

Gemeinde WESTENDORF



SITRO
NUMMER

70420

Örtliches Raumordnungskonzept - 1. Fortschreibung VERORDNUNGSTEXT

Fortlaufende
Änderungsnummer:

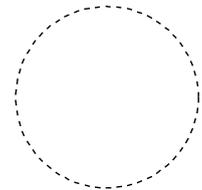
Planerstellungs-
datum:

05.06.2018

ZUR ALLGEMEINEN EINSICHT AUFLEGEN
gem. § 64 TROG 2016

vom bis
vom bis
vom bis

GEMEINDESIEGEL:



ERLASSUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM
.....

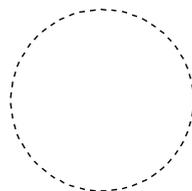
DIE BÜRGERMEISTERIN:

RAUMORDNUNGSFACHLICHER PRÜFVERMERK:

VERMERK DER LANDESREGIERUNG:

KUNDMACHUNG gem. § 68 TROG 2016

vom
bis



DIE BÜRGERMEISTERIN:

Die Planverfasserin: **terraCognita**

Terra Cognita Claudia Schönegger KG
TB für Raumplanung und angewandte Geographie
Schallmooser Hauptstraße 85 A
5020 Salzburg

Zl.Westendorf_FORT_ÖRK_06_2018 vom 05.06.2018

Verordnung der Gemeinde Westendorf zur Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzept (ÖRK 2017)

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Westendorf vom 05.06.2018, mit der das örtliche Raumordnungskonzept neu erlassen wird:

Auf Grund der §§ 29 Abs. 1 und 2 und des § 31a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 - TROG 2016, wird verordnet:

1. Abschnitt

Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Nach jeweils längstens 10 Jahren ist es auf Grundlage eines vom Bürgermeister dem Gemeinderat vorzulegenden Berichtes über die Verwirklichung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes fortzuschreiben. Wenn die räumliche Entwicklung der Gemeinde es erfordert, hat die Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen. Die Fortschreibung hat auch die Überprüfung des Baulandbedarfes anhand einer Baulandbilanz zu enthalten.
- (3) Der Ordnungsplan im Maßstab von 1:5000 bzw. 1:10.000 betreffend die Darstellung des gesamten Gemeindegebietes bildet einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung. Der Erläuterungsbericht samt Anhang bildet mit der Bestandsaufnahme und den Plänen zur Bestandsaufnahme die fachliche Grundlage und Begründung. Der Umweltbericht ist integrierter Bestandteil der Bestandsaufnahme und enthält eine Analyse des derzeitigen Umweltzustandes sowie der zu erwartenden positiven bzw. negativen Auswirkungen der planerischen Inhalte der Fortschreibung. (Änderungen gegenüber dem Rechtsstand vor Beschlussfassung der Verordnung der Fortschreibung) und Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen sowie Überwachung und Monitoring.
- (4) Das örtliche Raumordnungskonzept liegt im Gemeindeamt während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

2. Abschnitt

Grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung

§ 2

Allgemeine Aufgaben und Ziele

Im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 TROG 2016 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde Westendorf folgende grundsätzliche Festlegungen und Ziele getroffen:

- (1) Im Planungszeitraum bis 2027 wird von einer Bevölkerungszunahme um ca. 5% auf gesamt ca. 3850 Einwohner mit Hauptwohnsitz (absolut Zunahme ca. 200 EW) und einer Zunahme von 245 Haushalten auf gesamt ca. 1750 Haushalte mit Hauptwohnsitz ausgegangen. Dafür sollen vorrangig Grundflächen für leistbares Wohnen entwickelt werden und privatrechtliche Maßnahmen zur Sicherung der Verfügbarkeit sowie bedarfsorientierten und widmungsgemäßen Bebauung gesetzt werden – aktive Bodenpolitik der Gemeinde.
- (2) Grundsätzlich ist vorrangig die Auffüllung der bestehenden Baulücken sowie die Abrundung bestehender zusammenhängender geschlossener Siedlungen anzustreben. Die erforderliche Siedlungsentwicklung ist primär im Bereich der bestehenden Bebauungen sowie im Bereich des Ortszentrums sowie zentrumsnahen Ortsteile (Nebenzentren Bichling und Holzham) vorzusehen.
- (3) Allgemeines Ziel für die wirtschaftliche Entwicklung ist die Sicherung der bestehenden und die Ermöglichung der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze, insbesondere durch die Bereitstellung von ausreichend geeigneten Flächen.
- (4) Die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sind im Hinblick auf die Erhaltung der bäuerlichen Kulturlandschaft als wichtiger Erwerbszweig und als Grundlage für den Tourismus zu fördern und zu unterstützen.
- (5) Ein bestimmender Wirtschaftssektor in der Gemeinde wird auch in Zukunft der Tourismus sein, eine Sicherstellung der geordneten Entwicklungsmöglichkeit ist auch eine zentrale Aufgabe der örtlichen Raumordnung. Dies gilt sowohl für den Sommer als auch für den Wintertourismus, welche gleichermaßen entsprechender Voraussetzungen bedürfen. Übergeordnetes Ziel ist die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen, nachhaltigen Tourismusangebotes.
- (6) Die ausgewiesenen Freihalteflächen sind entsprechend ihrer Differenzierung bei künftigen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen bzw. vor Bebauung, soweit diese dem jeweils festgelegten Schutzzweck widersprechen, freizuhalten und nachstehend nichts anderes bestimmt ist.
- (7) Um den unterschiedlichen räumlichen Strukturen in der Gemeinde gerecht werden zu können, gelten ergänzend zu den allgemeinen Ziele die je Ortsteil spezifisch festgelegten Ziele für die Siedlungsentwicklung und Freiraumentwicklung, wie sie im Anhang im Zusammenhang mit den Festlegungen zu den Zählern (Raumstempeln) formuliert wurden.

- (8) Entwicklung eines Weges für mehr Energieeffizienz und Ressourcenschutz und konsequente Umsetzung von Maßnahmen zur Verringerung des Bedarfes an Energie und Ressourcen, Schaffung von Anreizen im Bereich Bauen und Sanieren sowie Mobilität und nachhaltige Planungen im eigenen Wirkungsbereich (Verkehrsplanung, Ausbau Radwegenetz, Bebauungsplanung, siedlungsstrukturelle Gliederung, Ver- und Entsorgung). Laufende Umsetzung von Zielen und Maßnahmen wie sie im Zusammenhang mit dem e5 Programm der Gemeinde entwickelt werden.

§ 3

Sicherung von Freihalteflächen

- (1) Die im Ordnungsplan als Freihaltflächen ausgewiesenen Gebiete und Grundflächen sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender forstlicher Freihalteflächen (FF), landwirtschaftlicher Freihalteflächen (FL), landschaftlich wertvoller Flächen (FA), ökologisch wertvoller Flächen (FÖ) sowie zusammenhängender Freihalteflächen für Freizeit, Sport und Erholungsnutzung (FE) und sonstiger Freihalteflächen (FS) von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist. Im Ordnungsplan werden nachstehend folgende Freihalteflächen differenziert dargestellt:

Freihalteflächen für Freizeit, Sport und Erholungsnutzung (FE):

- 1 Schipiste
- 2 Sportplatz
- 3 Tennisplatz
- 4 Golfplatz
- 5 Reitplatz
- 6 Freibad
- 7 Funpark

Sonstige Freihalteflächen (FS):

- 1 Parkplatz

- (2) Die nach § 41 Abs. 2 und § 42 sowie §§ 42 a und 42 b TROG 2016 zulässigen baulichen Anlagen dürfen in den im Abs. 1 angeführten Freihalteflächen (FF, FL, FA, FÖ, FE und FS) errichtet werden. Bei ökologischen Freihalteflächen ist die Koordination mit der Naturschutzbehörde anzustreben.
- (3) In den als landwirtschaftliche Freihalteflächen (FL) ausgewiesenen Bereichen sind Sonderflächenwidmungen für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die der unmittelbaren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen, wie z. B. für Hofstellen, Aus-traghäuser, Wirtschaftsgebäude oder Bienenhäuser unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. e), f), g) und h) TROG 2016 dann zulässig, wenn es dadurch zu keiner Beeinträchtigung der Freihalteziele kommt.

Sonderflächenwidmungen nach den §§ 44, 46 und 47 TROG 2016 für landwirtschaftliche Sondernutzungen sind in den landwirtschaftlichen Freihalteflächen zudem nur dann zulässig, wenn die Ausweisung der Sonderflächenwidmung, soweit dies mit dem vorgesehenen Verwendungszweck vereinbar ist, möglichst in einem räumlichen Zusammenhang zu bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden oder baulichen Anlagen oder in einer Randlage zum Siedlungsgebiet erfolgt.

Bestehende Sonderflächen, die innerhalb von landwirtschaftlichen Freihalteflächen ausgewiesen sind, können weiterhin bestehen bleiben.

Nutzungsergänzungen sowie Flächenerweiterungen im untergeordneten Ausmaß im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Widmung sind zulässig, wenn dies im Zusammenhang mit bautechnisch erforderlichen Sanierungen und/oder betriebstechnisch notwendigen Adaptierungen erforderlich ist, und dies mit keinen negativen Auswirkungen auf die Funktion der umgebenden Flächen sowie das Landschaftsbild verbunden ist und die Infrastruktur sowie Erschließung in ausreichendem Maße gegeben ist. Diese Erfordernisse sind im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplanes zu prüfen und konkret nachzuweisen.

- (4) Waldflächen sind als forstliche Freihalteflächen (FF) anzusehen, soweit nicht eine bauliche Entwicklung im Entwicklungsplan vorgesehen ist. In derartigen Freihalteflächen ist zusätzlich zu den Kriterien gemäß Absatz 3 die Ausweisung von Sonderflächen unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. i) TROG 2016 nur zulässig, wenn der Sonderflächenzweck die Situierung im Wald erfordert (z. B. Jagd- oder Forsthütten).
- (5) In den als Freihalteflächen für Freizeit, Sport und Erholungsnutzung (FE) ist unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2. lit. e), f), g), h), und i) TROG 2016 die Widmung von Sonderflächen für Sportanlagen mit den damit verbundenen untergeordneten Nebengebäuden wie Kabinengebäuden und gastronomischen Einrichtungen, sowie in den Schigebieten die Ausweisung von Sonderflächen für untergeordnete gastronomische Einrichtungen wie Jausenstationen, Berggasthäusern o.ä. ohne Beherbergung, zulässig.

Wohnnutzungen sind nur zulässig, wenn diese im Zusammenhang mit der Betriebsführung stehen (z.B. Betriebseigentümer bzw. Betreiber, Personalzimmer)

Bestehende Sonderflächen, die innerhalb von Freihalteflächen für Freizeit, Sport und Erholungsnutzung ausgewiesen sind oder im funktionalen Zusammenhang mit dem Zweck der Erholungsräume (z.B. Schipisten) stehen, können weiterhin bestehen bleiben.

Nutzungsergänzungen sowie Flächenerweiterungen im untergeordneten Ausmaß im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Widmung sind zulässig, wenn dies im Zusammenhang mit bautechnisch erforderlichen Sanierungen und/oder betriebstechnisch notwendigen Adaptierungen erforderlich ist, und dies mit keinen negativen Auswirkungen auf die Funktion der umgebenden Flächen sowie das Landschaftsbild verbunden ist und die Infrastruktur sowie Erschließung in ausreichendem Maße gegeben ist. Diese Erfordernisse sind im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplanes zu prüfen und konkret nachzuweisen.

- (6) In den landschaftlich (FA) und ökologisch wertvollen Flächen (FÖ) ist die Ausweisung von Bauland nicht zulässig, Sonder- und Vorbehaltsflächen dürfen nur dann ausgewiesen werden, wenn sie dem Schutz der Freihaltefläche dienen, oder wenn die Errichtung von Gebäuden dabei ausgeschlossen wird und im Rahmen einer naturkundefachlichen Beurteilung nachgewiesen wird, dass der Nutzungszweck der Sonderfläche zu keiner Beeinträchtigung der Funktion der Fläche für den Biotop- und Ökosystemschutz führt.

In landschaftlich wertvollen Flächen ist darüber hinaus die Ausweisung von Sonderflächen nach § 47 TROG 2016 zulässig, wenn die Situierung in FL-Bereichen nicht möglich ist und die Widmung den Zielen der Freihaltung nicht widerspricht.

- (7) In sonstigen Freihalteflächen (FS) sind Sonderflächenwidmungen gemäß § 43 TROG 2016, die eine Nutzung der Fläche entsprechend ihrer Funktion ermöglichen, zulässig. Die Errichtung von Gebäuden ist hier nur zulässig, wenn sie in direktem Zusammenhang mit der Nutzungsart stehen und für diese erforderlich sind. Funktionsfremde Nutzungen und Gebäude sind nicht zulässig. Die erforderlichen Abstellplätze für Kfz sowie Verkehrsflächen im Zusammenhang mit der Sondernutzung sind möglich.
- (8) Soweit aufgrund der Ausnahmebestimmungen der Absätze 2 bis 7 bauliche Anlagen in den Freihalteflächen zulässig sind, ist bei der Baugenehmigung bzw. Flächenwidmung darauf zu achten, dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird, Nutzungskonflikte hintangehalten werden und die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind bzw. sichergestellt werden können. Geringfügige Beanspruchungen der Freihalteflächen sind im Zusammenhang mit der Schaffung von einheitlich gewidmeten Bauplätzen im Sinne des § 2 Abs. 12 TBO 2011 idgF zulässig.

§ 4

Siedlungsentwicklung

- (1) Der in Abstimmung mit der vorgegebenen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung für den Planungszeitraum notwendige errechnete Baulandbedarf für Wohnen wird mit ca. 9,8 ha festgelegt, wobei die eingeschränkte freie Verfügbarkeit und eine erforderliche Flexibilität beim Flächenbedarf zur Schaffung von Angeboten für leistbares zentrumsnahes Wohnen zu berücksichtigen ist. Alle Planungsmaßnahmen, wie die Überarbeitung bzw. Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes, die Erstellung der Bebauungspläne und die privatrechtlichen Verträge sind auf dieses Ziel abzustellen.
- (2) Bei der Umsetzung der im Abs. 1 und im § 2 vorgegebenen Ziele ist folgendes zu beachten:
 - a) die bestehenden bebauten und unbebauten Baulandflächen sind vordringlich heranzuziehen;
 - b) die im Plan ausgewiesenen absoluten Siedlungsgrenzen dürfen nicht überschritten werden, ausgenommen zur Schaffung von einheitlich gewidmeten Bauplätzen unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksgrenzen
 - c) die im Plan ausgewiesenen Siedlungsgrenzen dürfen geringfügig überschritten werden, wenn dies zu einer zweckmäßigen und bodensparende Bebauung sowie Verbesserung der Wohnqualität beiträgt und damit kein zusätzlicher Bauplatz geschaffen wird.
 - c) Die bestehenden Grenzen von baulichen Entwicklungsbereichen, die unmittelbar an forstliche Freihalteflächen grenzen, gelten, sofern im Verordnungsplan nichts anderes festgelegt ist, als Siedlungsgrenzen.
 - d) die im Plan festgelegten Nutzungen, Zeitzonen sowie Dichtevorgaben sind einzuhalten.
- (3) Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Absatz 12 Tiroler Bauordnung 2011 – TBO 2011, LGBl. Nr. 57/2011 i.d.G.F, ist eine Überschreitung von Widmungsgrenzen für Bauland und Sonderflächen zulässig, wenn der überwiegende Teil des jeweiligen Bauplatzes bereits als Bauland oder Sonderfläche ausgewiesen ist.
- (4) Wenn eine Bebauung mit dem Freihaltezweck der umgebenden Freihalteflächen nicht vereinbar ist oder eine Bebaubarkeit auf Grund einer bestehenden Gefährdung insbesondere wegen der Lage in einer Gefahrenzone nicht gegeben ist, muss durch eine entsprechende textliche Festlegung im Rahmen der Flächenwidmung (vgl. § 37 Abs. 3 TROG 2016) und/oder Baugrenzlinie im gleichzeitig mit der Flächenwidmungsplanänderung zu erlassenden Bebauungsplan sichergestellt werden, dass dieser Bereich von einer Bebauung frei gehalten wird. Vergleichbares gilt für Beeinträchtigungen durch Lärm, Luftverunreinigungen sowie Vorgaben des Naturschutzes sinngemäß.

- (5) Für die baulichen Entwicklungsbereiche, Sonderflächen und Bauland ist, in Abhängigkeit von der jeweils festgelegten Zeitzone, die Widmung als Bauland oder Sonderfläche bzw. Nutzung dessen unter folgenden Bedingungen zulässig:

- z1:** Gebiete mit der Festlegung z1 verfügen bereits über die erforderlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit und können zur Deckung des unmittelbaren Baulandbedarfes gewidmet bzw. herangezogen werden.
- z2:** Gebiete, derzeit Freiland mit der Festlegung z2 dürfen erst umgewidmet bzw. genutzt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen für eine Widmung gegeben sind. Die Widmungsvoraussetzungen sind in den einzelnen Raumstempel im Anhang für die jeweiligen Gebiete im Detail beschrieben.

Weiters ist eine zeitgerechte Nutzung des Baulandes und widmungsgemäße sowie bedarfsgerechte Verwendung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes gemäß § 10 dieser Verordnung durch privatrechtliche Maßnahmen sicherzustellen.

- (6) Die jeweilige Baudichte ist unter Berücksichtigung der Entfernung zum Ortskern, der vorhandenen Nahversorgung, des öffentlichen Verkehrs und der öffentlichen Einrichtungen, sowie der gebietstypischen Bebauung festzulegen. Dabei ist auf eine dem Verwendungszweck entsprechende, bodensparende Verbauung Rücksicht zu nehmen. Dies gilt in besonderem Maße für Bauformen des verdichteten Wohnbaus.

Bezüglich der Baudichte werden folgende Dichtezonen festgelegt:

- Dichtezone D1 überwiegend lockere Bebauung – überwiegend freistehend
- Dichtezone D2 überwiegend mittlere Baudichte
- Dichtezone D3 überwiegend höhere Baudichte

- (7) Für Gebiete, für die im Zähler keine Festlegung zur Dichtestufe getroffen wurde ("D-"), erfolgt die Festlegung einer entsprechenden Baudichte ebenso im Rahmen der Bebauungsplanung, wenn für diese Gebiete im Ordnungsplan die Verpflichtung zur Erstellung von Bebauungsplänen (B!) festgelegt wurde.

Wenn keine Verpflichtung zur Erstellung von Bebauungsplänen festgelegt wurde, gilt als Referenzwert für die Baudichte, die Baudichte der bestehenden Bebauung sowie Bebauungsstruktur im Umfeld.

