



ingenieurbüro

ingenieurbüro mark . di andreas mark . lafairs 375 . 6542 pfunds

t: +43(0)5474/20000 . e: info@tb-mark.at



Örtliches Raumordnungskonzept

Gemeinde Ried im Oberinntal



1. Fortschreibung

Verordnung

Stand 05.08.2024

RI-2596-ROK-3

Bearbeitung: Ingenieurbüro Mark

VERORDNUNG

des Gemeinderates von Ried im Oberinntal mit der das örtliche Raumordnungskonzept erlassen wird

Erster Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Auflage: vom

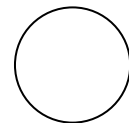
Zur allgemeinen Einsicht auflegen: vom bis

Zweiter Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Auflage: vom

Zur allgemeinen Einsicht auflegen: vom bis

Endbeschluss des Gemeinderates:

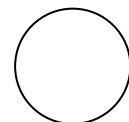
vom Der Bürgermeister:



Siegel:

Kundmachung:

*vom
bis Der Bürgermeister:*



Siegel:

Prüfvermerk der Landesregierung Abt. La-Zu

Aufsichtsbehördliche Genehmigung Abt. Ro-Bau

Bearbeitung:

Verordnung des Gemeinderates der

GEMEINDE RIED IM OBERINTAL

**vom 2024,
mit der das örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird.**

Aufgrund der §§ 29 Abs. 1 und des § 31, 31c Abs. 1 und 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022, LGBl. Nr. 85/2023 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 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 diese Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen.
- (3) Die Plandarstellungen Örtliches Raumordnungskonzept, Detailplan RI-2596-ROK-1 und Örtliches Raumordnungskonzept, Übersichtsplan (Plan-Nr. RI-2596-ROK-2) sowie die Erläuterungen zu den Plänen (Anlage A) sind Bestandteile dieser Verordnung.

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 2022 idgF werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde Ried im Oberinntal folgende vorrangige Ziele festgelegt:

(1) **Bevölkerung**

Für den Planungszeitraum wird von einer Bevölkerungsgröße von maximal rd. 1.353 Einwohnern und einer Haushaltsanzahl von maximal rd. 594 Haushalten ausgegangen. Ziel ist es den erwarteten Bevölkerungszuwachs durch Schaffen von Wohnraum und qualifizierten Arbeitsplätzen zu einer geordneten Siedlungsentwicklung zu nutzen. Zur langfristigen Sicherung der dafür benötigten Bauflächen, ist eine vorausschauende und aktive Raumordnungspolitik zu betreiben.

(2) **Siedlungsentwicklung**

Die bisherige Siedlungsentwicklung ist von einer regen Bautätigkeit, vor allem im Wohnbau und im Tourismus geprägt. Eine wesentliche Besonderheit stellen die vielen unbebauten aber als Bauland gewidmeten Flächen im besten Siedlungsgebiet des Ortes dar. Diese Flächen sind weit größer als der errechnete tatsächliche Bedarf im Planungszeitraum. Die Gemeinde Ried im Oberinntal lehnt es aber grundsätzlich ab, gültig gewidmete Flächen weitreichend gegen den Willen der Grundbesitzer rückzuwidmen. Die Gemeinde bekennt sich allerdings dazu, in der zeitlichen Abfolge der Bebauungsplanerstellung eine gewisse Steuerung gemäß dem tatsächlichen Bedarf vorzunehmen. Neuwidmungen sollen grundsätzlich nur bei konkretem Bedarf, bei bereits erfolgter Erschließung oder bei sehr leichter Erschließbarkeit erfolgen, und wenn der Antragsteller keine andere Bebauungsmöglichkeit auf bereits gewidmeten Flächen in seinem Besitz hat. Die Gemeinde sieht in Anbetracht der vielen gewidmeten Wohnbauflächen in privatem Besitz die Notwendigkeit im Planungszeitraum eine aktive Bodenpolitik im Wohnbaubereich zu verfolgen. Im Hinblick auf die sparsame Ausnutzung von Grund und Boden gilt die bauliche Verdichtung als allgemeine Zielsetzung für private und öffentliche Grundflächen. Die Errichtung von Urlaubs- und Freizeitwohnsitzen bzw. von Alterswohnsitzen liegt nicht im öffentlichen Interesse.

(3) **Wirtschaft**

Die Gemeinde bekennt sich grundsätzlich zur derzeitigen Struktur der Wirtschaft mit 2 Schwerpunkten, nämlich der kleingewerblichen und der touristischen Struktur des Ortes. Diese Zweiteilung soll aufrecht bleiben und durch raumordnerische Maßnahmen unterstützt werden, insbesondere durch Aussiedlung lärmintensiver Betriebe aus dem innerörtlichen Bereich in Gewerbegebiete. Im Handelsbereich lehnt die Gemeinde über die derzeitigen Handelsbetriebe hinausgehende Ansiedlungen von Großbetrieben ab. Sie bekennt sich zur Unterstützung der klein- und mittelständigen Betriebsstruktur, der derzeitigen Handels- und Dienstleistungsformen im Gemeindegebiet.

(4) Tourismus

Im Bereich des Tourismus werden über die derzeitige Struktur hinausgehende Betriebsformen (Großhotels, internationaler Konzerne, Appartementshäuser) abgelehnt. Hingegen soll der Bereich des derzeitigen Tourismus, im gewerblichen Bereich, noch weiterentwickelt werden, da er eine der wenigen Möglichkeiten darstellt, sichere Arbeitsplätze im Ort neu zu schaffen. Ein Ausbau des bestehenden Freizeitgebietes im Bereich Badensee wird als sinnvoll erachtet.

(5) Landwirtschaft

Die Landwirtschaft hat einen traditionell wichtigen Stellenwert für das Ortsbild, den Tourismus und für den Bewohner im Ort. Deshalb soll eine Fortführung der derzeitigen Betriebe auch bei schwieriger großwirtschaftlicher Lage im Bereich Landwirtschaft von der Gemeinde aktiv unterstützt werden. Konkrete Maßnahmen sind die Suche nach geeigneten Flächen für notwendige Neubauten und deren verkehrsmäßige Erschließung. Die Absiedelung von Höfen aus den einzelnen Weilern soll durch die Unterstützung bei der Wegerstellung und Erhaltung verhindert werden. Eine Intensivtierhaltung im Bereich der Landwirtschaft liegt nicht im Interesse der Gemeinde.

(6) Freiraum

Für Tourismus und Freizeitgestaltung ist ein aktiver Schutz der Natur- und Kulturlandschaft von großer Bedeutung und dies wird von der Gemeinde Ried im Oberinntal als Aufgabe gesehen. Ein behutsames Umgehen mit natürlichen Ressourcen im Sinne von Natur- und Landschaftsschutz soll die Basis aller relevanter Entscheidungen sein. Die Erhaltung des Charakters eines bäuerlichen Dorfes wird angestrebt. Deshalb sollen Landwirtschaftsbetriebe und landwirtschaftliche Gebäude nur bei betriebswirtschaftlicher Notwendigkeit aus dem Ortsgebiet ausgesiedelt werden.

(7) Verkehr

Die Gemeinde Ried im Oberinntal bekennt sich zum Grundsatz der Verkehrsberuhigung und Temporeduktion im Ortsgebiet. Die Gemeinde befürwortet die Reaktivierung und Pflege, sowie die Neuerrichtung von Fußwegverbindungen und Fahrradwegen im Gemeindegebiet. Die sich immer mehr zuspitzende Parkplatzsituation im Ortszentrum soll durch konkrete Maßnahmen mittelfristig verbessert werden. Die Gemeinde bekennt sich dazu, alle überregionalen Maßnahmen zu unterstützen, welche den Transitverkehr auf der Reschenstrecke eindämmen. Die Umfahrungsstraße soll weiterhin in der Weise verbessert werden, dass für die Wohngebiete der Lärmschutz ausgebaut wird. Die Errichtung und Verlängerung von Mehrfunktionswegen außerhalb des Siedlungsbereiches zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur und der Voraussetzung für die land- und forstwirtschaftlich Bewirtschaftung wird bei entsprechendem Bedarf von der Gemeinde unterstützt.

