



Anhang zur Verordnung

Gemeinde Langkampfen ZÄHLERBESCHREIBUNG

Planausschnitte im Maßstab 1:5000; W10, W11 u. G02 im M. 1:7000

| | | |
|-------------------------|--|----------|
| Entwicklungsflächen: | z1 unbebaut gewidmet: | hellgrau |
| | z1 neu, z2, z0: | blau |
| | z0, unbebaut gewidmet, zV: | hellgrau |
| Rote Linie mit Pfeilen: | Absolute Siedlungsgrenze | |
| Rote Punktlinie: | Grenzen unterschiedlicher Festlegungen (auch Trennung zwischen den Zählerbereichen) | |
| EPK | Erschließungs- und Parzellierungskonzept | |

- 1. OBERLANGKAMPFEN**
- 2. NIEDERBREITENBACH**
- 3. UNTERLANGKAMPFEN**
- 4. SCHAFTENAU**

05.05.2015

1. Oberlangkampfen

W 01, z0, z2, D2 - B!

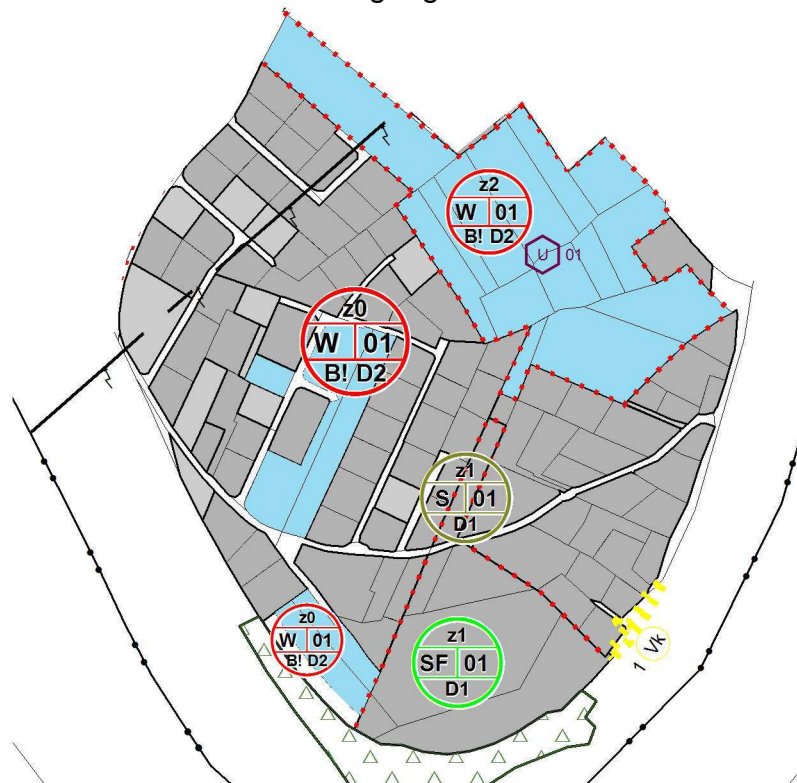
Vorwiegend Wohnnutzung: Oberlangkampfen Innviertel - Süd

Unterschiedliche Parzellenstrukturen und Grundstücksgrößen, sowie mehrere unbebaute Widmungsflächen. Maßvolle Nachverdichtungen sind möglich bei gleichzeitiger Vorlage eines Erschließungskonzeptes. Grundabtretungen zur Verbreiterung von bestehenden Straßen und die Errichtung neuer Straßen sind erforderlich. Unzureichende Verkehrserschließung auf Grund fehlender Straßen oder geringer Straßenbreiten. Ein Verkehrskonzept ist von einem hierzu befugten technischen Büro erarbeiten zu lassen (siehe Stellungnahme BBA Straßenbau).

Großes Entwicklungspotential vorhanden. Mehrere Entwicklungsbereiche z0, Vorlage von EPK unbedingt notwendig. Im Bereich der z2-Fläche ist eine Baulandumlegung notwendig, bevor dieser Bereich genutzt werden kann, Freiflächen sind einzuplanen. **Bebauungsplanpflicht** zur Sicherung der Verkehrserschließung und wegen der Hochwassergefährdung (Höhenlagen).

Gefährdungsbereiche: Grund- und Hochwasser HQ300.

| | | |
|---------|----------------------------|-----------------------|
| Bauland | z1 unbebaut gewidmet: | 8.100 m ² |
| | z0 neu: | 8.327 m ² |
| | z2 – Baulandumlegung U 02: | 27.807 m ² |



Im Bereich der südlichen z0-Fläche muss zum Inndamm ein mind. 10m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freigehalten werden (Umweltschutz).

S 01, z1, D2 Sondernutzung Kleingärtnerei Innviertel

SF 01, z1, D1 Sport und Erholung: Sportplatz Oberlangkampfen

W 01a, z1, D2 - B!

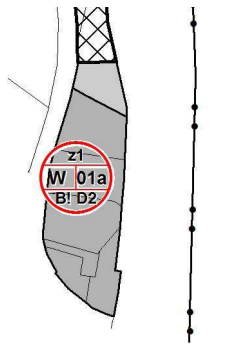
Vorwiegend Wohnnutzung: Oberlangkampfen Ost

Der Raumstempel W 01a entstand durch die Ausweisung der Rückwidmungsfläche R02 im Bereich des Bildstockes zum Hl. Nepomuk (D 21) des ursprünglich vorgesehenen Raumstempels M01. Dieser weist nördlich gewerblich gemischte Nutzung auf, südlich jedoch zur Gänze Wohnnutzung.

Auf Grund der Lage zwischen den FÖ-Flächen am Inn und der Landesstraße L 212 besteht eine **Bebauungsplanpflicht** zur Sicherung der entsprechenden Abstände zur Landesstraße und zum Inn hin.

Gefährdungsbereiche: Grund- und Hochwasser HQ300.

Bauland z1 unbebaut gewidmet: 832 m2



W 02, z0, z1, z2, D2 - B!

Vorwiegend Wohnnutzung: Oberlangkampfen Mitte

Ähnliche Parzellenstrukturen und mittlere Grundstücksgrößen, sowie mehrere unbebaute Widmungsflächen. Maßvolle Nachverdichtungen sind möglich. Je nach Ortsbereich teilweise nur Dichte 1. Relativ gute Verkehrserschließung.

Schneeablagerungsflächen sind zu sichern. Ein Verkehrskonzept ist von einem hierzu befugten technischen Büro erarbeiten zu lassen (siehe Stellungnahme BBA Straßenbau).

Ein großer neuer Entwicklungsbereich westlich in Richtung Inn mit verschiedenen Zeitzonen: z0 und z2. Im Bereich der z2-Fläche ist eine Baulandumlegung notwendig, bevor dieser Bereich genutzt werden kann. Freiflächen sind miteinzuplanen (Trittsteinbiotope). Das Flächenausmaß für den objektgeförderten Wohnbau liegt bei ca. 40%. Im Bereich der z0-Fläche ist im FWP die Ausweisung einer Sonderfläche nach § 52a TROG 2011 vorzusehen. Die Vorlage eines EPK ist notwendig

Bebauungsplanpflicht westlich des Brückenweges zur Sicherung der Verkehrserschließung und wegen der Hochwassergefährdung (Höhenlagen).

Gefährdungsbereiche: Grund- und Hochwasser HQ300.
Markanter Einzelbaum im Ortszentrum – Naturdenkmal.

| | | |
|---------|----------------------------|-----------------------|
| Bauland | z1 unbebaut gewidmet: | 8.338 m ² |
| | z1 neu: | 7.898 m ² |
| | z0 neu: | 8.887 m ² |
| | z2 – Baulandumlegung U 02: | 20.564 m ² |



Ö 01, z1, D2 Öffentliche Nutzung: Volksschule und Kindergarten

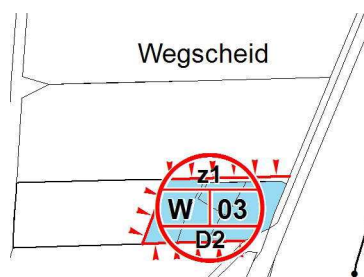
W 03, z1, D2 Vorwiegend Wohnnutzung.
Siedlungssplitter Oberlangkampfen Nordost - Wegscheidstraße.

