

Gemeinde Lengau



Teil B – Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 2 Verordnungstext, Ziele und Maßnahmen

Inhalt

0.	VORWORT.....	4
1.	ALLGEMEINE ZIELE ZUR GEMEINDEENTWICKLUNG	5
1.1	LAGE UND STELLUNG DER GEMEINDE IN DER REGION	5
2.	GRÜNLANDKONZEPT	8
2.1	NATÜRLICHE VORAUSSETZUNGEN UND UMWELTBEDINGUNGEN.....	8
2.2	ÖKOLOGISCHE VORRANGBEREICHE	9
2.3	GRÜNZÜGE/GRÜNKEILE	9
2.4	LANDWIRTSCHAFT	9
2.5	NEUAUFFORSTUNGSFLÄCHEN BZW. WALDABSTÄNDE BEI BAULANDWIDMUNGEN	10
3.	BAULANDKONZEPT.....	11
3.1	KÜNFTIGER BAULANDBEDARF.....	11
3.2	RÄUMLICHE UND FUNKTIONELLE GLIEDERUNG DES BAULANDES.....	11
3.3	STANDORTBEZOGENE FESTLEGUNGEN	14
3.3.1	STANDORTE MIT PRIMÄRER WOHNFUNCTION	14
3.3.1.1	ORTSBEZEICHNUNG: LENGAU (L).....	14
3.3.1.2	ORTSBEZEICHNUNG: BACH (BA)	16
3.3.1.3	ORTSBEZEICHNUNG: FLÖRLPLAIN (FL).....	16
3.3.1.4	ORTSBEZEICHNUNG: SCHWÖLL (SCH).....	17
3.3.1.5	ORTSBEZEICHNUNG: WIMPASSING (WI)	18
3.3.1.6	ORTSBEZEICHNUNG: OBEREHRENECK (O)	19
3.3.1.7	ORTSBEZEICHNUNG: UNTEREHRENECK (UN)	19
3.3.1.8	ORTSBEZEICHNUNG: HOLZ (HO)	20
3.3.1.9	ORTSBEZEICHNUNG: GSTÖCKAT (GS)	20
3.3.1.10	ORTSBEZEICHNUNG: IGELSBERG (IG).....	20
3.3.1.11	ORTSBEZEICHNUNG: UTZWEIH (U)	21
3.3.1.12	ORTSBEZEICHNUNG: AMEISBERG (A)	21
3.3.1.13	ORTSBEZEICHNUNG: FRIEDBURG (F)	22
3.3.1.14	ORTSBEZEICHNUNG: FRIEDBURG WESTLICH FRIEDHOF	24
3.3.1.15	ORTSBEZEICHNUNG: FRIEDBURG OST NÖRDLICH SCHWEMMBACH BIS FA. FELDBACHER (FO)	24
3.3.1.16	ORTSBEZEICHNUNG: ST. ULRICH (UL)	24
3.3.1.17	ORTSBEZEICHNUNG: MITTERERB (M)	25
3.3.1.18	ORTSBEZEICHNUNG: HEILIGENSTATT (HE)	26
3.3.1.19	ORTSBEZEICHNUNG: TEICHSTÄTT (T).....	26
3.3.1.20	ORTSBEZEICHNUNG: SCHNEEGATTERN (S).....	27
3.3.1.21	ORTSBEZEICHNUNG: WEIßENBACH (WE)	29
3.3.1.22	ORTSBEZEICHNUNG: HÖCKEN (HÖ)	29

3.3.2 STANDORTE MIT PRIMÄRER WIRTSCHAFTSFUNKTION	30
4. UMWELTSCHUTZ	33
5. VERKEHR/SONSTIGE INFRASTRUKTUR	34

0. Vorwort

Mit der Bearbeitung der Grundlagen für das neue ÖEK und den Flächenwidmungsplan wurde im Juli 2011 begonnen.

Im Herbst 2011 gab es dann Arbeitssitzungen, wo über die Grundthemen der Gemeindeentwicklung diskutiert wurde bzw. über die allgemeinen Ziele der Gemeindeentwicklung.

Man diskutierte die Grund- und Leitlinien der Gemeindeentwicklung bzw. die Wünsche der Gemeinde für das neue Entwicklungskonzept.

Am 16. 11. 2011 gab es dann eine erste allgemeine Bevölkerungsinformation, wo hauptsächlich über die Ergebnisse der Raumforschung und die weitere Vorgangsweise berichtet wurde.

Gleichzeitig war damit auch die Einladung an die Gemeindebevölkerung verbunden, Anregungen zur künftigen Planung bei der Gemeinde einzubringen.

Diese in weiterer Folge eingebrachten Planungswünsche wurden größtenteils auch mit den Betroffenen diskutiert, gleichzeitig sind auch Grundeigentümer zu Gesprächen vorgeladen worden, die im gültigen Entwicklungskonzept größere Flächen als mögliches Bauentwicklungsgebiet enthalten haben, um deren künftige Absichten kennen zu lernen.

Auf Basis dieser Gespräche wurde dann ein Entwurf zusammengestellt und am 16. 4. 2012 mit Vertretern der Landesregierung vorbesprochen.

Die Ergebnisse wurden dann in weiteren Ausschusssitzungen diskutiert, am 6. 6. 2012 wurde dann im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung über den Entwurf zum neuen Entwicklungskonzept informiert.

Die darauffolgend noch einlangenden Anregungen wurden in einer Ausschusssitzung nochmals diskutiert, schlussendlich fasste der Gemeinderat am 29. 6. 2012 den allgemeinen Beschluss zur Verfahrenseinleitung.

Die Stellungnahmen aus dem Vorverfahren sind dann schlussendlich im Dezember 2012 eingelangt und im Rahmen einer Sitzung am 17. 12. 2012 behandelt worden. Daraufhin wurde der Entwurf gemäß den Ergebnissen dieser Sitzung angepasst und in dieser Form zur öffentlichen Auflage gebracht.

Im Zuge der Auflage kam es noch zu einigen Änderungen, nicht zuletzt auch aufgrund eines nochmaligen Gespräches mit Vertretern der Landesregierung. Weiters fanden noch mit den von Änderungen betroffenen Grundeigentümern Gespräche statt. Der endgültige Entwurf wurde in der Ausschusssitzung am 10. April 2013 beraten, der Beschluss durch den Gemeinderat wurde am 19. April 2013 gefasst.

Mit Schreiben der Landesregierung vom 27. 8. 2013 wurden Versagungsgründe mitgeteilt. Diese wurden bearbeitet, am 10. 10. 2013 gab es noch ein Vorgespräch mit der Landesregierung bzw. eine Beratung im Ausschuss, schlussendlich wurden die geänderten Unterlagen in der Sitzung am 31. 10. 2013 nochmals beschlossen.

Thalgau, im Oktober 2013

1. Allgemeine Ziele zur Gemeindeentwicklung

1.1 Lage und Stellung der Gemeinde in der Region

Die Gemeinde Lengau sieht sich in der Randlage zum Salzburger Zentralraum als entwicklungsfähiger Wohn- und Wirtschaftsstandort.

Gemäß Zuordnung zum Raumtyp 3 (Gemeinden des ländlichen Raumes) durch das Landesraumordnungsprogramm erachtet die Gemeinde die folgenden Zielsetzungen dieses Programms für die künftige Gemeindeentwicklung als besonders wichtig und relevant:

- Die technische, soziale und Kommunikationsinfrastruktur sollen so ausgebaut werden, dass sie die Verringerung der räumlichen Distanz ermöglichen und so die Benachteiligung des ländlichen Raumes verringern. Dadurch soll einer Entvölkerung des ländlichen Raumes entgegengewirkt werden.
- Zur Erhöhung der Standortqualität ist unter nachhaltiger Wahrung und Sicherung der Umweltressourcen eine Verbesserung der technischen Infrastruktur als Grundlage für die wirtschaftliche Entwicklung des ländlichen Raumes anzustreben.
- Die Land- und Forstwirtschaft soll in ihren Funktionen auch für die Bewahrung der Identität von Landeskultur und Siedlungsstruktur sowie für die Erhaltung der Kulturlandschaft des ländlichen Raumes leistungsfähig erhalten und gestärkt werden.
- Größe und Funktion des neu auszuweisenden Baulandes soll unter Berücksichtigung vorhandener bzw. wirtschaftlich vertretbarer Infrastrukturen erfolgen.
- Die Deckung des Flächenbedarfs für die Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum soll vorrangig in den regionalen (zentrale Orte) und lokalen (Dörfer bzw. Gemeindehauptorte) Zentren erfolgen. Eine ungegliederte oder zeilenförmige Erweiterung bestehender Siedlungsschwerpunkte soll vermieden werden. Eine wirtschaftlich vertretbare Ausstattung mit technischer Infrastruktur sowie die Erschließungsmöglichkeiten mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind zu berücksichtigen. Außerhalb der zusammenhängenden Siedlungsgebiete sollen keine neuen nichtlandwirtschaftlichen Wohnsiedlungen errichtet werden.
- Zur weiteren Nutzung geeignete Bausubstanz soll erhalten und einer funktionsgerechten Nutzung zugeführt werden. Um ein Ausuferndes Siedlungsgebietes durch freistehende Einfamilienhäuser zu vermeiden, sind verdichtete Wohnbauformen anzustreben.

