

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Gaimberg
vom 27.07.2017, mit der
das örtliche Raumordnungskonzept
fortgeschrieben wird

Auf Grund der §§ 29 Abs. 1 und 2, 31 und 31a des Tiroler Raumordnungskonzeptes 2016, LGBl. Nr. 101/2016, in Verbindung mit § 3 der Verordnung der Landesregierung über die Bestandsaufnahme sowie über den Inhalt des örtlichen Raumordnungskonzeptes wird verordnet:

§ 1

Allgemeines

- (1) Die erste Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

- (2) Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Nach Ablauf von 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 diese Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen.

- (3) Der Konzeptplan samt Erläuterungsbericht bildet einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung. Die Pläne und der Textteil der Bestandserhebung, der Erläuterungsbericht und der Umweltbericht bilden die Grundlage dieser Verordnung.

- (4) Die erste Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes liegt in der Gemeinde während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

Entscheidungsgrundlage zu der mit Bescheid
vom 13.12.2017
Zl. RoBau-2-708/9/17-2017, genehmigten
Fortschreibung des Örtlichen
Raumordnungskonzeptes
Für die Landesregierung:
Mag. Steiner

AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG
Abt. Landesentwicklung und Zukunftsstrategie
Sachgebiet Raumordnung

La-Zu-
vom 27.11.2017

§ 2

Grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung

(1) Im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:

a) Natur und Umwelt, Orts- und Landschaftsbild:

Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ist die Bewahrung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes zu berücksichtigen und die Vorsorge für die Erhaltung und Pflege der Umwelt anzustreben. Dabei ist insbesondere auf die Umsetzung der in der naturkundlichen Bestandsaufnahme vorgesehenen Maßnahmen zu achten. Ziele der Gemeinde sind insbesondere:

1. Die Erhaltung der im Naturwerteplan ausgewiesenen, schützenswerten Biotopflächen, im Konzeptplan als ökologisch wertvolle Flächen gekennzeichnet und
2. Die Erhaltung der Struktur- und erlebnisreichen Kulturlandschaft

b) Land- und Forstwirtschaft:

Die Erhaltung der Land- und Forstwirtschaft stellt ein wesentliches Ziel der Gemeinde dar. Dazu sind die existenzsichernden Grundflächen möglichst zusammenhängend als Wirtschaftsflächen zu erhalten und die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe nach Möglichkeit zu fördern und zu unterstützen.

c) Wirtschaftliche Entwicklung

Die Gemeinde Gaimberg sieht im Tourismus den wesentlichen Wirtschaftsfaktor. Zur Stärkung der Fremdenverkehrswirtschaft soll das touristische Angebot qualitativ verbessert bzw. durch sinnvolle infrastrukturelle Einrichtungen ergänzt werden. Die Errichtung von Beherbergungsgroßbetrieben wird von der Gemeinde nicht angestrebt. Angestrebt wird jedoch die Ansiedelung emissionsarmer Klein- und Mittelbetriebe zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur der Gemeinde. Im besonderen Maße unterstützt die Gemeinde die Errichtung eines Dorfgasthauses, welches über das gesamte Jahr hinweg geöffnet ist.

d) Bevölkerungsentwicklung:

Im Planungszeitraum werden eine Bevölkerungsgröße von maximal 950 Einwohnern und eine Haushaltsanzahl von maximal 380 angestrebt.