Drei Einfamilienwohnhäuser, welche nach ca. 1984 auf bestehenden Grundstücken mit geringen Parzellengrößen gebaut wurden. Eine Erweiterung um maximal zwei Grundstücke für Personen, welche zum Familienverband gehören, ist westlich möglich. Sonst ist keine weitere Entwicklung vorgesehen. Absolute Siedlungsgrenzen wurden ausgewiesen.

Ein Zusammenwachsen der Ortsteile Niederbreitenbach und Oberlangkampfen ist nicht erwünscht.

Gefährdungsbereiche: Hochwasser HQ300

Neue Entwicklungsflächen inkl. der bebauten Grundstücke z1: 3.141 m²



M 01, z1, D2

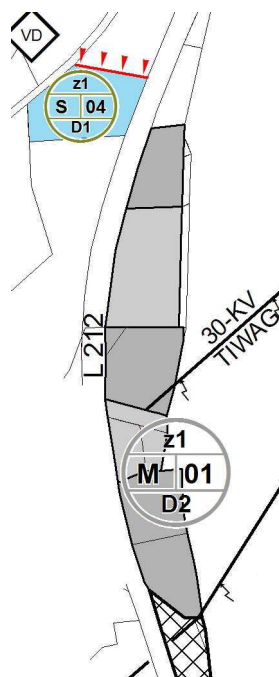
Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung zwischen Landesstraße und Inn.

Unterschiedliche Parzellenstrukturen. Gemischte Nutzungen: überwiegend gewerbliche Nutzung in der nördlichen Hälfte, Wohnnutzung im südlichen Teil; Kleingewerbebetriebe mit Betriebswohnungen, Einfamilienwohnhäuser, eine Wohnhausanlage.

Gute Verkehrserschließung über die Landesstraße. Für neue Zufahrten ist eine Stellungnahme des BBA Straßenbau notwendig.

Gefährdungsbereiche: Grund- und Hochwasser HQ 300

Bauland z1 unbebaut gewidmet: 4.209 m²



S 04, z1, D1 Gärtnerei Wegscheid, 2.928 m²

L 01, z1, z2, D1, D2 - B!

Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung: Oberlangkampfen Nord

Unterschiedliche Parzellenstrukturen auf Grund der Mischung landwirtschaftlicher Betriebe und Wohnhäuser.

Geringe unbebaute Widmungsflächen. Maßvolle Nachverdichtungen sind möglich.

Teilweise gute Verkehrserschließung über Gemeindestraßen und Privatstraßen.

Keine wesentlichen neuen Entwicklungsbereiche. Die Verkehrserschließung ist allgemein durch die Verbreiterung der bestehenden Straßen zu verbessern, Sickerflächen sind vorsehen. Ein Verkehrskonzept ist von einem hierzu befugten technischen Büro erarbeiten zu lassen (siehe Stellungnahme BBA Straßenbau).

Sport und Erholung

SF 01, z1, D1 Sportplatz Oberlangkampfen

Rückwidmungsfläche

R 02 Oberlangkampfen Kirchbichlerstraße

2. Niederbreitenbach

W 04, z1, D2

Überwiegend Wohnnutzung: Niederbreitenbach - Dornau

Unterschiedliche Parzellenstrukturen, Ein- u. Mehrfamilienwohnhäuser, Reihenhäuser.

Unzureichende Verkehrserschließung, Schneeablagerungsflächen sichern.

Gefährdungsbereiche: Grund- und Hochwasser HQ 300.

Bauland: z1 unbebaut gewidmet: 1.554 m².



W 05, z1, z2, D2 - B!

Überwiegend Wohnnutzung: Egerer-Boden

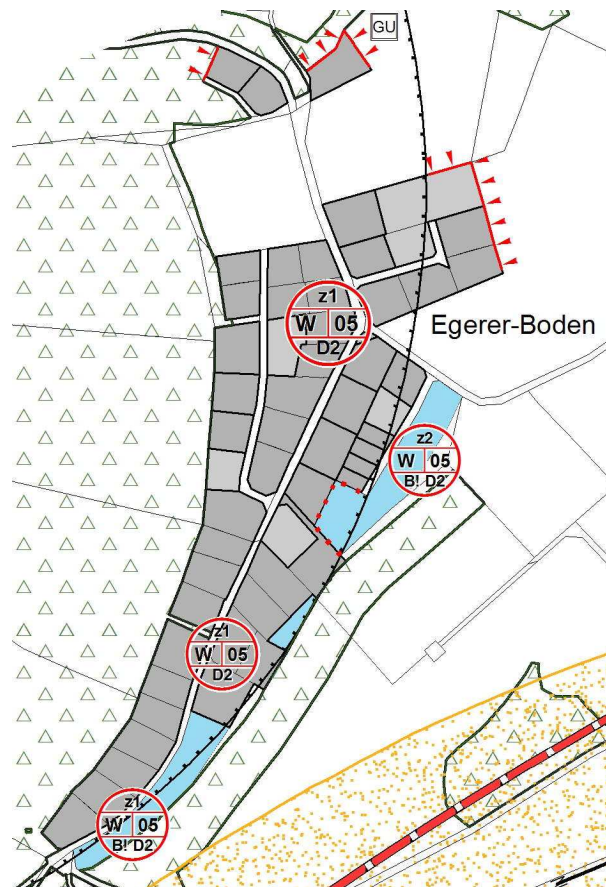
Geordnete Parzellenstrukturen mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen, sowie mehrere unbebaute Widmungsflächen. Bestehende Ein- u. Mehrfamilienwohnhäuser. Gute Verkehrserschließung. Künftig Schneeablagerungsflächen sichern.

Südöstlich kleinere Entwicklungsbereiche z1 und z2. **Bebauungsplanpflicht** zur Sicherung der Verkehrserschließung und Sicherung der Abstände zum Waldrand entsprechend der Stellungnahmen des Referates Umweltschutz und der BFI .

Keine Gefährdungsbereiche.

Bauland

z1 unbebaut gewidmet: 6.145 m²
z1 neu: 2.767 m²
z2 neu: 3.218 m²



Entlang des Waldrandes ist ein mind. 4m breiter Weg zu errichten. Ein Abstand von mind. 5m zwischen den Widmungsflächen und der Hangoberkante wird dringend empfohlen.

Im Bereich der z2-Fläche ist ein 5 bis 10m breiter Streifen von der Böschungskrone aus bis zur Bebauung freizuhalten.

W 06, z1, z0, D2 - B!

Vorwiegend Wohnnutzung: Niederbreitenbach, südlich der Landesstraße zwischen Stausee und Schlossanlage

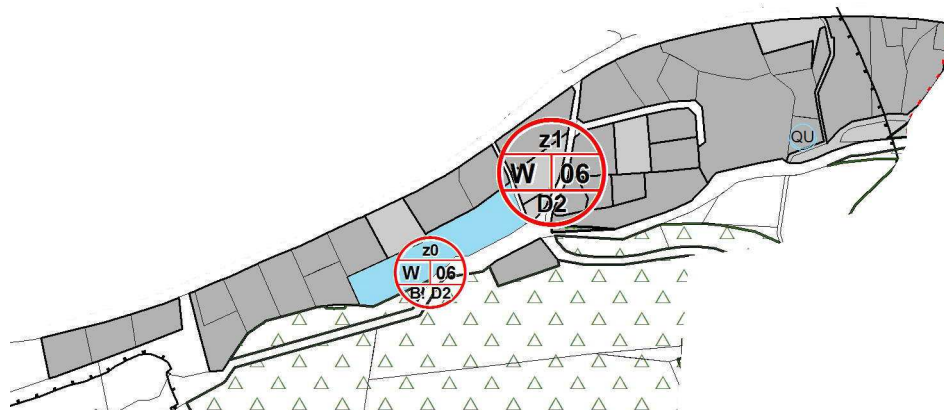
Unterschiedliche Parzellenstrukturen mit Ein- u. Mehrfamilienwohnhäuser, sowie Wohnhausanlagen.

Wenige unbebaute Widmungsflächen. Maßvolle Nachverdichtungen sind möglich.

Verkehrsanbindung über die Landesstraße und Gemeindestraßen. In zweiter u. dritter Parzellentiefe teilweise unzureichend erschlossen – Verbesserungen sind anstreben. Südlich eine kleine Erweiterungsfläche z0: ein EPK ist erforderlich; bzw. es besteht hier **Bebauungsplanpflicht** zur Sicherung der Verkehrserschließung und Sicherung der Abstände zum Nasenbach hin.

