



Gemeinde Alpbach

Fortschreibung Örtliches Raumordnungskonzept



Verordnungstext



**Inhalt**

<b>§1</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b> .....	2
<b>§2</b>	<b>ALLGEMEINE ENTWICKLUNGSZIELE</b> .....	2
<b>§3</b>	<b>SICHERUNG VON FREIHALTEFLÄCHEN</b> .....	3
<b>§4</b>	<b>SIEDLUNGSENTWICKLUNG</b> .....	5
<b>§5</b>	<b>WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG</b> .....	6
<b>§6</b>	<b>VERKEHRSMABNAHMEN</b> .....	6
<b>§7</b>	<b>ENTWICKLUNG DER SONSTIGEN INFRASTRUKTUR</b> .....	7
<b>§8</b>	<b>BEHÖRDLICHE MABNAHMEN</b> .....	7
<b>§9</b>	<b>PRIVATRECHTLICHE MABNAHMEN</b> .....	8
<b>§10</b>	<b>INKRAFTTRETEN</b> .....	9
	<b>ANLAGE „A“ TEXT ZUR RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG</b> .....	10
	<b>BAULICHE ENTWICKLUNGSBEREICHE</b> .....	10
	Haus.....	11
	Moos.....	13
	Lagerhaus.....	14
	Trat.....	15
	Alpbach.....	15
	Dörfel.....	17
	Hochzeile, Feilmoos, Bach, Mitterzeile .....	18
	Inneralpbach .....	19
	Innerneader.....	22
	Außerneader.....	22
	Schatzberg .....	23

## Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Alpbach

Verordnung des Gemeinderates der GEMEINDE ALPBACH vom ....., mit der das Örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird.

Aufgrund der § 31a Abs. 1 und 2, in Verbindung mit den §§ 28, 29 Abs. 2 und § 31 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 – Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG) 2016, zuletzt geändert durch das LGBl. 144/2018 wird verordnet:

### §1 GELTUNGSBEREICH

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Die erste Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet.
- (3) Der Verordnungsplan im Maßstab 1:5.000, der Übersichtsplan mit M 1:15.000 sowie der Verordnungstext mit Anlage A bilden den inhaltlich verbindlichen Bestandteil des örtlichen Raumordnungskonzeptes. Die Pläne basieren auf den Grundlagen der Bestandsaufnahme, des Erläuterungsberichtes und des Umweltberichtes. Die Festlegungen des Übersichtsplanes gelten ausschließlich außerhalb der Plandarstellungen des Verordnungsplanes.
- (4) Das örtliche Raumordnungskonzept liegt im Gemeindeamt während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

### §2 ALLGEMEINE ENTWICKLUNGSZIELE

Im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nach §27 Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 – TROG 2016 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde folgende vorrangige grundlegende Festlegungen getroffen:

#### (1) Räumliche Gesamtentwicklung und Siedlungsentwicklung

Im Siedlungsbereich soll zunächst eine Lückenschließung erfolgen. Damit soll durch Nachverdichtung und Nutzung bestehender Flächen-Ressourcen die Siedlungsstruktur in bestehenden, entwickelten Bereichen konzentriert und eine Zersiedelung vermieden werden. Die baulichen Entwicklungsbereiche liegen überwiegend an den bisherigen Siedlungsrandern, wodurch bestehenden Siedlungsbereiche verdichtet werden.

Für die darüber hinaus gehende Siedlungsentwicklung sind im Entwicklungsplan dargestellte Bereiche unter Berücksichtigung der jeweiligen Zeitzonen und Dichtefestlegung heranzuziehen. Es gilt, die Ortsteilkerne infrastrukturell zu verbessern. Siedlungsentwicklungen im zentrumsnahen Bereich bzw. im Nahbereich zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind anzustreben.

Ziel ist dabei die Schaffung von leistbarem Bauland für Alpbacher Familien.

Die weitere Entwicklung gewerblich genutzter Flächen orientiert sich zumeist an der bisherigen Ansiedlung des Gewerbes (Bestand) unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und logistischen Belange von Alpbacher Wirtschaftstreibenden

(Standortbedingungen). Bei der Ansiedelung von gewerblichen Betrieben ist dabei die Vermeidung von Nutzungskonflikten anzustreben.

## (2) Freiraumschutz

Im Sinne der Sicherung der Freiraumfunktion sind die ausgewiesenen Freihalteflächen entsprechend ihrer Differenzierung von künftigen Planungsmaßnahmen auszuklammern, soweit in dieser Verordnung nichts anderes bestimmt ist.

## (3) Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose lässt nach eigenen Berechnungen auf ca. 2.645 Einwohner am Ende dieses Planungszeitraumes 2029 schließen. Die Bevölkerungsentwicklung soll durch die Gemeinde weiter unterstützt werden. Dabei soll vor allem auf Baulandmobilisierung gesetzt und es werden diesbezügliche Maßnahmen zur räumlichen Entwicklung angestrebt. Bei der Entwicklung der Haushalte kann mit einem Zuwachs um ca. 140 gerechnet werden.

## (4) Wirtschaftsentwicklung

Die Gemeinde Alpbach ist aufgrund des großen Angebotes an Beherbergungsbetrieben und des Gastgewerbes als *Tourismusstandort* zu sehen und weiter zu entwickeln. Das durch den Naturraum gegebene Potential für touristische Aktivitäten soll nachhaltig und umweltschonend genutzt und in Wert gesetzt werden. Da die *Landwirtschaft* in Alpbach eine wichtige wirtschaftliche Rolle spielt, soll mit Blick auf die Bedeutung der forst- und landwirtschaftlichen Betriebe für die Erhaltung der bäuerlichen Kulturlandschaft deren Bestand erhalten und unterstützt werden. Die Förderung von Tourismus und Landwirtschaft sind somit als Ziel anzusehen.

Zudem gilt, die ortsansässigen Klein- und Mittelbetriebe zu erhalten und weiterzuentwickeln, sowie für diese optimale Standortbedingungen zu gewährleisten. Die bestehende *Nahversorgung* ist auszubauen, zu fördern und weiterzuentwickeln.

## (5) Orts- und Straßenbild

Zum Schutz und zur Erhaltung des einzigartigen „Alpbacher Baustils“ und dem damit zusammenhängenden Erscheinungs- und Ortsbild werden Bebauungsregeln (§ 4 Abs 5) erlassen. Ausnahmen davon können in einem Bebauungsplan geregelt werden.

Zusätzlich gelten für alle Bauvorhaben die für die Gemeinde Alpbach festgelegten örtlichen Bauvorschriften.

# §3 SICHERUNG VON FREIHALTEFLÄCHEN

- (1) Die im örtlichen Raumordnungskonzept in den Ordnungsplänen (Entwicklungsplan und Übersichtsplan) dargestellten Freihalteflächen sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlicher und forstlicher Flächen (FL, FF), ökologisch wertvoller Flächen (FÖ), landschaftlich wertvoller Flächen (FA) sowie Flächen für Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung (FE) und sonstiger Freihaltfunktionen (FS) von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist. Die nach § 41 Abs. 2 und § 42 TROG 2016 zulässigen baulichen Anlagen dürfen in den angeführten Freihalteflächen errichtet werden.

