

Marktgemeinde

LICHTENAU IM WALDVIERTEL

A-3522 Lichtenau, Lichtenau 49

Tel.: +43 (0)2718 257 - 0 | Fax.: +43 (0)2718 257 - 4

Email: gemeinde@lichtenau.gv.at

Homepage: www.lichtenau.gv.at

GZ 23 029-EKE

Örtliches Raumordnungsprogramm 2002

Generelle Überarbeitung ÖEK

Erläuterungsbericht - Entwurf

Text- und Plandokumente

Erläuterungsbericht mit Verordnung

Plan: Siedlungskonzept

Plan: Betriebsstättenkonzept

Plan: Infrastruktur- und Verkehrskonzept

Plan: Landschaftskonzept

Plan: Energie- und Klimakonzept

Plan: Entwicklungskonzept Entwurf

Plan: Änderungen Entwurf

Lichtenau im Waldviertel, Juni 2025

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Marktgemeinde Lichtenau im Waldviertel
Lichtenau 49
A-3522 Lichtenau, Bezirk Krems (Land)
T: +43 (0)2718 257 - 0
F: +43 (0)2718 257 - 4
E: gemeinde@lichtenau.gv.at

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Catherina Rombolà, BSc
BA Carina Günsthofer
Dipl. Ing. Lisa Lindhuber
BSc Georg Aufhauser
Selina Kohl
BSc Philipp Gasser
BSc Hannes Wallner
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg,
T: +43 699 19228413
E: office@kommunaldialog.at



Inhalt

1	Übersicht	3
1.1	Vorwort und gesetzliche Rahmenbedingungen.....	3
1.2	Methodisches Vorgehen	4
1.3	Strategische Umweltprüfung	6
2	Verordnung.....	7
3	Erläuterungen - Örtliches Entwicklungskonzept	18
3.1	Konkrete gesetzliche Rahmenbedingungen	18
3.2	Leitbild, Leitziele und Planungsziele	20
4	Örtliches Entwicklungskonzept	26
4.1	Siedlungskonzept: Festlegungen und Ziele.....	28
4.1.1	Erhaltung und damit verbunden die Nachnutzung des Baubestandes im Anschluss an die jeweiligen Ortsräume	32
4.1.2	Erhaltung der Streulagenstandorte	33
4.1.3	Grünachsen im Bereich der Siedlungsräume	34
4.1.4	Gemeindehauptort Lichtenau	36
4.1.5	Brunn am Walde	53
4.1.6	Jeitendorf.....	62
4.1.7	Wietzen.....	65
4.1.8	Erdweis	68
4.1.9	Obergrünbach.....	72
4.1.10	Großreinprechs	83
4.1.11	Pallweis.....	89
4.1.12	Allentsgswendt	97
4.1.13	Loiwein	103
4.1.14	Wurschenaigen.....	110
4.1.15	Ebergersch.....	112
4.1.16	Engelschalks	115
4.1.17	Scheutz	118
4.1.18	Taubitz.....	121
4.1.19	Kornberg.....	123
4.1.20	Gloden	124
4.1.21	Ladings.....	127
4.1.22	Strategische Standorte mit Entwicklungspotential in Konfliktlage mit überörtlicher Planung	130



4.1.23	Zusammenfassung.....	131
4.2	Betriebsstättenkonzept: Festlegungen und Ziele	134
4.2.1	Analyse (SWOT) und Zielsetzungen	135
4.2.2	Erhaltung, Bestandssicherung, Umnutzung und Arrondierung.....	138
4.2.3	Lichtenau	140
4.2.4	Sonderstandorte.....	143
4.2.5	Zusammenfassung	149
4.3	Landschaftskonzept: Festlegungen und Ziele	150
4.3.1	Analyse (SWOT) und Zielsetzungen	150
4.3.2	Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele.....	152
4.4	Infrastruktur- und Verkehrskonzept	158
4.4.1	Analyse (SWOT) und Zielsetzungen	158
4.4.2	Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele.....	159
4.5	Energie und Klimakonzept	162
4.5.1	Analyse (SWOT) und Zielsetzungen	162
4.5.2	Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele.....	164
4.6	Zusammenfassung	167
5	Berücksichtigung der Ergebnisse des Umweltberichts	169
6	Kosten der Änderung.....	172
7	Anlage.....	173

Genderhinweis:

Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Allgemeinen Bezeichnungen, welche sich auf natürliche Personen beziehen, gelten für alle Geschlechter gleichermaßen. Bei der Anwendung auf bestimmte Personen wird die jeweils zutreffende geschlechtsspezifische Form verwendet.



1 ÜBERSICHT

Das örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde stammt aus dem Jahr 2002, es wurde bisher zehnmal geändert.

Das Örtliche Entwicklungskonzept stammt ebenso aus dem Jahr 2002; es wurde in den Jahren

- 2008 (3. Änderung)
- 2010 (4. Änderung)
- 2013 (5. Änderung)
- 2017 (8. Änderung)

kleineren Überarbeitung unterzogen. In seinen Grundsätzen wurden die Festlegungen seit den beginnenden 2.000er Jahre nicht verändert. Das Örtliche Entwicklungskonzept aus 2002 wurde in seiner Gesamtheit KEINER strategischen Umweltprüfung unterzogen. Das entsprechende EU-Gesetz in Verbindung mit der landesgesetzlichen Verpflichtung hat zum Zeitpunkt der Erlassung des Örtlichen noch nicht bestanden.

Aufgrund des Gültigkeitszeitraumes von mehr als 20 Jahren in Verbindung mit den Veränderungen der Entwicklungen in der Gemeinde selbst und der Region, den allgemeinen räumlichen Trends und den veränderten gesetzlichen Anforderungen an die Raumordnung entschied sich die Gemeinde vor ca. zwei Jahren eine generelle Überarbeitung des Entwicklungskonzeptes vorzunehmen. Der Bürgerbeteiligungsprozess bestand im Wesentlichen aus einer Personengruppe unter 40-jährigen, da jene Gruppe noch langfristig in der Gemeinde wohnen und leben wird und damit ihren Lebensraum aktiv mitgestalten können. Die Bevölkerung im Gesamten wurde unter Zuhilfenahme diverser Formate informiert.

Die nun vorliegende 11. Änderung umfasst die **Generelle Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes** im gesamten Gemeindegebiet. Es kommt zu inhaltlichen Änderungen und insbesondere auch zu graphisch-darstellerischen Änderungen.

Insbesondere die inhaltlichen und technischen Neuerungen im NÖ Raumordnungsgesetz zu den Örtlichen Entwicklungskonzepten erfordern einleitend umfassende Erläuterungen zum Prozess und dem methodischen Vorgehen.

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 Entwicklungskonzeptes (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 Entwicklungskonzeptes (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.



Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass die inhaltlichen sowie technisch-grafischen Änderungen zwischen dem bisherigen Örtlichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2022 und dem aktuellen Örtlichen Entwicklungskonzept 2025 in einem eigenen Änderungsplan systematisch und nachvollziehbar dokumentiert wurden.

Dieser Änderungsplan ermöglicht eine transparente Gegenüberstellung der beiden Planstände und zeigt auf, welche Anpassungen vorgenommen wurden. Aus der Darstellung geht klar hervor, dass die ursprünglich vorgesehenen Erweiterungsräume (ÖEK 2002) im überarbeiteten Konzept von 2025 insgesamt deutlich reduziert wurden.

Insgesamt verdeutlicht die überarbeitete Planung den bewussten Schritt hin zu einer flächensparenden, ressourcenschonenden und zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung.

1.3 Strategische Umweltprüfung

Das örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde stammt aus dem Jahr 2002, es wurde bisher zehnmal geändert.

Das Örtliche Entwicklungskonzept stammt ebenso aus dem Jahr 2002; es wurde in den Jahren

- 2008 (3. Änderung)
- 2010 (4. Änderung)
- 2013 (5. Änderung)
- 2017 (8. Änderung)

kleineren Überarbeitung mit lokalem Raumbezug unterzogen. In seinen Grundsätzen wurden die Festlegungen seit den beginnenden 2.000er Jahre nicht verändert. Das Örtliche Entwicklungskonzept aus 2002 wurde in seiner Gesamtheit KEINER strategischen Umweltprüfung unterzogen. Das entsprechende EU-Gesetz in Verbindung mit der landesgesetzlichen Verpflichtung hat zum Zeitpunkt der Erlassung des Örtlichen noch nicht bestanden.

Da die Erlassung/Änderung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes nunmehr einer Strategischen Umweltprüfung zu unterziehen ist, ist die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

Die Gemeinde hat im August 2024 der Umweltbehörde das Vorprüfungsverfahren zur Strategischen Umweltprüfung als Grundlage für die geplante Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms vorgelegt.

Die Behörde teilte in ihren Schreiben vom 11. Oktober 2024 und 15. Oktober 2024 (beide: RU1-R-348/046-2024) der Gemeinde mit, dass die Ergebnisse der Vorprüfung zur strategischen Umweltprüfung als nachvollziehbar bezeichnet werden können; diese Entscheidung basiert auf folgenden Stellungnahmen

- Sachverständige für Raumordnung (Gutachten vom 08. Oktober 2024, RU7-O-348/082-2024)
- Sachverständiger für Naturschutz (Gutachten vom 11. Oktober 2024, BD1-N-8348/003-2024) – es wird darauf hingewiesen, dass die beim Umweltbericht mögliche Ausstrahlungswirkungen auf Europaschutzgebiete berücksichtigt werden sollen.



2 VERORDNUNG

Geplante Verordnung

Marktgemeinde Lichtenau im Waldviertel Örtliches Raumordnungsprogramm 2002 11. Änderung

Örtliches Entwicklungskonzept 2025

§ 1 Einleitung

- (1) Der Gemeinderat der Gemeinde Lichtenau im Waldviertel ändert gemäß § 25 iVm § 24 NÖ ROG 2014 das Örtliche Raumordnungsprogramm in der gesamten Gemeinde ab.
- (2) Die Ziele der örtlichen Raumplanung werden durch das Örtliche Entwicklungskonzept festgelegt. Es stellt das Leitbild für die langfristige Entwicklung der Marktgemeinde Lichtenau im Waldviertel dar.
- (3) Das Entwicklungskonzept stellt das Leitbild für die langfristige Entwicklung der Marktgemeinde 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 Kommunalialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ xx xxx EKB, verfassten Plan auf einem Planblatt dargestellt ist. Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

§ 2 Leitziele der Örtlichen Raumordnung

- (1) Auf Grundlage der nachhaltigen Entwicklung und unter Berücksichtigung der ländlichen Prägung der Gemeinde wird dieses Örtliche Entwicklungskonzept mit dem Leitsatz „Lebenswertes Lichtenau – Vielfalt der Möglichkeiten: Da’Ham bleiben und Zurückkehren“ erlassen.
- (2) Mit den Leitziele wird eine nachhaltige, generationenfreundliche und wirtschaftlich erfolgreiche Zukunft der Landgemeinde Lichtenau angestrebt.
- (3) Lichtenau soll eine Gemeinde bleiben, in der Menschen gerne wohnen, arbeiten und zurückkehren. Es sollen generationenfreundliche Wohnkonzepte gefördert werden, wie Starterwohnungen, altersgerechte Seniorenwohnungen und Bereiche für Einfamilienhäuser. Neue Bewohner:innen sollen aktiv integriert und unterstützt werden.
- (4) Bis 2040 soll ein ausgewogenes und nachhaltiges Bevölkerungswachstum angestrebt werden, um einen Rückgang zu vermeiden. Alle Ortschaften sollen gestärkt werden, insbesondere durch die Zentrumsbildung in Lichtenau und die Förderung von Subzentren.
- (5) Jeder Ort in der Gemeinde soll gezielt als Wohn- und Wirtschaftsstandort gestärkt werden, um eine ausgewogene und gerechte Entwicklung der gesamten Gemeinde zu gewährleisten.
- (6) Lichtenau soll als attraktiver Standort für kleinregionale Betriebe und mittelständische Unternehmen gestärkt werden. Die Standortqualitäten für Betriebsansiedlungen mit Ortsbezug sollen gezielt weiterentwickelt werden.
- (7) Lichtenau soll als wirtschaftliches Innovationszentrum positioniert werden, in dem die Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft, Landwirtschaft und Fremdenverkehr aktiv gefördert wird.
- (8) Das Arbeitsplatzangebot ist in der Gemeinde zu stärken. Dabei sollen unter anderem günstige Bedingungen zur Aufrechterhaltung der Landwirtschaft geschaffen werden. Durch die Stärkung der lokalen Wirtschaftsstruktur soll eine Erhöhung des Auspendleranteils unter den



- Erwerbstätigen hintangehalten und in weiterer Folge Lichtenau im Waldviertel als attraktive Wohngemeinde etabliert werden.
- (9) Bestehende Infrastruktur sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut werden, insbesondere die technische Infrastruktur, um die Lebensqualität langfristig sicherzustellen.
 - (10) Der Leerstand von Gebäuden und unbebautem Bauland soll durch Nachnutzungsstrategien und verträgliche Verdichtungen reduziert werden. Insbesondere im Hauptort sollen Verdichtungspotenziale genutzt werden, um Platz effizient und nachhaltig zu gestalten.
 - (11) Die kleindörflichen Charaktere aller Ortschaften sollen bewahrt und durch moderne Nutzungsdurchmischungen ergänzt werden, um die Attraktivität als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu stärken.
 - (12) Die Produktivität des Bodens und die Landwirtschaft als zentrale Ressource sollen langfristig gesichert und durch Veredelungspotenziale weiterentwickelt werden.
 - (13) Die ländlich-agrarische Prägung der Gemeinde soll erhalten bleiben und durch innovative Nutzungskonzepte und aktive Bodenpolitik ergänzt werden.
 - (14) Nachhaltige Tourismusprojekte im Bereich Kultur, Freizeit und Natur sollen ermöglicht werden, um den Erholungsraum der Gemeinde als Wohnstandortfaktor weiter zu stärken.
 - (15) Der Naturraum soll als wichtiger Erholungs- und Wohnfaktor erhalten bleiben, während die Kulturlandschaft als vermarktbare Potenzial genutzt und geschützt wird.
 - (16) Klimaschutz- und Klimawandelanpassung: Dabei soll der Hauptfokus auf eine sparsame Nutzung von erneuerbaren Energien liegen. Die Siedlungsstrukturen sind energieeffizienter und ressourcenschonender zu gestalten. Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für eine umweltschonende Energieversorgung. Bei der Siedlungsentwicklung ist eine klimafreundliche Mobilität zu forcieren.
 - (17) Die regionale Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden in der Kleinregion Kampseen 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.

§ 3 Subziele der Örtlichen Raumordnung

- (1) Diese Zielsetzungen tragen dazu bei, eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Lichtenau zu sichern, indem sie eine Balance zwischen Wohnen, Wirtschaft und Umweltschutz schaffen. Sie fördern die Lebensqualität und stärken die wirtschaftliche sowie touristische Attraktivität der Region.
- (2) Die Erhaltung und Entwicklung der Wohnstandorte bedeutet Wohnraum zu schaffen, eine attraktive Umgebung zu gestalten und den Lebensraumanforderungen der Bewohner:innen gerecht zu werden, Zuzug zu fördern und den ländlichen Charakter zu bewahren.
- (3) Um die Gemeinde langfristig lebenswert und zukunftsfit aufzustellen werden folgende Strategien verfolgt:
 - I. Nutzung und Sanierung bestehender Gebäude, um Leerstand zu vermeiden und Ortskerne lebendig zu halten.
 - II. Förderung der Nachnutzung von Altbauten und Umwidmung von Gebäuden für modernen Wohnraum. Historisch gewachsene Arbeits- und Wohnstrukturen, in den dezentralen Orten, bleiben erhalten und werden bei Bedarf angepasst.
 - III. Vorrang für Nachverdichtung und die Nutzung von Baulücken, um Zersiedelung zu vermeiden.
 - IV. Die Kernbereiche werden für Kleingewerbebetriebe, Wohnraum und öffentliche Einrichtungen geöffnet, um eine vielfältige Nutzung zu fördern.



- V. Planung neuer Siedlungsflächen in direkter Anbindung an bestehende Infrastrukturen (Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation); Bestehende Infrastrukturen und Einrichtungen werden voll ausgelastet und durch sinnvolle Nachnutzung erhalten.
 - VI. Erhalt des ländlichen Charakters durch maßvolle Erweiterungen der Ortsgrenzen.
 - VII. Der Gebäudebestand wird erhalten und durch Baulandwidmungen in seinem Fortbestand abgesichert.
 - VIII. Die ideelle Eigenständigkeit der Orte wird durch bauliche und wirtschaftliche Erweiterungen sowie eine gezielte Ortsgestaltung gesichert
 - IX. Förderung von Freiraumgestaltung, Grünflächen und Spielplätzen zur Schaffung einer hohen Wohnqualität.
 - X. Sicherung der Daseinsvorsorge (Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten).
 - XI. Stärkung von sozialen und kulturellen Angeboten, um die Gemeinde für Familien, junge Menschen und ältere Generationen attraktiv zu machen.
- (4) Die Erhaltung und Entwicklung der Betriebs- und Wirtschaftsstandorte bedeutet vorhandene Ressourcen, Traditionen und Standortvorteile mit innovativen Konzepten zu verbinden. Ziel ist es, die lokale Wirtschaft zu stärken, Arbeitsplätze zu schaffen, den Zuzug zu fördern und die Attraktivität der Region für Unternehmen und Bevölkerung gleichermaßen zu erhöhen. Dabei spielt die enge Verbindung von Wirtschaft, Landwirtschaft, Tourismus und Gemeinschaft eine zentrale Rolle.
- (5) Dabei gilt es die besonderen Gegebenheiten und Potenziale des ländlichen Raums zu berücksichtigen:
- I. Unterstützung bestehender Klein- und Mittelbetriebe (KMU), die oft stark in der Region verwurzelt sind.
 - II. Schaffung von Rahmenbedingungen für die Ansiedlung neuer Betriebe, insbesondere in Bereichen wie Handwerk, Dienstleistung und lokaler Produktion.
 - III. Bereitstellung von Gewerbeflächen, die gut an die Infrastruktur angebunden sind.
 - IV. Neue Betriebsansiedlungen erfolgen in räumlicher Nähe zu zentralen Orten und bestehenden Siedlungen, um Synergien zu schaffen.
 - V. Die Nutzung bestehender Ressourcen wie Verkehrsanbindungen, etablierter Betriebe und zentraler Einrichtungen wird maximiert.
 - VI. Lichtenau wird als innovative Drehscheibe für den regionalen Wirtschaftskreislauf positioniert.
 - VII. Betriebsgebietsreserven werden gezielt für handwerkliche, gewerbliche und produzierende Betriebe genutzt.
 - VIII. Förderung von landwirtschaftlichen Betrieben durch Diversifizierung (z. B. Direktvermarktung, Bioproduktion oder Veredelung landwirtschaftlicher Produkte).
 - IX. Unterstützung bei der Umstellung auf nachhaltige oder spezialisierte Betriebsformen (z. B. Agroforstwirtschaft, regionale Markenbildung).
 - X. Förderung von Kooperationen zwischen Landwirtschaft und Gastronomie (z. B. regionale Produkte in der Gastronomie).
 - XI. Stärkung der lokalen Wertschöpfung durch Förderung von Betrieben, die in der Region produzieren, verkaufen und investieren.
 - XII. Aufbau regionaler Netzwerke, um Kooperationen zwischen Unternehmen, Landwirten und Dienstleistern zu fördern.
 - XIII. Förderung von Energieprojekten, z. B. durch Nutzung erneuerbarer Energiequellen wie Wind, Solar oder Biomasse.
 - XIV. Förderung von Homeoffice-Möglichkeiten und Coworking-Spaces, um neue Arbeitsformen im ländlichen Raum zu etablieren.
 - XV. Unterstützung von Start-ups, insbesondere in den Bereichen Technologie und Digitalisierung, die flexibel im ländlichen Raum arbeiten können.



- XVI. Schaffung und Vermarktung touristischer Angebote, die sich an den Besonderheiten der Region orientieren (z. B. Kultur- und Naturerlebnisse, lokale Produkte).
 - XVII. Unterstützung von Kooperationsprojekten zwischen Wirtschaft, Landwirtschaft und Tourismus.
 - XVIII. Aufbau von Beherbergungsbetrieben und Freizeitinfrastrukturen, die für Gäste und Einheimische attraktiv sind.
 - XIX. Förderung von nachhaltigem Tourismus, der die Natur und die kulturelle Identität der Gemeinde respektiert.
 - XX. Regionale natürliche Ressourcen und Infrastrukturen werden als Angebote für innergemeindlichen, regionalen und überregionalen Tourismus genutzt. Landschaftsräume um die Ortsbereiche werden als qualitätsvolle Erholungsräume geschützt.
 - XXI. Ein vernetztes Freizeitwegenetz verbindet thematisch unterschiedliche Erlebnistrittssteine im Gemeindegebiet. Raststationen, Aussichtspunkte und thematische Intensivstandorte werden qualitativ ausgebaut.
 - XXII. Historische Elemente wie Schlossgärten, Grünflächen in Ortsmitten und Teichlandschaften werden geschützt und touristisch genutzt.
- (6) Naturnahe Grünzonen wie Bäche, Hecken und Magerwiesen bleiben als ökologische Ausgleichsflächen und wertvolle Gliederungselemente erhalten. Die kleinstrukturierten Landschaftsteile mit Hecken, Kuppen, Härtlingen, Feldgehölze und feuchten Gräben, Magerwiesen und kleinen Waldparzellen sind in ihrer umfassenden Artenvielfalt besonders zu erhalten.
- (7) Die geschlossenen Waldflächen sind mit ihren Waldsäumen als klimatische Ausgleichsräume, Lebensräume für Flora und Fauna sowie kulturlandschaftsprägende Strukturelemente zu erhalten. Bei Widmungsveränderungen ist sicherzustellen, dass ein 10m breiter Randstreifen zum Wald von einer weiteren Bebauung freigehalten wird.
- (8) Die geschlossenen Waldflächen im Gemeindegebiet, welchen gemäß geltenden Waldentwicklungsplan eine übergeordnete Funktion (Schutz- und/ oder Wohlfahrtfunktion) zugeordnet wird, sind aufgrund ihrer Wirkung für die Reinigung und Erneuerung der Luft (Luftfilterung) zu erhalten.
- (9) Verwaldungsstopp:
- I. Durch Festlegung landwirtschaftlich wertvoller Flächen ist der Vorrang der Erhaltung der Acker- und Grünlandwirtschaft vor der Ausweitung der Forstwirtschaft abzusichern.
 - II. Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebsflächen, die von ihrer Bonität her regional geeignet sind für die landwirtschaftliche Nutzung.
 - III. Das Erhalten der landwirtschaftlichen Betriebsflächen ist auch aufgrund der gegebenen landschaftlichen und ökologischen Situation von öffentlichem Interesse (auch kulturhistorisch betrachtet).
 - IV. Ökologisch, faunistisch und/oder floristisch wertvolle Landschaftskomplexe sind zu erhalten.
 - V. In einem zeitlichen Abstand von fünf bis zehn Jahren ist zu überprüfen, ob durch die Festlegung von Offenlandflächen die angestrebten Entwicklungsziele erreicht werden konnten. Unabhängig von diesen generellen Verfahren soll Anträgen auf Löschung einer Offenlandfläche dann stattgegeben werden, wenn eine Zustimmungserklärung der Anrainer vorliegt und mit Ausnahme des Anrainerschutzes keine sonstigen wesentlichen öffentlichen Interessen gegen eine Kulturmwandlung sprechen.
- (10) 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 m² erhöht.
- (11) 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.



- (12) Der öffentliche Verkehr wird durch innovative Konzepte wie Anrufsammeltaxis und Kleinbusysteme unterstützt. Park-and-Ride-Möglichkeiten entlang der B 37 fördern nachhaltige Mobilität.
- (13) Öffentlichkeitsarbeit soll zu einem verantwortungsvollen Mobilitätsverhalten anregen.
- (14) Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energieformen. Die Gemeinde schafft örtlich Rahmenbedingungen zur Errichtung erneuerbarer Energieträger, auf dafür aus lokaler Betrachtungsweise geeigneten Flächen, dazu zählen in erster Linie:
- I. Gebäudedächer
 - II. Nahbereiche technogen anthropogen beanspruchter Räume (u.a. auch Materialgewinnungsstätten, Lagerplätze, ...)
 - III. Nahbereiche von Betriebs- und/oder intensiv genutzter sowie bebauter Agrarzonen
 - IV. Bereiche mit geringer landschaftsbildlicher und ökologischer Sensibilität
 - V. Zonen außerhalb von naturräumlichen Gefährdungsbereichen wie Überflutung, Wildbachzonen, Hochwasserabflussbereiche u. ä.
 - VI. Grünlandbereiche mit Flächen von überwiegend geringer bis mittlerer agrarischer Wertigkeit
 - VII. nähere Untersuchungen sind im konkreten Widmungsverfahren in jedem Fall erforderlich

§ 4 Maßnahmen der örtlichen Raumordnung

(1) Siedlungsstruktur:

- I. Hauptsiedlungsbereich: Der Hauptort Lichtenau bildet den Hauptsiedlungsbereich, das Zentrum und den primären Erweiterungsstandort der Gemeinde. Hier werden vorrangig Siedlungsentwicklungen und infrastrukturelle Investitionen erfolgen.
 - Die Subzentrum Brunn am Walde, Pallweis und Obergrünbach liegen in direkter Erreichbarkeit des Hauptortes. Die ehemaligen Hauptorte Loiwein und Großreinprechts gelten zu den bevölkerungsstärkeren Ortschaften. Hier werden sekundäre Entwicklungsräume für Wohnen, Freizeiten und Tourismus und moderate Erweiterungspotentialen ausgewiesen.
- II. Orte mit Eigenentwicklung, die ehemaligen Hauptorte Loiwein und Großreinprechts gelten zu den bevölkerungsstärkeren Ortschaften und besitzen daher auch noch einen relativen Charakter als sekundäre Subzentren
 - Diese sollen in ihrer bestehenden Größe und wohnbaulichen Ausprägung abgesichert werden.
 - Erweiterungen sind möglich, sofern sie dem ortseigenen Bedarf dienen.
- III. Orte mit primärer Erhaltungsfunktion und untergeordneter bedarfsbegründeter Erweiterung, Allentsgshwendt, Erdweis:
 - Diese sollen in der bestehenden Größe und betrieblichen sowie wohnbaulichen Ausprägung abgesichert und projektbezogen erweitert werden.
 - Die Entwicklung der Orte konzentriert sich auf die Nachnutzung bestehender Leerstände sowie Innenentwicklung.
- IV. Orte mit Erhaltungsfunktion, Ebergersch, Engelschalks, Gloden, Jeitendorf, Kornberg, Ladings, Scheutz, Taubitz, Wietzen und Wurchsnaigen:
 - Diese sollen in der bestehenden Größe und betrieblichen sowie wohnbaulichen Ausprägung ohne Widmungserweiterungen abgesichert werden.
 - Die Entwicklung der Orte konzentriert sich auf die Nachnutzung bestehender Leerstände sowie Innenentwicklung.



(2) Als Funktionen wird für die einzelnen Katastralgemeinden und ihre Orte folgendes festgelegt:

Ort	Ortsfunktion	mögliche Maßnahmen und Widmungen
Lichtenau	Hauptort, Zentrumsfunktion mit primärem Entwicklungspotential für Wohnen, Wirtschaft-Betriebe, gesellschaftliche Einrichtungen, Bildung, Freizeit und Tourismus	Erweiterung Wohnbauland und Mischbauland (Wohnen und Arbeiten) in angemessener Verdichtung entlang vorhandener Infrastrukturen verbunden mit Durchgrünungs- und Durchlüftungsachsen Stärkung der Wohnfunktion und den damit verbundenen Funktionen Entwicklungspotential für örtliche wohn- und tourismusverträgliche Betriebe Entwicklungspotential für betriebliche Schwerpunkträume auf örtlicher Ebene Entwicklungspotential für zentrale Einrichtungen zur Daseinsgrundvorsorge Festlegungen zur Umsetzung von Freizeit- und Gemeinschaftseinrichtungen in Verbindung mit Förderung von Gastronomie und Tourismus Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet, Bauland-Sondergebiet, Bauland-Betriebsgebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen
Brunn Pallweis Obergrünbach	Subzentrum mit moderatem Entwicklungspotential für Wohnen und touristischen Einrichtungen sowie Betrieben	Bedarfsgerechte Erweiterung Wohnbauland und Mischbauland (Wohnen und Arbeiten) in angemessener Verdichtung entlang vorhandener Infrastrukturen verbunden mit Durchgrünungs- und Durchlüftungsachsen Stärkung der Wohnfunktion und den damit verbundenen Funktionen Entwicklungspotential für örtliche wohn- und tourismusverträgliche Betriebe Zulassen von Nutzungen, die im Ausmaß und der Struktur der landwirtschaftlichen Tätigkeit ähnlich sind im Gebäudebestand,



Ort	Ortsfunktion	mögliche Maßnahmen und Widmungen
		Gebäudeneubau und der siedlungsraumumgebenden Freiflächen Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten Festlegungen zur Umsetzung von Freizeit- und Gemeinschaftseinrichtungen in Verbindung mit Förderung von Gastronomie und Tourismus bedarfsgerechte Neuwidmung entlang vorhandener Infrastrukturen Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet, Bauland-Agrargebiet, Bauland-Sondergebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen
Großreinprechts Loiwein	Ort mit Eigenentwicklung: bedarfsgerechtem Erweiterungs- und Abrundungspotential für Wohnen, Landwirtschaften und gewerblich Wirtschaften	Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit Standortsicherung für bestehende Gewerbebetriebe (Abrundung, Erweiterung) Zulassen von Nutzungen, die im Ausmaß und der Struktur der landwirtschaftlichen Tätigkeit ähnlich sind, im Gebäudebestand, Gebäudeneubau und der siedlungsraumumgebenden Freiflächen Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten Untergeordnete bedarfsgerechte Neuwidmung entlang vorhandener Infrastrukturen Untergeordnete bedarfsgerechte Entwicklung für agrar-touristische Betriebe



Ort	Ortsfunktion	mögliche Maßnahmen und Widmungen
		Bauland-Agrargebiet, Bauland-Wohngebiet, Bauland-Sondergebiet, erhaltenswerte Gebäude im Grünland, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen
Allentgsgschwendt Erdweis	Ort mit primärer Erhaltungsfunktion und untergeordneter bedarfsbegründeter Erweiterungs- und Abrundungspotential für Wohnen, Landwirtschaften und gewerblich Wirtschaften	Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit Standortsicherung für bestehende Gewerbebetriebe (Abrundung, Erweiterung) Zulassen von Nutzungen, die im Ausmaß und der Struktur der landwirtschaftlichen Tätigkeit ähnlich sind, im Gebäudebestand, Gebäudeneubau und der siedlungsraumumgebenden Freiflächen Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten Bedarfsbegründete untergeordnete Neuwidmung entlang vorhandener Infrastrukturen Bauland-Agrargebiet, Bauland-Sondergebiet, erhaltenswerte Gebäude im Grünland, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen
Ebergersch Engelschalks Gloden Jeitendorf Kornberg Ladings Scheutz Taubitz Wietzen Wurschenaigen	Ort (Weiler, Rotte) mit Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrar-Wirtschaft (Nachnutzung Leerstand und Innenentwicklung)	Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten Standortsicherung Untergeordnete bedarfsbegründete Entwicklung für bestehende Gewerbebetriebe, Kultur- und Freizeiteinrichtungen (Abrundung, Erweiterung) Bauland-Agrargebiet, erhaltenswerte Gebäude im Grünland, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen



- (3) Zum Zeitpunkt der konkreten Widmung im Flächenwidmungsplan sind die im Örtlichen Entwicklungskonzept definierten Widmungsvoraussetzungen im Sinne von Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen laut Umweltbericht einzuhalten. Diese lauten:

Bereich	Maßnahmen
LI 1	Eine fachkundige Planung und die Ausarbeitung von Projektunterlagen bezüglich Hangwasser sind erforderlich
LI 2	Eine detaillierte Erhebung der Hangwasserableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen
LI 5	Eine detaillierte Erhebung der Hangwasserableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen
LI 6	Eine fachkundige Planung und die Ausarbeitung von Projektunterlagen bezüglich Hangwasser sind erforderlich
LI 7	Eine detaillierte Erhebung der Hangwasserableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen
LI 8	- Eine detaillierte Erhebung der Hangwasserableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen - Voraussetzung aufgrund der Emissionssituation ist die Auspflanzung und Errichtung eines ca. 15m breiten Grüngürtels zwischen Bereich und L76
LI 9	Eine detaillierte Erhebung der Hangwasserableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen
LI 10	- Maßnahme, wie Vergrößerung des Retentionsbeckens erforderlich - Auspflanzung und Erhaltung eines ca. 40m breiten Grüngürtels/Retentionsfläche/Naherholungsraum Richtung Osten zum Betriebsgebiet
LI 11	- Eine fachkundige Planung und die Ausarbeitung von Projektunterlagen bezüglich Hangwasser sind erforderlich - Voraussetzung aufgrund der Emissionssituation ist die Auspflanzung und Errichtung eines ca. 25m breiten Grüngürtels zwischen Bereich und L76 - Sicherung einer mindestens 4m breiten, befestigten und befahrbaren, durch Eintragung im Grundbuch gesicherten Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche im Osten oder Süden
OB 1	Vor einer Baueinreichung sind Maßnahmen hinsichtlich Bodenfeuchte zu ergreifen
OB 3	Eine fachkundige Planung und die Ausarbeitung von Projektunterlagen bezüglich Hangwasser sind erforderlich
OB 4	Allfällige Flächenversiegelungen, die den Abfluss beschleunigen, müssen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (z.B. Retentionsmulden, Sickerbecken) rückgehalten bzw. versickert und/oder schadlos abgeleitet werden. Eine detaillierte Erhebung der Ableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen
BR 2	- Eine fachkundige Planung und die Ausarbeitung von Projektunterlagen bezüglich Hangwasser sind erforderlich - Erhaltung der Obstbäume durch Widmung Grünland-Grüngürtel
BR 3	- Verbreiterung der Straße auf ca. 4m, den Verhältnissen eines befahrbaren Wohnweges entsprechend - Maßnahme, um Hangwässer abzuleiten erforderlich
BR 4	Maßnahmen zur Verbesserung der Sicht bei der Kreuzung L76 sind vor Realisierung der Widmung zu tätigen
BR 5	Erheben der privaten Hauseinfahrt ins öffentliche Gut und Widmung als Verkehrsfläche-öffentlich
GR 2	Herstellen der Erschließung durch eine öffentliche Verkehrsfläche
GR 4	Erstellung eines Verkehrskonzeptes zur Regelung der Engstelle bei der Kreuzung



PA 2	• Allfällige Flächenversiegelungen, die den Abfluss beschleunigen, müssen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (z.B. Retentionsmulden, Sickerbecken) rückgehalten bzw. versickert und/oder schadlos abgeleitet werden. Eine detaillierte Erhebung der Ableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen
PA 4	• Erlassung eines Bebauungsplans mit Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes • Allfällige Flächenversiegelungen, die den Abfluss beschleunigen, müssen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (z.B. Retentionsmulden, Sickerbecken) rückgehalten bzw. versickert und/oder schadlos abgeleitet werden. Eine detaillierte Erhebung der Ableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen
AL 2	• Erlassung eines Bebauungsplans mit Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes • Maßnahmen zur Ableitung von Hangwässern
ES 1	• Allfällige Flächenversiegelungen, die den Abfluss beschleunigen, müssen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (z.B. Retentionsmulden, Sickerbecken) rückgehalten bzw. versickert und/oder schadlos abgeleitet werden. Eine detaillierte Erhebung der Ableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen
ER 1	• Allfällige Flächenversiegelungen, die den Abfluss beschleunigen, müssen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (z.B. Retentionsmulden, Sickerbecken) rückgehalten bzw. versickert und/oder schadlos abgeleitet werden. Eine detaillierte Erhebung der Ableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen • Auspflanzung und Errichtung eines ca. 4m breiten Grüngürtels Richtung Norden
ER 3	• Eine fachkundige Planung und die Ausarbeitung von Projektunterlagen bezüglich Hangwasser sind erforderlich, Widmung/Bebauung in der Tiefenlinie aus wasserbautechnischer Sicht nicht empfohlen. Bebauung unmittelbar nördlich des Gemeindeweges ist grundsätzlich denkbar, jedoch sind Schutzmaßnahmen gegenüber dem Hangwasser von Norden erforderlich • Durch Geländeform und der derzeitigen Wasserführung muss mit Bodenfeuchte gerechnet werden. Für genauere Ergebnisse müssen Probeschürfe durchgeführt werden
LO 1	• Eine fachkundige Planung und die Ausarbeitung von Projektunterlagen bezüglich Hangwasser sind erforderlich • Erlassung eines Bebauungsplans mit Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes
JE 1	• Eine fachkundige Planung und die Ausarbeitung von Projektunterlagen bezüglich Hangwasser sind erforderlich • Allfällige Flächenversiegelungen, die den Abfluss beschleunigen, müssen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (z.B. Retentionsmulden, Sickerbecken) rückgehalten bzw. versickert und/oder schadlos abgeleitet werden. Eine detaillierte Erhebung der Ableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen
WU 2	• Sicherung der Steinschlaggefahr durch kleine Vernetzung
WI 1	• Eine hydraulische Berechnung des zukünftigen Brückenquerschnittes und eine Betrachtung der Abflusssituation im Hochwasserfall ist erforderlich; Hinsichtlich Oberflächenwässer aus dem Hinterland sind geringe Maßnahmen erforderlich



§ 5 Rechtswirksamkeit

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



3 ERLÄUTERUNGEN - ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Die Ergebnisse der Grundlagenforschung, die Beiträge der Arbeitsgruppe sowie fachliche Input seitens des Raumplanungsbüros wurden in eine SWOT-Analyse gegossen. Damit konnte eine Positionsbestimmung der Gemeinde durchgeführt und eine Grundlage für die Strategieentwicklung geschaffen werden.

Als wichtiger Schritt zwischen SWOT und Entwicklungskonzept dienen die Teilkonzepte, welche detaillierte Grundlagen und Entwicklungsperspektiven zu den Themen Siedlung, Infrastruktur und Verkehr, Betriebsstätten, Landschaft sowie Energie und Klima planlich und textlich aufzeigen.

Die Synergie von Bürgerbeteiligung, SWOT-Analyse, Teilkonzepten ergibt das örtliche Entwicklungskonzept. Zu diesem zählen allgemeine Leitziele, weitere Zielsetzungen und planliche Festlegungen.

3.1 Konkrete 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 konfliktträchtigen 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 aus 2002 abgeändert, neu erlassen und in das Plandokument Örtliches Raumordnungsprogramm integriert und rechtlich neuerlich verankert.

Generell wird festgehalten, dass der Gedanke der Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit grundlegend in die Erarbeitung aller Bereiche des Entwicklungskonzeptes prozessbegleitend eingeflossen ist



und somit insgesamt eine Verbesserung der Auswirkungen auf die Umwelt, im Vergleich zu Entwicklungen aus der Vergangenheit zu erwarten ist.

Die im folgenden Abschnitt formulierten Zielsetzungen gehen einerseits auf die Ergebnisse der Ist-Zustands-Analyse zurück, stellen aber andererseits ein klares politisches Statement für die Zukunft der Landgemeinde Lichtenau im Waldviertel dar.

3.2 Leitbild, Leitziele und Planungsziele

Im Kapitel Leitbild wird dargelegt, wie sich die EntscheidungsträgerInnen die Entwicklung ihrer Gemeinde in den nächsten Jahren grundsätzlich vorstellen. Diese elementaren Fragen halfen bereits vor der Analyse der Grundlagen, sich auf jene Bereiche zu konzentrieren, die für die Entwicklung der Gemeinde relevant sind.

Leitbild der Gemeinde Lichtenau 2040

"Lebenswertes Lichtenau – Vielfalt der Möglichkeiten: Da'Ham bleiben und Zurückkehren"

Das Leitbild vereint Tradition und Innovation, um Lichtenau bis 2040 zu einem Ort zu entwickeln, in dem Wohnen, Arbeiten und Erholen in einer harmonischen Balance stehen.

Lichtenau im Waldviertel setzt sich bis 2040 das Ziel, eine zukunftsfähige, generationenfreundliche und wirtschaftlich erfolgreiche Landgemeinde zu sein, die den ländlichen Charakter bewahrt und durch innovative Entwicklungskonzepte bereichert. Es wird ein ausgewogenes, nachhaltiges Bevölkerungswachstum durch generationenfreundliche Wohnkonzepte wie Starterwohnungen, altersgerechte Wohnlösungen und Einfamilienhäuser. Gefördert. Bestehende Bausubstanzen werden genutzt, Leerstand wird reduziert und Ortskerne werden lebendig gehalten. Die Gemeinde positioniert sich als attraktiver Standort für kleinregionale Betriebe, landwirtschaftliche Veredelung und innovative Projekte. Synergien zwischen Wirtschaft, Landwirtschaft und Tourismus werden gezielt gefördert. Der Naturraum wird als Erholungs- und Wohnfaktor geschützt, während die Siedlungsentwicklung ressourcenschonend und energieeffizient gestaltet wird. Der Einsatz erneuerbarer Energien sowie klimafreundliche Mobilitätslösungen wie Anrufsammeltaxis und Kleinbussysteme werden forciert. Lichtenau schafft die Basis für eine lebenswerte Gemeinde mit moderner Infrastruktur, sozialem Zusammenhalt, kulturellen Angeboten und qualitativ hochwertigen Grünflächen. Ziel ist es, Pendleranteile zu senken und die Gemeinde als Wohnstandort zu stärken. Die Gemeinde fördert nachhaltige Tourismusprojekte, die Kultur, Freizeit und Natur vereinen, und stärkt Lichtenau als attraktiven Erholungs- und Erlebnisraum für Einheimische und Besucher.

Gemeinsam mit den Nachbargemeinden wird an einer verbesserten Mobilität und der nachhaltigen Nutzung regionaler Ressourcen gearbeitet. Ein barrierefreier und effizienter öffentlicher Verkehr wird etabliert.

Leitziele

Teil der Strategieentwicklung ist die Formulierung von Zielen. Im Konkreten geht es um den angestrebten SOLL-Zustand der Gemeinde Lichten im Waldviertel im Jahr 2040. Die Ziele wurden in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe auf Basis der Zielformulierungen des rechtskräftigen ÖROPs ausgearbeitet.

Mit den Leitzielen wird eine nachhaltige, generationenfreundliche und wirtschaftlich erfolgreiche Zukunft der Landgemeinde Lichtenau angestrebt. Lichtenau soll eine Gemeinde bleiben, in der Menschen gerne wohnen, arbeiten und zurückkehren. Es sollen generationenfreundliche Wohnkonzepte



gefördert werden, wie Starterwohnungen, altersgerechte Seniorenwohnungen und Bereiche für Einfamilienhäuser. Neue Bewohner:innen sollen aktiv integriert und unterstützt werden.

Bis 2040 soll ein ausgewogenes und nachhaltiges Bevölkerungswachstum angestrebt werden, um einen Rückgang zu vermeiden. Alle Ortschaften sollen gestärkt werden, insbesondere durch die Zentrumsbildung in Lichtenau und die Förderung von Subzentren. Jeder Ort in der Gemeinde soll gezielt als Wohn- und Wirtschaftsstandort gestärkt werden, um eine ausgewogene und gerechte Entwicklung der gesamten Gemeinde zu gewährleisten.

Lichtenau soll als attraktiver Standort für kleinregionale Betriebe und mittelständische Unternehmen gestärkt werden.

Unter Berücksichtigung der Raum- und Sozialverträglichkeit, des leistbaren Wohnraumbedarfes, den Herausforderungen der Klimawandelanpassung, angepasster Mobilitätsformen, wirtschaftlichen Erfordernissen, des Erhalts der Natur- und Kulturlandschaft soll ein qualitativ hochwertiger Lebens- und Wirtschaftsraum für die hier lebende, arbeitende und nutzende Bevölkerung sowie für neue Bewohner:innen erhalten und sichergestellt werden.

Die bestehenden Funktionen der Ortschaften sollen in erster Linie beibehalten und gestärkt werden.

Tabelle 1: Bestehende und angestrebte Funktionen der Ortschaften.

Ortschaft und Perspektive	Wohnen	Land-Wirtschaften	öffentliche Einrichtungen	Freizeit	Kultur
Lichtenau: Zentrum, primärer Erweiterungsstandort					
Brunn am Walde: Subzentrum, Erweiterungsstandort					
Großreinsprechts: Subzentrum, Erweiterungsstandort					
Loiwein: Subzentrum, Erweiterungsstandort					
Obergrünbach: Subzentrum, Erweiterungsstandort					
Pallweis: Subzentrum, Erweiterungsstandort					
Allentgsgschwendt: Erhaltungsstandort					
Ebergersch: Erhaltungsstandort					
Engelschalks: Erhaltungsstandort					
Erdweis: Erhaltungsstandort					
Gloden: Erhaltungsstandort					
Jeitendorf: Erhaltungsstandort					



Ortschaft und Perspektive	Wohnen	Land-Wirtschaften	öffentliche Einrichtungen	Freizeit	Kultur
Kornberg: Erhaltungsstandort					
Ladings: Erhaltungsstandort					
Scheutz: Erhaltungsstandort					
Taubitz: Erhaltungsstandort					
Wietzen: Erhaltungsstandort					
Wurschenaigen: Erhaltungsstandort					
Primärfunktion Sekundärfunkt. Tertiärfunkt. Quartärfkt. Keine Funktion					

Die Gemeinde strebt grundsätzlich ein Bevölkerungswachstum an, das vor allem für die Erhaltung und den zeitgemäßen Ausbau der Einrichtung zur Daseinsgrundvorsorge und der gesamten Infrastrukturen erforderlich ist. Es sind im Örtlichen Entwicklungskonzept wenigstens solche Maßnahmen vorzusehen, die dazu beitragen, dass es zu keinem Bevölkerungsrückgang sowie einer übermäßigen Überalterung der Bevölkerung kommt.

Gemäß der ÖROK-Prognose wird die Bevölkerung im Bezirk Krems (Land) zwar abnehmen, jedoch nicht in dem Ausmaß wie in die niederösterreichische Hauptregion Waldviertel.

Wird der bezirksbezogene Prognosetrend für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Lichtenau übernommen, so zählt die Gemeinde im Jahre 2050 nur noch etwas mehr als 2.000 Bewohner. Konkret entspricht dies einem Rückgang von 49 Personen im Vergleich zum Bezugsjahr 2021.

Wird jedoch der gemeindeinterne Bevölkerungsentwicklungstrend linear fortgesetzt, kann von einem etwas höherem Bevölkerungsstand im Jahre 2050 ausgegangen werden, nämlich 2025.

Unabhängig von diesen statistischen Daten strebt die Gemeinde mit dem mäßigen Wachstum an, dass die Bevölkerungszahl durchschnittlich um etwa 2 Einwohner pro Jahr ansteigt. Diese Zahl soll alleine dadurch erzielt werden, dass ein spürbarer Anteil der jungen Bevölkerung in der Gemeinde den Lebensmittelpunkt und damit dauerhaft -im besten Fall mit Familie- wohnen bleibt.

Dieses mäßige, bedarfserforderliche Wachstum trägt zu einer Entwicklung in Abstimmung mit einer moderaten Sozial- und Raumverträglichkeit bei.

Die geografische Lage der Gemeinde, vor allem der Orte Brunn, Lichtenau, Pallweis- im Großraum der Bezirkshauptstadt Krems an der Donau und in unmittelbarer Nähe zur Entwicklungsachse St. Pölten – Krems trägt wesentlich zur Attraktivität als Wohnstandort bei. Die ausgezeichnete Erreichbarkeit und die Nähe zu überregionalen Zentren schaffen ein attraktives Umfeld für die Ansiedlung neuer Bewohner:innen.

Im Rahmen der örtlichen Entwicklung wird großer Wert darauf gelegt, Wohn- und Lebensraum bedarfsgerecht sowie im Einklang mit den bestehenden Infrastrukturen für alle Bevölkerungsgruppen zu gestalten. Räumliche Entwicklungsmaßnahmen sollen bevorzugt entlang vorhandener Infrastrukturtrassen erfolgen, um eine nachhaltige Nutzung und Weiterentwicklung dieser Ressourcen sicherzustellen. Dabei ist es von zentraler Bedeutung, bestehende Strukturen zu erhalten und bei Bedarf zeitgemäß auszubauen.



Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde orientiert sich an einem Konzept der kompakten und integrativen Raumgestaltung. Dies bedeutet, dass Siedlungsräume mit angemessener Dichte entwickelt werden, um sowohl den ökologischen als auch den sozialen Anforderungen gerecht zu werden. Qualitativ hochwertige Wohnquartiere sollen durch eine verbesserte Erreichbarkeit im Umweltverbund (Fuß- und Radverkehr sowie öffentlicher Verkehr) sowie durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel entstehen.

Neben der Schaffung neuer Siedlungsflächen wird ein besonderer Schwerpunkt auf die Innenentwicklung gelegt. Ziel ist es, bestehende Baulandreserven zu mobilisieren und Leerstände effizient zu nutzen, bevor weitere Flächen gewidmet werden. Diese Vorgehensweise trägt zur Reduktion von Flächenverbrauch und Bodenversiegelung bei und unterstützt gleichzeitig die nachhaltige Nutzung des vorhandenen Potenzials.

Im partizipativen Entwicklungsprozess ist die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Wohn- und Nutzflächen ein zentraler Bestandteil. Obwohl der tatsächliche Wohnraumbedarf nur grob prognostiziert werden kann, wurden im Grundlagenbericht erste Einschätzungen getroffen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das angestrebte Bevölkerungswachstum in den bisherigen Berechnungen noch nicht enthalten ist. Auf Basis vergangener Entwicklungen und aktueller Haushaltsprognosen wird bis zum Jahr 2040 ein Bedarf von 3,75 Hektar neu zu widmendem Bauland erwartet.

Dieses Konzept stellt sicher, dass die Gemeinde sich nachhaltig und zukunftsorientiert entwickelt, ohne dabei den Bezug zur regionalen Identität und den spezifischen Bedürfnissen ihrer Bevölkerung zu verlieren.

	V1 – Haushaltsprognose	V2 – Baulandentwicklung
Grundlagen	+0,55 HH/Jahr Ø 2,1 EW/HH Ø +1,16 EW/Jahr 600 m ² /HH	6 ha Wohnbauland In 10 Jahren
	Szenario 2 - Zielsetzung - mäßiges Wachstum	
	+ 2 EW/Jahr 2 EW/2,1 EW pro HH = +1 HH/Jahr	
Bedarf/Jahr	600 m ² = 0,06 ha /Jahr	6.000 m ² = 0,6 ha /Jahr
Durchschnittlicher Bedarf/Jahr	ca. 0,33 ha / Jahr	
Baulandbedarf bis 2030 ohne mobilisierbare Baulandreserven	1,65 ha	
Baulandbedarf bis 2040 ohne mobilisierbare Baulandreserven	4,95 ha	
Mobilisierbare Baulandreserven bis 2040	5% von 23,14 ha = 1,2 ha	
Baulandbedarf bis 2040	3,75 ha	

Für die Ortschaften werden folgende Perspektiven definiert:

Entwicklungsstandort (Zentrum und Subzentrum):

Strategische Ziel ist es, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklungen zu positionieren und Expansionsziele zu verfolgen. Alle Nutzungen und Entwicklungen sollten aufeinander abgestimmt sein,



um den Hauptort funktional und attraktiv zu gestalten. Hierbei stehen nachhaltige Maßnahmen im Vordergrund, um bedarfsgerechte Wachstumspotenziale zu fördern und gleichzeitig die Lebensqualität der Einwohner zu sichern. Es werden Flächen identifiziert die für Wohngebiete, Betriebsgebiete aber auch für die erforderlichen Grünräume sowie öffentliche-kulturelle-touristische Einrichtungen in Anspruch genommen werden können. Innerhalb des Entwicklungsstandortes können aktiv neue Impulse gesetzt werden und Veränderungsprozesse räumliche Dimensionen verursachen.

Eigenentwicklungsstandort:

Erweiterungen der Siedlungsflächen sind zulässig, wenn sie dem lokalen Bedarf entsprechen. Dies umfasst vor allem den Bedarf an Wohnraum für ortsansässige Familien, die Ansiedlung junger Menschen, sowie die Anpassung an demografische Entwicklungen. Vorrangig sollen Baulandreserven mobilisiert und bestehende Leerstände genutzt werden, bevor neue Flächen für die Siedlungsentwicklung gewidmet werden. Neue Wohnbauprojekte sind möglich, wenn sie sich in die bestehende Struktur einfügen und den Anforderungen an eine kompakte, maßvolle Entwicklung gerecht werden und an bestehende technische Infrastrukturen anschließen. Großflächige Neubaugebiete oder überdimensionierte Siedlungserweiterungen sind nicht vorgesehen.

Erhaltungsstandort:

Hier liegt die strategische Ausrichtung in der Bewahrung des Orts- und Siedlungskörpers. Die vorhandenen Strukturen sollen erhalten und gesichert werden ohne spürbare Expansionen zu setzen. Tragen untergeordnete Abrundungen der Orts- und Siedlungsräume zur Verbesserung der Strukturen und Wohn-/Wirtschaftsqualitäten bei, sind diese bedarfsbegründet möglich. Ziel ist die Einwohnerzahl zu halten, ohne grundlegende Veränderungen in der räumlichen Ausprägung zu verursachen.

Erhaltung des Natur- und Kulturraumes in seiner differenzierten Eigenart als Landwirtschaftsraum, zur Naherholung und als landschaftsökologischer Ausgleichsraum stellt die Basis für Maßnahmen dar, dass sich die Gemeinde lebenswert, klimaresilient und wirtschaftlich nachhaltig Region entwickelt und gleichzeitig die ländliche Identität bewahrt.

Die ländlich-agrarische Prägung der Gemeinde soll erhalten bleiben und durch innovative Nutzungskonzepte und aktive Bodenpolitik ergänzt werden.

Der Naturraum als wichtiger Erholungs- und Wohnfaktor soll nachhaltig gesichert und klimaresistent bewahrt werden, während die Kulturlandschaft als vermarktbare Potenzial genutzt und geschützt wird. Dabei spielt auch die Produktivität des Bodens und die Landwirtschaft als zentrale Ressource eine wichtige Rolle, welcher langfristig gesichert und durch Veredelungspotenziale weiterentwickelt werden soll.

Mit diesen Zielen soll die Kulturlandschaft nicht nur als Natur- und Erholungsraum gesichert, sondern auch als Grundlage für die landwirtschaftliche Entwicklung und das kulturelle Erbe des ländlichen Raums nachhaltig genutzt werden. Die Kulturlandschaft soll als Einheit betrachtet und sowohl ihre ökologische als auch wirtschaftliche Funktion bewahrt werden. Traditionelle Elemente wie Hecken, Feldraine oder Streuobstwiesen sollen geschützt und gegebenenfalls wiederhergestellt werden, um die Landschaft zu stabilisieren und als Identitätsfaktor der Gemeinde und der Region zu stärken. Gleichzeitig sollen diese Elemente in Wertschöpfungsketten, wie etwa im Tourismus oder in der Direktvermarktung, integriert werden.

Der abwechslungsreiche Kulturraum, bestehend aus Wiesen- und Ackerflächen, Wäldern und Gewässern, soll langfristig geschützt und in seiner Funktionalität erhalten bleiben. Diese Landschaftsbestandteile sind nicht nur prägende Elemente des ländlichen Raums, sondern erfüllen auch wichtige ökologische, wirtschaftliche und ästhetische Aufgaben. Ihr Erhalt ist essenziell für die Biodiversität, den Wasserhaushalt und die Lebensqualität der Gemeinde. Die Nutzung und Umwandlung von offenen Landschaftsflächen für Siedlungs-, Betriebs- oder Waldentwicklungen soll auf ein Minimum reduziert werden. Neue Flächenwidmungen sollen mit Bedacht erfolgen, um die Landschaft als zentrale Ressource und Erholungsraum für zukünftige Generationen zu bewahren. Bestehende Nutzungsflächen sollen



effizienter genutzt und Brachflächen reaktiviert werden, bevor neue Flächen beansprucht werden. Die unterschiedlichen Räume für die Naherholung, wie Wander- und Radwege, Aussichtspunkte o. ä., sollen in ihrer Qualität erhalten und weiterentwickelt werden. Dabei ist sicherzustellen, dass diese Räume weiterhin leicht zugänglich sind und den Bedürfnissen der Bevölkerung nach Entspannung und Freizeitgestaltung in der Natur entsprechen. Der Ausbau freizeit-touristischer Angebote soll unter Berücksichtigung eines sanften und nachhaltigen Tourismusansatzes erfolgen. Naturverträgliche Erlebnisse wie Themenwanderwege, Radstrecken oder kulturelle Veranstaltungen sollen gefördert werden, ohne dabei die ökologischen und landschaftlichen Ressourcen zu belasten. Touristische Entwicklungen müssen in Einklang mit dem Schutz des Landschaftscharakters stehen.

Die Erhaltung und Entwicklung der Betriebs- und Wirtschaftsstandorte bedeutet vorhandene Ressourcen, Traditionen und Standortvorteile mit innovativen Konzepten zu verbinden. Ziel ist es, die lokale Wirtschaft zu stärken, Arbeitsplätze zu schaffen, den Zuzug zu fördern und die Attraktivität der Region für Unternehmen und Bevölkerung gleichermaßen zu erhöhen. Dabei spielt die enge Verbindung von Wirtschaft, Landwirtschaft, Tourismus und Gemeinschaft eine zentrale Rolle.

Die Gemeinde soll sich als wirtschaftlich und zukunftsorientierter Standort positionieren können, der sowohl Betrieben als auch der Bevölkerung beste Entwicklungsmöglichkeiten bietet.

Der Gemeindehauptort hat sich erfolgreich als zentraler Standort für örtliche und kleinregionale Betriebe etabliert. Die Nähe zum übergeordneten Straßennetz sowie die handwerkliche und technische Ausrichtung der ansässigen Betriebe prägen das innovative und qualitativ hochwertige Betriebsimage der Gemeinde. Die strategische Lage und der funktionale Ausbau des Betriebsgebiets stärkt die Attraktivität des Gemeindehauptortes als Wirtschaftsstandort. Dies fördert die kleinregionale Bedeutung und unterstützt die Ansiedlung weiterer Betriebe. Ein zentrales Ziel ist die Bindung von Fachkräften und Humankapital durch die Erhaltung und Erweiterung bestehender Betriebe. Ergänzend sollen bedarfsgerecht neue Unternehmen und Arbeitsplätze geschaffen werden, um die wirtschaftliche Dynamik der Gemeinde langfristig zu sichern. Die Ansiedlung emissionsarmer Klein- und Mittelbetriebe wird ausdrücklich unterstützt. Durch eine enge Verflechtung von Arbeits- und Wohnmöglichkeiten soll eine harmonische Integration dieser Betriebe in der Nähe zu Siedlungsräumen ermöglicht werden. Die bestehenden Flächen im Industriegebiet bieten ideale Voraussetzungen als Intensivstandorte. Diese sollen gezielt genutzt und weiterentwickelt werden, um Betrieben mit hohem Flächenbedarf optimale Bedingungen zu bieten. Die landwirtschaftlichen Betriebe in allen Ortschaften der Gemeinde sollen langfristig erhalten bleiben. Gleichzeitig sollen Möglichkeiten für eine intensivere oder diversifizierte Nutzung geschaffen werden, um die Wettbewerbsfähigkeit und Innovationskraft der Landwirtschaft zu stärken.