Gefährdungsbereiche: Wildbach Gelbe-Zone.

| | | |
|---------|-----------------------|----------------------|
| Bauland | z1 unbebaut gewidmet: | 4.789 m ² |
| | z0 neu: | 3.099 m ² |



Im Bereich der z0-Fläche muss ein mind. 10m breiter Streifen zum Nasenbach hin von jeglicher Bebauung freigehalten, sowie auch östlich zum verrohrten Gerinne ein entsprechender Abstand eingehalten werden.

W 07, z0, z1, z2, D2 - B!

Vorwiegend Wohnnutzung: Niederbreitenbach, nördlich der Landesstraße

Unterschiedliche Parzellenstrukturen mit Ein- u. Mehrfamilienwohnhäuser, Wohnhausanlagen und Reihenhäusern.

Viele unbebaute Widmungsflächen vorhanden. Nachverdichtungen sind möglich. Verkehrsanbindung über die Landesstraße und Gemeindestraßen; teilweise sind private Straßen und Servitute dafür vorhanden.

Entwicklungsbereiche z0, z1 und z2 sind im Siedlungskörper vorhanden: ein EPK ist für die z0-Fläche erforderlich, hier besteht **Bebauungsplanpflicht** zur Sicherung der Verkehrserschließung. Für weitere Aufschließungen von künftigen Entwicklungsflächen sind grundsätzliche Überlegungen zur Verkehrserschließung und Lagerflächen für Schnee bzw. sonstige Freiflächen zu treffen.

Gefährdungsbereiche: Wildbach Gelbe- und Rote-Zone.

| | | |
|---------|-----------------------|-----------------------|
| Bauland | z1 unbebaut gewidmet: | 18.696 m ² |
| | z1 neu: | 1.223 m ² |
| | z2 neu: | 1.277 m ² |
| | z0 neu: | 4.029 m ² |



W 08, z0, D1 - B!

Peripherer Siedlungssplitter Niederbreitenbach-Ried, nördlich der Landesstraße.

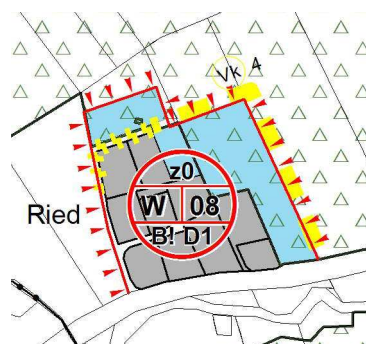
Unterschiedliche Parzellenstrukturen in deutlicher Hanglage mit kleinen Grundstücken, bestehende Einfamilienwohnhäuser.

Keine unbebauten Widmungsflächen vorhanden. Ausweisung von z0-Flächen im Waldbereich (Teilungsentwurf von einem Geometer liegt vor).

Verkehrsanbindung über die Landesstraße und eine Gemeindestraße, teilweise Servitute. Eine neue Straße ist zu errichten. Absolute Siedlungsgrenzen wurden ausgewiesen.

Keine Gefährdungsbereiche.

z0 neu: 5.744 m²



G 01, z1, D1 - B!

Vorwiegend gewerbliche industrielle Nutzung: Niederbreitenbach

Bereich des Fertigteilwerkes Bodner, sowie eine neue Fläche z0.

Im Flächenwidmungsplan G mit zusätzlichen Einschränkungen ausweisen:

Beschränkung der Art der zulässigen Betriebe auf Gewerbe, Handwerk, Industrie, sowie Handelsbetriebe, die nicht dem Betriebstyp A gemäß Anlage zu den §§ 8, 48a und 49 TROG 2011 entsprechen. Betriebe mit reiner Lagerhaltung, Speditionen, Tank- und Betriebstankstellen, sowie Betriebe mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und Umweltbelastungen sind nicht zulässig.

Bebauungsplanpflicht zur Sicherung der Verkehrserschließung und Einhaltung von Bauhöhen und Baudichten, wie auch Festlegung von Höhenlagen auf Grund der Hochwassergefährdung.

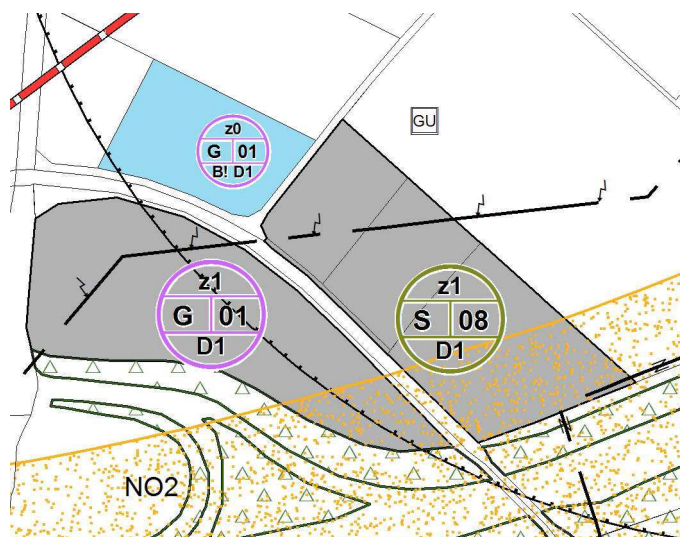
Gefährdungsbereiche: Flussbau „Gelbe Zone“, HQ 300

Naturräumliche Begleitmaßnahmen, wie z.B. das Anlegen von Gehölzstreifen entlang des Industriegebietes zu den landwirtschaftlichen Freihalteflächen hin, sind umzusetzen und vorzuschreiben.

Auf eine zweckmäßige und ausreichende Verkehrserschließung ist zu achten.

z0 neu:

8.040 m²



S 08, z1, D1

Sondernutzung: Betonrecycling- und Lagerung Bodner

M 02, z1, D1 - B!

Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung: Wegscheid, zwischen Mitterweg und Landesstraße

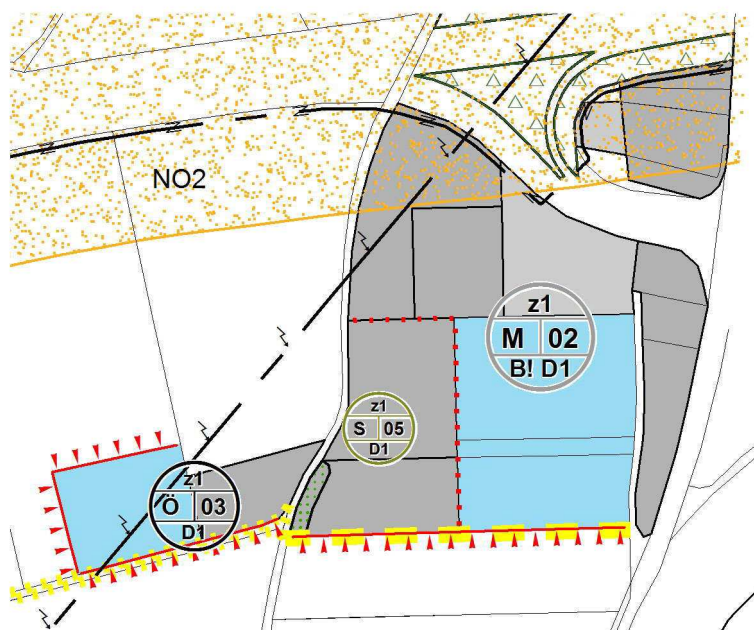
Unterschiedliche Parzellenstrukturen, gemischte Nutzungen; wenige unbebaute Widmungsflächen vorhanden. Bestehende Kleingewerbebetriebe mit Betriebswohnungen und Einfamilienwohnhäuser. Gute Verkehrserschließung über die Gemeindestraßen.

Für Erweiterungsflächen besteht eine **Bebauungsplanpflicht** zur Sicherung der Verkehrserschließung.

Für den neuen Entwicklungsbereich z1 ist ein EPK oder Geometerentwurf notwendig. Im Flächenwidmungsplan Mb mit zusätzlichen Einschränkungen ausweisen.