- (8) Funktional verträgliche Nutzungsänderungen bestehender Gebäude sowie Anpassungen der Widmungskategorie an bereits bestehende Nutzungen von Gebäuden sind im Rahmen von Flächenwidmungsplanänderungen zulässig, wenn dadurch die angrenzenden und umgebenden vorwiegenden Nutzungen sowie Widmungen insbesondere in Bezug auf Freiraumnutzungen (inkl. Landwirtschaft) und Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- (9) In jenen Siedlungsbereichen, die an die Grenzen der Nachbargemeinde heranreichen, ist auf die jeweilige Entwicklung bzw. bestehende Bebauungsstruktur der Nachbargemeinde Bedacht zu nehmen.

§ 5

Wirtschaftliche Entwicklung

- (1) Entsprechend der Zielvorgabe, das örtliche Arbeitsplatzangebot zu erhalten und neue Arbeitsplätze zu schaffen, sind geeignete raumordnerische Maßnahmen zur Ermöglichung der Entwicklung der bestehenden Betriebe, sowie Ansiedlung von neuen Betrieben im Gemeindegebiet zu treffen. Der Flächenbedarf für gewerbliche Klein und Mittelbetriebe wird mit ca. 4 ha angenommen und soll ausreichend Potenzial für die Entwicklung bestehender Betriebe und Dienstleistungsangebote sowie die Neuansiedlung von Betrieben zur Stärkung der Wertschöpfungsketten in der Gemeinde bieten.

Innerhalb der Siedlungsbereiche sind unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Voraussetzungen, insbesondere der verkehrsmäßigen Erschließung, Mischgebiete zulässig. Dabei sind vor allem bestehende Betriebsstandorte abzusichern und neue wohngebietsverträgliche Betriebe zu ermöglichen.

Bei der Entwicklung von Betriebsstandorten im Mühlthal im Nahbereich der B 170 ist zur Vermeidung von wechselseitigen Beeinträchtigungen sowie der bestehenden Lärmbelastungen die Einschränkung der Wohnnutzung nach § 40 Abs. 6 TROG 2016 zu forcieren.

- (2) Landwirtschaftliche Betriebe sind in ihrem Bestand zu sichern und differenziert nach ihrer Lage im Siedlungsgefüge als landwirtschaftliche Mischgebiete, insbesondere als landwirtschaftliche Mischgebiete (Lage im Siedlungsgebiet) oder Sonderfläche Hofstelle (Rand- oder Einzellagen) zu widmen.

In den Landwirtschaftlichen Mischgebieten ist eine Einschränkung auf betriebliche Nutzungen gemäß § 40 Abs. 7 TROG 2016 festzulegen, wenn dies zur Vermeidung von Nutzungskonflikten dient.

Im Fall von Sonderflächen für Hofstellen ist die Möglichkeit von ergänzenden Wirtschaftsformen im Einzelfall zu prüfen.

- (3) Die Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung, insbesondere mit Gütern für den täglichen Bedarf, ist ein wesentliches Kriterium für die Gewährleistung der angestrebten künftigen Entwicklung der Gemeinde, entsprechende raumordnerische Rahmenbedingungen sind jedenfalls zu schaffen.
- (4) Eine Entwicklung des Dienstleistungssektors, nach Möglichkeit die Ansiedlung von neuen und die Ermöglichung der Entwicklung von bestehenden Betrieben, mit der Schaffung von entsprechenden Arbeitsplätzen, ist anzustreben.
- (5) Eine Ansiedlung von Betrieben, welche ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erwarten lassen, ist auf die vorgesehenen Entwicklungsflächen entlang der B 170 Brixentalstraße zu beschränken.
- (6) Die raumordnerischen Rahmenbedingungen für die Erhaltung und Förderung des Tourismus sind unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Ziele gemäß § 2 zu gewährleisten.

- (7) Zur Sicherstellung der Entwicklungsmöglichkeit von Beherbergungsbetrieben und Gastbetrieben können innerhalb der vorgegebenen Siedlungsgrenzen Tourismusgebiete ausgewiesen werden. Darüber hinaus ist die Förderung einer ausgewogenen und verträglichen Nutzungsdurchmischung für Wohnen, Gastronomie, Beherbergung, Dienstleistung und Stärkung des Bewusstseins und der wechselseitigen Akzeptanz für die Qualitäten eines lebendigen Ortszentrums mit einer attraktiven und öffentlich nutzbaren Erdgeschoßzone und dazu gehörigen Außenbereichen anzustreben.
- (8) Tourismusbetriebe, die außerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsgebietes liegen, können als entsprechende Sonderflächen gewidmet werden, soweit dies für betriebswirtschaftlich sinnvolle Erweiterungen notwendig ist und die Ziele der örtlichen Raumordnung dem nicht entgegen stehen. Falls Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jene nach § 27 Abs.2 lit e), f), g), h) und i) TROG 2016 nicht entgegenstehen, können im Bereich der bestehenden und geplanten Schipisten auch außerhalb von Siedlungsgebieten Sonderflächen für touristische Nutzungen, mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben, gewidmet werden.

§ 6

Verkehrsmaßnahmen

- (1) Grundsätzliche Zielsetzung in Bezug auf die verkehrsmäßige Entwicklung ist eine möglichst geringe Verkehrsbelastung in den dicht besiedelten Bereichen ohne wesentliche wirtschaftliche und erschließungsmäßige Erfordernisse zu beeinträchtigen. Dies hat insbesondere durch eine Konzentration der wirtschaftlichen und baulichen Aktivitäten in den Siedlungs- und Entwicklungsschwerpunkten und durch eine Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie Nahmobilität zu erfolgen.
- (2) Folgende konkreten Einzelmaßnahmen sind zur Verbesserung der Verkehrssituation und Nahmobilität in Westendorf vorgesehen bzw. im Detail zu prüfen:
 - Errichtung von Gehsteigen im Zuge von Straßenverbesserungen
 - Minimierung zusätzlicher innerörtlicher Verkehrsströme durch Konzentration der wirtschaftlichen und baulichen Aktivitäten in den Siedlungsschwerpunkten, Ansiedlung von verkehrserregenden Betrieben vorrangig im Bereich der B 170 Brixentalstraße
 - Förderung des öffentlichen Verkehrs durch Sicherstellung von Flächen für Haltestellen bzw. Haltebuchten z.B. im Rahmen der Bebauungsplanung
 - Ausbau bzw. Verbesserung der Verkehrssicherheit des Fußwege- und Radwegenetzes (Nahmobilität) entsprechend den Anforderungen an Fuß- und Radwege für innerörtliche Wege und Verbindungen als auch für Zwecke der Naherholung, Freizeit und Tourismus
 - Sicherstellung und Ausbau von fußläufigen Verbindungen insbesondere an den im Verordnungsplan dargestellten Wegen
 - Verbesserung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit der Anbindeknoten an die B 170
 - Langfristig die Verbesserung der Anbindung der touristischen Angeboten mit hoher Besucherfrequenz westlich des Ortszentrums (z.B. Golfplatz und Bergbahnen) ausgehend von der B 170 zur Minderung der Verkehrsbelastungen im Ortszentrum
 - Überarbeitung der Stellplatzverordnung
- (3) Erarbeitung eines Mobilitäts- und Verkehrskonzeptes für den Ortskern und die Nebenzentren unter Berücksichtigung
 - der Erschließungsfunktion der jeweiligen Straßenzüge
 - der Attraktivierung und Beruhigung von Straßenzügen im Nahbereich öffentlicher Nutzungen sowie öffentlich zugänglicher Freiflächen
 - der Erfordernisse zur Erlebbarkeit und Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes
 - der Erfordernisse zum Ausbau der e-Mobilität (z.B. Flächen für e-Tankstellen)

Die Erarbeitung des Mobilitäts- und Verkehrskonzeptes kann auch in Abschnitten bzw. Teilkonzepten erfolgen. Dies insbesondere dann, wenn Nutzungsänderungen bzw. bauliche Maßnahmen an einzelnen Objekten erfolgen bzw. geplant sind und diese Nutzungen bzw. baulichen Maßnahmen an Gebäuden Änderungen im Bezug auf die Erschließungssituation oder das Verkehrsaufkommen im relevanten Gebiet haben.

- (4) Bei der Erweiterung von Siedlungsgebieten ist im Rahmen der Bebauungsplanung bzw. durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern sicher zu stellen, dass die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen umgesetzt werden bzw. bestehende Erschließungssituationen verbessert werden. Bei Neuausweisung von Bauland ist auf die Vermeidung von Sackgassen zu achten. Bestehende Sackgassen bzw. Stichstraßen sollten im Zusammenhang mit der Erweiterung der Erschließungsstraßen aufgelöst werden. Die Erschließung bzw. Anbindung an das öffentliche Straßennetz über Privatstraßen ist zu vermeiden – insbesondere, wenn mehr als drei Bauplätze dadurch erschlossen werden.

Grundsätzlich ist die Entwicklung eines zusammenhängenden öffentlichen Straßennetzes mit entsprechender Erschließungsqualität und damit verbundenem Ausbau von Verbindungsstraßen anzustreben. Dies ist insbesondere im Zusammenhang mit der Ausweisung von neuen Bauland- bzw. Sonderflächen und der Erstellung von Bebauungsplänen entsprechend den verkehrstechnischen Vorgaben sicherzustellen.

§ 7

Sonstige Infrastruktur

- (1) Zur Sicherung der Finanzierbarkeit der Wasserver- und Abwasserentsorgung sind Baulandausweisungen so vorzunehmen, dass wirtschaftlich vertretbare Anschlussmöglichkeiten, soweit noch erforderlich, gewährleistet sind.
- (2) Die Umgebungs- bzw. Einzugsbereiche der eingetragenen Quellen- und Brunnenstandorte sind unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften von jeglicher beeinträchtigenden Bebauung oder Sondernutzung freizuhalten.
- (3) Für die Nutzung erneuerbarer Energieformen ist das öffentliche Interesse gegeben und die Errichtung dieser Anlagen wird grundsätzlich befürwortet. Bei der Beurteilung und Genehmigung derartiger Anlagen sind aber auch die sonstigen Interessen der örtlichen Raumordnung wie die Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Vermeidung der Beeinträchtigung von angrenzenden Liegenschaften zu beachten. Der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes muss Vorrang gegenüber der höheren Leistungsfähigkeit der freistehenden Anlage haben.

Die dafür relevanten Kriterien und Vorgaben werden in einer vom Gemeinderat zu beschließenden Richtlinie genauer definiert, um so ein einheitliches und abgestimmtes Vorgehen im gesamten Gemeindegebiet zu gewährleisten. Diese Richtlinie ist als Grundlage für die Prüfung der Zulässigkeit der Anlagen und die Widmung der entsprechenden Sonderfläche heranzuziehen und gegebenenfalls um die Erfordernisse im Zusammenhang mit neuen Technologien anzupassen.

Bis zum Vorliegen einer neuen bzw. überarbeiteten Richtlinie gelten die Bestimmungen gemäß Änderung Nr. 10 aus dem Jahr 2012 zum ÖRK 2003 weiter als Richtlinie wie oben angeführt.

- (4) Innerhalb der Siedlungsbereiche sind unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Voraussetzungen, insbesondere der verkehrsmäßigen Erschließung und Erreichbarkeit mit Angeboten des öffentlichen Verkehrs sowie Fuß –und Radwegen, Sonderflächen für öffentliche Zwecke zulässig, wobei auf die Verträglichkeit mit der umgebenden Nutzung zu achten ist. Für die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen sind Vorbehalts- oder Sonderflächen zu widmen.

Grundsätzlich sollten dafür auch Möglichkeiten zur Flächenvorsorge für künftige Angebotsergänzungen oder Erweiterungen genutzt werden, um so den sich ändernden Anforderungen im Zusammenhang mit sich ändernden demographischen Verhältnissen, Betreuungs- sowie Bildungs- und Ausbildungserfordernissen Rechnung tragen zu können.

- (5) Die Qualität und Erreichbarkeit von Angeboten zur Freizeitinfrastruktur und Freizeitanlagen und Erhalt der bestehenden Angebotsvielfalt auf kommunaler und regionaler Ebene ist zu stärken bzw. zu erhalten.

§ 8

Schutz des Straßen- und Ortsbildes

- (1) Das Ortsbild ist unter besonderer Bedachtnahme auf die charakteristischen, ortsbildprägenden Merkmale und Bauten zu erhalten. Zu diesem Zweck sind erforderlichenfalls örtliche Bauvorschriften im Sinne des § 20 der Tiroler Bauordnung 2011 idgF zu erlassen.
- (2) Im Zuge der Bebauungsplanung ist hinsichtlich der Festlegungen von Bauhöhen und Baudichten auf das Ortsbild entsprechend Bedacht zu nehmen. Besondere Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind im Wege der Einzelbegutachtung zu beurteilen und zu regeln.

§ 9

Behördliche Maßnahmen

- (1) Zur Umsetzung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist der bestehende Flächenwidmungsplan für das gesamte Gemeindegebiet innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten dieser Verordnung zu ändern, soweit dies zur Vermeidung von Widersprüchen zu den Zielen der örtlichen Raumordnung und zu den Festlegungen des fortgeschriebenen örtlichen Raumordnungskonzeptes erforderlich ist.
- (2) Entsprechend der Zählerfestlegungen (Raumstempel) zur Legende des Ordnungsplanes sind die in der Anlage zum Verordnungstext festgelegten Vorgaben bei der Flächenwidmung und bei der Erstellung von Bebauungsplänen sowie Bauverfahren zu berücksichtigen.

§ 10

Privatrechtliche Maßnahmen

- (1) Zur Absicherung der Planungsziele gemäß § 2 dieser Verordnung sowie den Zielen der örtlichen Raumplanung gemäß § 27 Abs. 2 lit. d) TROG 2016 kommt dem Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümer gemäß § 33 TROG 2016 eine maßgebliche Bedeutung zu.

Der Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen mit Festlegung entsprechender Verpflichtungen (Raumordnungsverträge) ist daher grundsätzlich anzustreben und die Einhaltung dieser Verträge auf geeignete Weise zu gewährleisten.

Dazu sollen insbesondere im Zusammenhang mit der Neuwidmung von Bauland im Bereich der im Ordnungsplan festgelegten baulichen Entwicklungsbereiche (derzeit Freiland) privatrechtliche Verträge geschlossen werden.

(2) Nachstehende Vertragstypen sollen dabei zur Anwendung kommen.

1. Verwendungsverträge:

Beinhalten Vereinbarungen über eine fristgerechte und widmungsgemäße Verwendung (Verträge gemäß § 33 Abs. 3, 1. Satz TROG 2016)

2. Überlassungsverträge:

Beinhalten Vereinbarungen über den Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde oder einen Dritten (Verträge gemäß § 33 Abs. 3, 2. Satz TROG 2016) und sollen vorrangig für Baulandflächen ein und desselben Grundeigentümers, die ein Gesamtausmaß von 2.000 m² übersteigen, Anwendung finden, auch wenn deren Widmung in zeitlichem Abstand bzw. in getrennten Verfahren erfolgt.

Der Abschluss der Verträge ist nicht mit dem hoheitlichen Akt des Umwidmungsverfahrens gekoppelt, sondern stellt eine begleitende Maßnahme nicht aber eine Widmungsvoraussetzung dar.

(3) Nähere Bestimmungen über die Anwendung sowie Inhalte und Bedingungen zu den beiden Vertragstypen sowie mögliche Sanktionen und Sicherungsmittel werden in einer vom Gemeinderat zu beschließenden „Richtlinie Vertragsraumordnung“ genauer definiert.

Damit kann ein einheitliches und abgestimmtes Vorgehen gewährleistet werden. Mit dem Abschluss von Raumordnungsverträgen ist zudem die Verpflichtung zur Errichtung eines Hauptwohnsitzes verbunden.

(4) Zur Sicherstellung der erforderlichen Gleichbehandlung von Grundeigentümern in vergleichbaren räumlichen Lagen werden nachstehende Festlegungen getroffen.

- In peripheren Siedlungslagen, deren Siedlungsentwicklung im Umfeld von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben in Streulage erfolgt, dürfen Verwendungsverträge nur für die Eigennutzung abgeschlossen werden oder nur, wenn Nutzungsinteressenten namhaft gemacht werden, die Kinder oder Weichende der umliegenden Höfe des Ortsteiles sind.

Dies betrifft insbesondere die baulichen Entwicklungsbereiche, derzeit Freiland, in den Ortsteilen „Außersalvenberg – Kummern – Salvenberg“, „Achenberg“, „Nachtsöllberg“, „Oberwindau“, „Schwaigerberg“ sowie „Unterwindau“. Damit sollen auch die Ziele zur Aufrechterhaltung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe unterstützt werden und Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit den Bewirtschaftungserfordernissen hintan gehalten werden.

- In allen anderen Ortsteilen bestehen grundsätzlich keine Einschränkungen betreffend der in den Richtlinien näher bestimmten möglichen Nutzungen (Eigenbedarf/Eigennutzung, Weitergabe und Nennung von Nutzungsinteressenten u.a.).

§ 11

Schlussbestimmungen

Das örtliche Raumordnungskonzept tritt gemäß § 68 Abs. 1 TROG 2016 mit dem Ablauf des Tages der Kundmachungsfrist in Kraft.

Die Bürgermeisterin der Gemeinde Westendorf:

Annamarie Plieseis

Anlage

Ortsteilbezogene Festlegungen

(1) ORTSTEIL AUSSERSALVENBERG – KUMMERN – SALVENBERG

a) Ziele für die Siedlungs- und Freiraumentwicklung im Ortsteil

Siedlungsentwicklung

- Keine weitere Siedlungsentwicklung für Wohnen in isolierter Lage in den Hangerbeichen und Begrenzung der Siedlungsentwicklung auf die geringfügigen Erweiterungen des bestehenden Siedlungsansatzes unter Bedachtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild
- Erhalt der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen und Freihaltung von struktur-fremder Bebauung
- Sicherstellung der Nutzung von baulichen Entwicklungsflächen (derzeit Freiland) durch Raumordnungsverträge mit Eingrenzung der Nutzer auf den Grundeigentümer und dessen Eigenbedarf sowie Kinder oder Weichende der umliegenden Höfe des Ortsteils zur Begründung eines Hauptwohnsitzes.

Freiraumentwicklung

- Sicherstellung von Flächen für den Weiterbestand der landwirtschaftlichen Betriebe und des landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaftsraumes
- Erhalt der Qualität des Landschaftsraumes für die freiraumgebundene Erholung sowie Erhalt der Qualität und Funktion der ökologischen Flächen – Biotopverbund
- Erhalt der zusammenhängenden Waldbereiche am Hangfuß

b) Maßnahmen für die Siedlungsentwicklung im Ortsteil - Festlegungen zu den Raumstempeln (Zähler) gemäß Legende zum Verordnungsplan

Entsprechend der Zähler zur baulichen Entwicklung gemäß Verordnungsplan sind die in den nachstehend angeführten Bereichen festgelegten Vorgaben bei der Flächenwidmung und bei der Erstellung von Bebauungsplänen sowie Bauverfahren zu berücksichtigen.

