



LEGENDE

Baulandkonzept

Funktionen - Generalisierte Flächenwidmung

- WF Wohnfunktion (1, 2, 3)
- DF Dörfliche Siedlungsfunktion (1, 2)
- ZF Zentrumsfunktion
- HF Handelsfunktion
- BF Betriebliche Funktion (1, 2)
- SF Sonderfunktion (F, KEV, SK, T)
- + Bestehendes Wohngebäude im Grünland

Funktionen - Entwicklungsziele

- WF Wohnfunktion (1, 2)
- DF Dörfliche Siedlungsfunktion (1, 2)
- ZF Zentrumsfunktion
- BF Betriebliche Funktion (1, 2)
- SF Sonderfunktion (F)
- SE Städtebauliches Entwicklungsareal mit überwiegender Tourismusfunktion, inkl. Freizeit, Sport- und Dienstleistungseinrichtungen, sowie Wohnfunktion
- Städtebauliches Entwicklungsareal Abstimmungsraum
- Ü Umstrukturierungsoption
- Eignungsstandort für Handels- und Dienstleistungsfunktion

Siedlungsgrenzen

- Siedlungsgrenze maßstabsgetreu
- - - - - Siedlungsgrenze variabel

Abstimmungs- und Schutzmaßnahmen

- Pufferfunktion/Trenngrün
- Lärmschutz Wohnnutzung; schematische Darstellung für Bauland mit über 50 dB(A) Straßenlärm Nacht
- Ⓥ Verkehrsanbindung L1265 Anbindung an die L1265 Schörflinger Straße nur nach Maßgabe eines durch einen Fachplaner (Ziviltechniker für Verkehrswegebau) erstellten Verkehrskonzeptes (unter Berücksichtigung einer RVS-gemäßen Einbindung des Gemeindestraßennetzes, der Einhaltung der Sichtweiten und der Abstandsdimensionen) sowie in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung.
- Ⓦ Grundwasserschutz Zulässig sind nur Betriebe ohne Be- und Verarbeitung wassergefährdender Stoffe und Park- bzw. Manipulationsflächen bis max. 1.000 m².

Verkehrskonzept

Funktionen

- Gemeindestraßen/Parkplätze von besonderer Verkehrsbedeutung
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Schiffsanlegestelle (im Nahbereich verlagert)
- Mobility Point Altersee Nord

Darstellung gem. Grünlandkonzept ÖEK Nr. 2

Entwicklungsziele - Vorrangzonen

Vorrangzonen

- Ökologie / Ökologie + Landschaftsbild / Landschaftsbild
- Landschaft
- Grünräus, Grünverbindung, Grünzug
- Siedlungsinterne Grünverbindung

Funktionen - Generalisierte Flächenwidmung

- Landschaftliche Funktion
- Erholungsfunktion
- Sonderfunktion FHOF Friedhof

Abstimmungs- und Schutzmaßnahmen

- Straßenbegleitgrün

Ersichtlichmachung

- Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung
- Gewässer
- Geplantes Grundwasserschongebiet
- Bundesstraßen A
- Landesstraßen B und L
- Bahnen
- Geogenes Baugrundrisiko - Riskoty B
- Europaschutzgebiet Mond- und Attersee
- Ensemblechutzzone
- Seeuferchutzzone

Sonstige Darstellung

- Grundstücksgrenzen, gem. DKM 2017
- Gemeindegrenze
- Katastralgemeindegrenze

Darstellung der Funktionen der Nachbargemeinden

- Baulandfunktion
- Entwicklungsoption Bauland

Selektive Darstellung von für das Bauland- und Verkehrskonzept relevanten Inhalten aus dem Funktionsplan Grünlandkonzept des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 2.
Die Darstellung der Ersichtlichmachungen erfolgte gem. Datenerhebung übergeordneter Planungsträger. Der aktuelle Stand, die lagegenaue Richtigkeit und die Vollständigkeit sind bei Vorhaben vom jeweiligen Planungsträger einzuholen.