## (2) Landwirtschaftliche Freihalteflächen FL

### Landwirtschaftliche Freihalteflächen FL

In den als landwirtschaftliche Freihalteflächen FL ausgewiesenen Flächen sind Sonderflächen für Gebäude und Anlagen, die der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen, wie z. B. für Hofstellen, Austraghäuser, Wirtschaftsgebäude, und land- bzw. forstwirtschaftliche Nebengebäude sowie Gebäude und Anlagen der öffentlichen Infrastruktur zulässig, wenn es dadurch zu keiner Beeinträchtigung der Freihalteziele kommt.

### Landwirtschaftliche Freihaltefläche FL 1 – Almflächen

In den Landwirtschaftlichen Freihalteflächen FL 1 ist die Ausweisung von Bauland unzulässig.

Die Ausweisung von Sonderflächen ist nur zur Absicherung des Freihaltezweckes Almnutzung zulässig und wenn der Sonderflächenzweck die Situierung in den Landwirtschaftlichen Freihalteflächen erfordert.

## (3) Forstliche Freihalteflächen FF

Die im Entwicklungsplan dunkelgrün ausgewiesenen Freihalteflächen (FF) gelten als forstliche Freihalteflächen und sind im Interesse der forstwirtschaftlichen Bedeutung, der Schutzfunktion sowie der Bedeutung des Waldes für das Landschaftsbild und als Erholungsraum von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten.

In derartigen Freihalteflächen ist die Ausweisung von Sonderflächen nur zulässig, wenn der Sonderflächenzweck die Situierung im Wald erfordert (Bsp. Jagd- oder Forsthütten) und bezüglich derer eine Übereinstimmung mit den Freihaltezielen besteht.

## (4) Landschaftlich wertvolle Freihalteflächen FA

Landschaftlich wertvolle Freihalteflächen sind zu erhalten und zu pflegen. Dazu gehört die Bewahrung besonders erhaltenswerter natürlicher oder naturnaher Landschaftselemente oder -teile, z. B. auch durch den Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung.

Die FA-Flächen sind im Entwicklungsplan dargestellt, deren Aufzählung erfolgt in der textlichen Anlage sowie im Erläuterungsbericht.

Die Ausweisung von Sonderflächen ist nur dann zulässig, soweit der Freihaltezweck insgesamt dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Die Bestimmungen der Tiroler Bauordnung - TBO 2018 - sind in Bezug auf die §§ 7 und insbesondere §18 innerhalb der landschaftlich wertvollen Freihalteflächen besonders streng anzuwenden.

## (5) Ökologisch wertvolle Flächen FÖ

Für die Zulässigkeit von baulichen Anlagen gilt: Im Zuge der Abklärung der Vereinbarkeit von Umwidmungen mit dem jeweiligen Freihaltezweck ist jeweils eine zustimmende naturkundefachliche Stellungnahme Voraussetzung und somit die Koordination mit der Naturschutzbehörde anzustreben, da sämtliche FÖ-Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht als schützenswert einzustufen sind.

## (6) Freihalteflächen für Freizeit-, Sport -und Erholungsnutzung

In den als Erholungsraum ausgewiesenen Freihalteflächen ist gemäß der Ziele der örtlichen Raumordnung nur eine Widmung von Sonderflächen für Sportanlagen und sportliche Freianlagen mit den damit verbundenen untergeordneten Nebengebäuden und sonstigen baulichen Nebenanlagen zulässig. Falls Ziele der

örtlichen Raumordnung, insbesondere jene nach § 27 Abs. 2 lit. 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.

## §4 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

(1) Entsprechend der Bevölkerungsprognose ist innerhalb der nächsten 10 Jahre mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 100 Personen zu rechnen.  
Der Zuwachs der Anzahl der Haushalte bis 2029 wird mit ca. 140 prognostiziert.

(2) Für die Siedlungsentwicklungsflächen gelten folgende Dichtefestlegungen:  
Für das gesamte Ortsgebiet gilt eine Mindestnutzflächendichte von 0,25 als Vorgabe für einen sparsamen Umgang mit verfügbaren Flächenressourcen. In Ausnahmefällen ist durch die entsprechenden Festlegungen im Bebauungsplan eine Überschreitung der maximalen Nutzflächendichte für zulässig zu erklären.

D1 entspricht überwiegend einer Nutzflächendichte <0,50:  
z. B. Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden und Garage

D2 entspricht überwiegend einer Nutzflächendichte 0,50 bis 0,80:  
z. B. Zweifamilien- und Reihenhäuser

D3 entspricht überwiegend Nutzflächendichte 0,80 bis 1,10:  
z. B. Wohnanlagen und geschlossene Bauweisen im Ortskern

Für gewerbliche Nutzungen sind folgende Baumassendichten einzuhalten:

D1 entspricht überwiegend einer Baumassendichte <2,00

D2 entspricht überwiegend einer Baumassendichte 2,00 bis 3,00

D3 entspricht überwiegend einer Baumassendichte 3,00 bis 4,00

(3) Für die Siedlungsentwicklungsflächen gelten folgende Zeitzonen:

z1 Im Entwicklungsplan als bauliche Entwicklung Neuwidmung gekennzeichnet, die dem unmittelbaren Bedarf dienen, wobei die Infrastruktur gegeben sein muss. Dabei ist zu prüfen, ob dem Antragssteller derzeit gewidmete Flächen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Widmungskriterium ist der aktuelle Bedarfsnachweis.

z2 Im Entwicklungsplan als bauliche Entwicklung Neuwidmung gekennzeichnet, die dem mittelbaren Bedarf dienen, wobei der Ausbau der Infrastruktur notwendig ist. Mit dem Nachweis des tatsächlichen Bedarfes, sowie einer vorhandenen infrastrukturellen Erschließung, kann eine Ausweisung als Bauland erfolgen. Widmungskriterien sind der aktuelle Bedarfsnachweis und die Behebung der in der textlichen Festlegung zur betreffenden Rundsignatur festgehaltenen Infrastrukturdefizite.

- (4) Baulandwidmungen, mit denen die planlich dargestellten Siedlungsränder überschritten werden sind nur zulässig, um für den betroffenen Bauplatz eine einheitliche Widmung im Sinne der baurechtlichen Bestimmungen zu erreichen, wenn das Grundstück an der Siedlungsgrenze nicht zweckmäßig unterteilt werden kann. Geringfügige Baulanderweiterungen im Zusammenhang mit Verdichtungen durch Zubauten sind dann zulässig, wenn dadurch keine weitere Bautiefe eröffnet wird und dies einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwiderläuft.
- (5) Bebauungsregeln (BR):  
Die folgenden Bebauungsregeln gelten im Dauersiedlungsraum, soweit kein Bebauungsplan besteht. Als Dauersiedlungsraum gilt der im Übersichtsplan als Dauersiedlungsraum abgegrenzte Bereich (gesamtes Gemeindegebiet unterhalb von 1200 m Seehöhe).  
Die höchstzulässige Bauhöhe ist E + 3 oberirdische Geschosse.  
Die äußere Wandhöhe des obersten Geschosses darf gerechnet von der Oberkante Rohdecke max. 2,40 m betragen.  
Ausnahmen können über einen Bebauungsplan geregelt werden.