(8) Infrastruktur

Im Bereich Freizeit und Tourismus wird ein weiterer Ausbau des Badeseegebietes, auch in Verbindung und Anknüpfung mit der Gemeinde Prutz und der Mittelschule befürwortet. Die Verbindungen des Ortes zu beiden Skigebieten Fendels und Fiss/Serfaus sollen wie bestehend gepflegt und ausgebaut werden. Diese stellen einen wesentlichen Bestandteil des touristischen Winterangebotes dar. Die Gemeinde bekennt sich zum notwendigen Ausbau der Mittelschule und den notwendigen Zufahrten von Ried im Oberinntal aus. Die Abwassernutzung wird laut in Auftrag gegebener Planung weiter ausgebaut und verbessert. Durch den Anschluss an die Trinkwassergemeinschaft Kaunertal ist die

Trinkwassersituation in Ried im Oberinntal auf lange Jahre hin gesichert. Im Bereich Gemeindesaal wird in den nächsten Jahren ein Ausbau der Räumlichkeiten im Obergeschoß des Gemeindehauses befürwortet. Das von der Gemeinde Ried im Oberinntal erworbene Schloss Sigmundsried soll weiterhin entsprechend der begonnenen Nutzung mit Veranstaltungen genutzt werden und in Abstimmung mit dem Denkmalamt entsprechend saniert werden.

§ 3

Sicherung von Freihalteflächen

- (1) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Flächen und im Hinblick auf die Stärkung der Landwirtschaft sind die im Verordnungsplan mit **FL** (landwirtschaftliche Freihaltefläche) bezeichneten Bereiche von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Abs. 2, § 42, §42a und §42b TROG 2022 idgF zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Sofern kein Versagungsgrund nach § 65 Abs.2 lit.a bis f, h oder i TROG 2022 idgF vorliegt, werden insbesondere folgende Widmungen als mit dem Freihalteziel vereinbar angesehen:
 - a) Sonderflächen nach §§ 44 und 46 TROG 2022 idgF für die Errichtung von Hofstellen und damit im Verbund stehende Austraghäuser im Nahbereich von Siedlungen und von bestehenden Hofstellen,
 - b) Sonderflächen nach § 47 TROG 2022 idgF für die Errichtung von sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen im Nahbereich von Siedlungen und von bestehenden Hofstellen oder sonstigen landwirtschaftlichen Betriebsobjekten,
 - c) Baulandwidmungen ausschließlich gemäß § 4 Abs. 4 dieser Verordnung.

- (2) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender Waldflächen sind die im Verordnungsplan mit **FF** (forstwirtschaftliche Freihaltefläche) bezeichneten Bereiche von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Abs. 2, § 42, §42a und §42b TROG 2022 idgF zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Sofern kein Versagungsgrund nach § 65 Abs.2 lit. a bis f, h oder i TROG 2022 idgF vorliegt, werden insbesondere folgende Widmungen als mit dem Freihalteziel vereinbar angesehen:
 - a) Sonderflächen für die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, die für die ordnungsgemäße Jagd- und Forstwirtschaft benötigt werden,
 - b) Baulandwidmungen ausschließlich gemäß § 4 Abs. 4 dieser Verordnung.

- (3) Im Interesse der Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen sowie natürlicher und naturnaher Landschaftsteile sind die im Verordnungsplan mit **FÖ** (ökologische Freihaltefläche) bezeichneten Flächen von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Abs. 2, § 42, §42a und §42b TROG 2022 idgF zulässigen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten.

- (4) Im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes sind die im Verordnungsplan mit **FA** (landschaftliche Freihaltfläche) bezeichneten Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Abs. 2, § 42, §42a und §42b

TROG 2022 idgF zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Sofern kein Versagungsgrund nach § 65 Abs.2 lit. a bis f, h oder i TROG 2022 idgF vorliegt, werden insbesondere folgende Widmungen als mit dem Freihalteziel vereinbar angesehen:

- a) Sonderflächen nach §§ 44 und 46 TROG 2022 idgF für die Errichtung von Hofstellen und damit im Verbund stehende Austraghäuser im Nahbereich von Siedlungen und von bestehenden Hofstellen,
- b) Sonderflächen nach § 47 TROG 2022 idgF für die Errichtung von sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen im Nahbereich von Siedlungen und von bestehenden Hofstellen oder sonstigen landwirtschaftlichen Betriebsobjekten,
- c) Baulandwidmungen ausschließlich gemäß § 4 Abs. 4 dieser Verordnung.

(5) Im Hinblick auf die Erhaltung von Flächen zur Erholungsnutzung sind die im Verordnungsplan mit **FE** (Freihaltefläche für Erholung) bezeichneten Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Abs. 2, § 42, §42a und §42b TROG 2022 idgF zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Sofern kein Versagungsgrund nach § 65 Abs.2 lit. a bis f, h oder i TROG 2022 idgF vorliegt, werden insbesondere folgende Widmungen als mit dem Freihalteziel vereinbar angesehen:

- a) Sonderflächenwidmungen nach § 43 TROG 2022 idgF, sofern die betroffenen Flächen für die beabsichtigte Nutzung eine entsprechende Standortgunst aufweist und ein Widerspruch zu den Zielen dieser Verordnung nicht besteht.

(6) In den Freihalteflächen gemäß Abs. 1 bis 5 sowie in den Flächen nach Abs. 6 sind abweichend von den ansonsten bestehenden Beschränkungen Baulandwidmungen, Vorbehaltsflächenwidmungen, und in den betreffenden Bereichen nicht vorgesehene Sonderflächenwidmungen insoweit zulässig, als es sich um Widmungen nach § 4 Abs. 4 dieser Verordnung entlang der festgesetzten absoluten Siedlungsgrenzen sowie der festgelegten Siedlungsränder bzw. an der Freihalteflächengrenze handelt und kein Versagungsstatbestand nach § 65 Abs.2 lit. a bis f, h oder i TROG 2022 idgF vorliegt.

(7) Aufgrund der soziokulturellen Bedeutung der landwirtschaftlichen Betriebe einerseits und im Hinblick auf die Erhaltung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes andererseits, unterstützt die Gemeinde den Bestand und die Neugründung von Hofstellen, sofern die sonstigen Ziele oder Maßnahmen dieser Verordnung nicht widersprechen.

(8) Die sonstigen Freihalteflächen FS gliedern sich in die Almbereiche, Felsregionen und Schotterrungen des Glockturmkammes (FS1), in Freibereiche zwischen den ökologischen Flächen im Bereich des Badesees und der Mittelschule (FS2), in Bereich der Straßenmeisterei (FS3), der Böschungen bzw. Pufferbereiche zwischen der B180 und Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet (FS4) den Holzlagerplatz der Gemeindegutsagrargemeinschaft mit Lagergebäude und Recyclinghofbereich (FS5), den angrenzend an den Siedlungsrand liegenden Hangbereichen unterhalb ehem. Bergheim und Kohlstatt (FS6) und den Wohngebäuden im Flurbereich Leiten (FS7). In den sonstigen Freihalteflächen sind mit Ausnahme der nach § 41 Abs. 2, § 42, §42a und §42b TROG 2022 idgF zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen nachfolgende Widmungen zulässig:

- a) FS1: Diese Flächen sind aufgrund der Lage im Hochgebirge (Almbereiche, Felsregionen und Schotterrungen) im Wesentlichen nicht bebaubar. Eine Widmung von

Sonderflächen ist nur zulässig, sofern die betroffene Fläche für den beabsichtigten Verwendungszweck eine entsprechende Standorteignung bzw. Standortgunst aufweist und kein Versagungsgrund nach § 65 Abs.2 lit .a bis f, h oder i TROG 2022 idgF vorliegt.