Plan- und Datengrundlagen:
© BEV, DKM 2017, GDB 2017
Flächenwidmungsteil Nr. 5, Gemeinde Schörfling a. A.
Land Oö. DHM

Baulandkonzept

1 | Funktionen – gewidmete Flächen und Entwicklungsziele

Die Funktionen bzw. Vorrangfunktionen definieren die primären Widmungsoptionen und bilden die Grundlagen für die Baulandwidmungen im Flächenwidmungsteil und für die Bebauungsplanung. Funktionsfremde Widmungen bzw. Nutzungen sind nur zulässig, sofern sie in die Vorrangfunktion integrierbar sind und der raumstrukturelle Gesamtkontext gewährleistet ist. Die Funktionsgrenzen sind hinsichtlich der Maßstabsgenauigkeit im Sinne variabler Siedlungsgrenzen zu interpretieren. Bei Ausweisung einer variablen Siedlungsgrenze gilt für Erweiterungen die Vorrangfunktion des ergänzten Siedlungsbereichs. Die räumlich-funktionellen Ziele bedürfen einer Umsetzung im Flächenwidmungsteil sowie einer Berücksichtigung bei der Bebauungsplanung.

1.1 | WF1 Wohnfunktion
Räumlich-funktionelle Ziele:
Vorrangige Wohnfunktion sämtlicher Bauformen (mehrgeschossiger Wohnbau, verdichtete Flachbauweise, frei stehendes Einfamilienhaus), unter Einbeziehung betrieblicher Nutzungen und öffentlicher Einrichtungen, die jeweils in die Wohnfunktion integrierbar sind.

1.2 | WF2 Wohnfunktion
Räumlich-funktionelle Ziele:
Vorrangige Wohnfunktion bei ländlich strukturierter Siedlungscharakteristik, unter Einbeziehung betrieblicher Nutzungen und öffentlicher Einrichtungen, die jeweils in die Wohnfunktion integrierbar sind, bei besonderer Bedeutung der Integration in das Landschaftsbild.

1.3 | WF3 Wohnfunktion
Räumlich-funktionelle Ziele:
Vorrangige Wohnfunktion zur Deckung des zeitweiligen Wohnbedarfs, bei besonderer Bedeutung der Integration in das Landschaftsbild.

1.4 | ZF Zentrumsfunktion
Räumlich-funktionelle Ziele:
Multifunktionale Nutzungsstruktur, bei besonderer Bedeutung von zentrumsbildenden öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen.

1.5 | DF1 Dörfliche Siedlungsfunktion
Räumlich-funktionelle Ziele:
Ländlich strukturierte Wohnbebauung einschließlich landwirtschaftlicher Betriebsstätten sowie im Dorfgebiet zulässige Betriebe, bei besonderer Bedeutung der Integration in das Landschaftsbild und der agrarischen Funktion des Umfeldes. Bei Baulandwidmungen ist auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung Bedacht zu nehmen.

1.6 | DF2 Dörfliche Siedlungsfunktion
Räumlich-funktionelle Ziele:
Dörflich strukturierter Siedlungsbereich mit Umnutzungsoptionen bei:
- Besonderer Bedeutung der Integration in den ländlichen Orts- und Landschaftsraum.
- Gewährleistung der Erhaltung bestehender land- und forstwirtschaftlicher Betriebsstätten.
- Umnutzungsoptionen bestehender land- und forstwirtschaftlicher Gebäude für Wohnzwecke und für betriebliche Nutzungen einschließlich Ergänzungsfunktionen.
- Entwicklungsoption für die Neuerichtung von Wohngebäuden.
Bei Neuwidmungen ist primär auf den Bedarf für die ortsansässige Bevölkerung bzw. den Eigenbedarf der Grundstückseigentümer Bedacht zu nehmen.
Bei Widmung von Flächen für eine vorrangig betriebliche Nutzung soll die Sicherung der dörflichen Siedlungsstruktur und die Gewährleistung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes durch einen Bebauungsplan geregelt werden.

1.7 | HF Handelsfunktion
Räumlich-funktionelle Ziele:
Vorrangige Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe.

1.8 | BF1 Betriebliche Funktion
Räumlich-funktionelle Ziele:
Bereiche für eine rein betriebliche Nutzung, die die Umgebung weder erheblich stört noch gefährdet.

1.9 | BF2 Betriebliche Funktion
Räumlich-funktionelle Ziele:
Bereiche für eine rein betriebliche Nutzung, Zonierung der Widmung für betriebliche Nutzung nach Maßgabe von Schutzanforderungen immissionssensibler Nutzungen. Die Neuerrichtung von betriebsunabhängigen Wohnungen ist unzulässig.

