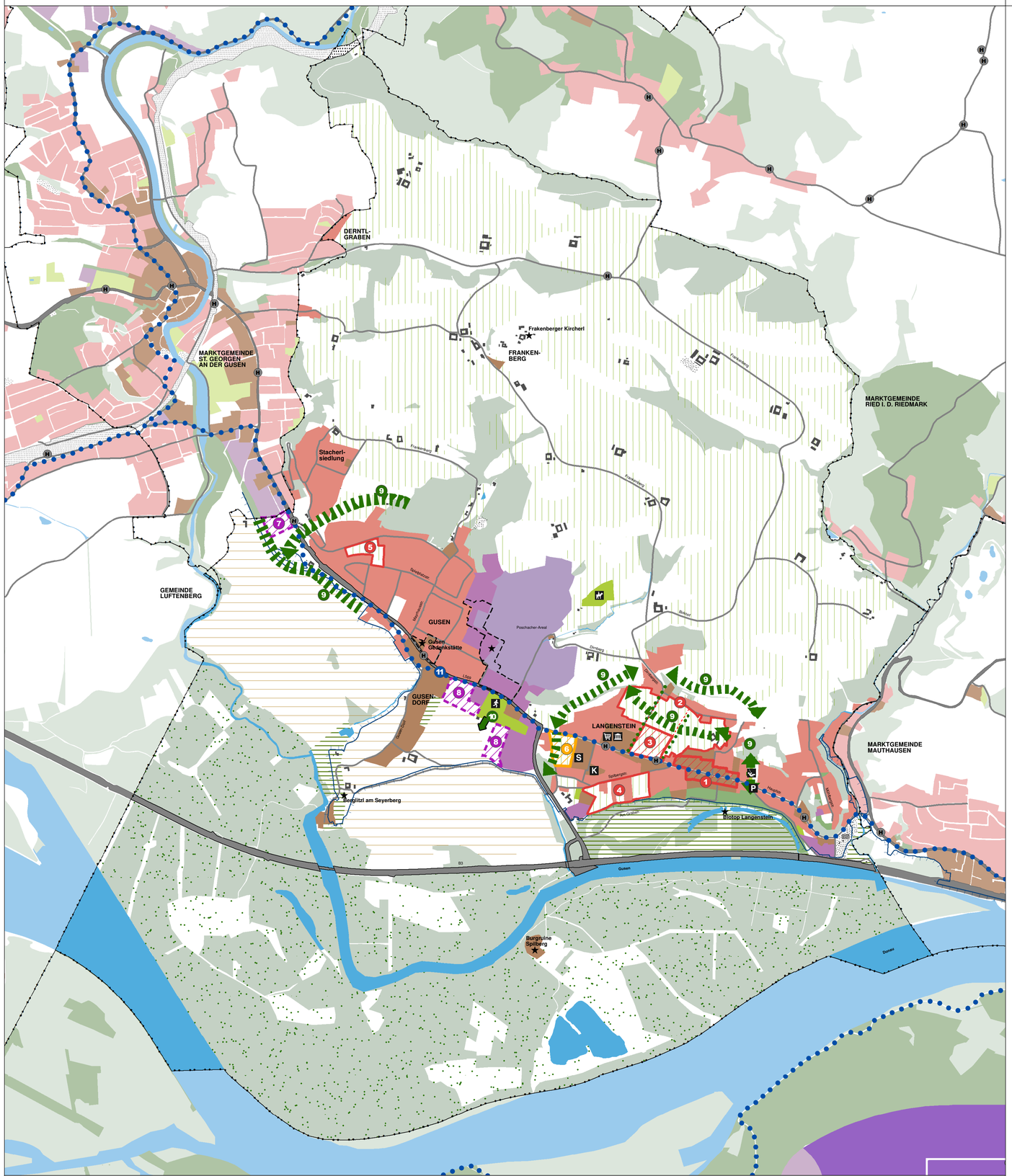
RÄUMLICHES LEITBILD DER GEMEINDE LANGENSTEIN



LEGENDE

GRUNDLAGENKARTE

SIEDLUNGSSTRUKTUR

Bestehende Nutzungen gem. FIwp und ÖEK

- Wohnfunktion (Widmung W gem. FIwp)
- Gemischte Funktion (Widmung D, K, M, SO gem. FIwp)
- Betriebliche Funktion (Widmung MB, B gem. FIwp)
- Industrielle Funktion (Widmung I gem. FIwp)
- Gebäude außerhalb von Widmungen gem. DKM