Funktion Wohnen:

Die Gemeinde verfügt über entsprechende Standorte, sodass sich die Wohnfunktion nicht nur für den örtlichen, sondern auch für den regionalen Bedarf entwickeln kann.

Funktion Wirtschaft:

Die Standortvoraussetzungen für die Entwicklung der Landwirtschaft sollen aufrecht erhalten bleiben.

Die wirtschaftliche Funktion soll sich standortmäßig auf die Gewerbezone Lengau konzentrieren. Darüber hinaus sollen die sonst in der Gemeinde noch vorhandenen Betriebsstandorte vorrangig für den Bedarf der dort bereits ansässigen Betriebe weiterentwickelt werden.

Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung:

Die Gemeinde strebt im Sinne der Erhaltung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen ein möglichst hohes Bevölkerungswachstum an.

Zentren dieses Wachstums sollen die infrastrukturell gut ausgestatteten Hauptorte Friedburg, Lengau und Schneegattern sein. Die Gemeinde möchte aber auch die Bevölkerungsstruktur außerhalb nicht ausdünnen, sondern auch dort eine auf den Bedarf der dort ansässigen Bevölkerung abgestimmte Entwicklung zulassen.

Land- und Forstwirtschaft:

Als Haupthandlungsraum für diesen Wirtschaftszweig gilt folgender Bereich:

Es handelt sich um die im Bestandsplan gekennzeichneten Bereiche Utzweih bis Gstöckat, das Gebiet westlich der Braunauer Straße zwischen Friedburg und Lengau bis in den Bereich Teichstätt, die Bereiche nordwestlich bzw. südöstlich von Lengau. Diese Nennung ist nicht mit der Festlegung als landwirtschaftlicher Vorrangbereich gleichzusetzen, in diesen Gebieten sollen aber vorhandene Siedlungen nur geringfügig entwickelt werden. Die Standorte aktiver Landwirtschaftsbetriebe sollen im Verhältnis zur Größe dieser Betriebe bzw. zur erwartbaren künftigen Entwicklung vor nichtlandwirtschaftlicher Siedlungsentwicklung (insbesondere Wohnen) gesichert werden.

Die landwirtschaftliche Entwicklung soll aber auch im Bereich bestehender Siedlungsgebiete durch die vorzugsweise Festlegung dörflicher Siedlungsfunktionen im Entwicklungskonzept bzw. von Dorfgebietswidmungen im Flächenwidmungsplan unterstützt werden. Es handelt sich dabei um folgende Siedlungs- bzw. Weilerstandorte:

Bach, Schwöll, Teichstätt, Holz, Unterehreneck, Oberehreneck, Wimpassing, Gstöckat, Igelsberg, Utzweih, St. Ulrich.

In Lengau soll der im Ortskern noch ausgeprägten landwirtschaftlichen Struktur ebenfalls durch die Widmung Dorfgebiet Rechnung getragen werden, insbesondere dort, wo noch aktive Landwirtschaftsbetriebe bestehen.

Sonstige Wirtschaft:

Die Weiterentwicklung von Gewerbe und Industrie stellt für die Gemeinde auch eine wichtige Voraussetzung für das Einwohnerwachstum dar.

Die festgelegten Wirtschaftsstandorte, die eine Ausweisung als Betriebsbaugelände zum Gegenstand haben, sind vor heranrückender Wohnbebauung zu schützen. Betriebsstandorte mit Betriebsbaugeländewidmung sind im Zuge der Überarbeitung des Entwicklungskonzeptes auch auf das Erfordernis einer derartigen Ausweisung hin zu überprüfen. Bei Betriebsstandorten mit Betriebsbaugeländewidmung, wo entsprechende Schutzabstände bereits unterschritten sind, oder, wo ein unmittelbares Aneinandergrenzen von miteinander in Konflikt stehenden Widmungen gegeben ist, sind auf eine mögliche Widmungsabstufung hin (funktionale Gliederung) zu überprüfen.

2. Grünlandkonzept

2.1 Natürliche Voraussetzungen und Umweltbedingungen

Im Hinblick auf die Verschiedenartigkeit der naturräumlichen und siedlungsstrukturellen Voraussetzungen und Gegebenheiten lässt sich das Gemeindegebiet in folgende Raumeinheiten untergliedern:

A) Hauptsiedlungsräume:

Schneegattern – Höcken
Mittererb – Friedburg – Heiligenstatt
Schwöll – Lengau

B) Kobernaußerwald:

C) Krenwald:

D) Landwirtschaftszonen:

Utzweih – Igelsberg – Gstöckat
Bereich westlich Braunauerstraße zwischen Friedburg und Lengau
Nordwestlich und südöstlich von Lengau

In den angeführten Hauptsiedlungsräumen soll der überwiegende Teil der Siedlungsentwicklung, sowohl was Wohnen, wie auch die Wirtschaft anlangt, stattfinden.

In den beiden größeren Waldgebieten hat die forstwirtschaftliche Nutzung Vorrang, ansonsten kann es hier nur Widmungen für standortgebundene Einrichtungen geben.

In den Landwirtschaftszonen kann im Bereich bestehender gewidmeter baulicher Ansätze, sofern es sich nicht um extrem kleine, nur aus einigen Objekten bestehende Widmungssplitter handelt, eine landwirtschaftsverträgliche kleinflächige, auf die bestehende Infrastruktur abgestimmte Entwicklung geben.

2.2 Ökologische Vorrangbereiche

Ökologische Vorrangbereiche sind in der ergänzenden Plandarstellung zum Entwicklungskonzept festgelegt. Sie haben die Wirkung, dass darin Baulandwidmungen allgemein nicht zulässig sind. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Baulandausweisungen für standortgebundene Einrichtungen, oder auch geringfügige bauliche Entwicklungen zu besserer Bebaubarkeit von bereits gewidmeten und/oder bebauten Parzellen. Weiters sind auch Sonderausweisungen im Grünland, die eine irreversible Nutzungsanspruchnahme zur Konsequenz haben, nicht zulässig.

Soweit ökologische Vorrangbereiche entlang von (Fließ)Gewässern festgelegt sind, ist die Breite anhand der Größe des Gewässers bzw. der ökologischen Ausstattung mit etwa 5 bis 10m anzunehmen.

2.3 Grünstreife/Grünkeile

Derartige Freiraumfestlegungen sind gemäß ergänzender Plandarstellung festgelegt.

Wirkung dieser Festlegung:

Die festgelegten Grünstreifen und Grünkeile haben die Aufgabe, zwischen bestehenden Siedlungsgebieten oder Siedlungsansätzen Freiräume nachhaltig zu sichern. Diese Sicherung kann aus landschaftsästhetischen Gründen erforderlich sein, oder auch zum Zwecke des Biotopverbundes.

Bauliche Entwicklungen in den Randbereichen derartiger Festlegungen sind auf ihre konkrete Auswirkung bzw. auf die Funktionserhaltung der jeweiligen Festlegung hin zu überprüfen und unter diesen Voraussetzungen auch umsetzbar.