Gefährdungsbereiche: Hochwasser HQ 300

| | | |
|---------|-----------------------|-----------------------|
| Bauland | z1 unbebaut gewidmet: | 7.021 m ² |
| | z1 neu: | 16.437 m ² |



Südlich ist eine neue Erschließungsstraße mit Anbindung an die Landesstraße vorgesehen. Im Bereich südlich dieser Straße muss ein naturnaher dichter Gehölzzug errichtet werden.

Festlegung der Einschränkungen im Flächenwidmungsplan:

Betriebe mit reiner Lagerhaltung, Speditionen, Logistikbetriebe, Tankstellen und Betriebstankstellen, sowie Betriebe mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und Umweltbelastungen sind nicht zulässig.

S 05, z1, D1 Sondernutzung: Gärtnerei am Mitterweg

Ö 03, z1, D1

Öffentliche Nutzung: Bauhof und Recyclinghof
Westlich des bestehenden Recyclinghofes soll ein neuer Recyclinghof nach technischem Standard errichtet werden. Die bestehenden Gebäude sollen künftig als Bauhof genutzt werden.

M 03, z1, D2

Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung: Niederbreitenbach.

Unterschiedliche Parzellenstrukturen, gemischte Nutzungen; größere unbebaute Widmungsflächen vorhanden.

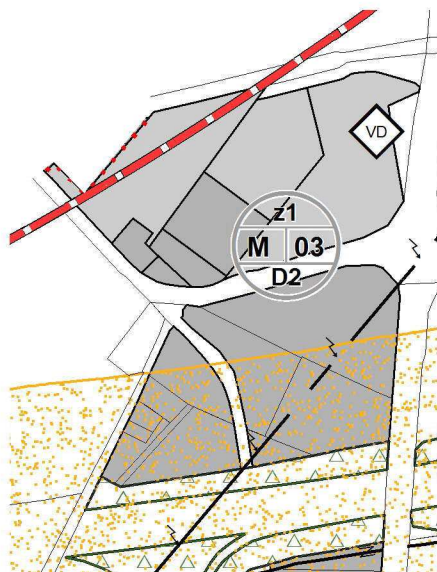
Bestehende Kleingewerbebetriebe mit Betriebswohnungen, Einfamilienwohnhäuser und Reihenhäuser.

Gute Verkehrserschließung über Gemeindestraßen, teilweise Privatstraßen.

Im Flächenwidmungsplan Mb mit zusätzlichen Einschränkungen ausweisen.
NO₂-Sanierungsgebiet.

Gefährdungsbereiche: Hochwasser HQ 300

Bauland z1 unbebaut gewidmet: 17.360 m²



Festlegung der Einschränkungen im Flächenwidmungsplan:

Betriebe mit reiner Lagerhaltung, Speditionen, Logistikbetriebe, Tankstellen und Betriebstankstellen, sowie Betriebe mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und Umweltbelastungen sind nicht zulässig.

L 02, z1, D1

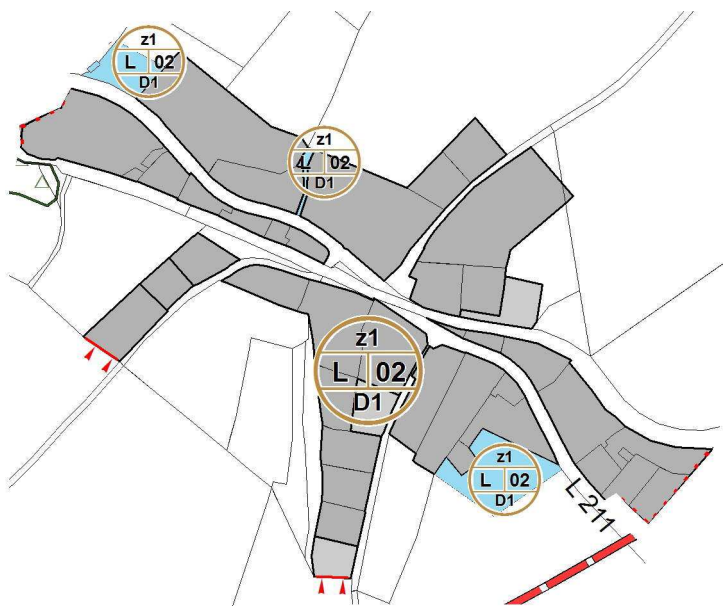
Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung: Ortseingang Niederbreitenbach Süd

Unterschiedliche Parzellenstrukturen auf Grund der Mischung landwirtschaftlicher Betriebe (teilweise Hofstellen im Freiland) und Wohnhäuser. Es ist eine lockere Siedlungsstruktur vorhanden.

Wenige unbebaute Widmungsflächen vorhanden. Maßvolle Nachverdichtungen sind möglich. Teilweise gute Verkehrserschließung, auch über Privatstraßen. Kleine Erweiterungsflächen z1 nördlich, sowie südlich.

Keine Gefährdungsbereiche.

| | | |
|---------|-----------------------|----------------------|
| Bauland | z1 unbebaut gewidmet: | 2.352m ² |
| | z1 neu: | 3.289 m ² |



L 03, z0, z1, D1, D2 - B!

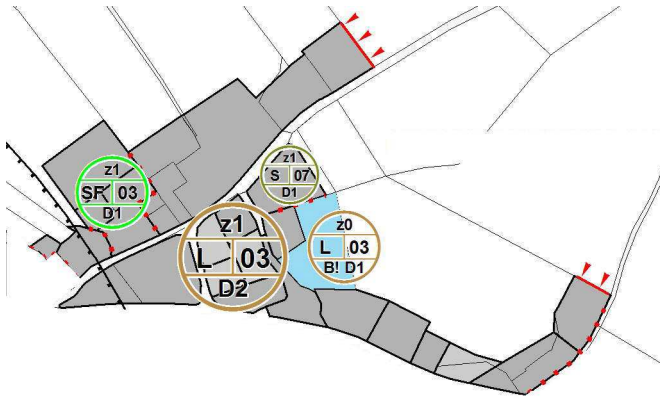
Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung: Niederbreitenbach Nordost

Unterschiedliche Parzellenstrukturen auf Grund der Mischung landwirtschaftlicher Betriebe, Wohnhäuser und anderer Nutzungen.

Wenige unbebaute Widmungsflächen. Nachverdichtungen sind möglich. Teilweise gute Verkehrserschließung, auch über Privatstraßen und Servitute. Im Bereich der z0-Fläche ist ein EPK oder ein Geometerplan erforderlich. **Bebauungsplanpflicht** zur Sicherung der Verkehrserschließung.

Gefährdungsbereiche: Wildbach Gelbe-Zone.

| | | |
|---------|-----------------------|----------------------|
| Bauland | z1 unbebaut gewidmet: | 2.276 m ² |
| | z0 neu: | 2.048 m ² |



- S 07, z1, D1** Sondernutzung: Feuerwehr und Musikkapelle
- SF 03, z1 D1** Tennisplatz Niederbreitenbach
-

Sondernutzungen

- S 05, z1 D1** Gärtnerei Mitterweg
- S 06, z1, D1** Schloss Schönwörth
- S 07, z1, D1** Haus der Feuerwehr und Musikkapelle Niederbreitenbach
- S 08, z1, D1** Betonrecycling- und Lagerung Bodner

Öffentliche Nutzung

- Ö 03, z1, D1** Recyclinghof Niederbreitenbach

Sport und Erholung

- SF 02, z1, D1** Stocksportplatz Niederbreitenbach
- SF 03, z1, D1** Tennisplatz Niederbreitenbach

3. Unterlangkampfen

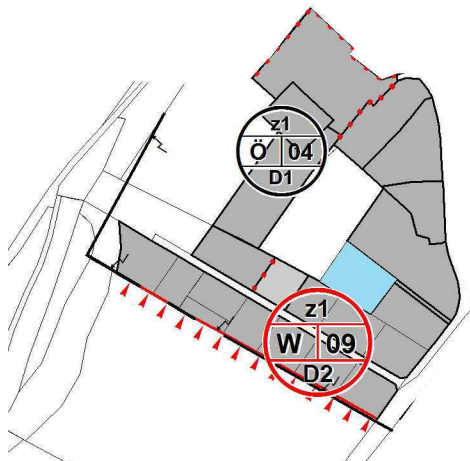
W 09, z1,D2

Vorwiegend Wohnnutzung: Unterlangkampfen Südwest

Unterschiedliche Parzellenstrukturen mit Ein- u. Mehrfamilienwohnhäuser. Eine unbebaute Widmungsfläche ist vorhanden. Nachverdichtungen sind möglich. Verkehrsanbindung über die Landesstraße und Gemeindestraßen; teilweise bestehen private Straßen und Servitute. Schneeablagerungsflächen sichern. Ein Entwicklungsbereich z1 im Siedlungskörper vorhanden: kein EPK notwendig.