## §5 WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG

- (1) Im Sinne §2 (4) ist der Handel auf die Nahversorgung auszulegen und der Bestand insbesondere an den zentral gelegenen Standorten innerhalb bestehender Siedlungsräume im Ortsgebiet zu sichern. Die Ansiedlung von Großformen des Handels wird nicht angestrebt, Sonderflächenwidmungen für Einkaufszentren des Betriebstyps A und B sind nicht zulässig.
- (2) Zur Gewährleistung der Entwicklungsmöglichkeit von Beherbergungsbetrieben und Gastbetrieben können innerhalb der vorgegebenen Siedlungsgrenzen Tourismusgebiete ausgewiesen werden. 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 entgegenstehen.
- (3) Bei der Ausweisung von Flächen zur wirtschaftlichen Entwicklung ist darauf zu achten, dass Nutzungskonflikte zu angrenzenden Wohngebieten zu vermeiden sind.
- (4) Für eine wirtschaftliche Entwicklung wird im Raumordnungskonzept eine Fläche von max. 2500 m<sup>2</sup> für eine rein gewerbliche Nutzung vorgesehen. Weitere gewerbliche Nebennutzung sind auf Mischgebietsflächen vorgesehen.

## §6 VERKEHRSMABNAHMEN

- (1) Die Ausweisung von Siedlungsgebieten ist so zu wählen, dass kostenintensive Erschließungen nicht notwendig sind.  
Zu prüfen sind Siedlungsentwicklungen über 1500m<sup>2</sup> hinsichtlich ihrer notwendigen Erschließung (siehe auch Anlage A – „2. Bauliche Entwicklungen“).
- (2) Dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr sowie dem öffentlichen Personennahverkehr sind im öffentlichen Straßenraum erhöhte Priorität beizumessen bzw. entsprechende

Trassen bzw. Haltestellen im Zuge der Bebauungsplanung zu sichern. Dies gilt insbesondere für die Verbindung der Ortsteilzentren mit den Wohngebieten und für die Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen und Erholungsräumen.

- (3) Siedlungsentwicklungen im geschlossenen Ortsgebiet bzw. im Nahbereich von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind anzustreben.

## §7 ENTWICKLUNG DER SONSTIGEN INFRASTRUKTUR

- (1) Es gilt, den Standard zu halten und die Infrastruktur auf dem Stand der Technik zu halten.
- (2) Die bauliche Entwicklung ist nur in Abstimmung mit und nach Errichtung einer zeitgemäßen, rechtlich gesicherten Trink- und Löschwasserversorgung und einer geordneten Abwasserentsorgung zulässig. Konkrete infrastrukturelle Erfordernisse sind den Legenden der Zählerstempel zu entnehmen.
- (3) Bei Neubauten ist für Niederschlagswässer eine Versickerung am Bauplatz möglichst zu gewährleisten und im Zuge der Bauverhandlung vorzuschreiben. Bei Gewerbebauten und Wohnanlagen ist ein Versickerungsprojekt vorzulegen.
- (4) Bei künftigen kommunalen Bauvorhaben ist zumindest der Energiestandard A laut ÖNORM H5055 (Energieausweis) einzuhalten und der Einsatz von erneuerbarer Energie anzustreben.
- (5) Der Ausbau der sozialen, kulturellen, sportlichen und Bildungsinfrastruktur hat sich an den grundlegenden sozialen und öffentlichen Bedürfnissen zu orientieren. Der Bestand ist zu erhalten.

## §8 BEHÖRDLICHE MAßNAHMEN

- (1) Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Alpbach ist unter Berücksichtigung der Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet auf Widersprüche zu den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes zu überprüfen und gegebenenfalls innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten der Fortschreibung anzupassen.
- (2) Flächen, die zum Zeitpunkt der Erlassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes bereits als Bauland oder Sonderfläche gewidmet sind und im örtlichen Raumordnungskonzept nicht als Freihalteflächen nach § 3 festgelegt wurden, können im Flächenwidmungsplan wieder als Bauland oder Sonderfläche ausgewiesen werden, soweit sie nach dem Ordnungsplan nicht vorläufig oder endgültig rückzuwidmen sind. Flächen die gemäß Ordnungsplan als Rückwidmungsflächen gekennzeichnet sind, sind in Freiland rückzuwidmen.
- (3) Entsprechend der Zählerlegende des Entwicklungsplanes sind die in der Anlage A angeführten Maßnahmen im Zuge der Flächenwidmung und der Erlassung der

Bebauungspläne in den im Entwicklungsplan festgelegten baulichen Entwicklungsgebieten vorzunehmen.

- (4) Widmungen in den Siedlungserweiterungsflächen sind nur dann vorzunehmen, wenn eine Deckung des Bedarfes nicht im Rahmen gewidmeter und unbebauter Grundstücke möglich ist.
- (5) In Bereichen, in denen eine Gefährdung durch Naturgefahren gegeben ist, ist durch die Festlegung einer Baugrenzlinie im gleichzeitig mit der Flächenwidmung zu erlassenden Bebauungsplan sicherzustellen, dass dieser Bereich von einer Bebauung freigehalten wird.

## §9 PRIVATRECHTLICHE MAßNAHMEN

- (1) Die Gemeinde Alpbach hat darauf Bedacht zu nehmen, dass die zur Umsetzung der Ziele des örtlichen Raumordnungskonzeptes erforderlichen Maßnahmen grundsätzlich im Zusammenhang mit der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung für alle Grundstücke und für alle Grundeigentümer in gleicher Weise erfolgt. Gewidmete Grundstücke sind dem Bedarf nach und dem vorgegebenen Verwendungszweck folgend sowie unter Beachtung des Zieles der örtlichen Raumordnung nach „Sicherung ausreichender Grundflächen für den Wohnbedarf der Bevölkerung und für „Zwecke der Wirtschaft“ einer baulichen Nutzung zuzuführen.
- (2) Der Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung im Sinne des § 33 TROG 2016 ist anzustreben. Eine Vertragsraumordnung ist für alle Siedlungserweiterungsflächen mit mehr als 1500m<sup>2</sup> anzustreben. Daher und zur Absicherung des vorangeführten Zieles in Abs. 1 sollen Verträge zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde Alpbach abgeschlossen und die Vertragsraumordnung angewendet werden.
- (3) Bei Neuwidmung von Baulandreserven für den Wohnbau mit einer Größe von mehr als 1.500 m<sup>2</sup> ist die darüberhinausgehende Fläche um einen mit der Gemeinde Alpbach zu fixierenden Grundpreis für heimische Bauwerber zur Verfügung zu stellen. Das Vorkaufsrecht für die Gemeinde soll indexgesichert für die Dauer des Planungszeitraumes grundbücherlich eingetragen werden. Zusätzlich wird für diese Flächen eine Bebauungspflicht innerhalb von 5 Jahren festgelegt. Alle Einzelumwidmungen von Grundstücken ein- und desselben Grundeigentümers im Verlauf des Planungszeitraumes sind zusammenzurechnen. Ausgenommen sind Flächen, für die eine gesonderte Vereinbarung mit der Gemeinde Alpbach besteht.
- (4) Alle Siedlungserweiterungsbereiche, in denen nach Ablauf des Planungszeitraumes keine Siedlungserweiterung stattgefunden hat, werden raumordnungsfachlich geprüft und können gegebenenfalls zurückgenommen und als Freihaltefläche ausgewiesen werden.