2.4 Landwirtschaft

Die bereits im Punkt 2.1 genannten landwirtschaftlichen Bereiche sind vor anderen Nutzungen besonders zu sichern. Hinsichtlich der Wirkung unterscheiden sie sich allerdings nicht von den sonstigen ausgewiesenen landwirtschaftlichen Bereichen.

2.5 Neuaufforstungsflächen bzw. Waldabstände bei Baulandwidmungen

Bei Neuaufforstungsflächen im Bereich von Siedlungsgebieten ist von der Grenze des Siedlungsgebietes (Baulandgrenze oder ÖEK-Entwicklungsgrenze) Abstände von einer Parzellentiefe (Richtwert mindestens 30m) einzuhalten.

Bei Baulandneuausweisungen ist von Waldflächen ein Abstand von 30m einzuhalten. Geringere Abstände sind in besonderen Einzelfällen nur auf Basis einer entsprechenden forstfachlichen Stellungnahme möglich.

3. Baulandkonzept

3.1 Künftiger Baulandbedarf

Der Orientierungswert für den Wohnbaulandbedarf für 10 Jahre wird mit ca. 16ha festgelegt.

3.2 Räumliche und funktionelle Gliederung des Baulandes

Als einheitlicher Rahmen für die künftige Siedlungsentwicklung werden die Siedlungsstandorte in Kategorien eingeordnet. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind an die Zuordnung zu bestimmten Kategorien gebunden, es sind aber auch die (natur)raumstrukturellen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Die Zuordnung erfolgt aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung sowie der Lage zu wichtigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Kategorie A:

Verkehrerschließung über höherrangiges Straßennetz bzw. Gemeindestraßennetz gegeben.

Technische Infrastruktur ist in Form einer gemeinsamen Wasserversorgung bzw. den öffentlichen Fäkalkanal der Gemeinde vorhanden.

Lage im 500m-Einzugsbereich einer Haltestelle des öffentlichen Verkehrs.

Lage im 1.000-Einzugsbereich zu sonstigen wichtigen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, wie Kindergarten, Schule, Nahversorgungsgeschäft und dgl.

Kategorie B:

Verkehrerschließung wie Kategorie A.

Technische Infrastruktur wie Kategorie A.

Öffentliche Verkehrerschließung wie Kategorie A.

Räumliche Nähe zu Standort Kategorie A. (ca. 1.000m vom zentralen Punkt Lengau-Kirche, Friedburg – Kreisverkehr; Schneegattern; Bereich Spar)

Kategorie C:

Verkehrerschließung gegeben, technische Infrastruktur über gemeinsame Wasserversorgung und öffentlichen Kanal der Gemeinde Lengau vorhanden.

Kategorie D:

Verkehrerschließung gegeben, technische Infrastruktur nicht oder nur zum Teil über gemeinsame öffentliche Anlagen gegeben.

Für die einzelnen Kategorien werden folgende Grundsätze für die bauliche Entwicklung festgelegt:

Kategorie A:

Höchste Priorität der Siedlungsentwicklung, Beachtung der Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Einrichtungen. An geeigneten Standorten Schaffung von Möglichkeiten für verdichtete Wohnbebauung. Größerflächige Entwicklung der Wohnfunktion möglich.

Kategorie B:

Maßvolle Erweiterungen im Einklang mit der bestehenden Infrastruktur möglich. Entwicklung über den Eigenbedarf der Anwohner des jeweiligen Standortes hinaus grundsätzlich möglich. Bei den Entwicklungsmöglichkeiten ist auch Lage zu den Siedlungszentren der Kategorie A zu berücksichtigen.

Kategorie C:

Maßvolle Entwicklung (auch kleinere Erweiterungen) vorrangig für den Eigenbedarf möglich. Bei den Entwicklungsmöglichkeiten ist auch Lage zu den Siedlungszentren der Kategorie A zu berücksichtigen.

Kategorie D:

Vorzugsweise Auffüllungen und Arrondierungen, punktuelle Erweiterungen nur bei vollständig vorhandener Infrastruktur. Vorrangig Eigenbedarfsdeckung.

Vorgaben für die festgelegten baulichen Entwicklungsgebiete:

Bauliche Entwicklungen sind im Bereich der dafür festgelegten und im Plan gekennzeichneten Entwicklungsbereichen (schraffierte Flächen) oder Arrondierungsbereichen möglich. Die Wahl der Baulandwidmung hat sich an den Funktionsfestlegungen zu orientieren.

In Gebieten mit Wohnfunktion ist die bevorzugte Widmung Wohngebiet oder Reines Wohngebiet, in Einzelfällen auch Dorfgebiet.

In Randbereichen von Gebieten mit Wohnfunktion ist, soweit die entsprechenden Erschließungsvoraussetzungen gegeben sind bzw. die Wohnqualität eingeschränkt ist, auch Mischgebiet möglich.

Gebiete mit dörflicher Siedlungsfunktion:

Hier ist die bevorzugte Widmung Dorfgebiet, in Einzelfällen, wo es in solchen Siedlungsgebieten zu betrieblichen Entwicklungen kommt, auch Mischgebiet.

Gebiete mit Mischfunktion:

Bevorzugte Widmung ist Mischgebiet oder Beschränktes Mischgebiet, aber auch Kerngebiet wäre möglich. In Randbereichen ist hier auch die Widmung Dorfgebiet bzw. wenn es eine besondere Begründung dafür gibt, auch Wohngebiet möglich.

Bei größeren Bereichen mit Mischfunktion sind auch, wenn eine entsprechende funktionale Gliederung gewahrt bleibt (Abstand von 100m zu Widmungen, die auch eine Wohnnutzung zulassen, oder 50m mit entsprechender Einschränkung - Betriebe ohne luftrelevante Emissionen) Ausweisungen von Betriebsbaugelände möglich.

Gebiete mit betrieblicher bzw. industrieller Funktion:

Hier ist die bevorzugte Widmung Betriebsbaugelände, im Ausnahmefall Industriegebiet. In Randbereichen kann auch die Widmung MB (Beschränktes Mischgebiet) erfolgen.

Zu den festgelegten Siedlungsgrenzen wird Folgendes bestimmt:

Siedlungsgrenze maßstabsgetreu:

Diese Grenze ist so zu interpretieren, dass von ihr jedenfalls nicht so weit abgewichen werden kann, dass dadurch eine neue selbständig bebaubare Fläche entsteht. Geringfügige Abweichungen sind bei der Flächenwidmung möglich, es sei denn, die Siedlungsgrenze liegt im Bereich von naturräumlicher Strukturen, die eine auch in der Natur verortbare Grenze zwingend vorgibt.

Siedlungsgrenze variabel:

Derartige Siedlungsgrenzen sind, wenn im Schriftteil nicht anders angegeben, im Ausmaß von einer Parzellentiefe interpretierbar bzw. verschiebbar.

Arrondierungsbereiche:

So gekennzeichnete Flächen/Bereiche sind entweder für eine baulandmäßige Auffüllung vorgesehen oder für klassische Arrondierungen. Wo derartige Symbole am Ende einer bestehenden Funktionsfläche eingetragen sind, ist eine Entwicklung um eine Parzellentiefe oder bis zu einer gegebenen Strukturgrenze (Gelände, Gewässer, Wald, Straße und dgl.) möglich.

Die getroffenen Aussagen zu den Funktionseinstufungen der Bauentwicklungsbereiche sind für die Funktionsfestlegungen der bereits gewidmeten Gebiete voll inhaltlich gültig.

3.3 Standortbezogene Festlegungen

3.3.1 Standorte mit primärer Wohnfunktion

Hier werden alle Siedlungsstandorte, ausgenommen die Betriebsstandorte, die bereits im Kapitel Wirtschaft abgehandelt sind, näher beschrieben bzw. geregelt.

Wenn es sich um ein gegenüber dem ÖEK Nr. 1 neu festgelegtes Bauentwicklungsgebiet oder um eine neue Arrondierung handelt, dann ist das im Text entsprechend durch die Wortfolge „Neufestlegung gegenüber ÖEK Nr. 1“ angemerkt.

