

ÖROP 1980 - ÖEK 2024  
Marktgemeinde Lunz am See

**Örtliches Entwicklungskonzept - Entwurf**

Übersicht

Maßstab M 1 : 15.000

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 m

Planverfasser:  
Kommunalbüro für Raumplanung & Raumordnung  
FH 416 9956, LG St. Pölten  
Riedlhalbgasse 12, 3130 Herzogenburg,  
T.: +43(0)2782/85101

Planzahl: 22 047-EKVE  
Datum: 09.12.2024  
DKM-Stand: 10/2022

Logo: kommunal dialog



**Legende - Bestand**

**Verkehr**

- Verkehrsfäche
- Verkehrsfäche-Bahn
- Wanderweg
- Radweg

**Siedlungs-/Betriebsflächen**

- Siedlungsnutzung
- Betriebsnutzung
- Gebäudebestand laut DKM
- Baulandreserve Siedlungsnutzung
- Baulandreserve Betriebsnutzung
- Leerstand Wohngebäude

**Natur-/Grünraum**

- Grünland/Alpe
- Wald laut DKM
- Freizeitgestalteter Grünraum
- Materialgewinnungsstätte
- Gewässer
- Landschaftsschutzgebiet Oberer Dürrenstein
- gesamtes Gemeindegebiet
- Natura 2000 FFH-Gebiet
- Natura 2000 Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet

**Legende - Entwicklung**

**Siedlungsentwicklung**

- Siedlungserweiterungs-/abrundungsfäche
- Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur
- Siedlungsabschluss
- Emissionsbarriere
- Siedlungsband
- Bestandsicherung
- Zentrumsbereich (gemäß ISEK, Fachempfehlung ÖROK)

**Betriebsentwicklung**

- Betriebsweiterungs-/abrundungsfäche
- Betriebsausbaustandort
- Touristische Kernzone: Forcierung von touristischen Einrichtungen mit öffentlichem Charakter

**Natur-/Grünraum**

- Erhaltung innerörtlicher Grünräume
- Offenhaltung der Wesenlandschaften im Nahbereich von Siedlungsgebiet
- Entwicklung naturnaher haboffentlicher Freizeifläche

**Verkehrs-/ technische Infrastruktur**

- Schaffung neuer Verbindung - Umweltverbund
- Verkehrsbereitigung

**Bestand - Soziale Infrastruktur**

- Allgemeine Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Fachärzte
- Altsammlerzentrum
- Aussicht
- Bank
- Bibliothek
- Bushaltestelle
- Campingplatz
- E-Ladesäule
- Feuerwehr
- Friedhof
- Gastronomie ohne Beherbergungsbetriebe
- Gemeindeamt
- Gipfel
- Hofladen
- Hotel
- Kapelle
- Kindergarten
- Kirchen
- Kläranlage
- Kulturelle Einrichtungen (Museen)
- Mittelschule
- Nahwärme
- Naturerlebnis
- Polizei
- Postamt
- Radlerast
- Radverleih
- Siebühne
- sonstige Freizeleinrichtungen
- Soziale Einrichtungen
- Spielplatz
- Sportanlagen
- Supermarkt
- Tankstelle
- Trafik
- Veranstaltungsräume, Festplätze
- Volksschule

