Marktgemeinde Lichtenau im Waldviertel

Örtliches Entwicklungskonzept – ein gemeinsamer Weg in die Zukunft

Haben Sie gewusst, dass die Gemeindefläche der Marktgemeinde Lichtenau (5.830ha) zu 94,5% land- und forstwirtschaftlich genutzt sind und nur 4% für Gebäude, Straßen, Parkplätze und Abbauflächen in Anspruch genommen werden.

Landschaftsnutzung	in ha	in %
Wald/Agrarflächen	5.508,7	94,5
Gewässer	27,5	0,5
Erholung/Garten/Friedhof	62,7	1,1
Gebäude/Straße/Parkplätze/Abbaufläche	231,6	4,0
(Quelle: DKM 2023, eigene Bearbeitung Kommunaldialog)		

Diesen Daten stehen die Werte der Flächenwidmung und Gebäudenutzung gegenüber. Von den 200 Hektar als Bauland gewidmeten Flächen sind 31 Hektar erschlossen, aber unbebaut. In der Gemeinde gibt es insgesamt 1.118 Gebäude, von denen 807 Wohnzwecken dienen. In diesen Gebäuden leben 2.050 Einwohner. Interessanterweise sind in 119 Gebäuden weder Haupt- noch Nebenwohnsitze gemeldet.

Seit 2001 zeigt die Statistik einen periodischen Rückgang der Bevölkerungszahl in der Gemeinde. Diese Daten und Fakten sind wichtige Punkte für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Lichtenau.

Aktuell befindet sich die Gemeinde in der Überarbeitung ihres örtlichen Entwicklungskonzepts, das ursprünglich im Jahr 2002 erstellt wurde. Eine vielfältig zusammengesetzte Arbeitsgruppe hat sich in den letzten Monaten intensiv mit der Ausgangssituation in Lichtenau auseinandergesetzt und Strategien sowie Entwicklungsperspektiven für die Ortschaften formuliert. Nach Abstimmung der Überlegungen mit dem Gemeinderat sollen nun alle Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit erhalten, aktiv an der Gestaltung der Zukunft von Lichtenau im Waldviertel mitzuwirken.

Gemeinsam können wir den Weg in eine prosperierende Zukunft gehen!

Dafür soll zu Beginn ein kurzer Exkurs die Bedeutung des Planungsprozesses ins rechte Licht rücken: Ein örtliches Entwicklungskonzept, geregelt in §13 des NÖ ROG 2014, ist (ähnlich dem Flächenwidmungsplan) ein Teil des Raumordnungsprogramms, das jede Gemeinde in Niederösterreich erstellen muss. Während der Flächenwidmungsplan klar und eindeutig für jedes Grundstück dessen erlaubte Nutzung regelt, skizziert das örtliche Entwicklungskonzept, in welche Richtungen und auf welche Weise sich die Gemeinde entwickeln soll. Anders als beim Flächenwidmungsplan, der sich auf spezifische Grundstücke bezieht, zeichnet das Entwicklungskonzept einen breiten Rahmen für die Entwicklungsrichtung, innerhalb dessen der Gemeinderat über die Widmungen von Grundstücken entscheidet – stets unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben. Das örtliche Entwicklungskonzept sollte Aussagen treffen zu:

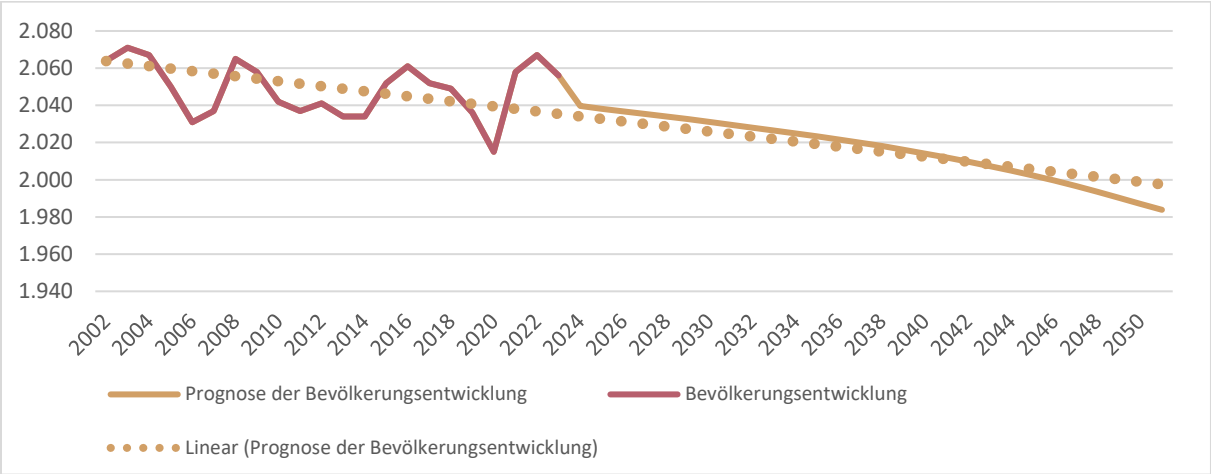
- Bevölkerungsentwicklung
- Siedlungs- und Standortentwicklung
- Infrastrukturelle Entwicklung und Daseinsvorsorge
- Sicherung des Grünlandes und landwirtschaftlicher Produktionsflächen
- Energieversorgung und Klimawandelanpassung

Das örtliche Entwicklungskonzept ist eine Verordnung des Gemeinderats, die einen Beschluss des Gemeinderats darstellt und die Genehmigung der Niederösterreichischen Landesregierung erfordert.

Blitzlichter aus der Grundlagenanalyse

Für die Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzepts wurde unsere Gemeinde im vergangenen Jahr durch unser Raumplanungsbüro Kommunaldialog (aus Herzogenburg) detailliert analysiert, um die aktuellen, objektiven Grundlagen zu erheben, auf denen das örtliche Entwicklungskonzept aufbauen soll.

Mitte des 19. Jahrhunderts zählte das heutige Gemeindegebiet der Gemeinde Lichtenau noch rund 2.900 Einwohner:innen. Der folgende Bevölkerungsrückgang im 20. Jahrhundert fand in den 2010er Jahren seinen Tiefpunkt. Mit Stichtag 1.1.2023 zählte die Gemeinde Lichtenau 2.056 Einwohner:innen.



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 dieser bezirksbezogene Prognosetrend für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Lichtenau übernommen zählt die Gemeinde im Jahre 2050 nur noch etwas mehr als 2.000 Bewohner:innen. Konkret entspricht dies einem Rückgang von 49 Personen im Vergleich zum Bezugsjahr 2021.
Dieser Trend wird begleitet von weiteren allgemeinen Änderungen bei den Lebens- und Wohnverhältnissen der Bevölkerung:

- Steigende Anzahl von Wohneinheiten/Haushalte: 2011 gab es 743 Haushalte, 2021 wurden 808 Haushalte registriert
- Weniger Personen leben in einem gemeinsamen Haushalt: 2014 lebten 2,72 Personen in einem Haushalt, 2022 sind es 2,25; 2001 gab es ca. 180 Ein-Personenhaushalte, 2021 waren es um die 260
- Anteil der über 65-jährigen Bevölkerungsgruppe steigt: 2001 lag der Anteil bei 17,9%, 2023 bei 20,4%

Wo wohnt die Bevölkerung heute, wo wird die Bevölkerung in Zukunft leben?

Bei der Ausarbeitung des Entwicklungskonzepts muss nicht nur ein besonderes Augenmerk auf die 23,63 Hektar unbebauten, jedoch erschlossenen Wohnbaulandes gerichtet werden, sondern auch darauf, dass 14% aller Wohngebäude, insgesamt 120, leer stehen. Aus dem Werten des unbebauten Wohnbaulandes ließen sich rund 235 Bauparzellen mit einem Einfamilienhaus generieren! Gemeinsam mit den 120 leerstehenden Wohneinheiten stünden rein rechnerisch in der Gemeinde rund 350 Wohneinheiten zur Verfügung, für die weder neue Straßen noch andere Infrastrukturen errichtet werden müssten! Stehen diese Flächen und Gebäude der jungen Bevölkerung in der Gründung ihres Lebensmittelpunktes nicht zur Verfügung, muss die Gemeinde entweder neue Flächen widmen und erschließen, oder die junge Bevölkerung wendet sich Siedlungsräumen in anderen Gemeinden zu.