3.3.1.1 Ortsbezeichnung: Lengau (L)

Kategorie: A

Funktion: Wirtschaft (Handel, Dienstleistung), Landwirtschaft, Wohnen

Entwicklungsgebiet L1

Entwicklung des Wohngebietes als größerflächige Arrondierung zu den bestehenden Baulandausweisungen. Nordwestgrenze ist an der Aufschließungsstraße gegeben, die Südwestgrenze orientiert sich am Hangfuß des hier weiter Richtung Westen ansteigenden Geländes.

Erschließungsvoraussetzungen:

Im Zuge von Umwidmungen ist eine gerade Durchführung der Aufschließungsstraße, die beim südlich angrenzenden Wohngebiet entsteht, durch das Entwicklungsgebiet sicherzustellen.

Entwicklungsgebiet L2

Kleinere Auffüllungsfläche inmitten von gewidmetem Bauland. Die Aufschließung hat sich am bestehenden Aufschließungskonzept für diesen Bereich zu orientieren.

Entwicklungsgebiet L3

Entwicklungsfläche südöstlich Volksschule:

Vorsorge für eher verdichtete Wohnbauformen, oder auch altengerechte Wohnformen. Gesamtheitliche Planung, bei der Aufschließung ist auf die Erhaltung der Opti-

on der weiteren Erschließung der hier noch vorhandenen größeren zentrumsnahen Freifläche zu achten.

Die festgelegte Siedlungsgrenze kann im Zuge der konkreten Aufschließungsplanung um bis zu einer Parzellentiefe variiert werden.

Östliche Entwicklungsfläche:

Kleinflächige Entwicklung für zwei Parzellen, auch hier ist auf die Möglichkeit der Weiterführung der Aufschließung für eine größerflächige Entwicklung, wie sie im bisherigen ÖEK vorgesehen war, zu berücksichtigen.

Entwicklungsgebiet L4

Ergänzungsfläche zur bereits gewidmeten Mischgebietsfläche. Es ist auf gesamtheitliche Aufschließung zu achten.

Bei entsprechender betrieblicher Entwicklung kein Zusammenschluss mit der nordwestlich angrenzenden Wohnsiedlung, sondern Aufschließung über den Bereich Jägerwirt.

Entwicklungsgebiet L5

Bei Widmungen Sicherung entsprechender Bachabstandsstreifen.

Gesamtheitliche Erschließung mit Vernetzung der Erschließungsstraßen ist sicherzustellen.

Entwicklungsgebiet L6 (Neufestlegung gegenüber ÖEK Nr. 1):

Kategorie: B

Aufgrund der gegebenen Erschließung bietet sich eine einreihige Bebauung am Südrand an.

Entwicklungsgebiet L7 (Neufestlegung gegenüber ÖEK Nr. 1):

Kategorie: B

Aufgrund der guten Verkehrsaufschlüsselung bzw. der räumlichen Nähe zur Firma Palfinger wird hier eine Wohnentwicklungsfläche speziell für den Bedarf von Mitarbeitern des Betriebsbaugebietes festgelegt.

Die Bebauung soll nach einem Gesamtkonzept erfolgen.

Abtretung von rund 450m² an den Wasserverband Mattig bei der Umwidmung berücksichtigen, wenn der diesbezügliche Vermessungsplan vorliegt.

3.3.1.2 Ortsbezeichnung: Bach (BA)

Kategorie: C

Wasserversorgung: WG Teichstätt

Abwasserentsorgung: öffentlicher Kanal

ÖV: Bahnhaltestelle

Funktion: Landwirtschaft mit Nebenfunktion Wohnen

Entwicklungsgebiet BA1 (Neufestlegung gegenüber ÖEK Nr. 1):

Im Bereich Bach ist im Norden bzw. Nordosten durch eine geringfügige Entwicklung die Schaffung von neuen Bauparzellen, aber auch die Erweiterung bestehenden Baulandes zwecks Ermöglichung einer Bebaubarkeit durchgeführt worden. Es handelt sich um eine maßvolle Entwicklung, die die Weilerstruktur nicht nachhaltig Beeinträchtigt.

3.3.1.3 Ortsbezeichnung: Flörlplain (FL)

Kategorie: C

Wasserversorgung: WG Lengau

Abwasserentsorgung: öffentlicher Kanal

Funktion: Landwirtschaft, Wohnen

Es gibt hier drei Siedlungsansätze, zwei davon mit primärer Wohnfunktion, der Dritte mit eindeutiger landwirtschaftlicher Funktion.

Nördlicher Siedlungsansatz im Bereich Wasserbehälter (Entwicklungsgebiet FL1 – Neufestlegung gegenüber ÖEK Nr. 1):

Hier liegt der Kanal am Südrand der Siedlung, es ist geplant, zu einem weiter nordwestlich gelegenen Sternchenhaus die Wasserleitung im Bereich dieses Kanals zu verlegen. Es würde sich daher anbieten, über diese Infrastrukturen eine Straße zu errichten, womit man dann eine zusätzliche Baureihe erschließen könnte, auch einen Zusammenschluss mit der bereits im Norden bis zum Wasserbehälter führenden Straße durchführen könnte. Im Nordosten muss es eine Schutzzone zum Waldrand festgelegt werden, Tiefe 30m.

Durch die Situierung der Aufschließung wird auch keine Weiterentwicklung initiiert, zudem führt auch am Südrand der neuen Fläche eine Gasleitung vorbei, wodurch ebenfalls die Weiterentwicklung behindert wird.

Im Sinne der Zuordnung zur Kategorie C der Siedlungsstandorte erscheint hier diese Erweiterung einer Baureihe aus der Sicht der infrastrukturellen Gegebenheiten vertretbar. Im Sinne der Ziele des Raumordnungsgesetzes gemäß §2 ist Folgendes festzuhalten:

Es handelt sich um eine gute Wohnlage mit entsprechender Umweltqualität bzw. ohne Nutzungskonflikte zu betrieblichen Entwicklungsbereichen. Auch die landwirtschaftliche Funktion wird aufgrund der Entfernung zu aktiven Hofstellen nicht beeinträchtigt. Es wird hier im Süden ein gerader Siedlungsrand geschaffen, wodurch auch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht erschwert wird.

In dieser Hinsicht ist im Sinne des §2 Abs. 1 Z. 7 durch diese Erweiterung des Siedlungskleinstandortes von keinem landschaftsschädlichen Eingriff auszugehen. Die zusätzliche Baureihe ordnet sich streifenförmig dem Bestand zu, es wird hier keine zeilenförmige Entwicklung ins Grünland hinein generiert und damit kann auch von einer möglichst landschaftsbildschonenden Entwicklung gesprochen werden.

Wohnsiedlungsansatz bei Zufahrt von Lengau her:

Hier wird eine Arrondierungsfläche festgelegt, im östlichen Teil liegt hier ein Waldstreifen, es ist hier auch ein relativ starker Geländeanstieg vorhanden, daher hier keine Festlegung einer Entwicklung.

Dorfbereich Flörlplain:

Im dörflichen Bereich von Flörlplain bietet sich kaum eine Fläche für eine zusätzliche nichtlandwirtschaftliche Entwicklung an.

Am Südrand wird eine Anpassung an die gegebene Parzellenstruktur durchgeführt, da es sich um keine Arrondierung handelt, wird dies als kleinflächiger Entwicklungsbereich eingetragen (FL2).

3.3.1.4 Ortsbezeichnung: Schwöll (SCH)

Kategorie: B

Wasserversorgung: eigene Wasserversorgung

Abwasserentsorgung: öffentlicher Kanal

ÖV: Bahnhaltestelle

Funktion: Landwirtschaft, Wohnen, Gewerbe

Schwöll setzt sich im Einzelnen aus drei Baugebieten zusammen:

Dorf (Kat. C):

Reine Landwirtschaftsfunktion.

Im Nordwesten kann das Dorfgebiet an die vorhandenen Bebauungsstrukturen angepasst werden. Im Südosten kann eine Arrondierung im Ausmaß von zwei Parzellen erfolgen (Neufestlegung gegenüber ÖEK Nr. 1).

Wohnbebauungsansatz im Anschluss an Haidach (Kat. C): Entwicklungsbereich SCH1 (Neufestlegung gegenüber ÖEK Nr. 1):

Doppelreihige Entwicklungsmöglichkeit als Baulandarrondierung zwischen der Ausweisung auf Seiten der Nachbargemeinde Straßwalchen und der bestehenden Widmung auf Lengauer Seite.