**Berücksichtigung Umweltbericht**

Bereich	Maßnahmen
LU 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verfahren der bestehenden Entwässerungsmulde entlang der B25 verbunden mit einer gesicherten Ableitung in den Vorfluter oder Objektschutzmaßnahmen</li> <li>Hinweis für die Baubehörde: Zu Oberkante der im Süden angrenzenden Böschung ist für eine allfällige Belastung ein Abstand von 5 m einzuhalten</li> <li>Erfassung eines Teilbebauungsplans mit Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes</li> <li>Hinweis für die Baubehörde: Aufgrund des geringen Niveauunterschiedes zwischen Ybbs und GOK ist von einer Unterkerfeler der etwaiger Häuser nicht auszugehen</li> <li>Erstellung eines Mobilitäts- und Verkehrskonzeptes</li> </ul>
LU 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erfassung eines Teilbebauungsplans mit Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes</li> <li>Hinweis für die Baubehörde: Aufgrund des geringen Niveauunterschiedes zwischen Ybbs und GOK ist von einer Unterkerfeler der etwaiger Häuser nicht auszugehen</li> <li>Erstellung eines Mobilitäts- und Verkehrskonzeptes</li> </ul>
LU 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erfassung eines Teilbebauungsplans mit Maßnahmen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</li> <li>Ertüchtigung der bestehenden Entwässerungsmulde an der B25</li> <li>Vor der Errichtung von Bauwerken ist eine entsprechende Untergrunduntersuchung durchzuführen und sind erforderlichenfalls entsprechende bauliche Maßnahmen zur Entlastung bzw. Bodenverfestigung zu berücksichtigen</li> <li>Zur Oberkante der Böschung zur Landesstraße B25 ist bei der Bebauung ein Abstand von 7 m einzuhalten</li> <li>Erfassung eines Teilbebauungsplans mit Maßnahmen zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes</li> </ul>
LU 6	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erfassung eines Teilbebauungsplans mit Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes</li> <li>Hinweis für die Baubehörde: Bei Errichtung eines Einfamilienhauses sind weitere Maßnahmen zur Ableitung/Verankerung des im Regenunterlauf durch eine Geländehöhe oberhalb der Entwässerungsmulde</li> <li>Für Flächen nördlich der Landesstraße: Erstellung eines geologisch-geotechnischen Gutachtens basierend auf einer Steinbruchanalyse mit Vorschlägen der notwendigen Abwehrmaßnahmen</li> <li>Vor Errichtung von Bauwerken Untergrunduntersuchung durchführen und erforderlichenfalls bauliche Maßnahmen zur Entlastung bzw. Bodenverfestigung</li> <li>Realisierung eines Gränginels als Sichtschutz Richtung Norden</li> <li>Maßnahmen zur schadhaften Hangwasserablenkung wie Ableitung in den Regenwasserkanal oder Verankerung: Bei Ableitung durch den Regenwasserkanal ist eine hydraulische Überprüfung des Kanals vorzunehmen und sind erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur Retention auf Eigengrund zu berücksichtigen</li> <li>Erfassung eines Teilbebauungsplans mit Bezugsniveau und Bauklasse 1 zum Schutz des Landschaftsbildes</li> <li>Hinweis für die Baubehörde: Böschungsschritte sind z.B. mit einer statisch ausreichend bemessenen Stützmauer zu sichern</li> <li>Ausweisen einer Flutmulde in Kombination mit einer schadhaften Ableitung in den Vorfluter</li> <li>Realisierung eines Gränginels als Sichtschutz zum Schutz des Landschaftsbildes</li> </ul>
LU 10	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maßnahmen zur schadhaften Hangwasserablenkung wie Ableitung in den Regenwasserkanal oder Verankerung: Bei Ableitung durch den Regenwasserkanal ist eine hydraulische Überprüfung des Kanals vorzunehmen und sind erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur Retention auf Eigengrund zu berücksichtigen</li> <li>Erfassung eines Teilbebauungsplans mit Bezugsniveau und Bauklasse 1 zum Schutz des Landschaftsbildes</li> <li>Hinweis für die Baubehörde: Böschungsschritte sind z.B. mit einer statisch ausreichend bemessenen Stützmauer zu sichern</li> <li>Ausweisen einer Flutmulde in Kombination mit einer schadhaften Ableitung in den Vorfluter</li> <li>Realisierung eines Gränginels als Sichtschutz zum Schutz des Landschaftsbildes</li> </ul>
LU 11	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maßnahmen zur schadhaften Hangwasserablenkung wie Ableitung in den Regenwasserkanal oder Verankerung: Bei Ableitung durch den Regenwasserkanal ist eine hydraulische Überprüfung des Kanals vorzunehmen und sind erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur Retention auf Eigengrund zu berücksichtigen</li> <li>Erfassung eines Teilbebauungsplans mit Bezugsniveau und Bauklasse 1 zum Schutz des Landschaftsbildes</li> <li>Hinweis für die Baubehörde: Böschungsschritte sind z.B. mit einer statisch ausreichend bemessenen Stützmauer zu sichern</li> <li>Ausweisen einer Flutmulde in Kombination mit einer schadhaften Ableitung in den Vorfluter</li> <li>Realisierung eines Gränginels als Sichtschutz zum Schutz des Landschaftsbildes</li> </ul>