4 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass die inhaltlichen sowie technisch-grafischen Änderungen zwischen dem bisherigen Örtlichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2022 und dem aktuellen Örtlichen Entwicklungskonzept 2025 in einem eigenen Änderungsplan systematisch und nachvollziehbar dokumentiert wurden.

Dieser Änderungsplan ermöglicht eine transparente Gegenüberstellung der beiden Planstände und zeigt auf, welche Anpassungen vorgenommen wurden. Aus der Darstellung geht klar hervor, dass die ursprünglich vorgesehenen Erweiterungsräume (ÖEK 2002) im überarbeiteten Konzept von 2025 insgesamt deutlich reduziert wurden.

Insgesamt verdeutlicht die überarbeitete Planung den bewussten Schritt hin zu einer flächensparenden, ressourcenschonenden und zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung.

In den nun folgenden Kapiteln werden die sachbezogenen Planungsfestlegungen aus den Fachkonzepten erläutert, die ihren Niederschlag im Örtlichen Entwicklungskonzept finden. Dem vorweg steht eine Darlegung der Ergebnisse der SWOT-Analyse und die daraus abgeleiteten, allgemeinen Zielsetzungen. In den Tabellen werden die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken aus der rein fachlichen Analyse verknüpft mit der Expertenmeinung der örtlichen Arbeitsgruppe in den jeweiligen Farben dargestellt und den Zielsetzungen gegenübergestellt.

SWOT	Ziele
STÄRKE (Strengths)	
SCHWÄCHE (Weaknesses)	
CHANCEN (Opportunities)	
RISKEN (Threats)	

Daraus abgeleitet werden die konkreten fachlichen und räumlichen Entwicklungsziele und Festlegungen dokumentiert.

Während des Ausarbeitungs- und Beteiligungsprozesses wurden in den Arbeitsgruppen unterschiedliche Varianten zu zentralen Entwicklungsfragen und konkreten Standortentscheidungen vorgeschlagen, diskutiert und teilweise verworfen. Dies umfasste grundlegende Fragestellungen wie die angestrebte Bevölkerungsentwicklung und den Umgang mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie konkrete Planungsfragen, etwa das Ausmaß der jeweiligen Siedlungserweiterungsbereiche.

Nach der Erstellung und fachplanerischen sowie örtlichen Bewertung der Grundlagendaten begann der Prozess der gemeinsamen Erarbeitung der Entwicklungsziele und der grob definierten Maßnahmen. Diese wurden sowohl inhaltlich als auch geografisch konkretisiert. Parallel dazu fand eine partizipative Betrachtung und Einschätzung der Machbarkeit statt. Die diversen Planungsvarianten, der Variantenvergleich und die Variantenentscheidung sind im Umweltbericht, der einen wichtigen Bestandteil der Verfahrensunterlagen bildet, dokumentiert. Schrittweise wurde dieser Prozess um die umweltstrategische Bewertung (Umweltbericht) ergänzt, die ökologische, soziale und räumliche Aspekte integriert.



Im vorliegenden Bericht werden ausschließlich die Inhalte dargestellt, die nach Abschluss der umweltstrategischen Bewertung, unter Berücksichtigung der partizipativen Ergebnisse, keine negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand aufweisen.

Diese Inhalte werden somit als raum- und sozialverträglich eingestuft und bilden die Grundlage für das Entwicklungskonzept.

Jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen, sind tabellarisch bei den jeweiligen Festlegungen angeführt.

Zum Beispiel:

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das Natura 2000
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet
	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch Altlasten
	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch Hangwasser
	Potential	Potential zur Schaffung von Treffpunkt
	Potential	Potential zur Errichtung von Reihenhäusern
	Potential	Potential zur Errichtung von Doppelhaushälften
	Potential	Potential zur Schaffung von verdichteter Mischnutzung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Erlassung eines Teilbebauungsplans mit Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes • Maßnahmen zur schadlosen Hangwasserableitung wie Ableitung in den Regenwasserkanal oder Versickerung;		

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.



4.1 Siedlungskonzept: Festlegungen und Ziele

Einarbeitung der SWOT-Analyse in die Zielentwicklung für die Themen Orts- und Siedlungsräume sowie Bevölkerung und Wirtschaft

SWOT	Ziele
• Wohnen für alle Altersgruppen in der Gemeinde möglich: Nur leicht sinkende -quasi stagnierende Bevölkerungszahl • Niedrige Immobilienpreise • Klar definierte und ablesbarer Hauptsiedlungsraum, Subzentren und Erhaltungsräume • Kompakte Siedlungsräume und überschaubare Siedlungs- und Ortseinheiten • Großteil der Gebäude im Bauland oder im Ortszusammenhang • Klare Widmungsstrukturen im Hauptort: Wohn- und Betriebsgebiet • Sehr gute Lage für die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen sowie Arbeitsplätze vor Ort • Ausgezeichnete Erwerbsquote • Dienstleistungssektor gewinnt an Bedeutung - > Nutzungsdurchmischung • Betriebe mit Ortsbezug • Relativ starke Kleinregion hinsichtlich Wirtschaft, Handwerk, Kultur und Bildung, Gesellschaft • Reges Vereinsleben • Mischformen in den Orten (Wohnen und Arbeiten) • Geringer Versiegelungsgrad • gute Freizeitinfrastruktur im low-budget Bereich: stehende Gewässer, Freizeitwege, Gemeindeanlagen	• Erhaltung und Entwicklung der Wohnstandorte: Wohnraum schaffen, attraktive Umgebung gestalten und Lebensraumanforderungen der Bewohner:innen erkennen und gerecht werden • Zuzug zu fördern und den ländlichen Charakter zu bewahren • Förderung kompakter Wohnkonzepte angepasst an die Veränderungen der Alters- und Lebensstrukturen der Bevölkerung • Erhaltung und zeitgemäße Entwicklung der agrarisch ländlichen Prägung der Gemeinde durch aktive Bodenpolitik (Nachnutzung Leerstand und Baulandreserven, Nachverdichtung, Innenentwicklung) • Bestandteil einer aktiven Bodenpolitik rückt die Schaffung von Hauptwohnsitzfamilien in den Mittelpunkt • Bewusstes Zulassen Ermöglichen neuer Wohnformen vor allem auch in Hinblick von Nachnutzungen von potentiellen Leerständen und unbebautem Bauland • Generell sollen alle Ortschaften in ihrem Bestand gestärkt werden und bedarfsbegründete Möglichkeiten zur Eigenentwicklung erhalten (maßvolle Abrundungen und Erweiterungen) in Abstimmung mit der Sozial-/Raumverträglichkeit • Siedlungsabrundung und Siedlungsentwicklung primär entlang bestehender Infrastrukturen • Erhaltung des Baubestandes in den Ortsräumen samt den unmittelbaren Anschlussbereichen durch geeignete Widmungsmaßnahmen • Jede Ortschaft gilt als Wohn- und Wirtschaftsstandort, zulassen innovativer Wohn- und Lebensformen, wobei der kleindörfliche Charakter bewahrt wird • Unterstützung der Intensivierung und Diversifizierung von landwirtschaftlichen Betrieben • Unterstützung der Zentrumsfunktion in Lichtenau durch Konzentration wichtiger Einrichtungen der öffentlichen und sozialen Infrastruktur • Hauptort Lichtenau ist das wohnbauliche und betriebliche Zentrum mit Entwicklungspotential über die Eigenentwicklung hinausgehend
• Schrumpfung der Bevölkerungszahl in dezentralen Ortschaften, 119 Wohneinheiten unbewohnt • In 70 Wohngebäuden ausschließlich Nebenwohnsitzer • Überalterung der Bevölkerung und sinkende Haushaltgröße • Rückgang der Agrarbetriebe -> Änderung in der Erwerbstätigkeit und im Pendelverhalten • Räumliche Verteilung der Bevölkerung sehr weitflächig -> Infrastrukturkosten	



SWOT	Ziele
- für die Gemeinde hoch, klimaverträgliche Mobilität erschwert • Relativ hohe Auspendlerzahl • Bevölkerungsrückgang wird von der ÖROK prognostiziert	• Lichtenau wird als attraktiver Standort für kleinregionale Betriebe und mittelständische Unternehmen weiterentwickelt • Schaffen von Rahmenbedingungen für die Ansiedlung neuer Betriebe in infrastrukturell erschlossenen Bereichen mit ähnlichen Nutzungsarrangements • Positionierung des Gemeindehauptortes als wirtschaftlich-handwerkliches (Innovations-)Zentrum und Förderung der Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft, Landwirtschaft und Tourismus • Stärken des Arbeitsplatzangebotes in der Gemeinde in allen Wirtschafts- und Betriebsbereichen • Bewusste Freiraumgestaltung, Anlegen von Grünflächen, Spiel-/Kommunikationsflächen zur Gewährleistung einer hohen Wohnqualität
• Hitzegefährdete und Stadtflucht • Nachnutzung von agrarischen Gebäudeeinheiten von Rückkehrern, Stadtflüchtlern, ... • Leerstehende Objekte am Wohnungsmarkt gefragt – Selbstversorger brauchen oft größere Gebäudekomplexe • Wohnen und Arbeiten an einem Standort: neue Arbeitsformen und Berufsbilder • Für die nahen Ballungsräume (Krems, Zwettl usw.) attraktive Familienwohnräume in überschaubaren Einheiten • Nachverdichtung im Hauptort und Auffüllen in den Subzentren – Innenentwicklungspotentiale • Ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung	
• Risiko Überalterung der Bevölkerung – Vereinsamung; Versorgungsdefizite • Räumliche Verteilung der Bevölkerung mit hohem Versorgungsaufwand • Erhöhung der Zahl der Haushalte, auch aufgrund weniger Personen pro Haushalt -> Risiko eines erhöhten Wohnraumbedarfs ohne zusätzliche Bewohner • Hitzegefährdete – Gefahr des vermehrten Zweitwohnsitzes • Verlust persönlicher Verbundenheiten und Engagements • Agrarischer Strukturwandel: Veränderungen in der Landwirtschaft führen zu Verlust der traditionellen Siedlungsstrukturen, des Orts- und Landschaftsbildes • Tendenziell steigende Leerstände und Verfall der Gebäude wird im Ortsbild sichtbar • Keine Verfügbarkeit bei Leerstand und Baulandreserven	

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
- Ausweisung von Widmungen für Mischnutzungen (Wohnen und Arbeiten)
- Kompakter Siedlungskörper, Innenentwicklung, Verdichtung, Umnutzungen, Schließen von Siedlungslücken
- Berücksichtigung kurzer Wege bzw. Fortbewegung im Umweltverbund
- Geländeverhältnisse: Berücksichtigung topografischer, infrastruktureller und landschaftlicher Gegebenheiten
- Ausstattung und Anschluss bestehende bebaute Bereiche und an Infrastrukturen
- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Potentielle Gefährdungen
- Raum-/Ortsbildverträglichkeit, Ortsstruktur, bestehende Nutzungen
- Schutz der Kulturlandschaft und der landwirtschaftlichen Produktionsflächen

Bei den Festlegungen wird im Wesentlichen unterschieden zwischen Siedlungserweiterungen und Siedlungsabrundungen.

Siedlungs- ERWEITERUNGEN/ENTWICKLUNGEN	Siedlungs- ABRUNDUNGEN/EIGENENTWICKLUNG
• Schaffen klarer Nutzungs- und Verdichtungsstrukturen Wohnen-Wirtschaften-Freizeiten abhängig von der Ortsfunktion • Forcieren von Mischnutzungen in den dezentralen Orten (Wohnen, Arbeiten, Freizeit...) • Anschluss an Infrastrukturen in Ansätzen gegeben • bei substanziellen Erweiterungsbereichen im Zentrum größere Planung und Ausbau möglich und erforderlich	• Fokus auf Wohnnutzungen • Bereiche entlang vorhandener Infrastrukturen, geringfügiger Ausbau erforderlich • Ausmaß max. drei Bauplätze in ortsüblicher Größe

Die nun folgenden Unterkapitel bilden das verbindende Element zwischen dem übergeordneten Leitbild "Lebenswertes Lichtenau – Vielfalt der Möglichkeiten: Da'Ham bleiben und Zurückkehren" sowie den daraus abgeleiteten Entwicklungszielen und deren konkreter raumplanerischer Umsetzung.

Die folgenden Festlegungen dienen der Erreichung der in der Verordnung zum örtlichen Raumordnungsprogramm verankerten Zielsetzungen. Sie stellen ausgewählte, zielgerichtete Handlungsspielräume dar, die es der Gemeinde ermöglichen, innerhalb des Planungszeitraums des örtlichen Entwicklungskonzepts (ÖEK) schrittweise und angepasst auf aktuelle Entwicklungen konkrete Maßnahmen zur Umsetzung einzuleiten. Diese Maßnahmen bilden die inhaltliche Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen der Flächenwidmung und finden somit ihren operativen Niederschlag im Flächenwidmungsplan. Dabei versteht sich das ÖEK nicht als statisches Regelwerk, sondern als dynamisches Steuerungsinstrument, das – unter Bedachtnahme auf die Erfordernisse der Zeit – Anpassungen im Einklang mit den formulierten Zielvorstellungen ermöglicht. Im Rahmen der jeweiligen Widmungsverfahren sind die im ÖEK enthaltenen Festlegungen zu prüfen, durch detaillierte raumplanerische Abwägungen zu konkretisieren und gegebenenfalls durch ergänzende Begleitmaßnahmen entsprechend den Ergebnissen des Umweltberichtes zu flankieren. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die



beabsichtigten Veränderungen im Raum nicht nur rechtlich zulässig, sondern auch funktional, ökologisch und sozial verträglich sind. Ziel dieser Festlegungen ist es, eine kohärente, transparente und vorausschauende Raumentwicklung zu ermöglichen, die den örtlichen Bedürfnissen gerecht wird, bestehende Qualitäten sichert und gleichzeitig Spielräume für eine nachhaltige Weiterentwicklung offenhält. Das Örtliche Entwicklungskonzept versteht sich dabei als tragfähige Grundlage für alle weiteren Schritte der Raumplanung – sowohl auf Ebene der Gemeinde als auch in Kooperation mit regionalen Partnern und übergeordneten Planungsträgern.

Die nunmehr dargestellten Inhalte basieren auf einer themenübergreifenden Auseinandersetzung mit den Gegebenheiten und Entwicklungspotenzialen der Gemeinde Lichtenau im Waldviertel. Die graphischen Darstellungen stellen dabei kartografische Auszüge aus den thematischen Teilkonzepten dar und dienen der räumlichen Verortung wesentlicher Entwicklungsbereiche. Für die Interpretation der Planinhalte sind die jeweils beigefügten Legenden der Pläne maßgeblich. Eine Zusammenfassung der zentralen Planzeichen befindet sich am Ende dieses Kapitels zur besseren Übersicht.

Potentialräume Siedlungsentwicklung

-  Abrundung, Erweiterung, Verdichtung von Wohnbauland
-  Erweiterung von Betriebsbauland
-  Schaffen einer Grünachse
-  Sonderstandort

Abbildung 1: Legende der möglichen Potentialflächen

Für das gesamte Gemeindegebiet und die Siedlungsräume gelten in den folgenden Kapiteln beschriebene strategische Festlegungen. Als Grundlage für die Planausschnitten wurde das Örtliche Entwicklungskonzept gewählt. Der Grund dafür liegt darin, dass gerade die Festlegungen zur Siedlungsentwicklung im Gesamtkontext zu den Strukturen und Funktionen der jeweiligen Ortschaften gesehen werden sollen.

4.1.1 Erhaltung und damit verbunden die Nachnutzung des Baubestandes im Anschluss an die jeweiligen Ortsräume

Agrarisch entstandene Gebäude und bauliche Anlage, die nicht mehr ausschließlich agrarisch genutzt werden

Zulassen von vielfältigen Nutzungen in einem homogenen Zusammenhang: kleingewerblich, agrarisch, privat (Garagen, Einstellhallen)

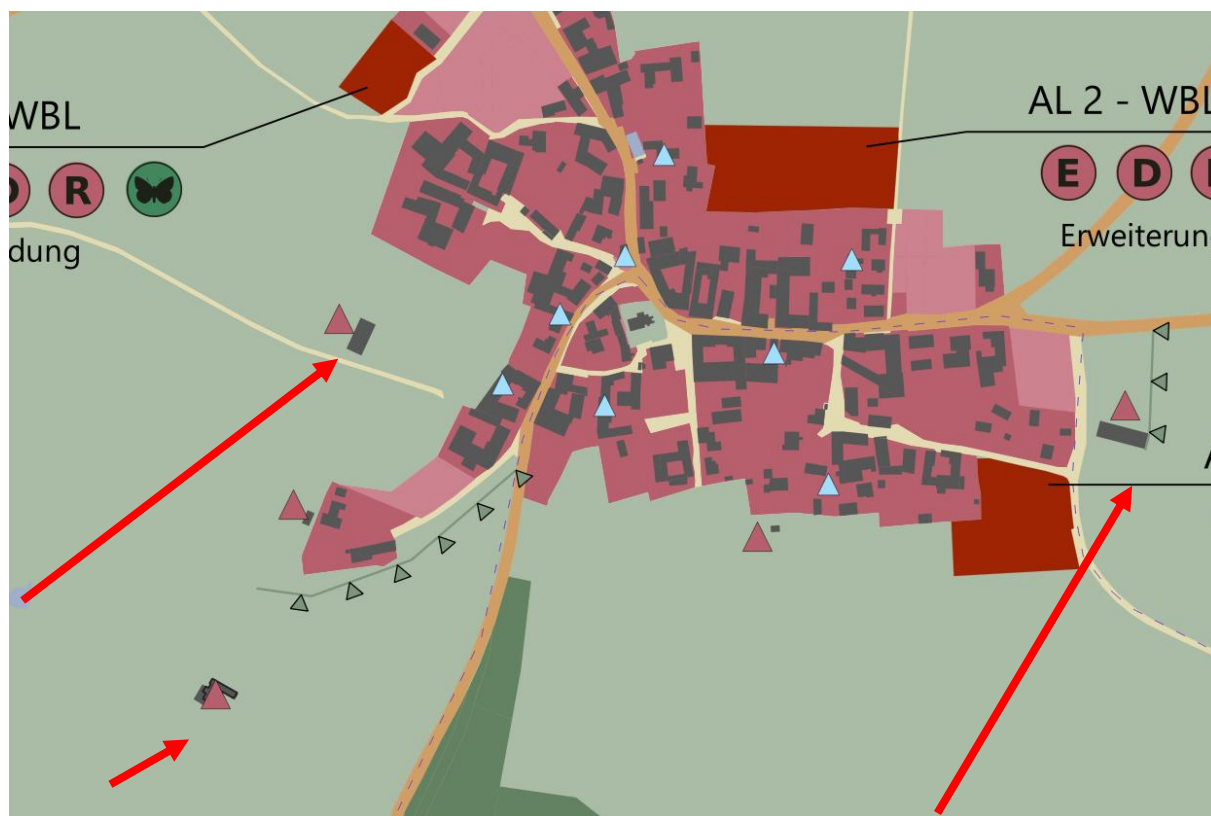


Abbildung 2: beispielhafter Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept zur Darstellung der Bestandssicherung von siedlungsnahen Bauwerken im Grünland

Die Gebäude im Siedlungsnahbereich, oftmals Hintausbereiche von (ehemals) landwirtschaftlichen Betrieben gehören funktionell, nutzungstechnisch und eigentumsrechtlich zu den naheliegenden und/oder vorgelagerten Wohn-/Wirtschaftsgebäuden.

Sobald die landwirtschaftliche Nutzung eingestellt bzw. eine andere Nutzung angestrebt wird, soll der Gebäudebestand abgesichert werden können. In einzelnen Fällen kann es sich jedoch um keinen klassischen landwirtschaftlichen Nutzbereich handeln, da aufgrund von Nutzungsänderungen daran anschließend bereits wohnbauliche Nutzungen überwiegen. Da damit vereinzelt Siedlungslücken geschlossen werden können bzw. sich diese Bereiche für eine Innenverdichtung anbieten, soll auch dieser vulgo Hintausbereich bei Bedarf und Verfügbarkeit in das Bauland integriert werden.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet, Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich, Bauland-Sondergebiet-...
- Spezielle Grünlandwidmungen: Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (bei mangelnder infrastruktureller Versorgung), Grünland-Sportanlage, ...

4.1.2 Erhaltung der Streulagenstandorte

Streulagenerhaltung: Erhaltung und Umstrukturierung von Einzel- und Sonderstandorten im Grünland

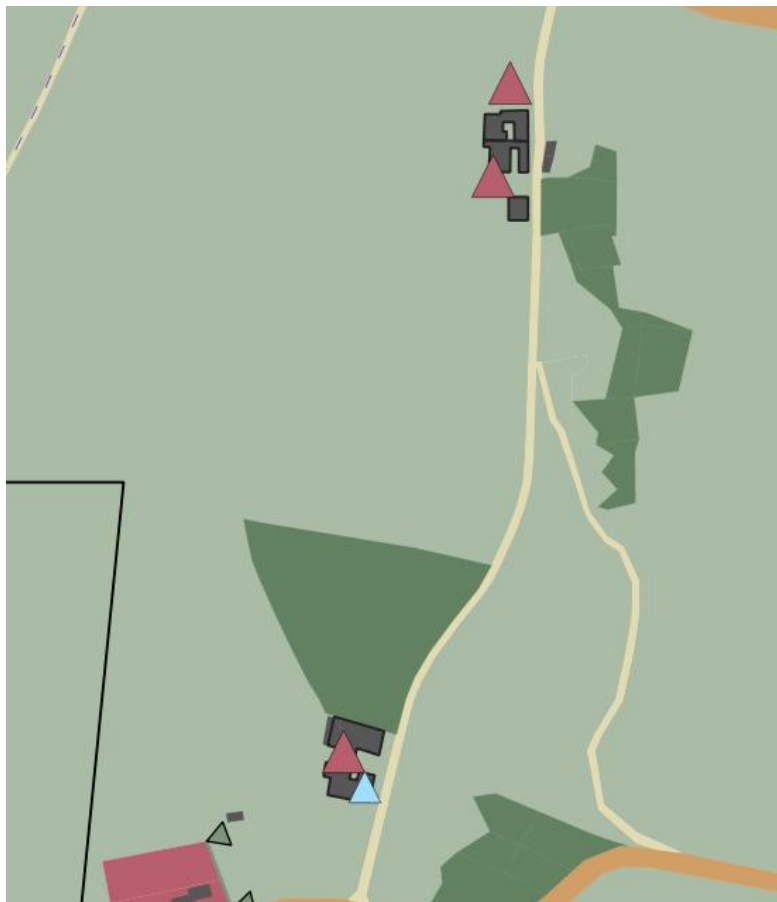


Abbildung 3: beispielhafter Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept zur Darstellung der Bestandssicherung von bauhistorisch bedingten Streulagenstandorten

Obwohl die Gemeinde nicht als ausgeprägter Raum für Streulagenstandorte und Einzelhöfe zu bezeichnen ist, finden sich vereinzelt Gebäude u. ä. außerhalb der kompakten Siedlungsräume und Orte. Dabei handelt es sich in der Regel um Landwirtschaften, ehemalige Mühlenstandorte, Gaststätten.

Die Form der Hofanlagen ist Ausdruck für bäuerliches (ländliches) Bauen im Bestreben nach Funktionalität und Wirtschaftlichkeit. Die vereinzelt Gehöfte und historischen Bauwerke, wie sie sich heute zeigen, sind die landschaftsbildprägende Ausformung einer wirtschaftslogistischen Entwicklungskette. Die Grundlage der Wirtschaftshöfe war die Vieh- und Acker-/Grünlandwirtschaft sowie die Waldbewirtschaftung und Energiegewinnung oder Ausnutzung der Wasserkraft. Dementsprechend sind die Gehöfte als klar abgegrenzte homogene Wohn- und Wirtschaftseinheiten mit eigenen Gesetzmäßigkeiten zu sehen, als optimaler und altbewährter Wohn- und Arbeitsverband.

All diese Einzelstandorte haben Erhaltungspriorität, nicht zuletzt deshalb, weil sie einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung der Kulturlandschaft leisten.

Die Gebäudekomplexe in den Streulagen sind Erhaltungsstandorte für die Funktionen „Agrarbetriebsstättenstandort - agrarisch Wirtschaften (Diversifizierung in der Landwirtschaft) sowie solitär Wohnen“. Die Landschaft als Eignungsstandort für die agrarische Tätigkeit findet zukünftig besondere Berücksichtigung. Damit sollen Impulse zur Sicherung einer betriebswirtschaftlich rentablen Landwirtschaft unter Berücksichtigung einer ökologischen Verträglichkeit gesetzt werden.

Für die weitere Entwicklung dieser Sach- und Lebensbereiche sollen im Wesentlichen Absicherungsmaßnahmen für die Erhaltung und den funktionsgerechten Ausbau der Einzelstandorte entsprechend den zeitgemäßen Lebens- und Wirtschaftsbedingungen gesetzt werden. Damit in Verbindung steht das



Zulassen von Erneuerungen und Entwicklungen im baulichen und im wirtschaftlichen Bereich der ortsansässigen Bevölkerung. Nur dadurch scheint es künftig sinnvoll möglich, bauliche und betriebliche Entwicklungen unabhängig von der Landwirtschaft an den vorhandenen Standorten zu zulassen. Für zukünftige Überlegungen gilt auch das kurz- und mittelfristige Absichern dieses Bestandes.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Spezielle Grünlandwidmungen: Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (bei mangelnder infrastruktureller Versorgung), Grünland-Sportanlage, ...
- Bauland-Sondergebiet-...

4.1.3 Grünachsen im Bereich der Siedlungsräume

Die Grünachsen im und um den Siedlungsraum der Ortschaften in der Gemeinde Lichtenau im Waldviertel stellen ein wesentliches Element der örtlichen Siedlungs- und Freiraumstruktur dar und übernehmen vielfältige ökologische, funktionale und gestalterische Aufgaben im Gemeindegebiet. Traditionell entstanden innerörtliche Grünachsen entlang von Bächen, Gräben, gemeinschaftlich genutzten Flächen (Anger, Dorfweide) oder als Wege zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken. In Grafenschlag lässt sich diese Struktur zum Teil bis ins 18. und 19. Jahrhundert zurückverfolgen.

Im Zuge der künftigen Siedlungsraumentwicklung kommt der Bewahrung, Sicherung und qualitativen Aufwertung dieser grünräumlichen Strukturen besondere Bedeutung zu. Die Grünachsen zeichnen sich dadurch aus, dass sie einerseits bestehende naturräumliche Gegebenheiten und kulturlandschaftlich geprägte Elemente — wie Wiesenflächen, Baumgruppen, Bachläufe, Gräben sowie Feld- und Waldsäume — aufnehmen, andererseits aber auch ortsnahe Freiräume zwischen den Siedlungsbereichen umfassen, die bislang nicht bebaut wurden und strukturell zum Siedlungsgefüge gehören.

Diese freiraumprägenden Zwischenräume erfüllen mehrere wesentliche Funktionen:

- **Erhaltung der Lebens- und Aufenthaltsqualität:** Die Grünachsen tragen zur Durchgrünung der Siedlungsbereiche bei und leisten einen wichtigen Beitrag zur Wohn- und Lebensraumqualität der Bevölkerung. Sie schaffen visuelle und klimatische Freiräume, bieten Raum für Erholung und Bewegung im Nahbereich und tragen zur Identität und Charakteristik des Ortsbildes bei.
- **Förderung der Biodiversität:** Als Habitate und Trittsteinbiotope ermöglichen die Grünachsen die Vernetzung von Lebensräumen für Flora und Fauna. Sie tragen dazu bei, die ökologische Durchgängigkeit im Siedlungsraum zu sichern und die Artenvielfalt zu erhalten.
- **Klimatische Ausgleichsfunktion:** Die offenen, durchgrüneten Bereiche übernehmen eine bedeutende Funktion als Frischluftkorridore und Durchlüftungsschneisen. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima innerhalb der Siedlungsbereiche aus und tragen zur Reduktion von Überwärmung in den Sommermonaten bei.
- **Puffer- und Schutzfunktion:** Grünachsen dienen zudem als natürliche Pufferzonen gegenüber sensiblen Landschaftselementen wie Bächen, Gräben und feuchten Senken. Sie schützen diese Bereiche vor einer möglichen Überformung durch bauliche Entwicklungen und sichern deren naturräumliche Ausprägung und Funktion.
- **Gestalterisches Element der Siedlungsstruktur:** Die Grünachsen wirken als verbindendes Element zwischen bestehenden Siedlungsgruppen und leisten einen Beitrag zur Lesbarkeit der Ortsränder und Siedlungsränder. Sie unterstützen die Gliederung des Siedlungsraums und verhindern eine unstrukturierte Zersiedelung.
- **Innerörtliche Grünräume** wie Parkanlagen, Schlossgärten, oder Ausstellungsflächen (Brunn, Erdweis, Lichtenau, ...) sind nicht nur ökologische und soziale Freiräume – sie sind auch bedeutende Orte kulturellen Lebens, kollektiver Erinnerung und regionaler Identität. Als niedrigschwellige Kulturorte ermöglichen sie einen Zugang zu kulturellen Veranstaltungen – Konzerte, Lesungen, Theater, Ausstellungen oder Feste finden hier in einem offenen, öffentlichen Rahmen statt. Die



Kombination aus Erholung, Kunst und Gemeinschaft macht diese Orte zu lebendigen Zentren des Dorflebens. Die Erhaltung, Pflege und kulturelle Nutzung ist ein Beitrag zu lebendiger Ortskultur, regionaler Identität und kultureller Teilhabe.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Gemeinde im Rahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes das Ziel, die bestehenden Grünachsen aktiv zu erhalten und in ihrer Funktion dauerhaft abzusichern. Gleichzeitig sollen Möglichkeiten geschaffen werden, diese Strukturen bei Bedarf gestärkt weiterzuentwickeln oder durch neue grünräumliche Elemente zu ergänzen, um die genannten Funktionen langfristig zu gewährleisten.



Grünachse Karikaturengarten Brunn mit Bewuchs an der nördlichen Böschung

Grünachse Landschaftsteich mit Freizeit- Sportinfrastruktur

Abbildung 4: beispielhafter Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept zur Darstellung der Bestandssicherung von unterschiedliche Grünachsen im Siedlungsraum

Als Widmungsmaßnahme sind denkbar:

Widmungskategorien des Grünlandes, wie Grünland-Grüngürtel, Grünland-Parkanlage, Grünland-Freihaltefläche, ...



4.1.4 Gemeindehauptort Lichtenau

soll als Hauptort in der Gemeinde gestärkt und weiter ausgebaut werden. Dazu zählt insbesondere eine Intensivierung der Funktion als zentraler Ort mit substanziellen Funktionen (Wohnen, Nahversorgung, Bildung, Arbeiten, Freizeit...).

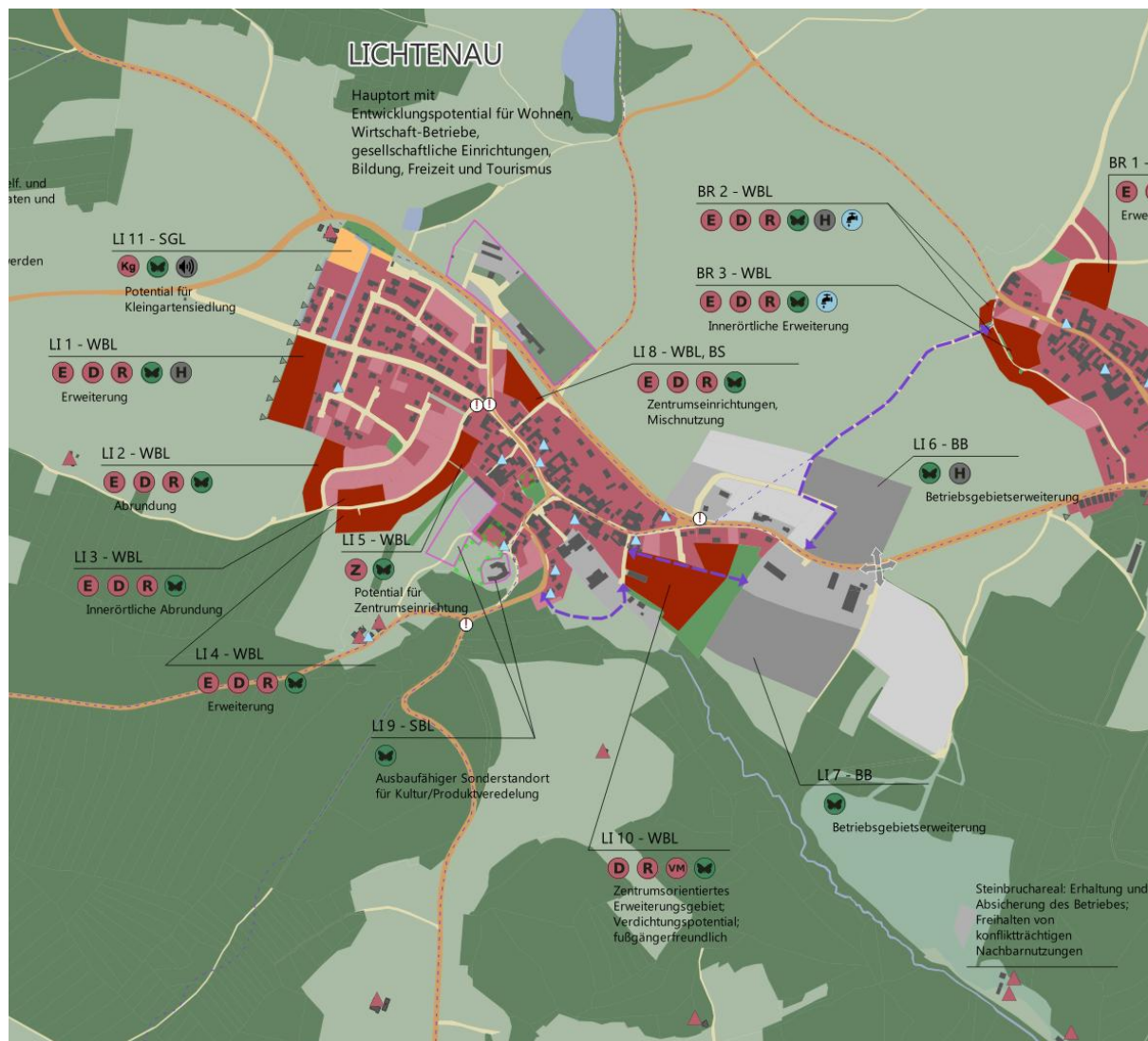


Abbildung 5: Lichtenau-Hauptort - Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept

Für Lichtenau sind daher auch qualitativ und quantitativ die umfangreichsten Erweiterungs-, Umnutzungs- und Veränderungspotentiale konzipiert.

In den letzten Jahrzehnten hat sich die Siedlungsstruktur in Lichtenau klar gegliedert. Von Süden kommend hat sich ein kompakter monofunktionaler Betriebsraum entwickelt, der mit der Professionalisierung örtliche Betriebe und Unternehmen in Zusammenarbeit mit der Gemeinde qualitativ und quantitativ gewachsen ist. Handwerke, Dienstleistungen, emissionsintensivere Anlagen (Materialgewinnung, Recyclinganlage, Brunnenbauer, ...) dokumentieren. Daran schließt der wohnbauliche Gemeindeabschnitt an. In erster Linie gelangt man zum klaren Ortszentrum mit Bauhof, Kindergarten, Schule, Gastronomie, Gemeindeamt, Schloss. Traditionell ist dieser Bereich durchwachsen mit Wohnnutzungen. In Richtung Norden schließen kompakt Wohnabschnitte in diversen baulichen Strukturen an. Die In fußläufiger Erreichbarkeit befinden sich die gesellschaftlichen Einrichtungen wie Sportplatz, Feuerwehr, Friedhof. Das Örtliche Entwicklungskonzept sieht die Stärkung der Zentralität des Hauptortes vor und lässt eine kompakte wohnbauliche und betriebliche Entwicklung entlang vorhandener Infrastrukturen



vor. Die Entwicklungen sind in der Art definiert, dass bestehende Nutzungen durch Neuentwicklungen bekräftigt und nicht gestört werden. In diesem Sinn soll es zur wohnbaulichen Verdichtung im südlichen Ortsraum kommen, zur Fortsetzung der lockeren Bebauung vom Zentrum in Richtung Norden. Die betrieblichen Entwicklungsräume zentrieren sich im Osten und Südosten, angelehnt an die bestehenden Nutzungsintensitäten.

LI 1 - WBL

Im westlichen Siedlungsraum ist in den letzten 10 Jahren ein kompaktes Wohngebiet entstanden, das sich im Wesentlichen durch Einfamilienwohnhäuser definiert. In Fortsetzung zur nordwestlichen Bau- und Nutzungsgrenze soll die Möglichkeit geschaffen werden, durch eine Erschließungsstraße eine beidseitige Bebauung in der bestehenden Bebauungsform umzusetzen. Der gekennzeichnete Siedlungsraum umfasst eine Bruttofläche von 1,2ha.

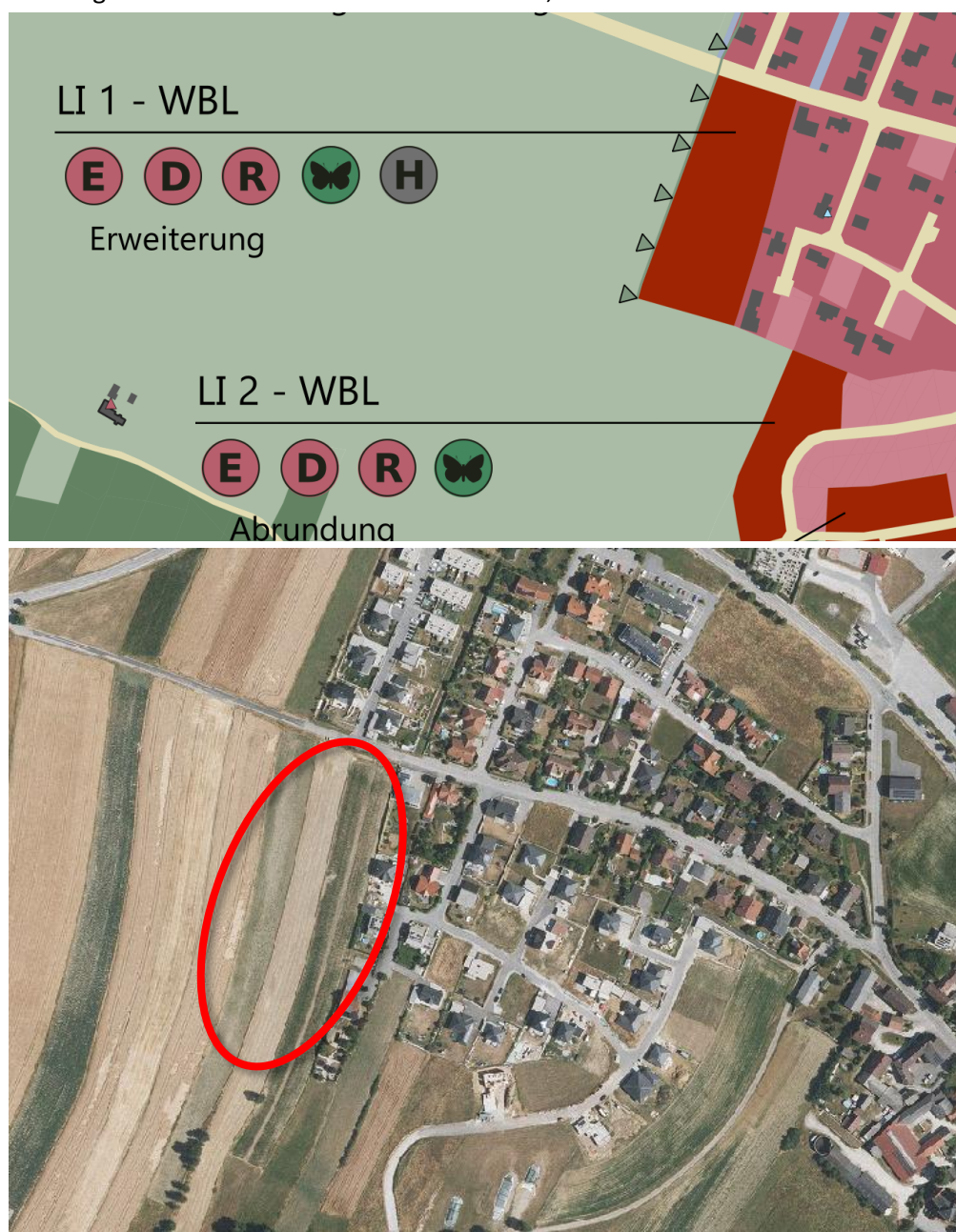


Abbildung 6: Lichtenau LI 1 - WBL – Ausschnitt aus dem Siedlungskonzept bzw. Orthofoto (2022)



Die Erreichbarkeit der Schule und des Kindergartens sowie der Einrichtungen zur Daseinsgrundvorsorge (Einkaufen, Freizeit) sind zu Fuß und mit dem Fahrrad grundsätzlich möglich. Die Wege sind auf reinen Gemeindestraßen zurückzulegen. Die Gemeindestraße in diese Richtung ist teils in Form einer Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmer teils mit einem begleitenden Gehsteig ausgestaltet. Für das Erreichen der Freizeitanlage muss die Landesstraße überquert werden, was aber für alle Siedlungsräume des Gemeindehauptortes zutrifft. Hiefür ist die Unterführung der Landesstraße L 76 von wichtiger Bedeutung, diese ist mitten im Ortszentrum errichtet und bietet eine sichere Querung des zeitweise stark befahrenen Verkehrsträgers.



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Orthofoto - Unterführung L 76 in zur Erreichbarkeit der Freizeitanlage!

Die Erweiterungsfläche LI 1 steigt in Richtung Westen an, was sich bereits in der bestehenden baulichen Ausformung abzeichnet. Das ungefähre Höhenprofil zeigt einen Anstieg von Norden in Richtung Süden, was dem Verlauf der Erschließungsstraße entspricht von ca. 4 m. Bei einer beidseitigen Bebauung liegen die Objekte östlich der Erschließungsstraße um ca. 5 m tiefer als die westlich davon. Der Siedlungsraum bildet damit den Abschluss der baulichen Entwicklung des Ortsraumes von Lichtenau, da nur so die visuellen Hauptpunkte Kirche und Schloss im Betrachtungsmittelpunkt bleiben.

Der Abschluss des Ortsgefüges wird durch die definierte Linie „Siedlungsabschluss“ festgelegt.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Wohngebiet
- Verkehrsfläche-öffentlich
- ggf. Grünland-Grüngürtel für die Sicherstellung des Siedlungsabschlusses

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Eine fachkundige Planung und die Ausarbeitung von Projektunterlagen bezüglich Hangwasser sind erforderlich		

LI 2 - WBL

Der geplante Siedlungsraum im Ausmaß von 0,5ha hat den Charakter einer Abrundung und liegt im direkten Anschluss an das zentrale neu erschlossene Siedlungsgebiet. Der Kleinraum hat ein Potential für sieben Bauparzellen bei einer reinen Einfamilienhausbebauung. Mit dieser Art der Bebauung findet der Siedlungsraum einen homogenen Abschluss und bildet damit einen harmonischen Bestandteil zu den vorhandenen Strukturen.

Die Erreichbarkeiten aller zentraler Einrichtungen sind außerordentlich gut gegeben.

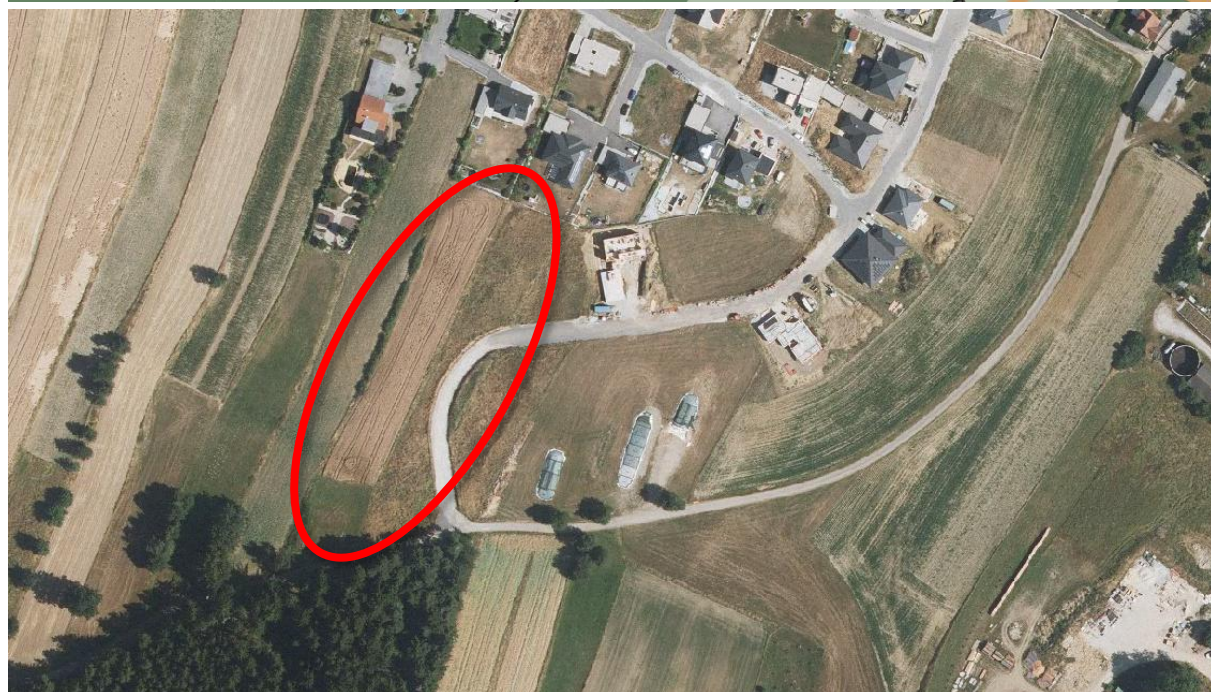
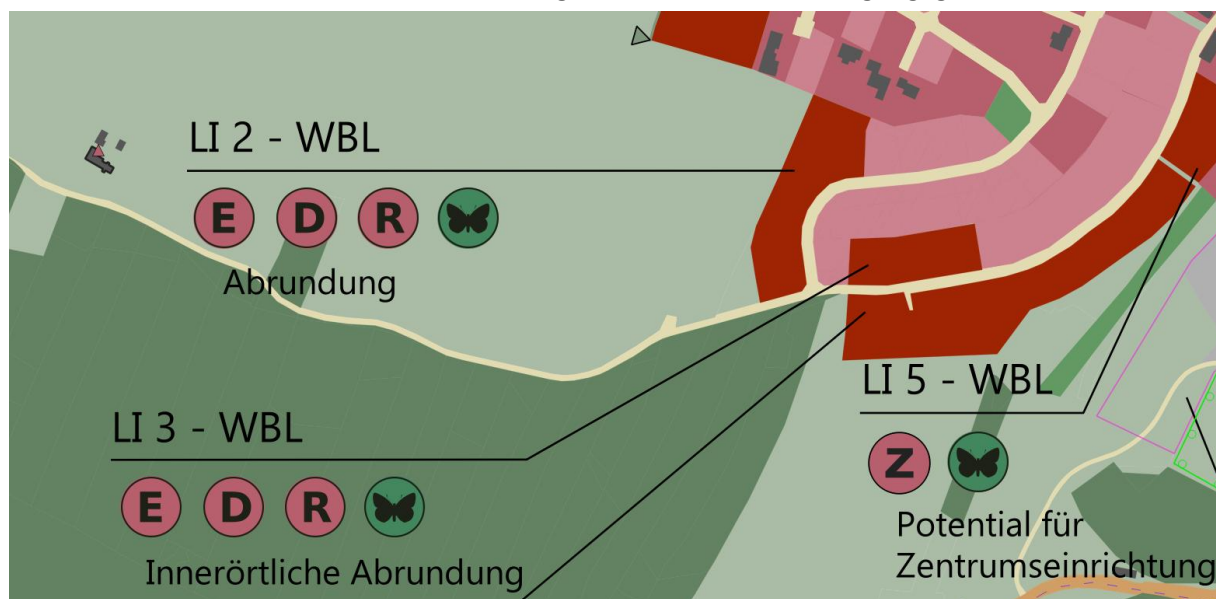


Abbildung 8: Lichtenau LI 2 - WBL – Ausschnitt aus dem Siedlungskonzept bzw. Orthofoto (2022)

Die Verkehrserschließung und die Leitungsinfrastrukturen sind bereits vorhanden. Die zukünftige Bebauung verläuft harmonisch entlang der Topografie und gliedert sich somit untergeordnet in das Orts- und Landschaftsbild ein. Der naheliegende Wald bildet den räumlichen Abschluss der Sichthorizonte.



Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Wohngebiet

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Eine detaillierte Erhebung der Hangwasserableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen!		

LI 3 -WBL

Der geplante Siedlungsraum im Ausmaß von 0,3ha hat den Charakter einer innenliegenden Abrundung und liegt im direkten Anschluss an das zentrale neu erschlossene Siedlungsgebiet. Dieser innenliegende Bereich stellt eine logische Fortsetzung des innerörtlichen Siedlungsgebiets dar und bietet Raum für vier Bauparzellen. Die Fristigkeit der Umsetzung hängt alleine von der agrarischen Tätigkeit der Grundeigentümer ab, die diese Flächen aktuell wirtschaftlich benötigen. Die Voraussetzung für eine kurzfristige Umsetzung unter dem öffentlichen Gesichtspunkt sind gegeben.

Die Erreichbarkeiten aller zentraler Einrichtungen sind außerordentlich gut gegeben.

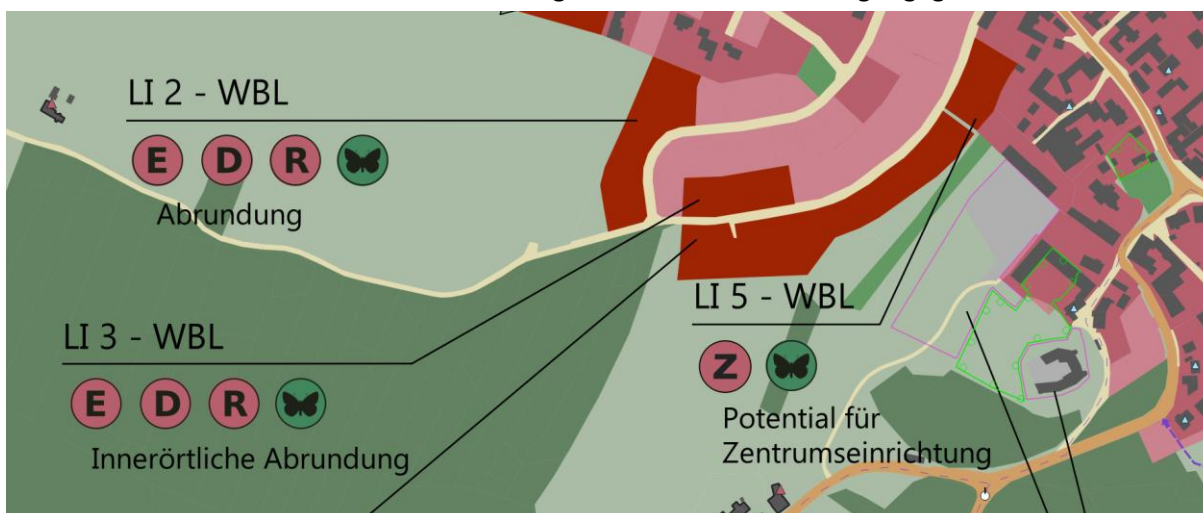




Abbildung 9: Lichtenau LI 3 - WBL – Ausschnitt aus dem Siedlungskonzept bzw. Orthofoto (2022)

Die Verkehrserschließung und die Leitungsinfrastrukturen sind bereits vorhanden. Die Widmung und Umsetzung tragen zur Verbesserung der Ausnutzung der vorhandenen Infrastrukturen bei und refundiert die getätigten Kommunalausgaben. Die zukünftige Bebauung verläuft harmonisch entlang der Topografie und gliedert sich somit untergeordnet in das Ortsbild und Siedlungsstruktur ein. Der nahe-
liegende Wald bildet den räumlichen Abschluss der Sichthorizonte.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Wohngebiet

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• keine		

LI 4 -WBL

Der geplante Siedlungsraum im Ausmaß von 1,0ha kann aufgrund seines Ausmaßes durchaus als Erweiterungsfläche bezeichnet werden. Aufgrund seiner Lage und Erschließungsqualität kommt ihm aber der Charakter einer innerörtlichen Abrundung, Nach- und Innenverdichtung zu. Liegt er doch im direkten Anschluss an das zentrale neu erschlossene Siedlungsgebiet. Die beidseitige Bebauung der vorhandenen Gemeindestraße ist aus kommunalwirtschaftlicher und siedlungsstruktureller Sicht nur logisch und unbedingt erforderlich. Eine Umsetzung der Achse soll im besten Fall gesamtheitlich erfolgen. Bei einer schrittweisen Umsetzung ist der Beginn im nordöstlichen Abschnitt zu setzen. In Summe



können ebendort elf bis zwölf Bauplätze für klassische Einfamilienhäuser geschaffen werden. Aufgrund der Nähe zum Ortszentrum eignet sich die Zone jedoch auch für verdichteter ländlichen Wohnformen mit Einfamilienhauscharakter, wie etwa Doppelhäuser, Reihenhäuser o. ä. Die zeitliche Umsetzung der Festlegung ist gleichzusetzen mit jener von LI 3 und hat damit eine kurz- bis mittelfristige Eignungsqualität.

Mit dieser Siedlungsachse ist das Quartier „Am Sonnenhang“ abgeschlossen.

Die Erreichbarkeiten aller zentraler Einrichtungen sind außerordentlich gut gegeben.

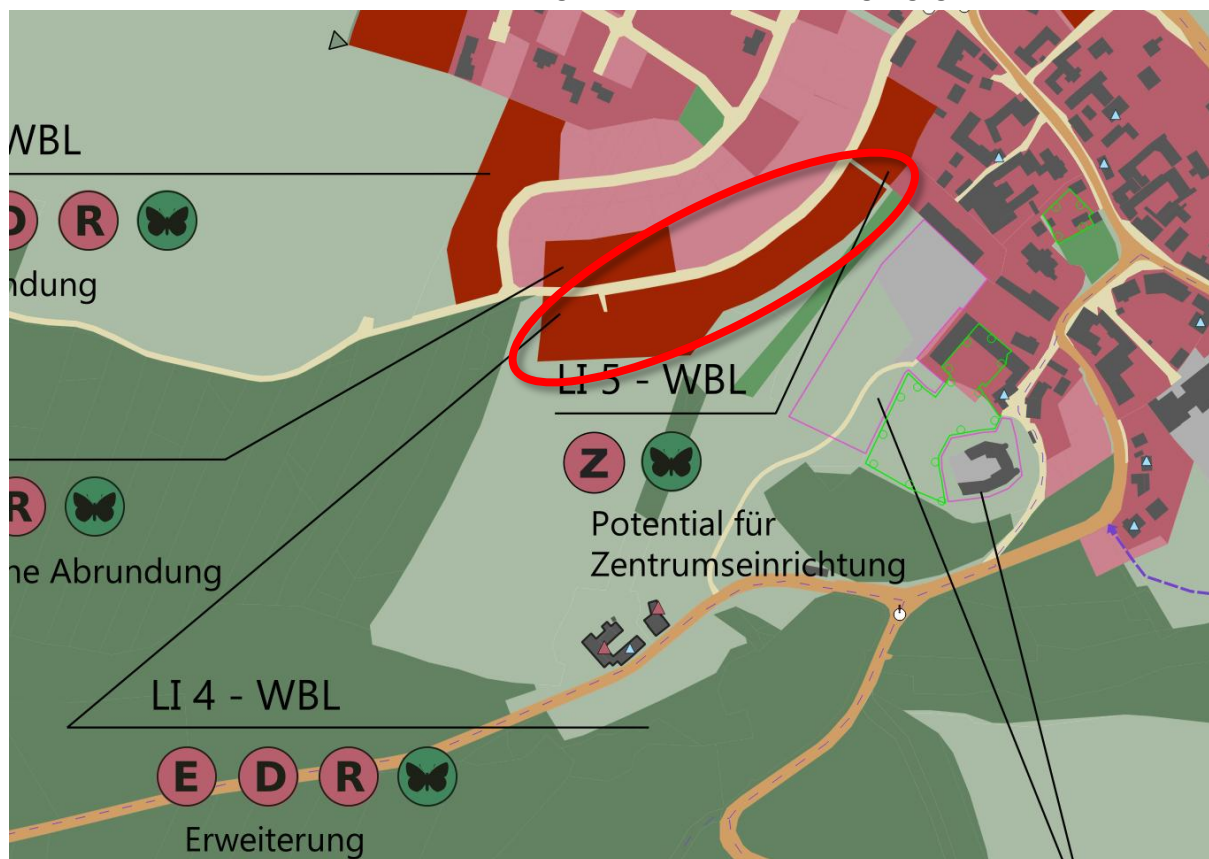




Abbildung 10: Lichtenau LI 4 - WBL – Ausschnitt aus dem Siedlungskonzept bzw. Orthofoto (2022)

Die Verkehrserschließung und die Leitungsinfrastrukturen sind bereits vorhanden. Die zukünftige Bebauung verläuft harmonisch entlang der Topografie und gliedert sich somit untergeordnet in das Orts- und Landschaftsbild ein. Der naheliegende Wald bildet in Richtung Westen den räumlichen Abschluss der Sichthorizonte. In Richtung Süden zum Schloss Lichtenau schafft eine entsprechende Pufferzone ausreichend Abstand zwischen Wohnzone und möglicherweise entstehenden Veranstaltungsstandort. Der schließt der Entwicklungsbereich des Schlosskomplexes schließt einem respektvollen Abstand von +/- 50m an. Dieser hat durchaus Eignung für die Errichtung einer Betriebsstätte mit regionalen bis überregionalen Charakter. Die Räumlichkeiten bieten sich an für die Nutzung als kulturelles Veranstaltungszentrum, als Tourismuseinrichtung mit Hotel-, Restaurant- und Nächtigungseinrichtungen sowie als Vermarktungszentrum für regionale Produkte. Zur Verhinderung von wechselseitigen Beeinträchtigungen ist die Errichtung eines Grünkorridors in Form von emissionsminimierenden, standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Dieser dient kurz- und mittelfristig auch der Abschirmung zum agrarischen Betrieb im Südosten.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Wohngebiet
- Grünland-Grüngürtel-....



Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
keine		

LI 5 -WBL

Der geplante Siedlungsraum im Ausmaß von 0,25ha hat den Charakter einer innenliegenden Abrundung, gleichzeitig aber auch das Potential für das Schaffen von zentralen, (halb-)öffentlichen Einrichtungen. Er bildet den Zusammenschluss des historisch gewachsenen Lebensraumes und des relativ jungen Siedlungsgebiets. Liegt er doch im direkten Anschluss an das zentrale neu erschlossene Siedlungsgebiet und dem zentralen Baubestand mit den zentralörtlichen Nutzungen (Gemeinde, Arzthaus, Landwirtschaft, ...). Der Bereich hat eine besondere Eignung für weitere zentralörtliche Einrichtungen, die mit verdichtetem Wohnen im Sinne von „Jungem Wohnen“ und/oder „Seniorenwohnen“ in Verbindung gebracht werden können. Aufgrund der Umgebungsbebauung lässt der Bereich Baustrukturen wie Wohnungsbau zu, wodurch die Eingliederung in das Ortsbild und Siedlungsstruktur sichergestellt ist.

In diesem Sinn ist eine verdichtete Bau- und Nutzungsstruktur anzustreben, eine Kombination von Wohnen, Dienstleistungen, Gemeinschaftseinrichtungen usw. Gerade die Lage und Erreichbarkeit der Fläche ist eine optimale Ausgangssituation für derartige Nutzungen. Die Dringlichkeit der Umsetzung richtet sich nach dem öffentlichen und gesellschaftlichen Bedarf an zentralen Einrichtungen.

Die Erreichbarkeiten aller zentraler Einrichtungen sind hervorragend gegeben und bilden die Ausgangssituation für entsprechende Erweiterungen.



Abbildung 11: Lichtenau LI 5 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)



Die Verkehrserschließung und die Leitungsinfrastrukturen sind bereits vorhanden.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Kerngebiet

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Eine detaillierte Erhebung der Hangwasserableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen!		

LI 8 – WBL, BS

Der geplante Siedlungsraum mit einer Fläche von 0,48 ha dient als harmonische Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebiets und ergänzt die bestehende Nutzung und Bebauung auf natürliche Weise. Durch seine zentrale Lage im Gemeindehauptort bietet er eine optimale Anbindung sowohl an die Freizeiteinrichtungen im Nordosten als auch an Bildungs-, Verwaltungs- und Gewerbebereiche im Süden. Diese attraktive Lage eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere in Verbindung mit Wohnraum, und schafft eine ideale Grundlage für eine ausgewogene und funktionale Entwicklung des Ortszentrums.

Die Fläche erstreckt sich von der Landesstraße her eben und fällt in Richtung bebauter Hauptstraße.

Die bewusst eingehaltene Abstandsflächen zwischen Landesstraße und Siedlungspotentialraum lässt sich für eine Grünraumgestaltung nutzen, die kleinklimatische Effekte bewirken und einen gärtnerischen Nutzen haben kann. Bei dichterem Bepflanzung wird damit ein Element geschaffen, das emissionsmindernd/-verbessernd wirkt und visuelles Raumerleben definiert.

Die Gebäude der Freizeitanlage sind eine maßgebliche Vorgabe für die Gebäudehöhe und das Volumen möglicher zukünftiger Baukörper.

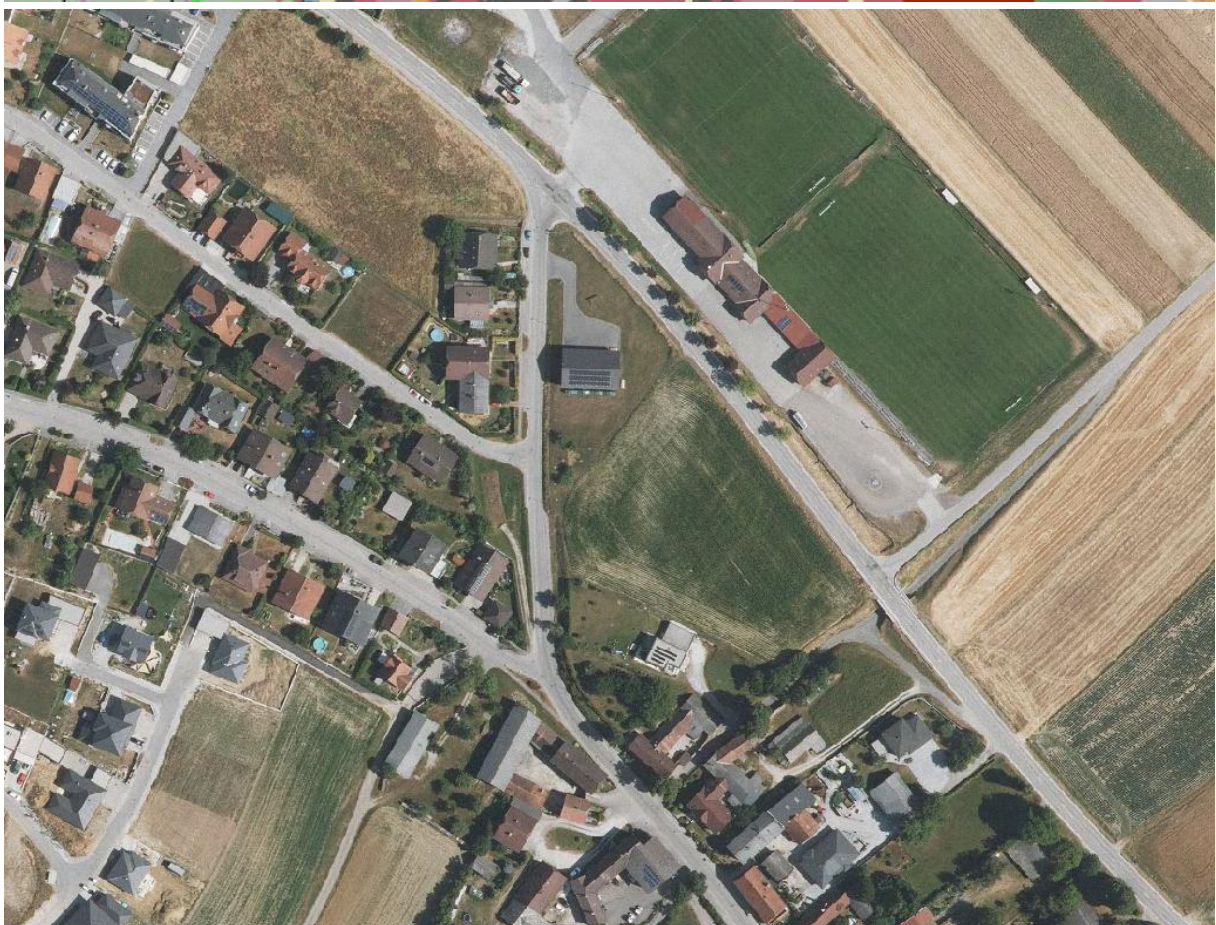


Abbildung 12: Lichtenau LI 8 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)



Die Verkehrserschließung und die Leitungsinfrastrukturen sind in den beiden umschließenden Gemeindestraße vorhanden. Von hier ausgehend muss zukünftig auch die Erschließung erfolgen ohne zusätzliche öffentliche Innenererschließung. Die Abstandsfläche zur Landesstraße soll dokumentieren, dass eine künftige Baulandwidmung nicht bis dorthin erfolgen darf, ebenso ist eine Erschließung von diesem Verkehrsträger nicht vorgesehen.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Kerngebiet

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Eine detaillierte Erhebung der Hangwasserableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen • Voraussetzung aufgrund der Emissionssituation ist die Auspflanzung und Errichtung eines ca. 15m breiten Grüngürtels zwischen Bereich und L76		

LI 10 – WBL

Der geplante Erweiterungsraum stellt mit einer Gesamtfläche von 2,13 Hektar das bedeutendste Entwicklungsgebiet der Marktgemeinde dar. Durch seine unmittelbare Lage angrenzend an die zentralen Einrichtungen des Hauptortes bietet er eine optimale Voraussetzung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Die Fläche weist das größte Potenzial zur baulichen und strukturellen Weiterentwicklung der Gemeinde auf und ist somit ein zentrales Element der langfristigen Entwicklungsstrategie.

Es soll zu einer wechselseitigen Integration der Strukturen des neuen Raumes mit dem Bestand kommen. Im Osten grenzt der Erweiterungsraum direkt an das Gewerbe- und Betriebsgebiet der Gemeinde. Dieses Gebiet umfasst sowohl Nahversorgungs- und Kultureinrichtungen als auch klassische Handwerks- und Gewerbebetriebe. Im örtlichen Entwicklungskonzept ist ebenso ein weiteres Wachstum dieses Standortes vorgesehen, um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Arbeitsplatzdynamik der Gemeinde zu stärken. Die direkte Anbindung des Erweiterungsraums an dieses Gebiet fördert Synergien zwischen Wohnen, Arbeiten und wirtschaftlichen Aktivitäten.

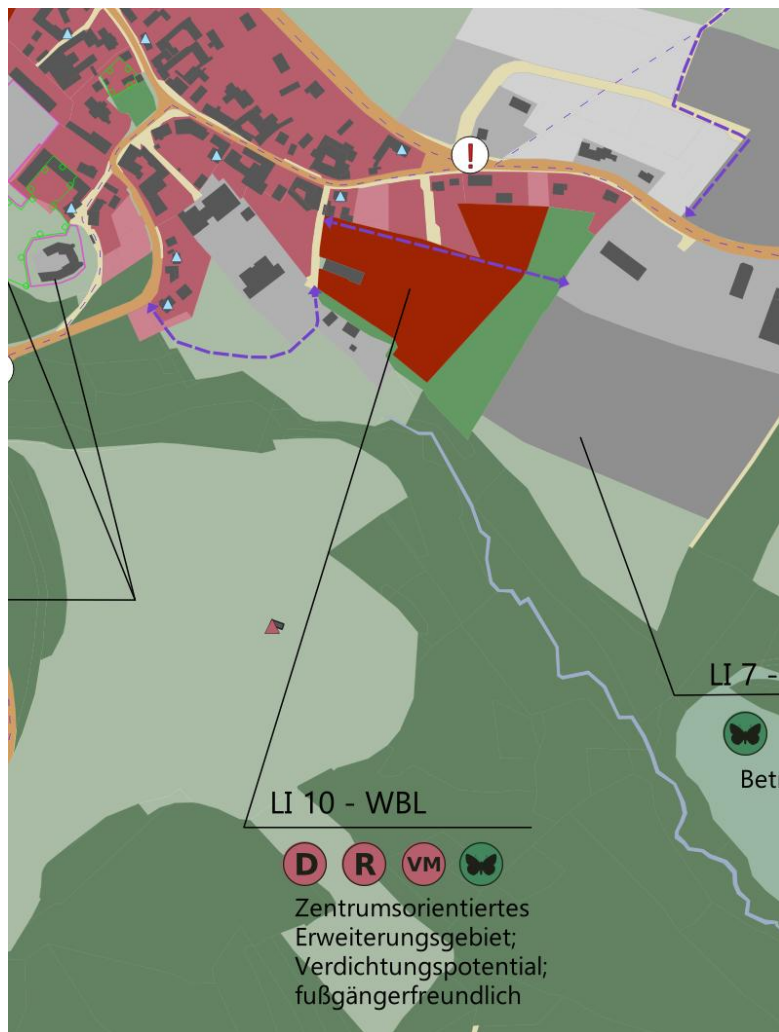


Abbildung 13: Lichtenau LI 10 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)



Der Hauptort der Gemeinde entwickelt sich insbesondere an diesem Standort zunehmend zu einem kleinstädtischen Zentrum mit vielseitigen Funktionen. Bereits durch den Bau neuer Wohnanlagen im nördlichen Siedlungsabschnitt wurde eine solide Grundlage für eine städtebauliche Verdichtung geschaffen. Diese Maßnahmen tragen zur Erhöhung der Nutzungsvielfalt und zur Erweiterung der baulichen Strukturen bei.

Zukünftig soll das Entwicklungsgebiet als ein Wohnquartier gestaltet werden, das zentrale Funktionen des Hauptortes übernimmt. Neben Wohnraum sollen hier Arbeitsplätze und wirtschaftliche Aktivitäten integriert werden, um eine ausgewogene Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Wirtschaften zu gewährleisten. Dadurch wird eine nachhaltige und zukunftsfähige Nutzung des Erweiterungsraums sichergestellt, die sowohl den Bedürfnissen der Einwohner als auch den wirtschaftlichen Anforderungen der Gemeinde gerecht wird.

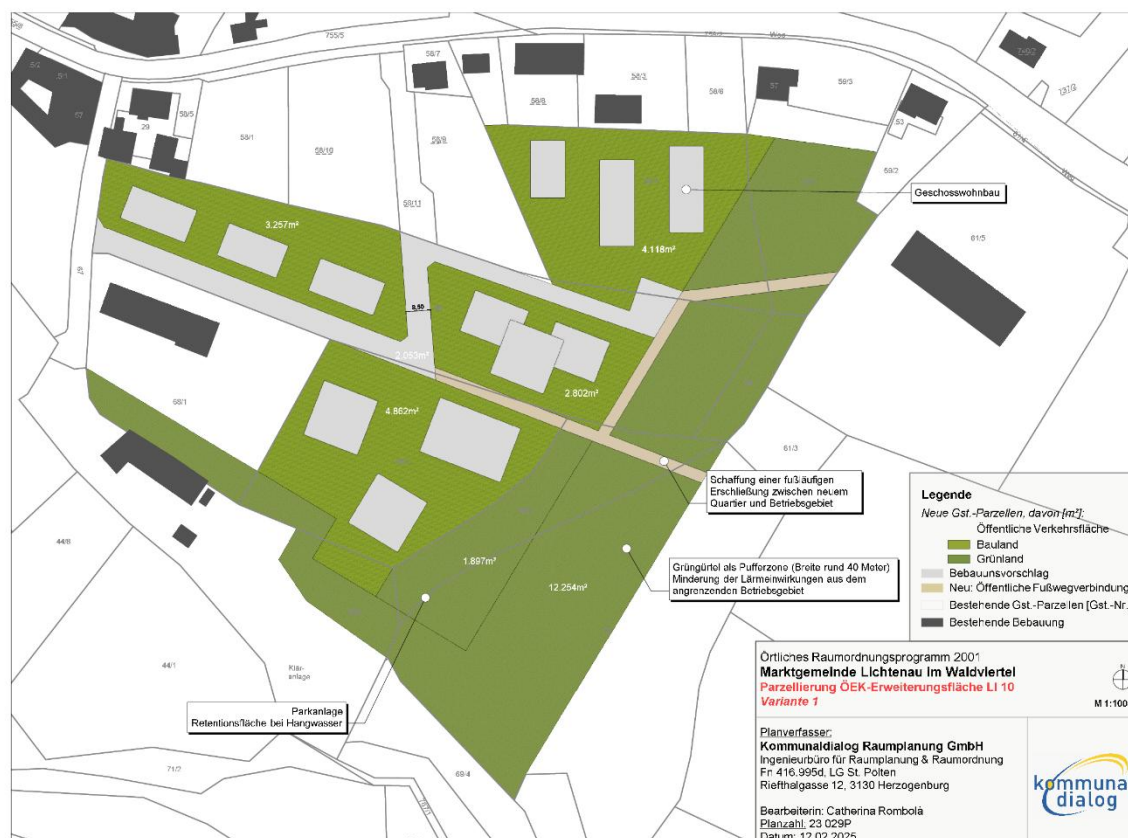
Die im Plan zum Entwicklungskonzept ausgewiesene Grünachse stellt einerseits eine Pufferzone zwischen den Hauptabschnitten Wohn(misch)gebiet und reines Betriebsgebieb dar. Andererseits bildet die Grünachse eine Durchlüftungs- und Durchgrünungselement, das öffentlichen Kommunikationsraum für die Bevölkerung und Nutzer schafft. In Richtung Süden stellt die Grünachse einen Siedlungsabschluss und funktionalen Trennstreifen zwischen Wohngebiet und Kläranlage sowie Bauhof.

Die Erschließung des Bereiches aus Sicht der Erreichbarkeiten mit dem motorisiertem Individualverkehrsmittel erfolgt über die bestehende Gemeindestraße aus dem Norden. Untergeordnete Zu- und Abfahrtmöglichkeiten sind auch über die bestehende Straße im Westen möglich. In beiden Gemeindestraßen sind die erforderlichen Anschlüsse für die Leitungsinfrastruktur vorhanden. Gerade die Herausforderung einer funktionsgerechten Erschließung mit dem motorisiertem Individualverkehrsmittel hat einen wesentlichen Einfluss auf die Zeitachse der Umsetzung der Planungsfestlegung. Die Engstelle im Norden der bestehenden Gemeindestraße verträgt nur ein untergeordnetes Ausmaß an motorisiertem Verkehr. Aus diesem Grund ist der erste Schritt einer Nutzungsintensität daran geknüpft, dass die östliche Gemeindestraße in Richtung Süden substanziell erweitert und genutzt werden kann. Die dritte Erschließungsachse von Westen hat einen eher sehr langfristige Realisierungschance und hängt auch mit den zukünftigen Schlossnutzungen zusammen.

Wichtig ist eine vorausschauende Erschließung für den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer. Bei der Detailplanung ist insbesondere eine fußläufige West-Ost-Erschließung zu berücksichtigen, um kurze Wege zwischen Siedlungsraum, Nahversorgung und Gemeindeeinrichtungen zu gewährleisten. Eine Durchwegung des Kindergarten- und Schulareals sollte zukünftig ebenfalls angestrebt werden. Ein Ziel des Erweiterungsbereiches ist es einen Siedlungsraum zu schaffen, der per se keinen innerörtlichen motorisierten Individualverkehr generiert.

Der Erweiterungsraum hat ein deutliches Gefälle von Norden nach Süden, insgesamt handelt es sich um einen Höhenunterschied von 10m auf 100m. Aufgrund der speziellen Lage des Siedlungsraumes, welcher am höchsten und am tiefsten Punkt bereits bebaut ist und ist nicht davon auszugehen, dass die Baustruktur in verdichteter Bauweise eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nach sich zieht. Die umgebenden Baukubaturen sind von den Ausmaßen her bereits dominant. Die Einsehbarkeit aufgrund des Geländes und der Waldflächen im Süden und Südwesten nicht gegeben. Aufgrund der Umgebungsbebauung lässt der Bereich Baustrukturen wie Wohnungsbau, kleingewerbliche Strukturen u.ä. zu. Die Eingliederung in das Ortsbild und Siedlungsstruktur ist gegeben. Waldflächen und bestehende Bebauung umschließen den Raum, wodurch eine Ausuferung in den freien Landschaftsraum nicht gegeben ist.

Die untenstehende Skizze zeigt eine Erschließungs- und Bebauungsvariante in dem erforderlichen grünräumlichen Umfeld.



Der Potentialraum ist durch eine breite innerörtliche Grünzone (+/- 50m) vom im Osten benachbarten Betriebsgebiet abgeschildert. Damit werden wechselseitige Beeinträchtigungen nachhaltig und vorausschauend verhindert. In der Umsetzung muss darauf geachtet werden, dass diese Grünachse eine fußläufige Durchwegung erhält, damit qualitätsvolle Wege zum Nahversorger entstehen und Anknüpfungswege zum Erholungsraum in Richtung Süden geschaffen werden.

All die angeführte Aspekte belegen, dass der Bereich eine besondere Eignung für verdichtetes Wohnen in Verbindung mit verträglichem Arbeiten/Wirtschaften (auch im Sinne von „Jungem Wohnen“ und/oder „Seniorenwohnen“) zeigt.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Kerngebiet
- Grünland-Grüngürtel
- Verkehrsfläche-öffentliche

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Maßnahme, wie Vergrößerung des Retentionsbeckens erforderlich		



- Auspflanzung und Erhaltung eines ca. 40m breiten Grüngürtels/Retentionsfläche/Naherholungsraum Richtung Osten zum Betriebsgebiet Maßnahme, wie Vergrößerung des Retentionsbeckens erforderlich

LI 11 – SGL

Der Gemeindehauptort weist eine zunehmend alternde Bevölkerung und eine steigende Zahl kleiner Haushalte auf. Gerade für Menschen ohne eigenen Garten (z. B. in verdichteten Wohnformen oder Mehrparteienhäusern) bieten Selbsternteflächen die Möglichkeit, sich aktiv zu betätigen, soziale Kontakte zu pflegen und einen Beitrag zur Selbstversorgung zu leisten. Es hat sich in den allgemeinen Diskussionen gezeigt, grundsätzlich ein plausibler Bedarf für eine Kleingarten- oder Selbsterntegartenanlage besteht, insbesondere unter Berücksichtigung aktueller gesellschaftlicher, ökologischer und siedlungsstruktureller Entwicklungen. Gerade im Kontext der Innenentwicklung, der Nachnutzung leerer Flächen und der Förderung neuer Lebensformen ist ein solcher Garten ein niederschwelliger, wirkungsvoller Baustein. Ein konkreter Standortvorschlag konnte im Rahmen der Entwicklungsplanung erarbeitet werden.



Abbildung 14: Lichtenau LI 11 - SGL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf)

Die Lage des möglichen Standortes ergibt sich aus der benachbarten Bebauungsstruktur und den benachbarten Wohnformen. Den Bewohnern bestehenden Wohnungen im Osten soll mit dieser Fläche die Möglichkeit „zu einem Hausgarten vor der Wohnungstür“ gegeben werden. Die unbebauten gewidmeten Baulandflächen im östlichen Anschluss sind ebenfalls für die Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen vorgesehen. Die Potentialfläche erhält damit eine noch größere Bedeutung. Vielleicht trägt die Möglichkeit eines wohnungsnahen Gartens dazu bei, dass der Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern sinkt.

Für ein Pilotprojekt oder eine kleine Anlage wird angenommen, dass ca. 1.000–2.000 m² ausreichen. Darauf lassen sich etwa 15–30 Parzellen unterbringen. Eine spätere Erweiterung sollte möglich sein. Die Anlage grenzt an ein bestehendes Siedlungsgebiet, wodurch das Vorhandensein der Leitungsinfrastruktur gewährleistet ist. Die Potentialfläche ist mit einem Ausmaß von brutto 5.000m² festgelegt, sie erlaubt eine stufenweise Errichtung und Ausbau. Die Fläche ist eben. Die Erschließung muss über die Erschließungsstraße der bestehenden Wohnhausanlage hergestellt werden. Idealerweise puffert ein mit standortgerechten, biodiversitätsfreundlichen, klimaresilienten Gehölzen ausgeplanter



Grüngürtel die Anlage zur L37 ab. Damit wird eine mögliche Lärmauswirkung der Landesstraße reduziert und das Gesamtambiente für Erholungssuchende verbessert. Zusätzlich können diese Effekte im Rahmen einer funktionsgerechten Planung auch durch die Errichtung von entsprechenden Gemeinschaftsgebäuden- und anlagen im Norden des Areals erreicht werden.

Als Widmungsmaßnahme ist denkbar

- Grünland-Kleingartenanlage
- Verkehrsfläche

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Eine fachkundige Planung und die Ausarbeitung von Projektunterlagen bezüglich Hangwasser sind erforderlich • Voraussetzung aufgrund der Emissionssituation ist die Ausspflanzung und Errichtung eines ca. 25m breiten Grüngürtels zwischen Bereich und L76 • Sicherung einer mindestens 4m breiten, befestigten und befahrbaren, durch Eintragung im Grundbuch gesicherten Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche im Osten oder Süden		

4.1.5 Brunn am Walde

Aufgrund der Lage direkten Nahbereich des Gemeindehauptortes und aufgrund der Ausstattung mit gesellschaftlichen und freizeitorientierten Einrichtungen, die über die Bedarfsdeckung des Ortes selbst hinausgehen, wird Brunn als erweiterungsfähiger Standort festgelegt.

Die Ortschaft verfügt über eine genossenschaftliche Wasserversorgungsanlage, deren Kapazitäten - quantitativ und qualitativ- zum jetzigen Zeitpunkt über die Bestandabdeckung hinausgehen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das GemeindeNetz.



Abbildung 15: Brunn am Walde - Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept

Brunn wird als Subzentrum mit moderatem Entwicklungspotenzial für Wohnen, (freizeit-)touristische Einrichtungen und Betriebe definiert. Die Erweiterung von Wohnbau- und Mischbauflächen (Wohnen und Arbeiten) erfolgt bedarfsgerecht und in einer angemessenen Verdichtung entlang der vorhandenen Infrastrukturen. Gleichzeitig wird auf die Integration von Grün- und Belüftungsachsen geachtet, um eine hohe Lebensqualität sicherzustellen.

Das Schloss, der Karikaturengarten, das Gasthaus sowie die Freizeitanlagen im Osten unterstreichen die Bedeutung Brunn als wichtigen Ortsraum innerhalb der Gemeinde. Die positive Entwicklung der letzten Jahre bestätigt zudem die hohe Wohnqualität des Ortes. Daher werden gezielt Entwicklungspotenziale für örtliche Betriebe geschaffen, die sowohl wohnverträglich als auch für den Tourismus förderlich sind. Freizeit- und Gemeinschaftseinrichtungen werden gezielt entwickelt, wobei insbesondere die Förderung der Gastronomie und des Tourismus im Fokus steht, um das soziale und wirtschaftliche Leben in der Gemeinde zu stärken.

BR 1 – WBL

Der Erweiterungsraum im Nordwesten ist mit einem Ausmaß von ca. 0,7ha festgelegt. Die Fläche schließt unmittelbar an bestehende oder aufgelassene agrarische Betriebe an. Aus dieser Nutzungsgeschichte heraus wird der Bereich noch immer hausgartenähnlich genutzt bzw. hat er den Charakter eines klassischen Hintausbereiches.

Die Zone hat objektiv betrachtet aber eine sehr gute Eignung als zentrumsnaher Siedlungsraum. Strukturell wird durch die geplante Nutzung das Ortsgefüge komplettiert und zusammengefasst.

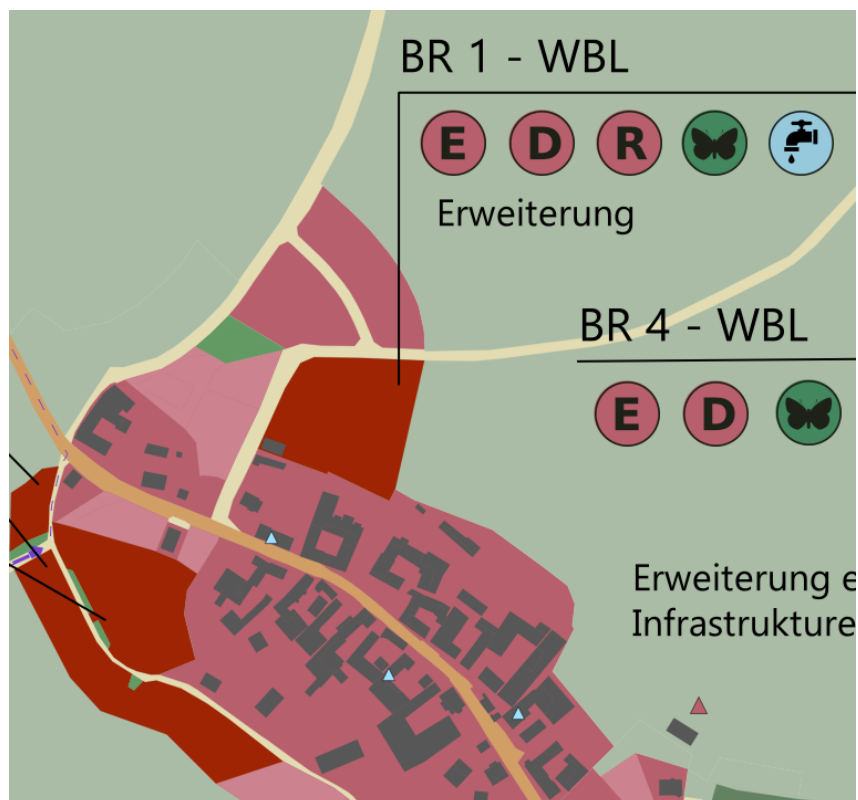


Abbildung 16: Brunn, BR 1 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Der Bereich hat ein leicht ausgeprägtes Gelände: es fällt von West nach Ost um ca. 3m, von Nord nach Süd ebenfalls um 3m. Das im Norden anschließenden Wohnbauland erhebt sich um weitere zwei Höhenmeter. Höhenmäßig dominieren die Gebäude dieses bestehenden Baulandes. Damit ordnet sich die mögliche Bebauung des konkreten Abschnittes höhenmäßig darunter an. Blickbeziehungen ergeben sich ausschließlich vom Güterweg von Norden und Nordosten kommen. Wobei hier weiträumig die Gehölzkulisse die Blicke auf sich zieht. Vom bestehenden Ortsraum aus ist die Zone nicht einsehbar.



Die konkrete Gestaltung des Siedlungsraumes sollte so erfolgen, dass keine zusätzliche öffentliche Erschließungsstraße erforderlich ist. Werden den bestehenden Objekten entlang der Ortsstraße entsprechende Hausgartentiefe zugeordnet, die die agrarische Nutzungsgeschichte noch widerspiegeln, kann vom Gemeindeweg im Norden eine Parzellentiefe neu geschaffen werden. Erschließungspotentiale vom Gemeindeweg im Westen sind durchaus auch gegeben.

In diesem Potentialraum können zu gegeben Zeitpunkt drei bis vier neue Bauparzellen geschaffen werden. Die innenliegenden Restflächen sind aller Voraussicht nach den Bestandgebäuden zuzuschlagen.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• keine		

BR 2 – WBL und BR 3 - WBL

Diese konzipierten Potentialflächen ergeben sich logisch aus dem bestehenden Gemeindestraßen- und Leitungsnetz. Die ca. 0,57ha und 0,77ha großen praktisch ebenen Flächen bilden einerseits einen Lückenschluss in der Bebauungsstruktur des Ortsrandes andererseits spiegeln sie seit Langem bestehende Wohnteilräume entlang geschaffener Infrastrukturachsen. Insofern werden durch die beiden Potentialräume keine neues Raumgefüge angeschnitten oder frisch in Anspruch genommen, sondern anthropogen gefärbte Zonen weitergenutzt. Der Zuschnitt der möglichen Siedlungsräume setzt die gewachsenen Ortsstrukturen fort, in dem der gewachsene Ortsraum ummantelt und geschlossen wird.

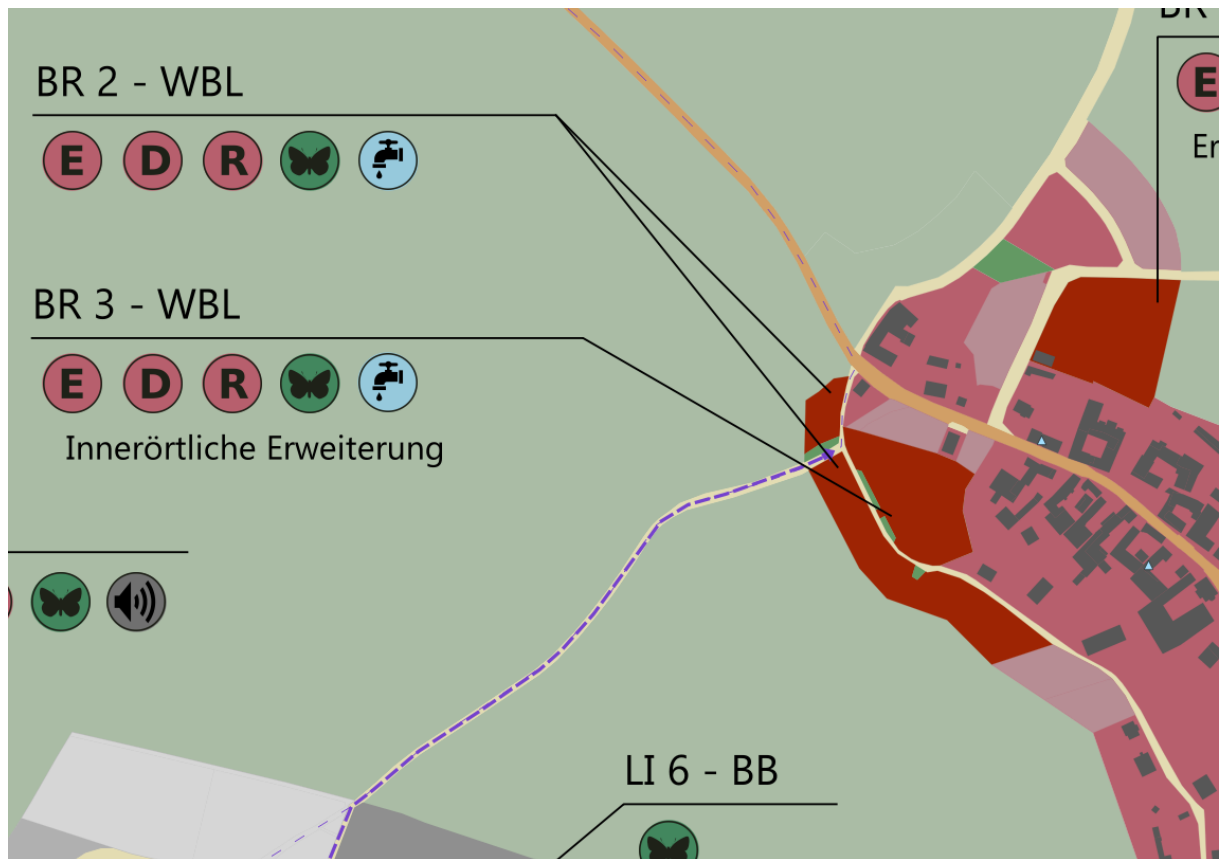


Abbildung 17: Brunn/W. BR 2 – WBL und BR 3 – WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)



Objektiv betrachtet sollte die Bebauung des Raumes BR 2 – WBL in einem ersten Schritt angestrebt werden. Bei der Zone BR 3 – WBL ist der Umsetzungsbeginn vorrangig von Süden ausgehend zu wählen. Im besten Fall kommt es erst dann zur Umsetzung, wenn die bestehenden Baulandreserven in diesem Abschnitt genutzt sind, weil erst dadurch das Prinzip des geschlossenen Siedlungsraumes zum Ausdruck kommt.

Die bestehenden Infrastrukturen erlauben jedoch Umsetzungsschritte von Norden und von Süden ausgehend, da in beiden Fällen die Kommunkosten nicht beansprucht werden.

Durch die Sicherstellung des Erhalts der Gehölzelemente wird die Integration des Potentialraumes in das Orts- und Landschaftsbild optimiert, die Verschmelzung von Tradition und Neunutzung gefördert und ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des spürbaren Mikroklimas sowie der gelebten Biodiversität geleistet.

Durch die geplanten Festlegungen rückt der Ortsraum von Brunn näher an den Gemeindehauptort heran. Dieses Heranrücken drückt sich durch die Sichtbeziehungen zwischen den Ortschaften aus und auch durch die verbesserten Möglichkeiten eines verkehrssicheren Fuß- und Radwegenetzes für den Alltagsverkehr.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Grünland-Grüngürtel, Grünland-Freihaltefläche,

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• BR 2: Eine fachkundige Planung und die Ausarbeitung von Projektunterlagen bezüglich Hangwasser sind erforderlich • BR 2: Erhaltung der Obstbäume durch Widmung Grünland-Grüngürtel • BR 3: Verbreiterung der Straße auf ca. 4m, den Verhältnissen eines befahrbaren Wohnweges entsprechend • BR 3: Maßnahme, um Hangwässer abzuleiten erforderlich • BR 3: Verbreiterung der Straße auf ca. 4m, den Verhältnissen eines befahrbaren Wohnweges entsprechend		

BR 4 – WBL

Mit dem Potentialraum BR 4 – WBL wird der nördliche Ortsraum eine Verdichtung unterzogen. Die Fläche von 0,55ha bildet eine Siedlungsachse entlang einer bestehenden Infrastrukturkannte. Bei einem klaren Verkehrsknoten entlang der Landesstraße sind zwei untergeordnete Erschließungsstraßen bereits ausgebildet, die heute schon als Erschließungswege zu Bebauungen dienen. Aus dieser Motivation heraus soll auch in diesem Abschnitt ein neuer Siedlungsteilraum entstehen können.

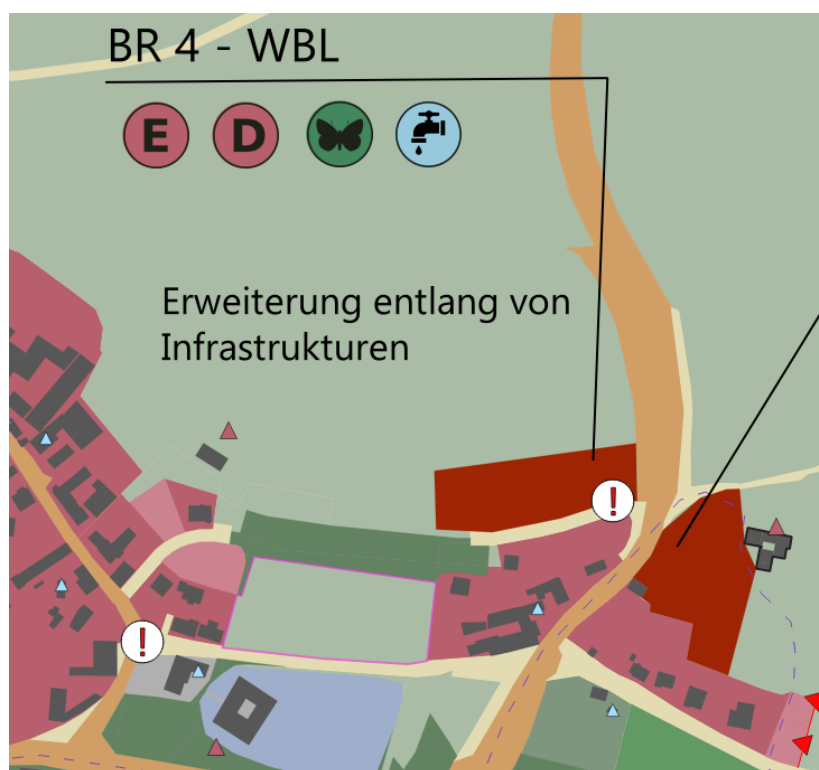


Abbildung 18: Brunn/W BR 4 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Aufgrund der Geländeverhältnisse, die sich über einen Anstieg von Süden nach Norden um 3 m definieren, ragen Teile einer möglichen Bebauung augenscheinlich in den bisher freien Landschaftsraum hinein. Aufgrund der örtlichen Gegebenheit deckt die Böschung entlang der L 76 von Norden kommenden den Blick auf den neuen Siedlungsraum ein. Von Süden kommend zeigt sich Bebauung heute schon nach Norden ansteigend, wobei die bestehende Straßenführung sowie der Gehölzbestand Sichtbeziehungen zum neuen Siedlungsraum verhindern. Vom Tourismusstandort „Karikaturengarten“ sind keine Sichtkontakte möglich, da dieser deutlich tiefer liegt und grünräumlich nach Norden und Nordosten eingepackt ist.

Obwohl der vorhandene Kreuzungspunkt mit der L 76 erst in jüngerer Vergangenheit neu gestaltet wurde, sind die Sichtweite auf der Gemeindestraße nicht optimal. Eine Verbesserung der



Sichtverhältnisse soll die Voraussetzung für die Umsetzung des Siedlungsraumes, durch den sechs neue Bauparzellen geschaffen werden können, sein. Auch das Anlegen von fußläufigen Verbindungen zu den zentralen Einrichtungen ist unbedingt erforderlich. Hier bietet sich im nördlichen Anschluss an den Karikaturengarten eine attraktive Möglichkeit einen neuen fußläufigen Alltagsweg für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen.

Von diesem Siedlungsraum ausgehend sind die Freizeiteinrichtungen der Ortschaft außerordentlich gut zu erreichen.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Verkehrsfläche für nicht motorisiertem Alltagsverkehr,

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Maßnahmen zur Verbesserung der Sicht bei der Kreuzung L76 sind vor Realisierung der Widmung zu tätigen.		

BR 5 – WBL

Im Zuge von Überlegungen zur Kompaktierung des Ortsraumes von Brunn wurde die Aufmerksamkeit auf den Bereich BR 5 -WBL als Verbindungsraum zwischen gewidmetem bebautem Bauland und erhaltenswertem Gebäude im Grünland gerichtet. Die Untersuchungsparameter wie Straßen – und Leitungerschließung, Anschluss an einen Baubestand, Nähe zu öffentlichen Einrichtungen der Daseinsgrundvorsorge brachte alle positive Ergebnisse, wodurch die Fläche von 0,58ha als Erweiterungszone Bestandteil der Festlegungen wurde.



Abbildung 19: Brunn BR 5 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Auch für diesen Bereich kann der bestehende Kreuzungspunkt entlang der L 76 als Erschließungsknoten herangezogen werden. Eine Verbesserung der Sichtverhältnisse wie bei BR 4 ist unbedingt erforderlich. Aktuell handelt es bei der konkreten Erschließungsachse um einen Privatweg, der zukünftig für eine funktionsgerechte öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung stehen muss.

Die Gesamtfläche von 0,58ha stellen nicht das wirklich verfügbare Umsetzungsgebiet für neues Wohngebiet dar. Die südlichen Abschnitte werden teilweise den angrenzenden Gebäuden als Hausgärten



zugeordnet werden, deren Erschließung nach Süden erfolgt. De facto können in diesem Kleinraum etwa vier neue Bauparzellen entlang einer 60m langen Erschließungsstraße entstehen.

Das Gelände ist von Norden nach Süden stark ausgeprägt und weist einen Höhenunterschied von bis zu 9m. auf. Die bestehenden Baukörper definieren aber bereits das bauliche Höhenprofil und den maximalen Höhenpunkt. Eine mögliche neue Bebauung im südlichen Anschluss überformt die Baustruktur nicht.

Der Baubestand und die bestehenden Grünelemente grenzen den Kleinraum ein und ermöglichen keine Sichtbeziehungen von außen.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Verkehrsfläche-öffentlich

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Erheben der privaten Hauseinfahrt ins öffentliche Gut und Widmung als Verkehrsfläche-öffentlich		

4.1.6 Jeitendorf

Jeitendorf soll als Ort mit Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrar-Wirtschaft erhalten werden. Die Hauptfokussierung liegt auf der Nachnutzung und Innenentwicklung. Daher ist nur eine Baulanderweiterung vorgesehen.

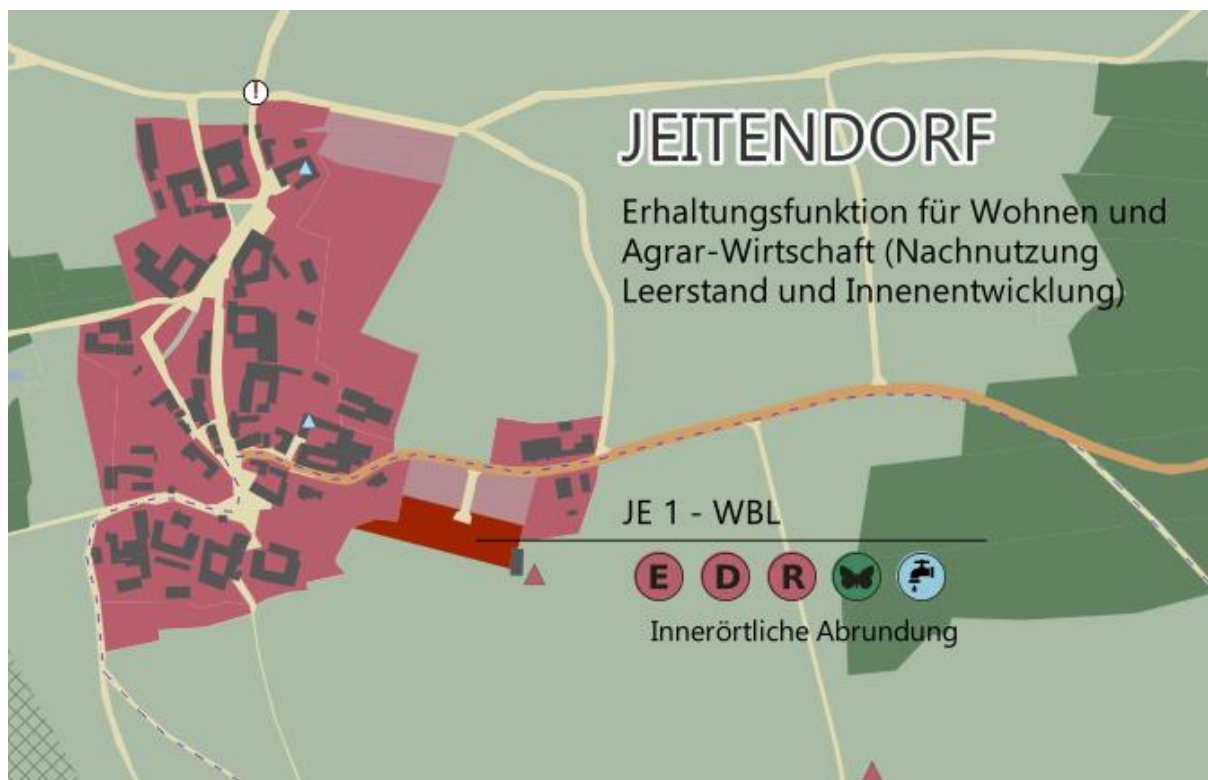


Abbildung 20: Ausschnitt aus dem Örtl. Entwicklungskonzept (Entwurf), Jeitendorf

Die Ortschaft zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass in Relation kaum Gebäude leer stehen. Die agrarische Tätigkeit zeigt im Ortsgefüge eine deutliche Dominanz, dies ist einerseits in den Gebäudekubaturen andererseits in der freien Landschaft durch die Bewirtschaftungsintensitäten zu erkennen.

Die neuen wohnbaulichen haben sich in der vergangenen Planungsperiode bereits im südöstlichen Ortsteil konkretisiert. An dieser Entwicklungsausrichtung wird festgehalten. Es hat sich gezeigt, dass dieser Kleinraum für den ortseigenen Wohnraumbedarf, für Bewohner die nicht mehr so eng mit der Landwirtschaft verbunden sind, am besten geeignet ist.

Für die Erhaltung der Ortschaft in der Struktur des Wohnens und Agrarwirtschaftens sind Veränderungen in der Nutzungsart der Gebäude wichtig. Die Festlegungen sollen zukünftig neue Lebens- und Arbeitsformen möglich machen und multifunktionale Standortnutzungen zulassen.

Die Ortschaft verfügt über eine genossenschaftliche Wasserversorgungsanlage, deren Kapazitäten - quantitativ und qualitativ - zum jetzigen Zeitpunkt über die Bestandabdeckung hinausgehen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Gemeindenetz.

JE 1 -WBL

Die geplante Siedlungsabrundung grenzt im Norden an eine bestehende Altbauandreserve an. Die Abrundungsfläche hat eine Größe von 0,45ha und ist eben. Sie schließt an gewidmetes noch nicht bebauten Bauland an. Die in der Widmung bereits abgebildete Verkehrsfläche ist noch nicht umgesetzt, erhält jedoch durch den Fokus der JE 1 einen höheren Stellenwert.

Die Neuausweisung in Entwicklungskonzept dient der optimalen Ausnutzung von bereits vorhandenen geplanten Infrastrukturen. Im Osten der Erweiterungsfläche befindet sich ein landwirtschaftliches Gebäude.

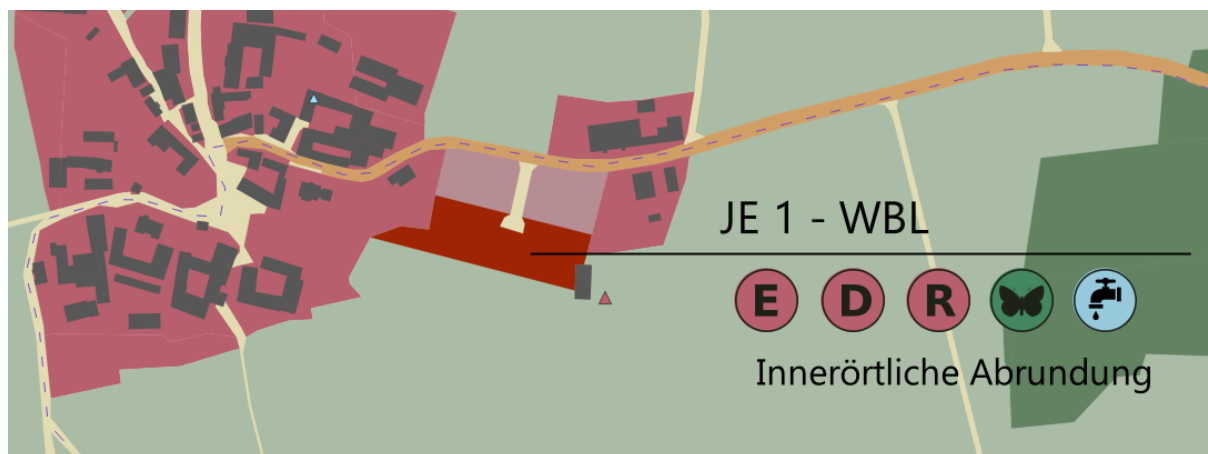


Abbildung 21: Jeitendorf JE 1 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Als Widmung für diese Fläche ist Bauland Agrargebiet möglich. Dies würde auch das Leitziel für die Ortschaft als Ort mit Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrar-Wirtschaft widerspiegeln.

Grundsätzlich eignet sich der Bereich für die Schaffung von Einfamilienhäusern in einem Ausmaß von vier bis fünf Objekten, aufgrund der gegebenen großen landwirtschaftlichen Kubaturen können aber auch Doppel- oder Reihenhäuser geschaffen werden.

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		



- Eine fachkundige Planung und die Ausarbeitung von Projektunterlagen bezüglich Hangwasser sind erforderlich
- Allfällige Flächenversiegelungen, die den Abfluss beschleunigen, müssten durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (z.B. Retentionsmulden, Sickerbecken) rückgehalten bzw. versickert und/oder schadlos abgeleitet werden. Eine detaillierte Erhebung der Ableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen

4.1.7 Wietzen

Wietzen gilt als Ort mit Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrar-Wirtschaft für seine 51 Einwohner:innen. Es zeichnet sich durch seine kleinteilige, ländliche Siedlungsstruktur mit geringer Bevölkerungsdichte aus. Die Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Betrieben. Die Lebendigkeit des Wietzener Siedlungsraumes drückt sich dadurch aus, dass die bestehenden Baukörper weitgehend genutzt und aktuell nur ein Lerrstandsobjekt gezählt ist. Die vorhandenen Gebäudekubaturen und die bestehenden unbebauten Baulandflächen bieten ausreichend Siedlungspotential, das den ortsüblichen Bedarf abdeckt.

Die Ortschaft verfügt über nur über private Wasserversorgungsanlagen. Die Abwasserentsorgung ist genossenschaftlich geregelt.

Aufgrund der rechtlich fehlenden öffentlichen Wasserversorgung sind die Entwicklungsmöglichkeiten für Neuausweisungen nur sehr eingeschränkt. Die Hauptfokussierung liegt auf der Nachnutzung und Innenentwicklung. Daher ist nunmehr eine Baulanderweiterung in Form einer untergeordneten Innenverdichtung vorgesehen.

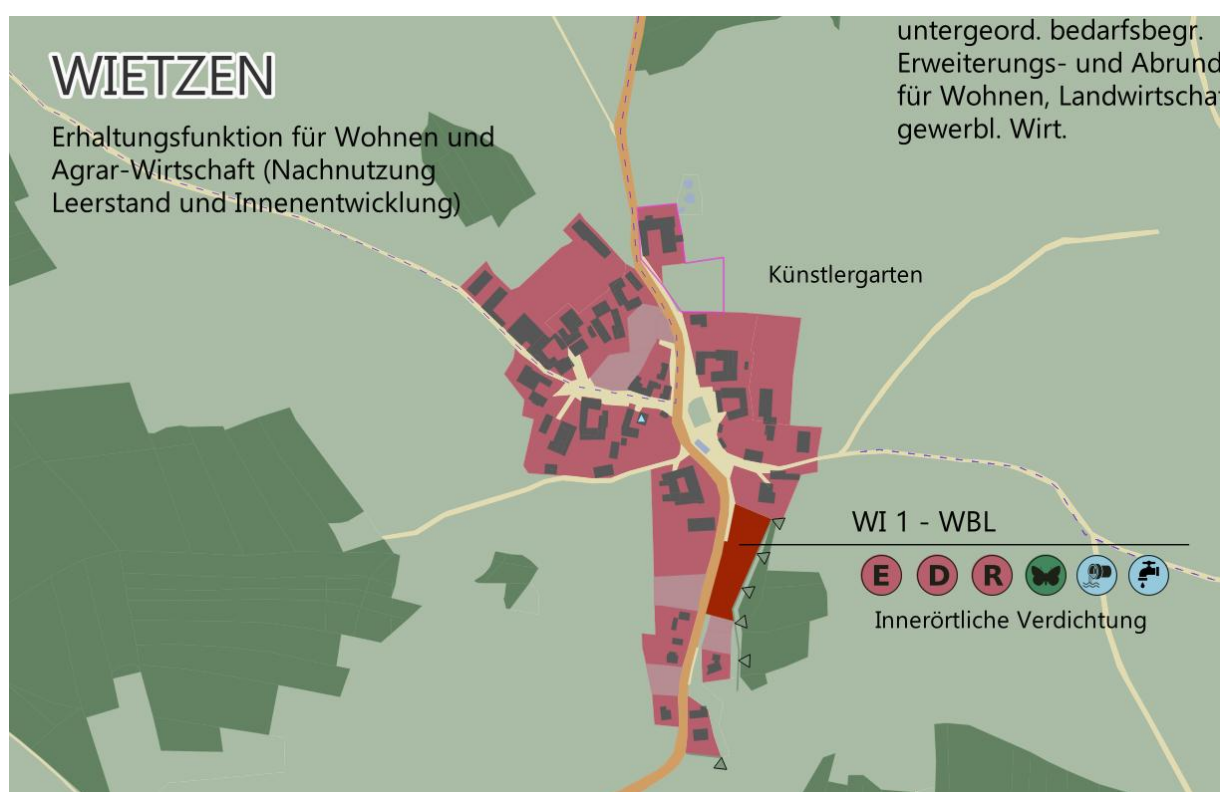


Abbildung 22: Ausschnitt aus dem Örtl. Entwicklungskonzept (Entwurf), Wietzen

**WI 1 - WBL**

Der geplante Siedlungsraum im Ausmaß von 0,4 ha liegt als Abrundungsfläche am südöstlichen Rand des bestehenden Wohngebiets und fügt sich somit harmonisch in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Aufgrund seiner kompakten Größe eignet er sich vorrangig für Einfamilienhäuser; durch die vorherrschenden Kubaturen sind jedoch auch Doppel- oder Reihenhauses-Formate denkbar. Die Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen des Ortszentrums ist gut, da das Gebiet in unmittelbarer Nähe zur Hupterschließungsstraße liegt.

Die Erschließung über die vorhandene Landestraße ist gegeben, im Straßenrandbereich verläuft allerdings ein offener Graben, der in eine ordnungsgemäße Schmutzwasser- und Regenablenkung zu integrieren ist. Vor Widmung als Bauland ist deshalb sicherzustellen, dass sowohl eine leistungsfähige Wasserversorgung als auch eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Abwasserentsorgung angeschlossen werden können.

Aktuell wird diese Fläche als Weide genutzt. Die Umnutzungszeiträume hängen damit von der agrarischen Bewirtschaftung und dem speziellen örtlichen Bedarf ab und lassen sich durch konkrete Werte nicht näher festlegen.

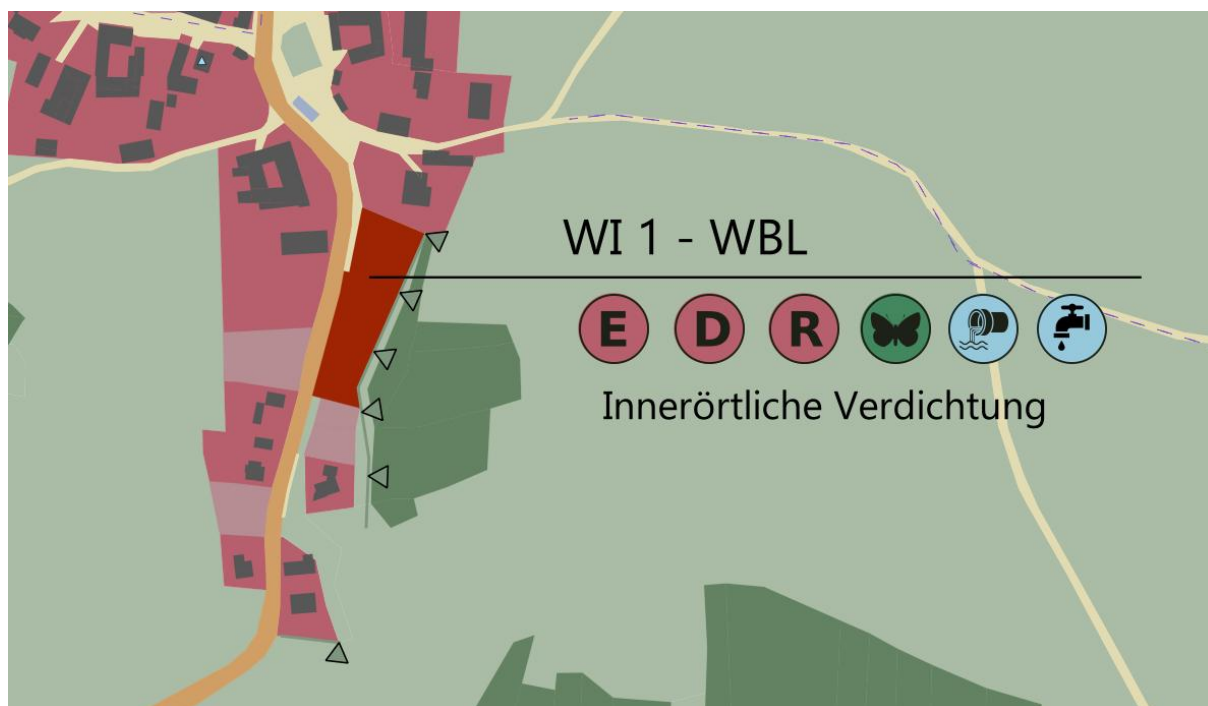




Abbildung 23: Wietzen WI 1 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Das Gelände weist ein moderates Ost-West-Gefälle auf: Im nördlichen Teil beträgt das Gefälle rund 3 m, im südlichen Teil bis zu 10 m. Die künftige Bebauung sollte entlang der Höhenlinien ausgerichtet und durch Niederschlagsrückhaltung in Form von Rigolen oder Retentionsmulden ergänzt werden. Eine gestufte Anordnung der Gebäude ermöglicht eine naturnahe Einbindung in das Landschaftsbild und minimiert nötige Geländeingriffe. Entlang des Straßenseitenverlaufs kann der Graben als Grüner Korridor mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden, um Emissionen zu mindern und eine räumliche Abgrenzung zu schaffen. Der benachbarte Wald schafft ein besonderes Wohnklima. Entsprechende Abstandsflächen sollen eine klare Trennung zwischen Wald und Wohnen schaffen.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Grünland-Grüngürtel-Waldabstand, Graben

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Eine hydraulische Berechnung des zukünftigen Brückenquerschnittes und eine Betrachtung der Abflusssituation im Hochwasserfall ist erforderlich; Hinsichtlich Oberflächenwässer aus dem Hinterland sind geringe Maßnahmen erforderlich		



4.1.8 Erdweis

Erdweis ist als kleinstrukturierter Ortsteil primär erhaltungswürdig und verfügt über ein geringes, bedarfsorientiertes Erweiterungspotenzial für Wohnen, landwirtschaftliche Betriebe und Gewerbe. Charakteristisch sind die landwirtschaftlich geprägten Gehöfte, die sich in locker gestreuter Lage ins Grünland einfügen. Durch Abwanderung aus der Landwirtschaft stehen einzelne Anwesen zur Nachnutzung an, wodurch sich Chancen für neue Wohnformen und ortstypische Betriebszweige eröffnen. Die bestehende Infrastruktur – insbesondere die Erschließungsflächen und Nebenzufahrten – bietet gute Voraussetzungen für punktuelle, an den historischen Höfen orientierte Erweiterungen.

