



Marktgemeinde LUNZ AM SEE

3293 Lunz am See, Amonstraße 16

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

Email: gemeindeamt@lunz.gv.at

Homepage: www.lunz.at

GZ 24 034E

Örtliches Raumordnungsprogramm 1980

29. Änderung, **Entwurf**

Lunz am See, Oktober 2024

Impressum

Ersteller des Entwurfs

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

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Dipl. Ing. Elisabeth Mahorka
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg,
T +43 699 19228413
E office@kommunaldialog.at



Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	2
1.1	Allgemeines	2
1.2	Strategische Umweltprüfung und Umweltbericht	2
2	VERORDNUNG	3
3	GRUNDLAGENFORSCHUNG IM SINNE § 25 ABS. 4 NÖ ROG 2014	4
3.1	Bevölkerungsentwicklung.....	4
3.2	Baulandbilanz	4
3.3	Naturgefahren.....	5
4	BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGSPUNKTE	6
4.1	ÄP 1: KG Ahorn – Widmung von Bauland-Kerngebiet am Bahnhof.....	6
5	FLÄCHENBILANZ § 13 ABS 5 NÖ ROG 2014	11
6	KOSTEN DER ÄNDERUNG	12
7	ANLAGEN	13

Genderhinweis:

Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Soweit sich die in diesem Bericht verwendeten Bezeichnungen auf natürliche Personen beziehen, gilt die gewählte Form für beide Geschlechter. Bei der Anwendung dieser Bezeichnungen auf bestimmte natürliche Personen ist die jeweils geschlechtsspezifische Form zu verwenden.

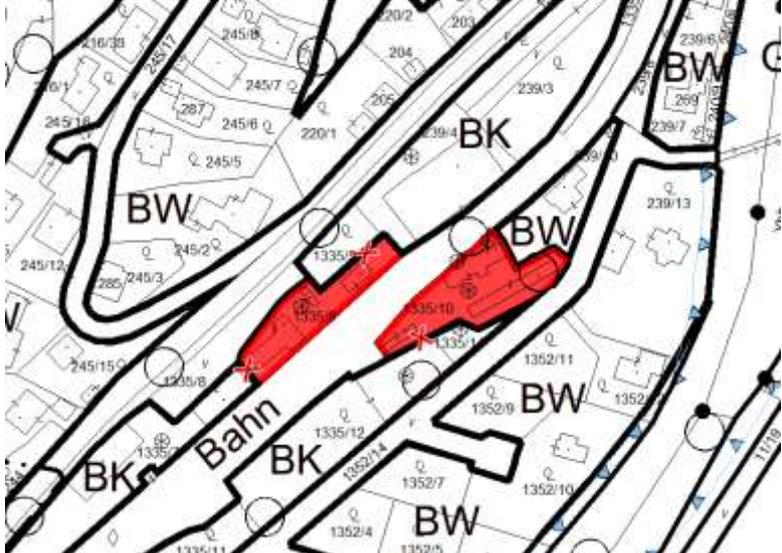


1 EINLEITUNG

1.1 Allgemeines

Das örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde stammt formell aus dem Jahr 1980. Die Gemeinde hat noch kein örtliches Entwicklungskonzept im zeitgemäßen Sinn erlassen. Die detailreiche Stammverordnung aus dem Jahr 1979 liegt den bisherigen 29. Änderungen zugrunde. Das Örtliche Entwicklungskonzept wird aktuell gänzlich überarbeitet.

Die vorliegende 29. Änderung umfasst folgenden Änderungspunkt:

Änderungs- punkt	KG	Beschreibung der Änderung
ÄP 1	KG Ahorn	Widmung von Bauland-Kerngebiet am Bahnhofsareal 

1.2 Strategische Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Gemeinde hat im August 2024 der Umweltbehörde das Vorprüfungsverfahren zur Strategischen Umweltprüfung als Grundlage für die geplante 29. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms vorgelegt. Die Vorprüfung ergab, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt von vornherein ausgeschlossen werden können und daher die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich ist.