- b) FS2: In dieser Fläche besteht die Möglichkeit einer Sonderflächenwidmung in Zusammenhang mit dem besonderen Verwendungszweck dieser Fläche angrenzend an die Freizeitanlage Badeseesee bzw. Seilbahnstation bzw. Sportanlagen im Bereich der Mittelschule sofern die betroffene Fläche für den beabsichtigten Verwendungszweck eine entsprechende Standorteignung bzw. Standortgunst aufweist und kein Versagungsgrund nach § 65 Abs.2 lit. a bis f, h oder i TROG 2022 idgF vorliegt.
 - c) FS3: In dieser Fläche besteht der Bauhof der Landesstraßenverwaltung. Es besteht die Möglichkeit einer Sonderflächenwidmung in Zusammenhang mit dem Bauhof sofern die betroffene Fläche für den beabsichtigten Verwendungszweck eine entsprechende Standorteignung bzw. Standortgunst aufweist und kein Versagungsgrund nach § 65 Abs.2 lit.a bis f, h oder i TROG 2022 idgF vorliegt.
 - d) FS4: In dieser Fläche besteht die Möglichkeit einer Sonderflächenwidmung in Zusammenhang mit dem besonderen Verwendungszweck dieser Fläche als Bereich für Nebenanlagen bzw. Betriebsansiedlungsmöglichkeiten, sofern die betroffene Fläche für den beabsichtigten Verwendungszweck eine entsprechende Standorteignung bzw. Standortgunst aufweist und kein Versagungsgrund nach § 65 Abs.2 lit. a bis f, h oder i TROG 2022 idgF vorliegt.
 - e) FS5: In dieser Fläche besteht die Möglichkeit einer Sonderflächenwidmung in Zusammenhang mit dem besonderen Verwendungszweck dieser Fläche als Holzlagerplatz, Manipulationsbereich für Holzverarbeitung und agrarisches Lagergebäude sowie Recyclinghofbereich sofern die betroffene Fläche für den beabsichtigten Verwendungszweck eine entsprechende Standorteignung bzw. Standortgunst aufweist und kein Versagungsgrund nach § 65 Abs.2 lit. a bis f, h oder i TROG 2022 idgF vorliegt.
 - f) FS6: In dieser Fläche besteht die Möglichkeit einer Sonderflächenwidmung in Zusammenhang mit dem angrenzenden Bauland (Lagerplatz, Parkplatz, etc.) sofern die betroffene Fläche für den beabsichtigten Verwendungszweck eine entsprechende Standorteignung bzw. Standortgunst aufweist und kein Versagungsgrund nach § 65 Abs.2 lit. a bis f, h oder i TROG 2022 idgF vorliegt.
 - g) FS7: In dieser Fläche besteht die Möglichkeit einer Sonderflächenwidmung in Zusammenhang mit dem Baubestand (Lagerplatz, Parkplatz, etc.) sofern die betroffene Fläche für den beabsichtigten Verwendungszweck eine entsprechende Standorteignung bzw. Standortgunst aufweist und kein Versagungsgrund nach § 65 Abs.2 lit. a bis f, h oder i TROG 2022 idgF vorliegt.
- (9) Innerörtliche Freihalteflächen:
Der ehemalige Klostersgarten des Kapuzinerklosters wird als Freihaltefläche innerhalb des Siedlungsgebietes festgelegt.

§ 4 Siedlungsentwicklung

- (1) Das Ausmaß des für den Wohnbedarf der Bevölkerung erforderlichen Baulandes im Planungszeitraum beträgt rund 2,2 ha.
- (2) Allgemein wird festgelegt, dass für das erforderliche Bauland in erster Linie die bereits gewidmeten Flächen herangezogen werden müssen. Weiters sind vorrangig Flächen mit geringer Infrastrukturkosten heranzuziehen.

- (3) Für die (weitere) Siedlungsentwicklung sind die im Verordnungsplan dargestellten Eignungsbereiche bei Erfüllung der für die einzelnen Bereiche in den textlichen Erläuterungen zu den Entwicklungstempeln festgelegten Voraussetzungen entsprechend der jeweils vorgesehenen Hauptnutzungen, Fristigkeiten und Dichtefestlegungen heranzuziehen.
- (4) Die im Verordnungsplan dargestellten absoluten Siedlungsgrenzen dürfen durch Bauland-, Vorbehaltsflächen- oder in den angrenzenden Bereichen nicht vorgesehene Sonderflächenwidmungen grundsätzlich nicht überschritten werden. Ausgenommen sind Widmungen zur Schaffung eines Bauplatzes im baurechtlichen Sinn, sofern das Grundstück an der absoluten Siedlungsgrenze nicht zweckmäßig unterteilt werden kann. In diesem Fall ist durch Festlegungen im Bebauungsplan und zwar insbesondere durch Setzung von Baugrenzlinien, eine Bauführung vor der absoluten Siedlungsgrenze auszuschließen. Die im Verordnungsplan festgelegten Siedlungsränder bzw. die Bereiche an den die Freihalteflächen an Siedlungsbereiche grenzen, stellen einen Grenzsaum dar, der durch Bauland oder im anschließenden Bereich grundsätzlich nicht vorgesehene Vorbehalts- oder Sonderflächenwidmungen überschritten werden darf, soweit dadurch außerhalb des Siedlungsrandes bzw. an der Freihalteflächengrenze keine eigenständige Bautiefe eröffnet wird und diese bauliche Entwicklung einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwiderläuft.
- (5) Künftige bauliche Entwicklungen haben jedenfalls immer in bodensparender Weise zu erfolgen. Dies ist durch entsprechende Festlegung in den Bebauungsplänen sicherzustellen.
- (6) Für die Siedlungsentwicklungsbereiche, für die die Verpflichtung zur Bebauungsplanung festgelegt ist (B!), ist zur Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung für eine bauliche Nutzung bzw. weitere bauliche Nutzung die Erlassung eines Bebauungsplanes und gegebenenfalls eines ergänzenden Bebauungsplanes erforderlich. Darüberhinaus ist die Erlassung eines Bebauungsplanes auf Bauplätzen mit einer Größe von mehr als 400 m² zwingend erforderlich. Außerdem ist die Erforderlichkeit der Erlassung eines Bebauungsplanes im Hinblick auf die Bestimmungen des §55 Abs.2 TROG 2022 idgF zu prüfen.
- (7) Sofern in den jeweiligen baulichen Entwicklungsbereichen nichts anderes bestimmt ist, wird gem. § 31 b Abs.2 TROG 2022 idgF für Grundstücke, die als Bauland gem. § 38 bzw. § 40 TROG 2022 idgF oder Sonderfläche gem. § 51 TROG 2022 idgF gewidmet sind und für die nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bebauungsplan nicht zu erlassen ist und ein Bebauungsplan nicht besteht, festgelegt:
Eine Bebauung bzw. weitere Bebauung eines Bauplatzes ist nur unter Einhaltung einer Mindestdichte von 1,3 BMD (Baumassendichte) und
- einer Höchstdichte von 0,4 NFD (Nutzflächendichte) für Bauplätze bis zu einer Größe von 600 m²,
- für Bauplätze mit einer Größe von 600 – 900 m² eine Höchstnutzfläche von 250 m² und
- für Grundstücke die größer sind als 900 m² eine Höchstnutzfläche von 400 m² einhält, zulässig,
mit Ausnahme jener Grundstücke, bei welchen der rechtmäßig vorhandene Bestand diese Höchstdichten bereits überschreitet. Dort ist eine Bebauung im Ausmaß des rechtmäßigen Bestandes zulässig, wenn dieser nicht den Zielen der örtlichen Raumordnung widerspricht.
Eine Über- oder Unterschreitung der festgelegten Bebauungsregel im betroffenen Bereich ist nur über Erlassung eines Bebauungsplanes möglich.

- (8) Bei den im Plan Örtliches Raumordnungskonzept festgelegten unverbauten Bauverbotsflächen (zV) handelt es sich um bereits gewidmetes Bauland, das für den Planungszeitraum für eine Bebauung nicht vorgesehen ist. Eine vorgezogene Bebauung innerhalb des Planungszeitraumes ist erst nach Vorliegen konkreten Bedarfes und bestimmter weiterer Voraussetzungen, die in den jeweiligen Entwicklungstempel festgelegt sind, zulässig.
- (9) Bei der Umsetzung der Siedlungsentwicklungsbereiche ist im Sinne der Ziele der Raumordnung Bedacht zu nehmen, dass der Energiebedarf über erneuerbare Energien (Photovoltaik und Solaranlagen, alternative Energieformen) und über lokale Energieressourcen (nachwachsende Rohstoffe, etc.) gestillt wird.

§ 5 Wirtschaftliche Entwicklung

- (1) Für die wirtschaftliche Entwicklung gilt § 4 Abs. 2 bis 7 sinngemäß.
- (2) Die bestehenden Betriebe aus dem Transport, Bau- und Baunebengewerbe sind durch das neue Gewerbegebiet Altgreit zum allergrößten Teil ausreichend mit Bauland ausgestattet.
- (3) Die bestehenden Betriebsstrukturen und Betriebsgrößen werden grundsätzlich als ausreichend und zufriedenstellend angesehen. Es wird daher keine grundsätzliche Änderung angestrebt.
- (4) Widmungen nach § 45 TROG 2022 idgF (Sonderflächen für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung) sind nicht zulässig.
- (5) Im Bereich Tourismus wird eine maßvolle Steigerung von Betten im gewerblichen Bereich angestrebt. Durch die Beherbergungsgroßbetriebe Hotel Mozart sowie Hotel Linde ist der Bedarf an Großhotels gedeckt. Die weitere Errichtung von Beherbergungsgroßbetrieben gem. § 48 TROG 2022 idgF liegt nur dann im öffentlichen Interesse, wenn damit eine innovationsorientierte Entwicklung des Beherbergungsangebotes durch eine klare touristische Positionierung des Betriebes mit einem innovativen, eigenständigen Konzept erzielt wird. Damit ein qualitativ hochwertiges Angebot auch in Zukunft gesichert ist und dieses vielfältig und übersichtlich bleibt, sollen neue Beherbergungsbetriebe eine Bettenobergrenze von 300 Betten nicht überschreiten.