## **§10 INKRAFTTRETEN**

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

Für den Gemeinderat der Gemeinde Alpbach

Der Bürgermeister der Gemeinde Alpbach

Markus Bischofer

Anlage zur Verordnung des Gemeinderates der GEMEINDE ALPBACH vom ....., mit der das Örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird.

## ANLAGE „A“ TEXT ZUR RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG

Vor einer allfälligen Widmung sind nachstehende Voraussetzungen unbedingt zu schaffen. Die Bereiche und das Flächenausmaß der „baulichen Entwicklung Neuwidmung“ sind, bezüglich einer bodensparenden und zweckmäßigen Bebauung, durch einen Grundteilungsvorschlag zu prüfen. Weiterer Prüfung bedarf es in Bezug auf

- die infrastrukturellen Maßnahmen für das zu bebauende Siedlungsgebiet in Form der verkehrsmäßigen Erschließung (Straßen, Geh- und Radwege lt. Stand der Technik), wobei als Zielsetzung grundstücksübergreifende Straßenprojekte und Erschließungen (Ringerschließungen) einzuhalten sind.
- die rechtlichen Voraussetzungen für das Durchqueren allfälliger Nachbargrundstücke (Fremdgrundinanspruchnahme) zur Sicherstellung eines Wasser- und Kanalanschlusses und der erforderlichen Leitungssysteme für die zur Widmung vorgesehenen Grundstücke. Diese Vorgaben sind in Form von privatrechtlichen Vereinbarungen sicher zu stellen.

## BAULICHE ENTWICKLUNGSBEREICHE

Zu prüfen sind Siedlungsentwicklungen mittels Erschließungskonzepten, welche mehr als 1500m<sup>2</sup>, beanspruchen. Die Erschließung dieser Gebiete ist durch die Erlassung von Bebauungsplänen sicherzustellen.

**Folgende Auflagen sind den entsprechenden Fachstellungen allgemein für das gesamte Gemeindegebiet gültig, es sei denn eine aktualisierte Fachstellungnahme stehe dem entgegen:**

**Baubezirksamt Kufstein, Wasserwirtschaft, Zl. 511/16-2013:**

Für die geplanten Erweiterungen von Flächen, die einer Bebauung zugeführt werden sollen, ist auf eine gesicherte, entsprechende Ver- und Entsorgung zu achten.

Es ist ebenfalls eine dem Stand der Technik angepasste Oberflächenwasserentsorgung mit zu berücksichtigen und dies auch für die entsprechenden Aufschließungswege zu bedenken.

Bei einer Bebauung an der Landesstraße sind **für den Straßenbau** die gesetzlichen Mindestabstände zu beachten.

Abstandsbestimmungen gem. § 49 Tiroler Straßengesetz 1969 bei Bebauung von im Freiland liegender Grundparzellen:

- 10m für oberirdische bauliche Anlagen im Freiland außerhalb des beschilderten Ortsgebietes (Abstand auf 8m reduzierbar)
- 5m für Nebenanlagen

Die Gebietsbauleitung der **Wildbach- und Lawinerverbauung** (GBL Unteres Inntal) legt in seiner Stellungnahme von 2013 fest, dass im Falle der Bebauung der im ROK festgelegten Entwicklungsflächen im Bauverfahren jeweils eine Stellungnahme des Forsttechnischen Dienstes für WLW einzuholen ist (STN GzI. 740/5-2013).

Hinsichtlich der Beschaffenheit des Geländes bzw. der Tragfähigkeit des Bodens sind seitens der WLW keine Aussagen möglich.

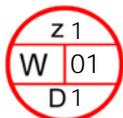
Für **Baulandumlegungsmaßnahmen** kommen in der Gemeinde Alpbach keine Gebiete in Betracht. In Alpbach gelten **örtliche Bauvorschriften**.

Die **STN Naturschutz (BH Kufstein, GzI. NSCH/FI-29 vom 03.12.2015)** verweist allgemein gültig auf folgendes:

Es ist generell besonders auf die Siedlungsrandgestaltung zu achten. Gehölzstrukturen können in diesen Bereichen mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wesentlich vermindern, aber auch ökologisch wertvolle Lebensräume sein. Dies gilt auch für Änderungsflächen, die in dieser Stellungnahme nicht beurteilt werden.

## Haus

**Vorwiegend Wohnnutzung, teils landwirtschaftliche Nutzung**



Bauliche Erweiterungen sind in geringer Dichte auszuführen. Dies gilt sowohl für gewidmete Flächen als auch für bauliche Neuentwicklungen. Für die Entwicklungsfläche südlich der Straße gilt aufgrund der Größe die Erstellung eines Erschließungskonzeptes.

Durch die **STN der WLW (2013)** wird festgelegt, dass zur Gefährdung durch abrollende Steine das Risiko ggf. noch abzuklären ist.

Für die Gst. 359/4 und 359/5 gilt lt. **STN**

**Naturschutz** als Voraussetzung für Planungs- und Bauvorhaben, dass die Gehölzreihen erhalten bleiben und ein ausreichender Abstand von der Verbauung dazu gehalten wird. Für das Gst. 360/3 gilt als Voraussetzung, dass zumindest der gesetzmäßige Abstand von 5m ab Böschungsoberkante von jeglicher Veränderung/Bebauung frei bleibt. Das Feuchtgebiet darf nicht berührt werden und die Gehölze müssen erhalten bleiben. Im Bereich der Gst. 280/1, 275/1, 275/2 und 276/3 muss der Obstanger entweder erhalten bleiben oder talseitig ersetzt und zum Schutz des Landschaftsbildes erweitert werden (**STN Naturschutz**), es sei denn eine aktualisierte Fachstellungnahme stehe dem entgegen.



## Außerland

**Vorwiegend Wohnnutzung, teils Mischnutzung**



Bauliche Erweiterungen sind in geringer Dichte auszuführen. Dies gilt sowohl für gewidmete Flächen als auch für bauliche Neuentwicklungen.

Für das Gst. 311/3 wird, es sei denn eine aktualisierte Fachstellungnahme stehe dem entgegen.