LU 12	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maßnahmen zur schadhaften Hangwasserablenkung wie Ableitung in den Regenwasserkanal oder Verankerung: Bei Ableitung durch den Regenwasserkanal ist eine hydraulische Überprüfung des Kanals vorzunehmen und sind erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur Retention auf Eigengrund zu berücksichtigen</li> <li>Erfassung eines Teilbebauungsplans mit Bezugsniveau und Bauklasse 1 zum Schutz des Landschaftsbildes</li> <li>Hinweis für die Baubehörde: Böschungsschritte sind z.B. mit einer statisch ausreichend bemessenen Stützmauer zu sichern</li> <li>Ausweisen einer Flutmulde in Kombination mit einer schadhaften Ableitung in den Vorfluter</li> <li>Realisierung eines Gränginels als Sichtschutz zum Schutz des Landschaftsbildes</li> </ul>
LU 13	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maßnahmen zur schadhaften Hangwasserablenkung wie Ableitung in den Regenwasserkanal oder Verankerung: Bei Ableitung durch den Regenwasserkanal ist eine hydraulische Überprüfung des Kanals vorzunehmen und sind erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur Retention auf Eigengrund zu berücksichtigen</li> <li>Erfassung eines Teilbebauungsplans mit Bezugsniveau und Bauklasse 1 zum Schutz des Landschaftsbildes</li> <li>Hinweis für die Baubehörde: Böschungsschritte sind z.B. mit einer statisch ausreichend bemessenen Stützmauer zu sichern</li> <li>Ausweisen einer Flutmulde in Kombination mit einer schadhaften Ableitung in den Vorfluter</li> <li>Realisierung eines Gränginels als Sichtschutz zum Schutz des Landschaftsbildes</li> </ul>
KA 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausweisen einer Flutmulde in Kombination mit einer schadhaften Ableitung in den Vorfluter</li> <li>Schüttungen über die ursprüngliche Böschungskante sind zu unterlassen</li> </ul>
KA 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausweisen einer Flutmulde in Kombination mit einer schadhaften Ableitung in den Vorfluter</li> <li>Schüttungen über die ursprüngliche Böschungskante sind zu unterlassen</li> </ul>
AH 1 - Gc	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schüttungen über die ursprüngliche Böschungskante sind zu unterlassen</li> </ul>
PF 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maßnahme zur schadhaften Hangwasserablenkung in Kombination mit Ableitung in den Vorfluter sowie einfache Objektschutzmaßnahmen (Einfriedlungsmauer)</li> </ul>
PF 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maßnahmen zur schadhaften Hangwasserablenkung wie bauliche Maßnahmen wie Verankerung, Objektschutz mittels Einfriedlungsmauer und Anordnung einer Absperrmauer</li> </ul>
SE 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maßnahmen zur schadhaften Hangwasserablenkung wie bspw. das Ausweisen einer Flutmulde im braunen Hinweisbereich</li> </ul>
WE 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schutzmaßnahmen vor Überflutung, bspw. Einfriedlungsmauer</li> <li>Maßnahmen zum schadhaften Hangwasserablenkung zu setzen, bzw. eine Ertüchtigung des Straßengrabens bzw. der Ableitung in den Vorfluter</li> </ul>
BO 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vor der Errichtung von Bauwerken ist eine entsprechende Untergrunduntersuchung durchzuführen und sind erforderlichenfalls bauliche Maßnahmen zur Entlastung bzw. Bodenverfestigung zu berücksichtigen</li> <li>Erfassung eines Teilbebauungsplans zum Schutz des Landschaftsbildes</li> <li>Maßnahmen zur schadhaften Hangwasserablenkung wie Ableitung in den Regenwasserkanal oder Verankerung: Bei Ableitung durch den Regenwasserkanal ist eine hydraulische Überprüfung des Kanals vorzunehmen und sind erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur Retention auf Eigengrund zu berücksichtigen</li> <li>Hinweis für die Baubehörde: von der Oberkante der Böschung zum Bodengrund ist ein Streifen von 6 m von einer Bebauung freizuhalten</li> <li>Realisierung eines Gränginels als Sichtschutz zum Schutz des Landschaftsbildes</li> </ul>
HO 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis für die Baubehörde: von der Oberkante der Böschung zum Bodengrund ist ein Streifen von 6 m von einer Bebauung freizuhalten</li> <li>Realisierung eines Gränginels als Sichtschutz zum Schutz des Landschaftsbildes</li> </ul>

