

2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde St. Johann in Tirol

Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde St.Johann in Tirol vom xx.xx.~~2022~~2024, mit der das örtliche Raumordnungskonzept der Gemeinde fortgeschrieben wird:

~~Aufgrund der §§~~ Auf Grund des § 29 Abs. 1 und 2, ~~und der §§~~ 31, 31a, 31b, 31c des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 ~~– TROG 2022~~ ~~in der Fassung~~, LGBl. Nr. 43/2022, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 85/2023, in Verbindung mit §§ 3ff Planzeichenverordnung 2022 – PZVO 2022), LGBl. 192/2021, wird verordnet:

1. Abschnitt

Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Zeitraum von 10 Jahren ausgerichtet, wobei nach längstens 5 Jahren dem Gemeinderat vom Bürgermeister ein Bericht über die Verwirklichung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes vorgelegt wird. Die Fortschreibung hat auch die Überprüfung des Baulandbedarfes anhand einer Baulandbilanz zu enthalten. Die im Entwicklungsplan festgelegten Zeitzonen sind gegebenenfalls dem tatsächlichen Bedarf neu anzupassen.
- (3) Die zeichnerische Darstellung der Inhalte des örtlichen Raumordnungskonzeptes erfolgt in den Verordnungsplänen im Maßstab 1:5.000. Die Verordnungspläne bilden einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung. Die Pläne der Bestandserhebung und der Erläuterungsbericht bilden die fachliche Grundlage dieser Verordnung.
- (4) Das örtliche Raumordnungskonzept liegt im Gemeindeamt während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

2. Abschnitt

Grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung

§ 2

Allgemeine Aufgaben und Ziele

Im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 TROG 2022 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:

- (1) Im Planungszeitraum ist bei einer Fortschreibung der derzeitigen Bevölkerungsentwicklung mit einem Zuwachs der Einwohnerzahl von maximal 1000 Personen zu rechnen. Das entspricht bei einer gleichbleibenden durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 3 Personen einer zusätzlichen Haushaltsanzahl von maximal 300 Haushalten. Auf Grund der begrenzten Kapazität der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung usw.) soll die Schaffung von Wohnraum vorrangig für den Bedarf der bereits in St. Johann ansässigen Bevölkerung erfolgen. Ein Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung soll sich in Grenzen halten.
- (2) Die Sicherung des Wohnbedarfs der ansässigen Bevölkerung durch entsprechende Maßnahmen der Bodenpolitik ist ein zentrales Ziel der örtlichen Raumordnung. Widmungen sind vorzugsweise durch den widmungsbegleitenden Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen im Sinne der Bestimmungen des § 33 TROG 2022 (insbesondere mit gemeinnützigen Bauträgern) vorzunehmen, wobei vertraglich vorrangig die Befriedigung des örtlichen Wohnbedarfes im Rahmen einer bodensparenden Bebauung festzulegen ist. Dem Abschluss privatrechtlicher Verträge im Zuge der Flächenwidmungsplanung und Bebauungsplanung und einer aktiven Bodenpolitik der Gemeinde wie z. B. durch den Ankauf von Flächen durch die Gemeinde oder durch den Tiroler Bodenfonds etc. kommt daher besondere Bedeutung zu.
- (3) Die weitere Entwicklung der Gemeinde im Sinne eines weiteren Ausbaus der zentralörtlichen Funktionen als Bildungs-, Gesundheits-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort wird als übergeordnetes Ziel der örtlichen Entwicklung festgelegt.
- (4) Der Tourismus soll nachhaltig einen Stellenwert als Wirtschaftsfaktor in der wirtschaftlichen Entwicklung der Marktgemeinde St. Johann erhalten. Die künftige Entwicklung des Fremdenverkehrs soll vermehrt qualitativen Kriterien untergeordnet werden. Der weitere Ausbau einer attraktiven Infrastrukturausstattung im Rahmen des

Sport- und Freizeitangebots für die Bevölkerung und den Tourismus ist in entsprechender Weise zu sichern und voranzutreiben.