Weiters wird entlang der Baulandausweisung auf Straßwalchner Seite eine kleine streifenförmige Entwicklung ermöglicht, hier sind den bebauten Bauparzellen auf Straßwalchner Seite schmale Grundstreifen zugeordnet worden. Im Südwesten wird an die auf Straßwalchner Seite bestehende unbebaute Baureihe noch eine Parzelle angefügt, die auch von Straßwalchen aus straßenmäßig erschlossen wird (es wurde auf Seiten der Nachbargemeinde erst kürzlich ein diesbezüglicher Bebauungsplan erstellt).

Widmungsvoraussetzungen:

Gesamtheitliches Erschließungskonzept unter Berücksichtigung der auf Seiten der Nachbargemeinde anstehenden Straße. Weiters ist beim Erschließungskonzept auch eine allfällige weitere Entwicklung Richtung Südwesten mit zu berücksichtigen. Bei isolierter Entwicklung im Bereich der Parzelle 3025/1 ist die Breite der Zufahrtspartzele (4m) zu prüfen.

Zudem kann noch entlang des Siedlungsgebietes entlang der Gemeindegrenze zu Straßwalchen eine Einbeziehung der hier bestehenden Wohnobjekte auf Straßwalchner Seite gelegenen Grundstücke erfolgen.

Im Südwesten wird noch eine zusätzliche Parzelle im Anschluss an das gewidmete Bauland von Straßwalchen vorgesehen, da hier von der Straßwalchner Seite eine Aufschließung gegeben ist.

Bebauungsansatz beidseits Braunauer Bahn bzw. Landesstraße:

Die betriebliche Funktion wird laut gültigem Entwicklungskonzept Richtung Südosten als entwicklungsfähig festgelegt (siehe auch Kapitel „Betriebsstandorte“), die Wohnfunktion wird als reine Bestandsfunktion ohne Erweiterungen festgelegt.

3.3.1.5 Ortsbezeichnung: Wimpassing (WI)

Kategorie: C

Wasserversorgung: tw. Gemeinschaftsbrunnen

Abwasserentsorgung: öffentlicher Kanal

ÖV: Bushaltestelle

Funktion: Landwirtschaft, Wohnen

Im nördlichen Teil ist die Wohnfunktion bereits stark ausgeprägt. Hier wird noch eine Entwicklungsmöglichkeit bis zu einem Abstand von etwa 50m zur Bundesstraße festgelegt (WI1 Neufestlegung gegenüber ÖEK Nr. 1). Dieser Pufferstreifen ist aus immissionsschutztechnischen Gründen einzuhalten. Die parzellenscharfe Siedlungsgrenze kann im Zuge der konkreten Bebauung etwas variiert werden, insbesondere mit einer Funktion Schutzzone im Bauland, die noch lärmunempfindliche Bauten, auch außerhalb dieser Siedlungsgrenze zulässt (Garagen, Nebengebäude und dgl.). Das Bauland soll direkt von der Bundesstraße hereinführenden Hauptzufahrt erschlossen werden und somit der Verkehr nicht durch das Dorf geleitet werden.

3.3.1.6 Ortsbezeichnung: Oberehreneck (O)

Kategorie: D

Wasserversorgung: Gemeinschaftsbrunnen

Abwasserentsorgung: öffentlicher Kanal vorhanden

ÖV: Bushaltestelle

Funktion: Landwirtschaft, Wohnen

Die zweite Baureihe im Südwesten, hinter dem bereits gewidmeten Dorfgebiet, bleibt als Entwicklungsgebiet erhalten (O1).

3.3.1.7 Ortsbezeichnung: Unterehreneck (Un)

Kategorie: D

Wasserversorgung: eigene Wasserversorgung

Abwasserentsorgung: öffentlicher Kanal ist vorhanden

Funktion: Landwirtschaft, Wohnen

Aufgrund der praktisch rein landwirtschaftlichen Struktur bietet sich hier keine Entwicklungsmöglichkeit an.

3.3.1.8 Ortsbezeichnung: Holz (Ho)

Kategorie: D

Wasserversorgung: Eigene Wasserversorgung

Abwasserentsorgung: kein Anschluss vorgesehen

Funktion: Landwirtschaft

Aufgrund der raumordnungsfachlichen Rahmenbedingungen hier keine größeren baulichen Entwicklungen. Im Südwesten Baulandverbreiterung zur Verbesserung der Bebaubarmachung von bereits gewidmetem Bauland (HO1 - Neufestlegung gegenüber ÖEK Nr. 1).

Weiters wird noch entlang der Straße, wo ostseitig die Bebauung bereits Richtung Norden vorgreift, auch auf der Westseite eine entsprechende einreihige Entwicklung ermöglicht. Damit kann hier ein Wunsch realisiert werden, der ursprünglich auf der Ostseite im Norden ans bestehende Bauland situiert war und aufgrund der weiteren Verlängerung der Siedlungszeile ins Grünland hinein raumordnungsfachlich kritisch zu beurteilen war.

3.3.1.9 Ortsbezeichnung: Gstöckat (Gs)

Kategorie: D

Wasserversorgung: teilweise Gemeinschaftsbrunnen mit Wimpassing

Abwasserentsorgung: öffentlicher Kanal

ÖV: Bushaltestelle Wimpassing

Funktion: Landwirtschaft, Wohnen

Aufgrund der Lage und Struktur bieten sich keine Entwicklungen an.

Im Osten werden einige über bestehende Grundgrenzen reichende Baulandwidmungen zurückgenommen, da sie selbständig nicht bebaubar sind.

3.3.1.10 Ortsbezeichnung: Igelsberg (Ig)

Kategorie: D

Wasserversorgung: eigener Brunnen

Abwasserentsorgung: Anschluss nicht vorgesehen

Funktion: Landwirtschaft, Wohnen

Aufgrund der niedrigen Kategorie keine größeren Entwicklungen.
Ansonsten Baulandgrenzbereinigungen im Einklang mit der landwirtschaftlichen Nutzung möglich.

3.3.1.11 Ortsbezeichnung: Utzweih (U)

Kategorie: D

Wasserversorgung: eigener Brunnen

Abwasserentsorgung: Anschluss nicht vorgesehen

Funktion: Landwirtschaft, Wohnen

Rein landwirtschaftliche Funktion, es liegen hier keine Wünsche vor, raumordnungsfachlich wäre im Nordwesten im Anschluss an das Anwesen Standl eine siedlungsstrukturelle Arrondierung denkbar. Es gibt hier eine Reihe von relativ großflächigen Ausuferungen des Dorfgebietes von Hofstellen weg, die in der derzeit festgelegten Form zu hinterfragen sind.

3.3.1.12 Ortsbezeichnung: Ameisberg (A)

Kategorie: C

Wasserversorgung: WG Ameisberg

Abwasserentsorgung: öffentlicher Anschluss

ÖV: Bushaltestelle

Funktion: Wohnen, Landwirtschaft, Betrieblich

Nördlicher Teil (Fa. Geisler):

Keine weitere Wohnentwicklung

Bei der Widmung für den hier bestehenden Betrieb sind Grenzanpassungen vorzunehmen. Betriebliche Entwicklung möglich.

Bereich Ameisberg, westlich Landesstraße (Fa. Plan- und Wohnbau):

Entwicklung für bestehenden Betrieb möglich.

Östlich Bundesstraße:

Im nördlichen Teil lediglich Einbeziehung einer ehemaligen Landwirtschaft ins Dorfgebiet. Südlich davon ein Grünzug, bedingt durch die naturräumlichen Strukturen.

Entwicklungsbereich A1 (Neufestlegung gegenüber ÖEK Nr. 1):

Großräumliche Auffüllung zwischen den bestehenden Widmungs- und Bebauungsansätzen.

Von der Erschließung her sollten die beiden im Süden bestehenden Zufahrten vernetzt werden. Bei der mittleren Zufahrt sind gegebenenfalls Überprüfungen bzw. soweit möglich Verbesserungen beim Sichtfeld vorzunehmen.