§ 6 Verkehrsmaßnahmen

- (1) Für die interne Neuerschließung von Siedlungsgebieten ist im Zuge der Bebauungsplanung im Regelfall eine Mindestwegbreite von 5 m vorzusehen, wobei an geeigneten Stellen Ausweichen zu errichten sind. Bei Stichstraßen, die lediglich zur Erschließung von einer weiteren oder dritten Baulandtiefe errichtet werden, kann geringfügig von dieser Mindestbreite abgewichen werden.
- (2) Für Haupterschließungsstraßen im Bereich Mischgebiet, Gewerbegebiet und Tourismusgebiet ist eine Mindestquerschnittsbreite von 5,5 bis 6 m vorzusehen.
- (3) Neu anzulegende Straßen, mit Ausnahme von Stichstraßen, die in die zweite oder dritte

Bautiefe führen, müssen entweder ringförmig angelegt werden oder mit einem LKW-tauglichen Umkehrplatz ausgestattet werden.

- (4) Entlang der Dorfhauptstraße (L65 Oberinntalstraße) sind Verbesserungen für den Fußgängerverkehr - seien es Gehsteige oder anderer verkehrsberuhigende Maßnahmen durchzuführen.

§ 7 Sonstige Infrastruktur

- (1) Der Großteil des Ortes ist an die Verbandsklärwerk angeschlossen. In den Weilern Frauns, St. Christina, Freitzberg und Gfrans muss die Abwasserfrage allerdings noch durch geeignete Maßnahmen und gemäß der Finanzierbarkeit gelöst werden.
- (2) Eine Baulandentwicklung in jenen Bereichen, die nicht an die öffentliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sind, ist im allgemeinen nicht zulässig. Übergangslösungen sind unbeschadet der anderen gesetzlichen Voraussetzungen bzw. Bestimmungen in dieser Verordnung in Einzelfällen nur bei Vorliegen eines entsprechenden Fachgutachtens zulässig.

§ 8 Besondere behördliche Maßnahmen

- (1) Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist der bestehende Flächenwidmungsplan zu ändern, soweit dies zur Vermeidung von Widersprüchen zu den Zielen der örtlichen Raumordnung nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 idgF und zu den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes erforderlich ist.
- (2) Flächen dürfen nur unter Beachtung der jeweiligen Zählerfestlegungen als Bauland, Sonderflächen oder Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden.
- (3) Die in den Plänen Örtliches Raumordnungskonzept festgelegten, gebietsbezogenen Vorgaben zur Baudichte sind in den zu erstellenden Bebauungsplänen in geeigneter Form zu detaillieren.

§ 9 Besondere privatrechtliche Maßnahmen

- (1) Zur Absicherung der Festlegungen im Örtlichen Raumordnungskonzept, insbesondere zur Sicherung ausreichender Flächen zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung und für gewerbliche Zwecke, sowie zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung binnen angemessener Frist, kann die Gemeinde unterstützend auch privatrechtliche Verträge mit den Grundeigentümern abschließen (Vertragsraumordnung).
- (2) Falls für die im Rahmen ihres Planungsermessens erwogenen Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes die

Gemeinde trotz Erfüllung der sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen nur dann eine Übereinstimmung mit sämtlichen maßgebenden Zielen der örtlichen Raumordnung bzw. Festlegungen übergeordneter Planungsinstrumente der Gemeinde gebracht werden kann, wenn ergänzend Verträge nach § 33 Abs. 2 TROG 2022 idgF mit den betroffenen Grundeigentümern abgeschlossen werden, so müssen diese Verträge vor der jeweiligen Beschlussfassung zustande kommen.

§ 10 Schlussbestimmungen

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept tritt im Sinne des § 66 Abs. 1 TROG 2022 idgF mit dem Ablauf der Kundmachungfrist in Kraft.

Der Bürgermeister der Gemeinde Ried im Oberinntal

Daniel Patscheider

ANHANG

Erweiterte Legende

Teil A - Freihaltegebiete

Folgende Freihaltegebiete werden festgelegt:

Ökologische Freihaltefläche (FÖ)

FÖ₁: Lader Berg

FÖ₂: Uferbegleitgehölz, Restau

FÖ₃: Struktureiche Feldflur am Hangfuß zwischen Mühlegg und Lahna, Leita,

FÖ₄: Feldgehölze, Struktureiche Waldränder

Landwirtschaftliche Freihaltefläche (FL)

FL₁: Longwiesa, Freitz, Steinbrücke

FL₂: Rinnamohd, Forchach

FL₃: Schloßacker, Schulerhof

FL₄: Gstals

Landschaftliche Freihaltefläche (FA)

FA₁: Frauns, Gstals, Lahna

FA₂: Freitzberg, Gfrans, Hohlenegg, Mühlegg

FA₃: Struktureiche Waldränder

Forstliche Freihaltefläche (FF)

FF: Die aus forstwirtschaftlicher Sicht relevanten Waldgebiete im Gemeindegebiet von Ried im Oberinntal werden als forstliche Freihalteflächen festgelegt.

Erholungsräume (FE)

FE₁: Freizeitanlage Badesee und Sportanlagen und Seilbahnstation

FE₂: Schiübungs- und Rodelfläche

FE₃: Freizeitanlage beim Truyenhof

FE₄: Freizeitanlage beim Hotel Mozart

Sonstige Freihaltefläche (FS)

FS₁: Hochgebirgsregion, Almbereiche, Felsregionen und Schotterrungen der Samnaungruppe und der Glockturmgruppe im Gemeindegebiet

FS₂: Bereiche angrenzend an das Freizeitgelände Badesee und der Mittelschule

FS₃: Bereich des Bauhofs der Landesstraßenverwaltung

FS₄: Böschungen bzw. Pufferbereiche zwischen der B180 und Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet

FS₅: Holzlagerplatz der Gemeindegutsagrargemeinschaft mit Lagergebäude und Recyclinghofbereich

FS₆: angrenzend an den Siedlungsrand liegenden Hangbereichen unterhalb ehem. Bergheim und Kohlstatt

FS₇: Wohngebäude im Flurbereich Leiten

Die o. a. Freihalteflächen wurden entsprechend ihres hauptsächlichen Verwendungszweckes bzw. aufgrund ihrer speziellen besonderen Wertigkeit ausgewiesen. Viele dieser Gebiete verfügen nicht nur über *einen* Freihaltenutzen. Sie bergen ganz im Gegenteil häufig mehrere Funktionen. So sind z. B. häufig in den landwirtschaftlichen Freihalteflächen auch ökologisch oder landschaftlich wichtige Elemente enthalten. Aufgrund der hohen landwirtschaftlichen Qualität des betreffenden Gebietes wurde aber die landwirtschaftliche Nutzung als die Hauptfunktion des Bereiches herausgestellt. In den Freihaltegebieten sind also vielfältige Doppel- o. Mehrfachfunktionen vorhanden, die der Übersichtlichkeit halber aber nur generalisiert dargestellt wurden.

Die detaillierte Aufgliederung der Natur- u. Kulturlandschaftselemente ist der Naturkundlichen Bearbeitung zum Örtlichen Raumordnungskonzept und auch der Kartierung der Lebensraumtypen zu entnehmen.

Teil B – Bauliche Entwicklung

Die hier angeführten näheren Festlegungen zur baulichen Entwicklung treffen Vorgaben für den gegebenenfalls zu überarbeitenden Flächenwidmungsplan, die Bebauungspläne und für Bauverfahren und definieren folgende Kriterien:

- Zeitliche Abstufung der Siedlungsentwicklung und gegebenenfalls Auflistung fehlender Voraussetzungen für die Freigabe von Grundflächen zur Bebauung
- Art der zukünftig vorwiegenden Nutzung (Wohnen, Gewerbe, öffentliche oder Sondernutzung)
- Bebauungsdichte/Bebauungsplanpflicht

Die bebaute Fläche der Gemeinde wurde zu diesem Zweck in verschiedene, durchnummerierte Gebiete unterteilt, deren Abgrenzung aufgrund von Unterschieden in der Bereichstypologie, der Nutzung, oder räumlicher Abgeschlossenheit erfolgt.