1.10 | SF Sonderfunktion
Räumlich-funktionelle Ziele:
Gebiete für Sonderfunktionen, beschränkt auf die ausgewiesene Zweckbestimmung:
F Feuerwehr
KEV Kulturelle und kommunale Einrichtungen und Veranstaltungen
SK Schloss Kammer
T Tourismusbetriebe

1.11 | SE Städtebauliches Entwicklungsareal mit überwiegender Tourismusfunktion, inkl. Freizeit, Sport- und Dienstleistungseinrichtungen, sowie Wohnfunktion
Räumlich-funktionelle Ziele:
Als Zielumrandung gelten die Grundsätze eines verbindlich zu erstellenden Strategieplanes Attersee-Kammer gemäß Gemeinderatsbeschluss, bei angestrebter gemischter Nutzungsstruktur mit überwiegender Tourismus- und Erholungsfunktion.
Raumbedeutsame Maßnahmen haben mit den Zielen und Maßnahmen des Strategieplanes übereinzustimmen.
Grundsätze Strategieplan Attersee-Kammer
Der Strategieplan Attersee-Kammer hat insbesondere folgende Inhalte zu umfassen:
- Definition der Teilräume, die verbindlich in die Projektrealisierung einzubeziehen sind
- Festlegung der öffentlichen sowie öffentlich zugänglichen Flächen
- Detaillierte multifunktionale Nutzungsbestimmung
- Verkehrskonzept einschließlich seeuferbegleitender Fuß- und Radwege und Stellplatzkonzepte
- Definition von Gestaltungsgrundsätzen einschließlich Grünraumgestaltung
- Abstimmung mit Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes
- Integration in die funktionale und städtebauliche Struktur des erweiterten Umgebungsraumes
- Festlegung der Realisierungsphasen
- Sicherstellung der angestrebten räumlichen Entwicklung durch Raumordnungsverträge
- Aufstellung der übergreifenden detaillierten Grundzüge für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
- Gewährleistung von Sichtfernen zum Attersee

1.12 | Umstrukturierungsoption
Funktionsänderung bei Gewährleistung der Integration in die raumstrukturellen Voraussetzungen zulässig.

1.13 | Eignungsstandort
Potenzielle Entwicklungsstandorte für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zusätzlich zu den Kerngebieten.

2 | Städtebauliches Entwicklungsareal – Abstimmungsraum - Zielformulierung
Als Zielformulierung gelten die Ziele eines zu erstellenden Strategieplanes für die städtebauliche Entwicklung. Raumbedeutsame Maßnahmen haben auf die Ziele und Maßnahmen des Strategieplanes Bedacht zu nehmen.

3 | Abstimmungs- und Schutzmaßnahmen

3.1 | Pufferfunktion/Trenngrün
Optimierung der räumlich-funktionellen Gliederung, insbesondere durch Widmungszonierung und Festlegung von Schutzmaßnahmen im Zuge von Baulandneuwidmungen und Entwicklung von Schutzmaßnahmen mittels Grünraumgestaltung zwischen konfligierenden Widmungen.

3.2 | Lärmschutz Wohnnutzung
Überprüfung des Erfordernisses von Lärmschutzmaßnahmen bei Wohnnutzung im Zuge einer Neuwidmung und Bebauungsplanerstellung (Straßenlärm Nacht, Beurteilungspegel >50 dB(A)). Vermessung zusätzlicher Widmungen mit zulässiger Wohnnutzung bei erheblichen Lärmbelastungen.

3.3 | Lärmschutz Wohnnutzung
Überprüfung des Erfordernisses von Lärmschutzmaßnahmen bei Wohnnutzung im Zuge einer Neuwidmung und Bebauungsplanerstellung (Straßenlärm Nacht, Beurteilungspegel >50 dB(A)). Vermessung zusätzlicher Widmungen mit zulässiger Wohnnutzung bei erheblichen Lärmbelastungen.

3.4 | Grundwasserschutz
Im gekennzeichneten Bereich sind nur Betriebe ohne Be- und Verarbeitung wassergefährdender Stoffe und Park- bzw. Manipulationsflächen bis max. 1.000 m² zulässig.