FREIRAUMSTRUKTUR

- Gewässer (stehend und fließend)
- Wald gem. DKM
- Erholungsflächen gem. FIwp
- Grünzug gem. FIwp
- Sonstige Grünraumfestlegungen gem. FIwp
- Fruchtbarste Böden im Gemeindegebiet gem. Bodenfunktionsbewertung Land OÖ, Natürliche Bodenfruchtbarkeit FEG=5
- Vorrangflächen Ökologie gem. ÖEK

- Vorrangflächen Ökologie - Aubereich
- Vorrangflächen Landwirtschaft gem. ÖEK
- Hochwasserlinie St. Georgener Bucht inkl. Berücksichtigung Hochwasserschutzdamm gem. "Abflussuntersuchung an der Ö6. Donau" (Vorabzug Modellrechnung 2013, Land OÖ Abteilung Wasserwirtschaft
- Projektgebiet Gedenkstätte Gusen

VERKEHRSSTRUKTUR

- Landesstraße B und L
- Sammelstraßen
- Radweg
- Haltestelle Postbus

Lagekennzeichnungen
- Parkplatz

SONSTIGE DARSTELLUNGEN
- Gemeindegrenze

PLANUNGEN vgl. textliche Festlegungen

SCHLÜSSELPROJEKTE UND HANDLUNGSERFORDERNISSE
- Siedlungsentwicklung
- Dienstleistungsentwicklung
- Betriebliche und gewerbliche Entwicklung
- Freiraumentwicklung
- Verkehrsentwicklung

PLANGRUNDLAGE
- Gemeinde Langenstein: Rechtsstand Flächenwidmungsplan Nr. 4 und Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 2;
- Land OÖ: Digitale Grundlagendaten (Natur, Wasser, ...);
- BEV: Digitale Katastralmappe (DKM), Stand 2022.

N
M = 1:10.000
0 125 250 500 Meter

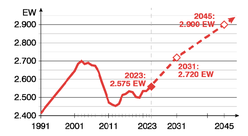
Lagekennzeichnungen
- Gemeindeamt
- Nahversorger
- Schule
- Kindergarten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Reitsportanlage
- Dauerkleingarten
- Kulturdenkmäler und Sehenswürdigkeiten von besonderer Bedeutung

SCHLÜSSELPROJEKTE UND HANDLUNGSERFORDERNISSE

ZIELE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

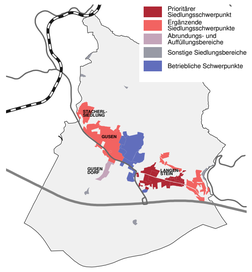
Die Bevölkerung der Gemeinde Langenstein soll moderat wachsen. Aufgrund der zu erwartenden Wohnbautätigkeiten könnte bis 2030 der Bevölkerungsstand von 2003 wieder erreicht werden. **2045 könnten ca. 2.900 Einwohner in Langenstein leben** .



GLIEDERUNG DER SIEDLUNGSSTRUKTUR

Künftige Siedlungsentwicklungen haben primär an infrastrukturell geeigneten Standorten (Nähe öffentlicher Verkehr, kurze Wege zwischen Wohn- und Freizeitort(en), effiziente Energietransportwege etc.) zu erfolgen. Außerhalb der ÖV-Einzugsbereiche können Baulandentwicklungen nur mit besonderer Begründung und nur dann erfolgen, wenn die notwendige Infrastruktur (Energie- und (Ab-)Wasserversorgung udgl.) vorhanden ist.