- (5) Die Landwirtschaft ist in ihrem Bestand nachhaltig zu sichern. Der freie Landschaftsraum ist in seinem Bestand im Hinblick auf die Erhaltung einer funktionsfähigen Natur- und Kulturlandschaft zu schützen.
- (6) Im Rahmen der baulichen Entwicklung steht die Erhaltung der historisch gewachsenen Orts- und Siedlungsstruktur im Vordergrund. Das Ortszentrum ist in seinem kulturhistorisch wertvollen Bestand zu schützen. Die landwirtschaftlichen Weilerbereiche sind in ihrer landwirtschaftlich geprägten Struktur zu erhalten.
- (7) Im Rahmen der Siedlungsentwicklung ist eine weitere Ausdehnung der Siedlungsbereiche in den freien Landschaftsraum auszuschließen. Die Wohnraumentwicklung hat vorzugsweise im Rahmen der inneren Siedlungsentwicklung durch Schließung von Baulücken bzw. Heranziehung von Freilandflächen, die bereits durch Siedlungskörper umschlossen werden, zu erfolgen. Im Zuge der inneren Siedlungsentwicklung sind jedoch Freiraumbereiche als Grün- und Spielflächen in ausreichendem Maße zu sichern.

~~(8)~~ Im Falle von Nachnutzungen ehemaliger militärischer Nutzungen sind ausschließlich Widmungen zur Befriedigung des sozialen örtlichen Wohnbedarfs bzw. der Befriedigung des Bedarfs der Wirtschaft unter Sicherstellung der tatsächlichen Verfügbarkeit und eines vertretbaren Bodenpreises zulässig.

- (9) Der Schutz der Baulandbereiche vor Naturgefahren insbesondere der Hochwasserschutz ist weiter voranzutreiben.
- (9~~10~~) Projekte, die der Verwirklichung der oben genannten Entwicklungsziele dienen, sind als im vordringlichen öffentlichen Interesse gelegen, anzusehen.

§ 3

Sicherung von Freihalteflächen

- (1) Die im Entwicklungsplan als Freihalteflächen ausgewiesenen Gebiete und Grundflächen sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Flächen (FL bzw. FF), ökologisch besonders wertvoller Flächen (FÖ), natürlicher und naturnaher Landschaftsteile (FA) sowie zusammenhängender Erholungsräume (FE) von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt wird.

- (2) Die nach § 41 Abs. 2 und § 42, 42a, 42b TROG 2022 zulässigen baulichen Anlagen dürfen in den im Absatz 1 angeführten Freihalteflächen errichtet werden.
- (3) In den landwirtschaftlichen Freihalteflächen (FL) sind Sonderflächen für Gebäude und Anlagen, die der unmittelbaren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen, wie z. B. Hofstellen, Austraghäuser und land- bzw. forstwirtschaftliche Nebengebäude, sowie Gebäude und Anlagen der öffentlichen Infrastruktur zulässig. Die Ausweisung von Sonderflächen ist nur unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. e bis i), f), g) und h) TROG 2022 zulässig. Sonderflächen für Hofstellen oder Austraghäuser dürfen darüber hinaus nur dann ausgewiesen werden, wenn diese in einem räumlichen Naheverhältnis zu bestehenden Siedlungsteilen bzw. Einzelgebäuden stehen. Neue Hofstellen sind weiters ausschließlich an Stelle bestehender Gebäude zulässig, und wenn deren Sanierung entweder nicht oder nur mit einem wirtschaftlich nicht vertretbarem Aufwand möglich ist. Die Beseitigung der alten Hofstellen muss durch den Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen sichergestellt werden (z. B. Bankgarantie).