Keine Gefährdungsbereiche.

| | | |
|---------|-----------------------|----------------------|
| Bauland | z1 unbebaut gewidmet: | 677 m ² |
| | z1 neu: | 1.241 m ² |



Ö 04, z1, D1

Gemeindesaal, Volksschule, Kindergarten und Friedhof

W 10, z1, zV, D2 - B! Vorwiegend Wohnnutzung.

Unterlangkampfen nordwestlich oberhalb der Oberen Dorfstraße.

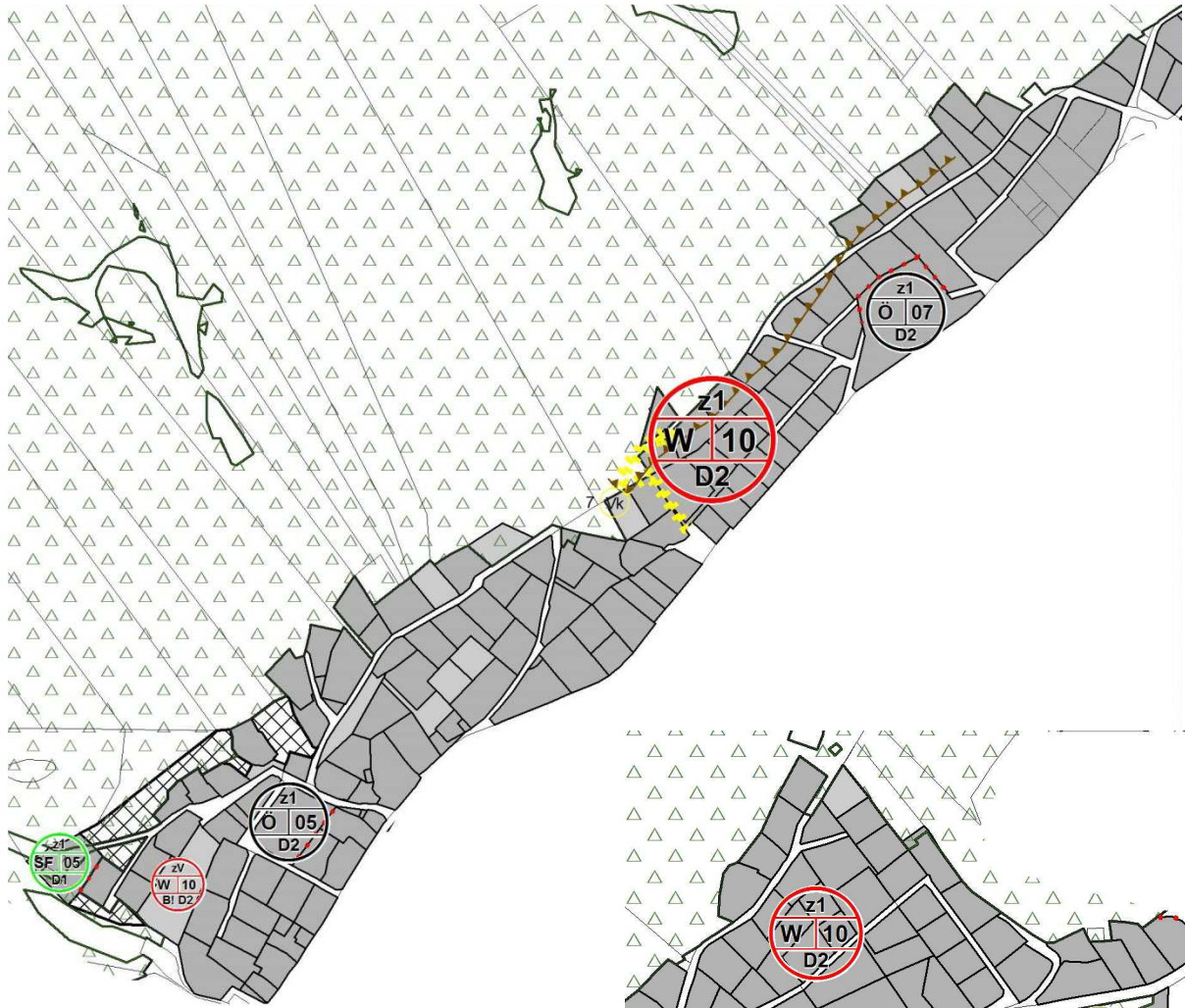
Langgestreckter Siedlungskörper zwischen Dorfbach und Bleibach mit unterschiedlichen Parzellenstrukturen und Grundstücksgrößen, sowie mehreren unbebauten Grundflächen. Gute Verkehrserschließung, teilweise jedoch über Servitute. Flächen zur Schneeablagerung sichern.

Rückwidmungsfläche im westlichen Bereich auf Grund der Unbebaubarkeit.

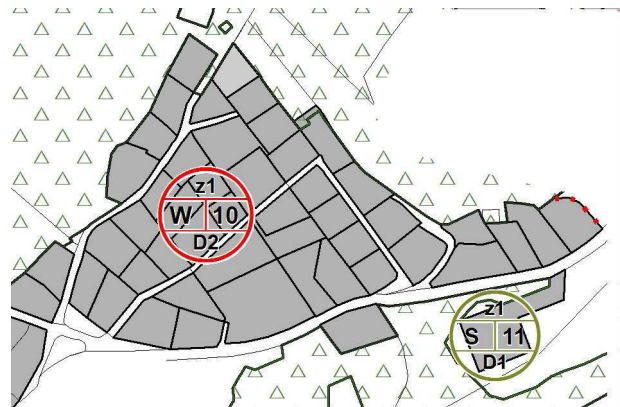
Sonst sind keine neuen Entwicklungsbereiche möglich.

Gefährdungsbereiche: Wildbach Gelbe- und Rote-Zone, Lawine Gelbe-Zone, Steinschlaggebiete.

| | | |
|---------|-----------------------|----------------------|
| Bauland | z1 unbebaut gewidmet: | 6.118 m ² |
| | zV unbebaut gewidmet: | 2.567 m ² |
| | R01: | 4.953 m ² |



Teil 1



Teil 2

zV Das Bauverbot ist aufzuheben, wenn die verkehrsmäßige Erschließung und eine Parzellierung entsprechend den Zielen der örtlichen Raumordnung nachgewiesen wird. Ein Bebauungsplan ist hierfür zu erlassen.