Die Behörde teilte in ihren Schreiben vom 06.09.2024 und 12.09.2024 (RU1-R-356/044-2024) – auf Basis der Stellungnahmen RU7 vom 04.09.2024 (RU7-O-356/081-2024) und BD1 vom 05.09.2024 (BD1-N-9356/025-2024) – der Gemeinde mit, dass die Ergebnisse der Vorprüfung zur strategischen Umweltprüfung nachvollziehbar sind und als schlüssig bezeichnet werden können.



2 VERORDNUNG

geplanter Verordnungstext

**Örtliches Raumordnungsprogramm 1980
der Gemeinde Lunz am See
29. Änderung-Entwurf**

§ 1

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Lunz am See ändert gemäß § 25 iVm § 24 NÖ ROG 2014 das örtliche Raumordnungsprogramm in der Katastralgemeinde Ahorn ab.

§ 2

Die Widmung und Nutzung der einzelnen Grundflächen wird so abgeändert bzw. festgelegt, wie dies in dem von der Kommunalialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 24 034E verfassten Plan auf dem Planblatt 4 neu dargestellt ist. Der Plan ist Bestandteil der Verordnung.

§ 3

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



3 GRUNDLAGENFORSCHUNG IM SINNE § 25 ABS. 4 NÖ ROG 2014

Für das Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme sind „jedenfalls die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufarbeiten und darstellen“. Da bereits im Rahmen der SUP-Vorprüfung der Umweltzustand dokumentiert wurde und die Grundlagen der 28. Änderung noch aktuell sind, werden nachfolgend die wichtigsten Eckdaten zu den erforderlichen Themenbereichen prägnant dokumentiert.

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Mit Beginn 2024 wohnen in der Gemeinde 1.772 Einwohner im Hauptwohnsitz; laut GWR-Daten (Stand: November 2023) kommen zu diesen noch 741 im Nebenwohnsitz. Der Trend der Bevölkerungsentwicklung ist leicht sinkend.

3.2 Baulandbilanz

Die Gemeinde Lunz am See erstreckt sich über ca. 102km², wovon beinahe 95% land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Nicht einmal 1% der Fläche ist als Bauland gewidmet, welches sich folgendermaßen aufschlüsselt:

Gemeinde Lunz

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	44,56	38,11	6,45	0,00	0,00	0,07	14,5
Bauland-Kerngebiet	2,97	2,35	0,62	0,00	0,00	0,00	20,8
Bauland-Agrargebiet	0,83	0,59	0,23	0,00	0,00	0,00	28,1
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	1,60	1,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	5,46	4,92	0,53	0,00	0,00	0,00	9,8
Zwischensumme 1:	55,42	47,59	7,83	0,00	0,00	0,07	14,1
Bauland-Betriebsgebiet	10,00	6,59	3,41	0,00	0,00	0,00	34,1
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	5,66	4,55	1,11	0,00	0,00	0,16	19,6
Bauland- verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland- verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2:	15,65	11,13	4,52	0,00	0,00	0,16	28,9
SUMME:	71,07	58,72	12,35	0,00	0,00	0,23	17,4



Die fast 8ha unbebauten Wohnbaulandflächen liegen innerhalb des erschlossenen Siedlungsraumes. Es handelt sich dabei um Baulandflächen, die bereits seit langer Zeit gewidmet aber nicht bebaut sind. Die Bebauung dieser Flächen liegt in rein privatrechtlicher Hand. Nur vereinzelt sind derartige Flächen auf dem freien Baulandmarkt verfügbar.

Bei den unbebauten Betriebsgebietsflächen liegen in Kasten gut 1ha im Überflutungsbereich bzw. sind Bestandteil der Wasserfläche einer Kraftwerksanlage. 1,5 ha unbebautes Betriebsgebiet ist vorgesehen für einen interkommunalen Betriebsstandort an der Gemeindegrenze nach Götting.