Als landwirtschaftliche Freihalteflächen werden die großflächigen zusammenhängenden Freilandbereiche im Talboden mit überwiegend intensiv landwirtschaftlicher Nutzung in Verbindung mit dem umgebenden freien Landschaftsraum ausgewiesen. Im Sinne der Bestandssicherung der Landwirtschaft sind diese Bereiche daher auch langfristig in ihrem Bestand zu erhalten. Insbesondere werden folgende Freiraumflächen als landwirtschaftliche Freihalteflächen festgelegt:

- Freihaltezone im Umfeld der Landwirtschaftsschule Weitau bzw. des Weilers Taxa;
 - Zone im Umfeld des Weilers Apfeldorf gegenüber dem Ortszentrum;
 - Flächen im Umfeld der Weiler Niederhofen, Mitterndorf und Oberhofen
 - Festlegung einer siedlungstrennenden Grünverbindung im Bereich Gassfeld bzw. zwischen Bahn und Straße zur Verhinderung des Zusammenwachsens der Bereiche Almdorf und Eichenhof
 - Landschaftsraum entlang der Fieberbrunner Ache östlich Eichenhof
- (4) Waldflächen (FF) gelten als landwirtschaftliche Freihalteflächen gemäß Abs. 3, sofern keine baulichen Entwicklungsbereiche vorgesehen sind. Auf diesen Flächen ist die Ausweisung von Sonderflächen zudem nur zulässig, wenn der besondere Nutzungszweck die Situierung im Wald erfordert (z. B. Jagd- oder Forsthütten).

Die noch freien unbebauten Waldränder sind als wesentliches landschaftsgestaltendes Element von einer Bebauung freizuhalten. Dort, wo bereits eine Verzahnung der Siedlungsentwicklung mit Waldflächen gegeben ist, darf eine Siedlungserweiterung nicht mehr erfolgen (die Füllung von Baulücken ist noch möglich). Dies gilt insbesondere für folgende Gebiete:

Zu den Waldrändern des Hinterkaiser bzw. des Kalksteins sind die verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in ihrem Bestand großflächig zu sichern.

Erweiterungen der extensiven bzw. stark flächenverbrauchenden Siedlungsbereiche Rettenbach und Weitau in Richtung der Waldränder sind dabei jedenfalls zu vermeiden.

- (5) In den landschaftlich wertvollen Freihalteflächen (FA) dürfen Sonderflächen für die nach Abs. 3 zulässigen Nutzungen gewidmet werden, soweit der Freihaltezweck insgesamt dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die Errichtung neuer sonstiger land- und forstwirtschaftlicher Gebäude hat vorzugsweise im unmittelbaren Nahebereich bestehender Gebäude zu erfolgen, wobei zur Sicherstellung der Erhaltung eines harmonischen Landschaftsbildes zwingend die Erlassung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.
- (6) In den ökologisch wertvollen Freihalteflächen (FÖ) dürfen keinerlei Anlagen und Gebäude mit Ausnahme der im Freiland zulässigen Anlagen und Gebäude errichtet werden, es sei denn, die ökologisch wertvollen Freihalteflächen werden nur geringfügig durch Sonderflächen bzw. Baulandwidmungen berührt und eine naturkundliche Begutachtung stellt keine wesentliche Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Freihaltefläche fest. Gegebenfalls ist im Zuge der Bebauungsplanung eine Bebauung wesentlicher ökologisch wertvoller Flächen durch Festlegung einer Baugrenzlinie auszuschließen.

Die Biotopflächen werden nach Biotopart nummeriert ausgewiesen (FÖ-n):

FÖ 1 Großraumbiotop – zahlreiche Lebensraumtypen wie montane Fichten-Tannenwälder, Buchenwälder, Kalkfelsfluren in Verbindung mit Feuchtlebensräumen heterogener Ausprägung (artenreiche Nasswiesen, Hochmoore, Großröhrichte oder Moor- und Bruchwälder) an den Südhängen des Niederkaisers.