Im Detail wird nach einer Analyse der vorhandenen Strukturen sowie der infrastrukturellen Entwicklungsmöglichkeiten **folgende Gliederung der Siedlungsstruktur von Langenstein verfolgt:**



Prioritärer Siedlungsschwerpunkt Langenstein

Aufwertung durch die künftige Siedlungsentwicklung. Ansiedelung der zentralen Dienstleistungseinrichtungen vorzugsweise im prioritären Siedlungsschwerpunkt. Innen- und Außenentwicklungen sind grundsätzlich möglich.

Ergänzende Siedlungsschwerpunkte

Abrundungen und Innenentwicklungen möglich.
Bis auf geringfügige Ergänzungsflächen keine Entwicklungen möglich.

Abrundungs- und Auffüllungsbereich Gusen Dorf

Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf Innenentwicklungen und Abrundungen. Sicherung der ländlichen Siedlungsstruktur bei Durchmischung von landwirtschaftlichen Betriebsstätten mit Kleinhausbauten.

Sonstige Siedlungsbereiche

Keine neuen Siedlungsentwicklungen möglich (ausgenommen geringfügige Abrundungen und Sondernutzungen)

Betriebliche Schwerpunkte

Bestehende (erweiterungsfähige) Betriebsstandorte

ENTWICKLUNG DES ORTSZENTRUMS

Als Grundlage für weitere Planungen und zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung sollen folgende Zielsetzungen für das Ortszentrum verfolgt werden:

1 Dörfliche Struktur Alt-Langenstein

Die dörfliche Struktur von Alt-Langenstein soll längerfristig erhalten bleiben und aufgewertet werden. Hierfür sind für den markierten Bereich Bebauungsrichtlinien (Festlegung von 2+DR Geschoße, Erhalt Hofstruktur) zu erarbeiten.
Der Straßenraum ist zu attraktivieren.

2 Masterplan Ortszentrum / Dirnbergerstraße

Im Bereich Ortszentrum / Dirnbergerstraße befindet sich ein größeres Areal für künftige Baulandentwicklungen. Zur Vermeidung von unkoordinierten Entwicklungen ist für diesen Bereich ein Masterplan zu erarbeiten, in welchem Bebauungsdichten und Grünverbindungen festgelegt werden. Dieser Masterplan dient längerfristig als Grundlage für eine geordnete, etappenweise Baulandentwicklung im Bereich.

Mehrgeschoßiger Wohnbau

Mehrgeschoßige Wohnanlagen können künftig nur mehr an infrastrukturell geeigneten Standorten errichtet werden (Nähe öffentlicher Verkehr, Vorhandensein sozialer Infrastrukturen). Konkret ist die künftige Errichtung von Geschoßwohnanlagen nur mehr im Bereich des **Ortszentrums** (Haupt- / Dirnberger- / Spilbergstraße) erwünscht. In allen sonstigen Bereichen des Gemeindegebietes (inkl. des Bereiches Sportplatz West, in welchem sich derzeit bereits Geschoßwohnanlagen befinden) können keine weiteren mehrgeschoßigen Wohnanlagen errichtet werden.

3 Vorrangbereich mehrgeschoßiger Wohnbau

Der südliche Bereich des Areals Hauptstraße / Dirnbergerstraße ist (entsprechend dem Masterplan) als Vorrangbereich für mehrgeschoßigen Wohnbau zu sichern.
An anderen Standorten sollen längerfristig keine neuen Geschoßwohnanlagen entstehen.
Ein vorgelagerter Bebauungsplan ist verbindlich zu erarbeiten.

4 Erweiterung Bauland Aueweg

Der Bereich Aueweg ist als künftige Entwicklungsfläche für Wohnzwecke für Kleinhausbauten zu sichern.