W 2 Kroi: Z1, D1 (Umweltprüfung Teil 2, lfd Nr. A1-34)

Bestehende Wohnsiedlung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern in Hanglage sowie kleinräumige Erweiterung im Ausmaß von ca. 690 m² Richtung Osten. Es bestehen jedoch Erschließungsdefizite im Zusammenhang mit Stichstraßen und Straßenbreiten sowie Stellplatzanforderungen

Erhalt des Charakters der bestehenden Bebauungsstruktur mit freistehenden Wohnhäusern und hohem Durchgrünungsgrad sowie Verzahnung des Freiraumes mit den anschließenden Wald- und Freiflächen sowie Verbesserung der Erschließungssituation (z.B. Straßenbreiten, Stellplätze, Umkehrmöglichkeiten)

Widmungsvoraussetzung:

- Abklärung des konkreten Ausmaßes einer etwaigen Steinschlaggefährdung
- Einholung einer geologischen Stellungnahme (Baugrundeignung)
- Quantitativer und qualitativer Nachweis für die Trink- und Nutzwasserversorgung
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Oberflächenwasserbeseitigung

W 2A Kroi neu: Z2, D1 (vgl. Umweltprüfung Fläche Nr. 2 für östliche Teilfläche)

Erweiterung der bestehenden Siedlung nördlich der Erschließungsstraße im Gesamtausmaß von ca. 1.500 m² in zwei Teilbereichen (mindestens 2 Bauplätze) unter Berücksichtigung der gegebenen topographischen Verhältnisse (Erschließung und Bebauung in Hanglage) und der angrenzenden Waldflächen sowie Quelle im Nahbereich der Entwicklungsfläche.

Widmungsvoraussetzungen:

- Rodungsantrag für die bestehenden Waldflächen
- Quantitativer und qualitativer Nachweis für die Trink- und Nutzwasserversorgung
- Sicherung der verkehrsmäßigen Erschließung

Hinweise für Bauverfahren:

- Einholung einer Stellungnahme der WLW (Vernässungsbereich nordöstlich) im Rahmen des Bauverfahrens

S 10 Salvenberg Alpenschule, Z1, D1

Bestehende gewidmete und teilweise bebaute Fläche.

Errichtung von Gebäuden und Nutzungen entsprechend der standortbezogenen Sonderflächenwidmung für die Alpenschule (Widmung S 10 Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a mit Parkplatz, Lehrgarten und Spielplatz für Sommerbetrieb)

Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten sind zulässig, wenn dies im Zusammenhang mit einer bedarfsorientierten Entwicklung des Angebotes der „Alpenschule“ steht oder bautechnisch erforderlichen Sanierungen und/oder betriebstechnisch notwen-

digen Adaptierungen erforderlich ist, und damit keine negativen Auswirkungen auf die Funktion der umgebenden Flächen (FL Flächen) sowie das Landschaftsbild und die infrastrukturellen Voraussetzungen gegeben sind.

S 27 Sommerausschank SpeicherteichSalvenberg, Z2, D1 (Umweltprüfung Teil 2, lfd. Nr. A1-2)

Kleinräumiger baulicher Entwicklungsbereich im Ausmaß von ca. 350 m² für standortgebundene Sondernutzung für die Errichtung einer Sommerausschank nahe des Speicherteichs Hohe Salve (ohne öffentlich nutzbare Zufahrt für Besucher). Im Rahmen der Flächenwidmung ist die standortgebundene Sondernutzung zu konkretisieren (Anzahl der überdachten zulässigen Sitzplätze, Sommerbetrieb bzw. weitere zulässige bauliche Anlagen) und festzulegen.

Widmungsvoraussetzungen:

- Quantitativer und qualitativer Nachweis für die Trinkwasser- und Nutzwasserversorgung
- Sicherung der verkehrsmäßigen Erschließung für den Betreiber

(2) ORTSTEIL STRASSHÄUSL –FEICHTEN

a) Ziele für die Siedlungs- und Freiraumentwicklung im Ortsteil

Siedlungsentwicklung

- Auffüllen bzw. Abrunden bestehender Siedlungsstrukturen innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenzen unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und Erhalt einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung
- Freihalten der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen von heranrückenden strukturfremden Bebauungen und Nutzungen
- Berücksichtigung der bestehenden Lärmbelastungen durch Straße und Schiene sowie der Gefährdungsbereiche der WLV und der Leitungsinfrastruktur im Rahmen der Flächenwidmungsplanung sowie Bebauungsplanung

Freiraumentwicklung

- Freihaltung bzw. Erhalt wertvoller Freiraumstrukturen als landschaftsprägende und siedlungsgliedernde Elemente
- Bedachtnahme auf die gut einsehbaren landschaftsbildsensiblen südexponierten Hanglagen

b) Maßnahmen für die Siedlungsentwicklung im Ortsteil - Festlegungen zu den Raumstempeln (Zähler) gemäß Legende zum Verordnungsplan

Entsprechend der Zähler zur baulichen Entwicklung gemäß Verordnungsplan sind die in den nachstehend angeführten Bereichen festgelegten Vorgaben bei der Flächenwidmung und bei der Erstellung von Bebauungsplänen sowie Bauverfahren zu berücksichtigen.

W 1 Strasshäusl: Z1, D2

Bestehende Wohnsiedlung mit überwiegend Bauten in verdichteter (gekuppelter) Bauweise. Es bestehen jedoch Erschließungsdefizite im Zusammenhang mit Stichstraßen und Straßenbreiten sowie Stellplatzerfordernissen.

Grundsätzlich ist eine maßvolle Nachverdichtung möglich. Bei weiteren Bauführungen im Bestand bzw. im gewidmeten Bauland ist aufgrund der bestehenden Erschließungsdefizite sowie der zu erwartenden Auswirkungen auf die angrenzenden Bebauungen sowie das Orts- und Landschaftsbild das Erfordernis zur Erstellung eines Bebauungsplanes im Einzelfall zu prüfen. Um den dafür erforderlichen Planungsspielraum sicherstellen zu können, kann seitens der Gemeinde für die jeweils maßgeblichen Bereiche auch eine Bausperre gemäß § 74 TROG 2016 erlassen werden.

W 1A Strasshäusl neu: Z2, D1, B! (vgl. Umweltprüfung Fläche Nr. 1)

Erweiterung der bestehenden Siedlung im nordöstlichen Bereich im Gesamtausmaß von ca. 11.300 m² (davon neue Entwicklungsfläche ca. 3.000 m²) unter Berücksichtigung der gegebenen topographischen Verhältnisse (Erschließung und Bebauung in Hanglage) und der angrenzenden Waldflächen sowie bestehenden Freileitungsinfrastruktur und Gefährdungsbereiche der WLW.

Um die Auswirkungen einer Bebauung auf die Umwelt möglichst gering halten zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich und die Umsetzung der Vorgaben des Naturschutzes, der WLW (Rote Zone - Freihaltung östlicher Bereich des Gst- 4298/1 sowie 250/2) und des Leitungsbetreibers (TINETZ) entsprechend in den Bestimmungen des Bebauungsplanes sicherzustellen.

Widmungsvoraussetzungen:

- Abstimmung mit dem Naturschutz in Bezug auf erforderliche Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie zum Erhalt wertgebender Strukturen und in Folge Absicherung der Maßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanung
- Durchführung von Untergrunderkundungen und Erarbeitung eines Konzeptes zur Hangbebauung inkl. erforderlicher Hangsicherungsmaßnahmen
- Abklärung etwaiger erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen und Konkretisierung im Rahmen der Flächenwidmung
- Straßenrechtlich bewilligtes Erschließungsprojekt
- Sicherung Trinkwasserversorgung und Oberflächenentwässerung

Hinweise für Bauverfahren:

- Einholung einer Stellungnahme der WLW im Bauverfahren für Gst. 4298/1 und 250/2 sowie Stellungnahme der TINETZ GmbH in Bezug auf die erforderlichen Schutzbereiche und Schutzabstände

W 3 Feichten: Z1, D1

Bestehende Wohnsiedlung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern mit prägendem Charakter für das Orts- und Landschaftsbild (Fernwirkung) sowie einem landwirtschaftlichen Betrieb im südöstlichen Bereich mit teilweise bestehenden Erschließungsdefiziten (Straßenverlauf, Stellplätze).

Erhalt der bestehenden Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landwirtschaft im Nahbereich. Begrünung der Siedlungsränder bei Bebauung der noch bestehenden Baulandreserven und Sicherstellung einer Verbesserung der Erschließung (Straßenbreiten, Ringschließung und Stellplätze).

W 3A Feichten: Z2, D1

Erweiterung der bestehenden Siedlung im nordöstlichen Bereich um einen Bauplatz im Ausmaß von ca. 600 m² und Bebauung entsprechend der umgebenden Strukturen unter Berücksichtigung der Vorgaben für Schutzabstände und Schutzbereiche zur bestehenden Freileitung sowie Abklärung in Bezug auf Gefahrenzonen der WLV ("alte" Rote Zone), die derzeit jedoch in Revision sind (Verbauungsmaßnahmen bereits durchgeführt).

Widmungsvoraussetzungen:

- Abklärung WLV betreffend etwaig erforderlicher Maßnahmen zum Schutz vor Naturgefahren unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Verbauungsmaßnahmen

W 3B Feichten Süd: Z1, D1

Erweiterung der bestehenden Siedlung im südwestlichen Bereich um einen Bauplatz im Ausmaß von ca. 550 m² und Bebauung entsprechend der umgebenden Strukturen.

L 3 Feichten: Z1, D2

Bestehender landwirtschaftlicher Weiler mit orts- und landschaftsbildprägenden Bauten im Anschluss an die bestehende Wohnsiedlung.

Erhalt der bestehenden Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landwirtschaft sowie der angrenzenden Wohnbebauung. Berücksichtigung der gelben Gefahrenzone Wildbach im Rahmen von Bauverfahren.

M 9 Gewerblich-gemischte Nutzung Strasshäusl: Z2, D-, B! (Umweltprüfung Teil 2: A1 11-4)

Baulicher Entwicklungsbereich, derzeit Freiland, im Ausmaß von ca. 2.400 m² für gewerblich-gemischte Nutzung innerhalb des Siedlungsgebietes. Für die zum Teil bereits bebaute Fläche ist im Rahmen der Flächenwidmung eine gewerblich-gemischte Nutzung vorzusehen. Im Zusammenhang mit der bestehenden Lärmsituation ist im Rahmen der Flächenwidmungsplan eine Einschränkung der Nutzung auf betriebsbedingte Wohnnutzung abzusichern. Ebenso ist zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung eine etwaige Einschränkung der zulässigen Betriebstypen zu prüfen.

Um eine der gegebenen Hangsituation angepasste Höhenentwicklung sowie Freihaltung der bestehenden Feldgehölze sicherstellen zu können, ist die Erstellung eines Bauungsplanes erforderlich.

Widmungsvoraussetzungen:

- Erschließungskonzept sowie Nachweis der Ver- und Entsorgung
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Oberflächenwasserbeseitigung
- Einholung einer geologischen Stellungnahme (Baugrundeignung)

Hinweise für das Bauverfahren:

- Im Falle einer Bebauung im Bauverbots- und Gefährdungsbereiches der Eisenbahnanlage (12 Meter ab nächstgelegener Gleisachse) ist vom Bauwerber beim Eigentümer die eisenbahnrechtliche Genehmigung gem. EisbG 1957) zu erwirken

(3) ORTSTEIL MOOSEN

a) Ziele für die Siedlungs- und Freiraumentwicklung im Ortsteil

Siedlungsentwicklung

- Abrunden und Auffüllen der bestehenden Siedlungsbereiche entlang der Erschließungsstraßen entsprechend den bestehenden Strukturen und innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenzen
- Keine Intensivierung der Bebauung außerhalb von bereits gewidmetem Bauland am Übergang zu den nördlich bzw. südlich gelegenen Hangbereichen und landschaftlich wertvollen Gebieten
- Sicherstellung der bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen im zentralen Bereich des Siedlungsgebietes (Tourismus, Landwirtschaft, Wohnen) sowie der betrieblichen Nutzung im Bereich des Bahnhofes
- Keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung im Nahbereich der Bundesstraße sowie betrieblich genutzten Bereiche im Umfeld des Bahnhofes
- Berücksichtigung der bestehenden Lärmbelastungen durch Straße und Schiene sowie der Gefährdungsbereiche der WLV und der Leitungs- und Bahninfrastruktur im Rahmen der Flächenwidmungsplanung sowie Bebauungsplanung

Freiraumentwicklung

- Freihaltung bzw. Erhalt wertvoller Freiraumstrukturen als landschaftsprägende und siedlungsgliedernde Elemente
- Bedachtnahme auf die gut einsehbaren landschaftsbildsensiblen südexponierten Hanglagen

b) Maßnahmen für die Siedlungsentwicklung im Ortsteil - Festlegungen zu den Raumstempeln (Zähler) gemäß Legende zum Ordnungsplan

Entsprechend der Zähler zur baulichen Entwicklung gemäß Ordnungsplan sind die in den nachstehend angeführten Bereichen festgelegten Vorgaben bei der Flächenwidmung und bei der Erstellung von Bebauungsplänen sowie Bauverfahren zu berücksichtigen.

W 4 Moosen Bahnhofstraße: Z1, D1

Bestehende Wohnsiedlung mit überwiegend freistehenden Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern entlang der Gemeindestraße „Moosen“ und Nutzungsdurchmischung mit Tourismus und Landwirtschaft im zentralen Bereich.

Im westlichen Bereich ist eine widmungsgemäße Sondernutzung Beherbergungsbetrieb, Jugendgästehaus zulässig.

Bei Nachverdichtungen im Bereich der B170 sind mögliche Lärmemissionen zu prüfen und durch etwaige Maßnahmen zu mindern.

Bei einer Bebauung der Baulandreserven ist auf die bestehenden umgebenden Strukturen sowie die Einsehbarkeit der Hangbereiche und Lage an der Siedlungsgrenze Bedacht zu nehmen.

W 4A Moosen West: Z2, D1, B!

Erweiterung der bestehenden Siedlung Richtung Norden (Auffüllen und Abrunden) im Ausmaß von ca. 2.400 m² und Bebauung entsprechend der umgebenden Strukturen unter Berücksichtigung der Vorgaben für Schutzabstände und Schutzbereiche zur bestehenden Freileitung.

Um die Auswirkungen des Umgebungslärmes auf die Bebauung möglichst gering halten zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich und die Umsetzung der Vorgaben der TINETZ GmbH entsprechend in den Bestimmungen des Bebauungsplanes sicherzustellen.

Widmungsvoraussetzungen:

- Abklärung etwaiger erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen und Konkretisierung im Rahmen der Flächenwidmung und Bebauungsplanung
- Bebauungskonzept und Erschließungsprojekt
- Sicherung Ver- und Entsorgung sowie Oberflächenentwässerung

Hinweise für Bebauungsplanung sowie Bauverfahren:

- Stellungnahme der TINETZ GmbH in Bezug auf die erforderlichen Schutzbereiche und Schutzabstände

W 4B Moosen Ost: Z2, D1 (vgl. Umweltprüfung Fläche Nr. 3)

Kleinräume Erweiterung der bestehenden Siedlung um einen Bauplatz im Ausmaß von ca. 600 m² und Bebauung entsprechend der umgebenden Strukturen.

Widmungsvoraussetzungen:

- Sicherstellung der Anbindung an das öffentliche Straßennetz
- Fachkundliche Abklärung der Maßnahmen zur Beseitigung der Oberflächenwässer im Zusammenhang mit der fehlenden Sickerfähigkeit des Untergrundes

T 5 Bahnhofstrasse – Aschenwald: Z1, D2

Bestehender touristischer Betrieb (Gasthaus Aschenwald) im Bereich von als Mischgebiet gewidmeten Baulandes. Aufgrund der Lage im Nahbereich der Bundesstraße und ÖBB und der damit verbundenen Lärmbelastung sowie der bestehenden Nutzungen im Umfeld ist eine Anpassung der Widmungskategorie mit Einschränkung der Wohnnutzung gemäß § 40 Abs. 6 TROG vorzunehmen.

M 5 Strasshäusl, Bahnhofstraße: Z1, D2

Bestehende gewerbliche bzw. betriebliche Nutzung im Bereich der B 170 und Abzweigung Richtung Moosen sowie Straßhäusl auf bereits gewidmetem Mischgebiet mit Einschränkung der Wohnnutzung gemäß § 40 Abs. 6 TROG 2016.

M 6 Bahnhofstraße südlich B170: Z1, D3

Bestehende gewerbliche bzw. betriebliche Nutzung zwischen B 170 und ÖBB auf bereits gewidmetem Mischgebiet mit Einschränkung der Wohnnutzung gemäß § 40 Abs. 6 TROG 2016

S 9 Bahnhofstraße – Bahnhof und Lagerhaus: Z1, D2

Bestehende Handels- und Dienstleistungsnutzung im Bereich des Bahnhofes Westendorf entsprechend der Widmung Mischgebiet mit Einschränkung der Wohnnutzung gemäß § 40 Abs. 6 TROG 2016

S 30 Jugendgästehaus mit Sport- und Freizeitanlagen: Z1, D- (Umweltprüfung Teil 2: A1-41)

Baulicher Entwicklungsbereich für Sondernutzung für Jugendgästehaus sowie Sport- und Freizeitanlagen. Im Rahmen der Flächenwidmung sind die standortbezogenen Nutzungen, die Lage der Sportanlage sowie die zulässigen Sportanlagen Kleinspielfeld, Mini-golfanlage zu konkretisieren.

Widmungsvoraussetzung

- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Oberflächenwasserbeseitigung

Hinweise für das Bauverfahren

- Aufgrund der Lage in der Gelben Gefahrenzone und damit möglicher Überschotterungen und Überflutungen, sind Gebäude so zu planen und auszuführen, dass keine Wässer in diese einströmen können.

(4) ORTSTEIL MÜHLTAL

a) Ziele für die Siedlungs- und Freiraumentwicklung im Ortsteil

Siedlungsentwicklung

- Vorrangige Entwicklung einer gemischt- gewerblichen Nutzung und Sicherstellung von Flächenreserven für bestehende Betriebe sowie neue Betriebsansiedlungen
- Keine Intensivierung der bestehenden Wohnnutzung im Nahbereich der B 170 (mit Ausnahme von betriebstechnisch notwendigen Wohnnutzungen u dgl. Gem. § 40 Abs. 6) und keine Neuausweisung von Wohngebieten
- Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen / Betriebe durch eine möglichst funktionale Gliederung und Anordnung des Baulandes (Festlegung von zulässigen Betrieben bzw. Einschränkung von Wohnnutzungen)

Freiraum

- Freihaltung bzw. Erhalt wertvoller Freiraumstrukturen als landschaftsprägende und siedlungsgliedernde Elemente
- Vermeidung des Heranrückens der Bebauung an die landschaftsprägenden Geländekanten (Terrassenkanten)
- Sicherstellung von siedlungsgliederenden Grünzäsuren
- Erhalt und Sicherstellung von Freiflächen zur Aufweitung der Brixentaler Ache sowie Freihaltung der Hochwasserabflussräume
- Erhalt und Sicherstellung der ökologisch wertvollen Strukturen im Übergangsbereich zum Holzhammerbach zur Schaffung eines Biotopverbundes

b) Maßnahmen für die Siedlungsentwicklung im Ortsteil - Festlegungen zu den Raumstempeln (Zähler) gemäß Legende zum Ordnungsplan

Entsprechend der Zähler zur baulichen Entwicklung gemäß Ordnungsplan sind die in den nachstehend angeführten Bereichen festgelegten Vorgaben bei der Flächenwidmung und bei der Erstellung von Bebauungsplänen sowie Bauverfahren zu berücksichtigen.