§ 3

Sicherung von Freiraumfunktionen

- (1) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete sind die im Entwicklungsplan als landwirtschaftliche Freihaltefläche (FL) ausgewiesenen Bereiche von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Absatz 2 und § 42 TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Bei Vorliegen der sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen sind in den landwirtschaftlichen Freihalteflächen jedoch folgende Widmungen zulässig:
 - a) Sonderflächenwidmungen nach § 44 und § 46 TROG 2016 für die Errichtung von Hofstellen und Austraghäusern im Nahbereich von Siedlungen und von bestehenden Hofflächen und
 - b) Sonderflächenwidmungen nach § 47 TROG 2016 für die Errichtung sonstiger land- und forstwirtschaftlichen Gebäude und Anlagen.
- (2) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete sind die im Verordnungsplan mit FF bezeichneten Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Absatz 2 und § 42 TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Bei Vorliegen der sonstigen Widmungsvoraussetzungen sind insbesondere Sonderflächenwidmungen für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die der forstwirtschaftlichen Nutzung, der Jagd Ausübung oder Wildhege dienen, zulässig.
- (3) Im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes sind die im Konzeptplan mit FA bezeichneten Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Absatz 2 und § 42 TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten.
- (4) Im Interesse der Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen sind die im Konzeptplan mit FÖ bezeichneten Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Absatz 2 und § 42 TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten.
- (5) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender Erholungsräume sind die im Konzeptplan mit FE bezeichneten Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Absatz 2 und § 42 TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Bei Vorliegen der sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen sind in den FE Freihalteflächen Sonderflächenwidmungen für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die der Erholung bzw. dem Tourismus dienen, zulässig.
- (6) Sofern sich kein sonstiger Versagungsgrund nach § 67 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 ergibt, sind in den mit FL, FA, FE, FF und FÖ bezeichneten Flächen zusätzlich zu den in den Absätzen 1, 2, 3, 4 und 5 angeführten Widmungen bzw. abweichend von den darin enthaltenen Verboten, geringfügige Baulandarrondierungen gemäß § 4 Abs. 3 dritter Satz zulässig.
- (7) Für bestehende Betriebe ist es zulässig, die Baulandgrenzen zu überschreiten und Sonderflächen- oder Baulandwidmungen in Freihalteflächen durchzuführen. Dies ist zulässig, wenn

- a) alternative Standorte nachweislich geprüft und nicht möglich sind
 - b) der Standort im unmittelbaren Bereich liegt (räumliches Naheverhältnis)
 - c) die Fläche außerhalb der Baulandgrenze bzw. innerhalb der Freihaltefläche auf das unbedingt erforderliche Ausmaß beschränkt wird
 - d) in der Planung auf das jeweilige Freihalteziel Rücksicht genommen und die Beeinträchtigung dessen minimiert wird
- (8) Für die Nutzung erneuerbarer Energieformen (thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen) ist in den mit FL, FA, FF und FÖ bezeichneten Flächen lediglich die Widmung von Sonderflächen zulässig. Dabei sind die Interessen der örtlichen Raumordnung wie die Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die möglichste Vermeidung der Beeinträchtigung von angrenzenden Liegenschaften zu beachten.

§ 4

Siedlungsentwicklung

- (1) Das Ausmaß des zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung im Planungszeitraum erforderlichen Baulandes beträgt ca. 2,4 ha, der Flächenbedarf für Einrichtungen des Gemeinbedarfes ca. 0,30 ha.
- (2) Für die Siedlungsentwicklung sind bei Bedarf die im Konzeptplan dargestellten Eignungsbereiche nach Maßgabe der angeführten Fristigkeiten und unter Berücksichtigung der jeweils angestrebten Hauptnutzung sowie der jeweiligen Dichtefestlegungen heranzuziehen. Bei der Widmung von Bauland, Vorbehaltsflächen und im anschließenden Bereich unzulässigen Sonderflächen dürfen die im Konzeptplan dargestellten Grenzen unterschiedlichen Festlegungen der Bebauung grundsätzlich nicht überschritten werden. Ausgenommen davon sind geringfügige Widmungen zur Schaffung eines Bauplatzes im Sinne der baurechtlichen Bestimmungen, sofern das Grundstück an der Grenze nicht zweckmäßig unterteilt werden kann. Diesfalls ist durch Festlegungen im Bebauungsplan sicherzustellen, dass keine Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen über die festgelegten Grenzen errichtet werden.
- (3) Es wird angestrebt, dass für die weitere bauliche Entwicklung vorrangig innerörtlich gelegene, mit geringem Infrastrukturkostenaufwand erschließbare Flächen für die Bebauung vorzusehen.
- (4) Ein Vorgriff auf eine spätere Zeitzone darf dann erfolgen, wenn Flächen einer früheren Zeitzone nicht zur Verfügung stehen, bzw. der individuelle Bedarf hier nicht befriedigt werden kann, mit der vorgezogenen Widmung für die Gemeinde keine unverhältnismäßigen zusätzlichen Kosten verursacht werden und die vorgezogene Widmung auch im Übrigen einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung des betreffenden Gebietes im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwiderläuft.