Entwicklung im Bereich Gusen

5 Siedlungsstruktureller Lückenschluss

Entwicklungsbereich für verdichteten Flachbau (Doppel- und Reihenhäuser) sowie Einfamilienhäuser auf Basis eines Erschließungskonzeptes und in weiterer Folge eines Bebauungsplanes.

KOMPAKTE SIEDLUNGSENTWICKLUNG; VORRANGIGE INNENENTWICKLUNG

Im Sinne einer Reduktion des Flächenverbrauches und eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden ist künftig eine stärkere Nachverdichtung des bestehenden Baulandbestandes zu forcieren. Es sind Maßnahmen zur Baulandmobilisierung, zur Nachverdichtung von zum Teil zu groß dimensionierten Grundstücken und zur Umnutzung bzw. ergänzenden Nutzung von Leerständen sowie untergenutzten Gebäuden zu verfolgen.

BEBAUUNGSRICHTLINIEN
Regelung der künftigen Bebauungsdichte

Raumplanungsfachlich sind Nachverdichtungen prinzipiell erwünscht, weil sie zur besseren Auslastung vorhandener Infrastruktur führen. Vor allem unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungs- und Bebauungsstruktur sowie der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur erscheint der Siedlungsraum aber nicht überall für eine „übermäßige" Nachverdichtung geeignet. Zur Regelung der künftigen Bebauungsmöglichkeiten werden daher (als Vorstufe zu vertiefenden Bebauungsplänen) allgemeine Dichteregelung wie folgt definiert:

Die Errichtung von Geschoßwohnbauten (Wohngebäude mit mehr als 3 Wohnungen und mehr als 2 oberirdischen Geschoßen) kann künftig ausschließlich innerhalb des Vorrangbereiches für den mehrgeschossigen Wohnbau erfolgen. In den Bereichen außerhalb (ausgenommen Masterplan Dirnbergerstraße und Vorrangbereich Schule West) kann künftig für Wohnbauvorhaben eine maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 nicht überschritten werden.

Wirksamkeit und Geltungsbereich:
- Einzig Sicherung der Mindestdichte innerhalb der Baulandkategorien (K, W, D, M) für das Gemeindegebiet Langenstein.
- Bereiche mit einem rechtswirksamen Bebauungsplan sowie die Zone „Dörfliche Struktur Langenstein" gem. Leitbild sind von dieser Regelung ausgenommen, es sei denn, der rechtswirksame Bebauungsplan beinhaltet keine ergänzende Regelung hinsichtlich der Bebauungsdichte.
- Bei bestehenden, bewilligten Objekten mit höherer Dichte sind geringfügige Zu- und Umbauten unter der Berücksichtigung der jeweiligen, konkreten örtlichen Situation, nach einer Prüfung im Einzelfall möglich.
- Die ggst. Letztzielsetzung wird vom Gemeinderat beschlossen und gilt als Empfehlung für die Baubehörde. Für den Fall von „Abweichungen" ist der Bauausschuss mit dem konkreten Projekt zu befassen. Darauf aufbauend kann der Gemeinderat die Verordnung eines Neubauungsgebietes beschließen.

Definition Geschoßflächenzahl (GFZ):
GFZ = Gesamtgeschoßfläche der Hauptgebäude / Fläche des Bauplatzes:

Als Gesamtgeschoßfläche der Hauptgebäude gelten:
- Summe der Bruttogeschoßfläche aller Geschoße, bei dem die Fußbodenoberkante allseits über dem angrenzenden künftigen Gelände liegt (EG+OG gem. OO Bau TG 2013 - geschoßflächenwirksame umschlossene Bereiche + Tiefgaragen)
- Summe der Bruttogeschoßfläche von Kellergeschoßen, deren Fußbodenoberkante nicht allseits über dem angrenzenden künftigen Gelände liegt, gelte zu jenem Teil in die Berechnung der GFZ ein, wie der Anteil der äußeren Begrenzungsfläche über dem anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegt.
- Summe der Bruttogeschoßfläche von Dachgeschoßen (Übermauerung mehr als 1,2m), auch wenn die Fläche derzeit noch nicht ausgebaut ist.