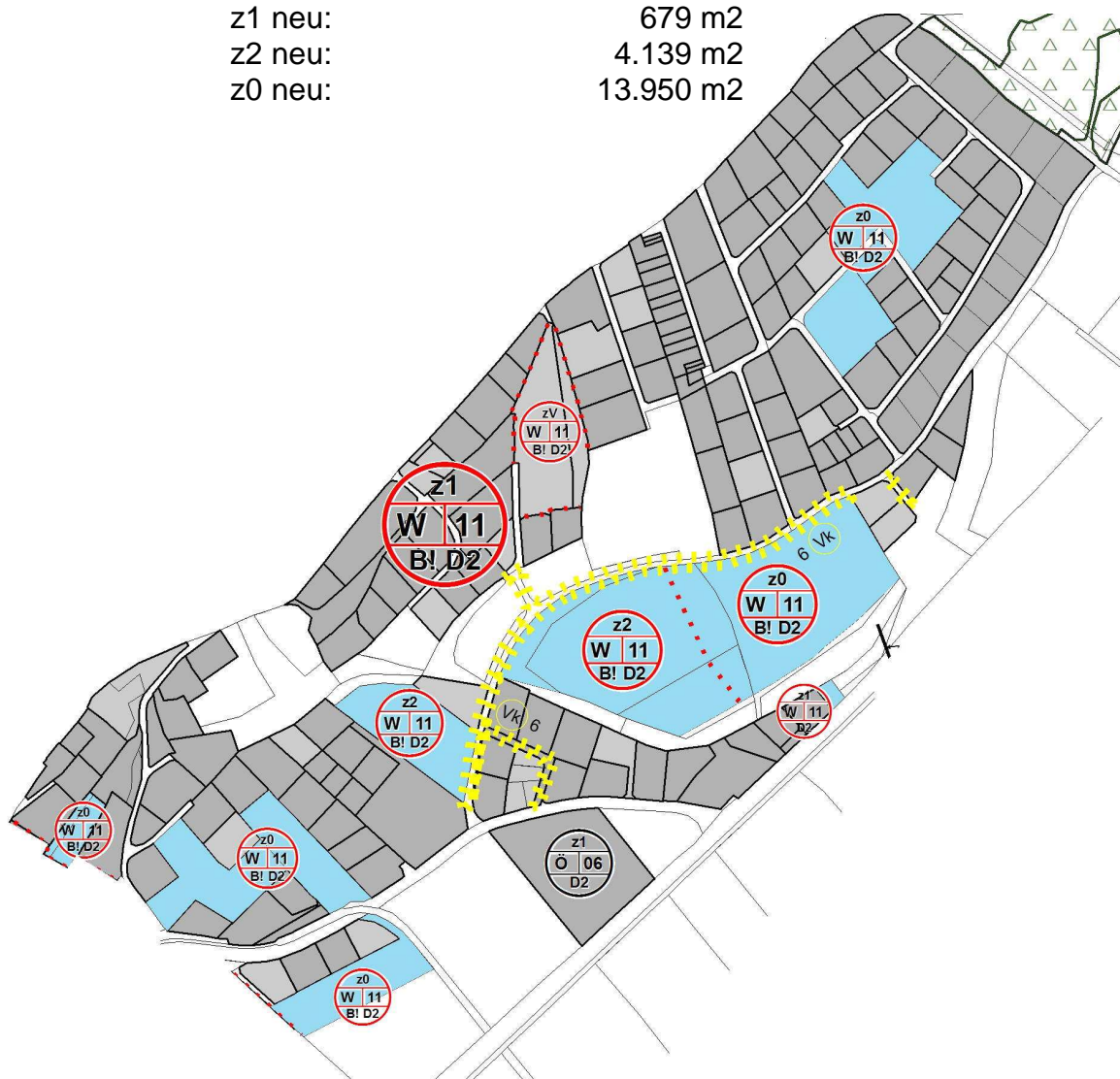
- | | |
|----------------------|---|
| Ö 05, z1, D1 | Öffentliche Nutzung: Gemeindeamt, Feuerwehr, Musikkapelle |
| Ö 07, z1, D2 | Altenheim |
| S 11, z1, D1 | Betriebskindergarten Sandoz |
| SF 05, z1, D1 | Sport und Erholung: Schützenheim |

W 11, z0, z1, z2, zV, D2 - B! Vorwiegend Wohnnutzung.
 Unterlangkampfen südöstlich unterhalb der Oberen Dorfstraße.

Langgestreckter durchbrochener Siedlungskörper zwischen Dorfkern und Bleibach mit unterschiedlichen Parzellenstrukturen und Grundstücksgrößen. Es sind viele unbebaute Widmungsflächen vorhanden. Maßvolle Nachverdichtungen sind möglich. Verkehrserschließung teilweise mangelhaft – Straßenverbreiterungen sind erforderlich. Ebenso sind Schneeablagerungsflächen zu sichern. Die Vorlage von EPK für unzureichend erschlossene, bzw. größere Grundflächen ist notwendig. **Bebauungsplanpflicht** zur Sicherung der Verkehrserschließung und/ oder besseren Bebaubarkeit auf Grund der Hanglage.

Gefährdungsbereiche: Wildbach Gelbe- Zone, Steinschlaggebiete.

| | | |
|---------|-----------------------|-----------------------|
| Bauland | z1 unbebaut gewidmet: | 15.310 m ² |
| | zV unbebaut gewidmet: | 5.049 m ² |
| | z1 neu: | 679 m ² |
| | z2 neu: | 4.139 m ² |
| | z0 neu: | 13.950 m ² |



zV Das Bauverbot ist aufzuheben, wenn die verkehrsmäßige Erschließung und eine Parzellierung entsprechend den Zielen der örtlichen Raumordnung nachgewiesen wird. Ein Bebauungsplan ist hierfür zu erlassen.

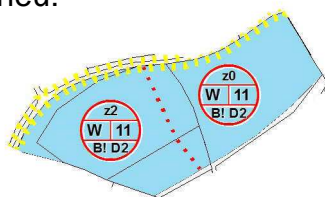
Umweltschutz: Auf vorhandenen Obstanger Rücksicht nehmen; Gst.Nr. 952.
Mindest. 5m Abstand zu Böschungsoberkante Fließgewässer
(ohne Straße) bei Gst.Nr. 2853/2.

Ö 06, z1, D2 Öffentliche Nutzung: Hauptschule

Bereich „Schuster-Bauer“ - Anker-Gründe:
Großer Entwicklungsbereich in zwei Zeitzonen z0 und z2 unterteilt, wobei ca. 60%
der Fläche für objektgeförderten Wohnbau verwendet werden muss. Im Bereich ist
im FWP die Ausweisung einer Sonderfläche nach § 52a TROG 2011 vorzusehen.
Die Vorlage eines EPK ist erforderlich. **Bebauungsplanpflicht** zur Sicherung der
Verkehrerschließung und Sicherung der Abstände zur Geländekante hin.

Gefährdungsbereich: Rutschgebiet

Fläche Anker: z0 neu: 12.311 m²
z2 neu: 11.596 m²



Umweltschutz: Unter Voraussetzung, dass Hangkante von jeglicher Bebauung
freigehalten wird, keine wesentlichen Bedenken.

Straßenbau: Im Wesentlichen hat die Zufahrt über Gemeindestraßen zu
erfolgen. Für das Grundstück an der Landesstraße kann eine
positive Einzelzufahrt in Aussicht gestellt werden.

W 12, z0, z1, z2, D2 - B!

Vorwiegend Wohnnutzung: Unterlangkampfen Bleibach bis Schottergrube

Durchbrochener lockerer Siedlungskörper mit unterschiedlichen Parzellenstrukturen
und Grundstücksgrößen. Bestehende Einfamilienwohnhäuser, Wohnhausanlagen
(westlich), Reihenhäuser und Doppelhäuser.

Mehrere unbebaute Widmungsflächen sind vorhanden. Maßvolle Nachverdichtungen
sind möglich. Teilweise unzureichende Verkehrerschließung, Servitute und
Privatstraßen. Schneeablagerungsflächen sind auszuweisen und die Verkehrs-
erschließung ist zu verbessern.

Bestehende Entwicklungsbereiche z1, z0 und z2 im Siedlungskörper vorhanden. Die
Vorlage von EPK für die einzelnen Bereiche ist erforderlich. **Bebauungsplanpflicht**

zur Sicherung der Verkehrserschließung und ggf. der Festlegung von Höhenlagen auf Grund der Hanglage.

Neue Entwicklungsfläche z2 am nordöstlichen Rand neben der Landesstraße.

Gefährdungsbereiche: Wildbach Gelbe- und Rote-Zone.

| | | |
|---------|-----------------------|----------------------|
| Bauland | z1 unbebaut gewidmet: | 5.831 m ² |
| | z1 neu: | 900 m ² |
| | z2 neu: | 6.854 m ² |
| | z0 neu: | 4.509 m ² |



G 02, z1, D1

Vorwiegend gewerbliche industrielle Nutzung, Unterlangkampfen

Abgeschlossene Gewerbezoneausweisung; keine weitere Entwicklung möglich. Mehrere unbebaute Widmungsf lächen an den Rändern sind vorhanden. Maßvolle Nachverdichtungen der bebauten Grundflächen sind möglich. Im Flächenwidmungsplan G mit zusätzlichen Einschränkungen ausweisen.

Es sind mehrere ökologisch wertvolle Flächen ausgewiesen: Im Bereich der Gst.Nr. 733/6 (Verival), Gst.Nr. 554 (Sandoz) und Gst.Nr. 480/4 (Viking-FS1-Fläche). Eine nachhaltige Bebauung der Grundflächen ist anzustreben, indem diese Zonen von Baumaßnahmen freigehalten werden. In Bebauungsplänen sind entsprechende Festlegungen zu treffen.