§ 5

Wirtschaftliche Entwicklung

- (1) Das Ausmaß des im Planungszeitraum erforderlichen Baulandes für Zwecke der Wirtschaft beträgt ca. 0,60 ha.
- (2) Die Gemeinde strebt vor allem eine Entwicklung im tertiären Wirtschaftssektor (Dienstleistungssektor) an. Als Entwicklungsbereich dafür kommt insbesondere der Ortsteil Zetttersfeld – Bahn - Talstation in Frage. Da es sich primär um eine „Wohngemeinde“ handelt, sind für den sekundären Wirtschaftssektor (produzierendes Gewerbe) derzeit keine weiteren Flächen vorgesehen. Hier wird bei konkretem Bedarf auf geeignete Flächen im Talboden verwiesen und die Bildung von überörtlichen Gewerbegebieten angestrebt.
- (3) Sonderflächenwidmungen zur Errichtung von Aussiedlerhöfen sind nur im Nahbereich von Siedlungen zulässig.

§ 6

Verkehrerschließung

Lösung von Verkehrsproblemen

Zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Raumordnungskonzeptes sind im Planungszeitraum insbesondere die nachfolgenden verkehrsinfrastrukturellen Maßnahmen zu setzen:

- (1) Die Gemeinde strebt grundsätzlich an, die Neuerschließung von Baulandbereichen über öffentliche Wege und Straßen zu verwirklichen (W02, W13 und W23)
- (2) Verkehrsberuhigung und Verkehrssicherung im Bereich Gaimbergstraße und Grafendorf

§ 7

Entwicklung der sonstigen Infrastruktur

Im Planungszeitraum wird insbesondere die Durchführung folgender sonstiger infrastruktureller Maßnahmen angestrebt:

- a) die Errichtung eines Turnsaales im Nahbereich des Volksschulgebäudes;
- b) die Erweiterung des öffentlichen Kanal- und Wasserversorgungsnetzes in den projektierten Bereichen;
- c) die rechtliche Sicherstellung der Schipisten am Zetttersfeld

§ 8

Besondere behördliche Maßnahmen

- (1) Der Flächenwidmungsplan ist innerhalb von 2 Jahren nach dem Inkrafttreten der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes entsprechend anzupassen.
- (2) Bei der Anpassung des Flächenwidmungsplanes gem. Abs. 1 ist insbesondere Folgendes zu beachten:
 - a. Bebaute und gewidmete (Bauland)Grundstücke sind als Bauland oder Sonderflächen zu belassen, sofern im Konzept nicht ausdrücklich etwas anderes angeordnet ist (kein Entwicklungstempel).
 - b. Unbebaute, jedoch bereits gewidmete (Bauland)Grundstücke sind als Bauland oder Sonderflächen zu belassen, sofern im Konzept nicht ausdrücklich etwas anderes angeordnet ist. Unbebaute und noch nicht gewidmete Grundstücke sind nur dann als Bauland zu widmen, wenn kein Widerspruch zu den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes gegeben ist und die Bedingungen laut Zählererläuterung entsprechend erfüllt werden (z 0, B!).

§ 9

Privatwirtschaftliche Maßnahmen

Zur Absicherung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes bildet der Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen mit den Grundeigentümern eine wichtige Rolle. Der Abschluss derartiger Vereinbarungen (Sicherung von Grundflächen für den Wohnbau und für gewerbliche Zwecke, Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung binnen angemessener Frist und dergleichen) ist daher möglichst anzustreben.

§ 10

Inkrafttreten

Das örtliche Raumordnungskonzept tritt gemäß § 68 TROG 2016 mit Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft.

BESCHREIBUNG KONZEPTPLAN GAIMBERG

Erläuterungen zu den Abkürzungen:

Überwiegende Nutzung:

W = Wohnnutzung

O = Öffentliche Nutzung

G = Gewerbliche Nutzung

T = Tourismus

S = Sonderfläche

SF = Sport und Erholung

Zeitzone:

Z1 = unmittelbarer Bedarf

Z2 = Bedarfszeitraum 3 – 5 Jahre

Z3 = Bedarfszeitraum über 5 Jahre

Z0 = Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen

Dichtezone:

D1 = überwiegend freistehende Objekte

D2 = überwiegende Bebauung mit freistehenden Objekten und mit einem mehr als geringfügigen Anteil an verdichteten Bauformen wie Doppel-, Reihenhäuser bzw. Sonderformen