W 11 Mühlal Schlöglmühle: Z1, D2

Bestehende Wohn- Handels- sowie Dienstleistungsnutzung auf bereits gewidmetem Wohngebiet sowie Gemischtem Wohngebiet im Nahbereich der B 170.

Keine Erweiterung der Wohnnutzung aufgrund der Lage im Lärmeinflussbereich der B 170 sowie betrieblichen Nutzungen. Die bestehende Widmungsgrenze im Osten darf nicht überschritten werden (absolute Siedlungsgrenze).

W 12 Mühlthal Schwantlmühle: Z1, D1

Bestehende Wohnnutzung sowie Baulandreserven für Wohnen im Nahbereich der B 170 sowie betrieblicher Nutzungen (Mischgebiet).

Für die bestehenden Baulandreserven sowie im Zusammenhang mit etwaigen Nachverdichtungen ist daher die Festlegung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen sowie die Festlegung etwaiger Maßnahmen betreffend der rot-gelben Funktionszonen – Retentions- und Abflussbereiche der Brixentaler Ache zu klären und in der Flächenwidmung zu konkretisieren.

Keine weitere Wohnbaulandausweisung im Nahbereich der B 170.

W 29 Mühlthal Boden (zwischen Stockermühle und Stöckl): Z1, D1

Bestehende Wohnnutzung in Gemischtem Wohngebiet im Nahbereich der B 170 sowie betrieblicher Nutzungen (Mischgebiet).

Im Zusammenhang mit etwaigen Nachverdichtungen ist daher die Festlegung etwaiger Lärmschutzmaßnahmen zu klären und gegebenenfalls in der Flächenwidmung zu konkretisieren.

M 1 Mühlthal B 170 –Landesstraße: Z2, D-, B!

Bestehendes gewerbliches Mischgebiet mit zum Teil öffentlicher Nutzung (Rotes Kreuz) mit Entwicklungspotenzial sowie randlich Richtung Südosten Wohnnutzung und landwirtschaftliche Nutzung innerhalb eines bestehenden landwirtschaftlichen Mischgebietes.

Erweiterung des bestehenden Mischgebietes mit Einschränkung auf Wohnnutzungen gemäß § 40 Abs. 6 unter Maßgabe der widmungsgemäßen Absicherung der bestehenden Nutzungen inkl. des landwirtschaftlichen Betriebes und Vorgaben der Wasserwirtschaft.

Um die Auswirkungen einer Bebauung auf die Umwelt möglichst gering halten zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich und die Umsetzung der Vorgaben der Wasserwirtschaft entsprechend in den Bestimmungen des Bebauungsplanes sicherzustellen. Weiters ist im Rahmen der Bebauungsplanung auf die angrenzende landschaftlich wertvolle Hangkante Bedacht zu nehmen.

Widmungsvoraussetzungen:

- Abstimmung mit dem Baubezirksamt Kufstein, Abteilung Wasserwirtschaft in Bezug auf die gegebenen Gefahrenzonen sowie Retentions- und Abflussbereiche der Brixentaler Ache
- Abklärung etwaiger erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen und Konkretisierung im Rahmen der Flächenwidmung und Bebauungsplanung
- Sicherstellung Verkehrserschließung sowie Ver- und Entsorgung

M 2 Mühlal Nord: Z1, D-

Bestehendes gewerbliches Mischgebiet zwischen ÖBB und Brixentaler Ache.

Absicherung der bestehenden Nutzung sowie Einschränkung der Wohnnutzung gemäß § 40 Abs. 6 TROG entsprechend der bestehenden Widmung.

M 3 Mühlal Hofer, Lindner: Z1, D-, B!

Bestehende Betriebs- und Handelsnutzung im Kreuzungsbereich der B 170 mit der Auffahrt Westendorf West und Straße Richtung Feichten.

Absicherung der bestehenden Handelsnutzung sowie der damit in Verbindung stehenden Angebote (z.B. Tankstelle) und der bestehenden Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet.

Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes Richtung Osten im Ausmaß von ca. 5.300 m² unter Maßgabe der Vorgaben der Wasserwirtschaft in Bezug auf die Brixentaler Ache.

Um die Auswirkungen einer Bebauung auf die Umwelt möglichst gering halten zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich und die Umsetzung der Vorgaben der Wasserwirtschaft entsprechend in den Bestimmungen des Bebauungsplanes sicherzustellen. Weiters ist im Rahmen der Bebauungsplanung der angrenzende Ufergehölzbestand zu berücksichtigen und dessen Erhalt sicherzustellen.

Widmungsvoraussetzungen:

- Abstimmung mit dem Baubezirksamt Kufstein, Abteilung Wasserwirtschaft in Bezug auf die gegebenen Gefahrenzonen sowie Retentions- und Abflussbereiche der Brixentaler Ache sowie das Wasserschutzgebiet „TB Lindner“
- Sicherstellung der Verkehrserschließung und Abstimmung mit dem Baubezirksamt Kufstein Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung

M 4 Stockermühle und Landmaschinen Stöckl sowie Mühlalboden: Z1, D-

Bestehendes gewerbliches Mischgebiet beidseits der B 170 im Nahbereich des Campingplatzes sowie westlich des Kreuzungsbereiches der B 170 mit der Auffahrt Westendorf West und Straße Richtung Feichten.

Absicherung der bestehenden Nutzung mit Einschränkung der Wohnnutzung gemäß § 40 Abs. 6 TROG und Absicherung der Nutzung gemäß bestehender Widmung auf Gst. 131/4 mit Ausschluss bestimmter Betriebstypen und Zulässigkeit von Personalwohnungen in den Obergeschoßen.

M 8 Mühlal Feichten: Z2, D- B!

Bestehendes Gewerbegebiet zwischen B 170 bzw. Brixentaler Ache und ÖBB auf Höhe des Klärwerkes bzw. Bauhofes.

Erweiterung bzw. Widmung im Bereich bestehender Bauten für betriebliche Nutzung und Einschränkung der Wohnnutzung gemäß § 40 Abs. 6 TROG im Ausmaß von gesamt ca. 1.500 m².

Um die Auswirkungen einer Bebauung auf die Umwelt möglichst gering halten zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich und die Umsetzung der Vorgaben des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft, der WLV und des Straßenbaues sowie ÖBB entsprechend in den Bestimmungen des Bebauungsplanes sicherzustellen.

Widmungsvoraussetzungen und Vorgaben für die Bebauungsplanung

- Abstimmung mit dem Baubezirksamt Kufstein, Abteilung Wasserwirtschaft in Bezug auf die gegebenen Gefahrenzonen sowie Retentions- und Abflussbereiche der Brixentaler Ache.
- Sicherstellung der Ablöseflächen für die Umsetzung des geplanten Hochwasserschutzprojektes im gegenständlichen Bereich (liegen derzeit innerhalb der roten Zone und damit außerhalb der Entwicklungsfläche)
- Sicherstellung Verkehrserschließung unter Berücksichtigung der Vorgaben des Baubezirksamtes Kufstein
- Freihaltung eines Abstandes von mindestens 3,0 m zur oberen Gerinneante beidseits des Gerinnes vor Bebauung und darüber hinaus Sicherstellung eines größtmöglicher Abstandes zu den Gewässern im Bebauungsplan (5 m Uferschutzbereich der Brixentaler Ache und des Giessenbaches: Bewilligungstatbestand bei Errichtung von Anlagen)
- Berücksichtigung der eisenbahnrechtlichen Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen im Abstand von 12 m zu den Gleisanlagen – Abstandsunterschreitungen sind nur mit Zustimmung der ÖBB möglich.

S 5 Mühlthal - Campingplatz mit Nebeneinrichtungen: Z1, D-

Bestehende gewidmete und überwiegend genutzte Fläche.

Errichtung von Gebäuden und Nutzungen entsprechend der standortbezogenen Sonderflächenwidmung für Campingplatz zulässig

S 6 Mühlthal Klärwerk und Recyclinghof: Z1, D-

Bestehende gewidmete und überwiegend bebaute Fläche.

Errichtung von Gebäuden und Nutzungen entsprechend der standortbezogenen Sonderflächenwidmung Kompostieranlage, Gemeindebauhof, Klärwerk sowie Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung der angrenzenden Sonderflächen für Land- und Forstwirtschaftliches Gebäude und Anlagen gemäß § 47 - Hühnerstall mit Nebeneinrichtungen.

Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten sowie geringfügige Flächenerweiterungen sind zulässig, wenn dies im Zusammenhang mit bautechnisch erforderlichen Sanierungen und/oder betriebstechnisch notwendigen Adaptierungen erforderlich ist, und damit keine negativen Auswirkungen auf die Funktion der umgebenden Flächen (FL und FA Flächen) insbesondere die angrenzende landschaftlich wertvolle Hangkante gegeben sind. Dabei sind die Erfordernisse der Wasserwirtschaft so prüfen und zu gewährleisten.

(5) ORTSTEIL AU

a) Ziele für die Siedlungs- und Freiraumentwicklung im Ortsteil

Siedlungsentwicklung

- Keine weitere Siedlungsentwicklung durch Wohnbauten
- Erhalt der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen und Freihaltung von struktur-fremder Bebauung

Freiraumentwicklung

- Erhalt der freiraumgebenden Strukturen und großflächigen zusammenhängenden Grünflächen
- Landschaftspflegerische Einbindung und Rekultivierung in Bereichen mit bestehenden Rohstoffaufbereitungsanlagen
- Erhalt der Qualität und Angebote zur freiraumgebundenen Erholung

b) Maßnahmen für die Siedlungsentwicklung im Ortsteil - Festlegungen zu den Raumstempeln (Zähler) gemäß Legende zum Verordnungsplan

Entsprechend der Zähler zur baulichen Entwicklung gemäß Verordnungsplan sind die in den nachstehend angeführten Bereichen festgelegten Vorgaben bei der Flächenwidmung und bei der Erstellung von Bebauungsplänen sowie Bauverfahren zu berücksichtigen.

Derzeit keine Zähler

(6) ORTSTEIL GOLFPLATZ – VORDERWINDAU - BURWEGEN

a) Ziele für die Siedlungs- und Freiraumentwicklung im Ortsteil

Siedlungsentwicklung

- Sicherstellung und Entwicklung von Angeboten zur Freizeit- Sport- und Erholungsinfrastruktur
- Erhalt und Ausbau von Angeboten für Beherbergung und Gastronomie sowie touristische Sondernutzungen im Kontext der bestehenden Angebote und Infrastruktur
- Geringfügige Abrundung bestehender Siedlungsansätze und Festlegung von absoluten Siedlungsgrenzen für Siedlungssplitter in Streulage

Freiraumentwicklung

- Erhalt der Freiraumqualität als Grundlage für die Freizeit und Erholungsinfrastruktur
- Sicherstellung der Zugänglichkeit und Erreichbarkeit der Angebote z.B. mit dem Fahrrad

b) Maßnahmen für die Siedlungsentwicklung im Ortsteil - Festlegungen zu den Raumstempeln (Zähler) gemäß Legende zum Verordnungsplan

Entsprechend der Zähler zur baulichen Entwicklung gemäß Verordnungsplan sind die in den nachstehend angeführten Bereichen festgelegten Vorgaben bei der Flächenwidmung und bei der Erstellung von Bebauungsplänen sowie Bauverfahren zu berücksichtigen.

W 18 Holzham Waldhof: Z1, D1

Bestehende Wohnsiedlung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern im Nahbereich des Golfplatzes in Streulage

Geringfügige Erweiterungsmöglichkeit Richtung Südosten im Ausmaß von ca. 740 m².

Absicherung der maximalen Siedlungserweiterung Richtung Süden durch Festlegung einer absoluten Siedlungsgrenze für die Wohnbebauung.

W 26 Vorderwindau Burwegen Süd: Z1, D1, B!

Bestehende zeilenartige Wohnsiedlung im Nahbereich des Waldstadions und Funpark in Streulage. Bestandswidmungen sowie Bebauung der Baulandreserven möglich.

Festlegung der maximalen Siedlungsentwicklung entlang des Bestands bzw. der Baulandreserve und Sicherstellung eines Abstandsbereiches zur bestehenden Sportanlage und Jugendgästehaus durch Festlegung einer absoluten Siedlungsgrenze.

Um bei einer künftigen Bebauung bzw. Nachverdichtung die Bedachtnahme auf die bestehenden Strukturen sowie Erschließung sicherstellen zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

W 26A Vorderwindau Burwegen Süd: Z1, D1, B!

Bestehender Siedlungsansatz in Streulage mit einer Baulandreserve sowie einer kleinräumigen Erweiterung der bestehenden Siedlung um einen Bauplatz im Ausmaß von ca. 600 m² und Bebauung entsprechend der umgebenden Strukturen.

Festlegung der maximalen Siedlungsentwicklung entlang des Bestands bzw. der Baulandreserve durch Festlegung einer absoluten Siedlungsgrenze.

Um bei einer künftigen Bebauung bzw. Nachverdichtung die Bedachtnahme auf die bestehenden Strukturen sowie Erschließung sicherstellen zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

S 4 Erholungsheime: Z1, D2

Bestehende gewidmete und bebaute Fläche für Erholungsheime sowie Flächenpotenzial für Erweiterungen bzw. zusätzliche Angebote innerhalb der bestehenden Sonderflächenwidmung in zwei Teilbereichen.

Erweiterungen der Nutzungsmöglichkeiten sind standortbezogen zulässig, wenn damit keine negativen Auswirkungen auf die Funktion der umgebenden Flächen (FL und FA Flächen) insbesondere die bachbegleitenden Gehölzstrukturen des Heimgrabens sowie das Landschaftsbild gegeben sind.

Eine Anbindung bzw. Verbesserung der Qualität der Erschließung für Fußgänger und Radfahrer ist anzustreben.

S 11 Jugendgästehaus mit Funpark: Z1, D2

Bestehende gewidmete und bebaute bzw. genutzte Fläche.

Errichtung von Gebäuden und Nutzungen entsprechend der Sonderfläche Sportanlage sowie standortbezogenen Sonderflächenwidmung für Jugendgästehaus und Betreiberwohnung für Jugendgästehaus.

Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten sowie geringfügige Flächenerweiterungen sind zulässig, wenn dies im Zusammenhang mit bautechnisch erforderlichen Sanierungen und/oder betriebstechnisch notwendigen Adaptierungen erforderlich ist, und damit keine negativen Auswirkungen auf die Funktion der umgebenden Flächen (FL Flächen) gegeben sind.

S 14 Golfclubhaus mit gewerblicher Beherbergung und Parkplatz: Z1, D3

Bestehende gewidmete und bebaute bzw. genutzte Fläche für das Golfclubhaus inkl. Parkplatz.

Errichtung von Gebäuden und Nutzungen entsprechend der standortbezogenen Sonderflächenwidmung für die Sonderfläche für UVP pflichtige Anlagen Sonderfläche für UVP-pflichtige Anlage § 49a Festlegung: Golfclubhaus mit Betreiberwohnung und gewerblicher Beherbergung mit max. 60 Gästebetten) sowie Parkplatz

Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten, wenn dies im Zusammenhang mit bautechnisch erforderlichen Sanierungen und/oder betriebstechnisch notwendigen Adaptierungen erforderlich ist, und damit keine negativen Auswirkungen auf die Funktion der umgebenden Flächen (Golfplatz) gegeben sind. Diese Erweiterungen sind in Bezug auf die bestehenden UVP rechtlichen Genehmigungen zu prüfen.

S 26: Touristische Nutzung mit untergeordneter Nutzung für Büroräumlichkeiten: Z1,D2, B! (Umweltprüfung Teil 2: A1-1)

Bestehende gewidmete und bebaute Fläche für standortgebundene Sondernutzung. Im Rahmen der Flächenwidmungsplanung ist eine Nutzungsänderung von bisher Erholungsheim für künftig touristische Nutzung mit untergeordneter Nutzung für Büroräumlichkeiten vorzusehen.

Im Rahmen der Widmungsfestlegung sind Kunden- und Ausstellungsflächen jedenfalls auszuschließen.

Um eine Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstrukturen sowie angrenzenden Freiraumstrukturen sicherstellen zu können, erfolgt die Festlegung der verpflichtenden Erstellung eines Bebauungsplanes (B!). Im Rahmen der Bebauungsplanung ist ebenso ein 7 m breiter Freihaltestreifen am östlichen Rand der Gp. 1497/12 zu den angrenzenden Waldflächen sicherzustellen. In diesem Freihaltbereich (Sicherheitsstreifen Forstwirtschaft) dürfen keine Gebäudeteile errichtet werden.

Widmungsvoraussetzungen

- Sicherstellung einer Zufahrtsmöglichkeit mit entsprechender Leistungsfähigkeit und Anbindung an die Landesstraße; Vorlage eines Erschließungskonzeptes über die möglichen Erschließungsvarianten GP 4183/1 bzw. 4180/1 KG Westendorf
- Sicherung der Anbindung an das Geh- und Radwegnetz
- Vorlage eines Nutzungs- und Bebauungskonzeptes inkl. Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Darlegung der geplanten Nutzungen im Ausmaß, Anzahl und Betriebsform
- Sicherstellung Ver- und Entsorgung insbesondere betreffend anfallender Oberflächenwässer

Hinweise für das Bauverfahren

- Aufgrund der Lage in der Gelben Gefahrenzone des Heimgrabens sind Gebäude so zu planen und auszuführen, dass keine Wässer in diese einströmen können.

- Einholung Stellungnahme TINETZ GmbH in Bezug auf die erforderlichen Schutzbereiche und Schutzabstände

S 29: Chaletdorf Burwegen: Z2,D2, B! (Umweltprüfung Teil 2: A1-19)

Baulicher Entwicklungsbereich, derzeit Freiland, im Gesamtausmaß von ca. 25.150m² für standortgebundene Sondernutzung zur Errichtung von 25 Chalets mit Zentralgebäude sowie Nebenanlagen.

Um eine der sensiblen Lage im Außenbereich und den umgebenden Freiraumstrukturen entsprechende Bebauung sicherstellen zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes aufbauend auf einem abgestimmten Bauungs- und Erschließungskonzept erforderlich.