4 | Siedlungsgrenzen
Festlegung von Siedlungsgrenzen für die einzelnen Siedlungsbereiche zur langfristigen, definierten Siedlungsbegrenzung, unter besonderer Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen und landschaftsstrukturellen Gegebenheiten.

4.1 | Siedlungsgrenze maßstabsgetreu
Diese Siedlungsgrenzen sind maßstabsgetreu zu interpretieren. Kleinstmögliche Erweiterungen ohne zusätzliche Bauplatzschaffung zur Erweiterung bestehender Objekte bzw. zur Errichtung von Garagen und Nebengebäuden sind zulässig.

4.2 | Siedlungsgrenze variabel
Diese Siedlungsgrenzen können im untergeordneten Ausmaß überschritten werden (wie z. B. bei der Wohnfunktion eine übliche Bauplatzfläche).

4.3 | Neuausweisung von Bauland im Außenbereich
Außenbereich der Siedlungsgrenzen ist die Neuwidmung von Bauland unzulässig. Ausgenommen sind Neuwidmungen von Sondergebieten des Baulandes im Sinne des § 23 Abs. 4 Z. 1 Oö. ROG 1994, bei denen ein besonderes öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann, insbesondere für die Sicherung von Standorten von Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Eine dem Stand der Technik entsprechende technische Infrastruktur sowie die Integration in das Orts- und Landschaftsbild, v. a. hinsichtlich naturräumlich prägender Merkmale, müssen gewährleistet sein.

5 | Bevölkerungsentwicklung und Wohnen - Zielformulierung

5.1 | Zielwert Bevölkerungsentwicklung
Eine moderate Bevölkerungszunahme von 5 % im Zeithorizont von 10 Jahren wird angestrebt; im Falle einer stärkeren Zunahme soll das Bevölkerungswachstum auf maximal 10 % beschränkt werden.

5.2 | Wohnen
Vorsorge zur Deckung des Wohnbedarfs in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung.
- Sicherung leistbaren Wohnens

6 | Kriterien für Baulandwidmung
Die Widmungsumsetzung der als Entwicklungsoption ausgewiesenen Flächen soll sich, ausgenommen kleinflächige Ergänzungsfunktionen bestehender Bauplätze, an folgenden Kriterien orientieren:
- Abschluss eines Raumordnungsvertrages gem. Pkt. 7;
- Abstimmung auf den voraussichtlichen Baulandbedarf unter Berücksichtigung der Baulandverfügbarkeit und der Gewährleistung der Baulandaktivierung im kurz- bis mittelfristigen Zeithorizont (max. 5 Jahre);
- Gewährleistung der technischen Infrastrukturvoraussetzungen, einer geordneten Verkehrsanbindung an das öffentliche Straßennetz und an den öffentlichen Personen-Nahverkehr, sowie Abstimmung auf die Kapazitätsvoraussetzungen der sozialen Infrastruktur;
- Berücksichtigung von Nutzungskonflikten und Bebauungsrestriktionen, insbesondere bei großflächigen und städtebaulich sensiblen Siedlungserweiterungen;
- Erstellung von Fachgutachten und/oder Fachkonzepten zur Vermeidung von Naturgefahren (wie geeignetes Baugrundrisiko oder Hochwasser, inkl. Hangwasser, Seitenerosion von Fließgewässern, Wasserwege bei Starkregen, Hangrutschungen etc.), sofern aufgrund der naturräumlichen Verhältnisse ein Gefährdungspotenzial bekannt ist.

Baulandneuwidmungen entlang von Gewässern sind in einem zumindest 10 m breiten Gewässerandstreifen bedingfügig sowie in abfluss- und retentionswirksamen Hochwasserüberflutungsbereichen linitanzulässig.

7 | Raumordnungsverträge
Unterstützung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch Abschluss von Raumordnungsverträgen. Dabei sollen insbesondere die Abtrotungen von Grundflächen ins öffentliche Gut, die Kosten der technischen Infrastruktur, die anteiligen Kosten an Gemeinschaftseinrichtungen, die anfallenden Planungs-, Gutachter- und sonstigen Kosten sowie die Baulandmobilisierung geregelt werden.