3.3 Naturgefahren

Im Gemeindegebiet sind folgende Gefährdungspotenziale aus naturräumlicher Sicht bekannt:

- Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse
- Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse
- Gefahrenhinweiskarte Hangwasser
- Gefahrenzonenplan Wildbach
- HQ100-Zone
- Altstandorte



4 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGSPUNKTE

4.1 ÄP 1: KG Ahorn – Widmung von Bauland-Kerngebiet am Bahnhof

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

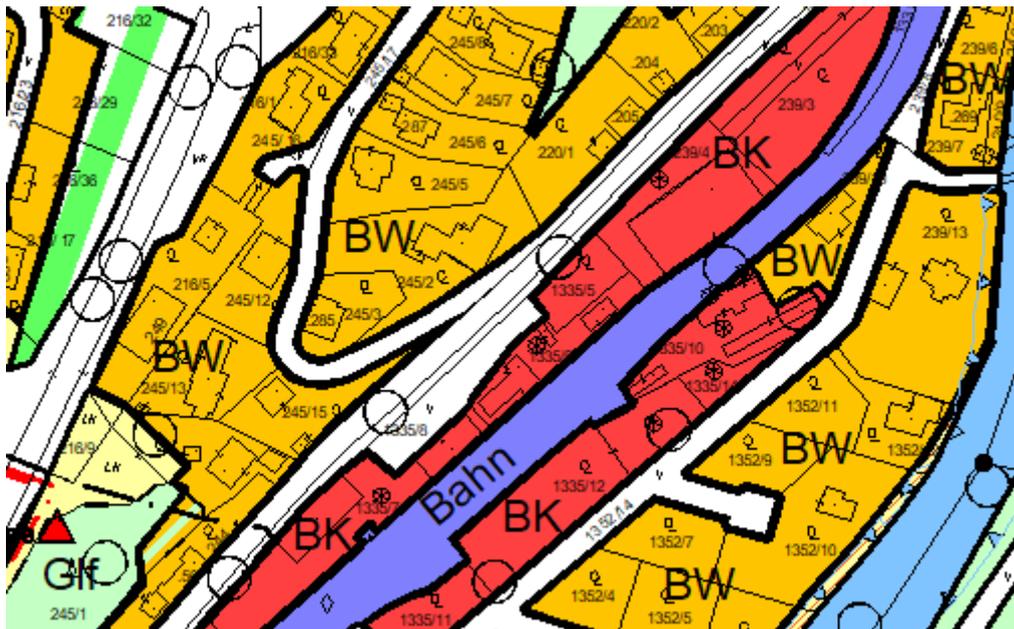
Der reguläre Personen-Bahnbetrieb wurde bereits Ende der 80er Jahre eingestellt; seither wird die Bahn als Museumsbahn geführt.

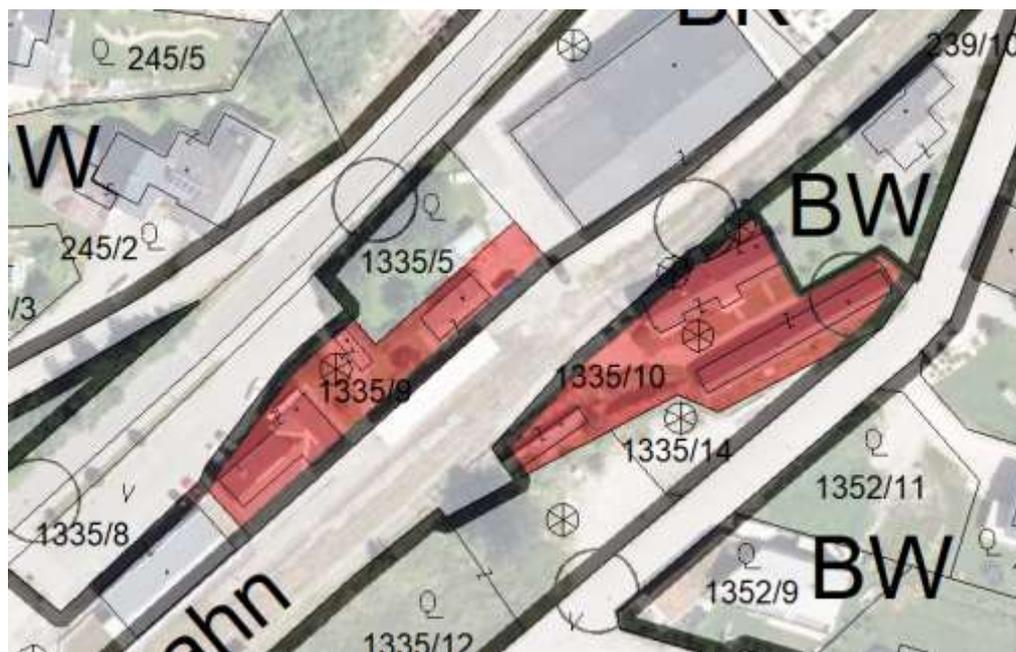
Bereits mit dem 22. Änderungsverfahren im Jahr 2013 wurde – bedingt durch die quasi Einstellung des Bahnbetriebs – mit den Widmungsanpassungen beim Bahnareal begonnen.