**Erforderliche Überprüfungen und mögliche Potentiale**

<p><b>LU 1 - BB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 FFH Gebiet möglich</li> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 Vogelschutzgebiet möglich</li> <li>- Überprüfung Artenschutz</li> </ul>	<p><b>LU 2 - WBL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überprüfung Artenschutz</li> </ul>	<p><b>LU 3 - WBL, BS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 FFH Gebiet möglich</li> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 Vogelschutzgebiet möglich</li> <li>- Überprüfung Artenschutz</li> <li>- Überprüfung Altaltlagerung</li> <li>- Potential Reihenhäuser</li> <li>- Potential Doppelhäuser</li> <li>- Potential verdrichtete Mischung</li> <li>- Potential Treffpunkt</li> </ul>	<p><b>LU 4 - WBL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 FFH Gebiet möglich</li> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 Vogelschutzgebiet möglich</li> <li>- Überprüfung Artenschutz</li> <li>- Potential Einfamilienhäuser</li> <li>- Potential Doppelhäuser</li> <li>- Potential verdrichtete Mischung</li> <li>- Potential Treffpunkt</li> </ul>	<p><b>LU 6 - BB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 FFH Gebiet möglich</li> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 Vogelschutzgebiet möglich</li> <li>- Überprüfung Artenschutz</li> </ul>	<p><b>LU 7 - BK</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überprüfung Artenschutz</li> <li>- Potential Zentrumsrichtungen</li> </ul>	<p><b>LU 10 - GIp</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 FFH Gebiet möglich</li> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 Vogelschutzgebiet möglich</li> <li>- Überprüfung Artenschutz</li> <li>- Überprüfung Altaltlagerung</li> <li>- Überprüfung Sturpfährdung</li> </ul>	<p><b>LU 11 - BB, Vp, GIp</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 FFH Gebiet möglich</li> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 Vogelschutzgebiet möglich</li> <li>- Überprüfung Artenschutz</li> <li>- Potential Einfamilienhäuser</li> <li>- Potential Reihenhäuser</li> <li>- Potential Doppelhäuser</li> </ul>	<p><b>LU 12 - WBL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 FFH Gebiet möglich</li> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 Vogelschutzgebiet möglich</li> <li>- Überprüfung Artenschutz</li> <li>- Potential Einfamilienhäuser</li> <li>- Potential Reihenhäuser</li> <li>- Potential Doppelhäuser</li> </ul>	<p><b>LU 13 - WBL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 FFH Gebiet möglich</li> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 Vogelschutzgebiet möglich</li> <li>- Überprüfung Artenschutz</li> </ul>
<p><b>KA 2 - BB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 FFH Gebiet möglich</li> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 Vogelschutzgebiet möglich</li> <li>- Überprüfung Artenschutz</li> <li>- Überprüfung Abwasserentsorgung</li> </ul>	<p><b>KA 3 - BO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überprüfung Artenschutz</li> </ul>	<p><b>BO 1 - WBL, BB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 FFH Gebiet möglich</li> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 Vogelschutzgebiet möglich</li> <li>- Überprüfung Artenschutz</li> <li>- Überprüfung Altaltlagerung</li> </ul>	<p><b>AH 1 - Gc</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 FFH Gebiet möglich</li> <li>- Überprüfung Artenschutz</li> <li>- Überprüfung Abwasserentsorgung</li> <li>- Überprüfung Wasserversorgng</li> </ul>	<p><b>HO 1 - BB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 FFH Gebiet möglich</li> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 Vogelschutzgebiet möglich</li> <li>- Überprüfung Artenschutz</li> <li>- Überprüfung Wildbaugebiet</li> <li>- Überprüfung Wasserversorgng</li> </ul>	<p><b>HO 2 - WBL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 FFH Gebiet möglich</li> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 Vogelschutzgebiet möglich</li> <li>- Überprüfung Artenschutz</li> <li>- Überprüfung Wasserversorgng</li> </ul>	<p><b>GG 1 - BB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 FFH Gebiet möglich</li> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 Vogelschutzgebiet möglich</li> <li>- Überprüfung Artenschutz</li> <li>- Überprüfung Abwasserentsorgung</li> <li>- Überprüfung Wasserversorgng</li> </ul>	<p><b>WE 1 - BO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überprüfung Artenschutz</li> </ul>	<p><b>PF 1 - WBL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 FFH Gebiet möglich</li> <li>- Ausweisung auf Natura 2000 Vogelschutzgebiet möglich</li> <li>- Überprüfung Artenschutz</li> <li>- Überprüfung Abwasserentsorgung</li> <li>- Überprüfung Wasserversorgng</li> </ul>	