D3 = überwiegend Bebauung mit mehrgeschossigen Objekten (Mehrfamilien-Geschoßwohnbau, innerörtliche Geschäfts-/Wohnobjekte, gewerbliche Bauten)

B! = § 31 (5) Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

VORWIEGEND WOHNNUTZUNG

- 01) Der mit W 01 bezeichnete Bereich ist im Sinne der Gestaltung des Siedlungsrandes der Gemeinde für eine Bebauung vorgesehen. Entlang der bestehenden Wege und jenen Teilbereichen in denen eine rechtliche Zufahrtsmöglichkeit besteht, ist eine Bebauung zu ermöglichen. Bei Neuwidmungen im Bereich der Gp. 267 und 268 ist ein entsprechendes Parzellierungskonzept Voraussetzung, die Erlassung eines Bebauungsplanes verpflichtend und sozial verträgliche Preise sicherzustellen.
- 02) Ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb mit Jausenstation. Kann künftig in eine überwiegende Wohnnutzung übergeführt werden. Für eine Bebauung gilt zunächst, dass die hier im unmittelbaren Zufahrtsbereich vorhandene Quelle in ihrem Bestand gesichert werden muss. Für die Neuwidmungsflächen ist die verkehrsmäßige Erschließung sowie die sonstige erforderliche Infrastruktur sicherzustellen. Die Erlassung eines Bebauungsplanes ist daher Voraussetzung, ein entsprechendes Baukonzept ist auszuarbeiten – Nutzungskonflikte sind zu vermeiden. Auf die Charakteristik der bestehenden Gebäude im Erscheinungsbild ist entsprechend Rücksicht zu nehmen, ebenso auf die bestehende Feldgehölzgruppe und den Obstbaum. Die Voraussetzung ist neben dem Bedarf auch die Verfügbarkeit der gesamten Fläche. Ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis ist anzustreben.
- 03) Der mit W 03 bezeichnete Bereich kann aufgefüllt werden. Voraussetzung für die Zuwidmung ist jedoch die Ausarbeitung eines Bau- und Gestaltungsplanes für den gesamten Teilraum, der eine bodensparende Aufschließung gewährleistet. Die Erschließung ist durch einen Bauplan sicherzustellen. Ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis ist anzustreben.
- 04) Nicht vorhanden.
- 05) Dorfkern, zentraler Siedlungsraum. Nachverdichtungen sind grundsätzlich möglich, ggf. sind verkürzte Abstandsregelungen durch einen Bauplan sicherzustellen.
- 06) In dem mit W 06 bezeichneten Bereich ist nördlich des bestehenden Objektes die Ausweisung einer Baulandfläche möglich. Die Erschließung von Norden her ist bereits gegeben, jedoch zu optimieren. Es sollen überwiegend freistehende Objekte errichtet werden, die Erlassung eines Bauplanes ist Voraussetzung, um eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen. Ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis ist anzustreben.
- 07) In dem mit W 07 bezeichneten Bereich ist eine Baulanderweiterung um eine weitere Bauplatztiefe gegen Osten hin möglich, da der überarbeitete Gefahrenzonenplan keine Gefährdung mehr ausweist. Voraussetzung für eine Baulanderweiterung ist, dass eine geregelte Zufahrt zur Erweiterungsfläche von der Gemeindestraße aus durch einen Bauplan sichergestellt ist.
- 08) Nicht vorhanden.
- 09) Der mit W 09 bezeichnete Bereich bezieht sich auf das Gebiet südlich des Hollunderhofes bzw. östlich und westlich davon. Bei der Bauplanung ist sicherzustellen, dass der Übergang von der Wohnbebauung südlich des Hollunderhofes zu den anderen Grundstücken in einer harmonischen Form erfolgt. Dabei muss die Höhenentwicklung der Objekte von der Wohnanlage bzw. dem Bestehenden Hotel nach außen, d. h. zum noch nicht bebauten Bereich hin, abnehmen. Im östlichen Planungsraum ist eine Verdichtung der Bebauung denkbar. Die verkehrstechnische Anbindung des Siedlungsraumes an die Landesstraße im

Süden ist mit der Landesstraßenverwaltung abzustimmen. Ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis ist anzustreben.