Entsprechend ihrer vorwiegenden Nutzung (Hauptnutzung) untergliedern sich die einzelnen Gebiete in folgende Kategorien:

Nutzung

- T vorwiegend touristische Nutzung
- K vorwiegend kerntypische Nutzung
- W vorwiegend Wohnnutzung
- L vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung
- G vorwiegend gewerbliche Nutzung
- S Sondernutzung
- M Mischnutzung
- Ö vorwiegend öffentliche Nutzung

Die Rundsignaturen, mit denen im Ordnungsplan zum Örtlichen Raumordnungskonzept Festlegungen für die einzelnen Ortsbereiche getroffen werden, enthalten gemäß den genannten Zielsetzungen weiters folgende Inhalte:

- Zeitzone Z, mit der eine mögliche Nutzung zeitlich abgestuft festgelegt wird:

- z0 Widmung bedarfs- und infrastrukturbezogen möglich
- z1 unmittelbarer Bedarf (Voraussetzung ist gegebener Bedarf und vorhandene Verkehrserschließung)
- zV Bauverbotsfläche – gewidmetes Bauland, bauliche Nutzung nur vorbehaltlich des Vorliegens bestimmter Voraussetzungen

Falls es sich beim betreffenden Gebiet zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung um Freiland handelt, wird mit der Zeitzone der frühestmögliche Zeitpunkt der Baulandwidmung bestimmt, sofern konkreter Bedarf sowie die erforderlichen infrastrukturellen Voraussetzungen gegeben sind.

- Dichteklasse D, welche für die Bebauung eine grundsätzliche Zielsetzung betreffend der Baudichten, bzw. für das betreffende Gebiet eine Bebauungsplanpflicht vorgibt:

- D1 überwiegend lockere Bebauung
- D2 überwiegend mittlere Baudichte
- D4 überwiegende Gebäude mit verminderten Grenzabständen
- B! Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Gebiet mit vorwiegender Wohnnutzung

W1/z1/D1 Forchach, St. Veit, Galtrain, Dorf West

Der westliche Siedlungskörper von Ried im Oberinntal ist strukturiert durch Einfamilienhausbebauung, verdichtete Wohnbebauung sowie eingemischte Betriebe wie vier Tourismusbetriebe, eine gewerblich gemischte Nutzung im äußersten Westen von Galtrain und in Richtung Dorfkern eingesprengte landwirtschaftliche Hofstellen und sonstige Kleinbetriebe. Die weitere bauliche Entwicklung dieses annähernd vollständig bebauten Bereiches begrenzt sich auf vertretbare Nachverdichtungsmöglichkeiten soweit kein Bebauungsplan für den betroffenen Bereich besteht, die unter Einhaltung der festgelegten Bebauungsregel mit einer Höchstnutzflächendichte von 0,4 noch vertretbar sind. Die in diesen Bereichen eingelagerten Betriebe – Tourismusbetriebe, landwirtschaftliche Hofstellen und Kleingewerbe bzw. Gewerbebetriebe sind durch die entsprechenden Widmungskategorien wie dies im derzeitigen Flächenwidmungsplan bereits festgelegt wurde, abzusichern. Eine weitere bauliche Entwicklung wird durch die festgelegten Siedlungsränder in die angrenzenden Freihalteflächen unterbunden. Innerhalb der im braunen Steinschlaghinweisbereiches liegenden Bereiche ist für eine Bebauung bzw. weitere Bebauung eine Stellungnahme der Landesgeologie notwendig. Innerhalb des Landesstraßenschutzbereich ist für eine weitere bauliche Entwicklung eine Stellungnahme der Landesstraße einzuholen.

W2/z1/D1B! Bereiche mit Bebauungsplanpflicht

Für diese gewidmeten Flächen wird festgelegt, dass eine Bebauung bzw. weitere Bebauung erst nach Vorliegen eines Bebauungsplanes ermöglicht werden kann, in dem auf Grund der fehlenden Grundstücksordnung und/oder der fehlenden Erschließung eine geordnete verkehrsmäßige Erschließung und bodensparende Bebauung sichergestellt ist. Dazu ist die Vertragsraumordnung anzuwenden. Für die innerhalb eines braunen Steinschlaghinweisbereiches bzw. innerhalb der gelben bzw. roten Wildbachgefahrenzone bzw. innerhalb eines Hochwasserabflussbereiches liegenden Bereiche ist für eine Bebauung bzw. weitere Bebauung eine Stellungnahme der Landesgeologie bzw. der WLV bzw. des Fachbereiches Wasserwirtschaft erforderlich.

W3/z0/D1B! Ebenrain

Dieser vollständig von gewidmeten, baulandumgebende Freibereich kann bei Vorliegen von konkretem Bedarf einer baulichen Entwicklung zugeführt werden, wenn über einen Bebauungsplan eine geordnete Erschließung und bodensparende Bebauung sichergestellt ist. Die Vertragsraumordnung ist anzuwenden.

W4/z1/D2B! Bartlepui

Dieser zentrumsnahe Bereich steht der Gemeinde zum Großteil als „Gemeindsiedlungsgebiet“ zur Verfügung. Die bauliche Entwicklung dieses Bereiches auf Grundlage des Siegerprojektes aus dem Wettbewerb ist zum Teil bereits erfolgt, wobei bereits verdichtete Wohnformen umgesetzt wurden. Entsprechend den Vorgaben des Tiroler Bodenfonds kann auch kleingewerbliche Mischnutzungen in geringem Ausmaß entwickelt werden. Der im südwestlichen Bereich liegende ehemalige Klostergarten soll im Hinblick auf die Eigenart und der Umfassung mit der ehem. Klostermauer als Grüninsel im dicht verbauten Bereich unverbaut bleiben und wird deshalb als innerörtliche Freihaltefläche festgelegt. Innerhalb des braunen Steinschlaghinweisbereiches ist eine Bebauung erst nach Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Landesgeologie möglich. Im Zuge der Bebauungsplanung ist ggf. die Vertragsraumordnung anzuwenden.

W5/z1/D2 Moos

Der Siedlungsbereich Moos, östlich des Zentrums ist zum überwiegenden Teil bereits vollständig bebaut. Eine weitere bauliche Entwicklung orientiert sich an der festgelegten Bebauungsregel mit einer Höchstnutzflächendichte von 0,4, soweit kein bestehender Bebauungsplan eine höhere Dichte ermöglicht. Innerhalb des braunen Steinschlaghinweisbereiches ist eine Bebauung bzw. weitere Bebauung erst nach Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Landesgeologie möglich. Innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone ist für eine Bebauung bzw. weitere Bebauung eine Stellungnahme der WLV einzuholen. Angrenzend an die L65 ist für eine weitere bauliche Entwicklung eine Stellungnahme der Landesstraße einzuholen. Bei der Erlassung von Bebauungsplänen im Bereich der dargestellten Verbindung ist jedenfalls eine durchgehende

Fußwegverbindung vom Moos zur Landesstraße abzusichern (Vf1: Klostergasse - Landesstraße, Vf2: Moos - Landesstraße)

W6/z1/D1 Gartenland

Der nördlich des Zentrums angrenzende Siedlungsbereich ist geprägt durch unterschiedlich dichte Bebauung, angefangen von Einfamilienhaus bis verdichteten Wohnbau. Eine weitere bauliche Entwicklung dieses überwiegend bereits bebauten Bereiches, kann nur im Rahmen einer Nachverdichtung erfolgen. Dabei ist die festgelegte Bebauungsregel mit einer Höchstnutzflächendichte von 0,4 zu beachten. Innerhalb der gelben bzw. roten Wildbachgefahrenzone ist für eine Bebauung bzw. weitere Bebauung eine Stellungnahme der WLV einzuholen. Innerhalb des Hochwasseranschlagbereiches ist für eine Bebauung bzw. weitere Bebauung eine Stellungnahme des Baubezirksamtes Fachbereich Wasserwirtschaft einzuholen. Innerhalb des Landesstraßenschutzbereich ist für eine weitere bauliche Entwicklung eine Stellungnahme der Landesstraße einzuholen.