FÖ 2 Biotopverbund – artenreiche Kalkmagerweide im Verbund mit einem Niedermoor im Bereich Maurer.

FÖ 3 Biotopverbund – Komplex aus artenreichen Kalkweiden und Buchenwälder im Verbund mit Feldgehölzen und Felsfluren nördlich von Gasthof Rummler.

FÖ 4 Feuchtgebietsverbund – Komplex aus Weiden-Faulbaum-gebüsch und Hochmoorflächen südlich von Gasthaus Rummler.

- FÖ 5 Magerweide – großflächige artenreiche Kalkmagerweiden mit angrenzenden und eingestreuten Gehölzen im Bereich Hinterkaiser.
- FÖ 6 Feuchtgebietskomplex - Verbund aus Nasswiesen, Schilfröhrichten, Pfeifengraswiesen und Hochstaudenfluren im Bereich Hinterkaiser.
- FÖ 7 Feuchtbiotop – aufgeforstete, ehemalige Hochmoorfläche im Bereich Hinterkaiser.
- FÖ 8 Feuchtbiotop - Kleinseggenried im Verbund mit Hochstaudenflur und einem Großseggenried im Bereich Hinterkaiser.
- FÖ 9 Feuchtbiotop - artenreiche Feuchtwiese im Verbund mit feuchter Hochstaudenflur im Bereich Hinterkaiser.
- FÖ 10 Biotopkomplex – artenreiche Nasswiese im Verbund mit angrenzenden Flurgehölzen im Bereich Schwentling.
- FÖ 11 Biotopkomplex – Pfeifengraswiese mit Elementen von Hochstaudenfluren und angrenzendem Uferbegleitgehölz entlang des Maurerbachs im Bereich Schwentling.
- FÖ 12 Feuchtbiotopverbund – Komplex aus artenreichen Feuchtwiesen, Hochstaudenbeständen und einer Pfeifengraswiese im Bereich von Schwentling.
- FÖ 13 Feldgehölzreihe - markante, strukturreiche Feldgehölzreihe nordöstlich von Schwentling.
- FÖ 14 Biotopverbund – aufgeforstete, ehemalige Hochmoorfläche mit angrenzendem Feldgehölzgürtel als Wanderkorridor für Tiere.
- FÖ 15 Streuobstwiese – markante Obstgehölze im Bereich von Hof Aign.
- FÖ 16 Großraumbiotop – artenreiche Kalkmagerweide im Verbund mit markanten, landschaftsprägenden Feldgehölzen und einem eingestreuten kalkreichen Niedermoor an den Südabhängen des Niederkaisers.
- FÖ 17 Feldgehölz – prägende Feldgehölzgruppe mit angrenzendem Weiderasen im Bereich Hof Krummerstein an der Grenze zu Kirchdorf in Tirol.
- FÖ 18 Biotopkomplex – großräumiger Verbund aus Hoch- und Niedermooren, Hochstaudenfluren, Nasswiesen und Weiderasen mit eingestreuten Flurgehölzen im Bereich Bärnstetten.
- FÖ 19 Biotopverbund – Weiden-Faulbaumgebüsch mit vorgelagerten Hochstaudenbeständen und Nasswiese im Verbund mit Flurgehölzen im Areal Weitau.
- FÖ 20 Ehemaliges Hochmoor – aufgeforstete, ehemalige Hochmoorfläche im Bereich Rettenbach.