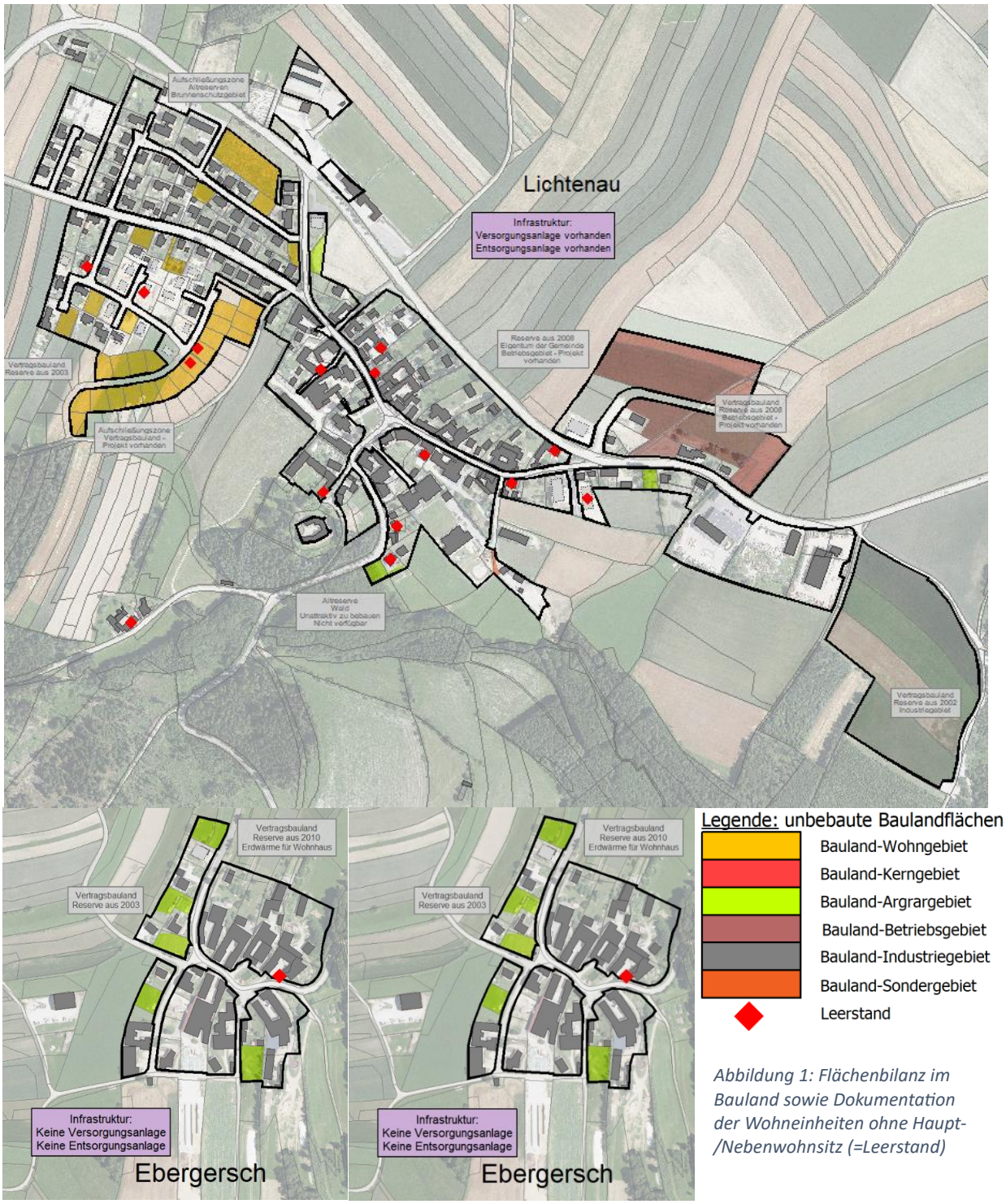