W7/z0/D1B! Muara

Eine bauliche Entwicklung ist erst bei Vorliegen konkreten Bedarfes und eines Bebauungsplanes möglich, in dem auf Grund der fehlenden Grundstücksordnung und der fehlenden Erschließung eine geordnete verkehrsmäßige Erschließung und bodensparende Bebauung sichergestellt ist. Dahingehend ist die Vertragsraumordnung anzuwenden. Der Bereich liegt vollständig in der gelben Wildbachgefahrenzone. Für eine bauliche Entwicklung ist eine Stellungnahme der WLV erforderlich.

W8/z0/D1B! Gartenland

Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich orientiert sich an dem Übergang zwischen der im Osten vorwiegenden gewerblich gemischten Nutzung und der im Süden und Westen angrenzenden reinen Wohnnutzung. Eine bauliche Entwicklung kann nur bei Vorliegen konkreten Bedarfes sowie eines Bebauungsplanes ermöglicht werden, in dem auf Grund der fehlenden Grundstücksordnung und der fehlenden Erschließung eine geordnete verkehrsmäßige Erschließung und bodensparende Bebauung unter Bedachtnahme des Nutzungsüberganges sichergestellt ist. Dahingehend ist die Vertragsraumordnung anzuwenden. Darüberhinaus ist aufgrund der Lage im Landesstraßenschutzbereich für eine bauliche Entwicklung eine Stellungnahme der Landesstraße einzuholen.

W9/z0/D1B! Muara Ost

Dieser Bereich zwischen der Zugangsmöglichkeit Richtung Seilbahn und dem bestehenden Siedlungsgebiet liegt zum überwiegenden Teil im Freiland. Eine bauliche Entwicklung dieses Bereiches als auch des unbebauten und gewidmeten angrenzenden Bereiches ist erst nach Vorliegen konkreten Bedarfes (für den derzeit nicht gewidmeten Bereich) und dem Vorliegen eines Bebauungsplanes, in dem auf Grund der fehlenden Grundstücksordnung und der fehlenden Erschließung eine geordnete verkehrsmäßige Erschließung und bodensparende Bebauung sichergestellt ist, möglich. Aufgrund der Lage innerhalb der roten und gelben Wildbachgefahrenzone ist eine Bebauung bzw. weitere Bebauung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLV gebunden. Für Bereiche innerhalb des braunen Hinweisbereiches Steinschlag ist für eine bauliche Entwicklung bzw. weitere bauliche Entwicklung eine Stellungnahme der Landesgeologie erforderlich. Angrenzend an die L65 ist für eine weitere bauliche Entwicklung eine Stellungnahme der Landesstraße einzuholen.

W10/z0/D1B! Forchach, Erweiterungsbereich Nord

Eine bauliche Entwicklung dieses Bereiches kann nur bei Vorliegen eines konkreten Bedarfes und eines Bebauungsplanes ermöglicht werden, in dem aufgrund der fehlenden Grundstücksordnung eine geordnete verkehrsmäßige Erschließung und bodensparende Bebauung sichergestellt ist. Die Vertragsraumordnung ist anzuwenden.

W11/z0/D1B! Bereich westl. Schloss Siegmundsried

Eine bauliche Entwicklung dieses Bereiches kann nur bei Vorliegen eines konkreten Bedarfes gewidmet und die Bebauung nur mit einem Bebauungsplan ermöglicht werden, in dem auf Grund der fehlenden Grundstücksordnung eine geordnete verkehrsmäßige Erschließung und bodensparende Bebauung sichergestellt ist und auf das angrenzende Schloss Siegmundsried

Bedacht genommen wird (Stellungnahme Bundesdenkmalamt erforderlich). Die Vertragsraumordnung ist anzuwenden.

W12/z0/D1B! Galtrain Erweiterungsbereich

Dieser bisher als Entwicklungsbereich für spezielle Sondernutzungen und als entsprechende Sonderfläche gewidmete für das Hotel Tilia (ehem. Belvedere) ausgewiesene Bereich wird nun als Entwicklungsbereich für vorwiegende Wohnnutzung festgelegt. Eine Baulandwidmung kann nur bei Vorliegen konkreten Bedarfes und Vorliegen eines Parzellierungs- und Erschließungskonzeptes erfolgen, das auf die erforderliche Erschließungsachse (Vk1: Forchach-Galtrain) Bedacht nimmt, wofür die Vertragsraumordnung anzuwenden ist. Die geordnete bauliche Entwicklung ist über die Erlassung von Bebauungsplänen sicherzustellen.

W13/z0/D1B! Erweiterungsbereich Moos Ost

Diese am Hangfuß liegenden direkt an gewidmetes Bauland angrenzenden Bereiche können erst bei Vorliegen konkreten Bedarfes sowie Vorliegen eines Bebauungsplanes, der eine geordnete bauliche Entwicklung sicherstellt, baulich entwickelt werden. Innerhalb des braunen Steinschlaghinweisbereiches ist eine Bebauung bzw. weitere Bebauung erst nach Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Landesgeologie möglich. Die Vertragsraumordnung ist ggf anzuwenden.

W14/z0/D1B! Forchach, Erweiterungsbereich West

Dieser bisher zum Teil als Entwicklungsbereich für spezielle Sondernutzungen für das Hotel Truyenhof und als Sonderfläche ausgewiesene Bereich wird nun als Entwicklungsbereich für vorwiegende Wohnnutzung festgelegt. Eine Baulandwidmung kann nur bei vorliegendem konkretem Bedarf und Vorliegen eines Parzellierungs- und Erschließungskonzeptes erfolgen, das auf die erforderliche Erschließungsachse (Vk1: Forchach-Galtrain) Bedacht nimmt, wofür die Vertragsraumordnung anzuwenden ist. Die geordnete bauliche Entwicklung ist über die Erlassung von Bebauungsplänen sicherzustellen.

W15/z1/D1B! Ebenrain

Dieser Bereich wurde aufgrund konkreten Bedarfes ausgewiesen. Im Gegenzug wird der bauliche Entwicklungsbereich W16/zV/D1B! Ebenrain, der zum Zeitpunkt der Umwidmung im gleichen Eigentum lag, bis zum Vorliegen konkreten Bedarfes als Bauverbotsfläche festgelegt. Da der Bereich innerhalb des braunen Hinweisbereiches Steinschlag liegt, ist für eine weitere bauliche Entwicklung eine Stellungnahme der Landesgeologie erforderlich.

W16/zV/D1B! Ebenrain

Dieser Bereich wird aufgrund der Aufnahme des Bereiches W15/z1/D1B! Ebenrain bis zum Vorliegen konkreten Eigenbedarfes sowie einer gesicherten Erschließung als Bauverbotsfläche festgelegt. Da der Bereich innerhalb des braunen Hinweisbereiches Steinschlag liegt, ist für eine bauliche Entwicklung eine Stellungnahme der Landesgeologie erforderlich.

W17/z0/D1B! Lindenplatz

Dieser im Hinblick auf den öffentlichen Lindenplatz dislozierte Bereich soll durch die Aufnahme in einen Entwicklungsbereich für vorwiegend Wohnen eine Möglichkeit der Widmung erhalten, wobei diese gebunden ist an eine Erschließung, die keine Einschränkung für die Nutzung des öffentlichen Lindenplatzes und der Kindergartennutzung darstellt! Desweiteren ist für die Ermöglichung einer weiteren baulichen Entwicklung das Vorliegen konkreten Bedarfes notwendig. Die Vertragsraumordnung ist anzuwenden.

WF1 Spitzonger, ehem. Forstverwaltung

Diese Fläche wird gem. den raumordnungsgesetzlichen Vorgaben als Bereich für den geförderten Wohnbau gesichert. Für eine weitere bauliche Entwicklung im Schutzbereich der Landesstraße L16 Oberinntalstraße ist eine Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung. Die Vertragsraumordnung ist anzuwenden.

Gebiete mit vorwiegend gemischter Nutzung

M1/z1/D1 Truyen, Forchach

Dieser im westlichen Bereich (westlich des Lagerhauses) als allgemeines Mischgebiet gewidmete Bereich mit einem Hotel und Büro soll weiterhin in der bisherigen Form festgelegt werden. Auf Grund der fast vollständigen Bebauung ist eine weitere bauliche Entwicklung lediglich im Rahmen von Nachverdichtungen möglich, die sich an der festgelegten Bebauungsregel mit einer Höchstnutzflächendichte von 0,4 orientieren.