- FÖ 21 Biotopverbund – Pfeifengraswiese im Verbund mit einer Feldgehölzgruppe im Bereich Weitau.
- FÖ 22 Großraumbiotop – großflächiger Verbund aus buchen- und tannenreichen Wäldern, zahlreichen Feuchtlebensräumen (Hochmoore, Pfeifengraswiesen, artenreiche Nasswiesen, Schilfröhrichte, Hochstaudenfluren) sowie artenreichen Kalkmagerweiden, Feldgehölzen und bachbegleitenden Gehölzen an den südabhängigen des Niederkaisers im Großraum von Hof Grander.
- FÖ 23 Feuchtbiotop – Bruchwald mit angrenzender Pfeifengraswiese im Bereich Einathen.
- FÖ 24 Biotopverbund – laubholz- und tannenreiche Wälder im Verbund mit Feldgehölzen und Hochstaudenfluren im Areal Einathen und Velbenhof.
- FÖ 25 Biotopverbund – Streuobstweide mit Pfeifengraswiese, Hochstaudenflur, Feldgehölzen und bachbegleitenden Gehölzen im Bereich Oberbürg.
- FÖ 26 Feuchtbiotop – artenreiche Nasswiese mit Hochstaudenflur und Feldgehölz im Bereich Oberbürg.
- FÖ 27 Gehölzbiotop – markante Feldgehölze im Verbund mit einem strukturreichen Waldrand im Bereich westlich von Rettenbach.
- FÖ 28 Feldgehölze – markantes Feldgehölz im Areal Bachern.
- FÖ 29 - 30 Gehölzbiotope – markante Obst- und Feldgehölze in Ortsrandlage im Bereich Rettenbach.
- FÖ 31 Feldgehölze – markante prägende Feldgehölzgruppe in der Weitau.
- FÖ 32 Feldgehölze – prägende Baumgruppe am Siedlungsrand in der Schubertstraße im Bereich des Hauptorts.
- FÖ 33 Fließgewässer – Abschnitt der Aschauer Ache mit Uferbegleitgehölzen von teils hoher Naturnähe bzw. ökologischem Potential (Wanderkorridor, wertvolles Biotopverbundelement).
- FÖ 34 Biotopverbund – markante, ökologisch wertvolle Feldgehölzgruppen im Verbund mit Uferbegleitgehölzen, Nasswiesen und Hochstaudenfluren, sowie Bruchwaldelementen und Grauerlen-Birkenwald im Bereich Sperten.
- FÖ 35 Feuchtbiotop – artenreiche Nasswiese mit Hochstaudenflur und eingestreuten Gehölzen im Bereich Sperten.
- FÖ 36 Fließgewässer – Abschnitt der Großache mit Ufergehölz (und angrenzenden markanten Gehölzstrukturen) von teils hoher Naturnähe bzw. ökologischem Potential (Wanderkorridor, wertvolles Biotopverbundelement).

- FÖ 37, 38 Fließgewässer – Abschnitte der Fieberbrunner Ache mit begleitendem Ufergehölzstreifen (sowie angrenzenden markanten Gehölzstrukturen) von teils hoher Naturnähe bzw. ökologischem Potential (Wanderkorridor, wertvolles Biotopverbundelement).
- FÖ 39 Streuobstwiese – Obstanger mit markanten Einzelbäumen im Bereich Niederhofen.
- FÖ 40 Gehölzbiotop – bachbegleitende Gehölzvegetation im Verbund mit einem schutzwürdigen Obstanger im Bereich Niederhofen.
- FÖ 41 Feldgehölze – markante Gehölzgruppe am Siedlungsrand im Bereich der Stopfenauer Mühle (struktureicher Siedlungsrand).
- FÖ 42 Uferbegleitgehölze – langgestreckter Gehölzgürtel entlang des Niederhofer Bachs als Biotopverbundelement (Korridorfunktion für Tiere).
- FÖ 43, 44 Feuchtbiotop – artenreiche Nasswiesen von teils großflächiger Ausdehnung und zahlreichen geschützten Pflanzenarten im Bereich Mitterndorf.
- FÖ 45 Feuchtbiotop – wertvolles Großröhricht im Bereich Oberhofen.
- FÖ 46 Gehölzbiotop – gewässerbegleitende Gehölzvegetation mit angrenzendem Stillgewässer im Bereich Oberhofen.
- FÖ 47 Biotopverbund – Moorbruchwälder und aufgeforstete Hochmoore mit standorttypischer Vegetation im Verbund mit struktureichen Waldrändern im Bereich Oberhofen.
- FÖ 48 Biotopverbund – vielfältiger Lebensraumverbund mit Feuchtflächen, Magerweiden, Heckenzügen sowie einem artenreichen Waldrand östlich von Oberhofen.
- FÖ 49 Biotopverbund – ausgedehnter heterogener Komplex an Lebensräumen mit Feuchtgebieten (Nasswiese, artenreiche Kleinseggenrieder, Hochstaudenfluren, einem Hochmoorbereich), extensiverer Wiesenfläche sowie angrenzenden laubholzreichen Waldbereichen in Feldmoos.
- FÖ 50 Biotopkomplex – gehölzreicher Verbund aus gewässerbegleitender Gehölzvegetation, einem Grauerlen-Birken Hangwald, Flurgehölzen und einem kleinflächig eingelagerten Kleinseggenried nahe Reitham.
- FÖ 51 - 58 Gehölzbiotope – verstreut liegende Feldgehölzgruppen mit landschaftsgliedernder Wirkung sowie alten Streuobstwiesen im Bereich Reitham und Stocker.
- FÖ 59 Biotopkomplex – talseitiger Abschnitt des Bruggbachs mit Ufergehölz sowie angrenzenden Flurgehölzen, Weideflächen und extensiven Wiesenbereichen.
- FÖ 60 Streuobstwiese – alter Obstanger im Bereich Bruckbach.