Die Entwicklungsfläche reicht an ein kleinflächiges Waldstück heran, hier erscheint das Näherrücken in Anbetracht der Lage an der Nordseite des Entwicklungsbereiches bzw. der Kleinheit der Waldfläche gerechtfertigt.

3.3.1.13 Ortsbezeichnung: Friedburg (F)Kategorie: A

Wasserversorgung: WG Friedburg

Abwasserentsorgung: öffentlicher Kanal

ÖV: Bushaltestellen im Ortskern

Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen: Kindergarten, Volksschule, Nahversorger, Bank, Postpartner

Funktion: Wirtschaft (Handel, Dienstleistung), Landwirtschaft, Wohnen

Entwicklungsgebiet F1 (Bereich zwischen Braunauerstraße nördlich des Baches)

Es handelt sich hier um eine kleinere und eine größere Auffüllungsfläche, bei Einzelumwidmungen sind jeweils Erschließungsüberlegungen im Hinblick auf die Aufschließung der jeweils verbleibenden Restflächen anzustellen. Aufgrund der Zentrumsnähe dichtere Bebauung möglich, jedoch Beachtung der teilweise beengten Erschließungsverhältnisse.

Es sind im Bereich zwischen Bach und Landesstraße noch entsprechende Widmungslücken vorhanden, die allesamt arrondiert oder aufgefüllt werden können. Dies gilt auch für einen Bereich am Westrand des Siedlungsgebietes, wo das bestehende Bauland teilweise punktuell gegenüber den sonstigen Widmungen etwas nach vorragt.

Entwicklungsgebiet F2 (Arrondierungsbereich nordwestlich Gaßl)

Hier wird nur noch das bestehende Bauland abgerundet, im Süden wird aufgrund des hier gelegenen Landwirtschaftsbetriebes die bisherige großflächige Entwicklungsmöglichkeit zurückgenommen.

Südlich des Baches kann westlich der bebauten Grundflächen 205/1 und 205/2 noch eine Entwicklung im Ausmaß einer Parzellentiefe durchgeführt werden.

Entwicklungsgebiet F3 (Gaßl)

Pufferstreifen Lärmschutz zur Braunauerstraße im Ausmaß von ca. 50m. Widmungen nur nach vorheriger Gesamtaufschließungskonzeption.

Entwicklungsgebiet F4 (südöstlich Schule)

Hier wird im landesstraßennahen Bereich die Entwicklung zurückgenommen, die Entwicklung enthält eine größerflächige Auffüllung zwischen ausgewiesenem Wohnbauland.

Entwicklungsgebiet F5 (Ortsausgang nördlich der Landesstraße Richtung Schneegattern)

Im Norden Pufferstreifen zum Waldrand (nach Rodung) im Ausmaß von 30m. Im Westen, wo der Waldbereich etwas nach Süden vorkragt, kann der Abstand reduziert (respektive der Wald zurückgenommen) werden.

Die Bebauung kann nördlich der bestehenden Aufschließungsstraße umgehend erfolgen, auch unter Einbeziehung des Baubestandes ganz im Osten. Es ist hier nördlich der Straße eine Baureihe möglich, im Zuge der baulichen Entwicklung ist die Straße zu verbreitern.

Für den Bereich südlich der Straße ist bei Widmungen ein Gesamtaufschließungskonzept zu entwickeln. Es ist aufgrund der Oberflächenwasserthematik hier im Bereich der davon betroffenen Flächen ein Bebauungsplan zu erstellen, der entsprechende Maßnahmen zur Beherrschung dieser Thematik enthält.

Im Osten Grünzug zur Firma Feldbacher.

Entwicklungsbereich F6 (Gebiet südlich Landesstraße Richtung Schneegattern beim östlichen Ortsausgang)

Hier sind die bereits entwickelten Erschließungsüberlegungen bei weiteren Entwicklungen zu beachten. Hier ist teilweise dichtere Bebauung möglich. Im südlichen Teil (Randgebiete zum Bach) kleinteiligere Wohnbebauung, auch hier teilweise Gesamterschließungskonzepte erforderlich.

3.3.1.14 Ortsbezeichnung: Friedburg westlich Friedhof

Kategorie: C

Wasserversorgung: WG Friedburg

Abwasserentsorgung: öffentlicher Kanal

ÖV: Bushaltestelle

Funktion: Wohnen, auch wohnverträgliche betriebliche Nutzung, vor allem im Randbereich zur Landesstraße.

Primär Auffüllen von Lücken - nördlich der Landesstraße Auflösung des Widmungskonfliktes Betriebsbaugbiet.

Südlich der Landesstraße Auffüllungen und Arrondierungen.

3.3.1.15 Ortsbezeichnung: Friedburg Ost nördlich Schwemmbach bis Fa. Feldbacher (FO)

Kategorie: B

Wasserversorgung: WG Friedburg

Abwasserentsorgung: öffentlicher Kanal

ÖV: Bushaltestelle

Funktion: Wohnen, betrieblich

Die beiden Entwicklungsbereiche FO1 und FO2 sollen anhand gesamtheitlicher Aufschließungskonzepte entwickelt werden. Im Süden entsprechenden Bachabstand berücksichtigen.

Östlich der Firma Feldbacher Entwicklungsmöglichkeit wie bisher, variable Siedlungsgrenze lässt gewisse Spielräume zu, es könnte dieses Entwicklungsgebiet auch nach vor bis zur Landesstraße gezogen werden, falls beispielsweise die Firma Feldbacher die dortigen Wohnhäuser erwerben könnte.

3.3.1.16 Ortsbezeichnung: St. Ulrich (UL)

Kategorie: D

Wasserversorgung: teilweise Eigenversorgung, teilweise Wassergenossenschaft Friedburg

Abwasserentsorgung: öffentlicher Kanal

ÖV: Bushaltestelle Mittererb

Funktion: Landwirtschaft, Wohnen (Südrand des Baches)

In landwirtschaftlichen Teil keine baulandmäßige Weiterentwicklung, lediglich Anpassung an den Gebäudebestand. Im Bereich vor der Brücke westseitig Arrondierung.

Entwicklungsbereich UL1 (Neufestlegung gegenüber ÖEK Nr. 1)

Hier können die noch vorhandenen Baulücken entlang der Gemeindestraße, die unmittelbar südlich des Baches verläuft, geschlossen werden.

In Anbetracht der vielen Bebauungsansätze, auch solche, die teilweise noch im Grünland liegen, ist diese Auffüllung gerechtfertigt, zumal auch die Bebauung ohne wesentliche Aufschließungsmaßnahmen möglich ist.

Die Entwicklung ist auch deshalb gerechtfertigt, da nördlich des Baches ein geschlossenes Bauentwicklungsgebiet festgelegt ist.

Es wird hier auch bei einem im östlichen Teil schon etwas weiter nach Süden auskragenden Dorfgebietsansatz noch eine kleinflächige Entwicklung ermöglicht, diese enthält aber keine selbständig neuen bebaubaren Parzellen, sondern lediglich eine Erweiterung der hier bestehenden Grundstücke.

3.3.1.17 Ortsbezeichnung: Mittererb (M)

Kategorie: C

Wasserversorgung: Eigenversorgung

Abwasserentsorgung: öffentlicher Kanal

ÖV: Bushaltestelle

Funktion: Landwirtschaft, Wohnen

Entwicklungsbereich M1 (Neufestlegung gegenüber ÖEK Nr. 1)

Hier kann eine größerflächige arrondierungsartige Entwicklung erfolgen. Vor Baulandausweisungen ist aufgrund der ungünstigen Parzellenkonfiguration ein Gesamterschließungskonzept zu entwickeln.

Entwicklungsbereich M1 (Neufestlegung gegenüber ÖEK Nr. 1)

Hier kann entlang der bestehenden Aufschließungsstraße noch eine einreihige Entwicklung erfolgen.

3.3.1.18 Ortsbezeichnung: Heiligenstatt (He)

Kategorie: C

Wasserversorgung: WG Heiligenstatt

Abwasserentsorgung: öffentlicher Kanal

ÖV: Bushaltestelle

Funktion: Wohnen, teilweise betrieblich

Entwicklungsbereich HE1 (Neufestlegung gegenüber ÖEK Nr. 1)

Durch die relativ kleinflächige Entwicklung wird der Baubestand in südöstlicher Richtung erweitert, es ist hier keine Beeinträchtigung der hier eingetragenen Umfahrvариante festzustellen. Dies umso mehr, als weiter westlich das bestehende Bauland bis in den Randbereich dieser Variante bereits heranreicht.