- 10) Größtenteils bebaut, wenige noch unbebaute Flächen im Westen. Im Zusammenhang mit der Baulandwidmung oder Bebauungsplanung ist die Erhaltung der Lesesteinmauern anzustreben, die natürliche Begrenzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen soll erhalten bleiben. Eine größere Verdichtung der Objekte ist anzustreben (D2).
- 11) In dem mit W 11 bezeichneten Bereich ist eine Wohnbebauung mit überwiegender Einfamilienhausbebauung bereits bestehend. Dieser Teilraum soll in dieser Art weiter erschlossen und genutzt werden.
- 12) Großteils bebaut, Baulücken und Erweiterung Richtung Süden möglich. Voraussetzung ist ein entsprechendes Erschließungskonzept (Bebauungsplan), ein sozial verträglicher Grundpreis ist anzustreben.
- 13) Im Anschluss an dem mit W 12 bezeichneten Bereich ist eine Erweiterung gegen Norden und Osten zu ermöglichen. Die Bebauung hat von Westen nach Osten zu erfolgen, wobei die verbleibende Bauplatzfläche nördlich der Straße, nachdem der Nachweis einer gesicherten Zu- und Abfahrt vom Grundstück erbracht wurde, für eine bauliche Nutzung frei gegeben werden kann. Voraussetzung ist ein Bebauungskonzept, die Erschließung ist durch einen Bebauungsplan sicherzustellen. Ein sozial verträglicher Grundpreis ist anzustreben.
- 14) In dem mit W 14 bezeichneten Bereich ist eine Bebauung möglich, wenn sichergestellt ist, dass die Stabilität des Hanges gegeben ist und mit keinen weiteren, natürlichen Gefahren durch Witterungseinflüsse zu rechnen ist.
- 15) nicht vorhanden
- 16) Voraussetzung für eine Baulandausweitung im Bereich W 16 ist insbesondere, dass eine zweckmäßige Bewirtschaftung der nördlich des Erweiterungsbetriebes verbleibenden Restfläche möglich bleibt. Die Freigabe der unbebauten Flächen südlich der Gemeindestraße zur Bebauung setzt voraus, dass die verkehrsmäßige Erschließung der Flächen sichergestellt ist.
- 17) Postleite, größtenteils bebaut, innere Nachverdichtung möglich. Auf den Gefahrensicherheitsaspekt ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.
- 18) In dem mit W 18 bezeichneten Bereich ist eine Schaffung von Bauplätzen primär für den Eigenbedarf unter der Straße bis zur landschaftlichen Freihaltefläche hin möglich, eine gemeinsame Zufahrt muss jedoch sichergestellt sein (Bebauungsplan).
- 19) In dem mit W 19 bezeichneten Bereich ist eine Bebauung im unmittelbaren Kreuzungsbereich möglich, da sowohl die Erschließung gegeben ist als auch das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird (keine Zersiedelung!). Die im Südwesten der landwirtschaftlichen Objekte angrenzenden Baulandflächen der landwirtschaftlichen Objekte können genutzt werden, wenn eine geeignete Erschließung der Bauplätze nachgewiesen werden kann (Bebauungsplan). Die Erschließung mit Einrichtungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung müssen sichergestellt sein. Weiters ist neben Eigenbedarf der Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen Voraussetzung, um sozial verträgliche Preise sicherzustellen.
- 20) nicht vorhanden
- 21) In der Wartschensiedlung ist eine Erweiterung der Siedlungsfläche um eine Bauplatzbreite in Richtung Westen zu ermöglichen. Eine Baulandwidmung ist nur

südlich des Gemeindeweges gestattet, im Norden ist keine weitere Bebauung vorgesehen. Im Osten sind Nachverdichtungen nur unter dem Aspekt der Gefahrensicherheit möglich und ggf. durch einen Bebauungsplan abzusichern.

- 22) Überwiegende Wohnnutzung in Einfamilienhäusern. Widmungsvoraussetzung ist insbesondere die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Fläche zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung. Angestrebt wird dabei ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis – der Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung ist daher Voraussetzung.
- 23) Neuer großer Entwicklungsbereich mit überwiegender Wohnnutzung primär für Einheimische. Widmungsvoraussetzungen sind die Verfügbarkeit der Flächen und ein sozial verträglicher Grundpreis (Vertragsraumplanung). Die verkehrsmäßige (innere) Erschließung ist durch einen Bebauungsplan sicherzustellen, ein entsprechendes Konzept ist auszuarbeiten, ebenfalls ein entsprechendes Projekt für die Oberflächenwässer (WLV). Ein Grünstreifen entlang der Zetttersfeldstraße mit einer Baumreihe als Kompensationsmaßnahme ist vorzusehen (landschaftspflegerische Begleitplanung).