Das Örtliche Entwicklungskonzept sieht vor, den Gebäudebestand zu sichern und agrarbetriebliche Strukturen behutsam zu erhalten. Aufgabebewerdende landwirtschaftliche Gebäude sollen nachgenutzt werden für Wohnzwecke oder ortsübliche gewerbliche Tätigkeiten, die in Ausmaß und Struktur der bisherigen Landwirtschaft vergleichbar sind. Bedarfsbegründete Neuwidmungen sind in Form kleiner Bauland-Agrargebiete und Bauland-Sondergebiete entlang vorhandener Erschließungsachsen möglich. Dabei ist eine Abrundung und punktuelle Erweiterung bestehender Gewerbeflächen vorgesehen, um ansässige Betriebe langfristig zu sichern. Um das Ortsbild zu wahren, sollen erhaltenswerte Gebäude im Grünland geschützt und neue Bauten behutsam in die Struktur eingefügt werden, begleitet von bedarfsgerechten Grünlandwidmungen.

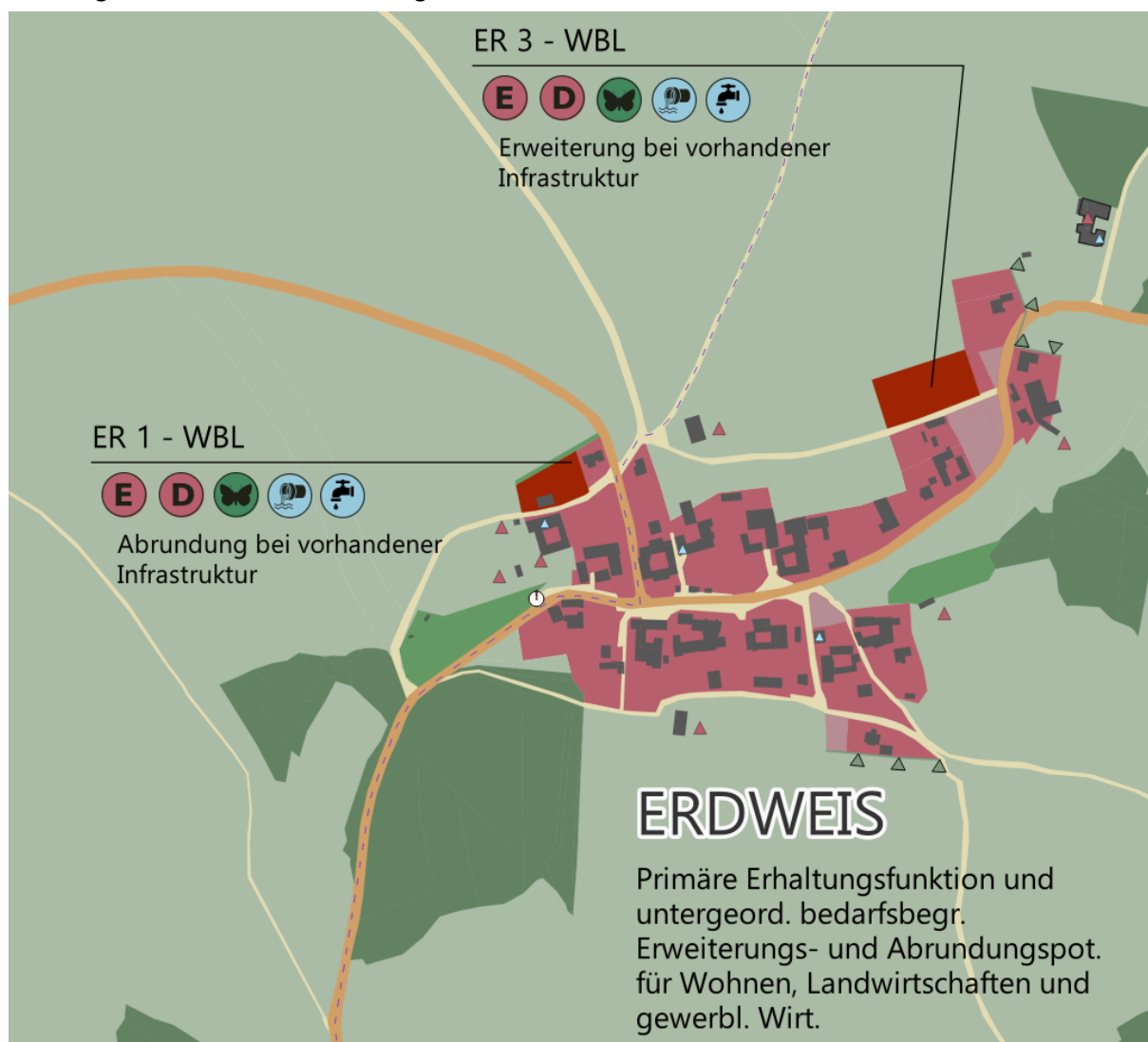


Abbildung 24: Ausschnitt aus dem Örtl. Entwicklungskonzept (Entwurf), Erdweis

Die Ortschaft verfügt über nur über private Einzelanlage zur Wasserversorgung. Die Abwasserentsorgung erfolgt öffentlich als genossenschaftliche Anlage. Vor einer konkreten Ausweisung müssen die Schmutzwasserentsorgung und die Wasserversorgung geregelt sein.

ER 1

Der geplante Siedlungsraum im Ausmaß von 0,25 ha hat den Charakter einer Abrundungsfläche im nordwestlichen Bereich des Ortsteils Erdweis. Gegenüberliegend sowie östlich schließen bereits gewidmete Bauflächen an, sodass sich die neue Erweiterung harmonisch in den bestehenden Siedlungsrand einfügt. An diesem Standort befand sich ein, mittlerweile abgetragenes landwirtschaftliches Gebäude. Die nahezu flache Topografie ermöglicht eine flexible Bebauung mit Einfamilienhäusern oder verdichtet als Doppelhäuser, ohne dass größere Geländeeingriffe erforderlich wären.

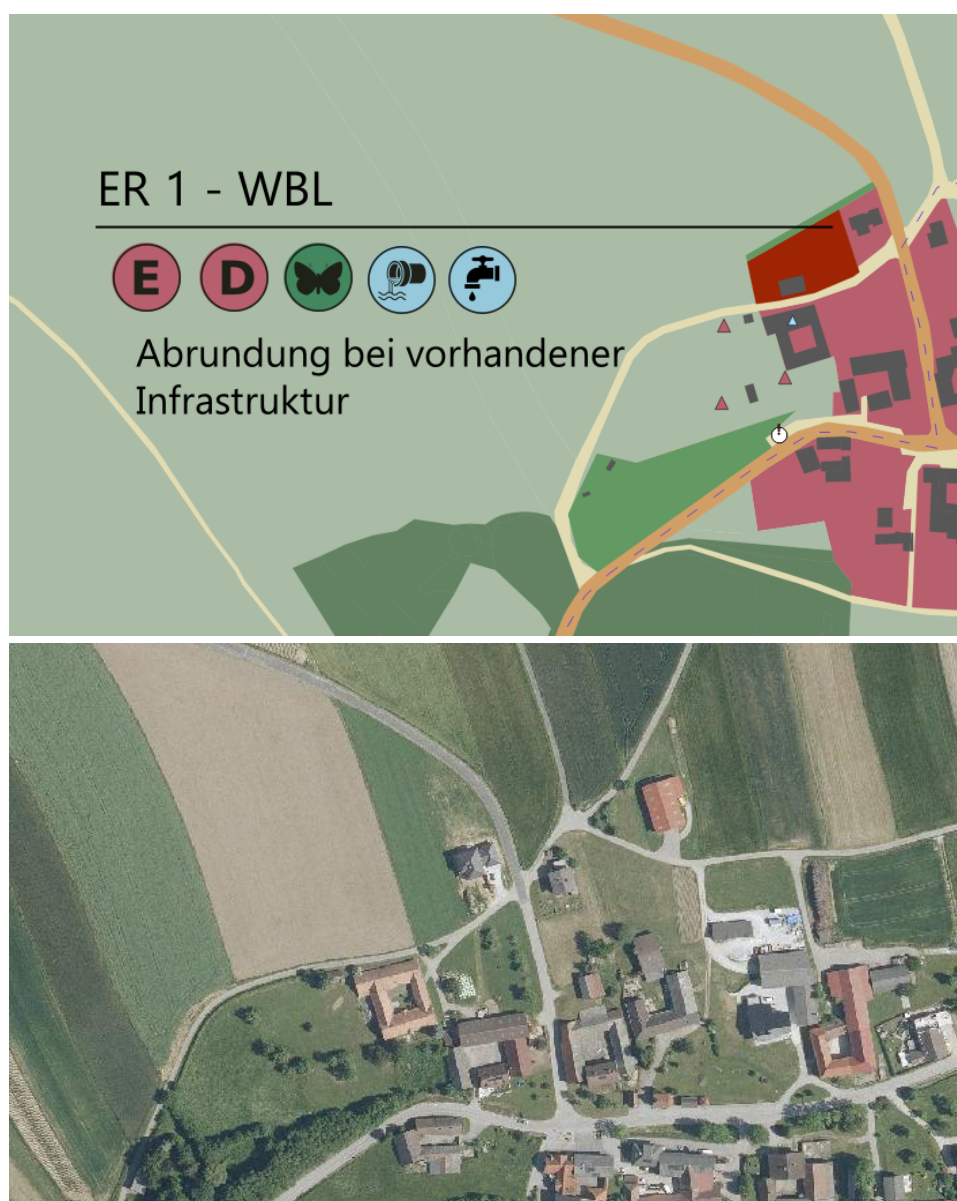


Abbildung 25: Erdweis ER 1 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Die künftige Bebauung sollte sich in Maßstab und Rhythmus an den umliegenden Nutzungs- und Wohnstrukturen orientieren, um eine stimmige Einbindung ins Ortsbild zu gewährleisten. Aktuell



schließen im südlichen Ortsraum überwiegend Standorte mit agrarbetrieblicher Tätigkeit an. Die Umsetzung der Festlegung soll in Abstimmung mit der Intensität der Landwirtschaften erfolgen.

Zur Schaffung eines grünen Randes und zur optischen Abgrenzung empfiehlt sich entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen die Anpflanzung eines standortgerechten Gehölzstreifens.

Vor einer konkreten Ausweisung müssen die Schmutzwasserentsorgung und die Wasserversorgung geregelt sein.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Grünland-Grüngürtel, ...

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• geeignete Kompensationsmaßnahmen (z.B. Retentionsmulden, Sickerbecken) rückgehalten bzw. versickert und/oder schadlos abgeleitet werden. Eine detaillierte Erhebung der Ableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen • Auspflanzung und Errichtung eines ca. 4m breiten Grüngürtels Richtung Norden		

ER 3 -WBL

Der geplante Siedlungsraum im Ausmaß von 0,47 ha hat den Charakter einer Abrundungsfläche im südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Erdweis. Er schließt eine Lücke zwischen dem bestehenden Bauland und der straßenseitig gegenüberliegenden Baulandgrenze und fügt sich somit nahtlos in den vorhandenen Siedlungsrand ein. In diesem Bereich könnten fünf neue Bauparzellen entstehen, die zu einer verbesserten Ausnutzung der bestehenden Infrastrukturen führen. Im Osten grenzt die Fläche direkt an bereits gewidmetes Bauland, wodurch eine logische Fortführung des Baulandes entsteht. In diesem Bereich ist kein agrarischer Betrieb mehr tätig. Damit bietet sich hier eine typisch ländliche Siedlungsachse für gemischte Nutzungen an.

Die Topografie, eben in der Nord-Süd-Ausrichtung, steigend (ca. 3%) in West-Ost-Richtung, ermöglicht eine unkomplizierte und anpassungsfähige Bebauung. Die Tiefenlinie im Norden bildet den Abschluss des Baulandes.

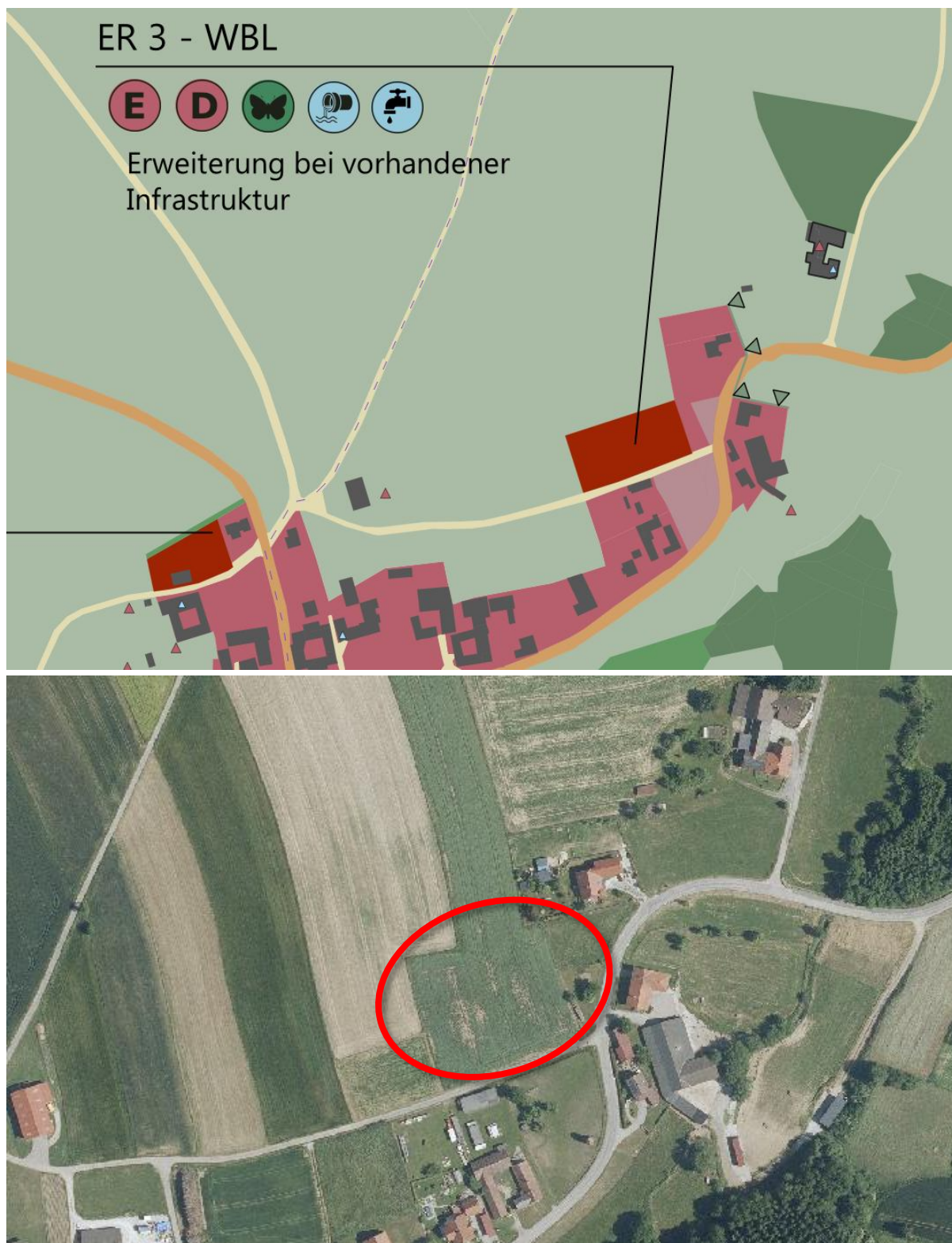


Abbildung 26: Erdweis ER 3 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Die Anbindung an die bestehende Verkehrserschließung ist über die angrenzende Gemeindestraße gewährleistet. Vor einer Umwidmung ist sicherzustellen, dass eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung sowie eine gesetzeskonforme Schmutzwasserentsorgung erfolgt. Aufgrund der Umfeldbebauung eignen sich sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch verdichtete Doppelhäuser – eine gestaffelte Bauweise würde den Anschluss an die benachbarten Parzellen sinnvoll fortsetzen. Die neue



Erweiterungsfläche bietet so ein attraktives, infrastrukturell angeschlossenes Wohnangebot im ländlich wahrgenommenen Siedlungsrand.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Eine fachkundige Planung und die Ausarbeitung von Projektunterlagen bezüglich Hangwasser sind erforderlich, Widmung/Bebauung in der Tiefenlinie aus wasserbautechnischer Sicht nicht empfohlen. Bebauung unmittelbar nördlich des Gemeindeweges ist grundsätzlich denkbar, jedoch sind Schutzmaßnahmen gegenüber dem Hangwasser von Norden erforderlich • Durch Geländeform und der derzeitigen Wasserführung muss mit Bodenfeuchte gerechnet werden. Für genauere Ergebnisse müssen Probeschürfe durchgeführt werden		

4.1.9 Obergrünbach

Der geplante Entwicklungsraum Obergrünbach nimmt als Subzentrum im Gemeindegefüge eine wichtige Rolle ein und weist ein moderates Entwicklungspotenzial für Wohnen, (Reit-)Tourismus und ortsverträgliche Betriebe auf. Die Erweiterungsflächen werden bedarfsgerecht als Wohnbauland und Mischbauland (Wohnen und Arbeiten) entlang der vorhandenen Erschließungsachsen ausgewiesen und ermöglichen eine angemessene Verdichtung, ohne die gewachsenen Strukturen zu beeinträchtigen. Durch gezielte Durchgrünungs- und Durchlüftungsachsen bleibt die Freiraumqualität gewahrt und das Ortsklima unterstützt.

Die Verkehrserschließung für die Potentialflächen ist in der Regel bereits vorhanden. Die Stärkung der Wohnfunktion geht Hand in Hand mit der Ansiedlung orts- und tourismusverträglicher Betriebe, die sich in Größe und Struktur an die traditionellen landwirtschaftlichen Nutzungen anlehnen. Neubauten und Bestandsgebäude dürfen Nutzungen aufnehmen, die in ihrer Flächenausprägung vergleichbar mit einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte sind, um eine sanfte Transformation zu gewährleisten.

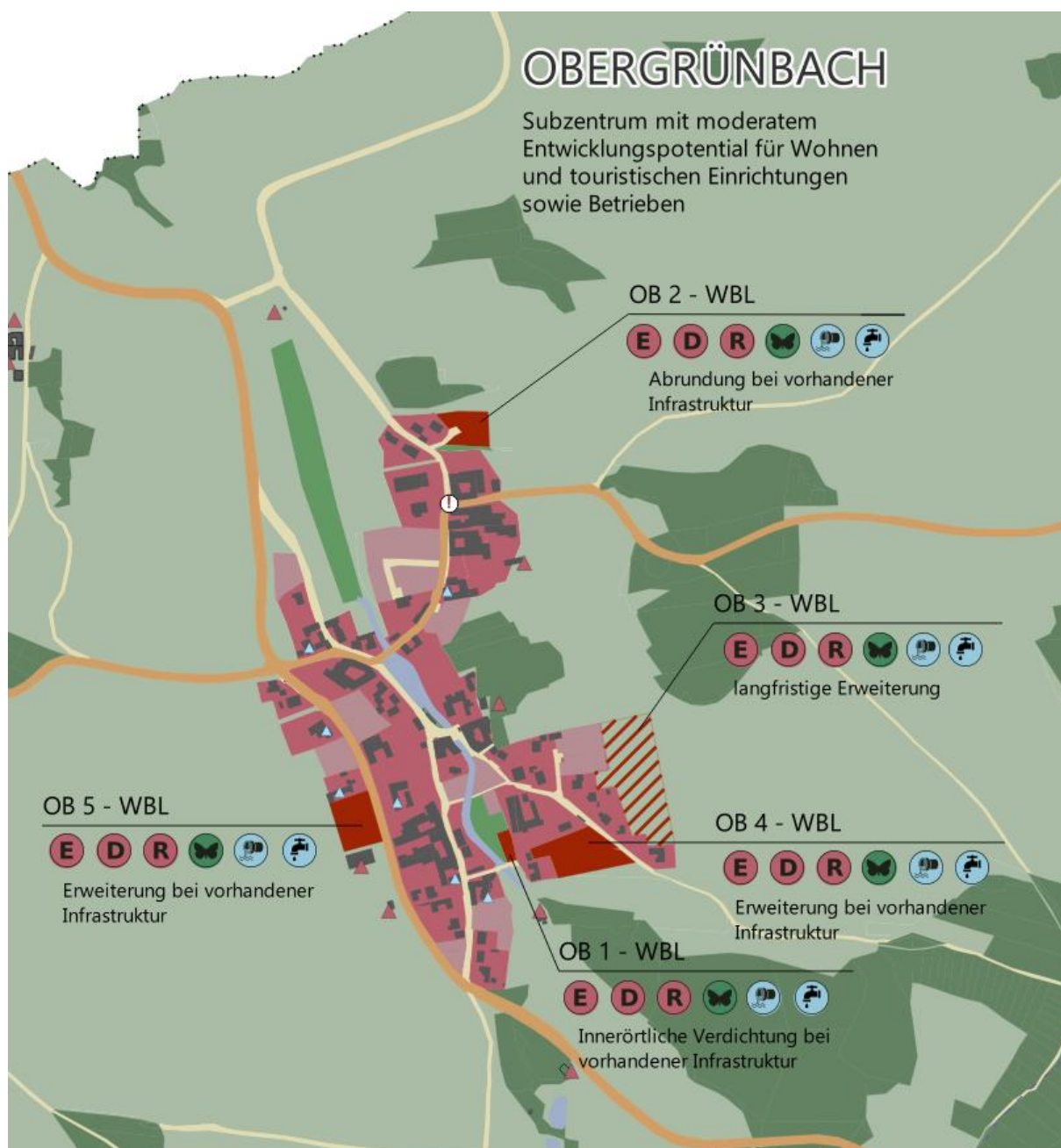


Abbildung 27: Ausschnitt aus dem Örtl. Entwicklungskonzept (Entwurf), Obergrünbach

Für den Fall der Betriebsauflösung landwirtschaftlicher Betriebe ist die bauliche Nachnutzung der Agrargebäude für Wohnen oder untergeordnete ortstypische Gewerbebetriebe vorgesehen. Damit bleibt die Bausubstanz erhalten und neue Nutzungen fügen sich harmonisch in das Landschaftsbild ein. Freizeit- und Gemeinschaftseinrichtungen werden in enger Verzahnung mit Gastronomie- und Tourismusangeboten realisiert. So kann der bestehende Beachvolleyballplatz als Treffpunkt für Jung und Alt aufgewertet und durch weitere Sport- und Spielangebote ergänzt werden.

Die Festlegungen umfassen für künftige Widmungen Bauland-Agrargebiet und Bauland-Sondergebiet sowie punktuelle Grünland-Widmungen zur Pufferung sensibler Bereiche. Insgesamt sichert die Strategie durch bedarfsgerechte Neuwidmung entlang vorhandener Infrastrukturen sowie durch die Schaffung zusätzlicher Erweiterungsflächen die langfristige Leistungsfähigkeit und Attraktivität von Obergrünbach als Wohn-, Arbeits- und Tourismusstandort. Der Hauptort Lichtenau liegt nur etwa 2,5 km entfernt und ist über das gut ausgebaute Wegenetz rasch erreichbar, was die Verknüpfung der Teilorte weiter stärkt.

Die Ortschaft ist über genossenschaftlichen Anlagen infrastrukturell erschlossen. Die Kapazitäten der Wasserversorgungsanlage und der Abwasserentsorgungsanlagen sollen sicherheitshalber bei den Umsetzungsschritten der Potentiale des Entwicklungskonzeptes durchleuchtet und bewusst analysiert werden.

OB 1 - WBL

Kleinräumige Baulandabrundung (500m²) zur optimalen Ausnutzung der bestehenden Strukturen. Es handelt sich hierbei nicht um eine Erweiterung im klassischen Sinne sondern eine Fläche zur innerörtlichen Verdichtung zur Standortabsicherung von Bestandsnutzungen.

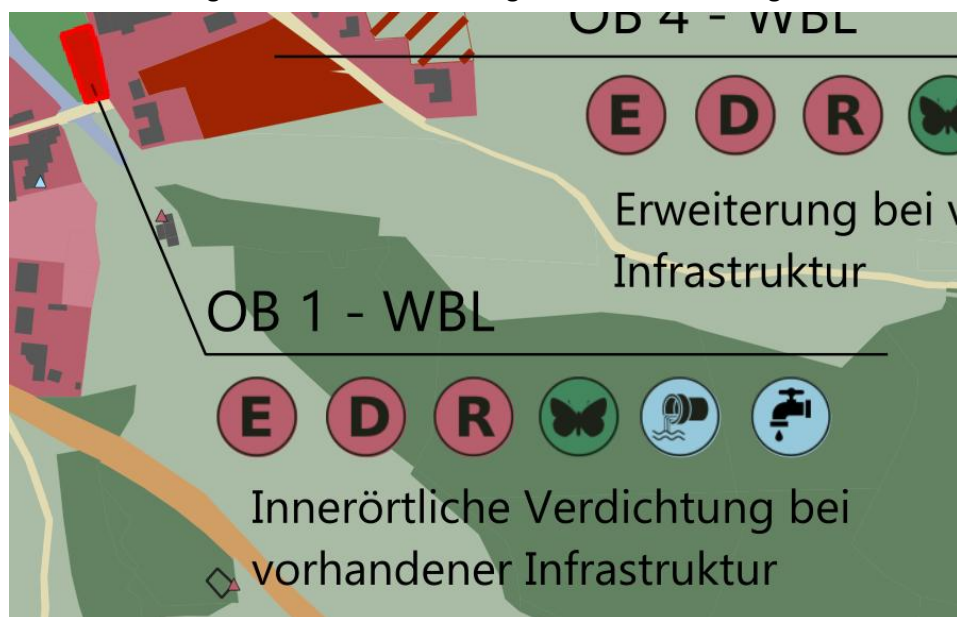


Abbildung 28: Obergrünbach OB 1 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)



Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Wohngebiet

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Vor einer Baueinreichung sind Maßnahmen hinsichtlich Bodenfeuchte zu ergreifen		

OB 2 - WBL

Der geplante Siedlungsraum im Ausmaß von 0,20 ha hat den Charakter einer Abrundungsfläche am nördlichen Ende von Obergrünbach. Er schließt unmittelbar an die vorhandene Straßeninfrastruktur sowie bebautes Bauland an und sichert damit eine optimale Ausnutzung der bestehenden Erschließung. Der Kleinraum kann mit zwei Bauparzellen abgerundet werden. Damit entsteht ein überschaubares Wohnquartier im Ortsverbund.

Die Fläche liegt rund 7 m über dem Straßenniveau und steigt um ca. 1 m von Westen nach Osten, was eine gut belichtete und naturorientierte Bebauung begünstigt.

Aufgrund der speziellen Lage, den Geländeverhältnissen und dem bereits in der Widmung verankerten Abstand sind wechselseitige Beeinträchtigungen mit dem im Süden liegenden viehhaltenden Agrarbetrieb nicht zu erwarten.

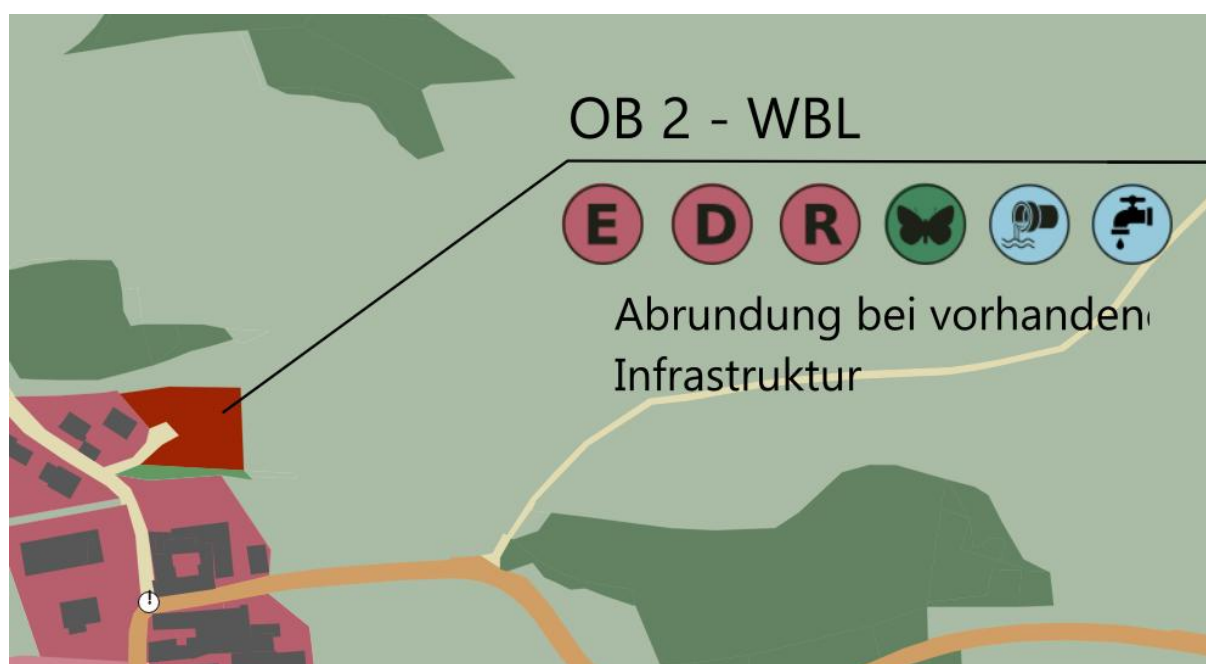




Abbildung 29: Obergrünbach OB 3 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Die verkehrliche Erschließung erfolgt direkt über die anliegende Gemeindestraße, die Leitungsinfrastruktur (Strom, Internet) ist in unmittelbarer Nähe bereits vorhanden und kann unkompliziert verlängert werden. Wie in ganz Obergrünbach muss vor der Widmung die Anbindung an den Kanal sowie die Herstellung des Trinkwasseranschlusses sichergestellt werden.

Aufgrund der Umgebungskubatur eignen sich freistehende Einfamilienhäuser ebenso wie Doppelhäuser oder kleine Reihenhausergruppen. Eine Bebauung in Zeilenbauweise entlang der Höhenlinien unterstützt die städtebauliche Einbindung und minimiert Erdbewegungen. So entsteht eine harmonische Verlängerung des Siedlungsrandes bei gleichzeitiger Wahrung der Wohnqualität und Freiraumfunktion von Obergrünbach.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• keine		



OB 3 - WBL

Der geplante Siedlungsraum im Ausmaß von 1,0 ha liegt im östlichen Ortsbereich von Obergrünbach und wird als langfristige Erweiterungsfläche zur Sicherung des künftigen Baulandbedarfs ausgewiesen. Dieser Bereich stellt die einzig wirklich relevante Erweiterungsfläche dar, für die erst eine infrastrukturelle Erschließung erfolgen muss. Die Erschließung muss technisch geografisch mit den Grundeigentümern von Bauland abgestimmt und in der Folge vollkommen neu errichtet werden. Damit ergibt sich logisch die Anforderung, dass hier keine kurzfristige -maximal eine mittelfristige- Entwicklungsmaßnahme abgebildet ist. Die Investitionen in die Erschließung erfordern auch eine zügige bauliche Umsetzung und Kostenrefundierung. Damit soll die Fläche erst dann im Flächenwidmungsplan ausgewiesen werden, wenn ein ernsthafter Baulandbedarf der jungen Familien in Obergrünbach besteht. Es besteht hier die Entwicklungschance ein neues bedarfsorientiertes Wohnquartier für moderne Wohn- und Lebensformen entstehen zu lassen. Bis dahin wird diese Potentialfläche quasi als Vorhaltezzone mit der Zweckbestimmung „langfristiges Baulandpotential“ behandelt.



Abbildung 30: Obergrünbach OB 3 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Die ebene bis leicht gewellte Topografie weist auf einer Länge von ca. 150 m maximal einen Höhenunterschied von 1,5 m auf, was die spätere Realisierung von straßenbegleitenden Zeilen- oder



Reihensiedlungen erleichtert. Durch die Nähe zum bestehenden Siedlungsrand im Westen bzw. Nordwesten kann eine behutsame Verlängerung der vorhandenen Erschließungsachsen erfolgen. Gleichzeitig bleibt ausreichend Abstand zu den sensiblen Grünstrukturen im östlichen Außenbereich gewahrt.

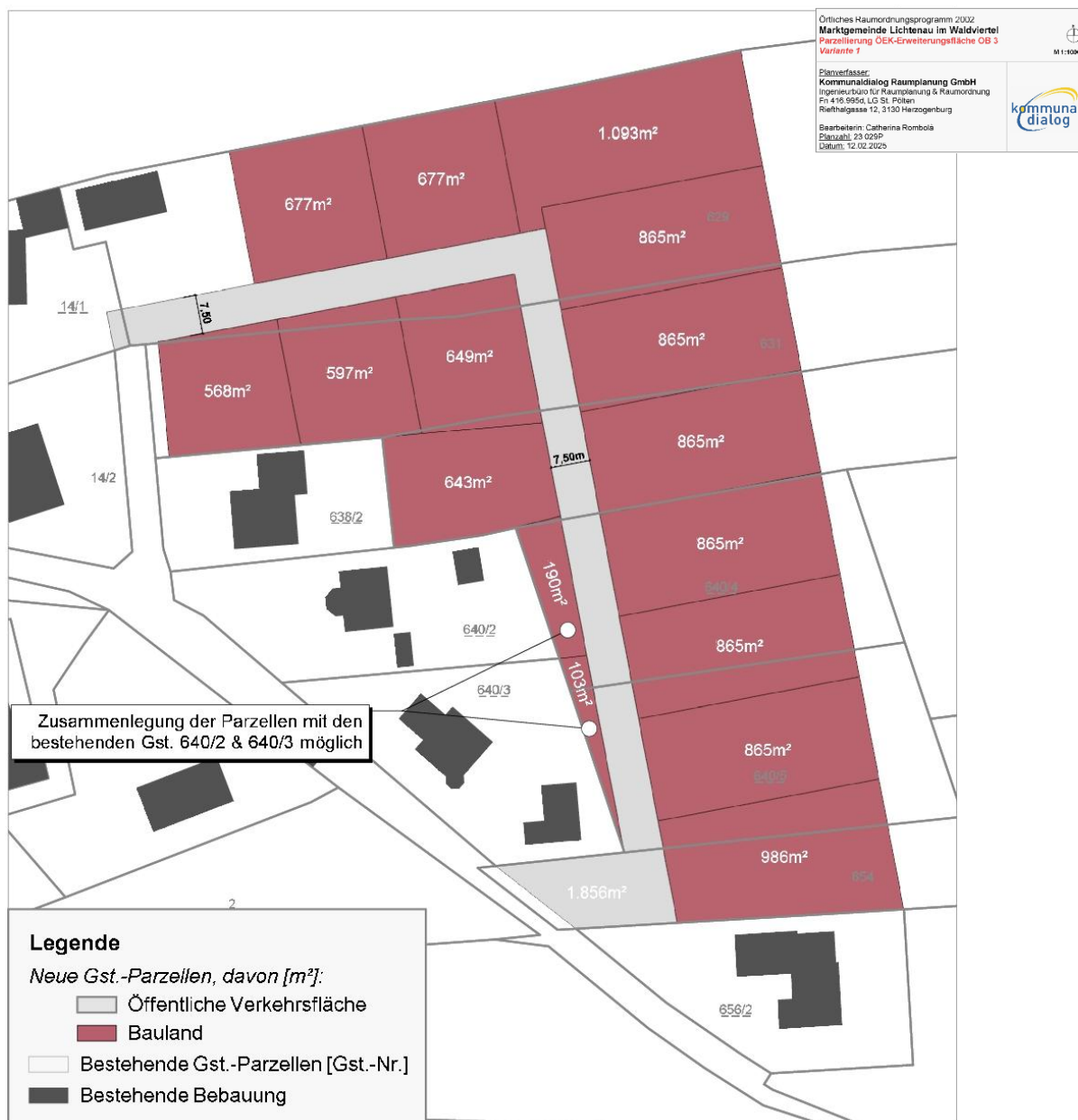
Vor einer künftigen Widmung müssen die Grundlagen für ein umfassendes Gesamtkonzept geschaffen werden. Dieses hat insbesondere folgende Punkte zu behandeln:

- Wege- und Straßenführung einschließlich der Neuerschließung von Wohnstraßen und notwendiger Fuß- und Radweganbindungen an das Ortszentrum,
- Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Herstellung von Kanalanschluss, Trinkwasserversorgung, Strom-, Gas- und Breitbandanschlüssen),
- Sicherung von Grün- und Freiflächen – insbesondere für Durchgrünungs- und Belüftungsachsen

Die Fläche eignet sich für einen verdichteten, ländlichen Siedlungsbau: Neben freistehenden Einfamilienhäusern können auch Doppelhäuser und kleine Reihenhaushausgruppen realisiert werden. Durch eine gestaffelte Bauweise entlang der Höhenlinien werden Erdbewegungen minimiert und eine harmonische Einfügung in das Ortsbild gewährleistet. Die langfristige Vorhaltung erlaubt eine bedarfsgerechte Aktivierung der Fläche, sobald das bestehende Siedlungsgebiet an seine Grenzen stößt.



Anhand einer Erschließungs- und Bebauungsvariante kann abgeschätzt werden, welche wohnbaulichen Ausmaße der Raum bietet.



Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar

- Bauland Agrargebiet
- Verkehrsfläche-öffentlich
- Grünland-Grüngürtel ...

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.



Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
Eine fachkundige Planung und die Ausarbeitung von Projektunterlagen bezüglich Hangwasser sind erforderlich		

OB 4 WBL

Der geplante Siedlungsraum im Ausmaß von 0,40 ha hat aufgrund seiner Lage im südöstlichen Siedlungsrand von Obergrünbach den Charakter einer Abrundung und Lückenschließung. Er schließt unmittelbar an den bestehenden Wohnbestand und die dortige Gemeindestraße an und sorgt so für eine effiziente Nutzung der bereits gewidmeten Erschließungsinfrastruktur. Die Erreichbarkeit aller zentralen Einrichtungen, insbesondere des Ortszentrums, ist ausgezeichnet. Die Umsetzung dieses Abrundungspotentials führt zu Schaffung eines kompakten Ortsrandes in Richtung Südosten.

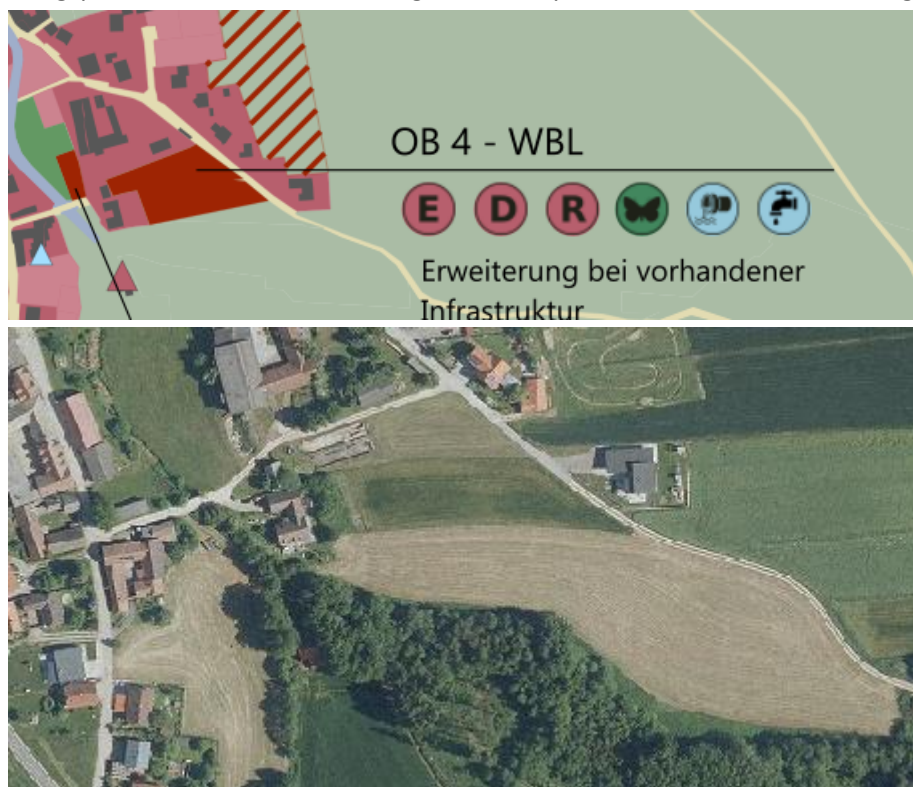


Abbildung 31: Obergrünbach OB 4 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Die Verkehrserschließung und die Leitungsinfrastrukturen liegen in nächster Nähe vor. Vor der Umwidmung in Bauland ist die Herstellung des Schmutzwasserkanals sowie der Anschluss an eine öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen. Die nahezu ebene Topografie erlaubt eine harmonische Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern; aufgrund der umgebenden Kubaturen sind jedoch auch Doppel- oder kleine Reihenhäuser denkbar. Die künftige Bebauung verläuft entlang der vorhandenen Straßenführung und gliedert sich damit untergeordnet in das Orts- und Landschaftsbild ein. Ziel muss eine Bebauung sein, die keine neue infrastrukturellen Maßnahmen erfordert. Realistisch werden die bestehenden bebauten Liegenschaften gewisse private Abrundungsflächen anstreben, die ihren



privaten Hausgarten zugutekommen. Die verbleibenden Restflächen eignen sich dann für eine straßenseitige Bebauung samt dahinterliegenden längsgestreckten Parzellen.

Auch wenn es sich beim Teilraum nicht um eine Entwicklungsachse in die freie Landschaft hinaus handelt, verbessert ein landschaftlicher Puffer in der Art eines Grüngürtels mit standortgerechten Gehölzen beim südlichen Abschluss die visuellen Strukturen.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar

- Bauland Agrargebiet
- Grünland-Grüngürtel ...

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Allfällige Flächenversiegelungen, die den Abfluss beschleunigen, müssen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (z.B. Retentionsmulden, Sickerbecken) rückgehalten bzw. versickert und/oder schadlos abgeleitet werden. Eine detaillierte Erhebung der Ableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen.		

OB 5 WBL

Der geplante Siedlungsraum im Ausmaß von 0,30 ha hat aufgrund seiner Lage im westlichen Siedlungsrand den Charakter einer Lückenschließung. Er schließt beidseitig an bestehenden Baubestand an und verläuft entlang der Gemeindestraße, wodurch die bestehende Erschließungsqualität optimal genutzt wird. Strukturell handelt es sich hier um einen Nutzungsdurchmischten Bereich. Historisch betrachtet sind die Objekte aus einer agrarischen Notwendigkeit heraus entstanden, wodurch Wohnen und Arbeiten gebündelt wurde. Weiters war es in der Vergangenheit logisch, dass ein Gasthaus entlang eines Verkehrsträgers betrieben wurde. Auch hier wurde Wohnen und Arbeiten praktischerweise an einem Standort gebündelt.

In Fortsetzung dieser Nutzungsstrategie soll dieser Abrundungsbereich gesehen werden. Der klassische Siedlungsraum von Obergrünbach östlich der Landesstraße ist aufgrund der Topographie durchaus eingeschränkt entwickelbar. Die agrarischen Betriebe in der Senke benötigen große Flächen, besitzen große Kubaturen und benötigen konfliktfreie Manipulationsflächen.

Die Erweiterungsbereiche OB 1-OB 4 sind in einer erforderlichen Distanz zu diesen Betrieben verortet und bieten in dieser spezielle Lage Möglichkeiten zur Wohnbebauung.

Der gegenständliche Erweiterungsbereich OB 5 ist vorgesehen für Umsetzungsprojekte, die vermehrt gemischte Nutzungen an einem Standort bündeln, wo gewohnt und gearbeitet an einer Adresse wird. Dazu zählen Wohnformen, die mit landwirtschaftlichen Leben und Arbeiten vergleichbar sind, die kleingewerbliche Tätigkeiten zulassen oder auch touristische Entwicklungen ermöglichen sollen.

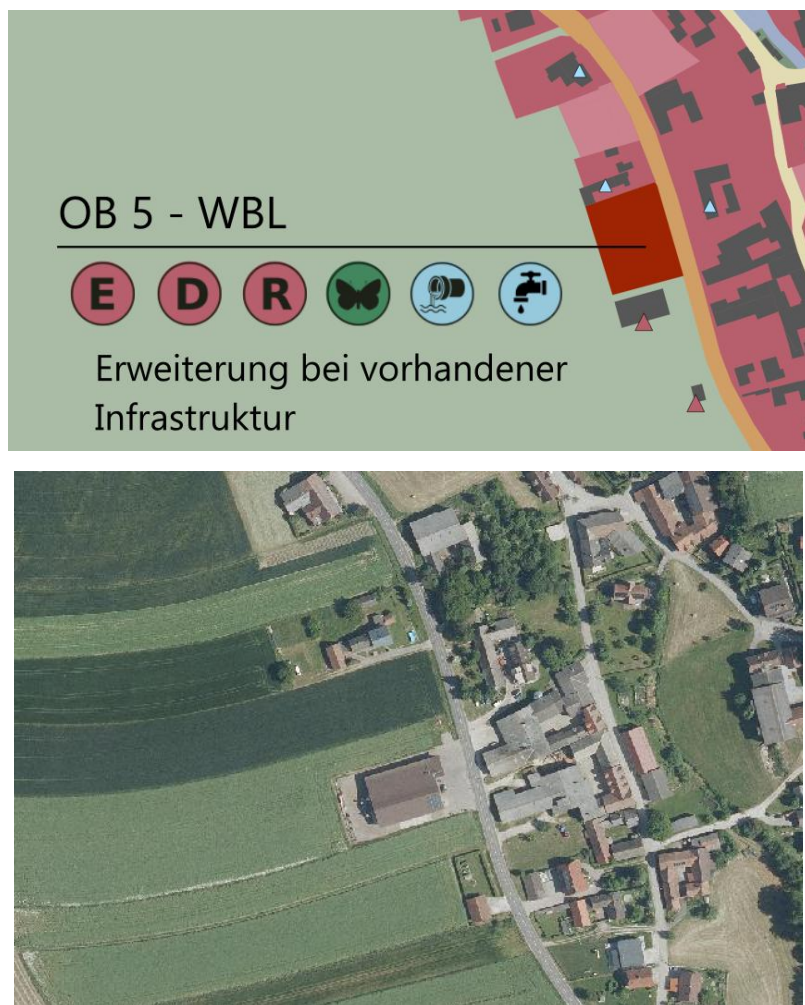


Abbildung 32: Obergrünbach OB 5 - WBL
– Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Die Verkehrserschließung folgt dem Straßenverlauf, eine Anbindung an den Schmutzwasserkanal und die Trinkwasserversorgung (WVA-Anschluss) muss vor der Umwidmung in ein Bauland-Wohngebiet sichergestellt werden. Die nahezu ebene Topografie erlaubt eine harmonische Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern; aufgrund der nachbarschaftlichen Kubaturen sind jedoch auch Doppelhäuser oder kleine Reihenhaushausgruppen möglich. Die zukünftige Baugestaltung verläuft entlang der vorhandenen Straßenführung und fügt sich damit untergeordnet in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• keine		

4.1.10 Großreinsprechts

Großreinsprechts weist derzeit einen vergleichsweise hohen Leerstand auf und bietet als eigenständig gewachsener Ortsteil ein bedarfsbezogenes Erweiterungs- und Abrundungspotenzial für Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe. Charakteristisch sind die verstreut liegenden Agrarbetriebe und vereinzelt gewerbliche Standorte entlang der innerörtlichen Erschließungsachsen. Um das Ortsbild und den Gebäudebestand zu sichern, sollen aufgabewerdende landwirtschaftliche Anwesen gezielt nachgenutzt werden – prioritär für Wohnzwecke und ortstypische, untergeordnete Betriebstätigkeiten, die in Art und Umfang den bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen entsprechen.

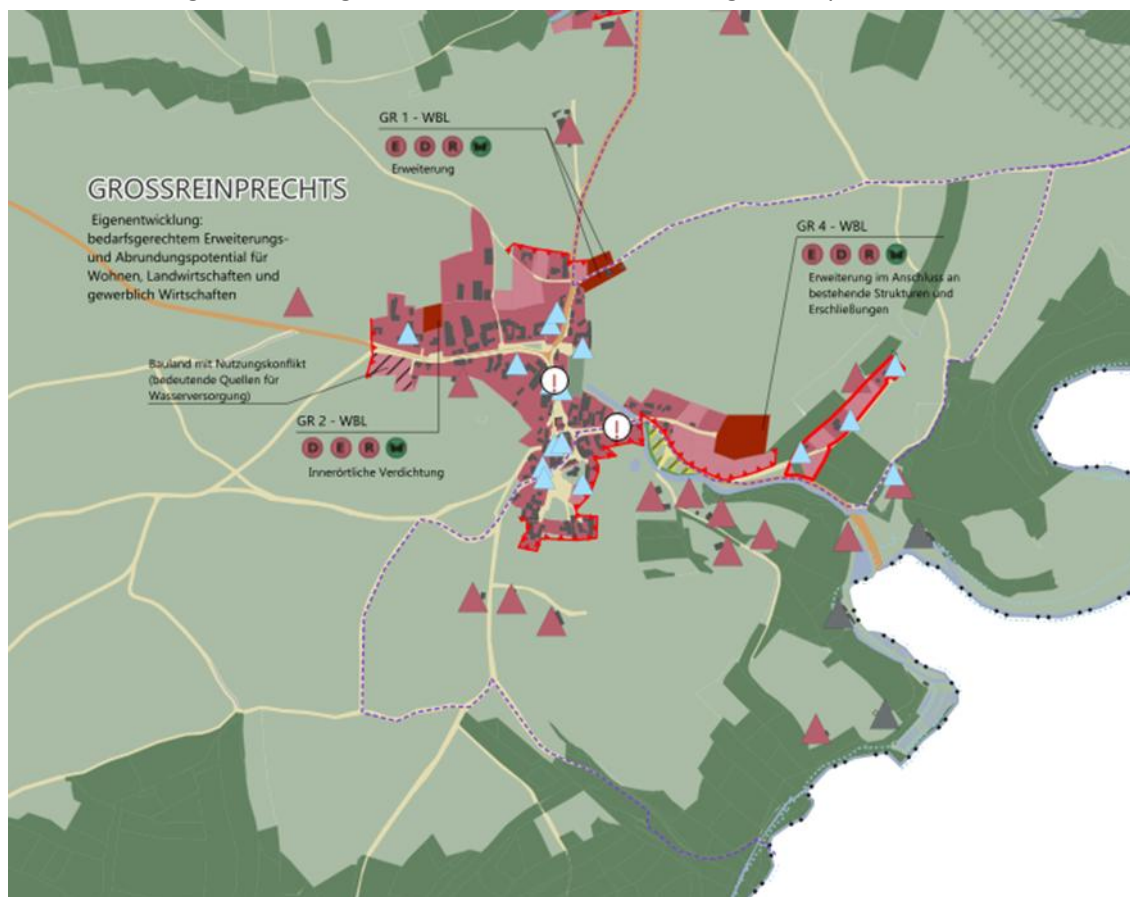


Abbildung 33: Ausschnitt aus dem Örtl. Entwicklungskonzept (Entwurf), Großreinsprechts

Das Örtliche Entwicklungskonzept sieht folgende Entwicklungsschwerpunkte vor:

- Absicherung und Aktivierung des Bestandes: Erhaltenswerte Gebäude im Grünland werden geschützt; Leerstände werden durch Nachnutzungen für familiengerechtes Wohnen, Senior:innenwohnungen oder kleinteilige Dienstleistungsangebote aktiviert.
- Standortsicherung für Gewerbe: Punktuelle Abrundung und Erweiterung bestehender Gewerbeflächen entlang der Hauptachsen sichert ansässige Betriebe langfristig.
- Bedarfsorientierte Neuwidmung: Kleinflächige Ausweisungen als Bauland-Agrargebiet, Bauland-Wohngebiet und Bauland-Sondergebiet sind dort möglich, wo vorhandene Infrastruktur (Straßen, Ver- und Entsorgung) dies zulässt. Grünlandwidmungen werden nur in dem Maß erteilt, das zur Punkterweiterung der Siedlung erforderlich ist.



- Förderung agrar-touristischer Nutzungen: Untergeordnete agrar-touristische Angebote (z. B. Hofläden, Hoffeste, Ferienwohnungen im ehemaligen Stallgebäude) können das dörfliche Einkommen ergänzen und fördern eine vielfältige Ortsprägung.

Insgesamt zielt das Konzept darauf ab, den Leerstand in Großreinprechts durch eine behutsame Verdichtung und Umnutzung zu reduzieren, die lokale Wirtschaft zu stärken und dabei die ländliche Charakteristik sowie die vorhandenen Strukturen zu wahren.

GR1 WBL

Der geplante Siedlungsraum im Ausmaß von 0,36 ha hat im nördlichen Siedlungsrand von Obergrünbach den Charakter einer Abrundungsfläche. Teilweise sind bereits landwirtschaftliche Gebäude vorhanden, sodass sich eine behutsame Umnutzung bzw. Ergänzung anbietet. Die Fläche schließt direkt an eine Baulandreserve und an bereits bebautes Grünland an, wodurch eine nahtlose Fortführung des Siedlungsgebiets gewährleistet ist. Die Erreichbarkeit der zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die unmittelbare Anbindung an die bestehende Gemeindestraße gegeben.

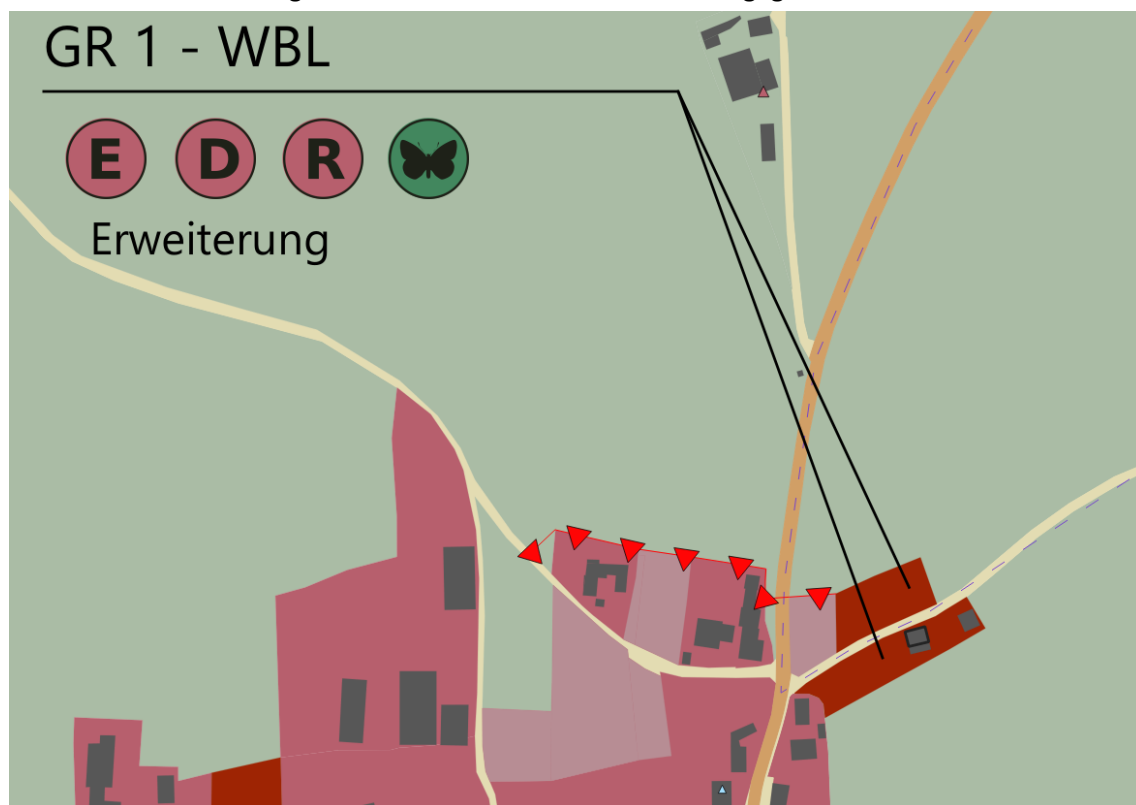




Abbildung 34: Großreinsprechts GR 1 - WBL – Ausschnitt aus dem örtl. Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Die Verkehrserschließung sowie die Leitungsinfrastrukturen (Schmutzwasserkanal, Trinkwasserversorgung, Niederspannung ...) sind entlang der Parzellengrenzen bereits verlegt und können ohne größeren Aufwand weitergeführt werden. Die Topografie ist vollständig eben, was eine ortstypische Bebauung ohne nennenswerte Geländeeingriffe ermöglicht.

Aufgrund der umgebenden Kubaturen eignen sich freistehende Einfamilienhäuser ebenso wie Doppelhäuser oder kleine Reihenhaushausgruppen. Die künftige Bebauung sollte entlang der bestehenden Straßenführung erfolgen und sich in Maßstab und Rhythmus an den Nachbargebäuden orientieren, um eine stimmige städtebauliche Einbindung zu gewährleisten.

