



## Geplante Verordnung

### Gemeinde Lunz am See Erlassung Örtliches Entwicklungskonzept

#### § 1 Einleitung

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

#### § 2 Leitziele der Örtlichen Raumordnung

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

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

### **§ 3 Funktionale Nutzungszuordnung der Katastralgemeinden und Ortsbereiche**

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

### **§ 4 Maßnahmen der Örtlichen Raumordnung**

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

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

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

#### (2) Klima und Energie

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

#### (3) Wirtschaft und Arbeiten

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

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

#### (4) Infrastrukturen

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

#### (5) Siedlungsentwicklung

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

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

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

## **§ 6 Rechtswirksamkeit**

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