Die gegenständlichen Flächen (Gst. 1335/9 und ./10) rund um den Bahnhof wurden bisher noch nicht ganzheitlich betrachtet.

Beschreibung der geplanten Änderungen (KG Ahorn, Bereich Gst. 1335/9, .10)

- Umwidmung von Verkehrsfläche-öffentlich (Eisenbahn) in Bauland-Kerngebiet im Ausmaß von ca. 2.120 m²





Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

- Zi 2 ... wesentliche Änderung der Grundlagen: Einstellung des Bahnbetriebs und Weiternutzung des Gebäudebestandes
- Zi 7... wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient: Verfall und Leerstand der Objekte im geschlossen bebauten Ortsraum mit durchaus zentraler Funktion

Motivation und Interessensabwägung

Durch die Widmungsänderung werden die bestehenden Anlagen aus dem Bahnbetrieb erhalten und eine Nachnutzung ermöglicht werden. Die Widmungsänderung trägt dazu bei potentiellen Gebäudeleerstand zu vermeiden. Konkret sollen Begleiteinrichtungen für die Radinfrastruktur umgesetzt werden – der Radverleih soll hier seinen Raum finden. Dieser unterstützt die Funktion der touristischen Nutzung und kann das nicht-motorisierte Mobilitätsverhalten für die einheimische Bevölkerung verbessern.

Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)	NÖ ROG 2014: <ul style="list-style-type: none"> • Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von Ortsbereichen • Sicherung und Entwicklung der Ortskerne, durch Erhaltung und Ausbau ... als touristischer Anziehungspunkt • Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft Stammverordnung-ÖEK: <ul style="list-style-type: none"> • Ausbau von Dienstleistungen • Ausweisung und Sicherung geeigneter Flächen für Betriebe



Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
	<ul style="list-style-type: none"> • Weitere Aktivierung und Förderung des Fremdenverkehrs • Anpassung der Verkehrsinfrastruktur an wirtschaftliche Veränderungen
Überörtliche Planungs festlegungen	Keine relevanten Festlegungen für diesen Bereich
Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden	Keine Widmungsänderung an Gemeindegrenze
Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung	Wesentliche Änderung der Grundlagen durch Einstellung des Bahnbetriebes -> Weiternutzung des Gebäudebestandes wird angestrebt; Vermeidung von Gebäudeleerstand
Öffentliches Interesse	Sicherung und Nachnutzung des Gebäudebestandes; Verbesserung der Infrastruktur für den nicht-motorisierten Verkehr – hinsichtlich Tourismus als auch Bewohner;
Standortwahl, Variantenvergleich	<p><u>Standort Gewerbestraße = bestehender Betrieb für Radverleih und -werkstatt:</u> abseits des Ybbstalradweges, Umwege zur Erreichung von touristischer Einrichtung (Radverleih), Lage im Betriebsgebiet, abseits des kompakten Hauptsiedlungsraumes, Erreichbarkeit über B25</p> <p><u>Standort Bahnhof = Planungsvariante:</u> Ybbstalradweg als zentrale Verkehrsinfrastruktur verläuft direkt am Standort vorbei, gewährleistet Synergie zwischen linearer Bewegungskorridor (Radweg) und punktuellen Begleitmaßnahmen (Radverleih), zentrale Lage nahe wichtiger sozial-infrastruktureller Einrichtungen (Gastronomie, Übernachtung, Museum...), Nachnutzung des Gebäudebestandes verhindert Leerstand</p>
Geschlossene Siedlungsentwicklung	Zentrale Lage innerhalb des Siedlungsraumes
Berücksichtigung Siedlungsstrukturen	Absicherung bestehender Siedlungsstrukturen (Gebäudebestand)
Sicherung anderer Standorteignungen	Bahnhof als solcher bleibt bestehen für Museumsverkehr; Nebengebäude (etwa für Güterverlagerung) werden nicht mehr als solche genutzt und sind nicht mehr erforderlich; Keine weiteren Nutzungsüberlegungen für den Standort
Nutzungskonflikte, Abschirmung	Keine über das ortsübliche bzw. widmungs-zulässige Ausmaß hinausgehende Emissionen zu erwarten; Keine übermäßigen Emissionsquellen im Umgebungsbereich
Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge	Einrichtung der sozialen Infrastruktur für Bevölkerung und Touristen
Sozialverträglichkeit	Geringfügige Widmung, keine Nutzungskonflikte zu erwarten; Keine (maßgebliche) Steigerung der Bevölkerungszahl zu erwarten
Bodenpolitik	
Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)	Bereits bebaute Flächen
Verfügbarkeit, Mobilisierung	Bereits bebaute Flächen Bereitschaft zur Weiter-/Umnutzung des Bestandes gegeben



Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Flächen-/bodensparend	Ermöglichung der Nachnutzung des Gebäudebestandes verhindert Leerstand
Landwirtschaftliche Produktionsflächen, zusammenhängende Flur	Nicht relevant, keine landwirtschaftliche Nutzung
Technische Voraussetzungen	
Hochwasser, Wildbach, Lawinen	Keine Überlagerung mit Gefahrenzonen
Sturz-/Rutschprozesse	Keine Überlagerungen laut Gefahrenhinweiskarte
Hangwasser	Hangwasser verläuft am Rande der Fläche, bisher keine Schäden durch Hangwasser bekannt; Laut SUP-Vorprüfung nicht näher zu untersuchen – Behörde sieht dies als nachvollziehbar und schlüssig an
Grundwasser	Keine Hinweise auf nachteilige Auswirkungen auf Grundwasser bekannt
Nutzungsgeschichte	Bisher Nutzung als Bahnhof/Bahnhofsgebäude – Weiternutzung der Gebäude Als möglicher Altstandort („Waldbahnhof“) laut Cadenza erfasst – keine Verdachtsfläche laut Umweltbundesamt
Schatten- oder Feuchtlage	Lage außerhalb von Schatten- oder Feuchtlage, Lage im geschlossenen Siedlungsgebiet
Wasserver- und Abwasserentsorgung	Ver- und Entsorgung gegeben mit ausreichend Kapazitäten
Verkehrsaspekte	
Erschließung	Öffentliche Verkehrsfläche gegeben, Lage an Bahnstrecke
Verkehrsabwicklung, -fluss	Keine maßgebliche Änderung der IST-Situation; Neuer Quell-/Zielort für Radfahrer, Erreichbarkeit für Kfz, Rad, Fußgänger gegeben; Parkplatz für den ruhenden Verkehr gegeben
Verkehrssicherheit	Keine Unfallhäufungen im Umgebungsbereich bekannt
Umweltverbund	Lage am Ybbstalradweg, Lage an der Bahnstrecke, Förderung des Radverkehrs durch Etablierung von Begleitmaßnahmen
Umweltaspekte	
Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben	Nicht relevant, kein SEVESO-Betrieb in der Gemeinde
Ortsbild	Keine Veränderung der IST-Situation, Lage im geschlossenen Ortsraum
Landschaftsbild, -funktionen	Keine Veränderung der IST- Situation, Lage im geschlossenen Ortsraum
Natur-, Artenschutz	Bereits bebauter, baulich genutzter und großteils versiegelter Bereich, Lage innerhalb des geschlossen bebauten Ortsraumbereiches aufgrund der intensiven Vornutzung sind keine Auswirkungen auf den Natur-/Artenschutz zu erwarten
Klimawandelanpassung	Unterstützung der nicht-motorisierten Mobilität;