- FÖ 61 Biotopverbund – Abschnitt Reithamer Runse (Ost) samt Uferbegleitgehölzen, angrenzenden Feldgehölzen und einem Kleinseggenried nördlich von Lochhäusl.
- FÖ 62 Biotopkomplex – Kleinseggenrieder im Verbund mit Weideflächen nahe der Hofstelle Wanderbauer.
- FÖ 63 Biotopverbund – großflächige Feuchtwiesen im Verbindung mit einer markanten Gehölzgruppe im Bereich Scheffau.
- FÖ 64 Feuchtbiotop - Restflächen ursprünglicher Hoch- bzw. Zwischenmoore mit geschützten Arten im Bereich Scheffau.
- FÖ 65 Gehölzbiotop – markante, alte Streuobstwiese mit angrenzendem Feldgehölz im Bereich Scheffau.
- FÖ 66 Biotopverbund – vielfältiger Komplex aus einem Schluchtbiotop, großflächiger Magerweide, Extensivgrünland, Flur- und Obstgehölzen sowie einer Feuchtwiese und einem Großseggenried im Raum Brunnach.
- FÖ 67 Biotopverbund – Magerweide mit eingelagerten Kleinseggenriedern und angrenzender Extensivfläche sowie schutzwürdigen, landschaftsprägenden Flurgehölzen bergseitig vom Hof Wiesenstall.
- FÖ 68 Biotopverbund – Flurgehölze mit extensiv genutztem Wiesenstreifen im Bereich Grieswirt.
- FÖ 69 Gehölzbiotop – große, mächtige und landschaftsgliedernde Feldgehölzgruppe im Bereich Blattlhof.
- FÖ 70 Feuchtbiotop – großflächiger Feuchtlebensraum aus einem Kleinseggenried, einer angrenzenden Feuchtwiese ergänzt mit einem Flurgehölz nahe vom Hof Guggern.
- FÖ 71 Feuchtbiotop – Verbund aus einem Kleinseggenried, einer Pfeifengraswiese und einer Hochstaudenflur im Bereich der Weberalm.
- FÖ 72 Feuchtbiotopkomplex – Verbund aus Latschenhochmooren, Kleinseggenriedern, Hochstaudenfluren und einem Stillgewässer im Bereich Alberer.
- FÖ 73 Nasswiese – artenreiche Nasswiese mit zahlreichen geschützten und seltenen Arten im Verbund mit angrenzendem Feldgehölz im Bereich Blattlhof.
- FÖ 74 Gehölzbiotop – landschaftsgliederndes, verzweigtes Feldgehölz mit Korridorfunktion östlich vom Hof Trattberg.
- FÖ 75 Streuobstwiese – alter, totholzreicher Obstanger (mit zahlreichen Nistmöglichkeiten für Vögel) beim Hof Unterleitn.