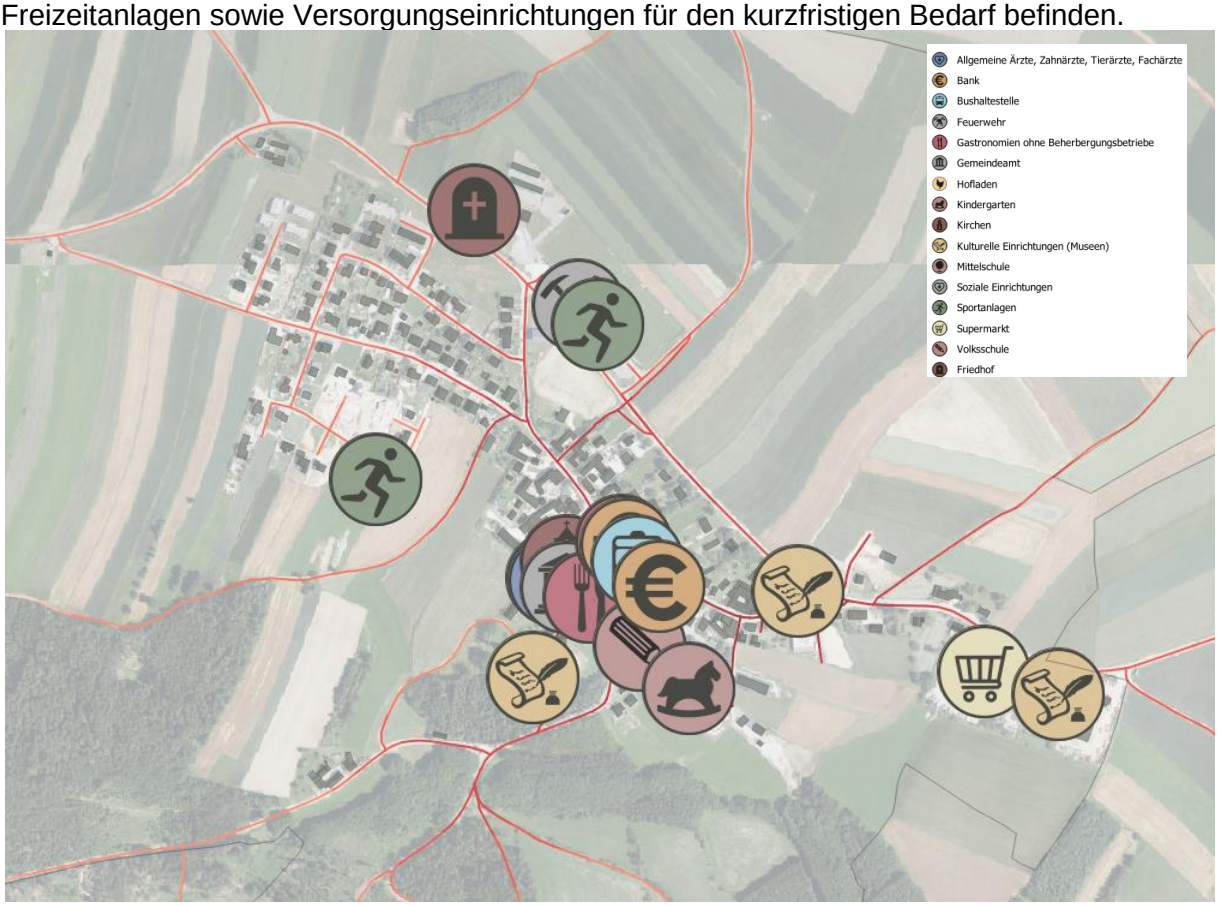