Im Falle einer gänzlichen Unbebaubarkeit von Grundstücken wegen ausgewiesenen Öko-Flächen sind in Absprache mit der Abt. Umweltschutz der BH Kufstein entsprechende Ausgleichsmaßnahmen und/oder Ersatzflächen zu bestimmen.

Naturräumliche Begleitmaßnahmen, wie z.B. das Anlegen von Gehölzstreifen entlang des Industriegebietes zu den landwirtschaftlichen Freihalteflächen hin, sind umzusetzen und vorzuschreiben.

Gefährdungsbereiche: Hochwasser HQ 300

Biotopverbund Nr. 18 im Bereich Verival, Biotopverbund Nr. 20 im Bereich Sandoz.

| | | |
|---------|-----------------------|-----------------------|
| Bauland | z1 unbebaut gewidmet: | 59.396 m ² |
| | z1 neu: | 367 m ² |



Festlegung der Einschränkungen im Flächenwidmungsplan:

Beschränkung der Art der zulässigen Betriebe auf Gewerbe, Handwerk, Industrie, sowie Handelsbetriebe, die nicht dem Betriebstyp A gemäß Anlage zu den §§ 8, 48a und 49 TROG 2011 entsprechen. Betriebe mit reiner Lagerhaltung, Speditionen, Tank- und Betriebstankstellen, sowie Betriebe mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und Umweltbelastungen sind nicht zulässig.

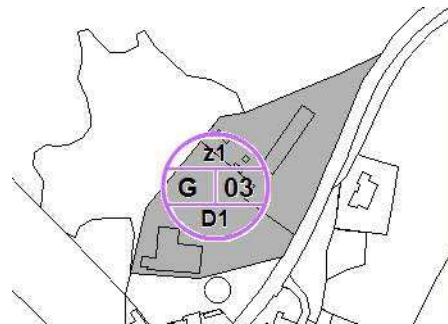
G 03, z1, D1

Vorwiegend gewerbliche industrielle Nutzung: Schaftenau.

Abgeschlossener Gewerbebereich, keine weitere Entwicklung möglich.
Im Flächenwidmungsplan G mit zusätzlichen Einschränkungen ausweisen.

Keine Gefährdungsbereiche.

Naturräumliche Begleitmaßnahmen, wie z.B. das Anlegen von Gehölzstreifen entlang des Industriegebietes, sind umzusetzen und vorzuschreiben.



Festlegung der Einschränkungen im Flächenwidmungsplan:

Beschränkung der Art der zulässigen Betriebe auf Gewerbe, Handwerk, Industrie, sowie Handelsbetriebe, die nicht dem Betriebstyp A gemäß Anlage zu den §§ 8, 48a und 49 TROG 2011 entsprechen. Betriebe mit reiner Lagerhaltung, Speditionen, Tank- und Betriebstankstellen, sowie Betriebe mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und Umweltbelastungen sind nicht zulässig.

M 04, z1, z2, D2 - B!

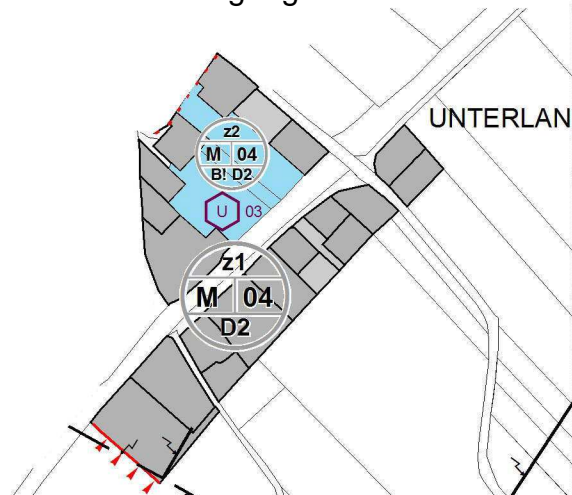
Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung: Unterlangkampfen Südwest.

Unterschiedliche Parzellenstrukturen mit gemischten Nutzungen, sowie wenigen unbebauten Widmungsflächen. Maßvolle Nachverdichtungen sind möglich. Bestehende Kleingewerbebetriebe mit Betriebswohnungen, Einfamilienwohnhäuser, ein Gasthaus und eine Tankstelle. Gute Verkehrserschließung über Gemeindestraßen. Schneeablagerungsflächen sichern.

Neuer Entwicklungsbereich z2, nordwestlich der Landesstraße. Hier ist eine Baulandumlegung notwendig. **Bebauungsplanpflicht** zur Sicherung der Verkehrserschließung.

Keine Gefährdungsbereiche.

| | | |
|---------|-------------------------|----------------------|
| Bauland | z1 unbebaut gewidmet: | 1.406 m ² |
| | z2 Baulandumlegung U03: | 4.744 m ² |



K 01, z1, D3

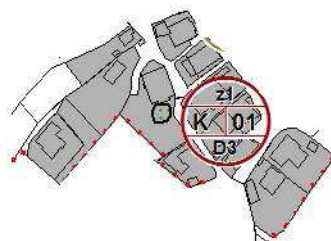
Vorwiegend zentrumstypische Nutzung: Unterlangkampfen Kernbereich.

Unterschiedliche Parzellenstrukturen mit zentrumstypischen gemischten Nutzungen. Keine unbebauten Widmungsflächen vorhanden. Nachverdichtungen sind möglich. Gute Verkehrserschließung über Gemeindestraßen, nur teilweise Servitute.

Gefährdungsbereiche: Wildbach Gelbe Zone.

Markanter Einzelbaum im Ortsraum Nr. 15 – vor Gasthaus Altwirt.

Keine neuen Entwicklungsbereiche.



L 04, z0, z1, D2 - B!

Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung: Unterlangkampfen Zentrum

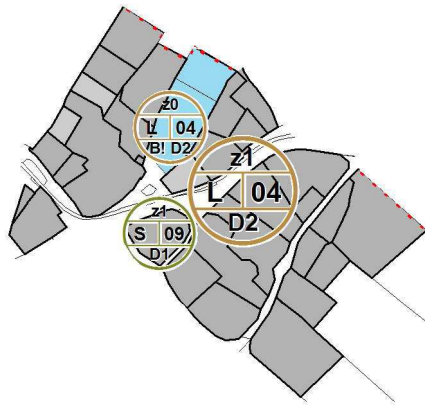
Unterschiedliche Parzellenstrukturen auf Grund der Mischung landwirtschaftlicher Betriebe und einzelner Wohnhäuser, sowie mehrere unbebaute Widmungsflächen. Die Vorlage eines EPK für die z0-Fläche ist erforderlich.

Maßvolle Nachverdichtungen sind möglich. Teilweise gute Verkehrserschließung über Gemeindestraßen und einige Privatstraßen. Schneeablagerungsflächen sichern. **Bebauungsplanpflicht** für die z0-Fläche zur Sicherung der Verkehrserschließung und ggf. zur besseren Bebaubarkeit auf Grund der Hanglage.

Gefährdungsbereiche: Wildbach Gelbe- und Rote-Zone.

Markanter Einzelbaum im Ortsraum – Nr. 16, und Streuobstwiesen.

| | | |
|---------|-----------------------|----------------------|
| Bauland | z1 unbebaut gewidmet: | 1.156 m ² |
| | z0 neu: | 2.310 m ² |



S 09, z1, D1 Pfarrkirche Unterlangkampfen

L 05, z0, z1, D1 - B!

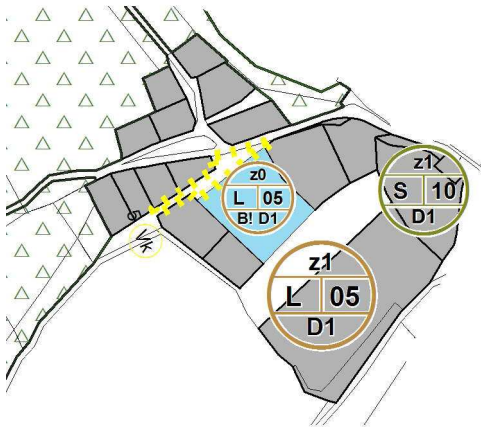
Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung: Unterlangkampfen West

Unterschiedliche Parzellenstrukturen auf Grund der Mischung landwirtschaftlicher Betriebe und Wohnhäuser. Für die z0-Fläche ist ein EPK notwendig und es besteht eine **Bebauungsplanpflicht** für die z0-Fläche zur Sicherung der Verkehrserschließung und ggf. zur besseren Bebaubarkeit auf Grund der Hanglage. Teilweise gute Verkehrserschließung, Schneeablagerungsflächen sichern.

