zum Zeitpunkt der konkreten Widmung im Flächenwidmungsplan sind die im Örtlichen Entwick- lungskonzept definierten Widmungsvoraussetzungen im Sinne von Vermeidungs-, Verminde- rungs- oder Ausgleichsmaßnahmen laut Umweltbericht einzuhalten. Diese lauten:

Bereich	Maßnahmen
<b>BA 6</b>	• Festlegung und Errichtung eines Grüngürtels zur Siedlungseingrünung mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen
	• Eine kontrollierte Ab- bzw. Durchleitung von Oberflächenwässern an den Rändern des Siedlungsgebiets sollte vorgesehen werden
<b>BA 7</b>	• Eine kontrollierte Ab- bzw. Durchleitung von Oberflächenwässern an den Rändern des Siedlungsgebiets sollte vorgesehen werden
<b>BA 9</b>	• Festlegung und Errichtung eines Grüngürtels zur Siedlungseingrünung mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen und Erhaltung der bestehen- den Gehölze
<b>DI 1</b>	• Eine kontrollierte Ab- bzw. Durchleitung von Oberflächenwässern an den Rändern des Siedlungsgebiets sollte vorgesehen werden
<b>DI 2</b>	• Festlegung eines Grüngürtels als Abstandsfläche zum Dietmannsbach
	• Eine kontrollierte Ab- bzw. Durchleitung von Oberflächenwässern an den Rändern des Siedlungsgebiets sollte vorgesehen werden
<b>DI 3</b>	• Festlegung eines Grüngürtels als Abstandsfläche zum Dietmannsbach
	• Geeignete und gesicherte Ableitungswege sind an den Grenzen des Sied- lungsgebiets empfehlenswert
<b>SP 1</b>	• Festlegung und Errichtung eines Grüngürtels zur Siedlungseingrünung mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen
	• Geeignete und gesicherte Ableitungswege sind an den Grenzen des Sied- lungsgebiets empfehlenswert
<b>SP 2</b>	• Festlegung und Errichtung eines Grüngürtels zur Siedlungseingrünung mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen
	• Geeignete und gesicherte Ableitungswege sind an den Grenzen des Sied- lungsgebiets empfehlenswert
<b>BI 1</b>	• Festlegung eines Grüngürtels zum Erhalt des Grabens
	• Geeignete und gesicherte Ableitungswege müssen an den Grenzen des Siedlungsgebiets vorgesehen werden
<b>KA 3</b>	• Festlegung geeigneten Grünlandwidmung zur Absicherung des Natur- denkmals

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Geeignete und gesicherte Ableitungswege sind an den Grenzen des Siedlungsgebiets empfehlenswert</li></ul>
<b>HA 1</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Geeignete und gesicherte Ableitungswege sind an den Grenzen des Siedlungsgebiets empfehlenswert</li></ul>

## **§ 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.