Zusammenfassung

Für die Gemeinde sind kein Örtliches Entwicklungskonzept, regionales Raumordnungsprogramm und kein kleinregionales Rahmenkonzept erlassen. Die geplante Maßnahme entspricht den Zielsetzungen der Stammverordnung des Örtlichen Raumordnungsprogramms und lassen positive Auswirkungen auf die Lebensqualität der Bevölkerung und Integration der Tagesgäste erwarten.

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung und die Erschließung durch öffentliche Verkehrsflächen sind gegeben. Der Gemeinde entstehen durch die Änderungen keine Kosten für die Infrastruktur.

Durch die geplanten Widmungen kommt es zu keiner Erhöhung der Baulandreserven, da die Flächen bebaut sind.

Es sind keine Auswirkungen auf

- das Landschaftsbild,
- den Erholungswert der Landschaft,
- die ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum,
- die Schönheit oder Eigenart der Landschaft oder der Charakter des betroffenen Landschaftsraumes

zu erwarten.



5 FLÄCHENBILANZ § 13 ABS 5 NÖ ROG 2014

Die vorliegenden Änderungen bewirken geringfügige Änderungen der Flächenbilanz (bebaute Fläche).

Gemeinde Lunz am See

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	44,56	38,11	6,45	0,00	0,00	0,07	14,5
Bauland-Kerngebiet	3,18	2,56	0,62	0,00	0,00	0,00	19,4
Bauland-Agrargebiet	0,83	0,59	0,23	0,00	0,00	0,00	28,1
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	1,60	1,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	5,46	4,96	0,49	0,00	0,00	0,00	9,1
Zwischensumme 1:	55,63	47,84	7,79	0,00	0,00	0,07	14,0
Bauland-Betriebsgebiet	10,00	6,59	3,41	0,00	0,00	0,00	34,1
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	5,66	4,55	1,11	0,00	0,00	0,16	19,6
Bauland- verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland- verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2:	15,65	11,13	4,52	0,00	0,00	0,16	28,9
SUMME:	71,29	58,97	12,31	0,00	0,00	0,23	17,3

KG Ahorn

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	7,57	6,52	1,05	0,00	0,00	0,07	13,9
Bauland-Kerngebiet	1,56	1,07	0,49	0,00	0,00	0,00	31,5
Bauland-Agrargebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	0,97	0,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Zwischensumme 1:	10,10	8,56	1,54	0,00	0,00	0,07	15,3
Bauland-Betriebsgebiet	3,33	1,73	1,60	0,00	0,00	0,00	48,0
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	0,70	0,63	0,07	0,00	0,00	0,00	9,8
Bauland- verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland- verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2:	4,03	2,36	1,67	0,00	0,00	0,00	41,4
SUMME:	14,13	10,92	3,21	0,00	0,00	0,07	22,7



6 KOSTEN DER ÄNDERUNG

Durch die geplanten Umwidmungen entstehen der Gemeinde keine Kosten für infrastrukturelle Maßnahmen.

Lunz am See, 01.10.2024

Für den Gemeinderat

der Marktgemeinde Lunz am See

Bgm. Josef Schachner
A-3293 Lunz am See, Amonstraße 16
(für den Ersteller)

Kommunaldialog Raumplanung GmbH

Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Fn 416.995d, LG. St. Pölten
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12
T: +43 (0)699 19228413,
E: office@kommunaldialog.at,
H: www.kommunaldialog.at
(für die fachliche Ausarbeitung)



7 ANLAGEN

Flächenwidmungsplan Entwurf (Ausschnitt)

Darstellung der Änderungen (Ausschnitt)