So fügt sich die neue Erweiterungsfläche harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild ein und sichert langfristig zusätzlichen Wohnbau- und Entwicklungsspielraum.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• keine		

GR 2 WBL

Der geplante Siedlungsraum im Ausmaß von 0,20 ha hat den Charakter einer innerörtlichen Verdichtung. Er schließt beidseits an das bestehende Bauland im Westen von Großreinsprechts an und bildet so einen Lückenschluss, der eine optimale Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ermöglicht.

Die Verkehrserschließung und die Leitungsinfrastrukturen sind bereits vorhanden.

Das Gelände steigt von Norden nach Süden um rund 2 m an, sodass die zukünftige Bebauung dem natürlichen Höhenverlauf folgend in das Ortsgefüge eingebunden wird. Die angrenzende Bestandsbebauung weist größere Kubaturen auf, weshalb sich die neue Bebauung – etwa in Form von Einfamilienhäusern sowie Doppel- oder kleinen Reihenhäusern – höhenmäßig und volumetrisch untergeordnet anpasst.

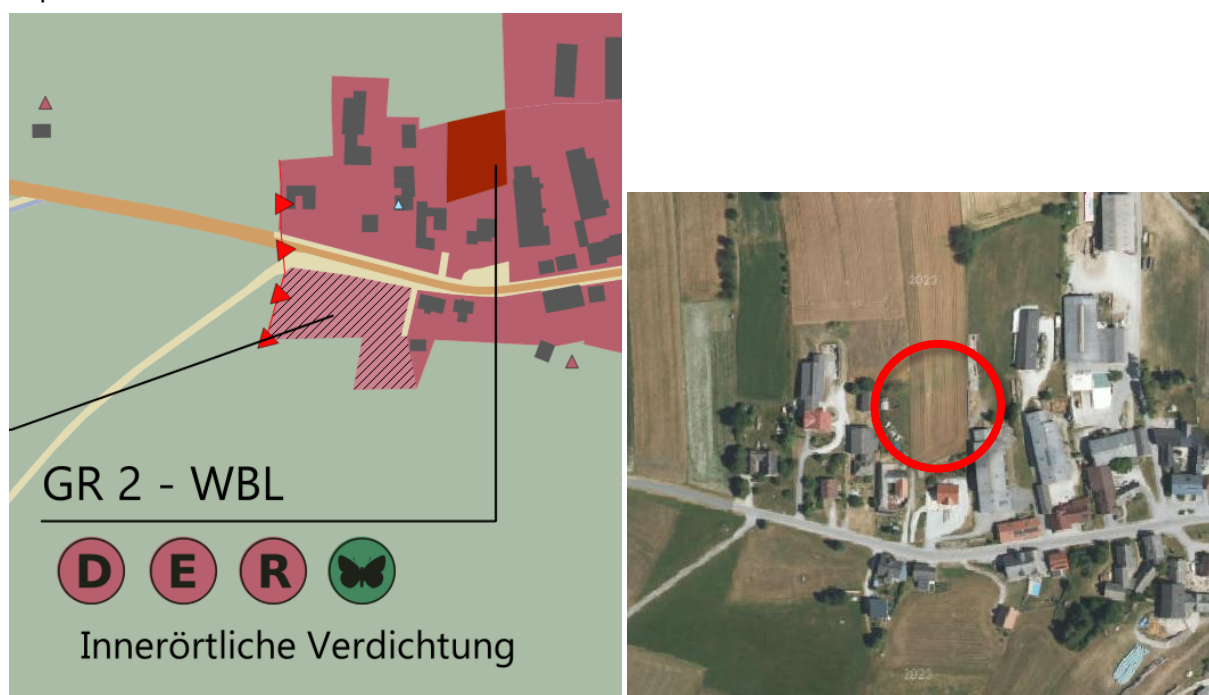


Abbildung 35: Großreinsprechts GR 2- WBL – Ausschnitt aus dem örtl. Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Durch die geplante Bebauung wird das Ortsbild strukturell komplettiert und harmonisch fortgeführt. Die Anordnung der Baukörper orientiert sich an der bestehenden Parzellierung und Topografie, sodass eine klare Gliederung entsteht und gleichzeitig Sichtbeziehungen in die angrenzende Landschaft erhalten bleiben. Die Fassaden und Dachformen sollten auf die ortstypischen Materialien und Farbgestaltungen abgestimmt werden, um die Integration in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung

**Berücksichtigung Umweltbericht**

- keine

GR 4 WBL

Der geplante Siedlungsraum im Ausmaß von 0,80 ha hat den Charakter einer gezielten Erweiterung entlang vorhandener Infrastrukturen. Er schließt im Westen und Norden unmittelbar an bestehendes jedoch nicht bebautes Bauland an, wodurch eine nahtlose Einbindung in das Ortsgefüge von Großreinsprechts gewährleistet ist.

Der Bereich gilt als langfristiger Erweiterungsraum. Die unmittelbar davorliegenden unbebauten Baulandreserven müssen in einem ersten Schritt zur Bebauung herangezogen werden.





Abbildung 36: Großreinsprechts GR4 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Im Zentrum der Erweiterungsfläche verläuft von Nord nach Süd eine Geländekante mit einem Höhenunterschied von rund 2 m, die als natürlicher Gliederungsfaktor in die Bebauungsplanung einbezogen werden kann. Die Situation erlaubt eine gestaffelte Anordnung der Baukörper: Die nördlich der Kante gelegenen Parzellen liegen an gleicher Geländehöhe wie das bestehende Bauland, während die südlichen Parzellen geringfügig tiefer liegen. So kann die Typologie der Einfamilienhäuser und der ländlich verdichteten Bauformen (kleine Reihenhausergruppen oder Doppelhäuser) topografieorientiert umgesetzt werden, ohne dass aufwändige Geländeerhöhungen oder -abtragungen nötig sind.

Verkehrerschließung und Leitungsinfrastruktur sind bereits verfügbar; eine zusätzliche öffentliche Erschließungsstraße wird nicht oder nur untergeordnet erforderlich. Die Zufahrt erfolgt direkt von der bestehenden Straße im Westen, eine sekundäre Erschließungsmöglichkeit besteht über Anbindungen im Norden. Dadurch können Erschließungskosten minimiert und die Beeinträchtigung der Landschaft auf ein Minimum reduziert werden.

Die Neubebauung orientiert sich an den umgebenden Grundstücksgrenzen und an der vorhandenen Siedlungsstruktur. Im Westen grenzen Einzelhäuser an; nach Süden und Osten hin bietet sich Raum für Doppel- und Reihenhäuser, die einerseits höhere Dichten ermöglichen, andererseits durch Staffelung und Durchgrünung einen harmonischen Übergang zum offenen Landschaftsraum schaffen. Gebäudehöhen ordnen sich jeweils unterhalb des bestehenden Baulands ein, sodass das Ortsbild in seiner gewachsenen Kubatur erhalten bleibt.



Die Fassadengestaltung soll sich an ortstypischen Materialien und Farbtönen orientieren, um die neue Siedlungsfläche optisch in den Bestand einzubetten. Insgesamt wird durch diese Erweiterung das Ortsgefüge strukturell komplettiert und gleichzeitig ein neuzeitlicher Wohnraum geschaffen, der den Bedarf an Einfamilienhäusern wie auch an ländlich verdichteten Wohneinheiten abdeckt.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Bauland Wohngebiet

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Erstellung eines Verkehrskonzeptes zur Regelung der Engstelle bei der Kreuzung		

4.1.11 Pallweis

Aufgrund der Lage in relativ direkter Nähe zur B37 und dem Gemeindehauptort hat sich Pallweis im letzten Jahrzehnt zu einer Ortschaft, in der sich die absolute Bevölkerungszahl in den letzten 20 Jahren kaum verändert hat. Sie liegt bei etwa 110 Einwohner. Obwohl aktuell durchaus acht Wohnobjekte weder von Haupt- noch von Nebenwohnsitzer belebt sind, ist die Nachfrage nach Bauland zur Gründung von Hauptwohnsitzen für junge Familien ungebrochen bestehend. Die mangelnde Verfügbarkeit der Leerstände hat dazu geführt, dass die Gemeinde in Kooperation mit den Grundeigentümern neues Wohnbauland gewidmet hat und damit Lebensraum für junge Familien geschaffen hat. Es handelt sich dabei um Rückkehrer nach Pallweis oder solche, die überhaupt auch im Erwachsenenalter vor Ort bleiben wollen. Damit sind in Pallweis auch Lebensformen entstanden, die klar die moderne Wohnen- und Arbeitsszene (Eselwanderung, Affenzucht, ...) abbilden. Trotz der vorhandenen Baulandreserven und der Leerstandsobjekte soll auch zukünftig die Möglichkeit zur Baulandergänzung um die bestehende Ortschaft herum möglich sein.

Die Ortschaft verfügt über eine öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie über ein gut ausgebautes Wegenetz in und um den bebauten Ortsraum herum.

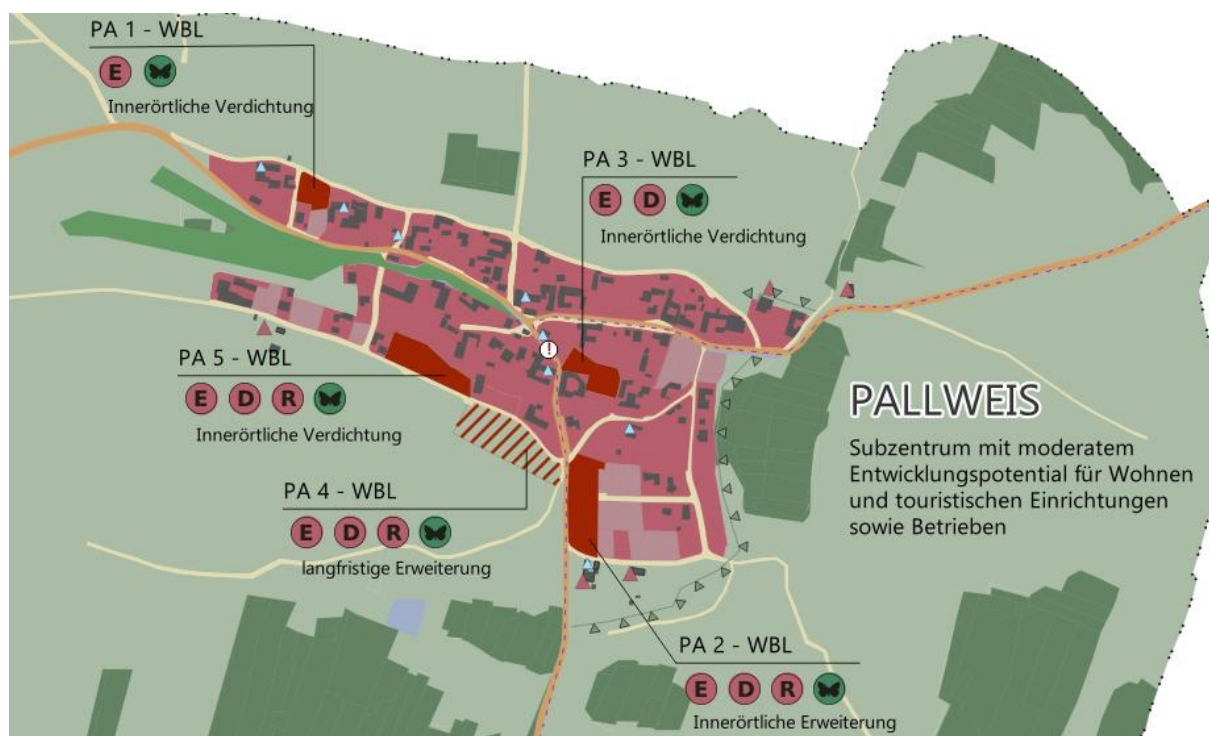


Abbildung 37: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept-Entwurf, Pallweis (2025, eigene Darstellung)

PA 1 -WBL

Bei festgelegten Potentialbereich handelt es sich um die Möglichkeit den Ortsraum entlang vorhandenen Infrastrukturen zu verdichten, ohne dass an der Ortssilhouette Veränderung entstehen. Die Größe des Bereiches lässt einerseits durchaus zwei Bauparzellen zu oder Tätigkeiten auf einem Grundstück, bei denen Wohnen und Wirtschaften an einem Standort nachhaltig ausgeführt wird. Die Erschließung des Bereiches soll von der im Westen angrenzenden Gemeindestraße erfolgen und der den Ort umschließende Hintausweg bleibt in seiner ursprünglichen Funktion erhalten. Der konzipierte Bereich steigt Richtung Norden hin leicht an, der Gemeindeweg bildet den höhenmäßigen räumlichen Abschluss des Ortes.

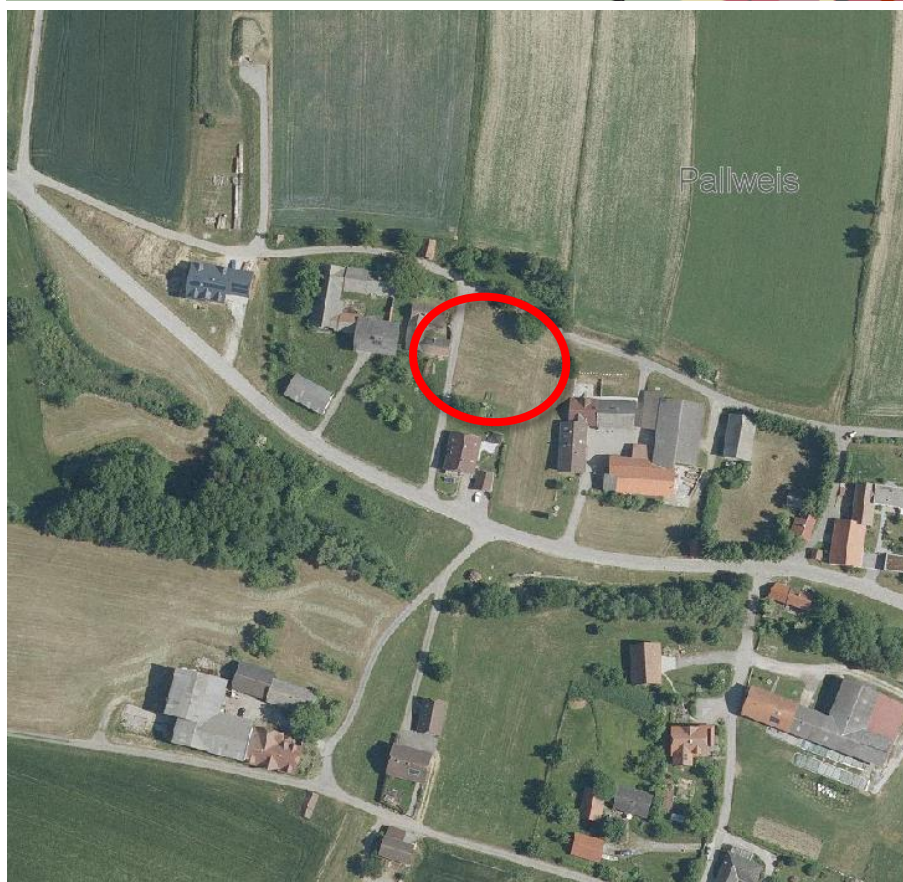
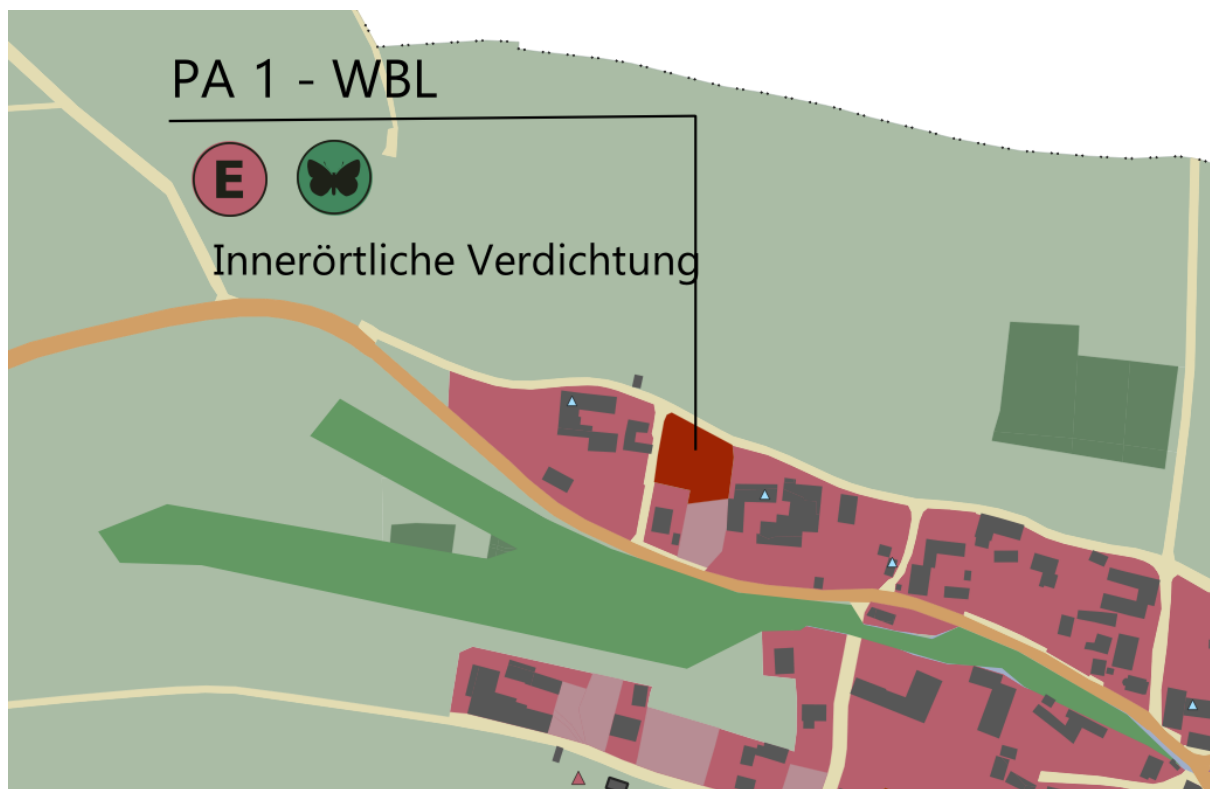


Abbildung 38: Pallweis PA 1 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet



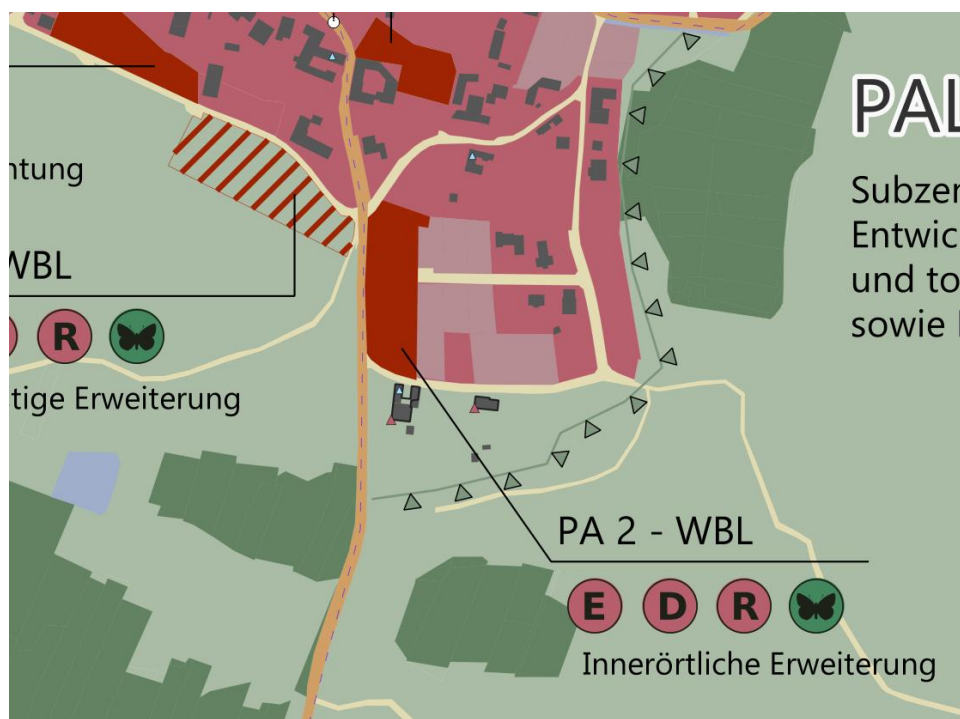
Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
keine		

PA 2 -WBL

Es handelt sich bei dieser 5.300m² großen Fläche um eine Fortführung der Hauptplanungsüberlegung vom ÖEK aus dem Jahr 2002. In diesem Abschnitt ist in den letzten 20 Jahren ein junger Wohnsiedlungsraum entstanden, indem bedarfsgerecht die Flächen gewidmet und erschlossen wurden. Die ebene Fläche am südlichen Ortseingang war und ist ein für Pallweis großräumiger Lückenschluss, der historische Einzelgebäudekomplexe mit dem gewachsenen Ortsraum verbindet. Es ist hier ein Potential für sechs neue Baulandparzellen gegeben. Aus dem Umgebungsbereich ergibt sich die Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern, wobei ein Siedlungsabschluss in Form von Reihen- und/oder Doppelhäuser auch eine sehr verträgliche Bebauungsart darstellt.

Wichtig beim letzten Schritt der Umsetzung ist das Fortführen der Innenerschließung von Osten, ohne dass die Landesstraße für den Bereich eine Erschließungsfunktion haben wird.



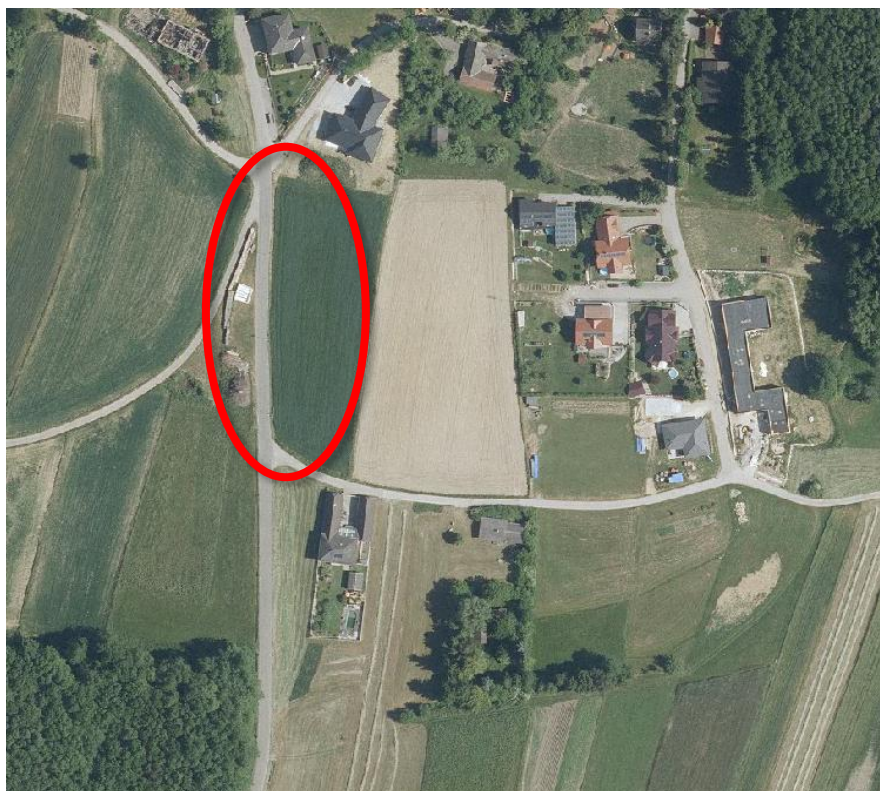


Abbildung 39: PA 2 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Die im Osten benachbarten Flächen sind bereits parzelliert, die Erschließungsstraße ist in Errichtung. Die Fläche ist praktisch eben. Aufgrund der nur mehr gering erforderlichen Versiegelung für die Verkehrserschließung ist eine klimafreundliche Ausgestaltung möglich und erstrebenswert. Gerade deshalb bieten sich auch Potentiale zur Schaffung von Retentionsabschnitten, Naturwiesen usw.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Verkehrsfläche

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Allfällige Flächenversiegelungen, die den Abfluss beschleunigen, müssen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (z.B. Retentionsmulden, Sickerbecken) rückgehalten bzw. versickert und/oder schadlos abgeleitet werden. Eine detaillierte Erhebung der Ableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen.		



PA 3 – WBL

Die festgelegte Potentialfläche stellt eine innerörtliche Arrondierung dar. Der Bereich hat bereits einen innerörtlichen Charakter, wird als Kommunikationsfläche, als innerörtliche Wiese u. ä. seit Jahrzehnten in Anspruch genommen. Die Geländeverhältnisse in diesem Bereich sind äußerst strukturiert, wobei die dargestellte Bruttofläche von 2.600m² nicht als ernsthaft bebaubare Fläche betrachtet werden darf. Die nach unten fallende Topographie erfordert einen sehr sensiblen Umgang mit baulichen Höhen und grünräumlichen Aussparungen. Die Nutzung der Fläche kann auf vielfältige Weise erfolgen. Sie kann als Abrundungsfläche für die benachbarten Wohnobjekte dienen, sie kann aber auch als gestalteter Kommunikationsraum für die Ortsbevölkerung wichtige öffentliche Funktionen erfüllen. Durch die Darstellung der Festlegung im Örtlichen Entwicklungskonzept soll besonders auf dieses innerörtliche Potential hingewiesen werden und der bedarfsgerechte Umgang mit dem Kleinraum nachhaltig bekannt bleiben.

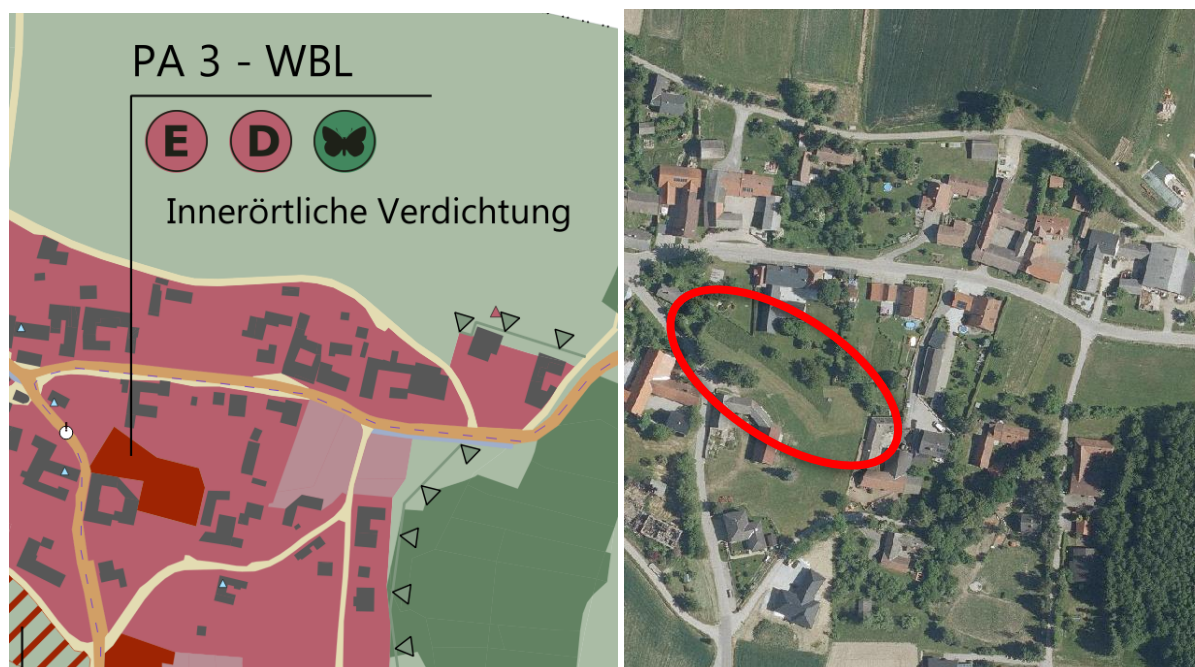


Abbildung 40: PA 3 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Bauland-Sondergebiet
- Grünland-Grüngürtel, ...-Parkanlage, ... Spielplatz,

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• keine		

PA 4 -WBL

Die als langfristige Erweiterungsachse angedachte Potentialfläche liegt am südlichen Ortseingang von Pallweis. Bei Bedarf und nachdem die bestehenden Baulandreserven weitgehend aufgebraucht sind soll es hier zu einer Spiegelung des im Osten anschließenden Siedlungsraumes kommen können.

Aus genau diesem Gesichtspunkt hebt sich dieser eigentliche Hintausweg/Hintausbereich von den anderen in der Ortschaft ab. Im Süden der Ortschaft dehnt sich der bebaute Bereich seit Jahrzehnten einseitig im Osten entlang der Landesstraße aus. Die angedachte Erweiterung entlang des bestehenden Gemeindeweges, der eine gute Qualität der Leitungsinfrastruktur aufweist, setzt einen neuen Fixpunkt am Beginn der Ortschaft. Die Konfiguration des Potentialraumes hat zur Folge, dass der Pallweiser Siedlungsraum ringförmig fortgesetzt wird.

Des Weiteren ist eine Konkretisierung der Baulandwidmung erst dann konfliktfrei möglich, wenn im nördlichen Anschluss die agrarischen Betriebe ohne Tierhaltung arbeiten.



Abbildung 41: Pallweis PA 4 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Die festgelegte Fläche mit einem Bruttoausmaß von 7.000m² lässt eine Bebauung entlang des Gemeindeweges zu. Mengenmäßig ist dieser Erweiterungsraum vergleichbar mit den Entwicklungen der östlichen Flächen, die in den letzten 15 Jahren schrittweise bebaut wurde. Es wurde damit der Wohnbaulandbedarf der Pallweiser jungen Familien etappenweise abgedeckt. Der Vorteil der gegenständlichen Potentialfläche liegt darin, dass eine schrittweise Bebauung entlang bereits bestehender Infrastrukturen erfolgen kann und damit die öffentlichen Erschließungskosten relativ gering gehalten werden.

Der Bereich liegt höher als die anschließenden Kleinräume, wodurch die Nutzubarmachung mit besonderer Sensibilität gegenüber dem Orts- und Landschaftsbild erfolgen soll. Eine harmonische Einfügung ist alleine schon dadurch gegeben, dass die Höhenlinie nur durch ein Geschoß überhöht wird und das zweite Geschoß entlang der Straße (der Tiefenlinie) zu liegen kommt.

Der Haupteerschließungsknoten ergibt sich logisch zur Landesstraße hin, wobei die Sichtverhältnisse aufgrund der Straßenneigungen in beide Richtungen zwar bei Einhaltung der vorgeschriebenen Geschwindigkeiten im Ortsgebiet als nicht schlecht zu bezeichnen sind. Unter der Annahme, dass der Siedlungsraum im östlichen Anschluss bebaut ist, ist das Ortsgebiet klarer erkennbar.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet



Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Erlassung eines Bebauungsplans mit Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes • Allfällige Flächenversiegelungen, die den Abfluss beschleunigen, müssen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (z.B. Retentionsmulden, Sickerbecken) rückgehalten bzw. versickert und/oder schadlos abgeleitet werden. Eine detaillierte Erhebung der Ableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen		

PA 5 -WBL

Der festgelegte Kleinraum trägt zur Innenverdichtung des Ortsraumes bei und stärkt die vorhandenen Objekte in ihrer Nutzungsvielfalt. Die 4.200m² große Fläche wird durch einen Gemeindeweg bereits erschlossen und wird an drei Seiten von wohnbaulichen ländlichen Nutzungen begleitet. Beinahe der halbe Abschnitt im Westen wird bereits als Hausgarten genutzt. Die ebene Fläche eignet sich aufgrund der Lage, der Erschließung und der Nachbarnutzungen besonders für wohnbauliche Abrundungen. Die Umsetzung der Festlegung verursacht keine kommunalen Kosten. Die baulichen Strukturen werden in einer logischen Abfolge komplettiert. Höhenmäßig fügt sich das bauliche Gefüge ohne Überrasungen in das Ortsbild ein.

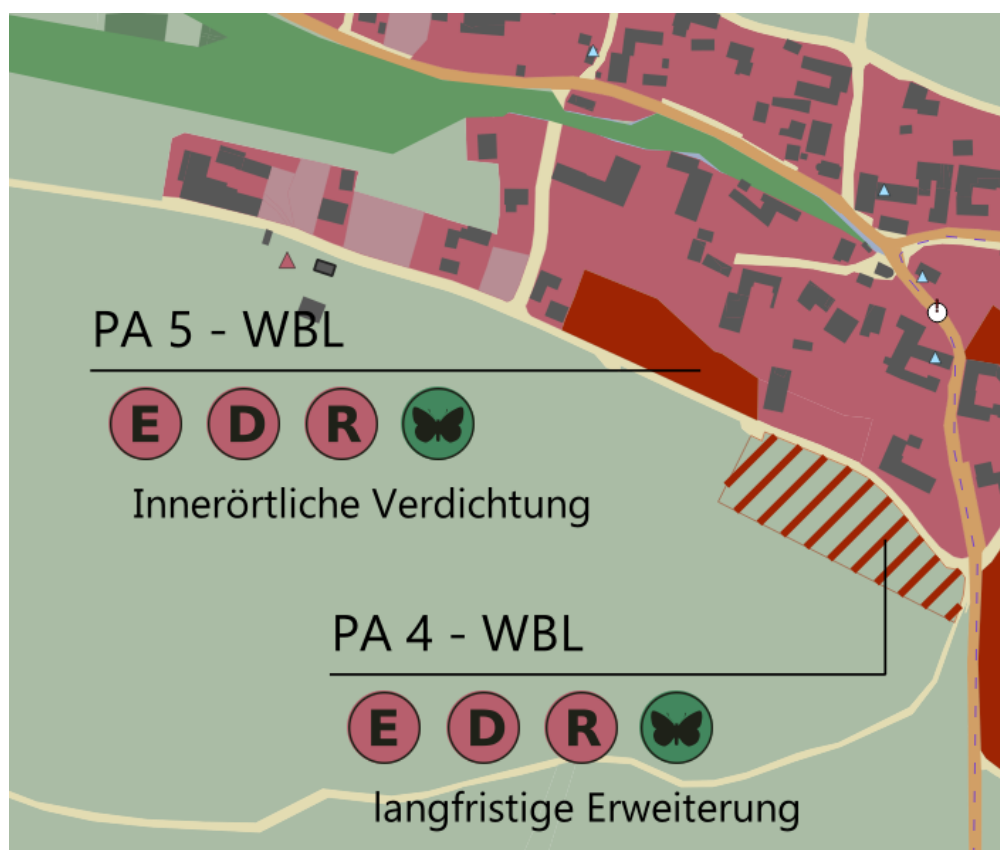




Abbildung 42: Pallweis PA 5 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• keine		

4.1.12 Allentsgswendt

Mit 150 Einwohner zählt Allentsgswendt zu den größeren Ortschaften innerhalb der Marktgemeinde. Die sozioökonomischen Strukturen in der Vergangenheit -Agrarbetriebe, Gewerbebetriebe- Sägewerk, Gastronomie, Pfarrkirche- weisen durchaus einen relativ hohen Eigenversorgungsgrad auf. Das Leben aus und mit der Landwirtschaft verändert sich in Allentsgswendt wie überall anders auch, ein vermehrtes Wohnen in den Objekten ist in den letzten Jahren ablesbar. In der letzten Planungsperiode des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wurde für die Ortschaft ein erhöhter Bedarf an



Siedlungsraum erwartet. Aus diesen Überlegungen heraus wurde Bauland neu gewidmet, das aber in den letzten 20 Jahren nicht bebaut wurde. Möglicherweise ergibt sich durch die Veränderung der Lage der Landesstraße ein neuer Impuls für Allentsgschwendt. Die Wohnqualität ist durch diese verkehrsberuhigende Maßnahme in der Ortschaft deutlich verbessert. Die Umfahrungsstraße im Norden der Ortschaft ist zwar seit 2022 vorhanden, die Lage und die entsprechenden Grundstücksausweisungen fehlen jedoch noch in allen amtlichen Plandokumenten.

Nunmehr gilt Allentsgschwendt als Ort mit primärer Erhaltungsfunktion und untergeordnetem bedarfsbegründetem Erweiterungs- und Abrundungspotential.

Aufgrund der hohen Baulandreserven und des sichtbaren Leerstandes von Wohnobjekten sieht das Entwicklungskonzept Erweiterungspotentiale in nur mäßigem Ausmaß und mit einer langfristigen Umsetzungsperspektive vor.

Grundsätzlich sind die Erweiterungsräume in den ebenen gefährdungsfreien Teilabschnitten der Ortschaft definiert. Die südlichen Teile im Anschluss an den Siedlungsraum weisen Gefahren aus Hochwasser, Wildbach, Erosion usw. auf. Auch die Verkehrserschließung lässt kaum Erweiterungen in Richtung Süden zu.

Das Fehlen einer öffentlichen Wasserversorgung macht echte Siedlungserweiterungsimpulse auch unmöglich.

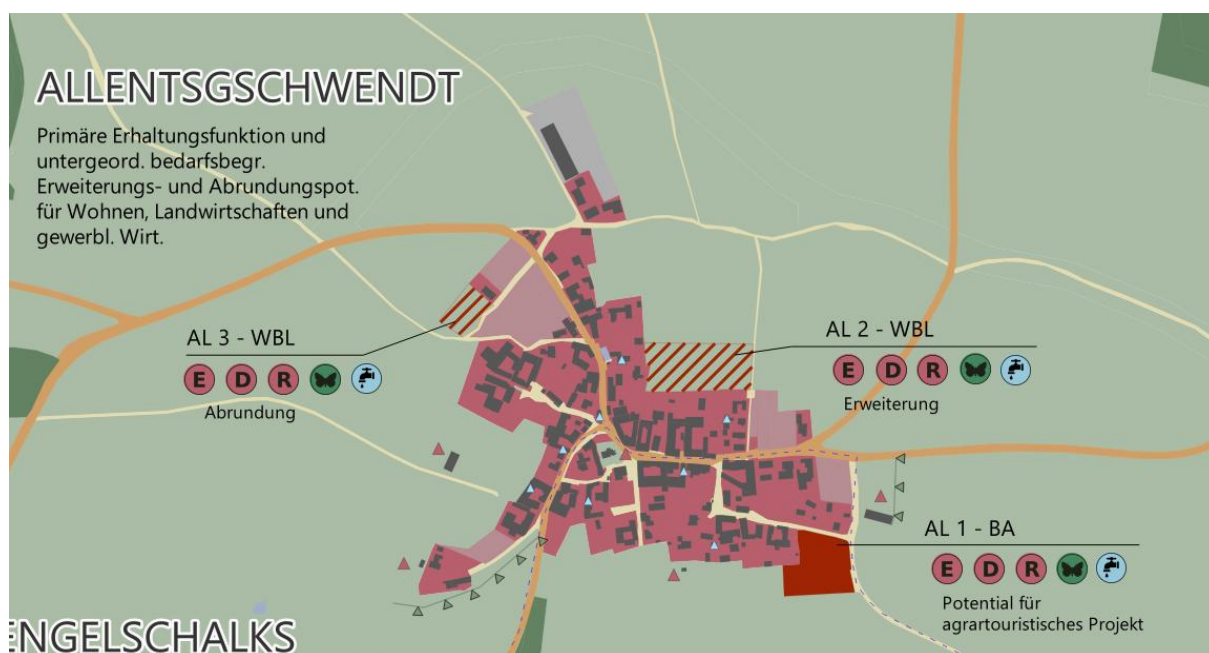




Abbildung 43: Allentsgschwendt – Ausschnitt aus dem örtl. Entwicklungskonzept (Entwurf) überlagert mit dem Orthophoto

AL 1 – BA

Beschreibung im Abschnitt 4.2.4

AL 2 – BA

Auch der Erweiterungsraum dockt direkt an den bestehen Ortsraum in einer flächigen Struktur an. In Summe umfasst der Abschnitt ein Ausmaß von 9.700m² brutto. Die Haupteinschließung erfolgt vom im Osten angrenzenden Gemeindeweg, der dann im Süden in die Landesstraße einmündet. Die Sichtverhältnisse in diesem Kreuzungsbereich sind einwandfrei. Die Erweiterungsfläche ist so konzipiert, dass durch eine Innereinschließungsstraße eine beidseitige Bebauung erfolgen kann. Damit soll einer wirtschaftlich vertretbaren Erschließung und Bebauung Folge geleistet werden.

Die ebenen Flächen haben eine sehr gute Qualität als Siedlungsraum. Ortsbildlich runden sie die Ortschaft harmonisch ab und überbauen weder Ortsränder noch rücken sie bestehen Sichtachsen in den Hintergrund. Die Fläche liegt geringfügig höher als die benachbarten bebauten Liegenschaften. Aufgrund des Größenausmaßes, die Erweiterungsfläche lässt durchaus 12 bis 14 neue bauliche Objekte zu. Um die verträgliche Ummantelung des Ortes bewusst gestalten zu können, ist die Erlassung eines Teilbebauungsplanes durchaus erstrebenswert. Dabei können entsprechende Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen zur allgemeinen und nachhaltigen Verbesserung des Mikroklimas integriert werden.

Der geringste Abstand zur neuen Umfahrungsstraße liegt im Osten vor. Die Distanz von 100m lässt aber keine wechselseitigen Beeinträchtigungen vermuten. Zur Optimierung der Wohnqualität ist die funktionsgerechte Auspflanzung einer Grünachse in Richtung Norden und Osten durchaus sinnvoll, wenn auch planerisch nicht unbedingt erforderlich.

Aufgrund der Größe des Siedlungsraumes und der fehlenden öffentlichen Wasserversorgung ist davon auszugehen, dass die konkrete Umsetzung noch einen längeren Zeitrahmen in Anspruch nehmen wird.



Abbildung 44: Alltensgschwendt AL 2 - WBL – Ausschnitt aus dem örtl. Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Verkehrsfläche
- Grünland-Grüngürtel,

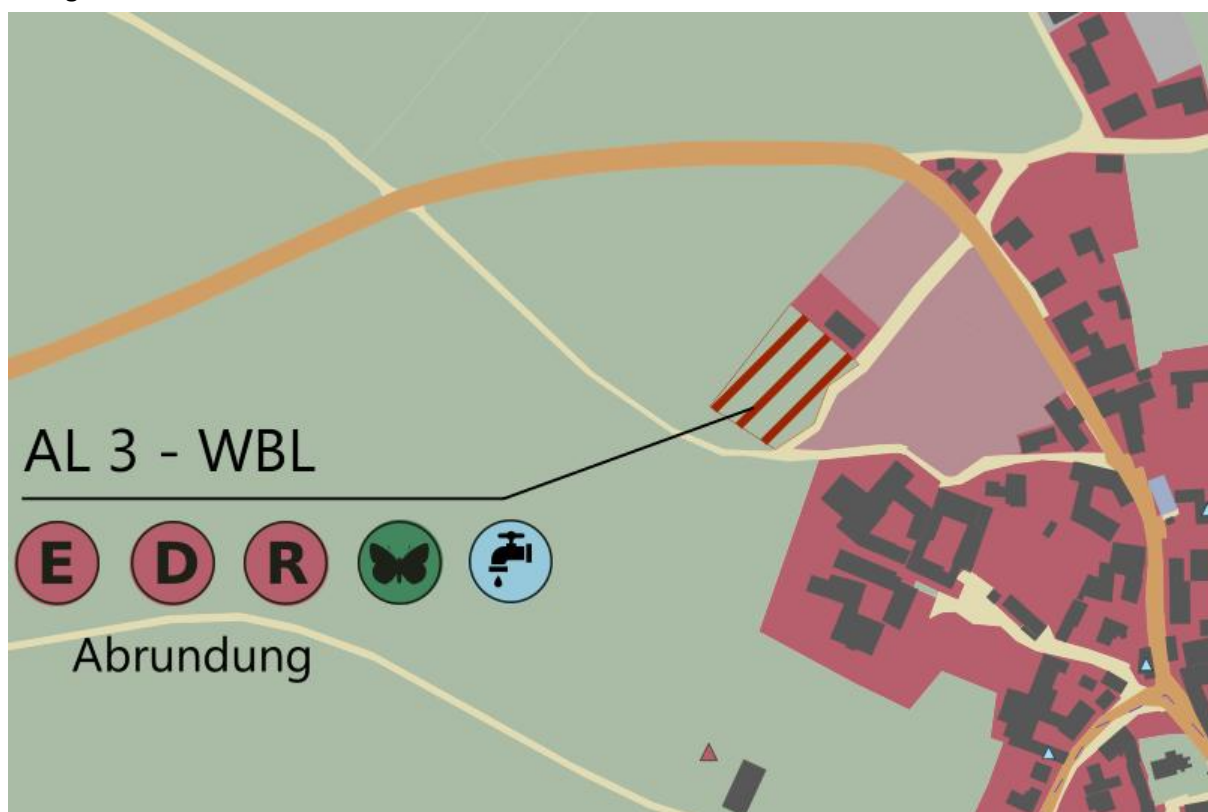
Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.



Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Erlassung eines Bebauungsplans mit Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes • Maßnahmen zur Ableitung von Hangwässern		

AL 3 – WBL

Der konzipierte Bereich setzt die ursprüngliche Idee der Siedlungserweiterung aus dem ersten Örtlichen Entwicklungskonzept fort. Rein planlich stellt die Arrondierungsfläche die beidseitige Ausnutzung der Infrastrukturen dar. Das im Planausschnitt ersichtliche Objekt ist ein landwirtschaftliches Bauwerk. In diesem Bereich sind die Infrastrukturen noch nicht errichtet. Insofern darf die Umsetzung des Potentialraumes erst dann erfolgen, wenn die im Norden und Osten bestehenden Baulandflächen bebaut werden bzw. sind. Die Konkretisierung des Zieles kann nur im Zusammenspiel mit der Gesamtfläche erfolgen.



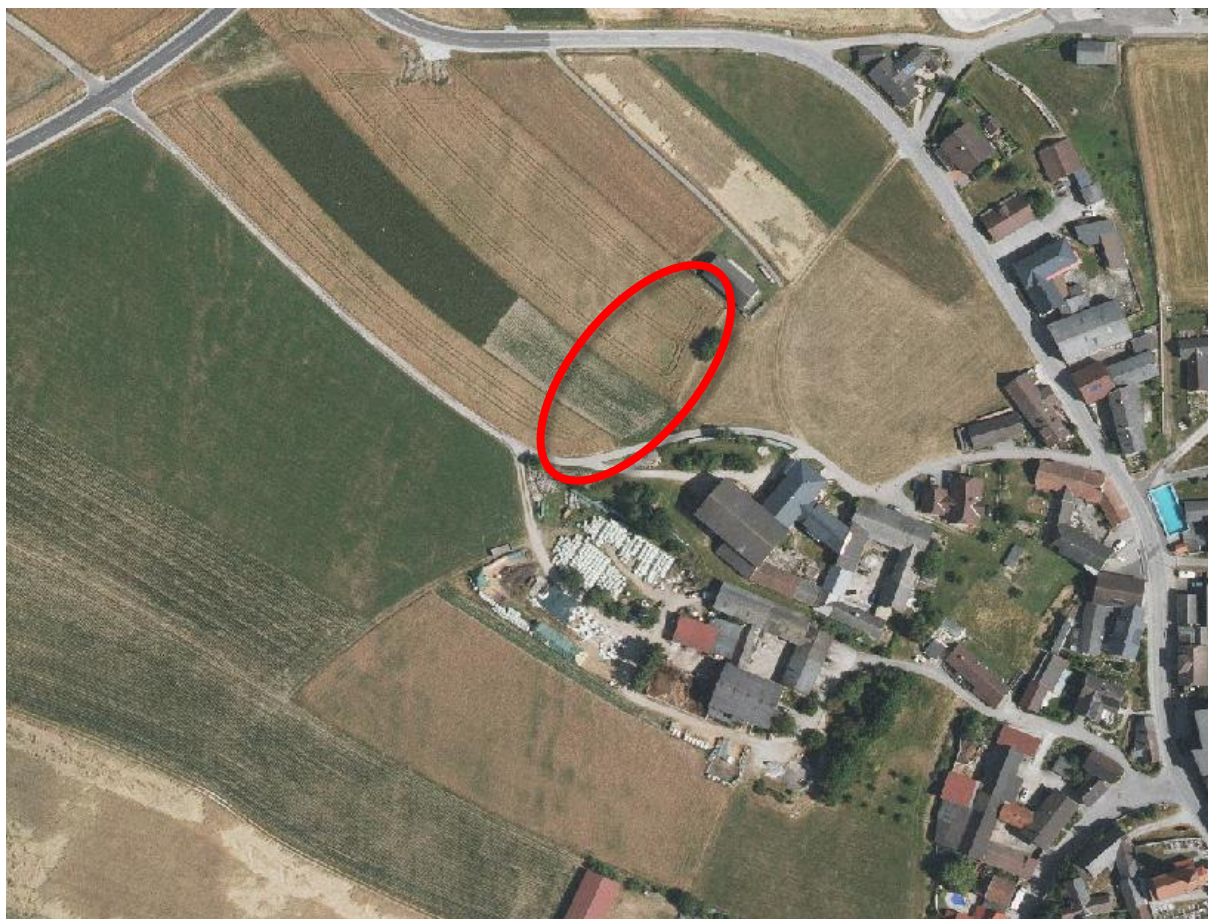


Abbildung 45: Allentzschwendt AL 3 - WBL – Ausschnitt aus dem örtl. Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Verkehrsfläche

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• keine		

4.1.13 Loiwein

Loiwein präsentiert sich als eigenständig gewachsener Ortsteil, in dem ein deutlicher Kontrast zwischen den alten landwirtschaftlichen Höfen mit ihren großen Kubaturen und den jüngeren Einfamilienhaussiedlungen herrscht. Im historischen Kern zeigt sich ein hoher Leerstand im Altbaubestand. Diese Mischung aus prägenden Hofanlagen und Einfamilienhäusern macht den Charakter von Loiwein aus und birgt zugleich Potenzial für eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung. Die Erschließungsinfrastruktur ist bereits weitgehend vorhanden; sowohl die Anbindung an das überörtliche Straßennetz als auch die Ver- und Entsorgungsleitungen reichen bis in die Ortsmitte und ermöglichen punktuelle Erweiterungen, ohne eine großflächige Neuerschließung vornehmen zu müssen.

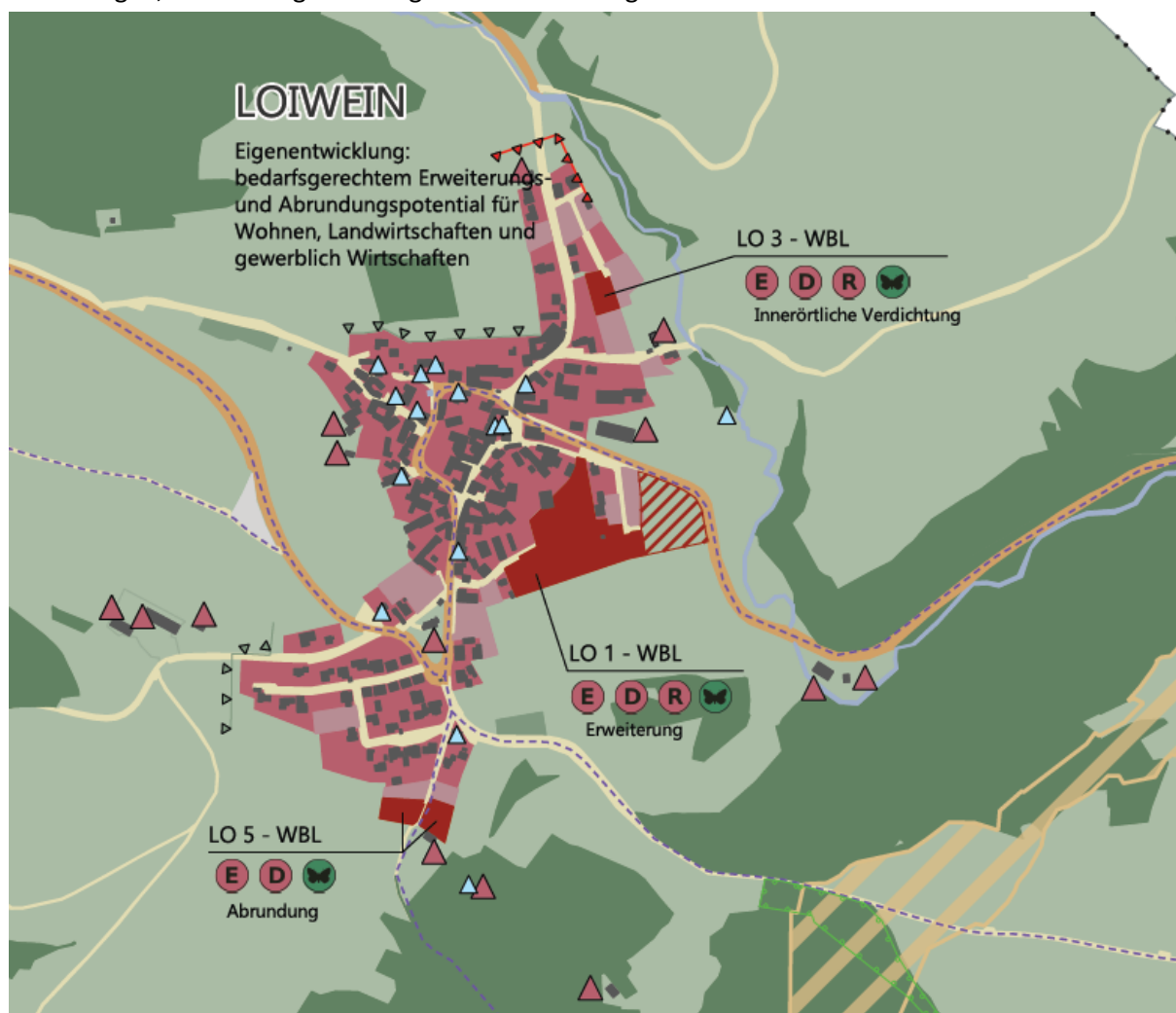


Abbildung 46: Loiwein – Ausschnitt aus dem örtl. Entwicklungskonzept (Entwurf)

Das Örtliche Entwicklungskonzept sieht vor, den Leerstand im Altbau durch eine umfassende Nachnutzung zu reduzieren und den Gebäudebestand nachhaltig zu sichern. So können generationenübergreifende Wohnungen entstehen, die die dörfliche Identität wahren. Gleichzeitig werden ortstypische, untergeordnete Betriebstätigkeiten zugelassen, sofern ihr Raumbedarf und ihr Emissionsprofil den bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen entsprechen. Kleinere Handwerksbetriebe, Lohnunternehmen oder Dienstleistungsangebote lassen sich in den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden ansiedeln und stärken das lokale Gewerbe. Die Sicherung bestehender Betriebe erfolgt durch punktuelle Abrundung ihrer Flächen in angrenzenden Bauland-Agrar- und Bauland-Sondergebieten, sodass sich Erweiterungsmöglichkeiten entlang der vorhandenen Erschließungsachsen eröffnen.



Parallel zur Aktivierung des Bestands ist eine begrenzte Neuwidmung entlang vorhandener Infrastrukturen vorgesehen. In unmittelbarer Nähe der zentralen Zufahrten können kleine Flächen als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen werden, um auf den Wohnraumbedarf in allen Altersgruppen bedarfsgerecht reagieren zu können. Dort, wo Grünland bereits stark zerschnitten ist, kommen Bauland-Agrargebiete in Betracht, um neue agrarische Nutzungen zu ermöglichen, die in Umfang und Struktur den bestehenden landwirtschaftlichen Tätigkeiten ähneln.

Ein dritter Schwerpunkt liegt auf der Förderung agrar-touristischer Nutzungen: Durch die Umwandlung ausgewählter Stallbauten in Ferienwohnungen, Gästezimmer oder Erlebnisbauernhöfe kann sanfter Tourismus entstehen, der den ländlichen Raum stärkt, ohne Emissionen oder Verkehr in einem Ausmaß zu erzeugen, das den Ort überlastet. Freizeit- und Bildungsangebote in Verbindung mit Landwirtschaft – etwa Hofführungen oder Hofläden – ermöglichen eine enge Verzahnung von Tourismus und traditioneller Landbewirtschaftung. Untergeordnete, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen schaffen Platz für Hobbywirtschaften wie Streuobstwiesen oder Bienenzucht, die das Landschaftsbild aufwerten und zum Dorfcharakter beitragen.

Insgesamt soll Loiwein durch eine Kombination aus Innenentwicklung, punktueller Abrundung und behutsamer Neuwidmung zu einem lebendigen, zukunftsfähigen Ort werden. Der Fokus auf die Nachnutzung des Altbaubestands, die Absicherung und Erweiterung bestehender Betriebe sowie die gezielte Schaffung neuer Wohn- und Sondergebiete entlang vorhandener Infrastruktur gewährleisten eine ortstypisch geprägte Entwicklung und schützen gleichzeitig das umgebende Grünland.

LO1 – WBL

Der Erweiterungsraum in Loiwein mit einem Ausmaß von 2,20 ha wird als logische Siedlungsabrundung ausgewiesen und liegt in direkter Fortsetzung des bestehenden Baulands. Dadurch kann das Ortsgefüge ohne neue Erschließungsachsen komplettiert werden. Die vorhandenen Straßen- und Leitungsinfrastrukturen (stehen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung).

Über die gesamte Länge fällt die Fläche von Westen nach Osten um etwa 20 m ab. Die Topografie soll durch eine stufenweise Umsetzung berücksichtigt, sodass die natürliche Geländestruktur erhalten bleibt und aufwendige Geländeänderungen (starke Aufschüttungen oder tiefe Einschnitte) vermieden werden. Sichtbeziehungen in Richtung Ortskern sowie in die umgebende Landschaft sind gegeben.