Widmungsvoraussetzungen

- Vorlage eines Nutzungs- und Bauungskonzeptes inkl. Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Darlegung der geplanten Nutzungen im Ausmaß, Anzahl und Betriebsform
- Sicherstellung einer Zufahrtsmöglichkeit mit entsprechender Leistungsfähigkeit und Anbindung an die Landesstraße, Vorlage eines Erschließungskonzeptes unter Berücksichtigung der erforderlichen Sichtweiten sowie des erforderlichen Straßenquerschnittes für den Begegnungsfall PKW-LKW.
- Sicherstellung Ver- und Entsorgung insbesondere betreffend anfallender Oberflächenwässer
- Abklärung Forstbehörde betreffend erforderlicher Freihaltung eines 10 m breiten Freihaltestreifens (Sicherheits- und Bewirtschaftungsstreifen) am östlichen Rand der Grundparzelle 1976 betreffend Umsetzung im Rahmen der Flächenwidmung (Widmungsabgrenzung) bzw. im Rahmen der Bauungsplanung (z.B. Festlegung einer Baugrenzlinie)

Hinweise für das Bauverfahren

- Erfordernis einer Rodungsbewilligung - Antragstellung an die Bezirksverwaltungsbehörde mit Rodezweck und technischem Detailplan für die Rodeflächenabgrenzung.
- Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Tatbestand im Falle einer Geländeabtragung und -aufschüttung von mehr als 5.000 m²
- Einholung Stellungnahme der TINETZ GmbH zwecks Durchführung einer Bauabstandsüberprüfung

(7) ORTSTEIL HOLZHAM INKL. BERGLIFTSTRASSE SÜD

a) Ziele für die Siedlungs- und Freiraumentwicklung im Ortsteil

Siedlungsentwicklung

- Vorrangige Entwicklung für Wohnen sowie Aufrechterhaltung der gemischten Nutzungsstruktur und Erhalt der Funktion als Nebenzentrum
- Maßvolle Nachverdichtung sowie Siedlungserweiterung mit funktionsbedingt höheren Dichten im Anschluss an bestehende Siedlungsgebiete
- Keine Erweiterung von bestehenden zeilenartigen Bebauungen und Schaffung von kompakten Siedlungsgebieten
- Erhalt der landwirtschaftlichen Strukturen und Vermeidung von Nutzungskonflikten durch heranrückende Wohnbebauung
- Verbesserung und Ausbau der Erschließung bestehender Siedlungen sowie etwaiger Erweiterungen und Sicherstellung von Ringerschließung (Vermeidung von Stichstraßen)

Freiraumentwicklung

- Freihaltung bzw. Erhalt wertvoller Freiraumstrukturen als landschaftsprägende und siedlungsgliedernde Elemente unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden Strukturen entlang der Gewässer
- Vermeidung des Heranrückens der Bebauung an die landschaftsprägenden Geländekanten (Terrassenkanten)

b) Maßnahmen für die Siedlungsentwicklung im Ortsteil - Festlegungen zu den Raumstempeln (Zähler) gemäß Legende zum Ordnungsplan

Entsprechend der Zähler zur baulichen Entwicklung gemäß Ordnungsplan sind die in den nachstehend angeführten Bereichen festgelegten Vorgaben bei der Flächenwidmung und bei der Erstellung von Bebauungsplänen sowie Bauverfahren zu berücksichtigen.

W 15 Holzham - Freihoffeld, Hinterlechnerfeld, Boarfeld: Z1, D2,

Bestehende Wohnsiedlung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern in zum Teil verdichteter Bauweise sowie touristische Angebote. Diese Nutzungen sind durch entsprechende Widmungskategorien im Bauland (Gemischtes Wohngebiet, Tourismusgebiet) abgesichert und sollen auch weiterhin bestehen bleiben.

Möglichkeiten zur Innenverdichtung durch Bebauung der bestehenden Baulandreserven

Bei einer Bebauung der Baulandreserven ist auf die bestehenden umgebenden Strukturen und Nutzungen sowie die erforderlichen Abstände im Bereich der Gewässer und die Gelbe Wildbachgefahrzone Bedacht nehmen und eine entsprechende Erschließung unter Vermeidung von Stichstraßen zu gewährleisten.

W 15A Holzham Neuhaus: Z2, D2, B!

Erweiterung der bestehenden Siedlung im nordöstlichen Bereich im Ausmaß von ca. 2000 m² .

Um eine Anpassung an die bestehenden Strukturen in Verbindung mit einer maßvollen Verdichtung im Anschluss an die bestehende Bebauung sowie Erschließung sicherstellen zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Widmungsvoraussetzungen

- Sicherstellung einer durchgehenden Erschließung (keine Sackgasse) und öffentliche Anbindung an die Landesstraße sowie Verbesserung und Ausbau im Kreuzungsbereich mit der Landesstraße

W 15B Baulandsicherungsmodell Lindacker: Z2, D2, B!

Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes in Holzham Siedlung Richtung Westen bzw. Norden im Gesamtausmaß von ca. 11.800 m² zur Schaffung von Angeboten für leistbares zentrumsnahes Wohnen im Rahmen der Umsetzung eines Baulandsicherungsmodelles in Zusammenarbeit mit dem Tiroler Bodenfonds.

Um eine der zentrumsnahen Lage und den umgebenden Strukturen entsprechende Bebauung sicherstellen zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes aufbauend auf einem mit der Gemeinde abgestimmten Bebauungs- und Erschließungskonzept erforderlich.

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die erforderlichen Mindestabstände (mind. 4,0 m) vom öffentlichen Wassergut (Holzhamerbach, Zieplbach) bzw. 5 m ab der oberen Böschungskante landeinwärts zur Freihaltung eines Instandhaltungs- bzw. Betreuungstreifen bzw. zum Zwecke der Hochwasserabwehr sicherzustellen. Eine Bebauung der Roten Wildbachgefahrenzone ist nicht zulässig.

Widmungsvoraussetzungen:

- Vorliegen eines konkreten Bebauungs- und Erschließungskonzeptes mit entsprechenden Vorschlägen zur Situierung und Größe der Baukörper sowie abschätzbarer Anzahl an Wohneinheiten und Gestaltung des öffentlichen Raumes unter Maßgabe der angestrebten Dichtestufe für leistbares Wohnen sowie bodensparende Bebauung
- Sicherstellung der Trink- und Nutzwasserversorgung hinsichtlich Quantität und Qualität
- Nachweis betreffend der Beseitigung der anfallenden häuslichen Abwässer - Einleitung in eine öffentliche Kanalanlage erforderlich
- Nachweis zur fachgerechten Beseitigung der anfallenden Oberflächenwässer sowie Erfordernis einer wasserrechtlichen Bewilligung. Die Beseitigung der anfallenden Oberflächenwässer hat dem Stand der Technik entsprechend und unter Berücksichtigung fremder Rechte zu erfolgen. Die Versickerung der Oberflächenwässer mit entsprechender Vorreinigung hat Priorität, vor der Einleitung in einen Vorfluter

Hinweise für das Bauverfahren:

- Einholung einer Stellungnahme der WLV betreffend die Gelbe Zone aufbauend auf Entwürfen bzw. Konzeptplänen
- Freihalteflächen für den schadlosen und ungehinderten Schadwasserabfluss sind vorzusehen;
- Naturschutzrechtliche Bewilligungspflicht im 5 Meter Uferschutzbereich des Holzhamer Bachs

W 16 Ried: Z1, D1

Bestehende Wohnsiedlung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern sowie einem landwirtschaftlichen Betrieb. Diese Nutzungen sind durch entsprechende Widmungskategorien (Sonderfläche Hofstelle) abgesichert und sollen auch weiterhin bestehen bleiben.

Keine weitere Ausdehnung der zeilenartigen Bebauung Richtung Westen im Nahbereich der Terrassenkante durch Festlegung einer absoluten Siedlungsgrenze. Berücksichtigung der bestehenden Geländestrukturen und Erhalt der landschaftlich wertvollen Gehölzbestände.

Sicherstellung der Erschließung im Zusammenhang mit der Bebauung der Baulandreserven im Osten.

W 16A Ried: Z2, D1, B! (vgl. Umweltprüfung Fläche Nr. 13)

Erweiterung der bestehenden Siedlung im westlichen Bereich im Ausmaß von ca. 3.200 m² unter Einbindung der bereits bestehenden Bebauung und Gewährleistung eines Mindestabstandes zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb.

Um eine Bebauung unter Berücksichtigung der gegebenen Freiraumstrukturen (Gehölzstreifen sowie kupiertes Gelände) in Verbindung mit der erforderlichen Erschließung sicherstellen zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Widmungsvoraussetzungen:

- Sicherung der Ver- und Entsorgung
- Erschließung unter Berücksichtigung der erforderlichen Breiten für Mulden-Anlagen zur Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer

W 17 Ried - Rossboden - Wirnsbichl: Z1, D2

Bestehende Wohnsiedlung in überwiegend verdichteter Bauweise

Beibehaltung der bestehenden Bebauungsstrukturen und Berücksichtigung im Zusammenhang mit Um- und Ausbauten im Bestand.

Erhalt der kompakten Siedlungsstruktur und bewirtschafteten Flächen im Nahbereich der bestehenden Landwirtschaft durch Festlegung einer absoluten Siedlungsgrenze Richtung Süden entlang der bestehenden Widmungsgrenze.

W 17A Ried - Rossboden - Wirnsbichl: Z2, D1, B! (vgl. Umweltprüfung Fläche Nr. 14)

Erweiterung der bestehenden Siedlung im östlichen Bereich im Ausmaß von ca. 2.600 m² unter Berücksichtigung der angrenzenden Waldflächen und der dafür erforderlichen Rodungsbewilligung (inkl. 10 m Sicherheits- und Bearbeitungstreifen entlang der Widmungsgrenze) sowie der Abflusserfordernisse seitens der Wildbach- und Lawinerverbauung.

Um eine Bebauung unter Berücksichtigung der angrenzenden verdichteten Bebauungsstrukturen und Geländegegebenheiten sowie neu errichteten Erschließungsstraße und Anforderungen an eine schadlose Ableitung von Wässern sicherstellen zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die fußläufige Verbindung vom bestehenden Weg durch das Gebiet zu den bestehenden Wegen im Bereich der angrenzenden Waldflächen muss gewährleistet werden bzw. bleiben (vgl. Fußwegverbindung V 4 Rossboden - Aunerwald)

Widmungsvoraussetzungen:

- Rodungsantrag für Flächen inkl. Sicherheits- und Bearbeitungstreifen
- Sicherstellung einer verkehrsmäßigen Erschließung unter Berücksichtigung der erforderlichen Maßnahmen zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwässern bzw. Wasser aus Wildbächen im Nahbereich
- Sicherung der Ver- und Entsorgung

Hinweise für Bauverfahren:

- Einholung einer Stellungnahme der WLV im Bauverfahren

W 17B Ried - Rossboden - Wirnsbichl: Z2, D2, B!

Erweiterung der bestehenden Siedlung im südlichen Bereich um ca. 3.900 m² und Bebauung entsprechend der umgebenden verdichteten Strukturen.

Dazu sind insbesondere privatrechtliche Maßnahmen wie sie in § 10 der Verordnung zur Sicherstellung einer zeitgerechten Nutzung des Baulandes und widmungsgemäßen Verwendung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes sowie zur Schaffung von Wohnraum zu angemessenen Preisen zu treffen.

Um eine den umgebenden Strukturen entsprechende Bebauung sicherstellen zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der auf die Einbindung an den angrenzenden Freiraum (Golfplatzwidmung) und die Umsetzung eines mit der Gemeinde abgestimmten Bebauungskonzeptes gewährleistet.

Widmungsvoraussetzungen:

- Vorliegen eines konkreten Bebauungskonzeptes mit entsprechenden Vorschlägen zur Situierung und Größe der Baukörper sowie abschätzbarer Anzahl an Wohneinheiten und Gestaltung des öffentlichen Raumes unter Maßgabe der angestrebten Dichtestufe für leistbares Wohnen sowie bodensparende Bebauung

W 17C Ried - Rossboden - Wirnsbichl: Z1, D2, B!

Lückenschluss innerhalb der bestehenden Siedlung durch bestehende Baulandreserven sowie Entwicklungsflächen im Gesamtausmaß von ca. 2.800 m² unter Berücksichtigung bzw. Fortführung der bestehenden verdichteten und vergleichsweise homogenen Strukturen.

Zur Sicherstellung der weiteren geordneten baulichen Entwicklung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

W 17D Ried - Rossboden - Wirnsbichl: Z2, D2, B!

Erweiterung der bestehenden Siedlung im östlichen Bereich um ca. 1.800 m² und Bebauung entsprechend der umgebenden Strukturen.

Zur Sicherstellung der weiteren geordneten baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der angrenzenden Freiraumstrukturen (Freihaltung Gehölzstreifen) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Widmungsvoraussetzungen

- Sicherung der verkehrsmäßigen Erschließung sowie Ver- und Entsorgung
- Abklärung erforderlicher Maßnahmen (Freihaltebereich) in Bezug auf das nördlich bestehende Feldgehölz

W 19 Holzham - Weberfeld: Z1, D1

Bestehende Wohnsiedlung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern im Außenbereich des gewachsenen Weilers und Nahbereich zu landwirtschaftlichen Betrieben.

Bei einer Bebauung der Baulandreserven ist auf die bestehenden umgebenden Strukturen sowie die Lage am Siedlungsrand Bedacht zu nehmen.

Einholung einer Stellungnahme der WLV im Bauverfahren.

W 19A Holzham - Weberfeld: Z2, D1, B! (vgl. Umweltprüfung Fläche Nr. 12)

Erweiterung der bestehenden Siedlung im östlichen Bereich um ca. 3.200 m² und Bebauung entsprechend der umgebenden Strukturen unter Berücksichtigung der Vorgaben der WLV und landschaftsbildwirksamen Lage am Siedlungsrand.

Begrenzung der Siedlungserweiterung Richtung Osten durch Festlegung einer absoluten Siedlungsgrenze.

Um eine Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstrukturen sowie angrenzenden Freiraumstrukturen in Verbindung mit der erforderlichen Erschließung sicherstellen zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Widmungsvoraussetzungen

- Sicherung der Ver- und Entsorgung
- Sicherung Erschließung unter Berücksichtigung der erforderlichen Breiten für Mulden - Anlagen zur Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer sowie Vermeidung von Stichstraßen (Ringerschließung)

Hinweise für Bauverfahren:

- Einholung einer Stellungnahme der WLV im Bauverfahren (Gelbe Wildbachgefahrenzone)

W 20 Bergliftstrasse Obermannhart Poit: Z1, D1

Bestehende Wohnbebauung und touristische Nutzung im Nahbereich der Talstation der Alpenrosenbahn entsprechend der Widmung Wohngebiet und gemischtes Wohngebiet mit bereits gewidmeten Baulandreserven. Beibehaltung der gemischten Nutzungen und entsprechende Absicherung bzw. Beibehaltung durch entsprechende Widmung und Bebauung entsprechend der umgebenden Strukturen

Keine weitere Ausdehnung der Siedlung durch Festlegung einer absoluten Siedlungsgrenze.

Hinweise für Bauverfahren:

- Einholung einer Stellungnahme der WLV im Bauverfahren für Baulandreserven im Südwesten betreffend die Gelbe Gefahrenzone

W 20A Bergliftstrasse Nord: Z2, D1, B! und Baulandumlegung „U“

(vgl. Umweltprüfung Fläche Nr. 10)

Erweiterung der bestehenden Siedlung Richtung Norden im Ausmaß von gesamt ca. 5.000 m²

Aufgrund der vorherrschenden Parzellenstruktur ist die Erstellung eines Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung der erforderlichen Aufschließung sowie zweckmäßigen und bodensparenden Bebauung erforderlich. Dabei sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes insbesondere in Bezug auf ein zeilenartiges Vordringen der Bebauung Richtung Norden und die damit verbundene Zerschneidung von Sichtbeziehungen sowie eine Minderung der Wahrnehmbarkeit des landschaftsbildprägenden bachbegleitenden Baumbestandes (vgl. FÖ Fläche entlang der Straße) zu vermeiden.

. Die Umsetzung des Gesamtkonzeptes ist entweder durch eine Baulandumlegung oder eine privatrechtliche Vereinbarung sicherzustellen.

Um eine Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstrukturen sowie angrenzenden Freiraumstrukturen in Verbindung mit der notwendigen Fortführung der Erschließung sicherstellen zu können (vgl. Gesamtkonzept. Baulandumlegung oder privatrechtliche Vereinbarung), ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Widmungsvoraussetzungen:

- Abstimmung mit dem Naturschutz in Bezug auf erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie zum Erhalt wertgebender Strukturen und in Folge Absicherung der Maßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanung – vgl. Gesamtkonzept
- Sicherung der verkehrsmäßigen Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Hinweise für Bauverfahren:

Einholung einer Stellungnahme der WLV im Bauverfahren betreffend die Gelbe Gefahrenzone

W 20 B Bergliftstrasse West: Z2, D1, B! (Bestand Umweltprüfung Fläche Nr. UP 11, Umweltprüfung Teil 2: A1-5)

Erweiterung der bestehende Siedlung Richtung Südwesten im Ausmaß von gesamt ca. 2.400 m². Um eine Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstrukturen sowie angrenzenden Freiraumstrukturen in Verbindung mit der notwendigen Fortführung der Erschließung sicherstellen zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Keine weitere Ausdehnung der Siedlung insbesondere Richtung Südwesten durch Festlegung einer absoluten Siedlungsgrenze.

Widmungsvoraussetzungen:

- Sicherung der verkehrsmäßigen Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Hinweise für Bauverfahren:

- Einholung einer Stellungnahme der WLV im Bauverfahren betreffend die Gelbe Gefahrenzone; Gebäude sind so zu planen, dass keine Wässer in diese einströmen können.

T4 Bergliftstraße: Z1, D2

Bestehende touristische Nutzung sowie Wohnnutzung im Nahbereich der Talstation der Alpenrosenbahn entsprechend der Widmung Tourismusgebiet und Wohngebiet mit bereits gewidmeter Baulandreserve.

Beibehaltung der touristischen Nutzungen und entsprechende Bebauung.

Keine weitere Ausdehnung der Siedlung insbesondere Richtung Süden durch Festlegung einer absoluten Siedlungsgrenze.

L 2: Holzham Kern: Z1, D2,

Bestehende Bebauung im Kern des gewachsenen Weilers mit Mischnutzung aus überwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sowie einzelnen Wohn- und Tourismusgebäuden.

Erhalt der kompakten Siedlungsstruktur des Weilers unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landwirtschaft.

S 3 Bergliftstraße Talstation Alpenrosenbahn und Liftparkplatz Z1, D3

Bestehende gewidmete und bebaute Flächen sowie Parkplatz und Schirmbar im Bereich der Talstation Alpenrosenbahn.

Errichtung von Gebäuden und Nutzungen entsprechend der standortbezogenen Sonderflächenwidmung (Widmung Sonderfläche standortgebunden § 43 Abs. (1) a, Festlegung S 29 Seilbahnstation sowie S 46 Schirmbar und Lager, WC und Terrasse)

Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten sowie geringfügige Flächenerweiterungen sind zulässig, wenn dies im Zusammenhang mit bautechnisch erforderlichen Sanierungen und/oder betriebstechnisch notwendigen Adaptierungen erforderlich ist, und damit keine negativen Auswirkungen auf die Funktion der umgebenden Flächen (FL und FE Flächen) gegeben sind.