**Erforderliche Untersuchungen und mögliche Potentiale - Symbole**

VM Potential verdrichtete Mischung   
 D Potential Doppelhäuser   
 Z Potential Zentrumsrichtungen   
 R Potential Reihenhäuser   
 A Auswirkungen auf Vogelschutzgebiet möglich   
 T Überprüfung Tragfähigkeit   
 H Überprüfung Hangwasser   
 W Überprüfung Wildbach   
 AB Überprüfung Abwasserentsorgung

E Potential Einfamilienhäuser   
 G Potential Geschloßwobnau   
 N Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiet möglich   
 M Überprüfung Artenschutz   
 R Überprüfung Retentionsraum   
 A Überprüfung Altaltlagerung   
 S Überprüfung Sturzprozesse   
 W Überprüfung Wasserversorgng

ÖROP 1980 - ÖEK 2024  
 Marktgemeinde Lunz am See

**Örtliches Entwicklungskonzept - Entwurf - Ausschnitt**

Übersicht

Maßstab M 1 : 6.000

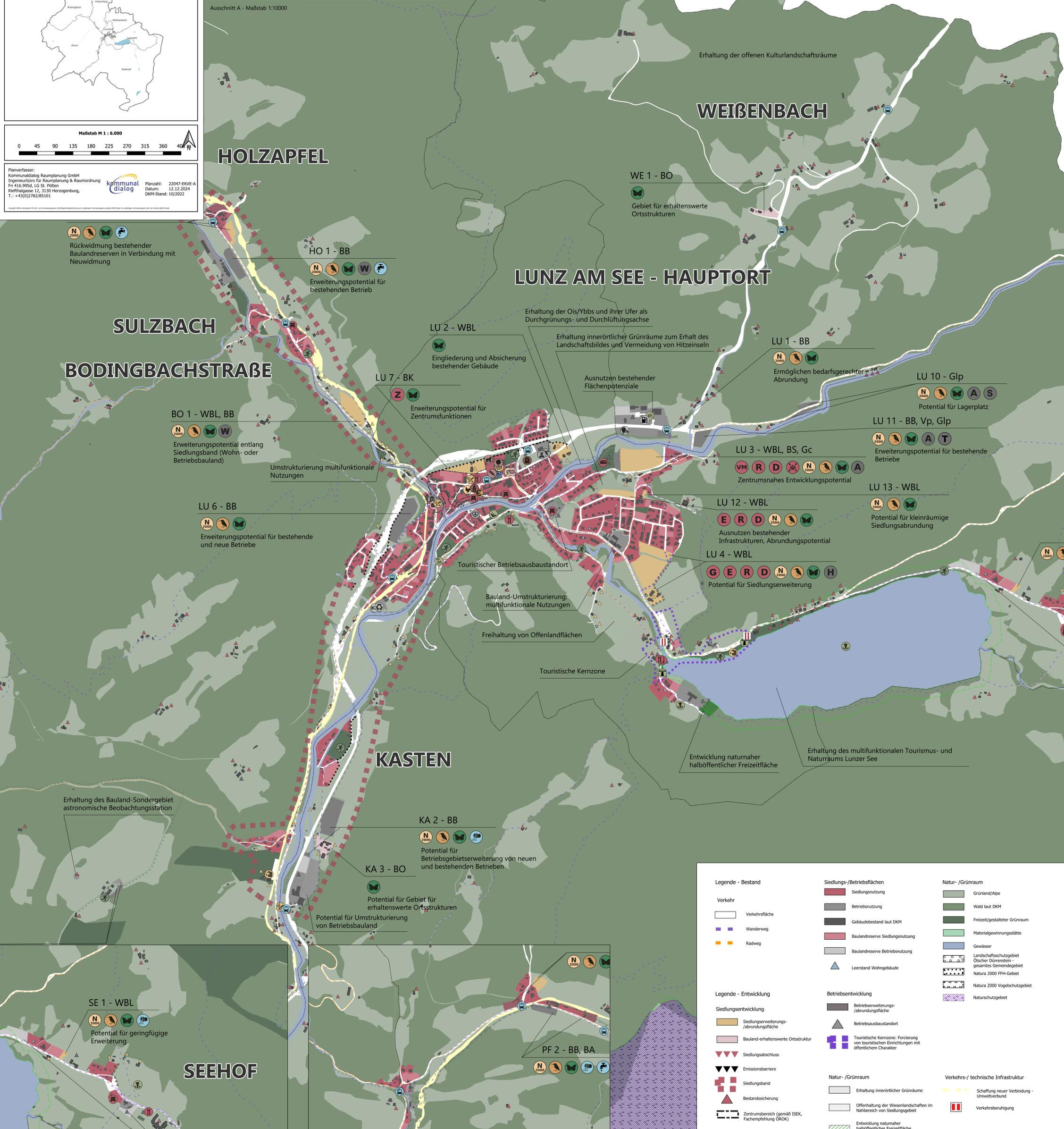
0 45 90 135 180 225 270 315 360 405 m

Planverfasser:  
 KommunalDialog Raumplanung GmbH  
 Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung  
 FN 416.9954, LG St. Pölten  
 Rietthalgasse 12, 3130 Herzogenburg,  
 T.: +43(0)2762/85101

Planzahl: 22047-EKVE-A  
 Datum: 12.12.2024  
 DKM-Stand: 10/2022

Umstrukturierung Betriebsbauland  
 GG 1 - BB  
 Abrundung Betriebsbauland  
 Übergemeindliche Kooperation

Ausschnitt A - Maßstab 1:10000



**Legende - Bestand**

Verkehr  