Bei der Berechnung der Gesamtgeschoßfläche werden Tiefgaragen, Balkone, Terrassen, Vordächer und ähnliche bauliche Anlagen nicht berücksichtigt.

Erarbeitung von Bebauungsrichtlinien für das Gemeindegebiet

Ergänzend zu den groben, hier im Leitbild festgelegten Dichtefestlegungen ist eine Bebauungsrichtlinie für das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten. Darin werden u.a. Aussagen zur Gebäudehöhe, Firsthöhe, Dachform, zum ruhenden Verkehr oder Grünflächenanteil getroffen. Die Bebauungsrichtlinien dienen als Vorstufe bzw. Ergänzung zur Bebauungsplanung sowie als Empfehlung für die Baubehörde.

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Erhalt bzw. Ausbau des Angebotes an sozialen Infrastruktureinrichtungen. Ziel ist eine qualitative Ausstattung der Gemeinde mit entsprechenden Einrichtungen für alle Altersgruppen.

6 Vorrangbereich Soziale Infrastruktur Schule West

Aufgrund der Nähe zum Ortszentrum und der umgebenen Nutzungen ist der Bereich westlich der Schule längerfristig für soziale Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schule, Kindergarten) zu sichern. Wohnnutzungen in diesem Bereich sind nur im untergeordneten Ausmaß zulässig und sind von der GFZ Beschränkung von 0,5 auszunehmen.

ZIELE DER BETRIEBLICHEN / GEWERBLICHEN ENTWICKLUNG

Die betrieblichen Entwicklungen im Gemeindegebiet konzentrieren sich auf den Bereich des Poschachergareals sowie den Bereich Plesching Straße. Potentiale für betriebliche Erweiterungen sind derzeit nicht vorhanden. Mögliche theoretische Reserven für betriebliche Entwicklungen südlich der L569 sind durch ihre Lage im ehemaligen HQ30-Abflussgebiet nach derzeitiger Rechtslage nicht nutzbar.

LÄNGERFRISTIGE GEWERBLICHE ENTWICKLUNGSPOTENTIALE

7 L569 / Audioweg

Längerfristiges gewerbliches Entwicklungspotential (MB) durch Aufschüttung.

8 L569 / Sportplatz West

Durch Dammbau Lage außerhalb des Hochwasserabflussgebietes gem. Modellrechnung 2013, Land OÖ. Bei Änderung der Rechtslage wird eine betriebliche Entwicklung in diesem Bereich angestrebt.

ZIELE DER FREIRAUMENTWICKLUNG

Die Landschaft von Langenstein ist geprägt von dem überwiegend bewaldeten Aubereich der Donau sowie vorrangig landwirtschaftlich genutzten Bereichen, welche im Zentralraum einem starken Siedlungsdruck ausgesetzt sind. Der Waldanteil liegt mit ca. 32 % deutlich unter dem oberösterreichischen Durchschnitt von 42 %.

NATURRAUM - UMWELT - ÖKOLOGIE

Sicherung der im ÖEK Nr. 1 als **ökologische Vorrangflächen** ausgewiesenen, ökologisch besonders wertvollen Flächen bzw. Landschaftsteile.

Sicherung der im ÖEK Nr. 1 als **landwirtschaftliche Vorrangflächen** ausgewiesenen Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung.

BODENSCHUTZ gem. Bodenfunktionsbewertung Land OÖ

Fruchtbarste Böden im Gemeindegebiet (Natürliche Bodenfruchtbarkeit: FEG=5)
Böden im Gemeindegebiet mit Gesamtraumwiderstand der Bodenfunktionen von 4

Gewässer
Wald
Bauland

Fruchtbarste Böden

Die in der Bodenfunktionsbewertung des Landes OÖ ausgewiesenen, fruchtbarsten Böden sind bei künftigen Planungen verstärkt zu berücksichtigen.