S 7 Ried - Pferdepenion mit Wohnhaus: Z1, D2

Bestehende gewidmete und bebaute Flächen sowie unbebaute Flächen im südlichen Bereich der Erweiterung der bestehenden Sonderflächenwidmung.

Errichtung von Gebäuden und Nutzungen entsprechend der standortbezogenen Sonderflächenwidmung für die Pferdepenion mit Wohnhaus.

(8) ORTSTEIL ZENTRUM

a) Ziele für die Siedlungs- und Freiraumentwicklung im Ortsteil

Siedlungsentwicklung

- Stärkung der zentrumstypischen Nutzungsdurchmischung sowie Qualität durch Sicherstellung von Flächen / Standorten für die öffentliche und soziale Infrastruktur sowie für Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote des kurz – und mittelfristigen Bedarfes
- Förderung einer ausgewogenen und verträglichen Nutzungsdurchmischung für Wohnen, Gastronomie, Beherbergung, Dienstleistung u.a. zentrumsrelevante Nutzungen und Stärkung des Bewusstseins und der wechselseitigen Akzeptanz für die Qualitäten eines lebendigen Ortszentrums mit einer attraktiven und öffentlich nutzbaren Erdgeschoßzone und dazu gehörigen Außenbereichen
- Erhalt der historischen Bausubstanz und Stärkung der Baukultur sowie Gestaltungsqualität im Ortszentrum unter Berücksichtigung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität des öffentlichen Raumes
- Entwicklung der Potenziale für Innenverdichtung und Nachverdichtungen unter Berücksichtigung des Orts- und Straßenbildes und den Erschließungserfordernissen für den ruhenden und fließenden Verkehr sowie den Angeboten zur Nahmobilität

Freiraumentwicklung

- Sicherung der zentrumsnahen Angebote für Freizeit und Erholung
- Erhalt wertvoller landschaftsprägende und siedlungsgliedernde Elemente sowie Freihaltung von Freiraumstrukturen wie z.B. Grünkorridore und Grünzüge (z.B. zwischen Ortszentrum und Bichling)
- Freihaltung der landschaftsprägenden Terrassenkanten Richtung Mühlthal

b) Maßnahmen für die Siedlungsentwicklung im Ortsteil - Festlegungen zu den Raumstempeln (Zähler) gemäß Legende zum Ordnungsplan

Entsprechend der Zähler zur baulichen Entwicklung gemäß Ordnungsplan sind die in den nachstehend angeführten Bereichen festgelegten Vorgaben bei der Flächenwidmung und bei der Erstellung von Bebauungsplänen sowie Bauverfahren zu berücksichtigen.

Ö 1 Schule - Kindergarten - Alpenrosensaal: Z1, D3

Öffentliche Einrichtung Bestand – Schule Kindergarten und Alpenrosensaal

Die Flächen dienen für öffentliche Einrichtungen und Nutzungen entsprechend der festgelegten standortgebundenen Sonderfläche für Schulen mit Kindergarten und Veranstaltungssaal. Ergänzende Sondernutzungen für öffentliche Einrichtungen sind unter Voraussetzung einer Standortprüfung zulässig.

Ö 2 Dorfstrasse - Sozialzentrum: Z1, D3

Öffentliche soziale Einrichtungen Bestand - Altenheim, Kindergarten, Arztpraxis

Die Flächen dienen für öffentliche Einrichtungen und Nutzungen entsprechend der festgelegten standortgebundenen Sonderfläche für Sozialzentrum mit Altenheim, Kindergarten. Ergänzende Sondernutzungen für öffentliche Einrichtungen sind unter Voraussetzung einer Standortprüfung zulässig.

K 1 Zentrum - Dorfstraße - Sennereiweg - Peter Neuschmid Strasse - Unterdorf Dorfstrasse - Südöstlicher Bereich: Z1, D3, B!

Bestehende Zentrumsbebauung mit hoher Nutzungsdurchmischung und Angeboten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs.

Nachverdichtungen sind grundsätzlich möglich. Auf eine hochwertige Nutzung der Erdgeschoßzone ist dabei Bedacht zu nehmen.

Um die Qualität des Orts- und Straßenbildes erhalten bzw. verstärken zu können ist bei Aus- und Umbauten sowie Nachverdichtungen die Erstellung eines Bebauungsplanes auch im Bestand erforderlich und dabei insbesondere der Erhalt der historischen Bausubstanz sowie die Qualität des öffentlichen Raumes (inkl. Erschließungsflächen) und den angrenzenden Flächen zu gewährleisten.

W 9 Pfarrgasse: Z1, D1

Bestehende zeilenartige, zentrumsnahe Wohnbebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern und untergeordnet touristischen Angeboten im Nahbereich von Schipisten.

Absicherung der bestehenden Nutzungen entsprechend der gegebenen Widmung gemischtes Wohngebiet.

Keine weitere Ausdehnung der zeilenartigen Bebauung insbesondere Richtung Süden durch Festlegung einer absoluten Siedlungsgrenze.

W 9A Pfarrgasse: Z1, D1,B! (vgl. Umweltprüfung Fläche Nr. 9, Umweltprüfung Teil 2: A1-33)

Kleinräumige Erweiterung der bestehenden Siedlung um einen Bauplatz im Ausmaß von ca. 800 m² und Bebauung entsprechend der umgebenden Strukturen. Keine weitere Entwicklung Richtung Süden. Zur Sicherstellung eines möglichst klaren Bauungsrandes unter Berücksichtigung der angrenzend landschaftlich bedeutsamen Freiflächen ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Widmungsvoraussetzungen:

- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Oberflächenwasserbeseitigung

W 10 Dorfstraße Ost: Z1, D3

Bestehende Wohnbebauung in verdichteter Bauweise am Übergang zu den zentrumsrelevanten Freiflächen westlich und östlich der Dorfstraße am Ortseingang mit Möglichkeiten zur Nutzungsdurchmischung entsprechend der bestehenden Widmungskategorien (Wohngebiet, Tourismusgebiet, allgemeines Mischgebiet)

Bei einer Bebauung der Baulandreserven ist auf die bestehenden umgebenden Strukturen sowie die Lage am Siedlungsrand bzw. Ortseingang Bedacht zu nehmen.

Sicherung des siedlungsgliedernden Grünzuges sowie markanten Beginns des Ortsbereiches durch Festlegung einer absoluten Siedlungsgrenze.

W 13 Dorfstraße Grünpoint: Z1, D2, B!

Bestehende zentrumsnahe Wohnbebauung mit zentrumsrelevanter gemischter Nutzung sowie touristischer Nutzungen entsprechend der Widmung gemischtes Wohngebiet.

Bei einer Bebauung der Baulandreserven ist auf die bestehenden umgebenden Strukturen sowie die zentrumsnahe Lage und Lage am Übergang zum Freiraum Bedacht zu nehmen.

Um die Qualität des Orts- und Straßenbildes erhalten bzw. verstärken zu können ist bei Aus- und Umbauten sowie Nachverdichtungen die Erstellung eines Bebauungsplanes auch im Bestand erforderlich und dabei insbesondere der Erhalt der historischen Bausubstanz sowie die Qualität des öffentlichen Raumes (inkl. Erschließungsflächen) und den angrenzenden Flächen zu gewährleisten.

Erhalt des kompakten zentralen Siedlungskörpers durch Festlegung von absoluten Siedlungsgrenzen am westlichen Ortsrand.

W 13A Dorfstraße Grünpoint: Z1, D2, B!

Erweiterung der bestehenden Siedlung im Ausmaß von ca. 1.200 m² und Lückenschluss innerhalb der bestehenden Siedlung in Verbindung mit bestehenden Baulandreserven.

Zur Sicherstellung der weiteren geordneten baulichen Entwicklung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes für die Entwicklungsflächen sowie die Baulandreserven erforderlich und damit auch die erforderliche Erschließung sicherzustellen.

W 14 Dorfstraße West: Z1, D2

Bestehende zeilenartige Bebauung entlang der Dorfstraße mit Ein- bis Zweifamilienhäusern sowie touristischen Nutzungen entsprechend der Widmung gemischtes Wohngebiet und Tourismusgebiet

Bei einer Bebauung der Baulandreserven sowie etwaiger Nachverdichtungen ist auf die bestehenden umgebenden Strukturen sowie die zentrumsnahe Lage und Lage am Übergang zum Freiraum Bedacht zu nehmen.

T 1 Dorfstrasse - Sennereiweg – Bichlingerstrasse: Z1, D3, B!

Bestehende zentrumsnahe touristische Nutzungen sowie Wohnnutzungen entsprechend der Widmung Tourismusgebiet.

Nachverdichtungen sowie der Ausbau und Intensivierung der touristischen Nutzung sind grundsätzlich möglich. Auf eine hochwertige Nutzung der Erdgeschoßzone (z.B. durch zentrumsrelevante Dienstleistungen) ist dabei Bedacht zu nehmen.

Um die Qualität des Orts- und Straßenbildes erhalten bzw. verstärken zu können ist bei Aus- und Umbauten sowie Nachverdichtungen die Erstellung eines Bebauungsplanes auch im Bestand erforderlich.

Im Kreuzungsbereich Sennereiweg – Dorfstraße – Bichlinger Straße ist eine Neuplanung anzustreben und diese mit den Zielen des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes für das Ortszentrum abzustimmen und entsprechend durch Festlegungen im Bebauungsplan abzusichern.

T 2 Dorfstrasse - südlicher Bereich - Obermannshart: Z1, D3, B!

Bestehende zentrumsnahe touristische Nutzungen sowie Wohnnutzungen entsprechend der bestehenden Widmungen.

Der bestehende Beherbergungsgroßbetrieb ist widmungsgemäß zu sichern. Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten sowie Flächenerweiterungen des Beherbergungsgroßbetriebes und damit verbundene Anpassungen der Widmungskategorie von bestehendem Bauland sind zulässig, wenn dies im Zusammenhang mit bautechnisch notwendigen Sanierungen und/oder betriebstechnisch notwendigen Adaptierungen erforderlich ist, und damit keine negativen Auswirkungen auf die Funktion der umgebenden Flächen (FL Flächen) sowie das Orts- und Landschaftsbild gegeben sind.

Um die Qualität des Orts- und Straßenbildes erhalten bzw. verstärken zu können ist bei Aus- und Umbauten sowie Nachverdichtungen die Erstellung eines Bebauungsplanes auch im Bestand erforderlich.

T 3 Dorfstraße - Treichl: Z1, D3

Bestehende zentrumsnahe touristische Sondernutzung „Haflingerhof“ entsprechend der bestehenden Widmungen (Sonderflächen gemäß § 47, Tourismusgebiet sowie Sonderfläche standortgebunden).

Eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten sowie geringfügige Flächenerweiterungen der Sonderflächen sind zulässig, wenn dies im Zusammenhang mit bautechnisch erforderlichen Sanierungen und/oder betriebstechnisch notwendigen Adaptierungen erforderlich ist, und damit keine negativen Auswirkungen auf die Funktion der umgebenden Flächen (FL Flächen) sowie das Orts- und Landschaftsbild gegeben sind.

Die Fußwegverbindung von Bichling ins Mühlthal ist sicherzustellen.

S 1 Kirche mit Friedhof: Z1, D-

Bestehende und bebaute Fläche. Standortbezogene Sondernutzung Kirche und Friedhof

S 2 Schulgasse Zentrumsnahe Sonderflächen Hofstelle mit Fremdenpension: Z1, D2

Bestehende zentrumsnahe Sonderflächen Hofstelle mit touristischen Nächtigungsangebot – Fremdenpension an zwei Standorten.

Eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten sowie geringfügige Flächenerweiterungen der Sonderflächen sind zulässig, wenn dies im Zusammenhang mit bautechnisch erforderlichen Sanierungen und/oder betriebstechnisch notwendigen Adaptierungen erforderlich ist, und damit keine negativen Auswirkungen auf die Funktion der umgebenden Flächen (FL Flächen) sowie das Orts- und Landschaftsbild gegeben sind.

S 25 Berggasthof Bruchstall mit Personalunterkünften: Z1, D2

Bestehendes touristisches Angebot mit Ganzjahresbetrieb am Übergang zwischen Zentrum Richtung Nachtsöllberg mit bestehender Sonderflächenwidmung Gasthaus mit Betreiberwohnung und drei Personalunterkünften.

Eine darüber hinaus gehende Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten sowie geringfügige Flächenerweiterungen der Sonderflächen sind zulässig, wenn dies im Zusammenhang mit bautechnisch erforderlichen Sanierungen und/oder betriebstechnisch notwendigen Adaptierungen erforderlich ist, und damit keine negativen Auswirkungen auf die Funktion der umgebenden Flächen (FE Flächen) sowie das Orts- und Landschaftsbild und die infrastrukturellen Voraussetzungen gegeben sind.

(9) ORTSTEIL BICHLING INKL. SCHULGASSE

a) Ziele für die Siedlungs- und Freiraumentwicklung im Ortsteil

Siedlungsentwicklung

- Stärkung der zentrumsnahen Wohnnutzung unter Maßgabe einer zweckmäßigen und bodensparenden Bebauung sowie Schaffung von Angeboten für leistbares Wohnen durch Nutzung der Potenziale zur Erweiterung im Anschluss an bestehende Siedlungen
- Aufrechterhaltung der bestehenden Nutzungsdurchmischung entlang der Hauptschließung
- Erhalt erkennbarer Siedlungsränder und Freiraumzäsuren zum Ortszentrum
- Ausbau und Verbesserung der verkehrlichen Erschließung und Entwicklung eines zusammenhängenden öffentlichen Straßennetzes unter Berücksichtigung der Ziele gemäß § 6 Abs. 4 dieser Verordnung

Freiraumentwicklung

- Erhalt landschaftsprägender und ökologisch wertvollen Strukturen insbesondere am Übergang zu den zum Teil bewaldeten Hangbereichen im Süden bzw. zur Terrassenkante Richtung Mühlthal
- Sicherstellung der Freiflächen für eine Anbindung an bestehende ortsnahe Schiabfahrten und Schiwege

b) Maßnahmen für die Siedlungsentwicklung im Ortsteil - Festlegungen zu den Raumstempeln (Zähler) gemäß Legende zum Ordnungsplan

Entsprechend der Zähler zur baulichen Entwicklung gemäß Ordnungsplan sind die in den nachstehend angeführten Bereichen festgelegten Vorgaben bei der Flächenwidmung und bei der Erstellung von Bebauungsplänen sowie Bauverfahren zu berücksichtigen.

Ö 3 Bichling - Feuerwehrhaus: Z1, D3

Öffentliche Einrichtung Bestand: Feuerwehrhaus, Wählamt und Polizei

Die Flächen dienen für öffentliche Einrichtungen und Nutzungen entsprechend der festgelegten standortgebundenen Sonderfläche für Feuerwehrhaus mit Gendarmerie und Schießstand sowie Wählamt. Ergänzende Sondernutzungen für öffentliche Einrichtungen sind unter Voraussetzung einer Standortprüfung zulässig.

W 5 Bichling Ost: Z1, D1 bis D3

Bestehende überwiegend verdichtete Wohnsiedlung mit Nutzungsdurchmischung entlang der Bichlinger Straße.

Abstufung der Bebauungsdichten entsprechend der Zählerfestlegungen im Verordnungsplan. Die höchsten Bebauungsdichten bestehen im inneren des Siedlungsschwerpunktes, zu den Siedlungsändern erfolgt eine Abstufung der Dichten.

Es bestehen Erschließungsdefizite im Zusammenhang mit Stichstraßen und Straßenbreiten sowie Stellplatzanforderungen. Ein Ausbau der internen Erschließung zu Ringerschließungen und Vermeidung neuer Stichstraßen im Zusammenhang mit der Bebauung von Baulandreserven ist daher anzustreben.

Dabei sind auch die entsprechenden fußläufigen Verbindungen (siehe Verordnungsplan) innerhalb des Gebietes sowie ins Mühlthal bzw. Richtung Bahnhof sicherzustellen.

Bei weiteren Bauführungen im Bestand bzw. von Baulandreserven ist aufgrund der bestehenden Erschließungsdefizite das Erfordernis zur Erstellung eines Bebauungsplanes im Einzelfall zu prüfen. Um den dafür erforderlichen Planungsspielraum sicherstellen zu können, kann seitens der Gemeinde für die jeweils maßgeblichen Bereiche auch eine Bausperre gemäß § 74 TROG 2016 erlassen werden.

Der östlichste Rand der Siedlung ist zugleich die Gemeindegrenze, an die große zusammenhängende Freiflächen in der Nachbargemeinde angrenzen. Auf eine entsprechende Begrünung der Siedlungsänder ist daher Bedacht zu nehmen.

W 5A Bichling Paradies: Z2, D1, B!

Erweiterung der bestehenden Siedlung im Ausmaß von ca. 2.500 m² und Lückenschluss innerhalb der bestehenden Siedlung am Siedlungsrand (bewaldete Terrassenkante).

Zur Sicherstellung der weiteren geordneten baulichen Entwicklung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes für die Entwicklungsflächen erforderlich und damit auch die Erschließung (inkl. Fußweg) sicherzustellen.

Widmungsvoraussetzungen:

- Sicherung der verkehrsmäßigen Erschließung (inkl. Fußweg) sowie Ver- und Entsorgung

W 5 B Bichling Ost Z1, D1

Kleinräumige Erweiterung der bestehenden Siedlung um einen Bauplatz im Ausmaß von ca. 550 m² und Bebauung entsprechend der umgebenden Strukturen und Sicherstellung der bestehenden Aufschließungsstraße (derzeit Teil des Gst. 438/1 – Erschließung für sechs Wohnobjekte).

W 6 Bichling Mitte: Z1, D1 bis D3

Bestehende überwiegend verdichtete Wohnsiedlung mit Nutzungsdurchmischung entlang der Bichlinger Straße.

Abstufung der Bebauungsdichten entsprechend der Zählerfestlegungen im Verordnungsplan. Die höchsten Bebauungsdichten bestehen im inneren des Siedlungsschwerpunktes, zu den Siedlungsändern erfolgt eine Abstufung der Dichten.

Bei einer Bebauung der Baulandreserven sowie etwaigen Nachverdichtungen ist auf die bestehenden umgebenden Strukturen sowie die zentrumsnahe Lage und Lage am Übergang zum Freiraum Bedacht zu nehmen.

W 6A Bichling Schedererfeld: Z2, D3, B! (vgl. Umweltprüfung Fläche Nr. 5, Umweltprüfung Teil 2: A1-27)

Erweiterung der bestehenden Siedlung nordöstlich der Bichlinger Straße als Verbindung zwischen Bichling Ost und Bichling Mitte in zentrumsnaher Lage im Gesamtausmaß von ca. 14.700 m² zur Schaffung von Angeboten für leistbares zentrumsnahes Wohnen im Sinne einer aktiven Bodenpolitik der Gemeinde.

Dazu sind insbesondere privatrechtliche Maßnahmen wie sie in § 10 der Verordnung zur Sicherstellung einer zeitgerechten Nutzung des Baulandes und widmungsgemäßen Verwendung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes sowie zur Schaffung von Wohnraum zu angemessenen Preisen zu treffen. Eine Kooperation mit dem Tiroler Bodenfonds ist dabei anzustreben und die architektonische Qualität der Wohnbauten zu gewährleisten.