 Verkehrsfläche  
 Wanderweg  
 Radweg

**Legende - Entwicklung**

Siedlungsentwicklung  
 Siedlungserweiterungs-/abrundungsfläche  
 Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur  
 Siedlungsabschluss  
 Emissionsbarriere  
 Siedlungsband  
 Bestandssicherung  
 Zentrumsbereich (gemäß ISEK, Fachempfehlung ÖROK)

Siedlungs-/Betriebsflächen  
 Siedlungsnutzung  
 Betriebsnutzung  
 Gebäudebestand laut DKM  
 Baulandreserve Siedlungsnutzung  
 Baulandreserve Betriebsnutzung  
 Leerstand Wohngebäude

Betriebsentwicklung  
 Betriebsweiterungs-/abrundungsfläche  
 Betriebsausbaustandort  
 Touristische Kernzone: Forcierung von touristischen Einrichtungen mit öffentlichem Charakter

Natur- /Grünraum  
 Grünland/Alpe  
 Wald laut DKM  
 Freizeit/gestalteter Grünraum  
 Materialgewinnungsstätte  
 Gewässer  
 Landschaftsschutzgebiet Ötscher Dürrenstein - gesamtes Gemeindegebiet  
 Natura 2000 FFH-Gebiet  
 Natura 2000 Vogelschutzgebiet  
 Naturschutzgebiet

Natur- /Grünraum  
 Erhaltung innerörtlicher Grünräume  
 Offenhaltung der Wiesenlandschaften im Nahbereich von Siedlungsgebiet  
 Entwicklung naturnaher halböffentlicher Freizeitfläche

Verkehrs- / technische Infrastruktur  
 Schaffung neuer Verbindung - Umweltverbund  
 Verkehrsberuhigung

Ausschnitt C - Maßstab 1:6000

Ausschnitt D - Maßstab 1:6000