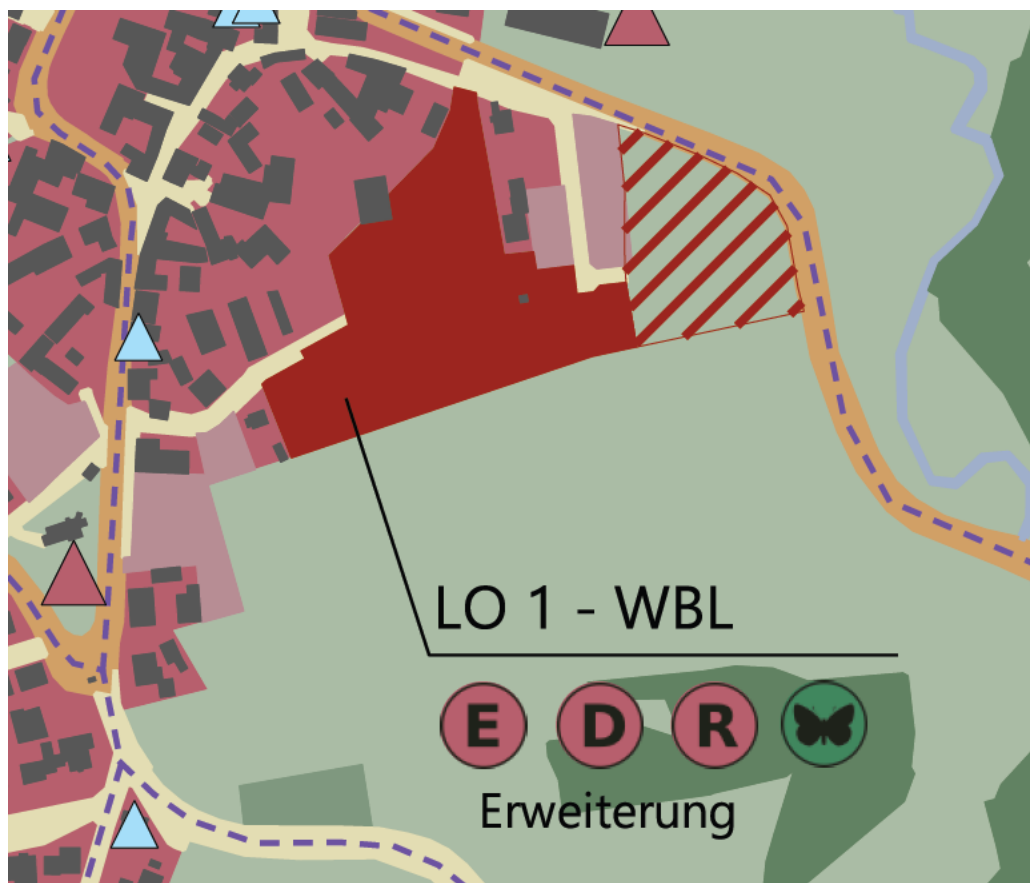


Abbildung 47: Loiwein LO 1 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Vor der ersten Widmungsmaßnahme muss für den gesamten Erweiterungsraum eine durchgängige Innenerschließung geplant werden.



Die künftige Wohnnutzung ist vielseitig: Einerseits sind Einfamilienhäuser vorgesehen, andererseits ist eine ländlich geprägte Verdichtung mit Doppelhäusern oder kleinen Reihenhaushausgruppen möglich. Die tatsächliche Dichte und Kombination der Typologien muss sich am Bedarf orientieren, wobei die Anpassung an die umgebende Bauweise und die natürliche Geländesituation im Vordergrund steht. Die Gebäudehöhen und Kubaturen richten sich am benachbarten Bauland aus, um eine harmonische Einbindung in das bestehende Ortsbild zu gewährleisten – dies ist mit einem Bebauungsplan sicherzustellen.

Insgesamt bietet die 2,20 ha große Erweiterungsfläche in Loiwein die Möglichkeit einer flexiblen, schrittweisen Realisierung. Durch die bereits vorhandenen externen Infrastrukturen und die klare Vorgabe, die Innenerschließung vor einer Widmung zu planen, wird eine nachhaltige und bedarfsorientierte Entwicklung ermöglicht.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Bauland-Wohngebiet

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Eine fachkundige Planung und die Ausarbeitung von Projektunterlagen bezüglich Hangwasser sind erforderlich • Erlassung eines Bebauungsplans mit Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes		

LO 3 – WBL

Der 0,15 ha große Lückenschluss im Norden von Loiwein ist gfrei gewidmet und schließt an allen vier Seiten nahtlos an bereits ausgewiesenes Bauland an. Dadurch entsteht eine kompakte Erweiterungsfläche, die ohne größere Erschließungsaufwendungen unmittelbar in das bestehende Ortsgefüge eingebunden werden kann. Die vorhandenen Straßen-, Kanal-, Trinkwasser- und Stromanschlüsse liegen direkt an der Parzelle an, sodass keine zusätzlichen Leitungen verlegt werden müssen und die Erschließungskosten äußerst gering bleiben.

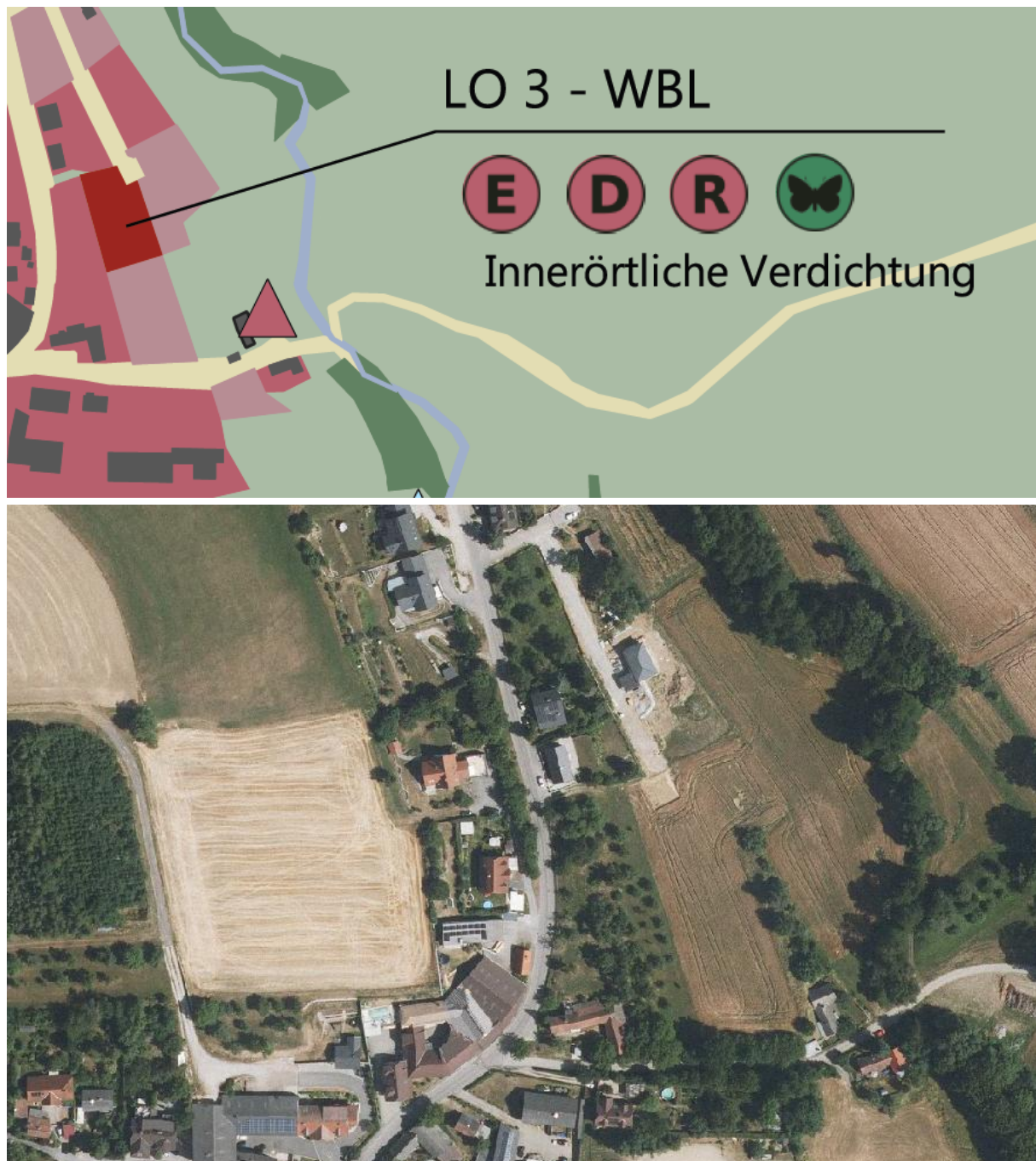


Abbildung 48: Loiwein LO 3 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Aufgrund der kleinteiligen Ausdehnung eignet sich die Fläche vorrangig für freistehende Einfamilienhäuser. Eine leicht erhöhte Dichte mit Doppelhäusern oder kleinen Reihenhaushgruppen ist jedoch ebenfalls möglich, um eine demografisch ausgewogene Wohnstruktur zu gewährleisten. Die künftigen Gebäude sollten sich in ihrer Kubatur und Fassadengestaltung (Putz in gedeckten Tönen, dezent akzentuierte Holzverkleidungen, Ziegeldach) an den umliegenden Bestandsbauten orientieren, damit eine harmonische Einfügung in das gewachsene Ortsbild gewährleistet ist; größere Geländeänderungen sind nicht erforderlich, da die Fläche nahezu eben ist.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Bauland-Wohngebiet



Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
keine		

LO5 – WBL

Der südliche Baulanderweiterungsbereich im Ausmaß von 0,30 ha stellt eine Abrundung dar. Er schließt unmittelbar an bestehendes Bauland an und führt bis zu einem Einzelgebäude im Grünland. Durch den nahtlosen Anschluss an das bestehende Ortsgebiet im Norden erübrigt sich der Bau einer neuen Gemeindestraße – die Erschließung (Straße, Ortswasserleitung, Kanal, Stromanschluss) kann ohne großen Aufwand übernommen werden.

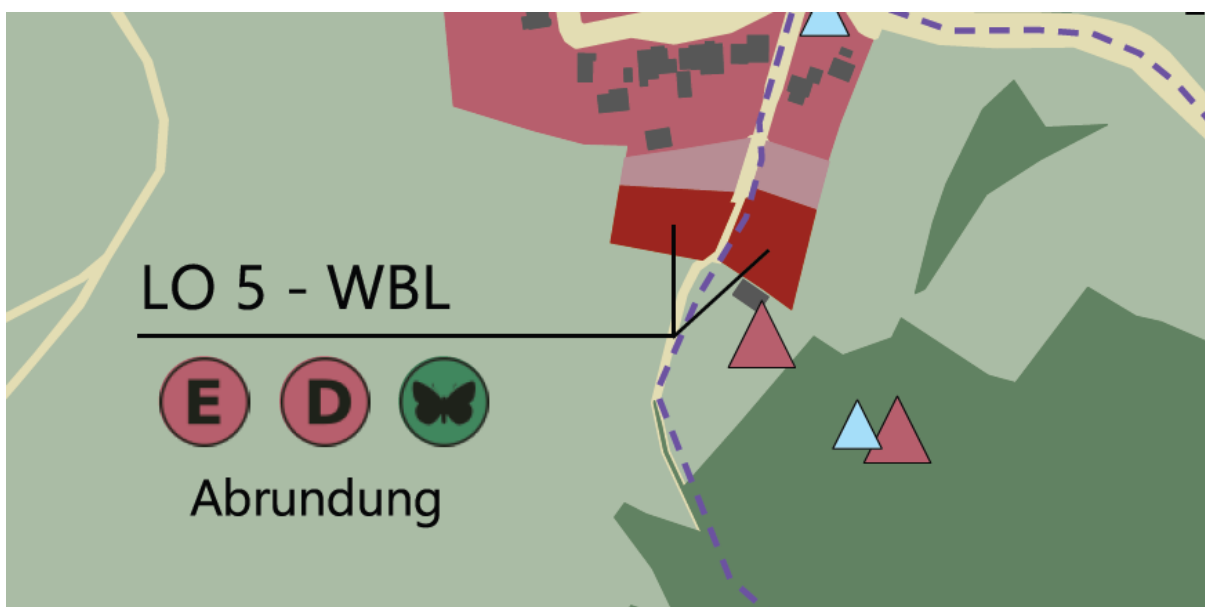




Abbildung 49: Loiein LO 5 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Topographisch liegt die Fläche völlig eben und ermöglicht dadurch eine kostengünstige und unaufwändige Bebauung. Im nördlichen Teilbereich wird der bereits gewidmete Grüngürtel um das Landschaftsbild entlang der Ortsstraße zu sichern. Dieser Feldgehölzsaum dient als optischer und ökologischer Puffer und schafft zugleich eine angenehme Kulisse zur bestehenden Dorfstraße hin. Durch eine Neuwidmung in diesem Bereich kann im Zuge des Widmungsverfahrens vertraglich eine Auspflanzung des Grüngürtels verlangt werden. Daher wird die IST-Situation verbessert.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern. Die Gärten der neuen Häuser orientieren sich rückseitig an den Grünlandflächen, sodass ein sanfter Übergang zwischen Bebauung und Landschaft gewährleistet ist.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Wohngebiet

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• keine		



4.1.14 Wurschenaigen

Wurschenaigen bildet als kleiner Weiler ohne eigene öffentliche Infrastruktur eine reine Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrarwirtschaft innerhalb der Marktgemeinde Lichtenau. Da hier keine Ortsversorgung stattfindet und sämtliche Belange – von der Gemeindeverwaltung bis zur Nahversorgung – über Lichtenau abgewickelt werden, soll der bestehende Gebäudebestand konsequent gesichert werden. Sollte eine landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben werden, sind die betroffenen Hofanlagen und Stallgebäude vorrangig für Wohnzwecke nachzunutzen. Dabei bleibt das Erscheinungsbild der typischen Landhaus-Fachwerkstrukturen erhalten, indem Fassadenmaterialien und Dachformen nicht verändert werden. Die Umwandlung zu familiengerechten oder barrierearmen Wohneinheiten dient dazu, den Leerstand gering zu halten und zugleich eine angemessene Wohnversorgung ohne neue Siedlungserweiterungsgebiete zu gewährleisten.



Abbildung 50: Wurschenaigen – Ausschnitt aus dem örtl. Entwicklungskonzept (Entwurf)

Alle agrarischen Betriebsstätten, die künftig frei werden, werden nachgenutzt, indem diese in ortstypische betriebliche Nutzungen überführt werden dürfen – beispielsweise Kleinhandwerk, Lohnunternehmen oder sonstige Kleinbetriebe, die in Umfang und Emissionsstruktur den bisherigen landwirtschaftlichen Tätigkeiten entsprechen. So wird einerseits verhindert, dass Gebäude verfallen, und andererseits die dörfliche Prägung gestärkt. Neue Siedlungserweiterungsgebiete sind nicht vorgesehen; stattdessen erfolgt eine Innenentwicklung. Auf diese Weise bleibt Wurschenaigen dauerhaft ein Ort mit klarer Erhaltungsfunktion, in dem die Nachnutzung des Bestands den Schwerpunkt bildet und keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden.

WU2 – BA Hintaus

Der Erweiterungsraum im Ausmaß von 0,30 ha dient vornehmlich als Hintausbereich zur Absicherung der bestehenden Nutzungen und schließt direkt an den rückwärtigen Teil des aktuellen Baulandes an. Da eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist, bietet sich der Bereich ideal für gewerbliche oder landwirtschaftliche Nebennutzungen an, etwa Lagerflächen, Werkstätten oder Maschinenabstellplätze.

Die Topografie steigt nach Osten hin um rund 4 Meter an. Vor einer konkreten Widmung muss die Steinschlaggefahr mit Hilfe einer kleinen Vernetzung gesichert werden (siehe Umweltbericht).

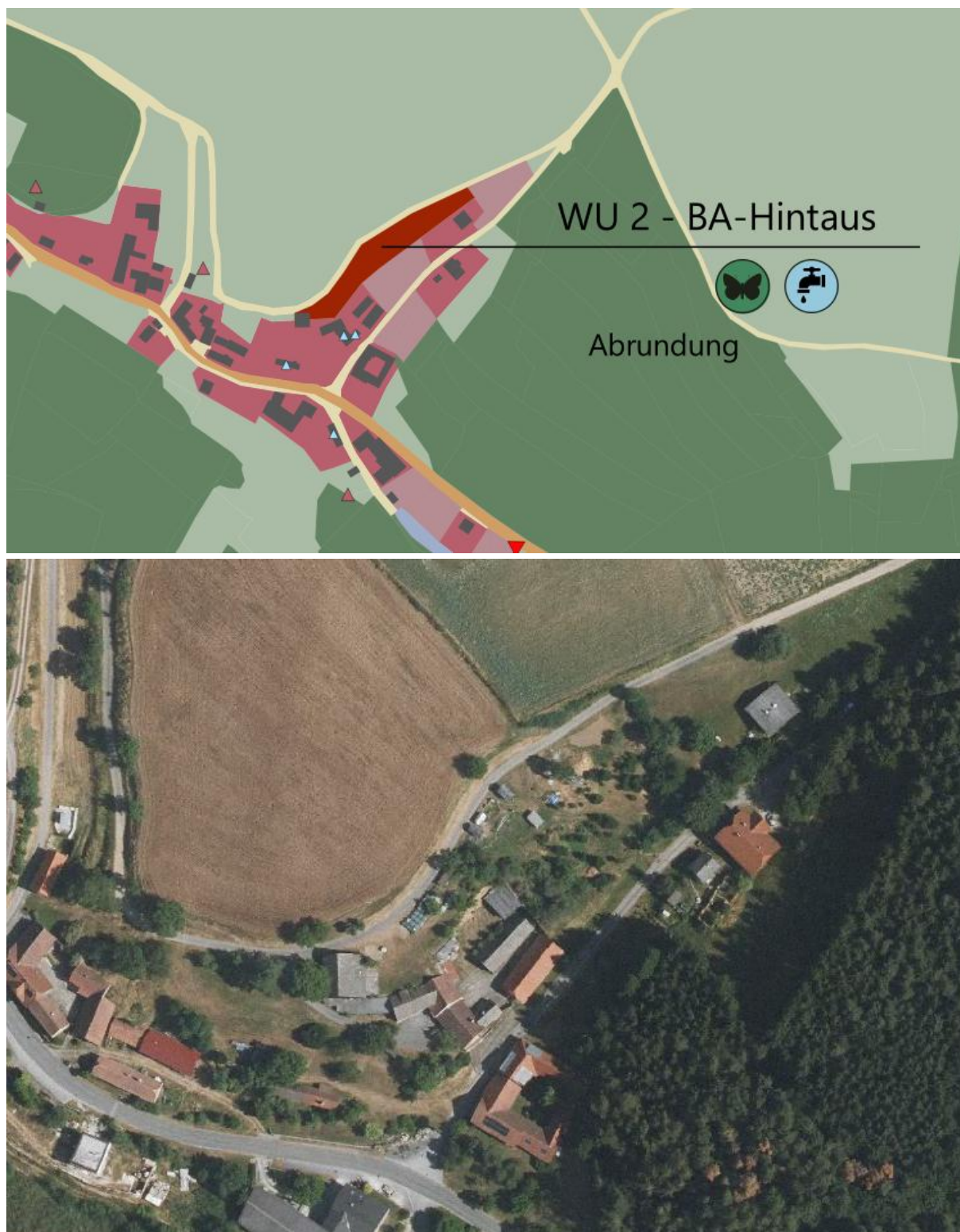


Abbildung 51: Wurschenaigen WU 2 – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Insgesamt ermöglicht der Erweiterungsbereich eine kompakte und effiziente Stärkung des vorhandenen Standorts. Durch die Lage hinter dem Bestandsgebäude bleibt die gewerbliche Tätigkeit im Ortsbild weitgehend unsichtbar, während die vorhandenen Infrastrukturen optimal genutzt werden. Gleichzeitig bleibt ausreichend Abstand zu benachbarten Wohngebieten, wodurch Lärm- oder Emissionseinflüsse minimiert werden.



Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet Hintaus

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Sicherung der Steinschlaggefahr durch kleine Vernetzung		

4.1.15 Ebergersch

Ebergersch ist geprägt von großen historischen Landwirtschaftsgebäuden, die den Ort seit jeher dominieren und dessen Identität als landwirtschaftlicher Weiler unterstreichen. Bisher steht kein Leerstandsproblem im Raum, da die Höfe weitgehend in Nutzung sind. Allerdings fehlen sowohl Kanal- als auch Trinkwasserleitungen, sodass eine Erschließung über dezentrale Systeme (z.B. Zisternen und Kleinkläranlagen) notwendig bleibt. Dennoch bietet die vorhandene Bausubstanz ein hohes Potenzial, um auch bei künftigen Aufgaben landwirtschaftlicher Betriebe die Gebäude langfristig zu sichern.

Das Örtliche Entwicklungskonzept legt den Schwerpunkt darauf, Ebergersch als Ort mit klarer Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrarwirtschaft zu erhalten. Sollten landwirtschaftliche Betriebe in Zukunft ihre Tore schließen, sollen die bestehenden Gebäude bevorzugt nachgenutzt werden: Dazu zählen familiengerechte Wohneinheiten, die in den ehemaligen Wohntrakten entstehen, ebenso wie untergeordnete, ortstypische betriebliche Tätigkeiten in früheren Stallbereichen. Beispielhaft könnten kleine Handwerksbetriebe oder Dienstleistungsunternehmen einziehen, deren Flächenbedarf und Emissionsprofil den bisherigen Nutzungen entsprechen und die ohne zusätzliche Erschließung auskommen. Durch die behutsame Umnutzung bleibt das Erscheinungsbild erhalten, während das Ortsleben belebt und ein Wohnumfeld geschaffen wird, das sowohl Jungfamilien als auch ältere Generationen anspricht.

Um bestehende Gewerbebetriebe sowie kulturelle und freizeitbezogene Nutzungen zu stärken, ist die punktuelle Abrundung oder Erweiterung an vorhandenen Erschließungsachsen vorgesehen. Dabei sind Neuwidmungen als Bauland-Agrargebiet denkbar, welche die Landwirtschaft flankieren, ohne wertvolles Grünland in größerem Umfang in Anspruch zu nehmen. Erhaltenswerte Gebäude im umgebenden Grünland bleiben geschützt und sollen bevorzugt für Agrar- und Freizeitbetriebe geöffnet werden, etwa durch den Ausbau von Stallräumen zu kleinen Ausstellungsflächen, Lokalen oder Treffpunkten für den dörflichen Austausch.



Abbildung 52: Ebergersch – Ausschnitt aus dem örtl. Entwicklungskonzept (Entwurf)

EB1-WBL

Der westliche Erweiterungsraum in Ebergersch im Ausmaß von 0,30 ha stellt die einzige mögliche Siedlungsabrundung dar. Er schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und folgt kleinräumig der vorhandenen Ortsstraße. Aufgrund dieser Lage wird der Erweiterungsbereich in zwei Schritten realisiert: Vorrangig wird zunächst der südlich der Straße gelegene Teil bis auf Höhe der gegenüberliegenden Bestandsgebäude herangezogen, erst danach erfolgt die Erschließung des Restbereichs, der Geländemäßig deutlich höher liegt. Durch diese Staffelung kann das neue Baugelände harmonisch an das bestehende Ortsgefüge angedockt werden.

Die Verkehrserschließung über die vorhandene Ortsstraße ist gesichert, sodass keine neue Gemeindestraße erforderlich wird. Vor der Widmung müssen jedoch bedarfsgerechte Kanalisations- und Wasserhausanschlüsse hergestellt sein, um eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung zu garantieren.



Abbildung 53: Ebergersch EB 1 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.



Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
keine		

4.1.16 Engelschalks

Engelschalks ist ein kleiner Weiler mit überwiegend landwirtschaftlicher Prägung und dient primär der Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrarwirtschaft. Im Ort stehen derzeit zwei Gebäude leer, was Potenzial für Nachnutzungen und Innenentwicklung schafft. Eine ausgewiesene Abrundungsfläche an der südlichen Ortskante bietet zusätzlich die Möglichkeit, vorhandene Infrastrukturen optimal zu nutzen und die Siedlungsstruktur behutsam zu vervollständigen.



Abbildung 54: Ausschnitt aus dem Örtl. Entwicklungskonzept (Entwurf), Engelschalks



Das Örtliche Entwicklungskonzept legt folgende Leitlinien fest:

- **Absicherung des Gebäudebestandes:** Bereits existierende Höfe und Wohnhäuser sind zu erhalten. Sollten landwirtschaftliche Betriebe ihre Tätigkeit einstellen, sind die Gebäude, sofern ortstypisch und erhaltenswert, vor Abriss zu schützen.
- **Nachnutzung leerstehender Gebäude:** Die beiden derzeit leerstehenden Objekte sollen vorrangig umgenutzt werden – idealerweise für familiengerechtes oder generationenübergreifendes Wohnen. Gleichzeitig ist die Ansiedlung untergeordneter ortstypischer Betriebstätigkeiten (z. B. Kleinlohnbetriebe, Handwerkswerkstätten ohne Emissionsintensität) erwünscht, sofern diese in Umfang und Funktion den bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen entsprechen.
- **Standortsicherung bestehender Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen:** Kleinere Betriebe, kulturelle oder freizeitorientierte Einrichtungen (etwa ein Dorfladen, Werkstattbetrieb oder ein Gemeinschaftsraum) sollen durch punktuelle Abrundung und mögliche Erweiterung ihrer Flächen am bestehenden Standort langfristig gesichert werden. Die Abrundungsfläche bietet hierfür einen flexiblen Rahmen, um zusätzliche Betriebsflächen anzuschließen, ohne neue Infrastrukturen quer durch Grünland ziehen zu müssen.
- **Bedarfsorientierte Baulandwidmungen:** Eine Bauland-Agrargebiet-Ausweisung entlang der bestehenden Gemeindestraße ermöglicht Nachnutzungen ehemaliger Stallgebäude sowie den behutsamen Neubau kleinerer landwirtschaftlich orientierter Nutzgebäude. Grünlandwidmungen werden nur bedarfsgerecht in dem Maß vergeben, das zur Schließung der Abrundungsfläche und zur Sicherung von Höfen im Ort notwendig ist.
- **Schutz erhaltenswerter Gebäude im Grünland:** Historische Bauernhäuser oder charakteristische Stadel, die den Ortscharakter prägen, sind als „erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ gesondert zu kennzeichnen und bei Um- oder Neubauten integraler Bestandteil der Planung.

Durch diese Maßnahmen soll Engelschalks als charakterstarker Erhaltungsort stabilisiert, der Leerstand reduziert und die lokale Wirtschaft gestärkt werden, während die dörfliche Identität und die landwirtschaftliche Prägung gewahrt bleiben.

ES 1 – WBL

Der geplante Siedlungsraum im Ausmaß von 0,18 ha hat den Charakter einer kleinteiligen Abrundung und schließt unmittelbar im Süden an das bestehende Bauland-Agrargebiet an. Aufgrund der direkten Anbindung an das bereits ausgewiesene Bauland werden die vorhandenen Verkehrserschließungen sowie Leitungsinfrastrukturen weitgehend mitgenutzt.



Abbildung 55: Engelschalks ES 1 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Die Fläche ist nahezu eben, sodass aufwendige Geländebearbeitungen entfallen. Eine neue öffentliche Erschließungsstraße ist nicht geplant, da die Anbindung über die bestehende Ortsstraße aus erfolgen kann. Die überwiegende Nutzung ist als Einfamilienhäuser vorgesehen, im Bedarfsfall kann aber auch eine geringe Verdichtung durch Doppelhäuser realisiert werden. Durch die kleinteilige Parzellierung



wird sichergestellt, dass die Gebäudehöhen und -kubaturen unterhalb der angrenzenden Bestandsbebauung bleiben und sich somit harmonisch ins Ortsbild einfügen.

Vor einer endgültigen Widmung im Flächenwidmungsplan muss eine öffentliche Trinkwasserleitungsanlage errichtet werden, um die Versorgungssicherheit für die neuen Wohneinheiten zu garantieren.

Insgesamt trägt die Abrundung mit 0,18 ha dazu bei, das Ortsgefüge im Süden abzurunden, den ländlichen Charakter zu erhalten und gleichzeitig neuen Wohnraum in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Infrastruktur zu schaffen.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Allfällige Flächenversiegelungen, die den Abfluss beschleunigen, müssen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (z.B. Retentionsmulden, Sickerbecken) rückgehalten bzw. versickert und/oder schadlos abgeleitet werden. Eine detaillierte Erhebung der Ableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen		

4.1.17 Scheutz

Scheutz präsentiert sich als kompakter Weiler ohne verstreute Gehöfte, dessen Gebäude aneinander gereiht die Ortsstruktur prägen. Aktuell sind fünf Objekte ungenutzt, was den Charakter dieses kleinen Siedlungskerns merklich beeinflusst. Die vorhandenen Wohn- und Wirtschaftsgebäude reihen sich entlang einer zentralen Zufahrtsachse, wodurch alle Bauten fußläufig erreichbar sind und gute Voraussetzungen für eine Innenentwicklung bestehen. Die einmalige Abrundungsfläche am östlichen Ortsrand ermöglicht punktuelle Erweiterungen, ohne dass die Siedlung ihre kompakte Form verliert.



Abbildung 56: Ausschnitt aus dem Örtl. Entwicklungskonzept (Entwurf), Scheutz

Das Örtliche Entwicklungskonzept sieht vor, den Leerstand in Scheutz vordringlich durch Nachnutzung bestehender Gebäude zurückzuführen und damit das dörfliche Gefüge zu stabilisieren. Aufgabewerbende landwirtschaftliche Hallen und Stallgebäude sollen vorrangig für Wohnzwecke umgenutzt werden: So entstehen sowohl familiengerechte Wohnungen als auch barrierearme Einheiten für Senioren, die sich unauffällig in das prägende Erscheinungsbild einfügen. Parallel dazu werden ortstypische Betriebstätigkeiten gefördert, beispielsweise kleinere Handwerksbetriebe oder Dienstleistungsangebote, deren Flächenbedarf und Emissionsprofil den bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen entsprechen. Diese neuen Nutzungen werden vornehmlich in den bereits bestehenden Baukörpern untergebracht, um keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu verursachen und die Versorgungsleitungen effizient zu nutzen.

SC 1 – WBL

Am östlichen Ortsrand wird eine sehr untergeordnete Arrondierungsfläche im Örtlichen Entwicklungskonzept dargestellt. In Zusammenschau mit dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Agrarobjekt stellt die Umsetzung dieser Arrondierung das Ausbilden eines eindeutigen Ortsabschlusses dar. Die Größe der Potentialfläche mit 750m² verdeutlicht die Geringfügigkeit. Die Fläche dockt an eine unbebaute gewidmete Baulandfläche an. Sie kann daher im Bedarfsfall dafür herangezogen werden, das bestehende Bauland besser auszunutzen.

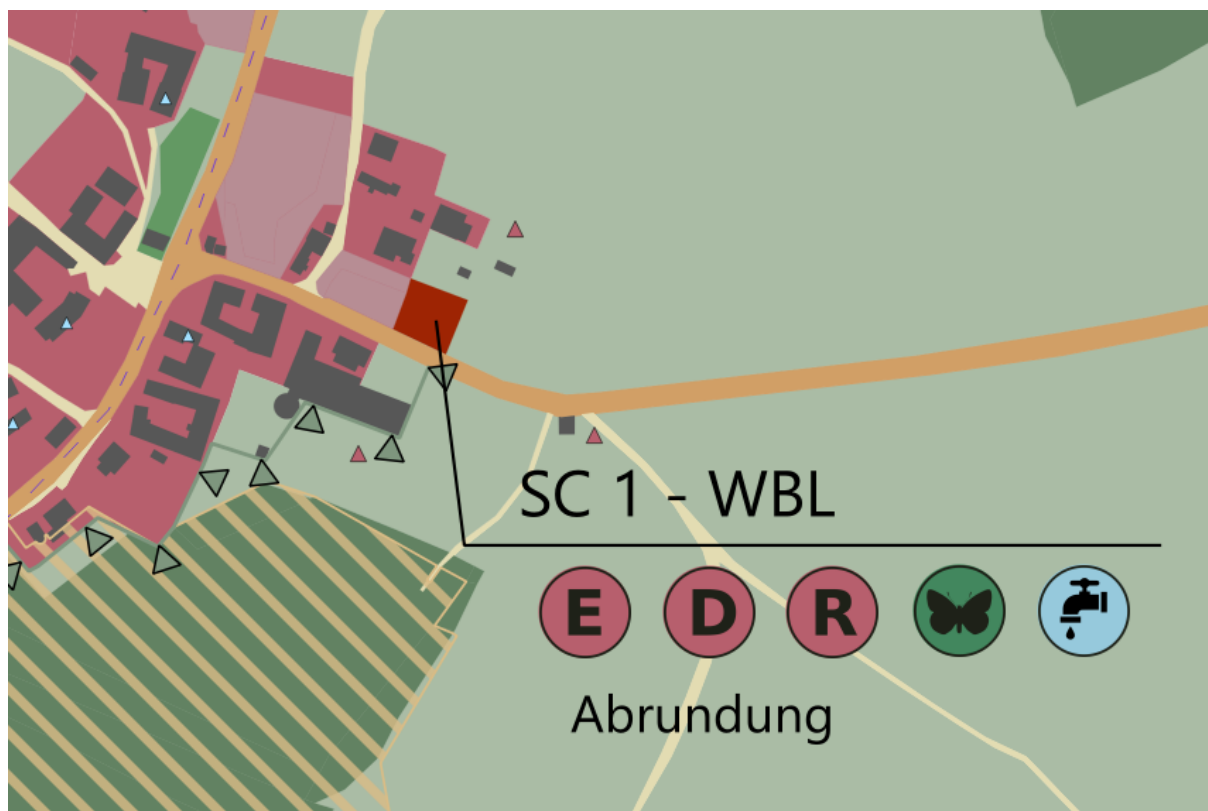


Abbildung 57: Scheutz SC 1 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Die Fläche ist weitgehend eben und schließt strukturell an das nördlichen Einfamilienhauswohngelände. Aufgrund der bestehenden Verkehrsfläche ist eine wechselseitige Beeinträchtigung mit dem Agrarbetrieb im Süden nicht anzunehmen.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung

Berücksichtigung Umweltbericht

- keine

4.1.18 Taubitz

Taubitz liegt auf 578 m ü. A. und zählt rund 100 Einwohner; Dorferneuerungsverein und Feuerwehrhaus fungieren als gemeinsames Dorfzentrum und sichern das örtliche Gemeinschaftsleben.

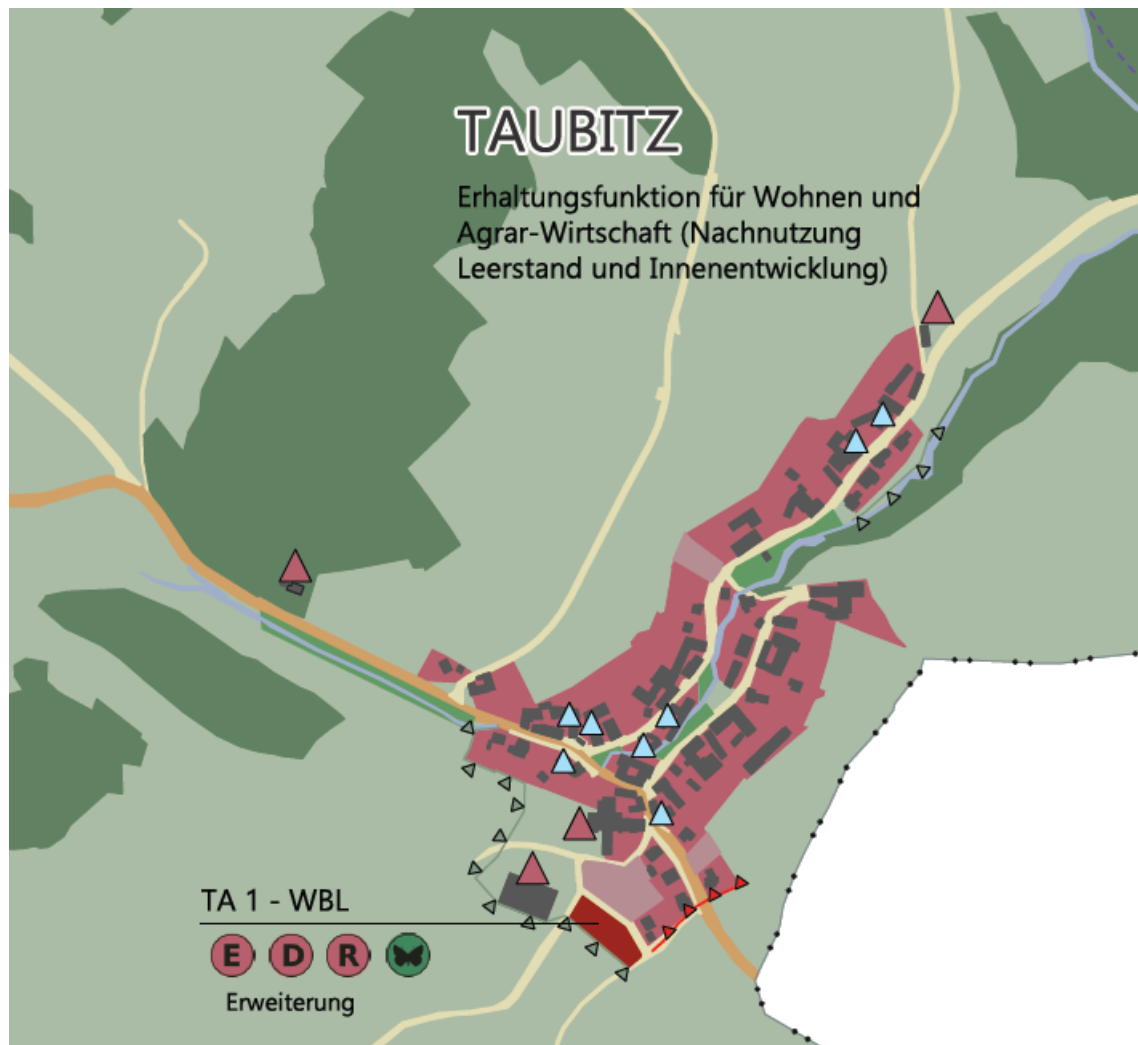


Abbildung 58: Taubitz – Ausschnitt aus dem örtl. Entwicklungskonzept (Entwurf)

Zentrales Ziel ist die Erhaltung des Agrar- und Wohncharakters durch konsequente Innenentwicklung. Acht leerstehende Wohngebäude sowie stillgelegte Hofstellen sollen vorrangig saniert und für zeitgemäßes Wohnen oder ortstypische Kleinbetriebe genutzt werden, damit wertvolle Bausubstanz erhalten bleibt. Eine einzige, bedarfsgeprüfte Erweiterungsfläche in Bauland-Agrarwidmung ermöglicht maßvolle Neuansiedlungen; darüber hinaus sind nur kleine Abrundungen für bestehende Gewerbe, Kultur- und Freizeiteinrichtungen vorgesehen. Erhaltenswerte Gebäude im Grünland bleiben geschützt, und neue Grünlandwidmungen erfolgen ausschließlich bei erwiesenem Bedarf, um den offenen Landschaftsraum zu bewahren.



TA1 – WBL

Der geplante Siedlungsraum (TA 1 – WBL) im Ausmaß von rund 0,2 ha besitzt den Charakter einer kleinräumigen Bauland-Abrundung entlang der bereits bestehenden Verkehrs- und Leitungsinfrastruktur. Er liegt westlich des Ortskerns von Taubitz und schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung sowie an das örtliche Straßen- und Wegenetz an. Die Nutzung der Potentialfläche hängt ab von der Bebauung der vorgelagerten unbebauten Baulandreserven. Erst dadurch ist eine Verkehrerschließung vorhanden und rechtfertigt eine bedarfsgerechte Erweiterung.

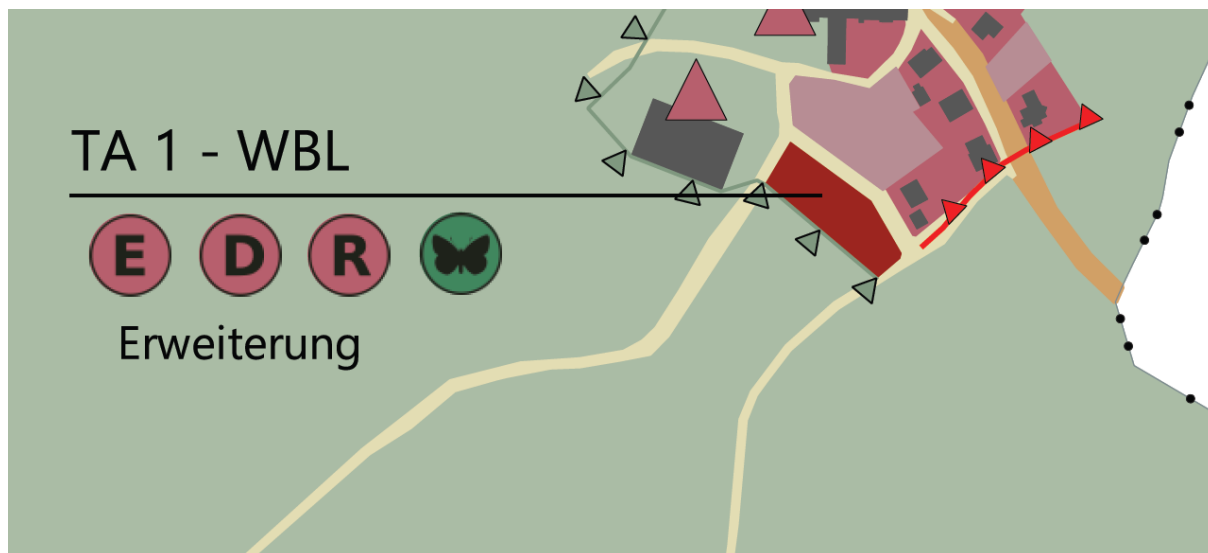


Abbildung 59: Taubitz TA 1 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Die künftige Bebauung erfolgt auf weitgehend ebenem Gelände und kann sich daher harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Vorgesehen ist eine lockere bis mittlere Bebauungsdichte mit



Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern, wodurch ein ausgewogenes Angebot für unterschiedliche Wohnformen geschaffen wird und gleichzeitig der strukturierte Übergang zum Bestand erfolgt.

Durch die vorhandenen geplanten Erschließungen sind keine wesentlichen Leitungs- oder Straßenneubauten erforderlich; lediglich punktuelle Ergänzungen sind im Zuge der Detailplanung vorzusehen.

Insgesamt stellt die Fläche eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges dar und trägt zur Deckung des lokalen Wohnraumbedarfs bei, ohne das Orts- und Landschaftsbild maßgeblich zu verändern.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• keine		

4.1.19 Kornberg

Kornberg ist als kleiner Weiler vorwiegend von landwirtschaftlichen Gehöften und Wohnbauten geprägt und erfüllt im Gemeindegebiet eine primäre Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrarwirtschaft. Die Siedlungsstruktur weist nur wenige Anwesen auf, die überwiegend verstreut und eingebettet in Grünlandflächen liegen. In den letzten Jahren kam es vermehrt zu Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe, was zu innerörtlichem Leerstand führte. Gleichzeitig bestehen im Ortskern und seinen Randlagen Potenziale zur Nachnutzung freier Gebäude und zur behutsamen Innenentwicklung (Schließen von Baulücken, Umnutzung bestehender Stall- und Wirtschaftsgebäude).

Das Örtliche Entwicklungskonzept sieht vor, den Gebäudebestand in Kornberg langfristig zu sichern und eine kleinteilige Reaktivierung des Ortes zu fördern. Aufgabewerdende landwirtschaftliche Gebäude sollen vorrangig für Wohnzwecke umgenutzt werden – insbesondere für generationenübergreifende Wohnformen und familiengerechtes Wohnen. Gleichzeitig ist die Ansiedlung ortstypischer, untergeordneter Betriebstätigkeiten (z. B. kleine Lohnunternehmen, Handwerksbetriebe ohne emissionsintensive Prozesse) erwünscht, sofern sie in Ausmaß und Struktur den bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen entsprechen.

Durch die gezielte Nachnutzung von Agrarbetriebsstätten wird einerseits der Leerstand reduziert und andererseits eine infrastrukturhaltende Aktivierung des Ortskerns erreicht. Neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen; stattdessen sollen interne Entwicklungsräume durch Schließen bestehender Baulücken und punktuelle Innenumwidmungen entlang der bereits erschlossenen Wege genutzt werden. So wird Kornberg als charakterstarker Bestandsort erhalten, die dörfliche Identität bewahrt und gleichzeitig Wohn- und Versorgungsbedarf dezentral gedeckt.

In Kornberg ist keine Siedlungserweiterung vorgesehen.



Abbildung 60: Ausschnitt aus dem Örtl. Entwicklungskonzept (Entwurf), Kornberg

4.1.20 Gloden

Als Ort mit primärer Erhaltungsfunktion soll Gloden insbesondere für Wohnen und Agrarwirtschaft stabilisiert werden. In den vergangenen Jahren hat sich vereinzelt Leerstand in bestehenden Gebäuden entwickelt, da landwirtschaftliche Betriebe aufgegeben wurden oder ihre Flächen zentralisiert haben. Gleichzeitig besteht Bedarf, die vorhandenen Infrastrukturen – insbesondere die südliche Zufahrtsstraße optimal zu nutzen.

Das Örtliche Entwicklungskonzept strebt an, den Gebäudebestand langfristig zu sichern und eine punktuelle Innenentwicklung umzusetzen. Aufgabewerdende Agrarbetriebe und leerstehende Wohn-, Stall- oder Wirtschaftsgebäude sollen vorrangig nachgenutzt werden:

- Wohnnutzung: Umnutzungen für familiengerechtes Wohnen oder seniorengerechte Wohneinheiten, wobei bestehende Hausstrukturen und ortsbildprägende Materialien bevorzugt beibehalten werden.
- Untergeordnete Betriebstätigkeiten: Ansiedlung ortstypischer, kleingewerblicher Nutzungen (z. B. Lohnunternehmen, handwerkliche Kleinstbetriebe ohne emissionsintensive Prozesse), sofern sie in Umfang und Struktur mit den bisherigen landwirtschaftlichen Tätigkeiten vergleichbar sind und keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erfordern.

Insgesamt zielt das Konzept darauf ab, Gloden als charakterstarken Ortsteil zu erhalten, den Leerstand durch gezielte Innenentwicklungen zu minimieren und eine punktuelle Siedlungsabrundung zu realisieren, die vorhandene Infrastrukturen effizient nutzt und den dörflichen Charakter bewahrt.



Abbildung 61: Ausschnitt aus dem Örtl. Entwicklungskonzept (Entwurf), Gloden

Als problematisch für die Entwicklung des Ortes stellt sich die fehlende öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung heraus. Eine Siedlungsraumentwicklung wie es grundsätzlich für Gloden erforderlich sein kann, kann nur einhergehen mit entsprechenden öffentlichen Leitungsinfrastrukturen.

GL1-WBL

Der geplante Siedlungsraum im Ausmaß von 1,00 ha hat den Charakter eines innenörtlichen Lückenschlusses und schließt direkt an das bestehende Bauland an. Die Widmung der Fläche erfolgt nicht in einem Zug, sondern schrittweise, sodass flexibel auf den tatsächlichen Wohnraumbedarf reagiert werden kann

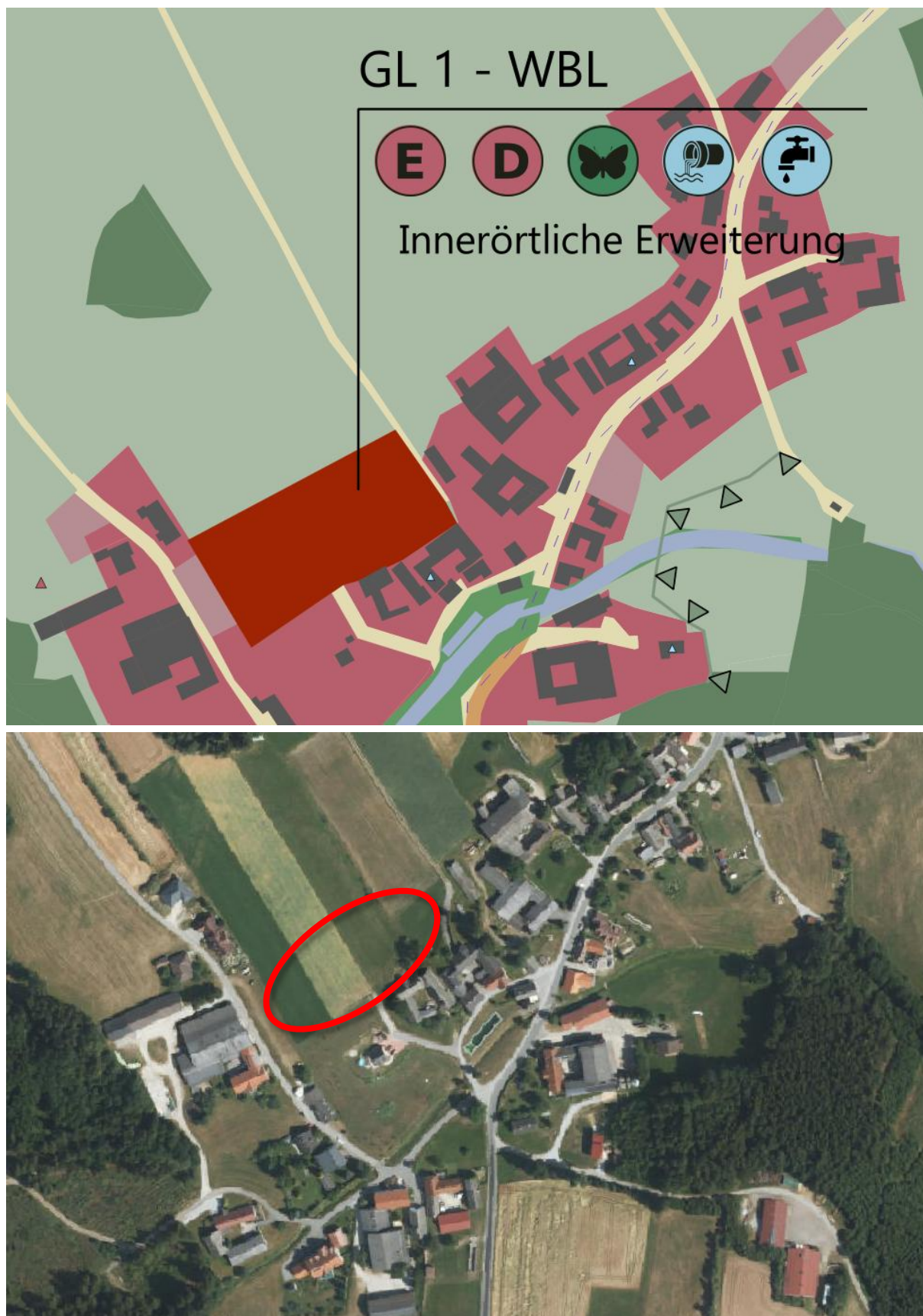


Abbildung 62: Gloden GL 1 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Eine Verkehrserschließung ist gegeben; so dass eine neue öffentliche Erschließungsstraße nicht erforderlich ist. Die Zufahrt erfolgt direkt über die bestehende Ortsstraße. Vor einer Baulandwidmung



müssen jedoch die Kanalisation und die Trinkwasserversorgung hergestellt werden. Erst nach Fertigstellung dieser Basisinfrastruktur kann eine Baulandwidmung erfolgen.

Das Gelände steigt von Süden nach Norden um etwa 3 m an.

Die künftige Bebauung orientiert sich hinsichtlich Größenordnung, Bauweise und Fassadengestaltung an den Bestandsgebäuden. Die Gebäudehöhen sollen die der umliegenden Einfamilienhäuser nicht überschreiten, sodass das gewachsene Ortsbild in seiner Kubatur erhalten bleibt. Fassaden aus Putz oder Holzverkleidung in gedeckten Farben sichern eine visuelle Harmonie mit der Umgebung. Zwischen den Parzellen werden grün gestaltete Randbereiche mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen, die als Puffer zu landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen und gleichzeitig zu einer naturnahen Verschränkung von Siedlung und Landschaft beitragen.

Insgesamt ermöglicht diese 1 ha große Erweiterungsfläche eine bedarfsorientierte Schaffung von Wohnraum – von Einfamilienhäusern bis hin zu geringer Verdichtung (Doppelhäuser). Durch die gestaffelte Widmung nach Bedarf wird eine behutsame Entwicklung sichergestellt, die sowohl den kommunalen Infrastrukturbedarf als auch dem natürlichen Geländeverlauf gerecht wird.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• keine		

4.1.21 Ladings

Ladings soll als kleines Agrar- und Wohndorf gesichert werden. Fünf leerstehende Wohn- bzw. Hofgebäude bilden eine Herausforderung, um Ortsbild und Bausubstanz zu erhalten. Stillgelegte Wirtschaftsgebäude dürfen künftig zu Wohnzwecken oder für kleingewerbliche, ortstypische Tätigkeiten (z. B. Direktvermarktung, Handwerk) umgebaut werden. Außerhalb des Bestandes ist lediglich eine einzige, bedarfsgeprüfte Erweiterungsfläche in Bauland-Agrarwidmung vorgesehen; sie ermöglicht eine maßvolle Abrundung ohne Ausufern in den Landschaftsraum. Bestehende Gewerbe-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen können sich bei nachgewiesenem Bedarf geringfügig erweitern, sodass Arbeitsplätze und Dorfgemeinschaft langfristig gesichert bleiben. Neue Grünlandwidmungen erfolgen nur, wenn dies für den Erhalt wertvoller Gebäude oder die landwirtschaftliche Nutzung zwingend ist.



Abbildung 63: Ladings – Ausschnitt aus dem örtl. Entwicklungskonzept (Entwurf)

Der hohe Anteil an leerstehenden Objekten und die fehlende öffentliche Trinkwasserversorgung lassen nur einen sehr eingeschränkten Erweiterungsspielraum zu.

LA1 – WBL

Der geplante Siedlungsraum LA 1 – WBL umfasst rund 0,4 ha und bildet eine kleinräumige Erweiterung des bestehenden Wohngebietes. Er schließt direkt an das örtliche Straßen- und Wegenetz an, sodass Verkehrs- und Leitungsanschlüsse bereits grundsätzlich gegeben sind.

Das Gelände steigt von Westen nach Osten moderat an. Durch eine kleinteilige Parzellierung kann die künftige Bebauung dem natürlichen Geländeverlauf folgen und sich damit harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Vorgesehen ist eine niedrige bis mittlere Baudichte mit Einfamilien- oder Doppelhäusern, wodurch einerseits der ortsübliche Siedlungscharakter fortgesetzt und andererseits unterschiedliche Wohnraumbedürfnisse abgedeckt werden.

Für die öffentliche Wasserversorgung ist vor der Festlegung als Bauland nachzuweisen, dass die erforderliche Kapazität gesichert ist.

In Summe stellt die Fläche eine funktionale Abrundung des Siedlungskörpers dar, trägt zur Deckung des lokalen Wohnraumbedarfs bei und lässt sich mit überschaubarem infrastrukturellem Aufwand realisieren.

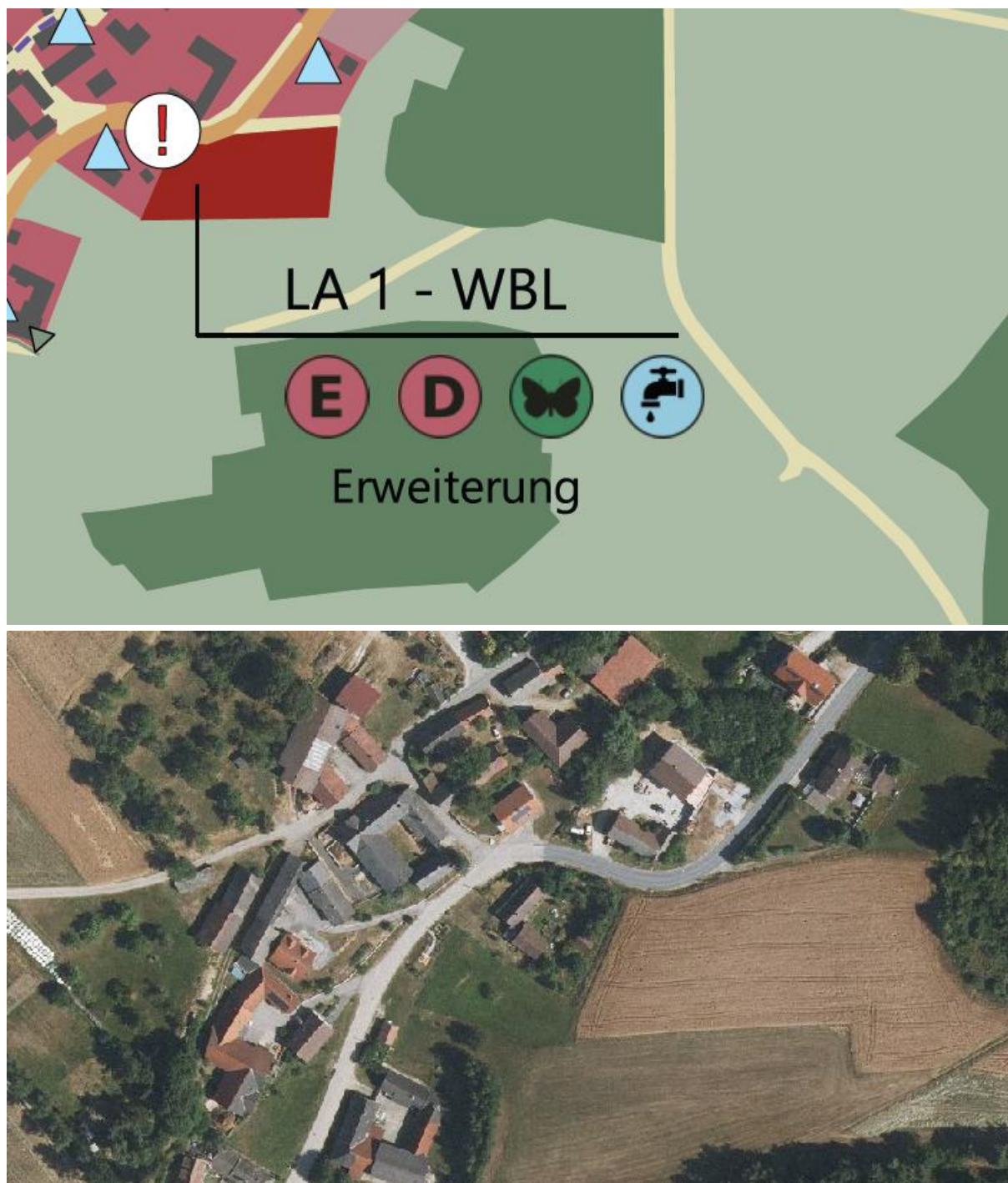


Abbildung 64: Ladings LA 1 - WBL – Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) bzw. Orthofoto (2022)

Für die öffentliche Wasserversorgung ist vor der Festlegung als Bauland nachzuweisen, dass die erforderliche Kapazität gesichert ist.

In Summe stellt die Fläche eine funktionale Abrundung des Siedlungskörpers dar, trägt zur Deckung des lokalen Wohnraumbedarfs bei und lässt sich mit überschaubarem infrastrukturellem Aufwand realisieren.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet



Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
keine		

4.1.22 Strategische Standorte mit Entwicklungspotential in Konfliktlage mit überörtlicher Planung

Für die Gemeinde gilt das Regionale Raumordnungsprogramm für den Raum Krems. Wie bereits im Umweltbericht erläutert sind die Siedlungsgrenzen jene maßgeblichen Inhalte, die die Gemeindeautonomie in der Örtlichen Raumplanung am meisten einschränken.