Um eine der zentrumsnahen Lage und den umgebenden Strukturen entsprechende Bebauung sicherstellen zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der auf die Einbindung an den angrenzenden Freiraum sowie die kupierte leicht erhöhte Lage Bezug nimmt und die Umsetzung eines mit der Gemeinde abgestimmten Bauungs- und Erschließungskonzeptes gewährleistet.

Widmungsvoraussetzungen:

- Vorliegen eines konkreten Bauungs- und Erschließungskonzeptes (Ringerschließung) mit entsprechenden Vorschlägen zur Situierung und Größe der Baukörper sowie abschätzbarer Anzahl an Wohneinheiten und Gestaltung des öffentlichen Raumes unter Maßgabe der angestrebten Dichtestufe (Innenverdichtung) für leistbares Wohnen sowie bodensparende Bebauung
- Sicherstellung der Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Gemeinde unter Berücksichtigung der notwendigen Breiten für die Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer über Muldenanlagen sowie Erfordernis einer wasserrechtlichen Bewilligung
- Nachweis zur Bereitstellung der erforderlichen Wassermenge durch die Wassergenossenschaft Bichling

Hinweise für das Bauverfahren:

- Einholung einer Stellungnahme der WLVB betreffend die randlich gelegene Gelbe Zone; im Bereich der Gelben Wildbachgefahrenzone sind Gebäude so zu planen und auszuführen, dass keine Wässer in diese einströmen können.

W 6B Bichling Mitte: Z1, D1

Kleinräumige Erweiterung der bestehenden Siedlung um einen Bauplatz im Ausmaß von ca. 600 m² und Bebauung entsprechend der umgebenden Strukturen.

W 7 Bichling - Schermerfeld - Bichling Kern: Z1, D1 bis D2

Bestehende Nutzungsstruktur mit vom alten landwirtschaftlichen Siedlungskern aus gewachsenen Nutzungen, die durch Wohnnutzungen sowie touristische Nutzungen erweitert wurden und zu den Siedlungsrändern eine lockere Bebauungsstruktur aufweisen. Der überwiegende Teil ist als Landwirtschaftliches Mischgebiet gewidmet.

Beibehaltung der gemischten Nutzungen und Strukturen und entsprechende widmungsgemäße Absicherung.

Keine weitere Ausdehnung der Siedlung insbesondere Richtung Osten und Westen durch Festlegung einer absoluten Siedlungsgrenze.

W 7 A Bichling – Kalsfeld Ost: Z2, D1, B! (vgl. Umweltprüfung Fläche Nr. 6)

Abrundung der bestehenden Siedlung im Ausmaß von ca. 2.000 m².

Zur Sicherstellung der weiteren geordneten baulichen Entwicklung am Siedlungsrand inkl. Erschließungskonzept für eine bodensparende Erschließung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Widmungsvoraussetzungen:

- Sicherung der verkehrsmäßigen Erschließung
- Sicherung Ver- und Entsorgung durch Projekt

Hinweise für das Bauverfahren:

- Einholung einer Stellungnahme der WLVB betreffend die Gelbe Zone

W 8 Schulgasse - Kalsfeld West - Kohlerfeld: Z1, D2 bis D3

Bestehende teilweise verdichtete Wohnsiedlung mit Nutzungsdurchmischung (touristische und gastronomische Nutzungen) im Bereich der Schulgasse.

Abstufung der Bebauungsdichten entsprechend der Zählerfestlegungen im Verordnungsplan. Die höchsten Bebauungsdichten bestehen im Bereich der Bichlinger Straße Richtung Süden, zu den Siedlungsrändern erfolgt eine Abstufung der Dichten.

Es bestehen Erschließungsdefizite im Zusammenhang mit Stichstraßen und Straßenbreiten sowie Stellplatzanforderungen. Ein Ausbau der internen Erschließung zu Ringerschließungen (z.B. Schulgasse – Bichlingerstraße) ist daher anzustreben.

Erhalt der Siedlungsränder und Freiraumzäsuren zum Ortszentrum durch Festlegung einer absoluten Siedlungsgrenze.

W 8A Schulgasse - Kalsfeld West: Z2, D3, B!

Erweiterung der bestehenden Siedlung südlich der Feuerwehr in zentrumsnaher Lage im Gesamtausmaß von ca. 4.900 m² zur Schaffung von Angeboten für leistbares zentrumsnahes Wohnen im Sinne einer aktiven Bodenpolitik der Gemeinde.

Dazu sind insbesondere privatrechtliche Maßnahmen wie sie in § 10 der Verordnung zur Sicherstellung einer zeitgerechten Nutzung des Baulandes und widmungsgemäßen Verwendung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes sowie zur Schaffung von Wohnraum zu angemessenen Preisen zu treffen.

Um eine der zentrumsnahen Lage und den umgebenden Strukturen entsprechende Bebauung sicherstellen zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der auf die Einbindung an den angrenzenden Freiraum und die Umsetzung eines mit der Gemeinde abgestimmten Bebauungs- und Erschließungskonzeptes gewährleistet.

Widmungsvoraussetzungen:

- Vorliegen eines konkreten Bebauungs- und Erschließungskonzeptes (Ringerschließung) mit entsprechenden Vorschlägen zur Situierung und Größe der Baukörper sowie abschätzbarer Anzahl an Wohneinheiten und Gestaltung des öffentlichen Raumes unter Maßgabe der angestrebten Dichtestufe (Innenverdichtung) für leistbares Wohnen sowie bodensparende Bebauung
- Sicherstellung der Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen inkl. Oberflächenwasserentsorgung im Einvernehmen mit der Gemeinde

Hinweise für das Bauverfahren:

- Einholung einer Stellungnahme der WLV betreffend die Gelbe Zone (randlich)

W 8B Schulgasse Ost: Z2, D2, B!, (vgl. Umweltprüfung Fläche Nr. 8)

Erweiterung der bestehenden Siedlung im Südosten in zentrumsnaher Lage im Gesamtausmaß von ca. 3.300 m² zur Schaffung von Angeboten für leistbares zentrumsnahes Wohnen im Sinne einer aktiven Bodenpolitik der Gemeinde.

Dazu sind insbesondere privatrechtliche Maßnahmen wie sie in § 10 der Verordnung zur Sicherstellung einer zeitgerechten Nutzung des Baulandes und widmungsgemäßen Verwendung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes sowie zur Schaffung von Wohnraum zu angemessenen Preisen zu treffen.

Um eine der zentrumsnahen Lage und den umgebenden Strukturen entsprechende Bebauung sicherstellen zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der die Einbindung an den angrenzenden Freiraum und die Umsetzung eines mit der Gemeinde abgestimmten Bebauungs- und Erschließungskonzeptes gewährleistet.

Widmungsvoraussetzungen:

- Vorliegen eines konkreten Bebauungs- und Erschließungskonzeptes (Ringerschließung) mit entsprechenden Vorschlägen zur Situierung und Größe der Baukörper sowie abschätzbaren Anzahl an Wohneinheiten und Gestaltung des öffentlichen Raumes unter Maßgabe der angestrebten Dichtestufe (Innenverdichtung) für leistbares Wohnen sowie bodensparende Bebauung
- Sicherstellung der Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Gemeinde
- Abklärung von Alternativen zur Oberflächenentwässerung (Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer kaum möglich)
- Abklärung der erforderlichen Abstandsflächen zum Waldrand

W 8C Schulgasse Kohlerfeld: Z2, D2, B1, (vgl. Umweltprüfung Fläche Nr. 7)

Erweiterung der bestehenden Siedlung in zentrumsnaher Lage im Gesamtausmaß von ca. 2100 m² am Siedlungsrand bzw. am Übergang zur siedlungsraumgliedernden Grünverbindung zwischen Bichling und Ortszentrum.

Erhalt der Siedlungsränder und Freiraumzäsuren zum Ortszentrum durch Festlegung einer absoluten Siedlungsgrenze.

Um eine der zentrumsnahen Lage und den umgebenden Strukturen entsprechende Bebauung sicherstellen zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der auf die bestehenden verdichteten Bebauungsstrukturen Bezug nimmt und die Umsetzung einer bodensparenden Bebauung durch Festlegung entsprechender Bauplatzgrößen gewährleistet.

Widmungsvoraussetzungen:

- Sicherung verkehrsmäßige Erschließung
- Sicherung Ver- und Entsorgung durch Projekt

W 8D Schulgasse: z1, D2, B1

Bestehende großflächige zusammenhängende Baulandreserve im Ausmaß von ca. 6.700 m² in zentrumsnaher Lage mit Potenzial zur Entwicklung eines Angebotes für leistbares Wohnen.

Um eine der zentrumsnahen Lage und den umgebenden Strukturen entsprechende Bebauung sicherstellen zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der auf die Einbindung an den angrenzenden Freiraum inkl. Vernässungsflächen gem. WLIV, Abstand zu den Waldflächen und die Umsetzung des mit der Gemeinde abgestimmten Bebauungs- und Erschließungskonzeptes gewährleistet.

Nachstehende Kriterien sind als Grundlage für die Erstellung eines Bebauungsplanes maßgeblich

- Vorliegen eines konkreten Bebauungskonzeptes mit entsprechenden Vorschlägen zur Situierung und Größe der Baukörper sowie abschätzbaren An-

zahl an Wohneinheiten inkl. Erschließungsplanung und Darlegung potenzieller Partner für die Umsetzung bzw. Realisierung.

- Sicherstellung der Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- Sicherstellung einer zeitgerechten Nutzung des Baulandes und widmungsgemäßen Verwendung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes

(10) ORTSTEIL ACHENBERG

a) Ziele für die Siedlungs- und Freiraumentwicklung im Ortsteil

Siedlungsentwicklung

- Erhalt der gewachsenen Weilerstruktur mit geringfügigen Abrundungen im Bereich der bestehenden Baulandreserven sowie der Entwicklungsfläche im Nordwesten unter Berücksichtigung der festgelegten absoluten Siedlungsgrenzen
- Keine weitere Siedlungsentwicklung für Wohnzwecke und Erhalt der landwirtschaftlichen Hofstelle
- Sicherstellung der Nutzung von baulichen Entwicklungsflächen (derzeit Freiland) durch Raumordnungsverträge mit Eingrenzung der Nutzer auf Eigennutzung bzw. Eigenbedarf sowie Kinder oder Weichende der umliegenden Höfe des Ortsteils zur Begründung eines Hauptwohnsitzes.

Freiraumentwicklung

- Freihaltung der großen zusammenhängenden landschaftlich wertvollen Freiflächen sowie strukturgebenden Gehölzbestände
- Berücksichtigung der Gefahrenzonen im Rahmen der baulichen Entwicklung

b) Maßnahmen für die Siedlungsentwicklung im Ortsteil - Festlegungen zu den Raumstempeln (Zähler) gemäß Legende zum Ordnungsplan

Entsprechend der Zähler zur baulichen Entwicklung gemäß Ordnungsplan sind die in den nachstehend angeführten Bereichen festgelegten Vorgaben bei der Flächenwidmung und bei der Erstellung von Bebauungsplänen sowie Bauverfahren zu berücksichtigen.

L 4 Achenberg: Z1, D2

Bestehender Gemeindegrenzen übergreifender landwirtschaftlicher Weiler mit einzelnen Wohnbauten sowie geringfügigem Erweiterungspotenzial im Süden und Norden (Baulandreserve sowie Entwicklungsfläche ca. 1.100 m²)

Erhalt der bestehenden Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landwirtschaft. Begrünung der Siedlungsränder bei Bebauung der noch bestehenden Baulandreserve und Berücksichtigung der gelben Gefahrenzone Wildbach im Rahmen der Bauverfahren.

Keine weitere Siedlungsentwicklung durch Beibehaltung der absoluten Siedlungsgrenze.

Widmungsvoraussetzungen:

- Sicherung Verkehrserschließung (in Abstimmung mit der Nachbargemeinde Brixen im Thale) sowie Ver- und Entsorgung

Hinweise für Bauverfahren:

- Einholung einer Stellungnahme der WLVB im Bauverfahren

(11) ORTSTEIL NACHTSÖLLBERG

a) Ziele für die Siedlungs- und Freiraumentwicklung im Ortsteil

Siedlungsentwicklung

- Keine Intensivierung der Wohnbebauung außerhalb von bereits gewidmetem Bauland sowie vorgesehenen Entwicklungsbereichen entsprechend der festgelegten Siedlungsgrenzen
- Auffüllen bzw. Abrunden bereits gewidmeter Siedlungsansätze für Wohnen unter Berücksichtigung der gegebenen Bebauungsstrukturen und Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Freihalten der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen von heranrückenden strukturfremden Bebauungen und Nutzungen sowie Sicherung der bestehenden Betriebe und landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsformen inkl. deren notwendiger Entwicklungsbedarfe
- Sicherung der bestehenden Wintersportanlagen (Schipisten) sowie Angebote zur Freizeit- und Erholungsinfrastruktur inkl. der damit funktional verbundenen baulichen Infrastruktur und Dienstleistungsangebote (Seilbahnstationen, Berggasthäuser, Schutzhütten, Schihütten)
- Sicherstellung der Nutzung von baulichen Entwicklungsflächen (derzeit Freiland) durch Raumordnungsverträge mit Eingrenzung der Nutzer auf den Grundeigentümer und dessen Eigenbedarf sowie Kinder oder Weichende der umliegenden Höfe des Ortsteils zur Begründung eines Hauptwohnsitzes.

Freiraumentwicklung

- Freihaltung bzw. Erhalt wertvoller Freiraumstrukturen als landschaftsprägende und freiraumgliedernde Elemente
- Bedachtnahme auf die gut einsehbaren landschaftsbildsensiblen Hanglagen und bestehenden landschaftsbildprägenden Strukturen insbesondere im Rahmen der Bebauungsplanung
- Sicherung und Freihaltung der Schipisten

b) Maßnahmen für die Siedlungsentwicklung im Ortsteil - Festlegungen zu den Raumstempeln (Zähler) gemäß Legende zum Ordnungsplan

Entsprechend der Zähler zur baulichen Entwicklung gemäß Ordnungsplan sind die in den nachstehend angeführten Bereichen festgelegten Vorgaben bei der Flächenwidmung und bei der Erstellung von Bebauungsplänen sowie Bauverfahren zu berücksichtigen.

W 21 Nachtsöllberg - Ellmerer: Z2, D1, B! (vgl. Umweltprüfung Fläche Nr. 15)

Erweiterung des bestehenden gewidmeten und bebauten Siedlungsansatzes in Streulage Richtung Süden bis zum bestehenden Wohnobjekt im Ausmaß von ca. 5.200 m² und Bebauung entsprechend der umgebenden Strukturen und Sensibilität in Bezug auf das Landschaftsbild.

Begrenzung der Siedlungserweiterung Richtung Osten (hangaufwärts) durch Festlegung einer absoluten Siedlungsgrenze.

Um eine Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstrukturen sowie angrenzenden Freiraumstrukturen und Wirkung auf das Landschaftsbild in Verbindung mit der erforderlichen Absicherung der unterhalb der Erschließungsstraße verlaufenden Schiabfahrt sowie Beschneiungsanlagen sicherstellen zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass die Gliederung der Bebauung sowie Situierung und Höhe der Baukörper so erfolgt, dass diese nicht als durchgehende „bandartige“ Bebauung wahrgenommen wird und die Wirkung der umliegenden landschaftlich wertvollen Bereiche weiterhin gegeben ist.

Widmungsvoraussetzungen

- Dateilabklärung Pistenverlauf
- Abklärung erforderlicher Hangsicherungen und Maßnahmen zur schadlosen Ableitung von Hangwässern
- Abklärung von Alternativen zur Oberflächenentwässerung
- Sicherung Ver- und Entsorgung durch Projekt
- Sicherung verkehrsmäßiger Erschließung

W 22 Nachtsöllberg - Hollern: Z1, D1

Bestehender Siedlungsansatz in Streulage mit Ein- bis Zweifamilienhäusern sowie landwirtschaftlichen Bauten im Nahbereich und prägendem Charakter für das Orts- und Landschaftsbild

Begrenzung des Bestandes durch Festlegung einer absoluten Siedlungsgrenze.

W 22A Nachtsöllberg – Igl und Stimmlach: Z2, D1, B! (vgl. Umweltprüfung Fläche Nr. 16)

Erweiterung des bestehenden gewidmeten und bebauten Siedlungsansatzes in Streulage hangaufwärts Richtung Nordosten im Ausmaß von ca. 2.300 m² und Bebauung entsprechend der umgebenden Strukturen und Sensibilität in Bezug auf das Landschaftsbild.

Begrenzung der Siedlungserweiterung durch Festlegung einer absoluten Siedlungsgrenze.

Um eine Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstrukturen sowie angrenzenden Freiraumstrukturen und Wirkung auf das Landschaftsbild sicherstellen zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass die Gliederung der Bebauung sowie Situierung und Höhe der Baukörper so erfolgt, dass die Wirkung der umliegenden landschaftlich wertvollen Bereiche weiterhin gegeben ist und der Verlust, wertgebender Strukturen (Feldgehölze) möglichst gering gehalten werden kann.

Weiters sind die Vorgaben der WLV, wonach eine Überbauung der bestehenden Bachverrohrungen nicht zulässig ist, zu gewährleisten.

Widmungsvoraussetzungen

- Sicherung verkehrsmäßiger Erschließung
- Maßnahmen zur schadlosen Ableitung von Hangwässer
- Quantitativer und qualitativer Nachweis für die Trink- und Nutzwasserversorgung (Sicherung Ver- und Entsorgung durch Projekt)
- Sicherstellung der erforderlichen Oberflächenentwässerung (zu erwartende Probleme bei der Versickerung)

Hinweise für Bauverfahren:

- Naturschutzrechtliche Bewilligungspflicht in Bezug auf die bestehenden Feldgehölze
- Einholung einer Stellungnahme der WLV im Bauverfahren in Bezug auf die erforderliche Freihaltung der Bachverrohrungen

(12) ORTSTEIL OBERWINDAU

a) Ziele für die Siedlungs- und Freiraumentwicklung im Ortsteil

Siedlungsentwicklung

- Keine Intensivierung der Wohnbebauung außerhalb von bereits gewidmetem Bauland sowie vorgesehenen Entwicklungsbereichen entsprechend der festgelegten Siedlungsgrenzen
- Auffüllen bzw. Abrunden bereits gewidmeter Siedlungsansätze für Wohnen unter Berücksichtigung der gegebenen Bebauungsstrukturen und Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Freihalten der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen von heranrückenden strukturfremden Bebauungen und Nutzungen sowie Sicherung der bestehenden Betriebe und landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsformen inkl. deren notwendiger Entwicklungsbedarfe
- Sicherung der bestehenden Wintersportanlagen (Schipisten) sowie Angebote zur Freizeit- und Erholungsinfrastruktur inkl. der damit funktional verbundenen baulichen Infrastruktur und Dienstleistungsangebote (Seilbahnstationen, Berggasthäuser, Schutzhütten, Schihütten)
- Berücksichtigung der bestehenden Gefährdungspotenziale durch Wildbäche (Rote und Gelbe Zonen)
- Sicherstellung der Nutzung von baulichen Entwicklungsflächen (derzeit Freiland) durch Raumordnungsverträge mit Eingrenzung der Nutzer auf den Grundeigentümer und dessen Eigenbedarf sowie Kinder oder Weichende der umliegenden Höfe des Ortsteils zur Begründung eines Hauptwohnsitzes.
- Betriebsanlagen, die im Zusammenhang mit der Holzverarbeitung stehen sind grundsätzlich denkbar, jedoch nur im räumlichen Zusammenhang mit bestehenden technischen Anlagen von Seilbahnen zulässig und bestmöglich in diese zu integrieren

Freiraumentwicklung

- Freihaltung bzw. Erhalt wertvoller Freiraumstrukturen als landschaftsprägende und freiraumgliedernde Elemente
- Bedachtnahme auf die gut einsehbaren landschaftsbildsensiblen Hanglagen und bestehenden landschaftsbildprägenden Strukturen insbesondere im Rahmen der Bauungsplanung
- Sicherung und Freihaltung der Schipisten

b) Maßnahmen für die Siedlungsentwicklung im Ortsteil - Festlegungen zu den Raumstempeln (Zähler) gemäß Legende zum Verordnungsplan

Entsprechend der Zähler zur baulichen Entwicklung gemäß Verordnungsplan sind die in den nachstehend angeführten Bereichen festgelegten Vorgaben bei der Flächenwidmung und bei der Erstellung von Bebauungsplänen sowie Bauverfahren zu berücksichtigen.