M2/z1/D1 Gartenland Nord, Hotel Mozart, Baumarkt

Der nördlich an das bestehende Wohngebiet angrenzende und bis zu den Freizeitanlagen bzw. zur Landesstraße reichende Bereich ist gewerblich gemischt genutzt. Neben Handwerksbetrieben und Büros besteht hier ein Baumarkt und touristische Betriebe. Die Widmungsmäßige Einschränkung des allgemeinen Mischgebietes soll beibehalten bzw. im Hinblick auf mögliche zukünftige Fehlnutzungen noch weiter verschärft werden. Vor allem ist auf die weitere Entwicklung des in diesem Bereich situierten Großbeherbergungsbetriebes Bedacht zu nehmen und sind ggf. entsprechend rigorose raumordnerische Maßnahmen zur Absicherung der widmungsgemäßen Verwendung zu setzen. Bei allen Maßnahmen in diesem Bereich muss die Vertragsraumordnung angewendet werden. Für die innerhalb der gelben bzw. roten Wildbachgefahrenzone liegenden Bereiche ist für eine Bebauung bzw. weitere Bebauung eine Stellungnahme der WLV erforderlich. Innerhalb des Landesstraßenschutzbereich ist für eine weitere bauliche Entwicklung eine Stellungnahme der Landesstraße einzuholen. Auf Grund der annähernd vollständig bebauten Grundstücke ist, sofern ein Bebauungsplan nicht besteht, eine weitere bauliche Entwicklung nur unter Maßgabe der Einhaltung der in der Verordnung definierten Bebauungsregel §4 Abs.7 möglich.

Gebiete mit vorwiegend touristischer Nutzung

T1/z1/D1B! Zentrum zwischen Sennerei und Gemeindehaus und gegenüber auf der Ostseite der Landesstraße

Dieser bereits gewidmete Bereich nördlich des Gemeindehauses zwischen Sennerei, Gemeindehaus und beiden Gemeindestraßen sowie östlich der Landesstraße zwischen Kirche und Raika Gebäude stellt die zentrale Entwicklungsreserve für die Gemeinde dar und wird im Hinblick auf eine mögliche vorwiegende touristische Nutzung entsprechend der dzt. Flächenwidmung als vorwiegend touristisch genutzt festgelegt, wobei der Bereich entlang der Gemeindestraße jedenfalls Zentrumsfunktionen erfüllen muss. Bei der Erlassung des Bebauungsplanes ist jedenfalls sowohl von der Klostersgasse als auch vom Moos eine durchgehende Fußwegverbindung zur Landesstraße abzusichern (Vf1: Klostersgasse - Landesstraße, Vf2: Moos - Landesstraße). Da es sich um gewidmetes Bauland handelt wird die Zeitzone z1 festgelegt. Eine Bebauung ist aber nur nach Erlassung eines Bebauungsplanes, in dem ein Parzellierungs- und Erschließungskonzept festgelegt ist, möglich. Die Vertragsraumordnung ist anzuwenden. Angrenzend an die L65 ist für eine weitere bauliche Entwicklung eine Stellungnahme der Landesstraße einzuholen.

T2/z0/D1B! Hotel Truyenhof Erweiterung

Bei diesem Gebiet handelt es sich um ein mögliches Tourismusgebiet im Anschluss an das bestehende Hotel Truyenhof (Teilflächen GP 1123 und GP 115111). Da das Gebiet durch die bestehende Straße schon erschlossen ist und sich im Nordwesten Freizeitanlagen befinden, bietet sich die Schließung dieser Lücke durch eine weitere touristische Nutzung an. Eine Umwidmung kann aber nur bei entsprechend nachgewiesenem Bedarf und dem Vorliegen eines Bebauungsplanes erfolgen, in dem die geordnete bauliche Entwicklung sichergestellt ist. Die Vertragsraumordnung ist anzuwenden.

T3/z0/D1B! ehemalige Gärtnerei

Der bisher als Gärtnerei genutzte Bereich ist nach der Auffassung der Gärtnerei einer neuen Entwicklung zuzuführen. In diesem Bereich besteht die Möglichkeit einer touristisch gewerblich gemischten Entwicklung unter Beachtung der eingeschränkten Zu- und Abfahrtsmöglichkeit. Die

weitere bauliche Entwicklung dieses Bereiches orientiert sich einerseits am konkret vorliegenden Bedarf sowie am Vorliegen eines Gesamterschließungs- und Parzellierungskonzeptes, das im Rahmen eines Bebauungsplanes die fehlende Erschließung und eine Grundstücksneuordnung sicherstellt. Innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone ist für eine Bebauung bzw. weitere Bebauung eine Stellungnahme der WLV einzuholen. Die Vertragsraumordnung ist anzuwenden.

T4/z1/D1B! Hotel Tilia und Umgebung

Dieses Gebiet, das zum größeren Teil schon vom Hotel Tilia (ehem. Belvedere) bebaut ist, wird deshalb für vorwiegend touristische Nutzung festgelegt, um dem Hotel ausreichend Erweiterungs- und Ergänzungsmöglichkeiten offen zu lassen. Für die bebauten Grundstücke liegt ein Bebauungsplan vor, in dem auch die Steuerung einer entsprechenden Dichte der Bebauung erfolgt.

T5/z1/D1B! Hotel Riederhof

Dieses Gebiet, das vollständig bebaut ist, wird deshalb für vorwiegend touristische Nutzung festgelegt, um dem Hotel ausreichend Erweiterungs- und Ergänzungsmöglichkeiten offen zu lassen, wobei zur Steuerung der baulichen Entwicklung für eine weitere Bebauung ein Bebauungsplan erforderlich ist.

T6/z1/D1B! Hotel Linde und Umgebung

Dieses Gebiet, das zum größeren Teil schon vom Hotel Linde bebaut ist, wird deshalb für vorwiegend touristische Nutzung festgelegt, um dem Hotel ausreichend Erweiterungs- und Ergänzungsmöglichkeiten offen zu lassen. Für die mit dem Hotel bebauten Grundstücke liegt ein Bebauungsplan vor, in dem auch die Steuerung einer entsprechenden Dichte der Bebauung erfolgt. Für die Bereiche ohne Bebauungsplan ist zur Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung für eine Bebauung bzw. weitere Bebauung ein Bebauungsplan erforderlich. Angrenzend an die L65 ist für eine weitere bauliche Entwicklung eine Stellungnahme der Landesstraße einzuholen.

Gebiete mit öffentlichen und Zentrumsnutzungen

G1/z1/D1B! Gewerbegebiet Altgreit

Die gewerbliche Entwicklung im bestehenden Gewerbegebiet Altgreit wird gemäß Bestand fortgeschrieben. Eine Bebauung bzw. weitere Bebauung der Grundstücke ist nur bei Einhaltung des fast für den gesamten Bereich bestehenden Bebauungsplans und ergänzenden Bebauungsplans bzw. falls für einen Bereich kein ergänzender Bebauungsplan besteht, erst nach Vorliegen eines ergänzenden Bebauungsplanes möglich. Für Bereiche, in denen ein ergänzender Bebauungsplan erlassen wird, der auch den Schutzbereich der Landesstraße umfasst, ist eine Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung einzuholen.

G2/z0/D1B! Gewerbegebiet Kläranlage

Diese gewerbliche Entwicklung im Bereich der Verbandskläranlage Serfaus, Pfunds, Tösens stellt eine langfristige Möglichkeit dar, die für eine gewerbliche Entwicklung entsprechend auf das Niveau der Landesstraße B180 Reschenstraße angehoben werden müsste. Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung ist daher neben dem Vorliegen eines entsprechenden Parzellierungs- und Erschließungskonzeptes sowie der Verfügbarkeit der Flächen, eine entsprechende geotechnische Beurteilung sowie eine positive Stellungnahme der Landesstraße, von der aus die Zu- und Abfahrt zum Gewerbegebiet erfolgen muss. Innerhalb des Hochwasseranschlagbereiches ist für eine Bebauung bzw. weitere Bebauung eine Stellungnahme des Baubezirksamtes Fachbereich Wasserwirtschaft einzuholen. Aufgrund der Lage an der Gemeindegrenze zu Tösens und Serfaus würde sich der Standort auch als regionales Gewerbegebiet der 3 Gemeinden anbieten. Zur Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung ist jedenfalls ein Bebauungsplan erforderlich.