**forstfachlicher STN** empfohlen, die isolierte, dort befindliche Waldbestockung (an der steilen Felswand im nördlichen Bereich) zu entfernen, um künftige Gefährdungen durch aufwachsende Bäume zu vermeiden.

Weiters wird eine Begutachtung der Felswand durch einen **geologischen Sachverständigen** gefordert. Sicherungsmaßnahmen hinsichtlich Blocksturz werden im Bauverfahren vorgeschrieben. Zu dieser Gp. legt die **STN der WLV 2013** fest, dass die in der roten Gefahrenzone Wildbach liegenden Bereiche nicht bebaut werden können. In außerhalb liegenden Bereichen kann unter Einhaltung baulicher (festzulegender) Vorschriften eine Bebauung stattfinden. Im Zuge des Bauverfahrens ist daher eine Stellungnahme der WLV einzuholen.

Für das Gst. 321 gilt **It. STN Naturschutz** neben dem Erhalt/Ersatz des Obstangers zudem die Notwendigkeit einer landschaftsverträglichen Gestaltung. Für das Gst. 312/21 gelten folgende naturschutzfachlichen Auflagen: Wenn zu dieser Feldgehölzreihe ein ausreichender Abstand eingehalten wird und dazwischen eine Wiese verbleibt, bestehen aus naturkundefachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Widmung. Die ökologische Freihaltefläche muss aber erhalten bleiben. Der Abstand ist entsprechend den bestehenden Wohnhäusern einzuhalten. Im Bereich der Grundstücke Gst. 312/3, 312/16, 311/3 gilt, dass mindestens 5m Abstand zur Böschungsoberkante des Hausertalbaches einzuhalten sind und auch die Gehölze aus ökologischer und aus landschaftsästhetischer Sicht zu erhalten sind.



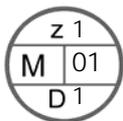
**VK 01** – erforderlicher **Neubau** Verkehrsfläche

### Vorwiegend touristische Nutzung



Auf den Tb. der Gp. 326/2, 323/2, .84, 326/1 gilt es ebenfalls, in geringer Dichte nachzuverdichten.

### Vorwiegend Mischnutzung



Betrifft die Tb. der Gp.: .495, 173/2, 173/1, .452, 172/4, 172/1, 172/3, .463, 175/2 – es gilt, in geringer Dichte nachzuverdichten.

### Sondernutzung



Sonderfläche: Parkplatz auf Tb. 331/1, 326/3, 325, Gst. 331/2, 327/1, 327/4, 318/2, 316, 1976/2  
Skiverleih, Winterparkplatz, Kleingewerbe, Wohnungen und Winterparkplatz: Gst. 315, 314/2

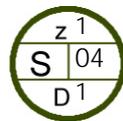
Der Abflussbereich des hier verrohrten Grabengerinnes auf einer Breite von mindestens 3 m von jeder Bebauung freizuhalten und eine Überbauung der Verrohrung ist unzulässig



Sonderfläche: Gondelstation Talstation Gst. 318/3, 1914/2



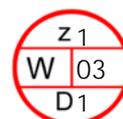
Sonderfläche: Lagerplatz und LKW-Abstellplatz: Tb. 183, 185



Sonderfläche: Recyclinghof, Gst. 184

## Moos

### Vorwiegend Wohnnutzung

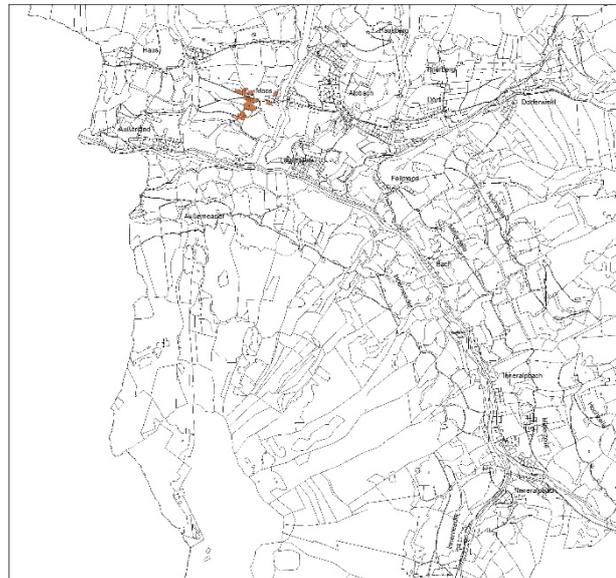


Bauliche Erweiterungen sind in geringer Dichte auszuführen. Dies gilt sowohl für gewidmete Flächen als auch für bauliche Neuentwicklungen. Die Grundparzelle 130/1 soll für die Weichenden der Hofstelle „Aussermooserhof“ zur Verfügung stehen. Für die Gst. 191/1, 194/1 sind lt. **STN Naturschutz** die Siedlungsränder ökologisch zu strukturieren.

### Sondernutzung



Sonderfläche: Wählamt, Gst. 130/5



## Lagerhaus

### Vorwiegend Wohnnutzung



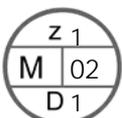
Bauliche Erweiterungen sind in geringer Dichte auszuführen. Dies gilt sowohl für gewidmete Flächen als auch für bauliche Neuentwicklungen.



Für den östlichen Teil der Gp. 153/1 besteht Bebauungsplanpflicht und dieser soll für Wohnnutzungen zur Verfügung stehen.



### Vorwiegend Mischnutzung

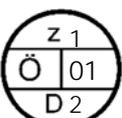


Bauliche Erweiterungen sind in Dichte 1 auszuführen.

### Vorwiegend touristische und öffentliche Nutzung



Dieser Erweiterungsbereich mit Dichtefestlegung D1 ist für folgende Nutzungen vorgesehen: Personalhaus auf Gp. 30/1 sowie Appartementhaus für 3 Ferienwohnungen. Eine entsprechende Bauausführung nach den örtlichen Bauvorschriften ist anzustreben. Der Teilbereich des Gst. 30/1, der in der roten Gefahrenzone liegt, ist (**WLV** (2013)) nicht für eine Bebauung geeignet, es sei denn eine aktualisierte Fachstellungnahme stehe dem entgegen. Planung und Ansuchen um eine Zufahrt ist beim **Baubezirksamt Kufstein** notwendig.



Die derzeitige Bebauung mit öffentlichen Nutzungsfunktionen auf den Gst. 153/5, 155/6 und 153/1 soll noch in höherer Dichte erweitert werden.

### Sondernutzung



Sonderfläche: Bauhof; Gp. 11/2



Sonderfläche: gewerbliche Beherbergung in Form von 4 Chalets mit je 5 Apartment- Einheiten (20 Betten pro Chalet) und ein Mitarbeiterwohnhaus mit 10 Doppelzimmer und 40 Einzelzimmer

## Trat

### Vorwiegend Wohnnutzung



Bauliche Erweiterungen sind in geringer Dichte auszuführen.