Sollte die hier eingetragene Umfahrvариante nicht kommen, wäre auch weiter westlich der derzeit relativ kleinflächig gehaltenen Entwicklung noch eine zusätzliche bauliche Erweiterung möglich.

Entwicklungsbereich HE2 (Neufestlegung gegenüber ÖEK Nr. 1)

Hier ist im südöstlichen Anschluss der Bestand der Widmung zweireihig, mittels einer unerheblichen Verlängerung der Aufschließung kann hier noch eine geringfügige Entwicklung in der zweiten Reihe umgesetzt werden.

3.3.1.19 Ortsbezeichnung: Teichstätt (T)

Kategorie: C

Wasserversorgung: Wassergenossenschaft Teichstätt

Abwasserentsorgung: Öffentlicher Kanal

ÖV: Bahnhofstelle

Funktion: Landwirtschaft, Wohnen, betrieblicher Einzelstandort

Teichstätt besteht aus dem dörflichen Siedlungszentrum samt seinen nichtlandwirtschaftlichen Entwicklungen sowie einigen umgebenden Siedlungssplittern bzw. Kleinansätzen.

Teichstätt – Bereich mit dörflicher Siedlungsfunktion:

Keine Weiterentwicklung, lediglich geringfügige Bestandsanpassungen möglich.

Teichstätt - Bereich mit Wohnfunktion:

Im Süden kann westlich der Straße noch eine Arrondierung (wie auch bisher festgelegt) erfolgen.

Entwicklungsbereich T1 (Neufestlegung gegenüber ÖEK Nr. 1)

Es wird hier analog des Bereiches nordöstlich der Gemeindestraße noch eine Entwicklung Richtung Westen festgelegt.

Entwicklungsbereich T2

Hier handelt es sich um eine Übernahme aus dem ÖEK Nr. 1.

Siedlungsansatz westlich von Teichstätt:

Geringfügige Arrondierung im Süden.

Siedlungsansatz südlich von Teichstätt:

Keine Weiterentwicklung beabsichtigt.

3.3.1.20 Ortsbezeichnung: Schneegattern (S)Kategorie: A

Wasserversorgung: WG Schneegattern

Abwasserentsorgung: öffentlicher Kanal

ÖV: Bushaltestelle

Diverse Einrichtungen der Grundversorgung (Nahversorger, Kindergarten, Schule und dgl.)

Funktion: Wirtschaft (Handel, Dienstleistung), Landwirtschaft, Wohnen

Entwicklungsgebiet S1 (Wohnfunktion)

Keine Weiterentwicklung Richtung Westen. Gesamtheitliche Erschließungsüberlegungen für die relativ großen Flächen.

Entwicklungsbereich S2 (nordwestlich Firma Mafi) – Mischfunktion

Auffüllung mit Gesamterschließungskonzept.

Die festgelegte Mischfunktion hat einen entsprechenden Übergang vom südlich gelegenen reinen Betriebsstandort zu den angrenzenden Wohngebieten zu schaffen.

Wesentlich ist, für den gesamten Bereich ein Gesamterschließungskonzept zu entwickeln. Weiters ist es auch die Aufgabe, in den Angrenzbereichen zu den Wohngebieten eine entsprechende funktionale Gliederung zu schaffen, um gegenseitige Beeinträchtigungen hintanzuhalten. Im Bereich der Wohngebietszeile am Nordrand ist noch eine Widmungslücke vorhanden, hier sollte gegebenenfalls eine neue Zufahrtsmöglichkeit zu diesem Areal gesichert werden.

Entwicklungsgebiet S4 (östlicher Teil von Schneegattern nördlich des Baches)

Großflächige Auffüllung auf Basis gesamtheitlicher Erschließungsüberlegungen.

Entwicklungsgebiet S5 (Ostrand von Schneegattern)

Auffüllung der Lücke mit gesamtheitlichen Erschließungsüberlegungen.

Entwicklungsgebiet S6 (Ortszentrum)

Auffüllung einer größeren Baulücke.

Erschließungskonzept bei Einzelumwidmungen erforderlich.

Entwicklungsgebiet S7 - nördlicher Teil des Ortszentrums (Neufestlegung gegenüber ÖEK Nr. 1)

Hier wurde anlässlich einer Teilabänderung vor längerer Zeit für den Gesamtbereich ein Aufschließungskonzept erstellt, es kann deshalb die gesamte Parzelle 867/2 ins Baugebiet einbezogen werden.

Nördlich dieses Bereiches liegt noch eine ehemalige Landwirtschaft, hier wird die Fläche östlich davon noch als bauliche Arrondierung mit Mischfunktion (aufgrund der Nähe zum Betriebsstandort Riedel) festgelegt.

Es ist hier der unmittelbare Nahbereich zur Firma Riedel nur als Beschränktes Mischgebiet auszuweisen.

Die entsprechenden Abstände sind dann im Umwidmungsverfahren konkret zu ermitteln.

Entwicklungsgebiet S8 (nordwestlicher Teil des Ortszentrums)

Bei Widmungen sind hier die erschließungsmäßigen Gegebenheiten im Auge zu behalten. Es kann auch vorhandener im Grünland gelegener Baubestand ins Bauland einbezogen werden.

3.3.1.21 Ortsbezeichnung: Weißenbach (We)

Kategorie: D

Wasserversorgung: WG Schneegattern

Abwasserentsorgung: öffentlicher Kanal

Funktion: Wohnen

Bauliche Entwicklung weitgehend abgeschlossen.

3.3.1.22 Ortsbezeichnung: Höcken (Hö)

Kategorie: C

Wasserversorgung: teilweise Gemeinschaftsbrunnen

Abwasserentsorgung: öffentlicher Kanal

ÖV: Bushaltestelle

Funktion: Landwirtschaft, Wohnen, Betrieblich

3.3.2 Standorte mit primärer Wirtschaftsfunktion

Betriebliche Einzelstandorte:

Es handelt sich dabei um Standorte einzelner Betriebe, die entweder nicht im Siedlungsverband liegen, oder aber in Randlagen zu anders genutzten Siedlungsgebieten situiert sind.

Derartige Einzelstandorte sollen grundsätzlich Entwicklungsmöglichkeiten aufweisen, die aber vorhabensbezogen umzusetzen sind.

In der Folge werden bei den nachstehend einzeln aufgelisteten Standorten die grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten bzw. Rahmenbedingungen aufgezählt, für eine Umwidmung, die mit diesen (größtenteils verbal beschriebenen) Rahmenvorgaben vereinbar sind, ist eine FWP-Änderung ohne ÖEK-Änderung möglich.

Standort E1: Firma Maraton (Teichstätt):

Überprüfung der Baulandabgrenzung im Nordwesteck bzw. zum Wohnobjekt auf Gp. .22

Entwicklungspotential nur noch südwestlich Güterweg Holz. Entwicklungen grundsätzlich möglich, aber nur unter paralleler Änderung des ÖEKs.

Standort E2: Firma Heinzl (Heiligenstatt):

Anpassung Baulandabgrenzung an Grundstücksstruktur.

Grundsätzliche Entwicklungsmöglichkeiten Richtung Westen (entlang Bundesstraße), kleinräumige Entwicklung Richtung Südwesten bei nachgewiesenem Bedarf.

Standort E3 - Johann Winkler (Friedburg):

Betrieb nicht mehr existent, Festlegung Mischfunktion aufgrund räumlicher Nähe zum überörtlichen Verkehrsträger.

Standort E4 - Karin Neubauer (Friedburg):

Kein Erfordernis nach Betriebsbaugebiet mehr gegeben, Änderung in Mischgebiet durchführen.

Standort E5 - Pianino Immobilien (Friedburg):

Steht derzeit leer, prüfen, ob das Erfordernis an einer Betriebsbaugebietsausweisung noch weiterhin besteht, im ÖEK ist die Mischfunktion jedenfalls das grundsätzliche Ziel.