DURCHGRÜNUNG DER SIEDLUNGSRÄUME

Sicherung eines angemessenen Anteils von Grünflächen im Bauland

9 Grünzüge

Sicherung von siedlungsgliedernden Grünzügen als Trennbereiche sowie siedlungsökologische Ausgleichsflächen zur Attraktivierung der Siedlungsgebiete. Verstärkte Berücksichtigung von Grünachsen bei der Neuplanung von Siedlungsgebieten (z.B. im Masterplan Ortszentrum / Dirnbergerstraße).

Im einzelnen werden insbesondere folgende Grünzüge festgelegt:

+ Stacherlsiedlung - Gusen
+ Audioweg L569
+ Dirnberg - Spilbergstraße
+ Dirnberg - Am Hang
+ Dirnberg - Hackstieglweg
+ Mühlberger Feld - Hauptstraße

SCHAFFUNG EINER ATTRAKTIVEN FREIZEITINFRASTRUKTUR

10

Schaffung einer Erweiterungsfläche für den Ausbau der Sport- und Freizeitinfrastrukur.

ZIELE DER VERKEHRSENTWICKLUNG

Langenstein ist durch das überörtliche Verkehrsnetz und den öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Im südlichen Gemeindegebiet verläuft die B3, durch den Hauptsiedlungsraum von Gusen die L569.

11 DONAURADWEG

Der Donauradweg verläuft direkt durch das Siedlungsgebiet von Langenstein und Gusen. Durch die Ausgestaltung des Radfahrstreifen auf der Fahrbahn der L569 Pleschinger Straße sowie Hauptstraße erscheint Potential zur Aufwertung dieser Etappe des Donauradweges gegeben.

- Attraktivierung des Donauradwegs entlang der L569 (Plesching Straße) und der Hauptstraße.

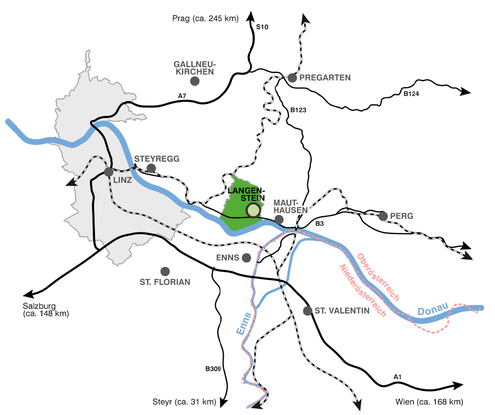
Rad- und Fußwegenetz

Zukünftig soll die Ausgestaltung des Fuß- und Radwegenetzes bei Planungs- und Bauvorhaben mitberücksichtigt werden.

GEMEINDE LANGENSTEIN

RÄUMLICHES LEITBILD 2045

Bestandteil der Grundlagenforschung zur Gesamtüberarbeitung des FW / ÖEK



BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM

Stand: 20. November 2023

ANGABEN ZUM PLANUNGSPROZESS

29.09.2022	GR Grundatzbeschluss zur Gesamtüberarbeitung des FW/ÖEK inkl. Erstellung eines vorgelagerten Räumlichen Leitbildes
29.11.2022	Sitzung 1: Grundlagenforschung, Analyse und Diskussion Zielformulierung
23.03.2023	Sitzung 2: Diskussion Räumliches Leitbild
06.07.2023	Informations- und Diskussionsabend
07.11.2023	Sitzung 3: Finalisierung Entwicklungsziele
16.11.2023	Beschlussfassung im Ausschuss
12.12.2023	GR Beschluss Räumliches Leitbild

PLANVERFASSER

RAUMKONZEPTION

Raumkonzeption ZT-GmbH, A-4040 Linz, Hauptstraße 10
T +43 (0) 732 / 781707-22, email mm@raumkonzeption.at