Die Gemeinde erkennt die grundsätzliche Intention dieser Siedlungsgrenzenregelung – insbesondere im Sinne des Schutzes landwirtschaftlicher Böden, der Siedlungsverdichtung und der Begrenzung der Zersiedelung – ausdrücklich an. Jedoch kommt es im vorliegenden Fall zu einer raumplanerisch begründbaren Interessenskollision zwischen überörtlichen Zielsetzungen und den kommunalräumlichen Erfordernissen. Für den Bereich in Großreinsprechts, unmittelbar angrenzend an das bestehende Siedlungsgebiet wird jedoch aufgrund seiner strukturellen, kommunalwirtschaftlichen und funktionalen Eignung eine Ausnahme verfolgt. Die Fläche soll als strategische Entwicklungsreserve zur Verfügung stehen, um den Wohn- und Wirtschaftsstandort langfristig zu sichern und geordnet weiterzuentwickeln. Aufgrund der speziellen Lage und des im Süden anschließenden Grabens handelt es sich in diesem Bereich um eine geringfügige Arrondierung und Innenverdichtung für die Ortschaft. Die Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten wird als Selbstverständlichkeit im Planungsprozess gesehen. Die Gemeinde ersucht im Rahmen des vorliegenden Örtlichen Entwicklungskonzepts um eine Neubewertung der Raumordnungsfestlegung in Bezug auf diesen Entwicklungsbereich. Dabei soll geprüft werden, ob unter definierten Rahmenbedingungen eine punktuelle Öffnung der Siedlungsgrenze denkbar wäre.

Ziel ist es, eine abgestimmte Lösung zu entwickeln, die sowohl den Anliegen des überörtlichen Bodenschutzes als auch den kommunalen Notwendigkeiten der räumlichen Innenentwicklung gerecht wird.

Die Gemeinde bringt damit den Willen zur Koordination und partnerschaftlichen Konfliktbearbeitung zum Ausdruck und strebt eine Entscheidungsgrundlage im Dialog mit der Raumordnungsabteilung des Landes an.



Abbildung 65: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept-Entwurf-Großreinprechts und Ausschnitt aus dem Plan zum Regionalen Raumordnungsprogramm Raum Krems

4.1.23 Zusammenfassung

Das Örtliche Entwicklungskonzept verfolgt das Ziel, die bestehende Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten weiterzuentwickeln. Dabei soll jeder Ortsteil in seiner heutigen Funktion gestärkt und der ortsansässigen Bevölkerung ein angemessener, zukunftsorientierter Entwicklungsspielraum eingeräumt werden. Die planerische Grundhaltung zielt auf eine wohnortnahe



Entwicklung, die sowohl den sozialen Zusammenhalt in den Dörfern fördert als auch die bestehende Infrastruktur bestmöglich nutzt.

Ein zentrales, jedoch bisher vielfach unterschätztes Thema stellt die sich abzeichnende Leerstandsentwicklung in zahlreichen Ortsteilen dar. Auch wenn diese Entwicklung aktuell noch nicht flächendeckend sichtbar ist, deuten demografische und strukturelle Indikatoren – wie rückläufige Haushaltsgrößen, stagnierende oder rückläufige Wohnsitzmeldungen sowie ein zunehmender Sanierungsbedarf vieler Gebäude – auf eine langfristige Erosion der Siedlungsnutzung hin.

Diese Entwicklung birgt nicht nur Risiken für die Lebensqualität und den sozialen Zusammenhalt vor Ort, sondern gefährdet auch die Effizienz der kommunalen Infrastruktur und Daseinsvorsorge. Es handelt sich um ein gemeinschaftlich zu bewältigendes Problem, das die Eigeninitiative von Ortsbevölkerung und Gemeindepolitik ebenso erfordert wie rechtliche und finanzielle Unterstützungsmaßnahmen durch die überörtlichen Planungsebenen.

Zur erfolgreichen Bewältigung dieser Herausforderung braucht es insbesondere:

- Rechtliche Flexibilisierung für Innenentwicklungsmaßnahmen (z. B. Nutzung bestehender Leerstände, Baulandmobilisierung)
- Förderinstrumente für Sanierung, Nachverdichtung und ortsbildgerechte Bebauung
- Kooperationsmodelle mit regionalen und landesweiten Förderstellen

Entwicklungsdynamisch konzentrieren sich die stärksten Impulse weiterhin auf den Hauptort Lichtenau, der sich über die letzten Jahrzehnte als zentrale Versorgungs-, Bildungs- und Verwaltungseinheit der Gemeinde herausgebildet hat. Mit einer gut ausgebauten Infrastruktur, einem stabilen demografischen Entwicklungstrend und einem attraktiven Wohnumfeld übernimmt Lichtenau die Rolle eines kommunalen Schwerpunktraums, dessen Siedlungsentwicklung gezielt gefördert und gestalterisch qualitativ begleitet werden soll.

Die Siedlungsentwicklung soll im Zusammenspiel aus Stabilisierung der dörflichen Strukturen und qualitativer Stärkung des Zentralortes erfolgen. Dadurch wird eine robuste, resiliente und anpassungsfähige Siedlungsstruktur geschaffen, die auf die langfristigen Herausforderungen des demografischen, wirtschaftlichen und ökologischen Wandels vorbereitet ist.

Die folgende Tabelle listet die unterschiedlichen Potentialflächen auf und vermittelt einen Eindruck über das Ausmaß jeder einzelnen.

Bezeichnung des Potentialfläche	Ausmaß in m ²
LI 1 WBL	12400
LI 2 WBL	5700
LI 3 WBL	3100
LI 4 WBL	10300
LI 5 WBL	2500
LI 8 WBL	4800
LI 9 SBL	10300
LI 10 WBL	21000
BR 1 WBL	7100
BR 2 WBL	7600
BR 3 WBL	5700
BR 4 WBL	5500



Bezeichnung des Potentialfläche	Ausmaß in m ²
BR 5 WBL	5800
GR 1 WBL	3600
GR 2 WBL	1900
GR 3 WBL	1400
GR 4 WBL	8600
LO 1 WBL	22000
LO 3 WBL	1600
LO 4 WBL	1400
LO 5 WBL	3200
OB 1 WBL	580
OB 2 WBL	2200
OB 3 WBL	9900
OB 4 WBL	4500
OB 5 WBL	3300
PA 1 WBL	1700
PA 2 WBL	5300
PA 3 WBL	2600
PA 4 WBL	7000
PA 5 WBL	4200
AL 2 WBL	9700
AL 3 WBL	2800
EB 1 WBL	3300
LA 1 WBL	4000
ES 1 WBL	1800
SC 1 WBL	750
TA 1 WBL	2200
WU 2 BA-H	3000
GL 1 WBL	10500
WI 1 WBL	4000
JE 1 WBL	4500
ER 1 WBL	2500
ER 2 WBL	700
ER 3 WBL	4700



4.2 Betriebsstättenkonzept: Festlegungen und Ziele

Die Marktgemeinde Lichtenau im Waldviertel zeichnet sich durch eine vielfältige Wirtschaftsstruktur aus, die alle drei Sektoren umfasst. Mit einer Fläche von 58,36 km² und rund 2.000 Einwohnern bietet die Gemeinde sowohl für lokale Betriebe als auch im Gemeindeverbund mit der Nachbargemeinde für überregionale Unternehmen attraktive Rahmenbedingungen. Die Marktgemeinde verfügt über eine solide wirtschaftliche Basis mit Potential für nachhaltige Entwicklung. Durch gezielte Maßnahmen in Infrastruktur, Bildung und Förderung kann die Gemeinde ihre Attraktivität als Lebens- und Wirtschaftsraum weiter steigern.

Lichtenau liegt strategisch günstig zwischen den Städten Krems und Zwettl, etwa 25 km nördlich der Wachau. Die Anbindung erfolgt über die Kremser Straße (B37), die eine wichtige Verkehrsachse im südlichen Waldviertel darstellt. Zwar wurde der Bau der Waldviertelautobahn eingestellt, jedoch wurden Investitionen in das bestehende Straßennetz und den öffentlichen Verkehr beschlossen, um die Region besser zu erschließen.

Ein bedeutender Teil der Gemeindefläche wird landwirtschaftlich genutzt. Zahlreiche Betriebe setzen auf Direktvermarktung und biologische Produktion. Beispiele sind der Biohof Dietl in Engelschalks und der Imkerbetrieb Allinger in Loiwein. Diese Betriebe tragen zur regionalen Versorgung und zur Erhaltung der Kulturlandschaft bei.

Die Holzverarbeitung spielt eine zentrale Rolle in der lokalen Wirtschaft. Die Holzindustrie Schweighofer, mit einem Standort in der Katastralgemeinde Jeitendorf, ist ein bedeutender Arbeitgeber in der Region. Weitere Betriebe im Bau- und Baunebengewerbe, wie die Allinger Gesellschaft m.b.H., Elvira ergänzen das industrielle Spektrum.

Der Dienstleistungssektor umfasst Gesundheitsdienstleister, Bildungseinrichtungen und touristische Angebote. Der Karikaturengarten in Brunn am Wald ist ein kulturelles Highlight und zieht Besucher aus der Region an. Mit der Errichtung eines Ärzte-/Gesundheitshauses im Ortszentrum von Lichtenau hat der Gemeinde jüngst einen nachhaltigen Meilenstein in der Basisinfrastruktur geschaffen und damit die Grundlage für weitere Nebenbetriebe gelegt. Zusätzlich bieten Betriebe wie der Erlebnishof Strasser in Allentzgschwendt touristische Erlebnisse und tragen zur Wertschöpfung bei.

Ziel ist eine wirtschaftliche Entwicklung, die auf den Besonderheiten der Gemeinde Lichtenau aufbaut, ihre kulturelle und landschaftliche Identität erhält und gleichzeitig neue Perspektiven eröffnet – für Bewohner:innen, Betriebe und Gäste. Die Marktgemeinde verfolgt eine wirtschaftspolitische Entwicklung, die auf Nachhaltigkeit, Regionalität und Lebensqualität basiert. Ziel ist der Aufbau und die Sicherung einer krisenfesten, zukunftsfähigen Wirtschaftsstruktur, die lokale Ressourcen nutzt, Beschäftigung schafft und neue Chancen für Jung und Alt bietet. Es wird wirtschaftlich auf klimafitte, resiliente und menschlich geprägte Strukturen gesetzt. Statt auf große Industrieansiedlungen zu hoffen, geht es um die gezielte Raumgeben für vorhandene Potenziale:

- Landwirtschaft und Waldwirtschaft mit Mehrwert
- Regionale Produkte und Dienstleistungen
- Bildung, Digitalisierung und Innovation im ländlichen Raum
- Kultur, Tourismus und Kreativwirtschaft

So soll ein wirtschaftlich gesunder, lebenswerter und zukunftsfähiger Standort entstehen, der regionale Stärken nutzt, Arbeitsplätze sichert und neue Perspektiven für kommende Generationen bietet.

Unter Berücksichtigung der geografischen Lage, der demografischen Entwicklung und der Herausforderungen durch den wirtschaftlichen Strukturwandel werden in diesem Konzept Handlungsfelder, Zielsetzungen und Maßnahmenvorschläge für die mittel- und langfristige Entwicklung der betrieblichen Standorte formuliert. Dabei wird besonderer Wert auf die enge Abstimmung mit den Bedürfnissen der lokalen Betriebe, den Interessen der Bevölkerung sowie den Zielen einer ökologisch verträglichen Regionalentwicklung gelegt.



Das Betriebsstättenkonzept der Marktgemeinde Lichtenau im Waldviertel beinhaltet unter anderem folgende zentrale Inhalte:

- Erfassung der aktiven Betriebe, gegliedert nach Wirtschaftssektoren,
- Einschätzung von Flächenreserven und Raumpotenzialen,
- Darstellung des gewidmeten Baulandes für betriebliche Nutzungen,
- Konkrete Erweiterungsflächen zur wirtschaftlichen Entwicklung,
- Darstellung von Sonderstandorten des Kultur- und Freizeitangebotes und damit in Verbindung deren Erhaltungs-, Erweiterungs- und Ausbaupotential
- sowie die Formulierung von Zielfestlegungen zur Steuerung der künftigen Wirtschaftsentwicklung.

Für das gesamte Gemeindegebiet und die Betriebs- sowie Sonderstandorte in den Siedlungsräumen gelten in den folgenden Kapiteln beschriebene strategische Festlegungen. Als Grundlage für die Plan-ausschnitten wurde das Örtliche Entwicklungskonzept gewählt. Der Grund dafür liegt darin, dass gerade die Festlegungen zur betrieblichen Entwicklung im Gesamtkontext zu den Strukturen und Funktionen der jeweiligen Ortschaften gesehen werden sollen. Grundsätzlich können Kultur und Tourismus nicht nur als wirtschaftlicher Aspekt betrachtet, sondern auch gezielt als Wirtschaftssektor weiterentwickelt werden – insbesondere in einer strukturschwächeren, aber landschaftlich und kulturell reichen Region wie der Großgemeinde Lichtenau im Waldviertel. Die Verbindung von Kultur, Tourismus und regionaler Wertschöpfung birgt erhebliches Potenzial.

4.2.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzungen

Einarbeitung der SWOT-Analyse in die Zielentwicklung für die Themen Orts- und Siedlungsräume sowie Bevölkerung und Wirtschaft

SWOT	Ziele
• Wohnen für alle Altersgruppen in der Gemeinde möglich: Nur leicht sinkende -quasi stagnierende Bevölkerungszahl • Niedrige Immobilienpreise • Klar definierte und ablesbarer Hauptsiedlungsraum, Subzentren und Erhaltungsräume • Kompakte Siedlungsräume und überschaubare Siedlungs- und Ortseinheiten • Großteil der Gebäude im Bauland oder im Ortszusammenhang • Klare Widmungsstrukturen im Hauptort: Wohn- und Betriebsgebiet • Sehr gute Lage für die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen sowie Arbeitsplätze vor Ort • Ausgezeichnete Erwerbsquote	• Erhaltung und Entwicklung der Wohnstandorte: Wohnraum schaffen, attraktive Umgebung gestalten und Lebensraumanforderungen der Bewohner:innen erkennen und gerecht werden • Zuzug zu fördern und den ländlichen Charakter zu bewahren • Förderung kompakter Wohnkonzepte angepasst an die Veränderungen der Alters- und Lebensstrukturen der Bevölkerung • Erhaltung und zeitgemäße Entwicklung der agrarisch ländlichen Prägung der Gemeinde durch aktive Bodenpolitik (Nachnutzung Leerstand und Baulandreserven, Nachverdichtung, Innenentwicklung) • Bestandteil einer aktiven Bodenpolitik rückt die Schaffung von Hauptwohnsitzfamilien in den Mittelpunkt • Bewusstes Zulassen Ermöglichen neuer Wohnformen vor allem auch in Hinblick von Nachnutzungen



SWOT	Ziele
• Dienstleistungssektor gewinnt an Bedeutung - > Nutzungsdurchmischung • Betriebe mit Ortsbezug • Relativ starke Kleinregion hinsichtlich Wirtschaft, Handwerk, Kultur und Bildung, Gesellschaft • Reges Vereinsleben • Mischformen in den Orten (Wohnen und Arbeiten) • Geringer Versiegelungsgrad • gute Freizeitinfrastruktur im low-budget Bereich: stehende Gewässer, Freizeitwege, Gemeindeanlagen	• von potentiellen Leerständen und unbebautem Bauland • Generell sollen alle Ortschaften in ihrem Bestand gestärkt werden und bedarfsbegründete Möglichkeiten zur Eigenentwicklung erhalten (maßvolle Abrundungen und Erweiterungen) in Abstimmung mit der Sozial-/Raumverträglichkeit • Siedlungsabrundung und Siedlungsentwicklung primär entlang bestehender Infrastrukturen • Erhaltung des Baubestandes in den Ortsräumen samt den unmittelbaren Anschlussbereichen durch geeignete Widmungsmaßnahmen • Jede Ortschaft gilt als Wohn- und Wirtschaftsstandort, zulassen innovativer Wohn- und Lebensformen, wobei der kleindörfliche Charakter bewahrt wird • Unterstützung der Intensivierung und Diversifizierung von landwirtschaftlichen Betrieben • Unterstützung der Zentrumsfunktion in Lichtenau durch Konzentration wichtiger Einrichtungen der öffentlichen und sozialen Infrastruktur • Hauptort Lichtenau ist das wohnbauliche und betriebliche Zentrum mit Entwicklungspotential über die Eigenentwicklung hinausgehend • Lichtenau wird als attraktiver Standort für kleinregionale Betriebe und mittelständische Unternehmen weiterentwickelt • Schaffen von Rahmenbedingungen für die Ansiedlung neuer Betriebe in infrastrukturell erschlossenen Bereichen mit ähnlichen Nutzungsarrangements
• Schrumpfung der Bevölkerungszahl in dezentralen Ortschaften, 119 Wohneinheiten unbewohnt • In 70 Wohngebäuden ausschließlich Nebenwohnsitzer • Überalterung der Bevölkerung und sinkende Haushaltsgröße • Rückgang der Agrarbetriebe -> Änderung in der Erwerbstätigkeit und im Pendelverhalten • Räumliche Verteilung der Bevölkerung sehr weitflächig -> Infrastrukturkosten für die Gemeinde hoch, klimaverträgliche Mobilität erschwert • Relativ hohe Auspendlerzahl • Bevölkerungsrückgang wird von der ÖROK prognostiziert	• Positionierung des Gemeindehauptortes als wirtschaftlich-handwerkliches (Innovations-)Zentrum und Förderung der Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft, Landwirtschaft und Tourismus • Stärken des Arbeitsplatzangebotes in der Gemeinde in allen Wirtschafts- und Betriebsbereichen • Bewusste Freiraumgestaltung, Anlegen von Grünflächen, Spiel-/Kommunikationsflächen zur Gewährleistung einer hohen Wohnqualität
• Hitzegefährdete und Stadtflocht • Nachnutzung von agrarischen Gebäudeeinheiten von Rückkehrern, Stadtflochtern, ... • Leerstehende Objekte am Wohnungsmarkt gefragt – Selbstversorger brauchen oft größere Gebäudekomplexe • Wohnen und Arbeiten an einem Standort: neue Arbeitsformen und Berufsbilder • Für die nahen Ballungsräumen (Krems, Zwettl usw.) attraktive Familienwohnräume in überschaubaren Einheiten • Nachverdichtung im Hauptort und Auffüllen in den Subzentren – Innenentwicklungspotentiale • Ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung	



SWOT	Ziele
• Risiko Überalterung der Bevölkerung – Vereinsamung; Versorgungsdefizite • Räumliche Verteilung der Bevölkerung mit hohem Versorgungsaufwand • Erhöhung der Zahl der Haushalte, auch aufgrund weniger Personen pro Haushalt -> Risiko eines erhöhten Wohnraumbedarfs ohne zusätzliche Bewohner • Hitzeflüchtige – Gefahr des vermehrten Zweitwohnsitzes • Verlust persönlicher Verbundenheiten und Engagements • Agrarischer Strukturwandel: Veränderungen in der Landwirtschaft führen zu Verlust der traditionellen Siedlungsstrukturen, des Orts- und Landschaftsbildes • Tendenziell steigende Leerstände und Verfall der Gebäude wird im Ortsbild sichtbar • Keine Verfügbarkeit bei Leerstand und Baulandreserven	

Um die angestrebten wirtschaftlichen Voraussetzungen in Abstimmung mit den gesetzten Zielen zu erreichen, werden Bereiche für die entsprechende Potentiale festgelegt.

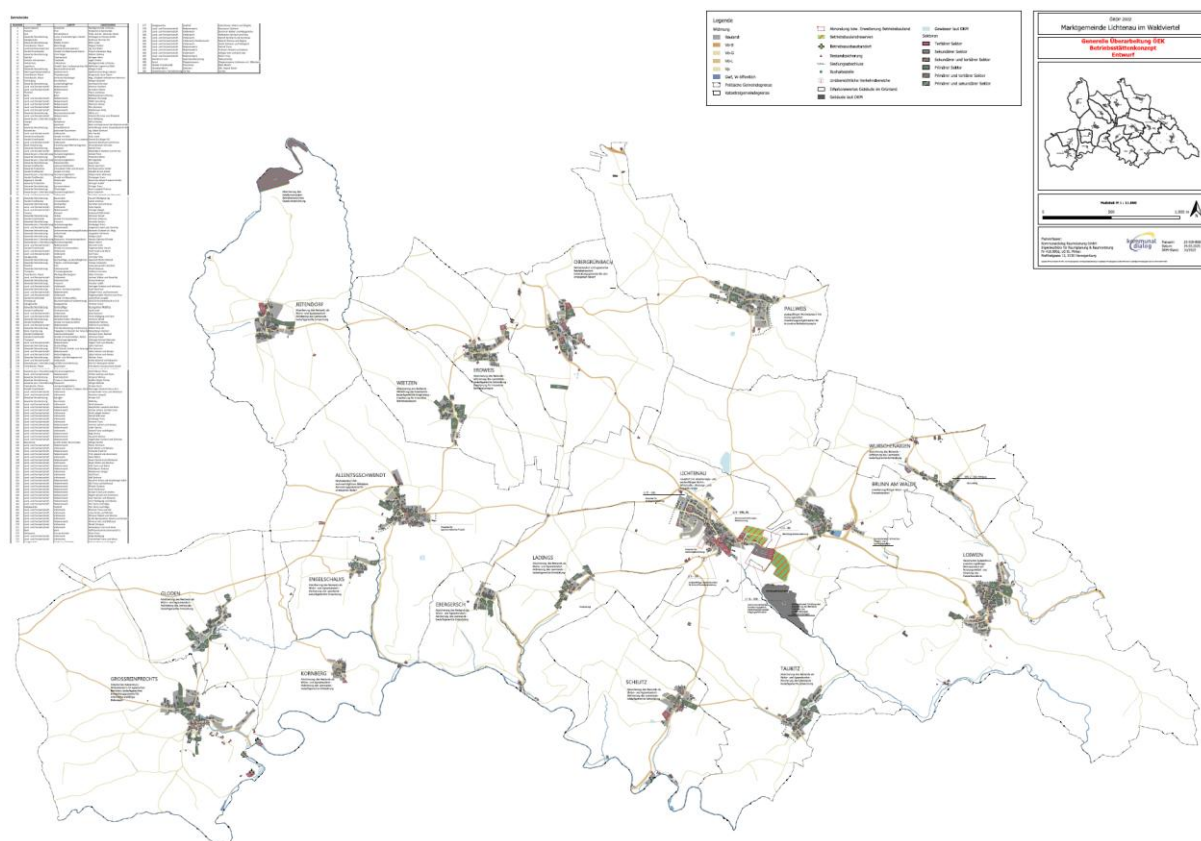


Abbildung 66: Entwurf des Betriebsstättenkonzeptes

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden im Betriebsstättenkonzept – und in weiterer Folge auch im Örtlichen Entwicklungskonzept – zwei differenzierte Typen von betrieblichem Entwicklungspotential dargestellt und erläutert.

Zum einen betrifft dies den gewachsenen Betriebsstandort im Hauptort Lichtenau, der als wirtschaftlicher Schwerpunkt besondere Relevanz besitzt und weiterhin Raum für betriebliche Arrondierungen und Erweiterungen bieten soll. Zum anderen wird die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Betriebsstandorte in den Ortschaften thematisiert, deren Struktur und Größe unterschiedlich ausgeprägt ist, jedoch für die Nahversorgung, das Handwerk und die kleinräumige Wertschöpfung eine wichtige Rolle spielt.

Sonderstandorte mit besonderem Profil – wie etwa der Karikaturengarten in Brunn am Wald – werden ebenfalls unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten betrachtet. Ihre spezifische Bedeutung für Kultur, Tourismus und lokale Wertschöpfung wird analysiert und in Form konkreter Entwicklungspotentiale und Maßnahmenansätze aufgezeigt.

4.2.2 Erhaltung, Bestandssicherung, Umnutzung und Arrondierung

In den Ortschaften Allentgsgschwendt und Jeitendorf bestehen bereits gewidmete Standorte für betriebliche Nutzungen, die aufgrund ihrer Lage, Erschließung und funktionalen Ausrichtung unterschiedliche wirtschaftliche Rollen innerhalb der Großgemeinde Lichtenau einnehmen.

Das Industriegebiet in Jeitendorf ist durch seine Größe und Lage an der Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Brand als überörtlicher Standort einzustufen. Es zählt zu den wichtigsten wirtschaftlichen Infrastrukturen im regionalen Kontext und beheimatet einen der größten Arbeitgeber der Region im Bereich der Holzverarbeitung, einer für das Waldviertel strukturbestimmenden Branche.

Obwohl die betrieblichen Erschließungsachsen über Brand verlaufen, befindet sich der größere Teil der Betriebsfläche auf dem Gemeindegebiet von Lichtenau. Die beiden Gemeinden teilen sich die Erträge aus der Kommunalsteuer.

Topografisch ist das Areal im Westen durch eine markante Geländekante begrenzt, die eine naturräumliche Abgrenzung des Standortes zur Ortschaft Jeitendorf bildet.

Für diesen Standort gilt eine ausdrückliche Erhaltungspriorität. Die überörtliche wirtschaftliche Bedeutung, die enge Verzahnung mit der Nachbargemeinde sowie das Potenzial für eine langfristige Entwicklung machen diesen Standort zu einem strategisch relevanten Betriebsgebiet im Örtlichen Entwicklungskonzept.



Abbildung 67: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) überlagert mit dem Orthophoto, übergemeindlicher Industriegebiet Jeitendorf

Das Betriebsgebiet in Allentsgschwendt ist historisch aus einem Sägewerksbetrieb hervorgegangen und weist eine gute verkehrliche Anbindung sowie eine unmittelbare Lage am Siedlungsraum auf. Auch wenn der ursprüngliche Sägewerksbetrieb eingestellt wurde, wird das Areal aktuell durch ein Handwerksunternehmen genutzt.

Besonders hervorzuheben ist die funktionale Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten, die durch das angrenzende Wohnhaus im Bauland-Agrargebiet begünstigt wird – eine in ländlichen Räumen beliebte und zukunftsweisende Lebensform.

Der Standort besitzt eine hohe örtliche Erhaltungspriorität. Perspektivisch sollen betrieblich bedingte Änderungen, Arrondierungen sowie zeitgemäße Nebennutzungen ermöglicht werden.

Die bestehende Gemeindestraße bildet eine funktionale Grenze:

- Nördlich der Straße soll der Betrieb langfristig wirtschaften können.
- Südlich davon schließen unmittelbar Wohngebiete an. Eine funktionale Verzahnung von Siedlungs- und Betriebsfunktionen in diesem Bereich wird als nicht zielführend angesehen und soll künftig ausgeschlossen bleiben.



Abbildung 68: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) überlagert mit dem Orthophoto, Betriebsgebiet in Allentsgschwendt

In Allentsgschwendt und Jeitendorf bestehen zwei strategisch wichtige Betriebsstandorte. Die Standorte sollen erhalten und für betriebliche Weiterentwicklungen offen bleiben. Der Standort Jeitendorf ist gemeinsam mit der Nachbargemeinde Brand weiterzuentwickeln und langfristig zu sichern.

4.2.3 Lichtenau

Der Hauptort Lichtenau im Waldviertel bildet das wirtschaftliche Zentrum der Großgemeinde. Er hat seine Funktion als gewerblicher und handwerklicher Betriebsstandort über die Jahrzehnte bewahrt und weiterentwickelt. Der Gemeindehauptort hat als historisch kleinregionales Zentrum seine Funktion als gewerblicher und handwerklicher Betriebsstandort aufrechterhalten. Gleichzeitig haben sich in den letzten Jahrzehnten Handels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt, die die sich verändernde Bevölkerungsstruktur widerspiegeln. Das wirtschaftliche Gefüge ist vielfältig und kleinteilig: Handwerksbetriebe, Dienstleister, Nahversorger, freie Berufe sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge (z. B. Schule, Arztpraxis, Verwaltung, Tankstelle) prägen das Ortsbild. Ein wesentlicher wirtschaftlicher Schwerpunkt liegt im seit Jahrzehnten bestehenden Betriebsgebiet am Ortsrand, das sich durch seine Lage und Nutzbarkeit besonders bewährt hat. Das vor Jahrzehnten entstandene Betriebsgebiet bietet Raum für Handwerksbetriebe aus der Gemeinde und der umgebenden Region. Die Lage ist nahe genug beim wohnbaulichen Ortsraum, aber abseits genug, damit wechselseitige Beeinträchtigungen die angestammten Nutzungen nicht verschlechtern.

Daneben bestehen kleinere gewerbliche Strukturen im Siedlungsraum selbst, z. B. in ehemaligen Hofstellen oder entlang der Landesstraße. Trotz der wirtschaftlichen Bedeutung des Ortszentrums ist das betriebliche Flächenangebot begrenzt und teils nicht arrondierbar. Dennoch bestehen Innenentwicklungspotenziale durch Leerstände oder nicht genutzte Bauten.

Die weitere Betrachtung der designten Potentialflächen ist aus folgenden Zielsetzungen und Strategien heraus entstanden:

- Erhalt und Weiterentwicklung des Hauptortes als wirtschaftliches Zentrum



- Sicherung und Modernisierung des bestehenden Betriebsgebietes
- Stärkung kleingewerblicher Strukturen im Ortsgefüge
- Förderung multifunktionaler Nutzungen (Wohnen + Arbeiten)
- Vermeidung von Nutzungskonflikten mit angrenzendem Wohnraum
- Arrondierung des bestehenden Betriebsgebietes prüfen, insbesondere in Richtung funktionaler Erweiterungsflächen.
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Nutzung von Leerständen und Umnutzungsmöglichkeiten innerhalb des Ortskerns für Handwerk, Dienstleistungen oder Kleingewerbe.
- Multifunktionale Konzepte fördern: Wohnen und Arbeiten an einem Standort planerisch ermöglichen, z. B. im Bauland-Agrargebiet oder in Mischgebieten.
- Sicherung des Betriebsgebietes in seiner heutigen Lage: durch klare Abgrenzung und Schutz vor heranrückender Wohnnutzung.
- Qualitätsverbesserung der Erreichbarkeit und Erkennbarkeit: etwa durch Beschilderung, Wegführung, öffentliche Infrastruktur.
- Zukunftsvorsorge betreiben: mittelfristig einen Flächenentwicklungsplan erstellen, um Raum für neue Betriebe zu schaffen, ohne bestehende Strukturen zu gefährden.

Das Örtliche Entwicklungskonzept sieht eine Fortsetzung der betrieblichen Räume in Richtung Osten vor, welche beidseitig der Landesstraße an das bestehende Betriebsgebiet anschließen.

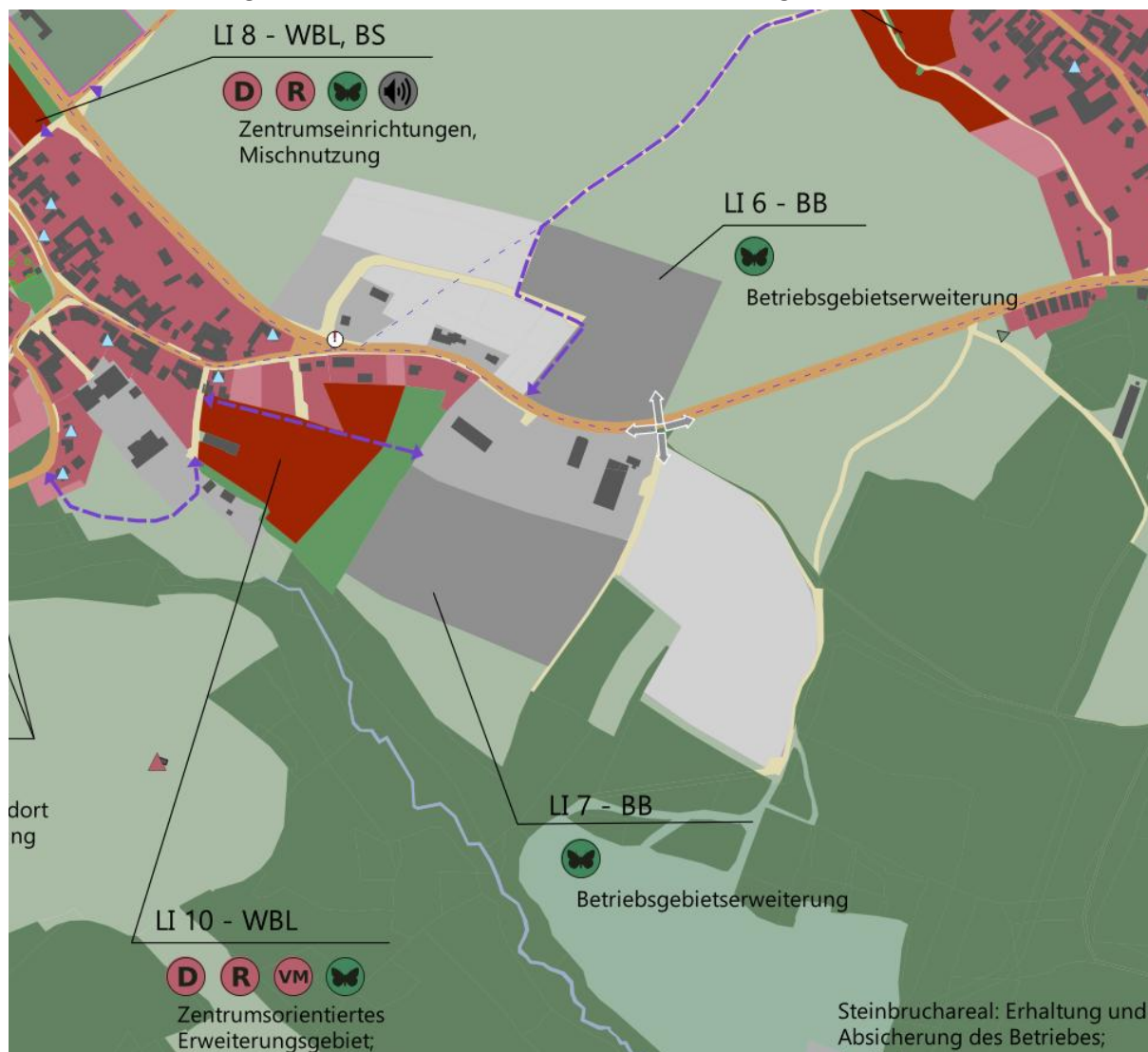


Abbildung 69: Ausschnitt aus dem Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept Lichtenau, LI 6 - BB und LI 7 - BB (eigene Darstellung 2025)



Im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Betriebsgebiet sollen nach Erforderlichkeit und Bedarf neue Flächen für betriebliche Ansiedelungen geschaffen werden können. Der Kleinraum ist bereits intensiv durch technogene Elemente geprägt. Die Festlegung ist eine logische Fortsetzung der historischen Betriebsentwicklung des Gemeindehauptortes. In Summe machen die Erweiterungsflächen ein Gesamtausmaß von 6,7ha. Die Dimension der Betriebe soll auch im neuen Potentialraum fortgesetzt werden können. Des Weiteren soll die Gemeinde möglicherweise bei Bedarf auch Flächen anbieten können, die zur Absicherung regionaler und örtlicher Betriebsstätten und Unternehmen dienen. Beide Räume zeichnen sich dadurch aus, dass sie verkehrlich, leitungsinfrastrukturell und ortsräumlich an den Bestand anschließen. Den gemeinsamen Schlusspunkt der Entwicklungsachsen bildet in diesem Planungshorizont das Bestandsgebäude eines Recyclingbetriebes. Das südöstlich der Landesstraße liegende Bauland-Industriegebiet verläuft geländemäßig nach unten und orientiert sich zum Steinbruch hin. Der bestehende Gemeindeweg bildet aktuell die funktionale Grenze.

LI 6 -BB

Der Erweiterungsbereich nördlich der Landesstraße umfasst eine Fläche von rund 3 ha und stellt eine gezielte Vorsorgefläche für die betriebliche Entwicklung im Hauptort dar. Die Erschließung erfolgt über den bereits vorgesehenen inneren Erschließungspunkt, der am derzeitigen nördlichen Rand des bestehenden Betriebsgebietes liegt.

Dieser Anschlusspunkt wurde im Zuge des Widmungsverfahrens für das Bestandsgebiet in Abstimmung mit den zuständigen Straßenbehörden fixiert und stellt die verkehrstechnisch sinnvollste Lösung dar.

Die innere Erschließung des Erweiterungsraums wird so geplant, dass flexibel parzellierbare Betriebsareale mit unterschiedlichen Flächengrößen entstehen können. Damit wird eine bedarfsorientierte Entwicklung ermöglicht – ohne dass zusätzlicher Erschließungsaufwand oder neue Verkehrsanschlüsse erforderlich werden.

Aus planerischer Sicht eignet sich der Standort besonders gut für die betriebliche Nutzung, da er:

- direkt an das bestehende Betriebsgebiet anschließt,
- topografisch gut erschließbar ist,
- keine unmittelbaren Nutzungskonflikte mit Wohnbebauung aufweist und
- einen funktionalen Übergang zwischen Siedlungsraum und Landschaft bildet.

Die Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen ist gewährleistet, da das Erweiterungsgebiet durch die natürliche Geländesituation und die Lage an der Landesstraße gut abgrenzbar ist. Die Entwicklung erfolgt nach dem Prinzip der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, da vorhandene Infrastruktur optimal mitgenutzt werden kann.

LI 7 – BB

Der Erweiterungsbereich südlich der Landesstraße umfasst rund 3,7 Hektar und stellt einen wesentlichen Entwicklungsraum für die unmittelbar angrenzenden Bestandsbetriebe dar. Da sich für diese Betriebe ausschließlich in diese Richtung Erweiterungsmöglichkeiten ergeben, wird eine eigenständige Innenerschließung derzeit nicht vorrangig angestrebt.

Die Nutzung dieses Bereichs steht in einem engen funktionalen Zusammenhang mit den bestehenden Betriebsstandorten. Ziel ist es, hier Raum für Ergänzungsbetriebe, Stell- und Lagerflächen sowie betrieblich erforderliche Erweiterungen zu schaffen. Gleichzeitig bietet die ausreichende Tiefe der Fläche auch die Möglichkeit einer bedarfsgerechten Gliederung, etwa durch spätere Unterteilung in kleinere Einheiten mit entsprechender öffentlicher Erschließung.

Die Zufahrt erfolgt über den bestehenden Gemeindeweg, der von der Landesstraße ausgeht und als Hauptachse fungiert.



Topografisch ist das Gelände nach Süden hin abfallend; diese natürliche Geländekante bildet die funktionale Begrenzung des Erweiterungsraums. Nach Westen hin sorgt ein breiter Grüngürtel für den notwendigen Abstand zum angrenzenden Wohngebiet.

Aufgrund der Nähe zum Siedlungsraum ist eine sensible Gliederung der Nutzungsintensitäten erforderlich:

- Im westlichen Bereich des Erweiterungsraumes sind vorwiegend emissionsarme, verträgliche Betriebsnutzungen vorzusehen.
- Im östlichen Abschnitt, angrenzend an das bestehende Industriegebiet und den Steinbruch, können höhere Nutzungsintensitäten zugelassen werden, da sich die betriebliche Prägung in diesem Bereich bereits etabliert hat.

Der Standort eignet sich aus planerischer Sicht besonders gut für eine betriebliche Erweiterung, da er direkt an bestehende Betriebsstrukturen anknüpft, bereits über einen Gemeindeweg erschlossen ist und topografisch klar abgegrenzt ist.

Die nördliche Lage zur Landesstraße gewährleistet eine gute Erreichbarkeit, während die natürliche Geländekante im Süden eine klare Begrenzung zur offenen Landschaft darstellt. Durch den vorhandenen Grüngürtel im Westen ist ein ausreichender Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung gegeben, wodurch potenzielle Nutzungskonflikte reduziert werden können.

Die Differenzierung der Nutzungsintensitäten innerhalb des Erweiterungsbereichs – mit emissionsarmen Betrieben im Westen und intensiveren Nutzungen im Osten – stellt eine planerisch ausgewogene Lösung dar, die sowohl die Entwicklung betrieblicher Strukturen als auch die Verträglichkeit mit dem Siedlungsraum berücksichtigt.

Als Widmungsmaßnahmen für beide Bereiche sind denkbar:

- Bauland-Betriebsgebiet
- Verkehrsfläche
- Grünland-Lagerplatz,

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der geschützten Arten lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• keine		

4.2.4 Sonderstandorte

Gewachsene Sonderstandorte können in der Gemeinde mittlerweile als identitätsstiftende Ankerpunkte der Gemeindeentwicklung bezeichnet werden.

Die Marktgemeinde Lichtenau im Waldviertel zeichnet sich durch eine vielschichtige Struktur, dezentrale Siedlungsweise und ein weitläufiges Gemeindegebiet aus. Diese Rahmenbedingungen haben über die letzten Jahrzehnte zur Entstehung mehrerer herausragender Einzelstandorte geführt, die heute nicht nur einen fixen Platz im kulturellen und sozialen Leben der Gemeinde einnehmen, sondern auch



zur Außenwahrnehmung und touristischen Profilierung Lichtenau beitragen. Das örtliche Entwicklungskonzept erkennt diese Orte als identitätsstiftende Knotenpunkte an, die es zu bewahren, weiterzuentwickeln und besser in die örtliche Struktur einzubinden gilt. Ihre Bedeutung liegt nicht zuletzt in der Offenheit – viele dieser Orte sind niedragschwellig zugänglich und laden durch ihr offenes, öffentliches oder halböffentliches Angebot zur spontanen wie auch zur organisierten Nutzung ein.

Aufgrund der strukturellen Vielschichtigkeit der Gemeinde und der Größe des Gemeindegebiets erscheint es logisch, dass sich in den vergangenen Jahrzehnten Einzelprojekte und Einzelstandorte herauskristallisiert haben, die für die Identität der Ortsbewohner und den Bekanntheitsgrad der Gemeinde in der Kulturtourismusszene immer mehr an Bedeutung gewinnen.

Das Örtliche Entwicklungskonzept hat nunmehr die Aufgabe diese Standorte einerseits in ihrer besonderen Eigenart zu erhalten, für diese zeitgemäße Entwicklungspotential zu ermöglichen und deren Einbindung in die jeweiligen Ortsräume zu gewährleisten.

Folgende Standorte nehmen eine individuelle Szenerie im Ortsgefüge ein und haben bereits einen mehr oder weniger intensiven öffentlichen bzw. halböffentlichen Charakter. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass ein unkomplizierter Besuch/eine einfache Besichtigung fast jederzeit möglich ist und/oder organisierte Veranstaltungen stattfinden:

- Karikaturengarten in Brunn: Der Karikaturengarten bietet eine humorvolle, künstlerisch anspruchsvolle Auseinandersetzung mit gesellschaftlichen Themen. Für Bewohner:innen ist er ein kultureller Treffpunkt, für Gäste ein ungewöhnliches und erinnerungswürdiges Erlebnis, das die kulturelle Offenheit der Region betont.

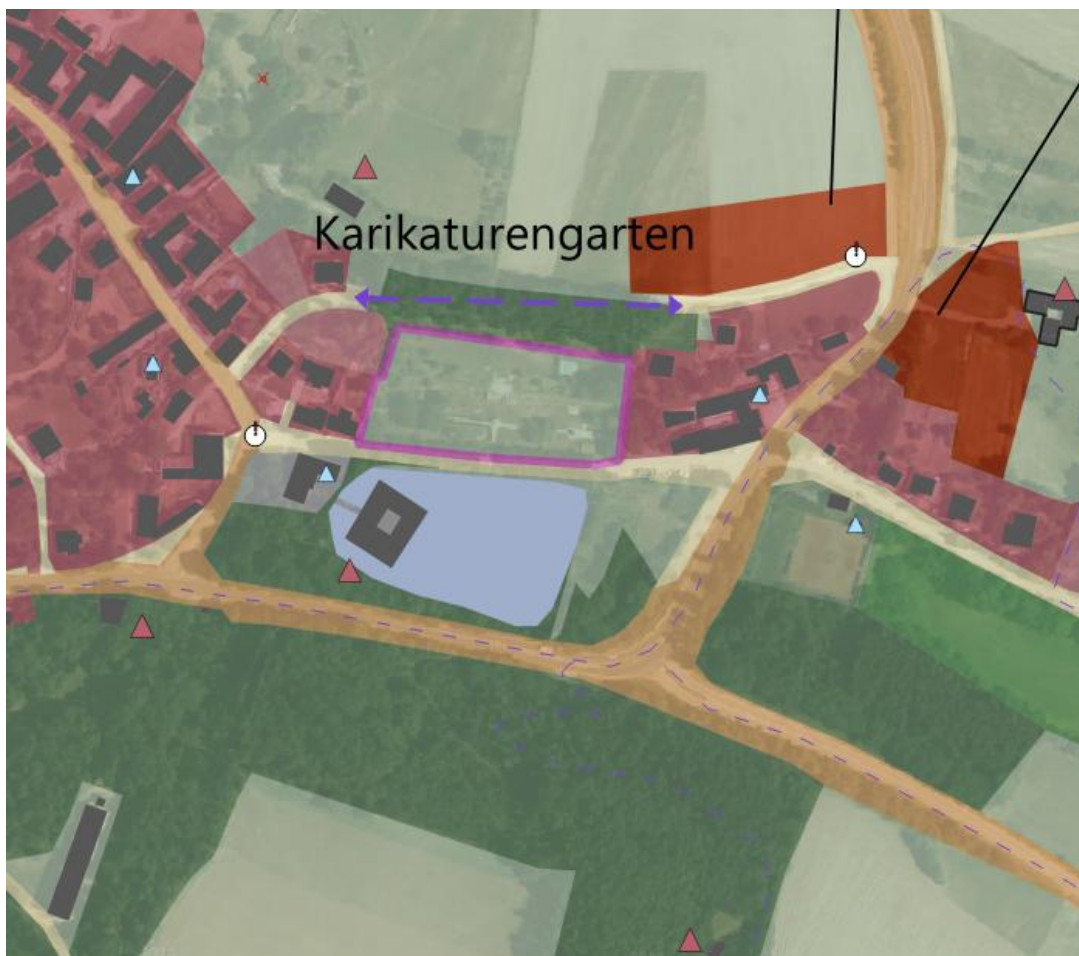


Abbildung 70: Ausschnitt aus dem Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept verschnitten mit dem Orthophoto, Karikaturengarten Brunn



- Künstlergarten in Wietzen: Ein Ort der Reflexion, des künstlerischen Schaffens und der Begegnung. Für Bewohner:innen stellt er einen Inspirationsraum dar, für Gäste ein Fenster in das kreative Potenzial der Region.

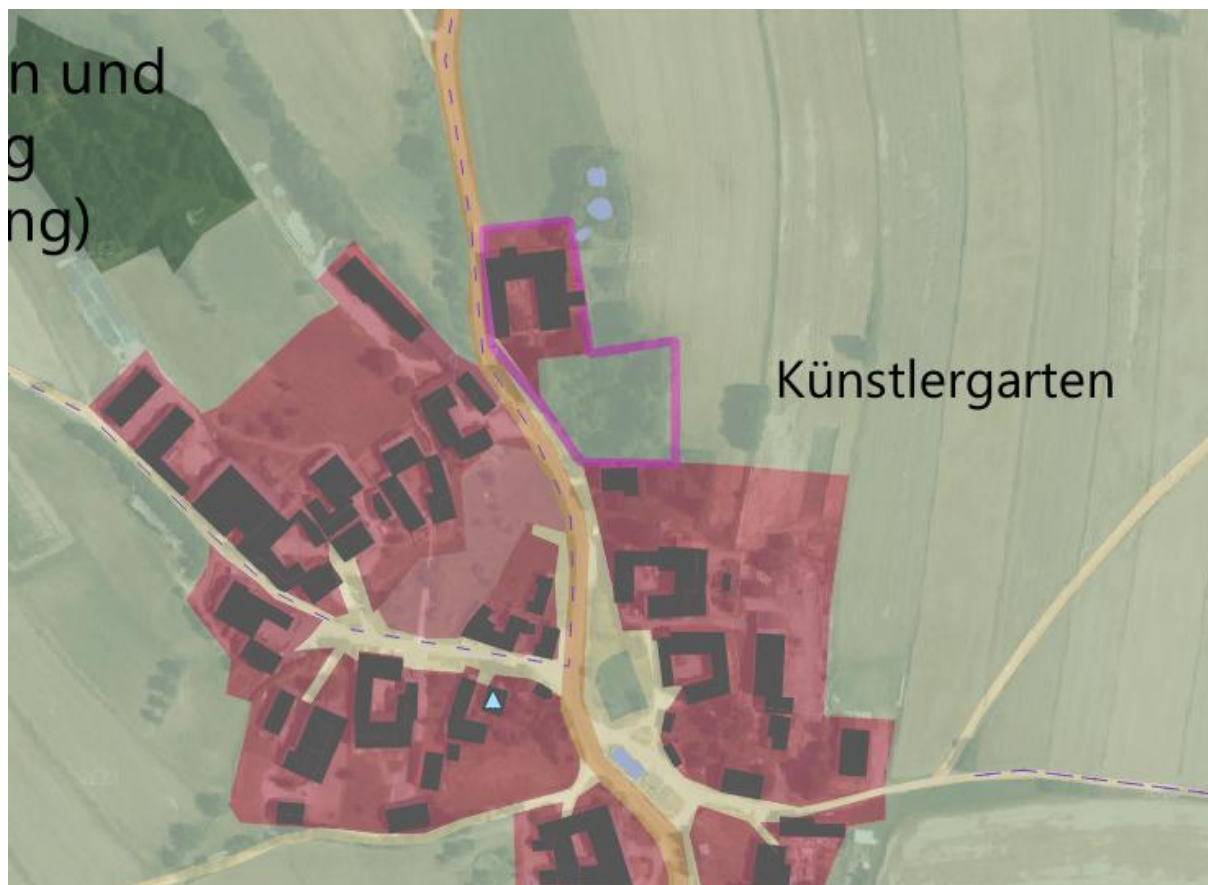


Abbildung 71: Ausschnitt aus dem Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept verschnitten mit dem Orthophoto, Künstlergarten Wietzen

- Erlebnishof Strasser: Ein generationenverbindender Ort mit Bildungs- und Freizeitwert. Für Familien aus der Gemeinde und dem Umland ein beliebter Naherholungsort mit landwirtschaftlichem Bezug.



Abbildung 72: Ausschnitt aus dem Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept verschnitten mit dem Orthophoto, Erlebnishof Strasser, Allentsgswendt

- Schloss Lichtenau und Nebeneinrichtungen/-anlagen: Historischer Ankerpunkt, Kulturgut und historische (land-)wirtschaftliche Betriebsstätte mit hohem Identifikationspotenzial für die gesamte Gemeinde. Für Gäste ein eindrucksvolles Zeugnis regionaler Geschichte mit vielfältigem kulturellen Nutzungspotenzial.



Abbildung 73: Ausschnitt aus dem Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept verschnitten mit dem Orthophoto, Schloss Lichtenau

- Freizeitanlage Lichtenau: Zentrale Erholungsfläche für die Bevölkerung mit hoher Aufenthaltsqualität. Für Kinder, Jugendliche und Familien ein niedrigschwelliges Bewegungsangebot im Alltag.



Abbildung 74: Ausschnitt aus dem Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept verschnitten mit dem Orthophoto, Freizeitanlage Lichtenau

- Freizeitanlage Brunn: Wichtiger Naherholungsbereich für die Ortschaft Brunn und die umliegenden Orte mit Potenzial als ungezwungener Treffpunkt im Freien ebenso geeignet für Veranstaltungen im Freien.

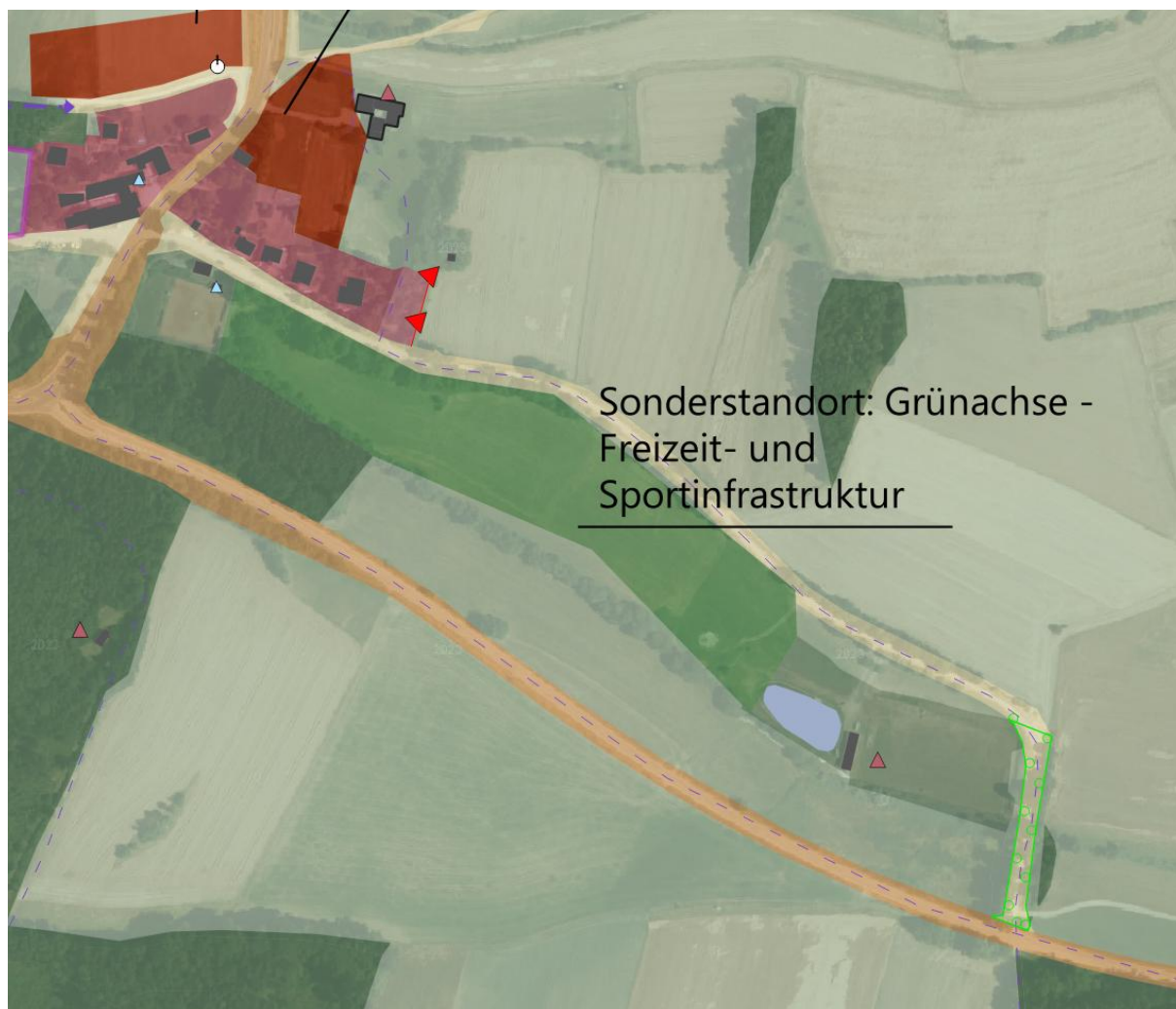


Abbildung 75: Ausschnitt aus dem Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept verschnitten mit dem Orthophoto, Freizeitanlage Brunn

Diese Sonderstandorte in der Marktgemeinde sind nicht nur identitätsstiftende Orte, sondern auch Plattformen für Begegnung, Bildung und kulturellen Austausch. Sie bilden ein wichtiges Rückgrat für die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde – sowohl nach innen, für das Gemeinschaftsleben, als auch nach außen, für den Tourismus. Ihre gezielte Aufwertung, Vernetzung und Absicherung durch geeignete Maßnahmen ist zentraler Bestandteil eines zukunftsfähigen Entwicklungskonzepts.

Die Entwicklungspotentiale der Sonderstandorte zeigen sich auf einer vielfältigen Ebene:

- Etablierung als dauerhafter Fixpunkt im regionalen Kulturtourismus
- Ausbau von Veranstaltungen und Führungen
- Positionierung als Orte für Kreativworkshops und Retreats
- Kombination von Naturerlebnis und Freizeitgestaltung
- Schaffen generationenübergreifender Begegnungsräume mit Bewegung im öffentlichen Raum (Bewegung von Körper und Geist)
- Kooperationsstandorte von regionalen und überregionalen Kunst- und Kulturschaffenden mit der Bevölkerung und Gästen

Für jeden einzelnen Standort sollen zukünftig eine bedarfsgerechte Veränderung, Neugestaltung, eine Nutzungsintensivierung und qualitätsverbessernde Maßnahmen möglich sein, wobei der Anspruch an die Eingliederung in das Ortsgefüge und des Mehrwertes für die Bevölkerung eine maßgebliche



Entscheidungsgrundlage sein soll. Der Nachweis des öffentlichen Interesses und/oder eines regionalen Entwicklungsnutzens sollte klar aus den Projektgrundlagen ableitbar sein.

Beispielhaft sollen folgende Maßnahmen zukünftig durchführbar sein:

- Schaffen und Verbessern der Basisinfrastruktur: Sitzgelegenheiten, Sanitäranlage, Bewirtung, Parkraum (PKW, Fahrradinfrastruktur, ...)
- Aufwertung durch kleinere Interventionen: Sitzmöbel, Kunstobjekte, Versorgungsboxen, ...
- Veränderungen bei Beschilderungen
- Schaffen von Nächtigungsmöglichkeiten (Campingstellplätze, Low-Budget-Einrichtungen, ...)

Alle genannten Standorte sind bereits durch Straßeninfrastrukturen funktionsgerecht erschlossen. Oft sind keine öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen vorhanden. Sie liegen alle nahe der Ortskerne bzw. haben sie eine Anbindung zu den bestehenden Ortskernen. Damit entstehen im Falle einer Veränderung am Standort keine überbordenden Infrastrukturkosten.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Sondergebiet mit der speziellen Funktionsbezeichnung
- Bauland-Agrargebiet
- Grünland-Sportanlage
- Grünland-Parkanlage

4.2.5 Zusammenfassung

Die Marktgemeinde Lichtenau im Waldviertel verfolgt eine wirtschaftliche Entwicklung, die auf regionalen Stärken, Nachhaltigkeit und Lebensqualität basiert. Mit einer vielfältigen Wirtschaftsstruktur – von biologischer Landwirtschaft über holzverarbeitende Industrie bis hin zu Handwerk, Dienstleistungen und Tourismus – bietet sie Betrieben wie Bewohner:innen ein stabiles Umfeld. Der Hauptort Lichtenau fungiert dabei als wirtschaftliches Zentrum mit Erweiterungspotenzial, während gewachsene Standorte in Allentzschwendt und Jeitendorf gezielt gesichert und weiterentwickelt werden.