VORWIEGEND ÖFFENTLICHE NUTZUNG

- 01) In dem mit O 01 bezeichneten Bereich ist eine bauliche Entwicklung möglich. Der östliche Bereich dieses zentral gelegenen Teilraumes ist ausschließlich für öffentliche Zwecke (zentralräumliche Funktionen wie Schule, Kirche, Feuerwehr, ...) zur Bebauung freizugeben.

VORWIEGEND SONDERNUTZUNG

- 01) Der mit S 01 bezeichnete Bereich bezieht sich auf die Fläche des Recyclinghofes. Eine Nutzungserweiterung, die der bestehenden Nutzung nicht zuwiderläuft und gemäß Gefahrenzonenplan möglich ist, ist zulässig.
- 02) Obsthof mit Brennerei und Veranstaltungsraum (Brennstadel). Wohnbebauung südlich des Gemeindeweges. Der im Westen anschließende Freiraum ist aufgrund der Nutzung (Obstbau) als landwirtschaftliche Freihaltefläche (FL) festgelegt. Beidufsig des Langenitzbaches ist laut Vorgaben der WLV aufgrund der naturräumlichen Gefährdung (Gefahrenzonenplan) ein 5 m breiter Streifen für Bau- und Betreuungsarbeiten baufrei zu halten.
- 03) Zetttersfeldbahn-Talstation mit Parkplatz, im Flächenwidmungsplan als entsprechende Sonderfläche festgelegt. Die touristischen Einrichtungen sind als Tourismusgebiet auszuweisen, der Holunderhof ist in seinem betrieblichen Bestand zu sichern und nach Bedarf in seiner Entwicklung zu unterstützen. Auch die Bergbahnen AG wird an diesem Standort in ihrer betrieblichen Entwicklung gefördert und unterstützt.
- 04) Für den Bereich des ehemaligen Jugendheimes ist auch im künftigen Flächenwidmungsplan wiederum eine entsprechende Sonderfläche festzulegen. Ziel ist die Fortführung der ursprünglichen Nutzung, die Betriebsstruktur soll im Wesentlichen erhalten bleiben.

VORWIEGEND SONDERNUTZUNG FÜR SPORT UND ERHOLUNG

- 02) Der mit SF 02 bezeichnete Bereich bezieht sich auf den Sportplatz mit Kantine und die erforderlichen Parkflächen. Im Flächenwidmungsplan hat eine der bestehenden Nutzung entsprechende Festlegung des Verwendungszwecks zu erfolgen.

VORWIEGEND GEWERBLICH-INDUSTRIELLE NUTZUNG

- 01) Bestehendes Gewerbegebiet, bebaut, keine weitere Entwicklung. Die Erhaltung des Waldsaumes gegen Osten ist sicherzustellen.

VORWIEGEND TOURISTISCHE NUTZUNG

- 01) Alpengasthof Bidner am Zettlersfeld – eine dem Verwendungszweck entsprechende Sonderflächenwidmung ist vorzusehen. Eine bauliche Entwicklung ist ausschließlich für touristische Zwecke möglich, wobei jedenfalls eine Einschränkung auf betriebstechnisch notwendige Wohnungen erfolgen muss. Die Ausweitung der betrieblichen Nutzung ist durch die Pistenführung und die Erschließungswege begrenzt. Für eine großflächige Widmungserweiterung ist eine entsprechende Betriebsabsicherung (Finanzierungs- und Betreibergarantie) als Voraussetzung anzusehen.
- 02) Pension Zettlersfeld – eine dem Verwendungszweck entsprechende Sonderflächenwidmung ist vorzusehen. Eine bauliche Entwicklung ist ausschließlich für touristische Zwecke möglich, wobei jedenfalls eine Einschränkung auf betriebstechnisch notwendige Wohnungen erfolgen muss. Die Ausweitung der betrieblichen Nutzung ist durch die Pistenführung und die Erschließungswege begrenzt. Für eine großflächige Widmungserweiterung ist eine entsprechende Betriebsabsicherung (Finanzierungs- und Betreibergarantie) als Voraussetzung anzusehen.