W 23 Oberwindau - Steindl - Höhenmoos: Z1, D1

Bestehende Siedlungsansätze in Streulage mit Ein- bis Zweifamilienhäusern sowie landwirtschaftlichen Bauten (zum Teil Widmung Landwirtschaftliches Mischgebiet) und prägendem Charakter für das Orts- und Landschaftsbild

Begrenzung des Bestandes durch Festlegung einer absoluten Siedlungsgrenze im Bereich der bestehenden Wohnbebauung in Streulage

W 23A Oberwindau Oberhöhenmoos: Z2, D1, B! (vgl. Umweltprüfung Fläche Nr. 17)

Bestehende Baulandreserven in Streulage sowie Erweiterung um ca. 700 m². Bebauung entsprechend der umgebenden Strukturen und Sensibilität in Bezug auf das Landschaftsbild.

Begrenzung der Siedlungserweiterung (inkl. Baulandreserven) durch Festlegung einer absoluten Siedlungsgrenze.

Um eine Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstrukturen sowie angrenzenden Freiraumstrukturen und Wirkung auf das Landschaftsbild sicherstellen zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass die Gliederung der Bebauung sowie Situierung und Höhe der Baukörper so erfolgt, dass die Wirkung der umliegenden landschaftlich wertvollen Bereiche (FA Flächen) weiterhin gegeben ist.

Widmungsvoraussetzungen

- Sicherung Ver- und Entsorgung durch Projekt
- Abklärung der erforderlichen Maßnahmen zur schadlosen Ableitung von Hangwässern unter Berücksichtigung der vorhandenen Drainagen

W 23B Oberwindau Unterhöhenmoos Karrer: Z2, D1, B! (vgl. Umweltprüfung Fläche Nr. 18)

Erweiterung des bestehenden gewidmeten und bebauten Siedlungsansatzes in Streulage Richtung Norden (zwischen den bestehenden Erschließungsstraßen) im Ausmaß von ca. 1.200 m² und Bebauung entsprechend der umgebenden Strukturen und Sensibilität in Bezug auf das Landschaftsbild.

Begrenzung der Siedlungserweiterung durch Festlegung einer absoluten Siedlungsgrenze.

Um eine Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstrukturen sowie angrenzenden Freiraumstrukturen und Wirkung auf das Landschaftsbild sicherstellen zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dies ist insbesondere durch Vorgaben zur Gliederung der Bebauung sowie Situierung und Höhe der Baukörper zu gewährleisten.

Widmungsvoraussetzungen

- Sicherung Ver- und Entsorgung durch Projekt

W 24 Oberwindau - Daxl: Z2, D1, B!

Auffüllen und Abrunden des bestehenden gewidmeten und bebauten Siedlungsansatzes in Streulage im Ausmaß von gesamt ca. 3.000 m².

Um eine Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstrukturen sowie angrenzenden Freiraumstrukturen und Wirkung auf das Landschaftsbild sicherstellen zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dies ist insbesondere durch Vorgaben zur Gliederung der Bebauung sowie Situierung und Höhe der Baukörper zu gewährleisten.

Begrenzung der Siedlungserweiterung durch Festlegung einer absoluten Siedlungsgrenze.

Widmungsvoraussetzungen

- Sicherung Ver- und Entsorgung durch Projekt
- Abstimmung südliche Baulandgrenze bzw. Widmungsfestlegung mit WLW (Rote und Gelbe Zone) bzw. gegebenenfalls Erfordernis von Festlegungen in einem Bebauungsplan (betrifft GSt. 2116/2 sowie 2104/1).

Hinweise für Bauverfahren:

- Einholung einer Stellungnahme der WLW im Bauverfahren

W 24A Oberwindau - Watsch: Z2, D1, B! (vgl. Umweltprüfung Fläche Nr. 19)

Erweiterung der bestehenden Siedlung um einen Bauplatz im Ausmaß von ca. 600 m².

Um eine Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstrukturen sowie angrenzenden Freiraumstrukturen und Wirkung auf das Landschaftsbild sicherstellen zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass die Gliederung der Bebauung sowie Situierung und Höhe der Baukörper so erfolgt, dass die Wirkung der umliegenden landschaftlich wertvollen Bereiche (FA Flächen) weiterhin gegeben ist.

Widmungsvoraussetzungen

- Sicherung Ver- und Entsorgung durch Projekt

W 25 Oberwindau - Gassner: Z1, D1

Bestehender Siedlungsansatz in Streulage mit Ein- bis Zweifamilienhäusern sowie landwirtschaftlichen Bauten im Nahbereich und prägendem Charakter für das Orts- und Landschaftsbild

Begrenzung des Bestandes durch Festlegung einer absoluten Siedlungsgrenze.

Bei einer Bebauung der Baulandreserve ist auf die bestehenden umgebenden Strukturen sowie die Einsehbarkeit der Hangbereiche und Lage an der Siedlungsgrenze Bedacht zu nehmen.

W 25A Oberwindau - Thaler: Z2, D1, B! (vgl. Umweltprüfung Fläche Nr. 24)

Erweiterung des bestehenden gewidmeten und bebauten Siedlungsansatzes in Streulage ausgehend vom bestehenden Wohnhaus im Freiland entlang der Erschließungsstraße im Ausmaß von ca. 3.300 m² und Bebauung entsprechend der umgebenden Strukturen und Sensibilität in Bezug auf das Landschaftsbild.

Begrenzung der Siedlungserweiterung durch Festlegung einer absoluten Siedlungsgrenze.

Um eine Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstrukturen sowie angrenzenden Freiraumstrukturen und Wirkung auf das Landschaftsbild sicherstellen zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass die Gliederung der Bebauung sowie Situierung und Höhe der Baukörper so erfolgt, dass diese nicht als durchgehende „bandartige“ Bebauung wahrgenommen wird und bestehende landwirtschaftliche Bauten sowie deren Erschließung nicht beeinträchtigt werden. Die Wirkung der umliegenden landschaftlich wertvollen Bereiche sollte weiterhin gegeben sein. Weiters sind die Vorgaben der WLV betreffend der Freihaltung eines Abstandsbereiches im südlichen Bereich des Gst. .335 (Bestandsbau) sowie 2264/2 und 2261 im Ausmaß von ca. 8,0 m zur Erschließungsstraße auf Gst. 4197/2 sicherzustellen.

Widmungsvoraussetzungen

- Abstimmung Baulandgrenze bzw. Widmungsfestlegung mit WLV bzw. gegebenenfalls Erfordernis von Festlegungen in einem Bebauungsplan (betrifft Gst. .335, 2264/2 und 2261)
- Zur Beurteilung der Nachböschungsprozesse infolge von Seitenerosion im Bachlauf ist die Beurteilung eines Geologen / Bodenmechanikers erforderlich.
- Abklärung der bestehenden Anlage zur Trinkwasserversorgung
- Quantitativer und qualitativer Nachweis für die Trink- und Nutzwasserversorgung

W 25B Oberwindau - Gassner: Z2, D1, B! (vgl. Umweltprüfung Fläche Nr. 23)

Erweiterung des bestehenden gewidmeten und bebauten Siedlungsansatzes in Streulage ausgehend vom bestehenden Wohnhaus im Freiland entlang der Erschließungsstraße im Ausmaß von ca. 2.100 m² und Bebauung entsprechend der umgebenden Strukturen und Sensibilität in Bezug auf das Landschaftsbild.

Begrenzung der Siedlungserweiterung durch Festlegung einer absoluten Siedlungsgrenze.

Um eine Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstrukturen sowie angrenzenden Freiraumstrukturen und Wirkung auf das Landschaftsbild sicherstellen zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass die Gliederung der Bebauung sowie Situierung und Höhe der Baukörper so erfolgt, dass die Wirkung der umliegenden landschaftlich wertvollen Bereiche weiterhin gegeben ist. Weiters sind die Vorgaben der WLV betreffend der Freihaltung eines Abstandsbereiches im südlichen Bereich des Gst. 2254/2 (Bestandsbau) sicherzustellen.

Widmungsvoraussetzungen

- Abstimmung Baulandgrenze bzw. Widmungsfestlegung mit WLV bzw. gegebenenfalls Erfordernis von Festlegungen in einem Bebauungsplan (betrifft Gst. 2254/2)
- Zur Beurteilung der Nachböschungsprozesse infolge von Seitenerosion im Bachlauf ist die Beurteilung eines Geologen / Bodenmechanikers erforderlich.
- Quantitativer und qualitativer Nachweis für die Trink- und Nutzwasserversorgung

S 18 Berggasthof Brechhornhaus: Z1, D2

Bestehendes touristisches Angebot Gastgewerbebetrieb sowie Angeboten für Beherbergung und Appartements zur gewerblichen Nutzung mit Sommer und Winterbetrieb im Bereich der Gemeindegrenze zur Gemeinde Brixen im Thale mit bestehender Sonderflächenwidmung Berggasthof sowie Nebengebäude mit Appartements.

Eine darüber hinaus gehende Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten sowie geringfügige Flächenerweiterungen der Sonderflächen sind zulässig, wenn dies im Zusammenhang mit bautechnisch erforderlichen Sanierungen und/oder betriebstechnisch notwendigen Adaptierungen erforderlich ist, und damit keine negativen Auswirkungen auf die Funktion der umgebenden Flächen (FE Flächen) sowie das Orts- und Landschaftsbild und die infrastrukturellen Voraussetzungen gegeben sind.

S 28 Touristische Nutzungen für Apitherapiebehandlungen Oberwindau: Z2, D1, B! **(Umweltprüfung Teil 2: A1-10)**

Baulicher Entwicklungsbereich im Ausmaß von ca. 1.500 m² für standortgebundene Sondernutzung für Apitherapiebehandlungen (Bienenlufttherapie).

Die dafür erforderlichen baulichen Anlagen bzw. Gebäude sind ausschließlich für die touristische Nutzung im Rahmen der Therapiebehandlungen zulässig. Die Nutzung der Fläche für Wohnnutzung inkl. Wohnnutzung für den Betreiber sowie die Errichtung von Beherbergungsangeboten ist nicht zulässig.

Zur Sicherstellung einer möglichst harmonischen Einbindung in die bestehenden Strukturen sind im Rahmen der nachfolgenden Verfahren zur örtlichen Raumplanung (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan) entsprechende Festlegungen aufbauend auf einem landschaftspflegerischen Begleitplan und Mobilitätskonzept vorzusehen. Im Rahmen der verpflichtenden Bebauungsplanung ist auf dem Gst. 2213 ein Sicherheitsfreihaltestreifen von 3 m (Abstand Waldrand 7 m) sicherzustellen. In diesem Freihaltebereich (Sicherheitsstreifen Forstwirtschaft) dürfen keine Gebäudeteile errichtet werden.

Widmungsvoraussetzungen:

- Quantitativer und qualitativer Nachweis für die Trink- und Nutzwasserversorgung
- Mobilitätskonzept zur Vermeidung von erhöhtem Individualverkehr sowie Bus-tourismus und Minimierung der Flächen für PKW Stellplätze und Nachweis der verkehrlichen Erschließung
- Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes
- Nachweis der Wirtschaftlichkeit

(13) ORTSTEIL SCHWAIGERBERG

a) Ziele für die Siedlungs- und Freiraumentwicklung im Ortsteil

Siedlungsentwicklung

- Erhalt des charakteristischen durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägten Siedlungs- und Kulturraumes
- Bündelung der Wohnbauten für weichende Erben des Schwaigerberg an einem gemeinsamen Standort
- Keine weitere Siedlungsentwicklung für Wohnzwecke und Erhalt der landwirtschaftlichen Hofstellen sowie deren baugestalterisch wertvollen Ensembles
- Sicherstellung der Nutzung von baulichen Entwicklungsflächen (derzeit Freiland) durch Raumordnungsverträge mit Eingrenzung der Nutzer auf den Grundeigentümer und dessen Eigenbedarf sowie Kinder oder Weichende der umliegenden Höfe des Ortsteils zur Begründung eines Hauptwohnsitzes.

Freiraumentwicklung

- Erhalt wertvoller Freiraumstrukturen als landschaftsprägende und freiraumgliedernde Elemente
- Bedachtnahme auf die gut einsehbaren landschaftsbildsensiblen Hanglagen
- Erhalt der Qualität des Landschaftsraumes für die freiraumgebundene Erholung

b) Maßnahmen für die Siedlungsentwicklung im Ortsteil - Festlegungen zu den Raumstempeln (Zähler) gemäß Legende zum Ordnungsplan

Entsprechend der Zähler zur baulichen Entwicklung gemäß Ordnungsplan sind die in den nachstehend angeführten Bereichen festgelegten Vorgaben bei der Flächenwidmung und bei der Erstellung von Bebauungsplänen sowie Bauverfahren zu berücksichtigen.

W 28 Schwaigerberg: Z2, D1, B! (vgl. Umweltprüfung Fläche Nr. 20, Umweltprüfung Teil 2: A1-1a)

Erweiterung des landwirtschaftlichen Weilers im Freiland entlang der Erschließungsstraße im Ausmaß von ca. 4.300 m² und Bebauung unter Bedachtnahme auf die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im Nahbereich und Sensibilität in Bezug auf das Landschaftsbild.

Um eine Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe, Erschließungserfordernisse sowie angrenzenden Freiraumstrukturen und Wirkung auf das Landschaftsbild sicherstellen zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes auf Basis eines Gesamtkonzeptes für diesen Standort erforderlich.

Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass die Gliederung der Bebauung sowie Situierung und Höhe der Baukörper so erfolgt, dass die Wirkung der umliegenden landschaftlich wertvollen Bereiche (FA Flächen) weiterhin gegeben ist.

Widmungsvoraussetzungen

- Sicherung der verkehrsmäßigen Erschließung auf Basis eines Gesamtkonzeptes für die Bebauung
- Quantitativer und qualitativer Nachweis für die Trink- und Nutzwasserversorgung
- Wasserrechtliche Bewilligung für die Abwasserbeseitigung
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Oberflächenwasserbeseitigung

Hinweise für Bauverfahren:

- Einholung einer Stellungnahme der WLW im Bauverfahren (Überflutungen und Überschotterungen durch südwestlich befindliches Wiesengerinne); Gebäude sind so zu planen, dass keine Wässer in diese einströmen können.

(14) ORTSTEIL UNTERWINDAU

a) Ziele für die Siedlungs- und Freiraumentwicklung im Ortsteil

Siedlungsentwicklung

- Erhalt des charakteristischen durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägten Siedlungs- und Kulturräum im Talbereich der Windauer Ache
- Keine weitere Siedlungsentwicklung für Wohnzwecke und Erhalt der landwirtschaftlichen Hofstellen
- Sicherstellung der Nutzung von baulichen Entwicklungsflächen (derzeit Freiland) durch Raumordnungsverträge mit Eingrenzung der Nutzer auf den Grundeigentümer und dessen Eigenbedarf sowie Kinder oder Weichende der umliegenden Höfe des Ortsteils zur Begründung eines Hauptwohnsitzes.

Freiraumentwicklung

- Erhalt wertvoller Freiraumstrukturen als landschaftsprägende und freiraumgliedernde Elemente im Zusammenhang mit der Windauer Ache
- Erhalt der Qualität der ökologisch hochwertigen Strukturen im Bereich der Bachbegleitenden Auegehölze und Feucht – und Nasswiesen sowie laubholzdominierten Waldflächen
- Erhalt der Qualität des Landschaftsraumes für die freiraumgebundene Erholung (Radroute)

b) Maßnahmen für die Siedlungsentwicklung im Ortsteil - Festlegungen zu den Raumstempeln (Zähler) gemäß Legende zum Ordnungsplan

Entsprechend der Zähler zur baulichen Entwicklung gemäß Ordnungsplan sind die in den nachstehend angeführten Bereichen festgelegten Vorgaben bei der Flächenwidmung und bei der Erstellung von Bebauungsplänen sowie Bauverfahren zu berücksichtigen.

W 27 Unterwindau - Fischerhäusl - Nesselrein: Z2, D1, B!

Auffüllen und Abrunden im Bereich bereits bestehender Bebauung und bereits gewidmetem Bauland in Streulage im Ausmaß von gesamt ca. 2.300 m² und Bebauung entsprechend der umgebenden Strukturen und Sensibilität in Bezug auf die Nahelage zur Windauer Ache.

Begrenzung der Siedlungserweiterung durch Festlegung einer absoluten Siedlungsgrenze.

Widmungsvoraussetzungen

- Sicherung Ver- und Entsorgung
- Abstimmung Baulandgrenze bzw. Widmungsfestlegung mit Gewässerschutz sowie Naturschutz in Bezug auf das Gewässer und den uferbegleitenden Gehölzstreifen (betrifft Gst. 1911 – bereits bebaut)

S 13 Unterwindau / Rettenbachtal – Sägewerk: Z1, D- (vgl. Plan 1:10.000)

Bestehende gewidmete und überwiegend bebaute Fläche.

Errichtung von Gebäuden und Nutzungen entsprechend der standortbezogenen Sonderflächenwidmung Sägewerk.

Eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten sowie geringfügige Flächenerweiterungen der Sonderflächen sind zulässig, wenn dies im Zusammenhang mit bautechnisch erforderlichen Sanierungen und/oder betriebstechnisch notwendigen Adaptierungen erforderlich ist, und damit keine negativen Auswirkungen auf die Funktion der umgebenden Flächen (FL Flächen) sowie das Orts- und Landschaftsbild und die infrastrukturellen Voraussetzungen gegeben sind.