## Alpbach

### Vorwiegend Wohnnutzung

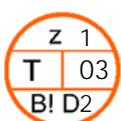


Bauliche Erweiterungen sind in geringer Dichte auszuführen. Dies gilt sowohl für gewidmete Flächen als auch für bauliche Neuentwicklungen. Der Teil des Gst. 134/2, der in der roten Gefahrenzone Wildbach liegt, ist von einer Bebauung auszuklammern (**STN WLW** (2013)), es sei denn eine aktualisierte Fachstellungnahme stehe dem entgegen.



Bauliche Erweiterungen sind in geringer Dichte auszuführen. Dies gilt sowohl für gewidmete Flächen als auch für bauliche Neuentwicklungen. Auf Grundlage der **forstfachlichen STN** gilt für das Gst. 54/1 aufgrund der Nähe zum Grabeneinhang des Heißentalbaches, zur Pflege und Bewirtschaftung des Einhanges und für Maßnahmen im Zuge der Wildbachbetreuung einen Streifen von mind. 5m von der vorhd. Oberböschungskante landeinwärts nicht zu bebauen (vorhandenes Uferbegleitgehölz). Zu dieser Gp. liegen weiters vonseiten der **naturenschutzfachlichen Beurteilung** Argumente hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vor, die eine regionaltypische Bauweise voraussetzen wie auch die unbedingte Vermeidung der Beeinträchtigung der Feldgehölze (Vgl. Naturkundebericht und STN Mag. Arnold, S. 11).

### Vorwiegend touristische Nutzung, teils Wohnnutzung

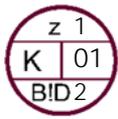


Auch in diesem Bereich ist die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften zu beachten. Bauliche Entwicklungen sind aufgrund bestehender Strukturen in Dichte 2 auszuführen.

Für die Entwicklungsfläche auf Tb. Gp. 68/1 gilt aufgrund der Größe zudem die Notwendigkeit der Erstellung eines Erschließungskonzeptes.

Für die Entwicklungsfläche auf den Gst. Tb. 37/1, 38/1 und 36/1 gilt aufgrund der Größe die Notwendigkeit der Erstellung eines Erschließungskonzeptes.

## Vorwiegend gemischte Nutzung



Die Sondernutzungen mit Pfarrhof (Bereich Gp. 3), Kapelle (Bereich Gp. 2/1), und Gemeindeamt (Gp. 3) sollen im Planungszeitraum in der jetzigen Form erhalten bleiben und können in höherer Dichte nachverdichtet werden. Bei baulichem Entwicklungsbedarf sind die Reserveflächen zu nutzen, und somit die Stärkung des Ortskerns als Zielvorgabe zu sehen (kerntypische Widmungen nach § 40 (3) TROG).

Aufgrund der Größe der neu zu bebauenden Grundstücke ist jeweils ein Erschließungskonzept zu erstellen.

Aus **forstfachlicher Sicht** wird für die Entwicklung auf Gst. 159/1 ein Mindestabstand der Bebauung von der Geländekante (angrenzendes Gst. 13/1) von mind. 5 m gefordert (betrifft im Westen anschließende Steilböschung), um Geländeinstabilitäten zu vermeiden. Eine solche Abstandsregelung wird vonseiten der **WLW** (2013) ebenfalls getroffen (Abstand der Bebauung entlang der oberen Böschungskante an der westlichen Grundstücksgrenze mit mind. 3m, aufgrund möglicher Nachböschungsprozesse).

Für Tb. Gp. 48/1, 54/1 sowie 49 müssen nach **STN WLW** entsprechende Abflussbereiche für Wasserabflüsse aus dem Oberhang freigehalten werden. Die **STN Naturschutz** verweist für eine mögliche Bebauung auf diesen Grundstücken auf die gegebenenfalls naturschutzrechtliche Bewilligungspflicht und auf eine anzustrebende, angepasste Bauweise. Zudem sind auch hier Maßnahmen zur Gestaltung und Strukturierung des Siedlungsrandes zu berücksichtigen.

## Sondernutzungen



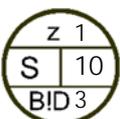
Sonderfläche: Arzthaus, Gp. 10/2 als Bestand, geplante Erweiterung auf Tb. Gp. 10/1



Sonderfläche: Parkplatz auf Gst. 2063. Widmung mit Teilfestlegung laut § 51 TROG 2016 mit Festlegung verschiedener Verwendungszwecke für einzelne Ebenen oder für Teilflächen solcher Ebenen [iVm. § 43 (7) standortgebunden]; Feuerwehr, Tb. 13/1



Sonderfläche: Kirche und Friedhof, Gst. 1969/2, 17, 1990, 18/3, 1989



Sonderfläche: Congress Centrum, Gst. 54/2 mit geplanten baulichen Erweiterungen



Sonderfläche: Volksschule, Gst. 51/8

## Dörfli

Vorwiegend Wohnnutzung, teils touristische Nutzung



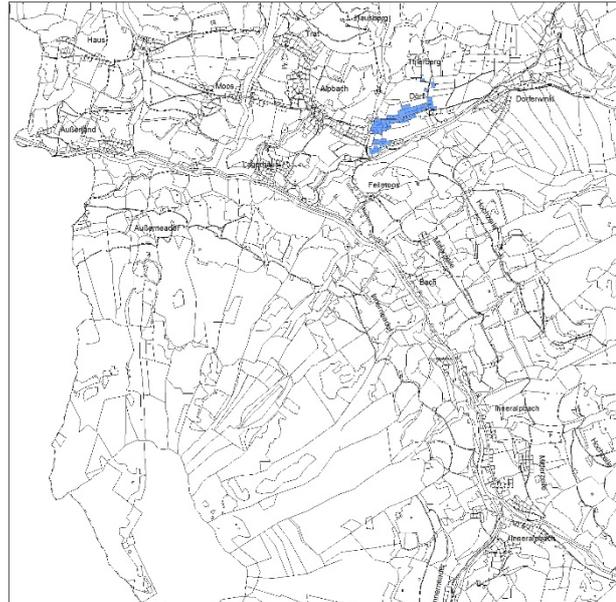
Bestehende Siedlungsteile der Gemeinde zur Nachverdichtung in geringer Dichte.



Die touristische Nutzung soll beibehalten und die Flächenwidmungen entsprechend erhalten werden. Nachverdichtung wird daher auch in höherer Dichte festgelegt.