Kulturelle Sonderstandorte wie der Karikaturengarten oder das Schloss Lichtenau haben sich als identitätsstiftende Orte etabliert und sollen funktional erhalten, infrastrukturell verbessert und gezielt für Kultur- und Tourismusangebote weiterentwickelt werden. Widmungen wie Sondergebiete oder Parkanlagen ermöglichen flexible Nutzung, sofern Orts- und Landschaftsbild gewahrt bleiben.

Das Betriebsstättenkonzept bildet gemeinsam mit dem örtlichen Entwicklungskonzept das strategische Fundament für eine wirtschaftliche Zukunft, die Innenentwicklung fördert, Leerstände aktiviert und Raum für kleinteilige, resiliente Betriebsformen schafft – abgestimmt auf die Bedürfnisse der Bevölkerung, die Herausforderungen des Strukturwandels und den Charakter des ländlichen Raums.

Die folgende Tabelle listet die unterschiedlichen Potentialflächen auf und vermittelt einen Eindruck über das Ausmaß jeder einzelnen.

Bezeichnung des Potentialfläche	Ausmaß in m ²
LI 6 BB	30000
LI 7 BB	37000
LI 11 SGL	5000
AL 1 BA	7000

4.3 Landschaftskonzept: Festlegungen und Ziele

Für den Themenbereich Landschaft, Naturraum und Ökologie wurde entsprechend dem Leitfaden des Landes NÖ ein Landschaftskonzept ausgearbeitet, welches aufbauend auf der Analyse und den Zielsetzungen planerische und textliche Festlegungen beinhaltet.

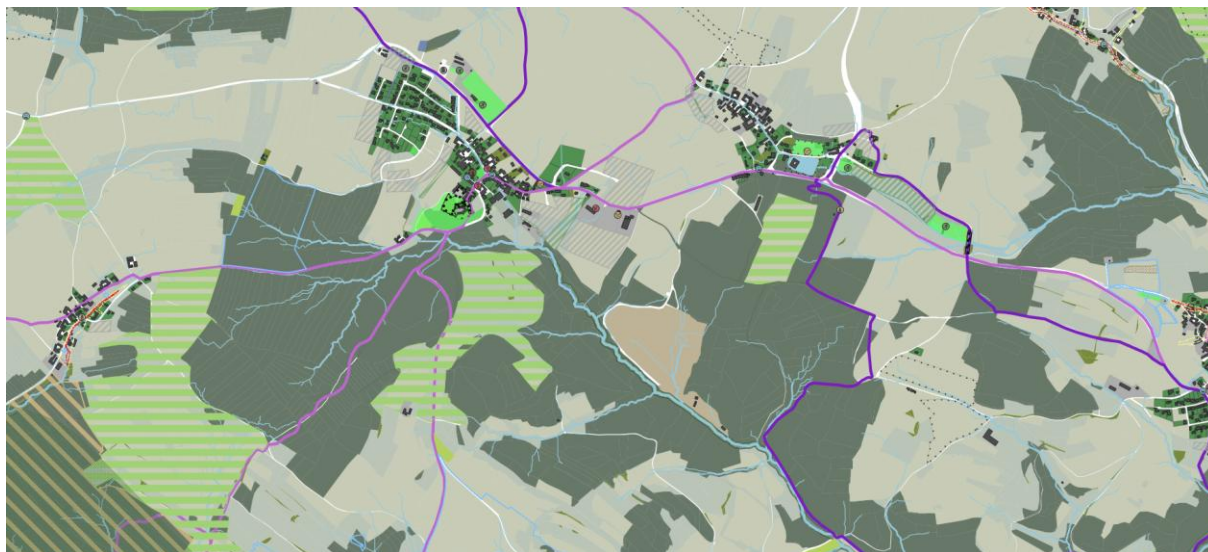


Abbildung 76: Ausschnitt aus dem Landschaftskonzept. Die Legende ist der Planunterlage zu entnehmen (eigene Darstellung 2025)

4.3.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzungen

Nachfolgend werden die Planungsfestlegungen im Entwicklungskonzept erläutert; dem vorweg steht eine Darlegung der Ergebnisse der SWOT-Analyse und der daraus abgeleiteten, allgemeinen Zielsetzungen.

SWOT	
Stärken	Schwächen
• Weite offene Grünräume treffen auf geschlossene Waldflächen • Harmonisches Landschaftsbild durch Anpassung der Siedlungsräume in die umliegende Grünlandschaft • Historische oder charakteristische Bauweisen bzw. Siedlungsanordnungen teilweise erhalten • Gute Bodenwerte • Abschnitte mit geringer/keiner Emissionsbelastung • Geringer Versiegelungsgrad • gute Windverhältnisse fördern Durchlüftung • gute Freizeitinfrastruktur im low-budget Bereich: stehende	• teilweise geringe Grünraumverbindungen und somit fehlende Brutstätten, Nahrungsversorgung oder Versteckmöglichkeiten erschweren die Verbreitung und Fortpflanzung von Tieren → Fragmentierung • Potential an sanften Tourismus in der Natur wird teilweise vernachlässigt • Naturräumliche Gefährdungen (Wasser) • Geringe Bodenwertigkeiten • Hoher Fichtenanteil <- Borkenkäfer? • Abschnitte mit hoher Emissionsbelastung (Straße, Winderosion, ...) • geringe naturräumliche Schutzgebietskulisse



Gewässer, Freizeitwege, Gemein- deanlagen	
Chancen	Risiken
• Nachhaltigen Tourismus entsprechend fördern • Wald als Frischluftkorridore fördern und nutzen • Kühleres Klima im Landesvergleich: Benefit für Landwirtschaft und Wohnen • Geringer Impact des Klimawandels • Eignung für Freiflächen-PV-Anlage • Ausgeglichene Forst-Wald-Holzwirtschaft • Weitgehend günstige Bewirtschaftungsvoraussetzungen für die Landwirtschaft • Wertvolle Lebensräume schützen • Pufferzonen an Gewässern für hydrobiologische Verbesserung	• Nutzungskonflikte mit Tourismus und Land- sowie Forstwirtschaft • Biodiversitätsverlust – Artensterben • Starkregenereignisse wirken sich auf Siedlungsraum und Agrarflächen aus • Klimaerwärmung -> Auswirkungen auf klassische Wald- und Landwirtschaft • Verwaldung • Zersiedelung • Landschaftliche und biologische Veränderungen durch landwirtschaftliche Betriebsschließungen

In der Stammverordnung des ÖEKs werden für die gesamte Gemeinde Ziele definiert. Einige davon werden folgend für den Themenbereich Landschaft zusammengefasst:

1. fruchtbare Böden

- Produktivität des Bodens und die Landwirtschaft als zentrale Ressource sollen langfristig gesichert und durch Veredelungspotenziale weiterentwickelt werden
- ländlich-agrarische Prägung der Gemeinde soll erhalten bleiben und durch innovative Nutzungskonzepte und aktive Bodenpolitik ergänzt werden

2. naturverträglicher Tourismus

- nachhaltige Tourismusprojekte im Bereich Kultur, Freizeit und Natur sollen ermöglicht werden
- Naturraum soll als wichtiger Erholungs- und Wohnfaktor erhalten bleiben, während die Kulturlandschaft als vermarktbare Potenzial genutzt und geschützt wird

3. Klimawandelanpassungen

- Hauptfokus auf eine sparsame Nutzung von erneuerbaren Energien
- Siedlungsstrukturen sind energieeffizienter und ressourcenschonender zu gestalten
- Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für eine umweltschonende Energieversorgung
- Klimafreundliche Mobilität in den Siedlungen forcieren

4. besondere Gegebenheiten und Potenziale des ländlichen Raums berücksichtigen

- Unterstützung bestehender Klein- und Mittelbetriebe
- Förderung von landwirtschaftlichen Betrieben durch Diversifizierung
- Unterstützung bei der Umstellung auf nachhaltige oder spezialisierte Betriebsformen (z. B. Ag-roforstwirtschaft, regionale Markenbildung)

5. natürliche Grünzonen



- Bäche, Hecken und Magerwiesen bleiben als ökologische Ausgleichsflächen und wertvolle Gliederungselemente erhalten
- kleinstrukturierte Landschaftsteile mit Hecken, Kuppen, Härtlingen, Feldgehölze und feuchten Gräben, Magerwiesen und kleinen Waldparzellen sind in ihrer umfassenden Artenvielfalt besonders zu erhalten

6. Lebensraum Wald

- Waldflächen, die gemäß geltenden Waldentwicklungsplan eine übergeordnete Funktion (Schutz- und/ oder Wohlfahrtfunktion) tragen, sind aufgrund ihrer Wirkung für die Reinigung und Erneuerung der Luft zu erhalten
- mit ihren Waldsäumen als klimatische Ausgleichsräume, Lebensräume für Flora und Fauna sowie kulturlandschaftsprägende Strukturelemente zu erhalten. Bei Widmungsveränderungen ist sicherzustellen, dass ein 10m breiter Randstreifen zum Wald von einer weiteren Bebauung freigehalten wird

7. Verhinderung der Verwaldung

- durch Festlegung landwirtschaftlich wertvoller Flächen ist der Vorrang der Erhaltung der Acker- und Grünlandwirtschaft vor der Ausweitung der Forstwirtschaft abzusichern
- Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebsflächen, die von ihrer Bonität her regional geeignet sind für die landwirtschaftliche Nutzung
- Ökologisch, faunistisch und/oder floristisch wertvolle Landschaftskomplexe sind zu erhalten

4.3.2 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele

Aufbauend auf die SWOT-Analyse werden folgende Zielsetzungen und benötigte Maßnahmen definiert und beschrieben.

Strategische Ziele und Maßnahmen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung:

- Förderung von Freiraumgestaltung, Grünflächen und Spielplätzen
 - Wohnqualität erhöhen durch verfügbare Erholungsräume innerhalb der Siedlungen
 - Artenreiche Bepflanzung mit autochthonen Arten z.B. Wildblumenwiese oder Hecken aus verschiedenen heimischen Gehölzen
 - Bewässerung, falls nötig, durch Regenwassernutzung
 - Strukturen wie Trockensteinmauern oder Totholzelementen einbinden



Abbildung 77: vielfältige Strukturen in der Gemeinde (eigene Aufnahmen 2023)

- Bestehende innerörtliche Durchgrünung verbessern
 - Vorhandene Grünflächen vielfältiger gestalten mit autochthonen Arten aus verschiedenen Gattungen
 - Pflegemaßnahmen außerhalb der Brutzeit durchführen
 - Ökologische Vielfalt rund um Gebäude schaffen durch z.B. Lesesteinhaufen, Totholzelemente, insektenfreundliche Blühstreifen usw. (häufig werden Durchgrünungsmaßnahmen mit viel Aufwand verbunden, allerdings reichen oft schon kleine Umstrukturierungen oder andere/verminderte Pflegemaßnahmen zur Aufwertung der innerörtlichen Durchgrünung)
 - Bei der Planung natürliche Gegebenheiten wie Klima, Boden und natürliche Strukturen des Grundstückes beachten
 - Wöchentlich gemähten Rasen durch bunte Wildblumenwiesen ersetzen (höchstens ein bis zwei Mal im Jahr stufenweise mähen)
 - Besonders Altbaumbestand bewahren, da Neupflanzungen lange nicht annähernd dieselben Funktionen tragen können (Lebensraum, CO₂-Speicher, Regulation des Mikroklimas, Ortsbild prägend, weites bzw. tiefes Wurzelwerk)



Abbildung 78: charakteristischer Altbaum in Lichtenau (eigene Aufnahme 2023)

- Zusätzliche Siedlungsdurchgrünung und Frischluftkorridore schaffen und bei Erweiterungen einplanen
 - Freihalten von Barrieren
 - autochthone Arten aus verschiedenen Gattungen pflanzen/ansäen
 - Fassaden- oder Dachbegrünung integrieren
 - Öffentliche Flächen und Gebäude als Vorbildfunktion wirken lassen und umgestalten
- Öffentlichkeitsarbeit zur Sensibilisierung der Bevölkerung
 - Durch Veranstaltungen, Flyer oder Soziale Medien das Umweltbewusstsein steigern und über naturschutzfachliche Themen informieren
 - Kampagnen wie NATUR VERBINDET möchte für artenreiche Kulturlandschaften in Österreich werben, hier können Gartenbesitzer, Waldbesitzer, Naturschutzinitiativen, Gemeinden, Vereine usw. mitmachen und ihren Beitrag zur artenreichen und vernetzten Kulturlandschaft leisten



RAINE VIELFALT
Jeder Quadratmeter zählt!

Abbildung 79: Kampagne Natur verbindet (Natur verbindet)

- Bewusstseinsförderung von Nachhaltigkeit bei Neubauten
 - Einhaltung von hohen ökologischen Standards bei Neubauten, insbesondere in Bezug auf energieeffiziente Gebäude und ressourcenschonende Bauweisen → Veranstaltungen
 - Verwendung von nachhaltigen und lokalen Baustoffen
 - Auswirkungen von Neubauten deutlich machen (vor allem bei Einfamilienhäusern)



- Ökologische Auswirkungen bei Integration von vielfältiger Bepflanzung oder Strukturelementen wie Trockensteinmauern, Totholzelementen usw. verdeutlichen
- Z.B. bei neuen Vereinshäusern, Gemeindegebäuden, Bushaltestellen usw. als gutes Beispielvorangehen und darauf aufmerksam machen

Nachhaltige Entwicklungsziele für Natur- und Kulturlandschaften:

- Nachhaltig, vielfältige und langfristig gesicherte Betriebsstruktur in Land- und Forstwirtschaft
 - Ökologische Bewirtschaftung fördern
 - Diversifizierung der Betriebe
 - Strategien zu Klimawandelanpassungen erarbeiten
 - Ergebnisse von Beobachtungsprogrammen wie z.B. BINATS (Biodiversity-NATure-Safety) beachten
- Erhalt und Förderung von kleinstrukturierten Landschaftsräumen als Grünraumverbindungen (Förderung von Agroforstwirtschaft)
 - Landschaftselemente wie Hecken, Hochraine, Kobel, Einzelbäume sichern
 - Weitere Landschaftselemente sollen entsprechend dem bestehenden Muster und der Artenvielfalt in der Umgebung integriert werden
 - Sensibilisierung, dass Landschaftselemente wie z.B. Hecken neben wildtierökologischen Auswirkungen noch viele weitere haben wie den Erosionsschutz gegen Oberbodenabtrag, bessere Bodendurchlüftung und Wasseraufnahme durch die Durchwurzelung, Nebenerträge durch z.B. Nüsse, Beeren usw.
 - Bestand an Altbäumen ist außerdem besonders wertvoll und kann nicht gleichwertig durch Neupflanzungen ersetzt werden (durch Baumhöhlen, teils verrottetes Holz und bereits tiefe stabilisierende Wurzeln tragen alte bestehende Bäume eine höhere Rolle in Ökosystemen als junge Neupflanzungen)
- Produktivität des Bodens und die Landwirtschaft als zentrale Ressource langfristig sichern
 - Abwechslungsreiche Fruchtfolge, evtl. in Verbindung mit Gründünung → verringert Erosion und gibt bestimmte Arten geben Nährstoffe an den Boden ab
 - Organische Dünung
 - Förderung der Biodiversität und somit die Unterstützung der Nützlinge
 - Förderprogramme und Anreize
- Erhalt und Förderung von kleinstrukturierten Landschaftsräumen als Grünraumverbindungen (Förderung von Agroforstwirtschaft)
 - Landschaftselemente wie Hecken, Hochraine, Kobel, Einzelbäume sichern
 - Weitere Landschaftselemente sollen entsprechend dem bestehenden Muster und der Artenvielfalt in der Umgebung integriert werden
 - Sensibilisierung, dass Landschaftselemente wie z.B. Hecken neben wildtierökologischen Auswirkungen noch viele weitere haben wie den Erosionsschutz gegen Oberbodenabtrag, bessere Bodendurchlüftung und Wasseraufnahme durch die Durchwurzelung, Nebenerträge durch z.B. Nüsse, Beeren usw.



Abbildung 80: viel strukturierte Landschaft in der Gemeinde Grafenschlag (eigene Aufnahme 2022)

- Waldflächen als multifunktionale Teilräume bewahren und fördern
 - Regelmäßige Pflege und Aufforstung
 - Nachhaltige Ressourcenentnahme
 - Regulierung von Freizeitaktivitäten
 - Schutz vor Schädlingen oder Krankheiten (insbesondere keine weiteren Fichtenmonokulturen zum Schutz vom Borkenkäfer)
 - (gesundes) Totholz, Steinhaufen, Waldlichtungen, Feuchtstellen und verschiedene Altersklassen bzw. Waldstockwerke sorgen für vielfältige Lebensräume innerhalb des Waldes

Strategische Zielsetzungen auf übergemeindlicher Ebene:

- Ausbau von Freizeitwegen
 - Bestehende und neue Wanderwege erweitern
 - Bestehende und neue Rad- und Mountainbikerouten erweitern
 - Ausstattungen wie Sitzgelegenheiten bieten
 - Aussichtspunkte und natürliche Gegebenheiten beachten
 - Themenwege zur Umweltbildung erstellen
- Kooperationen mit Vereinen, Schulen, Kindergärten, Citizen Science Projekten
 - Zusammengehörigkeitsgefühl stärken
 - Größere Projekte umsetzen
 - Gemeinsame Veranstaltungen, Konzepte usw. umsetzen
- Lebensraumverbindungen weiterführen und mit überregionalen Wildtierkorridoren verbinden
 - Bereits definierte Wildtierkorridore beachten und mit bestehende Landschaftselemente besser verbinden
 - Ruhezeiten, geschützte Flächen usw. einhalten und bei Umgestaltungen berücksichtigen
 - Wildquerungen schaffen, vor allem bei stark befahrenen Straßen



Abbildung 81: Ausschnitt der überregionalen Wildtierkorridore (Umweltbundesamt 2022)

- Sicherstellung von Schutzgebieten
 - Schutz- und Pflegemaßnahmen in lokalen Schutzzonen durchführen
 - Umweltbildung fördern und Wertschätzung erhöhen

4.4 Infrastruktur- und Verkehrskonzept

Für den Themenbereich Infrastruktur und Verkehr wurde ein Infrastruktur- und Verkehrskonzept erstellt, welches aufbauend auf der Analyse und den Zielsetzungen planerische und textliche Festlegungen beinhaltet.

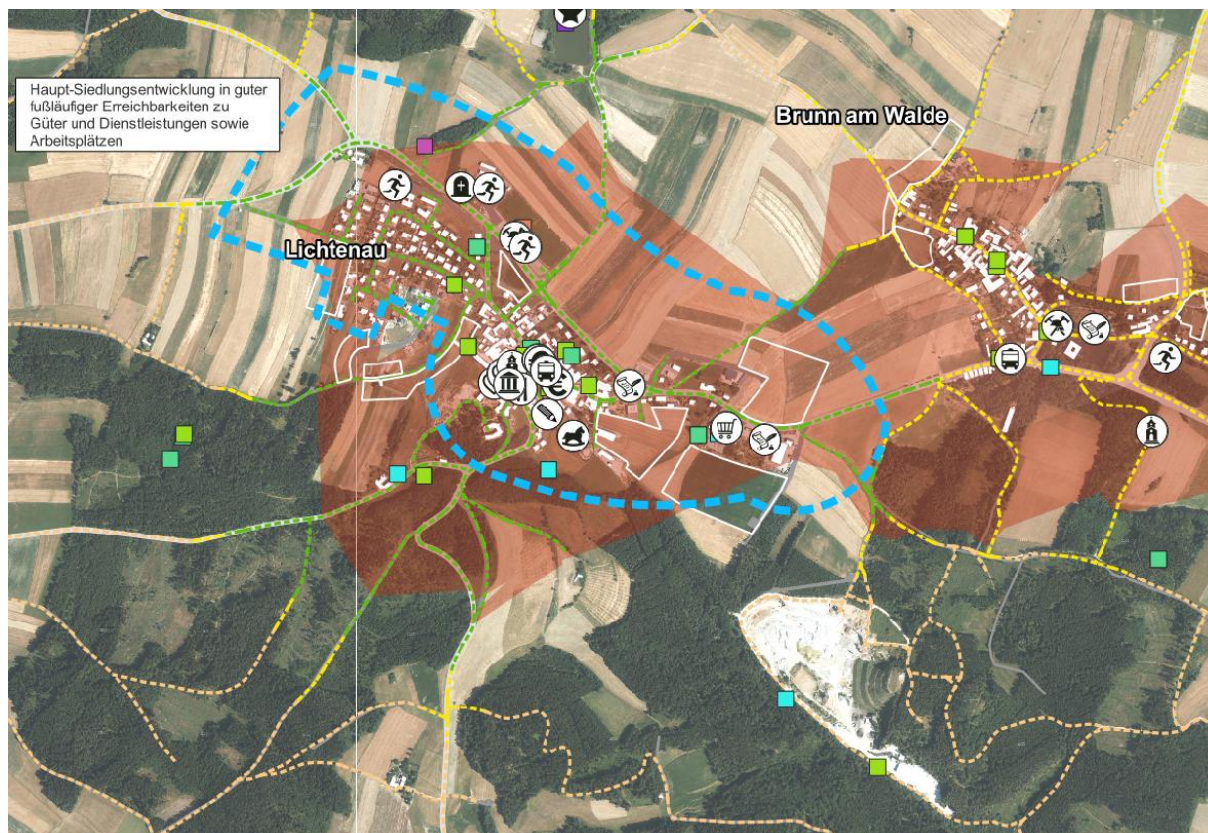


Abbildung 82: Ausschnitt aus dem Infrastruktur- und Verkehrskonzept. Die Legende ist der Planunterlage zu entnehmen (eigene Darstellung 2025)

4.4.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzungen

Nachfolgend werden die Planungsfestlegungen im Entwicklungskonzept erläutert; dem vorweg steht eine Darlegung der Ergebnisse der SWOT-Analyse und der daraus abgeleiteten, allgemeinen Zielsetzungen.

S Stärken	W Schwächen
• Sehr gute (klein)regionale Lage • Basisversorgung im Hauptort vorhanden/geregt • Glasfaserleitungen • ÖV-Anbindung im Hauptort (Bus) • Sehr gute Freizeitinfrastruktur • Gute fußläufige Erreichbarkeiten im Hauptort • Nähe zum Hauptort für Brunn, Obergrünbach, ev. Pallweis • Leitungsversorgung in allen größeren Siedlungseinheiten	• Großteil des Baulandes/Ortschaften nicht mit ÖV versorgt • Negatives Pendlersaldo (auch Schulkinder!) • Hohe PKW-Abhängigkeit • Weite Wege für die Bewohner der dezentralen Orte zu den zentralen Infrastrukturen • Örtlich fehlende öffentliche Wasserver- und/oder Abwasserentsorgung • Nahversorger nur im Hauptort • Ruhender/fehlender hochrangiger Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (Bahn!)



Nutzung der Freizeitwege durch die Bevölkerung	Mängel beim Mobilfunk
O Chancen	T Risiken
- Home Office und Glasfaser können Pendelverhalten verändern (reduzieren) - Potential im Alltags-Fuß-Rad-Verkehr für Lichtenau, Obergrünbach, Brunn - Abgestimmte, zielgerichtete E-Mobilität zur Erreichbarkeit der Infrastrukturen aus den dezentralen Orten - Individuelle Mobilität und Ehrenamt (z.B. Emil) - Verstärkte Siedlungsentwicklung im Hauptort und den nahen Subzentren	- Mangelnde Bereitschaft alternative Mobilität in den Alltag einzubauen - Öffentliches Leben in den Orten reduziert sich - Weitere Schwächung des Angebots an öffentlichen Verkehrsmitteln aufgrund mangelnder Inanspruchnahme

In der Stammverordnung des ÖEKs werden den Themenbereich Infrastruktur- und Verkehrskonzept betreffend zusammenfassend folgende Ziele definiert:

1. Sicherstellung der Mobilität für alle Bevölkerungsgruppen

- Schaffung barrierefreier Verkehrsinfrastrukturen.
- Bereitstellung von Mobilitätsdiensten für alle, insbesondere für ältere Menschen und Personen ohne eigenes Fahrzeug.
- Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit für eine bessere Verkehrsanbindung.

2. Verbesserung des öffentlichen Verkehrs

- Unterstützung des öffentlichen Verkehrs durch innovative Konzepte wie Anrufsammeltaxis und Kleinbussysteme.
- Schaffung von Park-and-Ride-Möglichkeiten entlang der B 37 zur Förderung nachhaltiger Mobilität.

3. Effiziente Nutzung bestehender Infrastrukturen

- Nachnutzung und Verdichtung bestehender Siedlungsstrukturen, um neue Infrastrukturinvestitionen zu minimieren.
- Sicherung der Funktionsfähigkeit bestehender Straßen und Leitungsnetze.

4. Regionale Kooperation für Infrastrukturprojekte

- Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden zur effizienteren Nutzung vorhandener Ressourcen.
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit überregionalen Verkehrskonzepten.

4.4.2 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele

Aufbauen auf der SWOT-Analyse werden folglich Maßnahmen definiert, die der Erreichung der Ziele dienen:

- Haupt-Siedlungsentwicklung in guter fußläufiger Erreichbarkeit zu Gütern und Dienstleistungen sowie Arbeitsplätzen
- Effiziente Auslastung bestehender Infrastrukturen durch Bevölkerungszunahme
- Förderung der Vor-Ort-Arbeitsplätze



- Offen für innovative Mobilitätssysteme (umweltfreundliche Verkehrsmittel und Demand-Dienste, Ausbau Radwege, etc.)
- Eine Verbindung zwischen wichtigen Quell- und Zielorten sowie zwischen allen Ortschaften soll das Kernstück der nicht motorisierten Mobilität darstellen. Besonders hervorzuheben ist ein Radweg zwischen Lichtenau und den unmittelbar umgebenden Orten Brunn, Pallweis, Obergrünbach, um die gedankliche Barriere zu verringern.
- Innerhalb der Ortschaften sollen untergeordnete Wege zur Fortbewegung zu Fuß/mit dem Rad dienen.

Die Maßnahmen bauen wie folgt auf der SWOT-Analyse auf:

SWOT	Maßnahmen
• Stärken nutzen	• Die gute fußläufige Erreichbarkeit im Hauptort wird durch die Haupt-Siedlungsentwicklung in fußläufiger Distanz zu Gütern, Dienstleistungen und Arbeitsplätzen weiter optimiert. • Die Leitungsversorgung in allen größeren Siedlungseinheiten bleibt durch die effiziente Auslastung bestehender Infrastrukturen durch Bevölkerungszunahme gesichert. • Die ÖV-Anbindung im Hauptort (Bus) wird durch die Offenheit für innovative Mobilitätssysteme (umweltfreundliche Verkehrsmittel und Demand-Dienste) ergänzt und verbessert. • Die Nutzung der Freizeitwege durch die Bevölkerung wird durch die Schaffung einer Kernverbindung für nicht-motorisierte Mobilität zwischen wichtigen Quell- und Zielorten sowie allen Ortschaften weiter gefördert.
• Schwächen ausgleichen	• Die hohe PKW-Abhängigkeit wird durch den Ausbau von Radwegen und umweltfreundlichen Verkehrsmitteln reduziert. • Die weiten Wege für Bewohner dezentraler Orte zu zentralen Infrastrukturen werden durch eine Verbindung zwischen Lichtenau und den unmittelbar umgebenden Orten Brunn, Pallweis und Obergrünbach verringert. • Das örtlich fehlende öffentliche Wasserver- und Abwassersystem kann durch eine effizientere Auslastung bestehender Infrastrukturen durch Bevölkerungszuwachs wirtschaftlicher betrieben werden. • Der mangelnde hochrangige Anschluss an den ÖPNV (Bahn) kann durch die Förderung innovativer Mobilitätssysteme teilweise kompensiert werden.
• Chancen nutzen	• Home Office und Glasfaser können das Pendelverhalten durch die Förderung von Vor-Ort-Arbeitsplätzen weiter reduzieren. • Das Potenzial für Alltags-Fuß- und Radverkehr wird durch den Ausbau eines Radwegs zwischen Lichtenau, Brunn, Pallweis und Obergrünbach ausgeschöpft.



	• Die individuelle Mobilität und ehrenamtliche Mobilitätsdienste profitieren von der Offenheit für innovative Mobilitätssysteme und Demand-Dienste. • Die verstärkte Siedlungsentwicklung im Hauptort und den Subzentren trägt zur effizienteren Auslastung bestehender Infrastrukturen bei.
• Risiken entgegenwirken	• Home Office und Glasfaser können das Pendelverhalten durch die Förderung von Vor-Ort-Arbeitsplätzen weiter reduzieren. • Das Potenzial für Alltags-Fuß- und Radverkehr wird durch den Ausbau eines Radwegs zwischen Lichtenau, Brunn, Pallweis und Obergrünbach ausgeschöpft. • Die individuelle Mobilität und ehrenamtliche Mobilitätsdienste profitieren von der Offenheit für innovative Mobilitätssysteme und Demand-Dienste. • Die verstärkte Siedlungsentwicklung im Hauptort und den Subzentren trägt zur effizienteren Auslastung bestehender Infrastrukturen bei.



4.5 Energie und Klimakonzept

Für den Themenbereich Energie und Klima wurde ein Energie- und Klimakonzept erstellt, welches aufbauend auf der Analyse und den Zielsetzungen planerische und textliche Festlegungen beinhaltet.

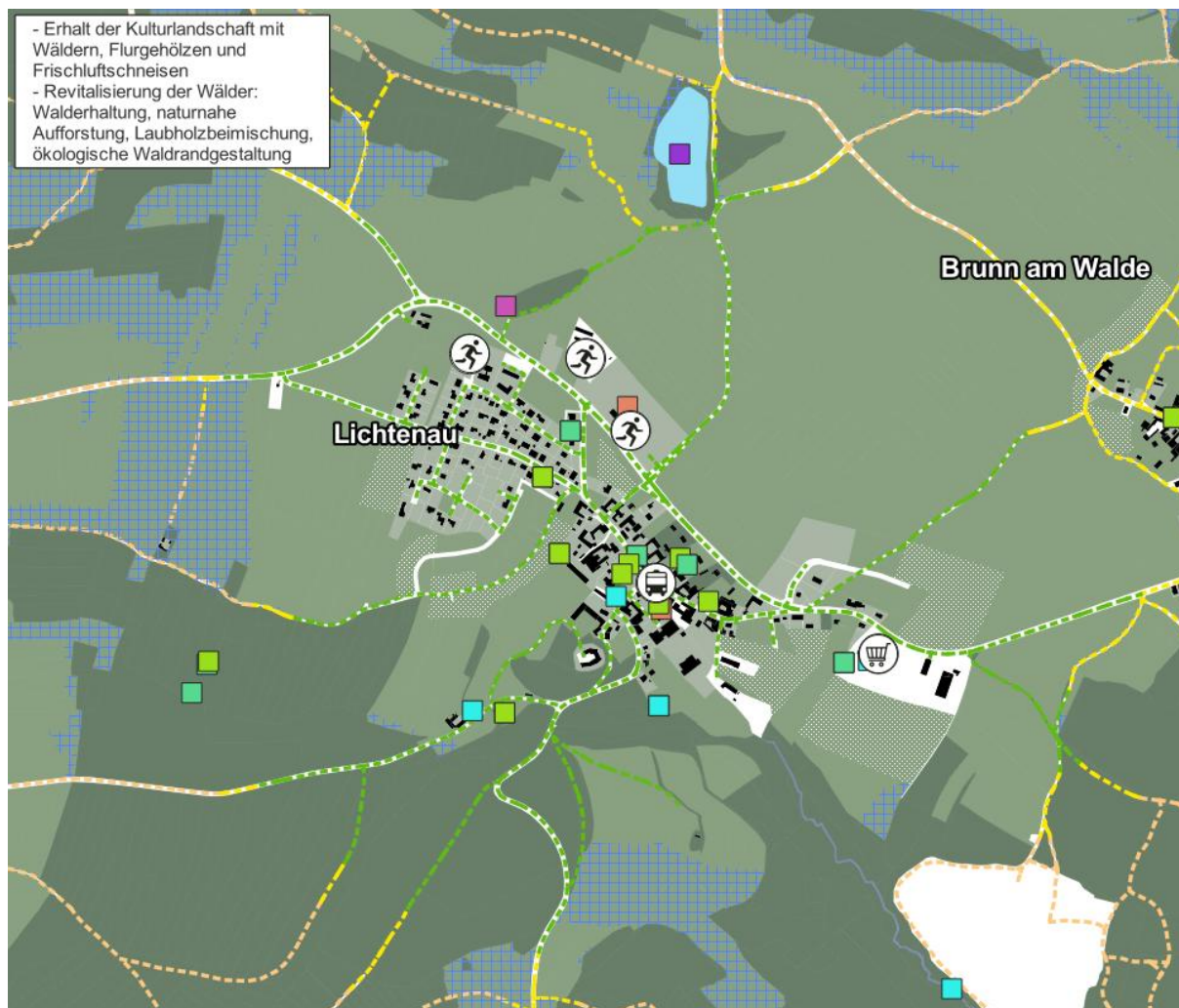


Abbildung 83: Ausschnitt aus dem Energie- und Klimakonzept. Die Legende ist der Planunterlage zu entnehmen (eigene Darstellung 2025)

4.5.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzungen

Nachfolgend werden die Planungsfestlegungen im Entwicklungskonzept erläutert; dem vorweg steht eine Darlegung der Ergebnisse der SWOT-Analyse und der daraus abgeleiteten, allgemeinen Zielsetzungen.



S Stärken	W Schwächen
• Weite offene Grünräume treffen auf geschlossene Waldflächen • Harmonisches Landschaftsbild durch Anpassung der Siedlungsräume in die umliegende Grünlandschaft • Historische oder charakteristische Bauweisen bzw. Siedlungsanordnungen teilweise erhalten • Gute Bodenwerte • Abschnitte mit geringer/keiner Emissionsbelastung • Geringer Versiegelungsgrad • geringe Schutzgebietskulisse • gute Windverhältnisse fördern Durchlüftung • gute Freizeitinfrastruktur im low-budget Bereich: stehende Gewässer, Freizeitwege, Gemeindeanlagen	• tw. Geringe Grünraumverbindungen und somit fehlende Brutstätten, Nahrungsversorgung oder Versteckmöglichkeiten erschweren die Verbreitung und Fortpflanzung von Tieren • Potential an sanften Tourismus in der Natur wird teilweise vernachlässigt • Naturräumliche Gefährdungen (Wasser) • Geringe Bodenwertigkeiten • Hoher Fichtenanteil <- Borkenkäfer? • Abschnitte mit hoher Emissionsbelastung (Straße, Winderosion, ...)
O Chancen	T Risiken
• Nachhaltigen Tourismus entsprechend fördern • Wald als Frischluftkorridore fördern und nutzen • Kühleres Klima im Landesvergleich: Benefit für Landwirtschaft und Wohnen • Geringer Impact des Klimawandels • Eignung für Freiflächen-PV-Anlage • Ausgeglichene Forst-Wald-Holzwirtschaft • Weitgehend günstige Bewirtschaftungsvoraussetzungen für die Landwirtschaft	• Nutzungskonflikte mit Tourismus und Land- sowie Forstwirtschaft • Biodiversitätsverlust – Artensterben • Starkregenereignisse wirken sich auf Siedlungsraum und Agrarflächen aus • Klimaerwärmung -> Auswirkungen auf klassische Wald- und Landwirtschaft • Verwaldung sichtbar

In der Stammverordnung des ÖEKs werden den Themenbereich Energie- und Klimakonzept betreffend zusammenfassend folgende Ziele definiert:

1. Klimaschutz und Klimawandelanpassung

- Sparsame Nutzung erneuerbarer Energien zur Reduktion fossiler Energieträger.
- Energieeffiziente und ressourcenschonende Gestaltung von Siedlungsstrukturen.
- Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für eine umweltschonende Energieversorgung.
- Forcierung klimafreundlicher Mobilität bei der Siedlungsentwicklung.

2. Förderung erneuerbarer Energien

- Schaffung örtlicher Rahmenbedingungen zur Errichtung erneuerbarer Energieträger.
- Nutzung geeigneter Flächen für erneuerbare Energieprojekte, darunter:
 - Gebäudedächer.
 - Materialgewinnungsstätten und Lagerplätze.
 - Gewerbe- und Betriebsgebiete.
 - Intensiv genutzte Agrarflächen mit geringer Bodenwertigkeit.
 - Flächen mit geringer landschaftlicher und ökologischer Sensibilität.
 - Außerhalb von Hochwasser- und Wildbachzonen.



- Schutz sensibler Gebiete gemäß übergeordneter Planungen (Natura 2000, Landschaftsschutzgebiet, Militärisches Sperrgebiet).

3. Nachhaltige Raumordnung für Energieeffizienz

- Effiziente Nutzung bestehender Infrastruktur zur Vermeidung zusätzlicher Flächenversiegelung.
- Förderung nachhaltiger Bauweisen und Gebäudesanierungen zur Energieeinsparung.
- Verbesserung der Wärmeversorgung durch nachhaltige Systeme.

4. Erhaltung natürlicher Ressourcen und Klimaanpassung

- Schutz naturnaher Grünzonen (Bäche, Hecken, Magerwiesen) als ökologische Ausgleichsflächen.
- Erhaltung und Entwicklung von Waldflächen als klimatische Ausgleichsräume.
- Förderung von Wasserrückhaltmaßnahmen zur Anpassung an Wetterextreme.
- Verhinderung unkontrollierter Verwaldung und Schutz landwirtschaftlich wertvoller Flächen.

5. Nachhaltige Mobilität und Energieversorgung

- Förderung von E-Mobilität und entsprechender Ladeinfrastruktur.
- Unterstützung nachhaltiger Mobilitätskonzepte durch erneuerbare Energien.
- Integration erneuerbarer Energien in die Verkehrsplanung.

4.5.2 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele

Aufbauend auf der SWOT-Analyse werden folglich Maßnahmen definiert, die der Erreichung der Ziele dienen:

- Erhalt der Kulturlandschaft mit Wäldern, Flurgehölzen und Frischluftschneisen
- Revitalisierung der Wälder:
 - Walderhaltung
 - Naturnahe Aufforstung, Laubholzbeimischung
 - Ökologische Waldrandgestaltung
- Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung
- Förderung ökologischer Landwirtschaften
- Effiziente Infrastrukturplanung
- Behutsame Siedlungsentwicklung mit Fokus auf:
 - Mobilisierung von Baulandreserven und Leerständen
 - Möglichst geringe Versiegelung zum Schutz des Bodens und zur Vorbeugung zunehmender Oberflächentemperaturen), Entsiegelung
 - Stärkung der Vor-Ort-Einrichtungen
 - Effizientere Auslastung bestehender Infrastrukturen durch Bevölkerungszunahme
- Offen für innovative Mobilitätssysteme (umweltfreundliche Verkehrsmittel und Demand-Dienste, Ausbau Radwege, etc.)



Die Maßnahmen bauen wie folgt auf der SWOT-Analyse auf:

SWOT	Maßnahmen
Stärken nutzen	- Die weiten offenen Grünräume und geschlossenen Waldflächen werden durch den Erhalt der Kulturlandschaft mit Wäldern, Flurgehölzen und Frischluftschneisen langfristig gesichert. - Das harmonische Landschaftsbild bleibt durch die behutsame Siedlungsentwicklung mit Fokus auf möglichst geringe Versiegelung und Entsiegelung erhalten. - Der geringe Versiegelungsgrad wird durch die Mobilisierung von Baulandreserven und Leerständen möglichst bewahrt. - Die gute Freizeitinfrastruktur wird durch Steigerung der Einwohnerzahl nachhaltig genutzt.
Schwächen ausgleichen	- Die geringen Grünraumverbindungen, die die Verbreitung von Tierarten erschweren, werden durch ökologische Waldrandgestaltung und naturnahe Aufforstung mit Laubholzbeimischung verbessert. - Das ungenutzte Potenzial im sanften Tourismus wird durch die Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Förderung ökologischer Landwirtschaften besser ausgeschöpft. - Naturräumliche Gefährdungen (Wasser) werden durch die Erhaltung von Frischluftschneisen und Schutzmaßnahmen in der Infrastrukturplanung reduziert. - Der hohe Fichtenanteil und das Risiko von Borkenkäferbefall werden durch Walderhaltung, naturnahe Aufforstung und eine nachhaltige Waldbewirtschaftung minimiert.
Chancen nutzen	- Der nachhaltige Tourismus wird durch die Erhaltung der Kulturlandschaft und die Stärkung der Vor-Ort-Einrichtungen gefördert. - Wälder als Frischluftkorridore werden durch die gezielte Walderhaltung und nachhaltige Bewirtschaftung gestärkt. - Das kühlere Klima im Landesvergleich wird durch die Förderung ökologischer Landwirtschaften und nachhaltige Siedlungsentwicklung genutzt. - Der geringere Impact des Klimawandels wird durch eine effiziente Infrastrukturplanung und klimafreundliche Mobilitätskonzepte weiter verstärkt. - Die Eignung für Freiflächen-PV-Anlagen kann durch eine sorgfältige Flächennutzung und Schutz naturnaher Landschaften bestmöglich umgesetzt werden.
Risiken entgegenwirken	Nutzungskonflikte zwischen Tourismus, Land- und Forstwirtschaft werden durch die Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und nachhaltige Entwicklungskonzepte reduziert.



	• Biodiversitätsverlust und Artensterben werden durch die Revitalisierung der Wälder mit ökologischer Waldrandgestaltung und naturnaher Aufforstung minimiert. • Starkregenereignisse und ihre Auswirkungen auf Siedlungsräume und Agrarflächen werden durch eine behutsame Siedlungsentwicklung mit geringer Versiegelung und effiziente Infrastrukturplanung abgefedert. • Die Auswirkungen der Klimaerwärmung auf Wald- und Landwirtschaft werden durch klimaangepasste Landwirtschaft und nachhaltige Forstwirtschaft gemildert. • Die Verwaltung wird durch die gezielte landwirtschaftliche Bewirtschaftung und Schutzmaßnahmen für Frischluftschneisen kontrolliert.
--	--

Betreffend Klimaerwärmung wird folgendes festgehalten:

Die Oberflächentemperaturen zeigen sich in Lichtenau aktuell noch sehr gemäßigt. Dies ist v.a. auf die Höhenlage zurückzuführen. Der Westwind weht zudem über Wälder und Offenlandflächen und versorgt Siedlungsräume mit kühler Frischluft.

Ansteigende Temperaturen v.a. im städtischen Bereich können zu einer Zunahme an Siedlern oder Ferien- bzw. Wochenendgästen im Waldviertel führen.

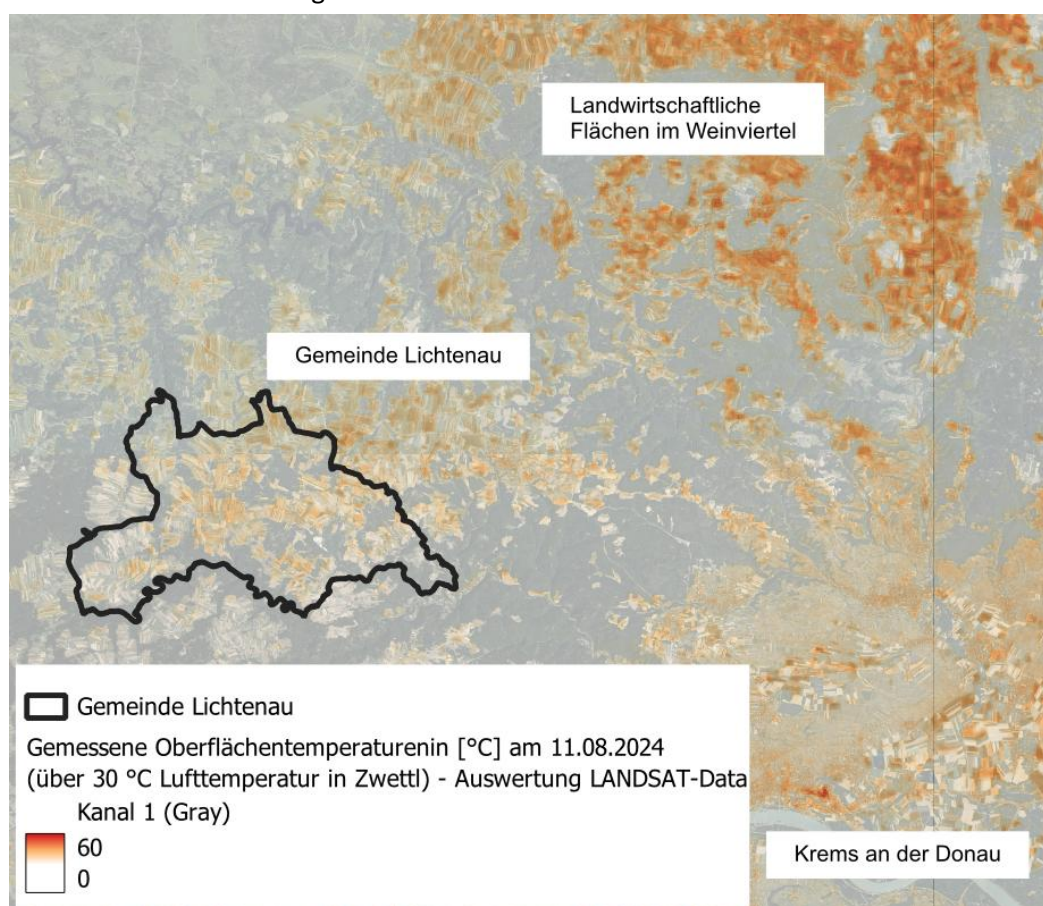


Abbildung 84: Ergänzende Analyse der Zunahme der Oberflächentemperaturen (eigene Darstellung 2025)



4.6 Zusammenfassung

Die Marktgemeinde Lichtenau im Waldviertel hat das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) aus dem Jahr 2002 einer grundlegenden Überarbeitung unterzogen. Anlass war die lange Gültigkeit des alten Konzepts, gesetzliche Änderungen (insb. NÖ ROG 2014) und neue raumordnerische Herausforderungen. Die nunmehr 11. Änderung bildet ein vollständig neu konzipiertes ÖEK für das gesamte Gemeindegebiet. Das Konzept basiert auf einer aktuellen umfassenden Bestandsanalyse (u. a. Bevölkerungsentwicklung, Infrastruktur, Flächennutzung), Beteiligung relevanter Akteure (insbes. junge Bevölkerung), SWOT-Analysen, sowie der Erstellung von Teilkonzepten (Siedlung, Betriebsstätten, Landschaft, Energie, Verkehr). Es erfolgte eine Strategische Umweltprüfung (SUP) inkl. Variantenvergleich und Umweltbericht.

Bevölkerungszuwachs und Erhalt bzw. zeitgemäße Weiterentwicklung des kleinregional wichtigen Wirtschaftsstandortes sichern ein qualitätsvolles und leistungsfähiges Infrastrukturangebot für alle Bevölkerungsgruppen: hier geborene, hier schon lebende und künftige neue Bürger. Der Abstimmungsprozess zwischen Kulturlandschaftsnutzung und -erhaltung ist sensibler Bestandteil der aktiven Maßnahmenumsetzung.

Wesentliche Inhalte und Neuerungen sind bei folgenden Themen zu finden:

- **Siedlungsentwicklung:** Schwerpunkt auf Innenentwicklung, Nachnutzung und maßvolle Arrondierung; Flächensparende Ausweisung neuer Bauflächen (3,75 ha bis 2040); Reduktion der früher vorgesehenen Erweiterungsflächen im Vergleich zum ÖEK 2002.
 - **Hauptsiedlungsbereich** ist der Ort Lichtenau: Hier werden neue Wohnbauflächen, Mischgebiete (Wohnen & Arbeiten), soziale Einrichtungen, Freizeitinfrastruktur und touristische Nutzungen vorrangig entwickelt. Die Siedlungserweiterung erfolgt entlang bestehender Infrastrukturen (Verkehr, Wasser, Kanal etc.) mit dem Ziel kompakter, energieeffizienter und gut erschlossener Quartiere.
 - **Subzentren mit moderatem Entwicklungspotenzial:** Brunn am Walde, Pallweis, Obergrünbach, Großreinprechts und Loiwein. Diese Orte erhalten gezielte Entwicklungsimpulse für Wohnen, Tourismus, Nahversorgung und kleingewerbliche Betriebe.
 - **Eigenentwicklungsstandorte** (z. B. Allentsgschwendt, Erdweis) sollen bedarfsorientiert weiterentwickelt werden – vor allem durch Innenentwicklung, Nachnutzung leerstehender Gebäude und punktuelle Erweiterung.
 - **Erhaltungsstandorte** (z. B. Jeitendorf, Taubitz, Wietzen) werden in ihrer baulichen und landschaftlichen Struktur gesichert, ohne wesentliche Widmungserweiterungen. Der Fokus liegt auf Bestandssicherung und landschaftsverträglicher Entwicklung.
- **Betriebsstandorte:** Förderung kleinteiliger gewerblicher Strukturen, insbesondere im Hauptort. Betriebsgebietsreserven für regionale Betriebe und nachhaltige Wirtschaftsformen vorgesehen.
- **Landschaft & Klima:** Sicherung der Kulturlandschaft, Schutz naturnaher Räume, Maßnahmen zur Klimawandelanpassung (u. a. Grüngürtel, Hangwasser-Schutz), gezielte Energieflächen für erneuerbare Energieträger.
- **Mobilität & Infrastruktur:** Fokus auf fuß- und radfreundliche Erschließung, Kleinbus-/Anrufsammeltaxis, Verdichtung entlang bestehender Infrastrukturachsen.

Das Entwicklungskonzept soll in seiner Gesamtheit Kontinuität in der langfristigen Planung schaffen und rasches sowie flexibles und vor allem zeitgemäßes Agieren in der Maßnahmendetailplanung und –umsetzung ermöglichen. Die grundsätzlich vereinbarten Zielrichtungen geben den langfristigen Planungshorizont vor, lassen aber Entscheidungsoptionen für aktuelle Entwicklungen offen.



Die Machbarkeit und Umsetzung aller inhaltlichen Grundsätze und Schwerpunkte ist abhängig von überschaubaren (Sub-)Zielen und Maßnahmen, die in periodisch gestaffelten Zeitabschnitten realisiert werden können.

Der planliche Teil und textliche Teil der Ziele und Konzepte sind nicht voneinander zu trennen und als inhaltliche Einheit zu betrachten.

Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan werden bedarfsgerecht aufeinander abgestimmt. Vielfalt an sich wird gerade in der Maßnahmenplanung (Flächenwidmungsplan) als Bereicherung gesehen.



5 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DES UMWELTBERICHTS

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Variantenprüfung und Detailfestlegung des Flächenwidmungsplans auf dessen mögliche Umwelterheblichkeit zusammen. Es wird festgehalten, dass die geplanten Änderungen unter Mitbetrachtung in der möglichen Maßnahmenplanung vorgesehenen rechtlichen Voraussetzungen, im Wesentlichen ohne erhebliche negative bzw. mit in Summe geringfügigen Umweltauswirkungen umgesetzt werden können.

Die Änderungsinhalte verursachen an sich keine erheblichen, maximal im Detail mäßige Umweltauswirkungen. Auch in Zusammenschau der Maßnahmen können keine Auswirkungen abgeleitet werden, wodurch die geplante Widmung als NICHT umweltverträglich zu bezeichnen ist.

Im Konzept werden alle Ergebnisse der strategischen Umweltprüfung zur Gänze inhaltlich übernommen. Diese stellen verpflichtend vorgesehenen Vermeidungs- und Verhinderungsmaßnahmen dar, die im konkreten Widmungsverfahren bei Umsetzung der Planungsmaßnahme berücksichtigt werden müssen.

- Die Einhaltung der im Umweltbericht vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind ausdrücklich als Widmungsvoraussetzung angeführt. Aus diesem Grund sind keine weiteren Überwachungsmaßnahmen erforderlich.
- Die symbolische Darstellung der Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen wird in der Verordnungskarte „Örtliches Entwicklungskonzept“ mitaufgenommen. Des Weiteren sind diese auch tabellarisch mit einer Kurzbeschreibung im Legendenteil der Verordnungskarte zu finden.
- Vor jeder Neuwidmung ist das für das geplante Vorhaben geeignete Nutzungspotential aus den unbebauten gewidmeten Flächen zu aktualisieren und zu bewerten.

Bereich	Maßnahmen
LI 1	• Eine fachkundige Planung und die Ausarbeitung von Projektunterlagen bezüglich Hangwasser sind erforderlich
LI 2	• Eine detaillierte Erhebung der Hangwasserableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen
LI 5	• Eine detaillierte Erhebung der Hangwasserableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen
LI 6	• Eine fachkundige Planung und die Ausarbeitung von Projektunterlagen bezüglich Hangwasser sind erforderlich
LI 7	• Eine detaillierte Erhebung der Hangwasserableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen
LI 8	• Eine detaillierte Erhebung der Hangwasserableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen • Voraussetzung aufgrund der Emissionssituation ist die Auspflanzung und Errichtung eines ca. 15m breiten Grüngürtels zwischen Bereich und L76
LI 9	• Eine detaillierte Erhebung der Hangwasserableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen
LI 10	• Maßnahme, wie Vergrößerung des Retentionsbeckens erforderlich • Auspflanzung und Erhaltung eines ca. 40m breiten Grüngürtels/Retentionsfläche/Naherholungsraum Richtung Osten zum Betriebsgebiet
LI 11	• Eine fachkundige Planung und die Ausarbeitung von Projektunterlagen bezüglich Hangwasser sind erforderlich • Voraussetzung aufgrund der Emissionssituation ist die Auspflanzung und Errichtung eines ca. 25m breiten Grüngürtels zwischen Bereich und L76



	Sicherung einer mindestens 4m breiten, befestigten und befahrbaren, durch Eintragung im Grundbuch gesicherten Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche im Osten oder Süden
OB 1	Vor einer Baueinreichung sind Maßnahmen hinsichtlich Bodenfeuchte zu ergreifen
OB 3	Eine fachkundige Planung und die Ausarbeitung von Projektunterlagen bezüglich Hangwasser sind erforderlich
OB 4	Allfällige Flächenversiegelungen, die den Abfluss beschleunigen, müssen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (z.B. Retentionsmulden, Sickerbecken) rückgehalten bzw. versickert und/oder schadlos abgeleitet werden. Eine detaillierte Erhebung der Ableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen
BR 2	- Eine fachkundige Planung und die Ausarbeitung von Projektunterlagen bezüglich Hangwasser sind erforderlich - Erhaltung der Obstbäume durch Widmung Grünland-Grüngürtel
BR 3	- Verbreiterung der Straße auf ca. 4m, den Verhältnissen eines befahrbaren Wohnweges entsprechend - Maßnahme, um Hangwässer abzuleiten erforderlich
BR 4	Maßnahmen zur Verbesserung der Sicht bei der Kreuzung L76 sind vor Realisierung der Widmung zu tätigen
BR 5	Erheben der privaten Hauseinfahrt ins öffentliche Gut und Widmung als Verkehrsfläche-öffentlich
GR 2	Herstellen der Erschließung durch eine öffentliche Verkehrsfläche
GR 4	Erstellung eines Verkehrskonzeptes zur Regelung der Engstelle bei der Kreuzung
PA 2	Allfällige Flächenversiegelungen, die den Abfluss beschleunigen, müssen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (z.B. Retentionsmulden, Sickerbecken) rückgehalten bzw. versickert und/oder schadlos abgeleitet werden. Eine detaillierte Erhebung der Ableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen
PA 4	- Erlassung eines Bebauungsplans mit Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes - Allfällige Flächenversiegelungen, die den Abfluss beschleunigen, müssen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (z.B. Retentionsmulden, Sickerbecken) rückgehalten bzw. versickert und/oder schadlos abgeleitet werden. Eine detaillierte Erhebung der Ableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen
AL 2	- Erlassung eines Bebauungsplans mit Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes - Maßnahmen zur Ableitung von Hangwässern
ES 1	Allfällige Flächenversiegelungen, die den Abfluss beschleunigen, müssen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (z.B. Retentionsmulden, Sickerbecken) rückgehalten bzw. versickert und/oder schadlos abgeleitet werden. Eine detaillierte Erhebung der Ableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen
ER 1	- Allfällige Flächenversiegelungen, die den Abfluss beschleunigen, müssen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (z.B. Retentionsmulden, Sickerbecken) rückgehalten bzw. versickert und/oder schadlos abgeleitet werden. Eine detaillierte Erhebung der Ableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen - Auspflanzung und Errichtung eines ca. 4m breiten Grüngürtels Richtung Norden
ER 3	Eine fachkundige Planung und die Ausarbeitung von Projektunterlagen bezüglich Hangwasser sind erforderlich, Widmung/Bebauung in der Tiefenlinie aus wasserbautechnischer Sicht nicht empfohlen. Bebauung unmittelbar nördlich



	des Gemeindeweges ist grundsätzlich denkbar, jedoch sind Schutzmaßnahmen gegenüber dem Hangwasser von Norden erforderlich • Durch Geländeform und der derzeitigen Wasserführung muss mit Bodenfeuchte gerechnet werden. Für genauere Ergebnisse müssen Probeschürfe durchgeführt werden
LO 1	• Eine fachkundige Planung und die Ausarbeitung von Projektunterlagen bezüglich Hangwasser sind erforderlich • Erlassung eines Bebauungsplans mit Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes
JE 1	• Eine fachkundige Planung und die Ausarbeitung von Projektunterlagen bezüglich Hangwasser sind erforderlich • Allfällige Flächenversiegelungen, die den Abfluss beschleunigen, müssen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (z.B. Retentionsmulden, Sickerbecken) rückgehalten bzw. versickert und/oder schadlos abgeleitet werden. Eine detaillierte Erhebung der Ableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen
WU 2	• Sicherung der Steinschlaggefahr durch kleine Vernetzung
WI 1	• Eine hydraulische Berechnung des zukünftigen Brückenquerschnittes und eine Betrachtung der Abflusssituation im Hochwasserfall ist erforderlich; Hinsichtlich Oberflächenwässer aus dem Hinterland sind geringe Maßnahmen erforderlich

Es sind keine Monitoringmaßnahmen erforderlich.



6 KOSTEN DER ÄNDERUNG

Die strategischen Festlegungen verursachen der Gemeinde unmittelbar keine Kosten.

Lichtenau, 06.06.2025

**Für die
Gemeinde Lichtenau**

Bgm. Andreas Pichler
A-3522 Lichtenau
Lichtenau 49
(für die ErstellerIn)

**Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung**

Fn 416995d, 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 ANLAGE

Betriebsstättenliste

Pläne:

- Siedlungskonzept
- Infrastruktur- und Verkehrskonzept
- Betriebsstättenkonzept
- Landschaftskonzept
- Energie- und Klimakonzept
- Entwicklungskonzept Entwurf