Abbildung 1: Flächenbilanz im Bauland sowie Dokumentation der Wohneinheiten ohne Haupt-/Nebenwohnsitz (=Leerstand)

Bevor über eine Neuwidmung von Wohnbauland nachgedacht werden kann, müssen die bestehenden Baulandreserven, Nachverdichtungspotenziale im Bestand und Leerstände betrachtet und in weiterer Folge mobilisiert werden.

Eine der großen Stärken der Gemeinde Lichtenau liegt darin, dass sich im Hauptort nahezu alle Wohngebäude in fußläufiger Entfernung zu Bildungseinrichtungen, Sport- und Freizeitanlagen sowie Versorgungseinrichtungen für den kurzfristigen Bedarf befinden.



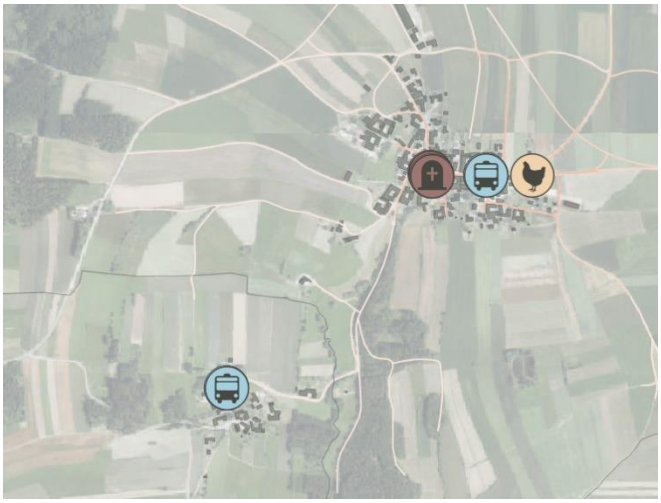


Abbildung 2: Analyse der Erreichbarkeiten (Darstellung Kommunaldialog): je roter die Weglinie umso besser der Erreichbarkeitsfaktor

Die Bedeutung des Gemeindehauptortes als attraktiver Wohn-, Lebens- und Wirtschaftsraum kommt damit klar zum Ausdruck. Gerade diese Einrichtungen des täglichen Bedarfes haben einen hohen Wert für die Wohnqualität und eine nachhaltige Siedlungsraumentwicklung.

Der Gemeindehauptort wurde in den letzten Jahrzehnten ein kleinregionales Wirtschafts- und Betriebszentrum vor allem für örtliche Betriebe, die Arbeitsplätze für die örtliche Bevölkerung schaffen und wichtig für die Produkt- und Angebotsvielfalt in der Region sind.
Neben den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben haben sich in der Gemeinde zahlreiche Betriebe, die dem Dienstleistungs- und auch dem Produktionssektor zuzuordnen sind etabliert.

Betriebe nach Sektoren 2023	Anzahl
Wirtschaftssektor 1	84
Wirtschaftssektor 2	14
Wirtschaftssektor 3	97
WS 2 und 3	4

(WS 1: land- und forstwirtschaftliche Betriebe)
(WS 2: Produktion, Industrie, Rohstoffgewinnung)
(WS 3: Dienstleistung, Verwaltung, Handel, Transport)

Natürlich identitätsstiftend für die Gemeinde ist die weitläufige unverbaute und einzigartige Naturlandschaft, bestehend aus zusammenhängenden Waldflächen, große agrarische Fluren, Bäche und Gräben mit markanten Uferbegleitvegetation und schroffen Landschaftselementen im südlichen Gemeindeabschnitt.

Abbildung 3: Fotoreihe Landschaftsraum Lichtenau, eigene Aufnahmen Kommunaldialog

Wo soll oder besser wo kann es hingehen?

Ein wesentlicher Teil des örtlichen Entwicklungskonzeptes ist es, passende Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung des Siedlungsgebietes zu schaffen. Um dies tun zu können, wird abgeschätzt, wie sich die EinwohnerInnen- und Haushaltszahl sowie -struktur bis 2040 entwickelt.
Unter dem Aspekt des Leben-Wollens, des Wirtschaften-Wollens und des Wohnen-Wollens wurden und werden weiterhin die zentralen Anliegen für die strategischen Planungen in die Zukunft sein. Die wesentlichen Schwerpunkte für eine dynamische und nachhaltige Gemeinde- und Stadtentwicklung sind vorbereitet und lassen sich als Örtliches Entwicklungskonzept darstellen.