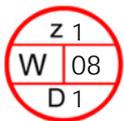


Neu zu entwickelnder Bereich auf den Gst. 688, 689 sowie Tb. 691/1. Lt. **STN WL** (2015) ist eine Bebauung nur nördlich des bestehenden Zufahrtsweges zulässig und eine STN der WL im Bauverfahren erforderlich. Widmungsvoraussetzungen sind ein Erschließungs- und Parzellierungskonzept sowie die Vertragsraumordnung



## Dorferwinkl

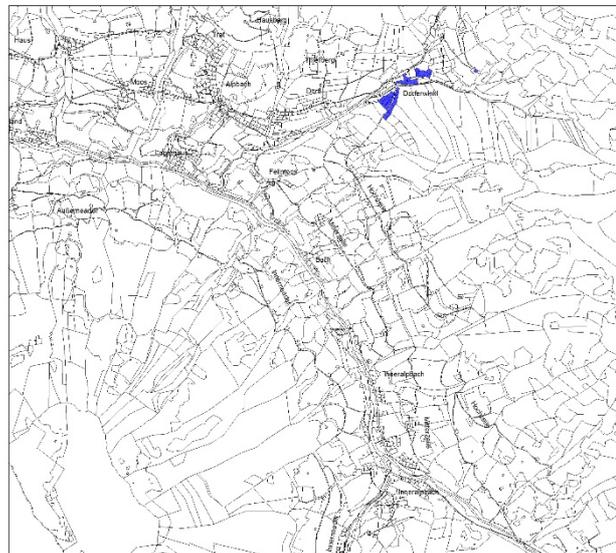
Vorwiegend Wohnnutzung, teils landwirtschaftliche Nutzung



Bauliche Erweiterungen sind in geringer Dichte auszuführen. Dies gilt sowohl für gewidmete Flächen als auch für bauliche Neuentwicklungen.

Für Gst. 474/1 gilt (**STN Wildbach- und Lawinerverbauung** (2013)), dass der Bereich der Parzelle in der roten Gefahrenzone Wildbach als „Abstandsfläche“ heranzuziehen ist, für eine Bebauung jedoch nicht geeignet ist, es sei denn eine aktualisierte Fachstellungnahme stehe dem entgegen.

Die **STN Naturschutz** fordert umfangreiche Gehölzpflanzungen z. B. als Streuobstwiese, (Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes).



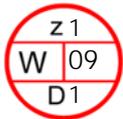
**VK 04** – erforderlicher **Ausbau** der Verkehrsfläche



Sonderfläche: Jausenstation

## Hochzeile, Feilmoos, Bach, Mitterzeile

### Vorwiegend Wohnnutzung



Bauliche Erweiterungen sind in geringer Dichte auszuführen. Dies gilt sowohl für gewidmete Flächen als auch für bauliche Neuentwicklungen.



Bei einer Bebauung ist zusätzlich zu den Festlegung ein Baubauungsplan zu erstellen.

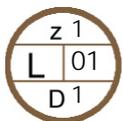


### Vorwiegend touristische Nutzung, teils Wohnnutzung



Die touristische Nutzung in Hochzeile ist im Bestand zu sichern.

### Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung



Die Festlegungen in Feilmoos gelten im nördlichen Bereich dieser Siedlungsstruktur für landwirtschaftliche Mischnutzung (Tb. Gp. 957/1). Baulich hat eine Anpassung an den Bestand zu erfolgen. Bei einer Bebauung ist eine landschaftspflegerische Begleitplanung durchzuführen (vgl. **STN Naturschutz**), es sei denn eine aktualisierte Fachstellungnahme stehe dem entgegen.



Fläche für Erdbewegung in Bach auf Gp. 997/1 und 997/2 (Erdbau)

## Inneralpbach

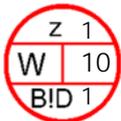
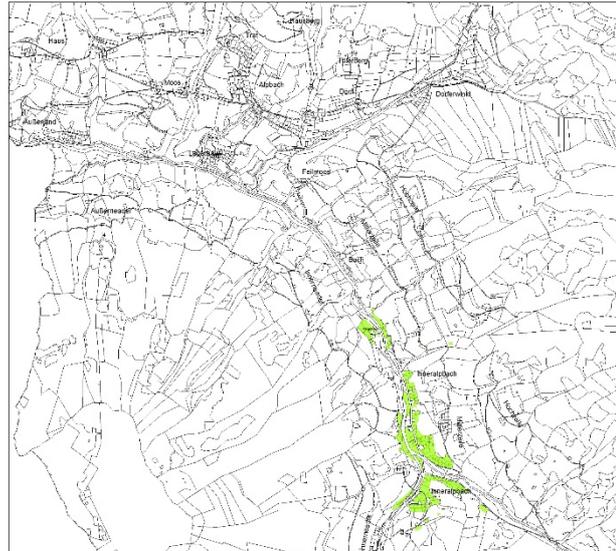
### Vorwiegend Wohnnutzung



Bauliche Erweiterungen sind in geringer Dichte auszuführen. Dies gilt sowohl für gewidmete Flächen als auch für bauliche Neuentwicklungen.

Für Gst. 1050/1 sind Vorschriften (**STN Wildbach** (2013)) zu beachten, es sei denn eine aktualisierte Fachstellungnahme stehe dem entgegen

– ein aktuelles Gutachten des Forsttechnischen Dienstes ist einzuholen. Der Bereich des Gst. 1050/4, der sich in der roten Gefahrenzone befindet, ist von einer Bebauung auszunehmen.



Grundstücke, die zur Nachverdichtung sowie Neubebauung herangezogen werden.

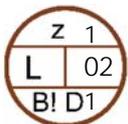
**Rückwidmungsfläche R01** auf Gp. 1397/4



Entwicklungsfläche für eine Wohnnutzung zur Errichtung einer Wohnanlage mit ca. 18 Wohnungen durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger (Wohnungseigentum Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m. b. H.) Die Umsetzung im Flächenwidmungsplan erfolgt durch die Widmung Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau gemäß TROG 2016 § 52a Bebauungsplanpflicht, Größe ca. 2140 m<sup>2</sup>

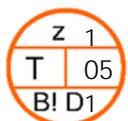
z-1 als bauliche Entwicklung Neuwidmung gekennzeichnet, die dem unmittelbaren Bedarf dienen, wobei die Infrastruktur gegeben sein muss. Dabei ist zu prüfen, ob dem Antragssteller derzeit gewidmete Flächen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Widmungskriterium ist der aktuelle Bedarfsnachweis (entsprechend dem Entwurf der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes) D2 Dichtefestlegung 2 entspricht überwiegend einer Nutzflächendichte von kleiner 0,8

### Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung



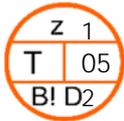
Landwirtschaftliche Mischnutzung mit teilweise touristischer Nutzung. Festlegungen gelten für Bestand und Neunutzungen, u. a. Brauereibetrieb auf Gst. 1089/10. Dahingehend ist um die bereits bestehenden Zufahrten ist neu beim **Baubezirksamt Kufstein** anzusuchen.

### Vorwiegend touristische Nutzung



Die bestehenden baulichen Anlagen können nach Dichtevorgabe D1 erweitert und nachverdichtet werden. Die Baulandreserve ist für den Eigenbedarf (Familie) baulich zu nutzen.

**VK 03**– erforderlicher **Ausbau** der Verkehrsfläche

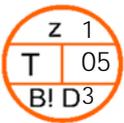


Die bestehenden baulichen Anlagen können nach Dichtevorgabe D2 erweitert und nachverdichtet werden. Auf Tb. Gst. 1096/1 ist eine bauliche Neuentwicklung vorgesehen.