Gebiete mit vorwiegend landwirtschaftlicher Nutzung

L1/z1/D1B! St. Veit, Hofstelle

Für diese gewidmeten Flächen wird festgelegt, dass eine Bebauung bzw. weitere Bebauung erst nach Vorliegen eines Bebauungsplanes ermöglicht werden kann, in dem auf Grund der fehlenden Grundstücksordnung und/oder der fehlenden Erschließung eine geordnete verkehrsmäßige Erschließung und bodensparende Bebauung sichergestellt ist. Die noch nicht gewidmeten Flächen können bei Vorliegen konkreten Bedarfes gewidmet werden. Die Vertragsraumordnung ist ggf. anzuwenden.

L2/z1/D1B! Murenmühle

Diese gewidmeten Flächen sind nur zu einem geringen Teil bebaut und liegen vollständig innerhalb des braunen Hinweisbereiches Steinschlag. Im nördlichen Bereich ragt die gelbe und rote Wildbachgefahrenzone in den Entwicklungsbereich. Eine Bebauung bzw. weitere Bebauung kann erst nach Vorliegen einer pos. Stellungnahme der WLV und der Landesgeologie erfolgen. Angrenzend an die L65 ist für eine weitere bauliche Entwicklung eine Stellungnahme der Landesstraße einzuholen. Für den südlichen Bereich muss jedenfalls für eine Bebauung ein entsprechendes Parzellierungs- und Erschließungskonzept vorliegen. Eine Bebauung ist nur nach Vorliegen eines Bebauungsplanes möglich, wobei hier die Vertragsraumordnung anzuwenden ist.

L3/z1/D1 Hintergasse

In der Hintergasse liegen landwirtschaftliche Betriebe, weshalb hier ein Entwicklungsbereich mit vorwiegend landwirtschaftlicher Nutzung festgelegt wird. Eine weitere bauliche Entwicklung dieses überwiegend bereits bebauten Bereiches, kann nur im Rahmen einer Nachverdichtung erfolgen. Dabei ist die festgelegte Bebauungsregel mit einer Höchstnutzflächendichte von 0,4 zu beachten. Innerhalb des Hochwasseranschlagbereiches ist für eine Bebauung bzw. weitere Bebauung eine Stellungnahme des Baubezirksamtes Fachbereich Wasserwirtschaft einzuholen. Innerhalb des Landesstraßenschutzbereich ist für eine weitere bauliche Entwicklung eine Stellungnahme der Landesstraße einzuholen.

L4/z0/D1B! Gstols

Diese bereits vollständig bebaute Bereich, der zum Teil mit einem Landwirtschaftsbetrieb bebaut ist, wird zur Ermöglichung einer weiteren baulichen Entwicklung in einen Siedlungsentwicklungsbereich mit vorwiegend landwirtschaftlicher Nutzung aufgenommen. Bei der Siedlungsentwicklung ist auf eine ggf. entstehende Konfliktsituation mit dem Landwirtschaftsbetrieb zu achten, weshalb für die bauliche Entwicklung die Beurteilung durch die Agrarwirtschaft zu erfolgen hat. Voraussetzung für eine Baulandwidmung ist konkret vorliegender Bedarf sowie das Vorliegen eines Bebauungsplanes, der eine weitere geordnete bauliche Entwicklung sicherstellt. Aufgrund der Lage im Schutzbereich der Landesstraße L19 Serfauser Straße ist für eine bauliche Entwicklung eine Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung einzuholen.

Gebiete mit öffentlichen und Zentrumsnutzungen

Ö1/z1/D1 Gemeindezentrum, Lindenplatz, Musikpavillon, Kindergarten

Öffentliche Flächen im Bereich der Gemeinde (Gemeindeamt, Kindergarten, Musikpavillon) und Kapuzinerkloster. Der Kindergarten ist ausreichend, soll aber im Zuge der baulichen Entwicklung im Siedlungsentwicklungsbereich W4 („Gemeindsiedlungsgebiet Bartlepui“) eine entsprechende Freifläche dazubekommen. Für den Verwaltungsbereich des Gemeindeamtes stehen ausreichend Räumlichkeiten im bestehenden Gebäude zur Verfügung. Angrenzend an die L65 ist für eine weitere bauliche Entwicklung eine Stellungnahme der Landesstraße einzuholen.

Ö2/z1/D1 Mittelschule

Festlegung gemäß Bestand

K1/z1/D4B! Dorfzentrum Hauptstraße, Kirche

In diesem dicht verbauten Bereich wird eine vorwiegend zentrumstypische Nutzung festgelegt. Für

diese gewidmeten Flächen wird festgelegt, dass sofern eine weitere Bebauung bzw. Bebauung erst nach Vorliegen eines Bebauungsplanes ermöglicht werden kann, in dem auf Grund der dichten Verbauung und zum Teil zu geringen Straßenbreiten eine geordnete verkehrsmäßige Erschließung und bodensparende Bebauung sichergestellt ist, wobei besonderer Bedacht auf die Beurteilung des Orts- und Straßenbildes gelegt werden muss. Innerhalb des Hochwasseranschlagbereiches ist für eine Bebauung bzw. weitere Bebauung eine Stellungnahme des Baubezirksamtes Fachbereich Wasserwirtschaft einzuholen. Innerhalb des Landesstraßenschutzbereich ist für eine weitere bauliche Entwicklung eine Stellungnahme der Landesstraße einzuholen.

K2/z1/D1B!

Für diese gewidmeten fast vollständig unbebauten Flächen wird festgelegt, dass eine Bebauung bzw. weitere Bebauung erst nach Vorliegen eines Bebauungsplanes ermöglicht werden kann, in dem auf Grund der fehlenden Grundstücksordnung oder der fehlenden Erschließung eine geordnete verkehrsmäßige Erschließung und bodensparende Bebauung sichergestellt ist, wobei auf die Sicherung der fehlenden fußläufigen Verbindung zwischen der Klostergasse und der Landesstraße besonders Bedacht zu nehmen ist (Vf1: Klostergasse - Landesstraße).

Gebiete mit Sondernutzungen

S1/z1 Campingplatz

Der Campingplatz liegt umgeben von Bauland, was aufgrund der unterschiedlichen Gesetze zu Nutzungskonflikten führen kann. Eine Erweiterungsmöglichkeit besteht nicht, weshalb die Festlegung gemäß Bestand erfolgt. Die Festlegung einer Dichte ist aufgrund der überwiegenden Nutzung mit Campingeinrichtungen raumordnungsfachlich nicht erforderlich. Innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone ist für eine Bebauung bzw. weitere Bebauung eine Stellungnahme der WLV einzuholen.

S2/z1/D1 Seniorenheim und Hofstelle, Heim der barmherzigen Schwestern

Festlegung gemäß Bestand. Das Heim Santa Katharina wurde erst kürzlich erweitert und wird vollständig generalsaniert und ist für den Seniorenheim-Gemeindeverband ausreichend groß.

S3/z1/D1 Tankstelle, Recyclinghof, Zimmerei

Festlegung gemäß Bestand. Die Sondernutzungen zwischen der B180 und dem Inn bleiben gemäß Bestand. Eine weitere bauliche Entwicklung ist schon auf Grund des fehlenden Flächenangebotes nicht möglich. Innerhalb des Hochwasseranschlagbereiches ist für eine Bebauung bzw. weitere Bebauung eine Stellungnahme des Baubezirksamtes Fachbereich Wasserwirtschaft einzuholen. Innerhalb des Landesstraßenschutzbereich ist für eine weitere bauliche Entwicklung eine Stellungnahme der Landesstraße einzuholen.

S4/z1/D1B! Ehem. Bergheim

Eine Bauliche Entwicklung kann nur unter Maßgabe einer dem besonderen landschaftlichen Standort angepassten Bebauung und der sinnvollen Nutzung dieses Sonderstandortes, die durch einen Bebauungsplan sicherzustellen ist und im Hinblick auf das Landschaftsbild eine nur sehr gedeckte Bebauung vorsehen kann, ermöglicht werden, wobei eine dem Verwendungszweck entsprechende Zufahrt vorliegen muss! Eine reine Wohnnutzung ist genauso auszuschließen, wie größere Betriebsansiedelungen. Aufgrund des braunen Hinweisbereiches Steinschlag ist eine Bebauung bzw. weitere Bebauung an das Vorliegen einer Stellungnahme der Landesgeologie gebunden.

VERKEHRLICHE MASSNAHMEN

Vk1: Forchach-Galtrain

Sicherung der Erschließungsspanne zur Verbindung der Sackgassen im Bereich Forchach und Galtrain

Vf1: Klostergasse - Landesstraße

Sicherung zumindest einer fußläufigen Verbindung

Vf2: Moos - Landesstraße

Sicherung zumindest einer fußläufigen Verbindung