Folgende Leitziele können Gemeindeentscheidungen in der Zukunft begleiten:

- Verträgliches Bevölkerungswachstum bis 2040 (Vermeidung von Bevölkerungsrückgang)
- Absicherung aller Ortschaften -> Zentrumsbildung Lichtenau, Subzentren!
- Lichtenau als Standort für kleinregionale Betriebsräume (Klein-Mittelbetriebe mit Ortsbezug): Standortqualitäten für kleinregionale Betriebsansiedlungen stärken
- Lebenswertes Lichtenau – Vielfalt der Möglichkeiten: Da´Ham bleiben und Zurückkehren, Generationenfreundliches Wohnen, Kümmern um neue Bewohner:innen, Altersgerechtes Wohnen (Starterwohnungen und Seniorenwohnungen), Bereiche für Einfamilienhäuser
- Beibehaltung Infrastruktur, Einrichtungen zur Daseinsgrundvorsorge, …, Ausbau technischer Infrastrukturen
- Vermeidung von Leerstand (Nachnutzung) und unbebautem Bauland
- Verträgliche Verdichtung (Verdichtungspotentiale im Hauptort schaffen)
- Erhaltung der kleindörflichen Strukturen mit modernen Nutzungsdurchmischungen
- Absicherung der Produktivität des Bodens – Erhalt der Landwirtschaften mit Veredelungspotentialen
- Zulassen nachhaltiger Tourismusprojekte (Kultur, Freizeitwege, …)
- Naturraum = Wichtiger Erholungsraum (Wohnstandortfaktor!)

Für die einzelnen Ortschaften lassen sich je nach Ausstattungsgrad mit Leitungsinfrastruktur, Bevölkerungsveränderung, bestehendes Bauland und vorhandene Wohngebäude folgende Perspektiven und Nutzungsfunktionen definieren:

Ortschaft	Perspektive	Nutzungsfunktionen
Lichtenau	Zentrum, primärer Erweiterungsstandort	Zentrumsfunktion: Wohnen, Betrieb, Kultur, Freizeit
Brunn am Walde	Subzentrum, Erweiterungsstandort	Wohnen, Mischnutzungen, Agrarbetrieb, Freizeit, Kultur
Großreinprechts	Subzentrum, Erweiterungsstandort	Wohnen, Mischnutzungen, Agrarbetrieb, Betrieb
Loiwein	Subzentrum, Erweiterungsstandort	Wohnen, Mischnutzungen, Agrarbetrieb
Obergrünbach	Subzentrum, Erweiterungsstandort	Wohnen, Mischnutzungen, Agrarbetrieb
Pallweis	Subzentrum, Erweiterungsstandort	Wohnen, Mischnutzungen, Agrarbetrieb
Allentsgschwendt	Erhaltungsstandort	Wohnen, Mischnutzung, Agrarbetrieb, Betrieb
Ebergersch	Erhaltungsstandort	Wohnen, Mischnutzungen, Agrarbetrieb
Engelschalks	Erhaltungsstandort	Wohnen, Mischnutzungen, Agrarbetrieb
Erdweis	Erhaltungsstandort	Wohnen, Mischnutzungen, Agrarbetrieb
Gloden	Erhaltungsstandort	Wohnen, Mischnutzungen, Agrarbetrieb
Jeitendorf	Erhaltungsstandort	Wohnen, Mischnutzungen, Agrarbetrieb, Betrieb
Kornberg	Erhaltungsstandort	Wohnen, Mischnutzungen, Agrarbetrieb
Ladings	Erhaltungsstandort	Wohnen, Mischnutzungen, Agrarbetrieb
Scheutz	Erhaltungsstandort	Wohnen, Mischnutzungen, Agrarbetrieb
Taubitz	Erhaltungsstandort	Wohnen, Mischnutzungen, Agrarbetrieb
Wietzen	Erhaltungsstandort	Wohnen, Mischnutzungen, Agrarbetrieb
Wurschenaigen	Erhaltungsstandort	Wohnen, Mischnutzungen, Agrarbetrieb