Der Bereich innerhalb der roten Gefahrenzone Wildbach auf Gst. 1094/6 von Bebauung frei zu halten (**STN WLW** (2013)), es sei denn eine aktualisierte Fachstellungnahme stehe dem entgegen.

Für Gst. 1096/1 gilt nach **naturschutzfachlicher STN**, dass der bestehenden Obstanger nahe dem Spielplatz im südöstlichen Bereich der Gp. erhalten oder bei Beanspruchung ersetzt wird. Bei einer baulichen Erweiterung in den östlich liegenden Hang ist- wie im Naturkundeteil gefordert - auf einen landschaftsschonenden Eingriff zu achten und es eine Randgestaltung durchzuführen.

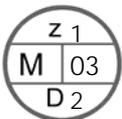
Widmungsvoraussetzung für das Grundstück 1093/1 ist eine Bebauungsstudie zur Festlegung der Baukörper und der Erschließung, die über die zwingend erforderliche Bebauungsplanung festzuschreiben ist



Die bestehenden baulichen Anlagen können in diesem Bereich Inneralpbach nach Dichtevorgabe D3 erweitert und nachverdichtet werden.

**VK 02-** erforderlicher **Ausbau** der Verkehrsfläche

### Vorwiegend Mischnutzung



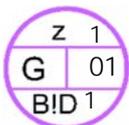
Auf der baulichen Entwicklungsfläche für gewerblich gemischte Nutzung. Die Flächen sind zu der im Rahmen der Mischgebietswidmung zulässigen gewerblichen sowie zu einer Wohnnutzung bzw. zur Bebauung mit Wohnfolgeeinrichtungen geeignet (Grundlage der Festlegung: ROK 2002).

Als bestehende Nutzung auf Gp. 1657 ist das Turbinenhaus zu erhalten.

Für die Gst. 1651/1 und 1662/1 gilt **lt. STN Naturschutz**, dass zu den bestehenden Gehölzreihen jeweils ein Abstand von mind. 10 m von jeglicher Bebauung frei gehalten wird. Die als FÖ ausgewiesene Fläche hat von Veränderungen unberührt zu bleiben.

Im Bereich der Gp. 1021/1 sind entsprechende Abflussbereiche für Wasser freizuhalten, die aus nordöstlicher Richtung zufließen können. Hinsichtlich der Gefährdung durch Rutschungen und zur Tragfähigkeit des Untergrundes ist ggf. ein weiteres Gutachten einzuholen (**STN WLW** (2013)), es sei denn eine aktualisierte Fachstellungnahme stehe dem entgegen.

### Vorwiegend gewerbliche Nutzung



Neue bauliche Entwicklung zur Ansiedlung eines in Alpbach bestehenden Schlossereibetriebes (derzeit Sondernutzung (z1/S 14/D1) Schmiedewerkstätte). Der bestehende Standort auf Bp. .203 wird nach Genehmigung des neuen aufgelassen.

Eine weitere STN der WLW ist im Bauverfahren notwendig. Um eine raumverträgliche Nutzung im Hinblick auf das Landschaftsbild zu gewährleisten besteht Bebauungsplanpflicht.

## Sondernutzungen



Sonderfläche: Schmiedewerkstätte – entfällt bei Umsetzung der geplanten Absiedelung auf die bauliche Entwicklung (z1/G 01/B! D1).



Sonderfläche: Badstube, auf Gst. 1030



Sonderfläche: Getreidemühle, auf Gst. 1032/1



Sonderfläche: Lagerplatz: Gst. 1089/1, 1086/3, .491



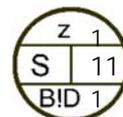
Sonderflächen: (Winter-)Parkplätze, Pistenraupengarage, Lagerplatz: Tb. 1609/1, 1609/2, 1606/6, 1607/3, 1581/3, 1090/6, 1090/2

Für die Gst. 1575/2 und 1587 (bauliche Neuentwicklung) gilt **lt. STN Naturschutz**: es hat eine Strukturierung der Fläche zu erfolgen, indem die Schotterfläche zumindest in Teilbereichen zu unterbrechen und mit Gehölzgruppen zu bepflanzen ist – diese sind mittels Randsteinen vor Beschädigung zu schützen. Auch ist zu prüfen, ob der Parkplatz begrünt werden kann. Sollte dies technisch möglich sein, so ist dies jedenfalls umzusetzen. Der zum Greiterbach hin errichtete Parkplatz sollte zudem vor Bewilligung einer Erweiterung zurückgebaut werden und die Böschung und die verbleibende, ebene Fläche bis zur Straße sollte dicht mit standortgerechten, heimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Festzuhalten ist auch, dass laufend neue Schüttungen auch über die Böschung feststellbar sind, und es sind auch neuere Ablagerungen vorhanden. Nach Ansicht des Unterfertigenden (**Naturschutz**) ist dies nicht zulässig und daher unverzüglich zu unterlassen – die in den letzten Jahren getätigten Schüttungen und Ablagerungen sind jedenfalls wieder zu entfernen.



Sonderfläche: Heimatmuseum, Gst. 1410/1



Sonderfläche: Volksschule, Gst. 1095/2  
Gst. 1092/4 soll als Erweiterungsfläche für die Volksschule dienen

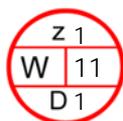


Sonderfläche: Fischerhütte auf Gst. 1305/1  
**Rückwidmungsfläche R02** auf Gst. 1303 (Lageberichtigung)

 P 01...Winterparkplatz

## Innerneader

### Vorwiegend Wohnnutzung



Bauliche Erweiterungen sind in geringer Dichte auszuführen.

### Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung



Landwirtschaftliche Mischnutzung auf bebauten und unbebauten, gewidmeten Grundstücken. Es sind neben landwirtschaftlichen auch Wohnnutzungen, Wohnfolgeeinrichtungen und raumverträgliche Kleingewerbebetriebe anzusiedeln.



## Außerneader

### Sondernutzungen



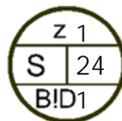
Sonderfläche: Gasthaus (Gp. 1491/4), Parkplatz (Gp. 1491/5)



Sonderfläche: Bergrettungshütte, Gp. 1491/6



Sonderfläche: Kinderhort (Tb. Gp. 1491/9) und Kinderspielplatz (Tb. Gp. 1491/7)



Sonderfläche: Skilift (Zauberteppich) auf Tb. 1497/1



Sonderfläche: Berggasthaus, Skischulbüro (Tb. Gp. 1491/11, 1491/10, 1491/8)  
Bei einer Bebauung des Gst. 1491/8 ist es (**forstfachlicher STN**) wesentlich, die Kampfzone des Waldes unberührt zu lassen, es sei denn eine aktualisierte Fachstellungnahme stehe dem entgegen.





Sonderfläche: Gasthof, Gst. 1680/5



Sonderfläche: Gondelstation Mittelstation

## Schatzberg



Sonderfläche: Berggasthaus (Gst. 233/2 und Gst..39) sowie (Gst. 734/4 und Gst. 734/5) und Gst. 727 und Gst. 721/4)