Standort E6 - Johann Hagn (Friedburg):

Betriebsbaugebietsentwicklung nicht mehr möglich.

Bestandssicherung steht im Vordergrund.

Standort E7 – Spatzenegger (Südrand Friedburg):

Geringfügige Entwicklungen nördlich der Straße ohne ÖEK-Änderung möglich.

Standort E8 – Wolff (Kühbichl):

Keine betriebliche Nutzung mehr, Rücknahme Betriebsbaugebiet, Sternchenwidmung für Wohnhausbestand anstreben.

Standort E9 – Feldbacher (Unterb):

Entwicklung Richtung Osten wie im bisherigen ÖEK (Entwicklungsbereich B3). Sollten seitens des Betriebes die Wohnbaugrundstücke entlang der Landesstraße erworben werden können, dann wäre auch die Pufferfläche bzw. die bisherige Wohngebietsfläche einer betrieblichen Entwicklung zugänglich.

Standort E10 - Natur Holz Bau GmbH (Frauscherberg):

Bauliche Entwicklungen wären südlich der Straße (östlich an Betriebsbaugebietsausweisung auf Parzelle 58/2 möglich bzw. auch auf den Parzellen 71/1 bzw. 73.

Standort E11 – Mafi (Schneegattern):

Hier wurde die Betriebsbaugebietsausweisung auf Parzelle 525 (Franz und Johanna Mangelberger) geprüft. Es gibt keine betriebliche Tätigkeit mehr, Mischfunktion wird angestrebt.

Fa. Mafi kann sich entsprechend angrenzender Widmungen bzw. Nutzungen entwickeln.

Standort E12 - Rachbauer-Pürstinger (Schneegattern):

Derzeit Gewerbebrache. Status so beibehalten, Revitalisierungsbestrebung finden Unterstützung der Gemeinde.

Standort E13 - Prexl-Zuckerstätter (Schneegattern):

Auf einer Parzelle steht Metzgerei mit Schlachthof.

Betriebsbaugebiet, wo noch erforderlich erhalten, ansonsten Mischfunktion.

Standort E14 – Riedel (Schneegattern):

Die bauliche Entwicklung dieses Standortes kann als abgeschlossen gelten.

Standort E15 – Schinagl (Höcken):

Das ÖEK-Ziel geht in Richtung Mischfunktion. Widmungsmäßige Anpassungen dann, wenn bei Grundeigentümern Willensbildung hinsichtlich des Ankaufs der Liegenschaft erkennbar ist.

Für das östliche Grundstück mit einem Wohnhaus (unmittelbar an der Landesstraße) wird Mischfunktion festgelegt.

Betriebliche Entwicklungsstandorte:

Es handelt sich dabei um größere Standorte, auf denen verschiedene Betriebe ihren Standort haben oder haben können, die Entwicklungsmöglichkeit ist gemäß Plandarstellung möglich.

Betriebsstandort B 1 - Lengau:

Es handelt sich hier um den Hauptentwicklungsbereich für betriebliche Zwecke. Wichtig ist hier bei Einzelumwidmungen die Gesamtaufschließung im Auge zu behalten. Jenseits der Braunauerbahn kann sich auch der dort gelegene Betriebsstandort Richtung Südosten bis auf jene Höhe entwickeln, wie auf der anderen Seite der Bahn.

Entwicklungsbereich B11:

Wegen einer Kollision mit der Umfahrungsplanung wurde der Standort im endgültigen Konzept nicht mehr festgelegt.

Betriebsstandort B2 – Schwöll:

Entwicklung hier vorzugsweise für die bestehenden Betriebe möglich. Die Entwicklung Richtung Südosten wird durch die erforderlichen Abstände zum Wohngebiet Schwöll bzw. Dorfgebiet Wimpassing bestimmt.

Betriebsgebiet B3 – östlich Feldbacher:

Entwicklungsmöglichkeit vorzugsweise für bestehenden Betrieb Feldbacher.

Betriebsstandort B4 – Schneegattern/ÖBF-Gelände:

Dieser Standort wurde noch in der Endphase der Bearbeitung des Entwicklungskonzeptes mit einbezogen. Die betriebliche Funktion erscheint in Anbetracht der angrenzenden Betriebsstandorte gerechtfertigt, falls auch eine adäquate Aufschließung möglich ist. Derzeit ist der Standort noch mit einer Altlastenproblematik behaftet, aufgrund dieser Tatsache scheint eine zwischenzeitliche Rückwidmung in Grünland sinnvoll.

Die angrenzenden Entwicklungsflächen im Norden und Süden, die ebenfalls Mischfunktion aufweisen, sind deshalb auch nochmals gesondert behandelt, weil sie keine reinen betrieblichen Entwicklungsbereiche sind, sondern zum Teil noch als Wohngebiet ausgewiesen werden können.

4. Umweltschutz

Lärmverdachtsflächen entlang von Verkehrsträgern:

Aufgrund der gegebenen Lärmbelastung von Verkehrsträgern sind folgende Flächen im Bereich von überörtlichen Verbindungsstraßen bzw. der Braunauerbahn hinsichtlich einer Wohnbebauung kritisch zu beurteilen, wenn sie außerhalb von Ortschaften oder Ortsgebieten liegen:

Braunauerbahn: ca. 15m beidseits der Gleisachse

B147 Braunauer Landesstraße: ca. 50m beidseits

L508 Kobernaußer Landesstraße:

Wegen geringerem Verkehr und unmittelbarem Randstreifen problematisch.

L1044 Baier Landesstraße:

Wegen geringerem Verkehr und unmittelbarem Randstreifen problematisch.

Abstandsflächen zur funktionalen Gliederung zu Betriebsstandorten mit Betriebsbaugewidmung:

Zur Sicherung eines wirksamen Umweltschutzes sind von Betriebsbaugewidmungsausweisungen oder den im ÖEK festgelegten Grenzen von betrieblichen Entwicklungen (mit möglicher Betriebsbaugewidmungsausweisung) zu in Konflikt damit stehenden Widmungen (wie Wohngebiet, Dorfgebiet und dgl.) in Abhängigkeit von der Größe des Betriebsstandortes aus der Sicht von Lärmbeeinträchtigungen folgende Abstände einzuhalten:

Größe des Betriebsstandortes	Erforderlicher Abstand
bis 5.000m ²	40m
5.001 bis 10.000m ²	50m
10.000 bis 20.000m ²	70m
über 20.000m ²	100m

5. Verkehr/Sonstige Infrastruktur

Regionales Verkehrsnetz:

Die Gemeinde Lengau spricht sich für die Entlastung der Ortskerne samt den angeschlossenen Wohngebieten vom Durchzugsverkehr aus.

Bei der Wahl der Entlastungstrassen sind die Interessen der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

Die ins Auge gefassten Trassen sind von Bebauung freizuhalten.

Lokales Verkehrsnetz:

Bei der Weiterentwicklung des lokalen Straßennetzes ist zu trachten, im Zuge von baulichen Entwicklungen oftmals als reine Stichstraßen bestehende Erschließungssysteme zu vernetzen. Bei baulichen Entwicklungsgebieten ist, wenn ein entsprechender Bedarf gegeben ist, im Zuge der ersten Umwidmung ein entsprechendes Gesamtaufschließungskonzept zu erstellen. Grundsätzliche Vorgaben sind dem Abschnitt Siedlung bei den Festlegungen zu den einzelnen Entwicklungsstandorten zu entnehmen.

Bei Neuaufschließungen sind Stickerschließungen tunlichst hintanzuhalten.

Wasserversorgung:

Die Versorgung durch die Wassergenossenschaften wird durch die Gemeinde positiv gesehen.

Abwasserentsorgung:

Für folgende Bereiche ist ein Kanalanschluss derzeit nicht beabsichtigt:

Holz

Igelsberg

Utzweih

Bei der **Oberflächenentwässerung** ist vorzugsweise eine Versickerung auf Eigengrund durchzuführen. Falls dies nicht möglich ist, hat eine retendierte Ableitung an einen Vorfluter zu erfolgen.

Sonstige Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen:

Für alle in der Gemeinde bestehenden Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sind entsprechende bauliche Entwicklungen möglich bzw. sollen entsprechende Flächen, bei gegebenem Erfordernis, auch gesichert werden.