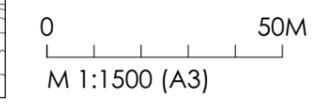


Empfehlung Konzept Flächenwidmung neu Umlegung / Eigentum neu

- Flächenwidmung**
- BAUFLÄCHE WOHNGEBIET
 - BAUFLÄCHE MISCHGEBIET
 - FREIFLÄCHE LANDWIRTSCHAFT

TG Zufahrt Tiefgarage für mehrere Baufelder!

- Eigentum**
- Planungsperimeter
 - Grundgrenzen Bestand
 - Grundgrenzen neu





Empfehlung Konzept
Mögliche Etappisierung
Höchstgeschößzahl /
Baunutzungszahl
Nutzungsszenarien

Im REK ist die BNZ_{max} mit 50 gemeindeweit definiert. In begründbaren Fällen sind Ausnahmen möglich.

Dies gilt auch für die HGZ. HGZ = 3 (generell praktizierte Richtlinie)

Etappen

- 1 Baufelder GW östlich (entlang bestehender Straße)
- 2 Straße neu
- 3 Baufelder nördlich
- 4 Baufelder mittig
- 5 Baufelder GW westlich

TG Zufahrt Tiefgarage für mehrere Baufelder!

Nutzungen

- DH Doppelhaus
- RH Reihenhäuser
- GW Geschößwohnungsbau (privat / gemeinnützig)
- BG Baugruppe (Sonderwohnformen)
- OG Öffentliches Grün
- EÖ Erschließung öffentlich

0 50M
M 1:1500 (A3)



Erläuterungen

Grundsätzliches

Die Analyse des Siedlungsbereiches „Leiten“ hat ergeben, dass eine sensible Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers möglich ist, ohne dass dadurch eine generelle Störung des Orts- und Landschaftsbildes riskiert wird.

Der Bedarf an Wohnraum ist innerhalb der Gemeinde gegeben, ein Zuzug aus anderen Gemeinden ist nicht auszuschließen, jedoch ist seitens der Gemeindepolitik eine eindeutige Bevorzugung von Bürgern und Bürgerinnen aus Langenegg angestrebt.

Im Planungssperimeter ist eine Bauflächenwidmung von 5.791m² gegeben, wobei diese Fläche zur Gänze im Eigentum der Gemeinde Langenegg steht. Die nunmehr zusätzliche Bauflächenwidmung beträgt insgesamt ≈ 7.200 m². Die Gemeinde wird die Gp. 563 z.T. von der Familie Fetz erwerben, wobei davon künftig ≈ 3.000 m² als BW gewidmet wären und der Rest als FL bestehen bleibt. Die Fam. Fetz behält ≈ 1.600 m² als Baufläche für den Eigenbedarf. Aus der Verlassenschaft „Zaiser“ möchte die Gemeinde Langenegg ≈ 700 m² erwerben, welche als BW zu widmen wären. In der Verlassenschaft „Zaiser“ verbleiben ca.700 m² als künftige Baufläche und der Rest als FL.

Erschließung

Die Abzweigung in die neue Erschließungsstraße (Anliegerstraße) erfolgt bei der Einmündung des Weges „Leiten“ in den Hauptweg „Leiten“. Dadurch wird ein Großteil des künftigen zusätzlichen Verkehrsaufkommens die bestehenden südlichen Nachbarn nicht belasten. In vertretbarer Steigung wird die Anliegerstraße in die Mitte des Widmungsbereiches geführt und hangparallel bis zum Haus Fetz geleitet. Hier besteht nur eine Durchfahrt für Einsatzfahrzeuge, als Fuß- und Radweg natürlich benutzbar. Eine gemeinsame Lösung für die Parkierung in einer Tiefgarage ist im unteren Bereich anzustreben (Tiefgarage). Dies gilt auch für die Anordnung von Besucherparkplätzen.

Grundsätzlich ist die Zufahrt vom Ortskern kommend über 2 Gemeindestraßen möglich. Beide Erschließungsstraßen sind jedoch in ihrer Breite beschränkt, sodass ein zusätzliches Verkehrsaufkommen Konfliktsituationen schaffen könnte. Mit Detailgestaltungsmaßnahmen (z.B. mehr Ausweichen) kann das Problem jedoch entschärft werden.

Eine verkehrstechnische Betrachtung ist notwendig. Dies gilt sowohl für den MIV als auch für die Fuß- und Radwegnutzung.

Bebauungsstruktur

Das Areal ist in 3 Bereiche gegliedert, die mit unterschiedlichen baulichen Strukturen belegt werden sollen.

Im **unteren Bereich** sollen Geschosswohnungsbauten als Kauf-, Mietkauf- oder Mietobjekte angesiedelt werden.

Im **mittleren Bereich** und im **oberen Bereich** sollen verdichtete Bauformen möglich sein. (Reihenhäuser + Doppelhäuser).

Die Baunutzungszahlen und Höchstgeschosszahlen orientieren sich weiterhin an den gängigen Richtlinien der Gemeinde.

Im Geschosswohnungsbau soll jedoch eine höhere Dichte möglich sein.

Besondere Wohnformen

Im gesamten Areal sollen besondere und innovative Wohnformen auf Basis von privaten Initiativen gefördert werden.

Die Grundstruktur des Siedlungskonzeptes lässt vielfältige Wohnkonzepte zu und können im Einzelfall vertieft werden.

Allenfalls sind geringfügige Anpassungen des Gesamtkonzeptes sinnvoll.

Flächenwidmung

Eine Ausweitung der Bauflächennutzung gemäß Plan E01 ist aus raumplanerischer Sicht sinnvoll und vertretbar, solange das gegenständliche Gesamtkonzept die Grundlage für die Siedlungsentwicklung darstellt.

Im Zusammenhang mit den Umnutzungen sollten auch die Bestandsnutzungen in der südlichen Nachbarschaft überarbeitet werden.

Die Zufahrt zu den oberen Anschlussflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung ist westseitig vom Weg „Leiten“ her möglich.

Freiraumgestaltung

Ein einfaches Gesamtkonzept mit Angaben zu Hochstammanpflanzung, Kleingehölzen und ökologischen Nischen soll das räumliche und bauliche Konzept ergänzen. In der Gestaltung der Erschließungsflächen soll auf Detailspekte der Freiraumgestaltung Rücksicht genommen werden. Die beiden kleineren grünen „Trittsteine“ innerhalb des Siedlungskörpers sind ebenfalls freiraumplanerisch zu bearbeiten (siehe E01, 02).

Die bestehende Quellfassung könnte einen kleinen Brunnen innerhalb der unteren kleinen Grünfläche ermöglichen.

Zusammenfassung

Die grundsätzliche Ausweitung bzw. Abrundung der bestehenden Siedlungszelle „Leiten“ im gegenständlichen Bereich stellt eine Möglichkeit der Schaffung von zusätzlichem Siedlungsraum in vertretbarer Distanz zum Ortskern dar (10 Minuten Gehwegdistanz).

Die orts- und landschaftsbildlichen Aspekte sind berücksichtigt, wenn es auch gelingt, die Einzelobjekte den Kriterien des § 17 VlbG. Baugesetz anzupassen.

Die Problematik der doch etwas prekären verkehrlichen Erschließung ist Gegenstand weiterer fachlicher Abklärungen innerhalb der Gemeinde Langenegg.

Grundsätzlich ist eine adäquate und qualitätsvolle bauliche Verdichtung in Form von Geschosswohnungsbauten, Reihenhäusern und Doppelhäusern das Ziel. Einfamilienhäuser werden in diesem Bereich nicht angestrebt.