Gefährdungsbereiche: Rutschgebiet

Markanter Einzelbaum im Ortsraum Nr. 14.

| | | |
|---------|---------|----------------------|
| Bauland | z0 neu: | 2.871 m ² |
|---------|---------|----------------------|



Sondernutzungen

| | |
|--------------|------------------------------|
| S 09, z1 D1 | Pfarrkirche Unterlangkampfen |
| S 10, z1, D1 | Widum Unterlangkampfen |
| S 11, z1, D1 | Betriebskindergarten Sandoz |

Öffentliche Nutzungen

| | |
|--------------|--|
| Ö 04, z1, D1 | Gemeindesaal, Volksschule, Kindergarten und Friedhof |
| Ö 05, z1, D2 | Gemeindeamt, Haus der Feuerwehr und Musikkapelle |
| Ö 06, z1, D2 | Hauptschule |
| Ö 07, z1, D2 | Altenheim |

Sport und Erholung

| | |
|---------------|-----------------------------|
| SF 04, z1, D1 | Sportplatz Unterlangkampfen |
| SF 05, z1, D1 | Schützenheim |

Rückwidmungsfläche

| | |
|------|--------------------------|
| R 01 | Unterlangkampfen Südwest |
|------|--------------------------|

4. Schaftenau

W 13, z0, z1, D1 - B!

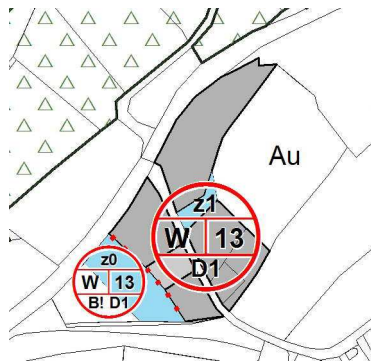
Vorwiegend Wohnnutzung: Peripherer Siedlungssplitter Schaftenau - Au

Kleines Wohnsiedlungsgebiet mit unterschiedlichen Parzellenstrukturen. Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser. Eine unbebaute Widmungsfläche vorhanden. Gute Verkehrserschließung. Schneeablagerungsflächen sichern.

Neuer Entwicklungsbereich in zweiter Parzellenreihe zur Gemeindestraße, Vorlage eines EPK ist notwendig. **Bebauungsplanpflicht** zur Sicherung der Verkehrserschließung und zur Sicherung des Abstandes zum Fischerbach hin.

Keine Gefährdungsbereiche.

| | | |
|---------|-----------------------|----------------------|
| Bauland | z1 unbebaut gewidmet: | 515 m ² |
| | z0 neu: | 2.038 m ² |



Umweltschutz: Abstand baulicher Anlagen von der Böschungsoberkante Fischerbach mind. 10m. Es ist ein 5m breiter Streifen ab der Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung und Befestigung freizuhalten.

WLV: Kein Einwand. Separate Stellungnahmen sind einzuholen.

Straßenbau: Verkehrliche Erschließung über Gemeindestraße.

W 14, z0, D1 - B!

Vorwiegend Wohnnutzung: Peripherer Siedlungssplitter Stimmersee Ost

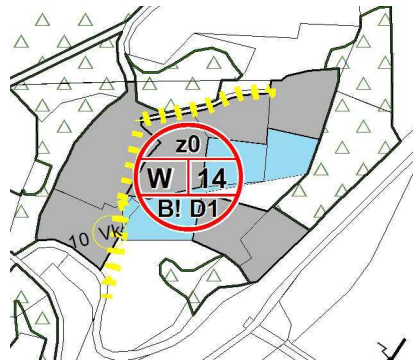
Kleines Wohnsiedlungsgebiet mit unterschiedlichen Parzellenstrukturen. Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser. Keine unbebauten Widmungsflächen. Bestehende Verkehrserschließung über Servitute – Verbesserungen sind anzustreben. Schneeablagerungsflächen sind sichern. Die Vorlage von EPK ist notwendig.

Bebauungsplanpflicht zur Sicherung der Verkehrserschließung und ggf. zur besseren Bebaubarkeit auf Grund der Hanglage

Keine Gefährdungsbereiche.

| | | |
|---------|---------|----------------------|
| Bauland | z0 neu: | 3.568 m ² |
|---------|---------|----------------------|

Das Ausmaß der Entwicklungsflächen wurde deutlich verringert.

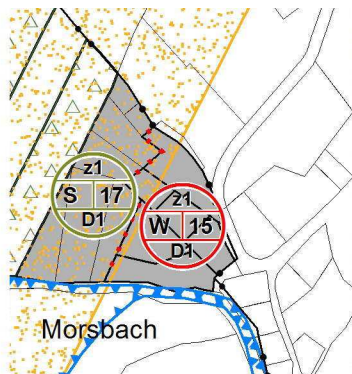


W 15, z1, D1 Vorwiegend Wohnnutzung.
Peripherer Siedlungssplitter Anteil Morsbach (übrige Siedlung StGde. Kufstein).

Kleines Wohnsiedlungsgebiet mit unterschiedlichen Parzellenstrukturen, keine unbebaute Widmungsflächen vorhanden. Maßvolle Nachverdichtungen sind möglich. Verkehrserschließung über Privatstraßen.

Keine Gefährdungsbereiche.

Keine neuen Entwicklungsbereiche.



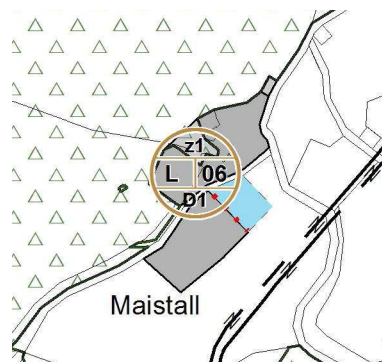
S 17, z1, D1 Bauhof Fa. Bodner

L 06, z1, D1
Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung: Peripherer Siedlungssplitter Maistall.

Landwirtschaftliche Nutzung und Wohnnutzung, Hofstelle im Freiland. Unbebaute Arrondierungsflächen sind vorhanden. Maßvolle Nachverdichtungen sind möglich. Verkehrserschließung über Privatstraßen. Verringerung des bestehenden Entwicklungsbereiches auf eine Grundstücksgröße.

Gefährdungsbereiche: Steinschlaggebiet.

| | | |
|---------|-----------------------|--------------------|
| Bauland | z1 unbebaut gewidmet: | 504 m ² |
| | z1 neu: | 770 m ² |



Umweltschutz: Im Falle einer Bebauung ist ein Obstanger anzulegen.

Sondernutzungen

| | |
|--------------|-------------------------|
| S 12, z1, D1 | Campingplatz Schaftenau |
| S 13, z1, D1 | Flugplatz Schaftenau |
| S 14, z1, D1 | Anteil Innkraftwerk |
| S 15, z1, D1 | TAL-Pumpwerk |
| S 16, z1, D1 | Umspannwerk Morsbach |
| S 17, z1, D1 | Baufhof Bodner |
| S 18, z1, D1 | Pendinghaus |

Freiraumschutz Erholung

| | |
|-------|------------------------------------|
| FE 01 | Kleingartensiedlung |
| FE 02 | Liege- und Spielflächen Stimmersee |

Anmerkung:

Im westlichen Bereich des Stimmersees ist die Errichtung eines touristischen Betriebes geplant (Jugend- und Familientourismus). Es wird beabsichtigt, im Bereich östlich des ehemaligen Wärterhauses des Pulverturmes adäquate Hochbauten zu errichten. Weiters sind Zugänge zu Liege- und Badestegen im Bereich des westlichen Seeufers, ein Rückzugsbereich im Wald, eine Art Hochseilgarten mit Unterstand, sowie ein Bootshaus vorgesehen. Genauere Unterlagen zum Projekt liegen derzeit noch nicht vor.

Diese touristische Entwicklung steht im öffentlichen Interesse; eine Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes soll erfolgen, sobald die beabsichtigten Nutzungen abgeklärt worden sind.