- FÖ 76 Feuchtbiotop – zwei Kleinseggenriede im Verbund mit einem Grauerlen-Birken Hangwald östlich vom Hof Vorderhechenleitn.
- FÖ 77 Feuchtgebietsreicher Biotopverbund – großflächiges Kleinseggenried im Verbund mit zahlreichen Feldgehölzen östlich vom Hof Vorderhechenleitn.
- FÖ 78 Biotopverbund – Komplex aus räumlich getrennten Nasswiesen im Verbund mit dem Katzbergbach samt Uferbegleit- und Feldgehölzen bergseitig von Mühlbach.
- FÖ 79 Feuchtbiotop – Verbund aus Kleinseggenriedern und Hochstaudenbeständen mit zahlreichen schutzwürdigen Arten.
- FÖ 80 Feuchtbiotop – zahlreiche Hochstaudenfluren mit Weidefläche als Verbundelement.
- FÖ 81 Feuchtbiotop – Pfeifengraswiese im Verbund mit einer Hochstaudenflur nahe dem Feldstadl Untermühlbach.
- FÖ 82 Feuchtbiotop – Nasswiese nahe dem Feldstadl Untermühlbach.
- FÖ 83 Gehölzbiotop – Hartholzau am Unterlauf des Mühlbachs.
- FÖ 84 Biotopverbund – Fließgewässerabschnitt (Mayrhofgraben) mit landschaftsgliedernder, uferbegleitender Gehölzgalerie im Verbund mit angrenzendem Kleinseggenried, Nasswiese und Pfeifengraswiese sowie einem Grauerlen-Birkenwald an der Gemeindegrenze zu Fieberbrunn.
- FÖ 85 Biotopverbund – Kleinseggenriede, eine Hochstaudenflur, ein Stillgewässer sowie ein Flurgehölz im Bereich Vorderegg.
- FÖ 86 Feuchtbiotop – Hochstaudenflur mit eingestreuten Flurgehölzen im Bereich Vorderegg.
- FÖ 87 Feuchtbiotop – großflächige Nasswiese mit zahlreichen eingestreuten und angrenzenden Flurgehölzen im Bereich Vorderegg.
- FÖ 88 Feuchtbiotop – Hochstaudenfluren im Bereich Scheibl.
- FÖ 89 Biotopverbund – räumlich getrennte, schutzwürdige Nasswiesen im Verbund mit einer Streuobstwiese im Bereich Scheibl.
- FÖ 90 Feuchtbiotop – Nasswiese mit schutzwürdigen Arten südlich von Scheibl.
- FÖ 91 Biotopkomplex – Verbund aus Pfeifengraswiesen, Hochstaudenfluren, Stillgewässern und bachbegleitenden Gehölzen südwestlich von Scheibl.
- FÖ 92 Feuchtbiotop – in einer Senke gelegene Nasswiese im Bereich Wolkenmoos.
- FÖ 93 Feuchtbiotopkomplex – Pfeifengraswiese im Verbund mit Nasswiese und Hochstaudenflur im Bereich Wolkenmoos.
- FÖ 94 Biotopverbund – Hochstaudenflur im Verbund mit einem Grauerlen-Birkenbestand.

- FÖ 95 Feuchtbiotop – kleinflächige Nasswiese mit schutzwürdigen Arten westlich vom Hof Sprengler.
- FÖ 96 Biotopverbund – artenreiche Nasswiese im Verbund mit uferbegleitendem Feldgehölz mit landschaftsgliedernder Funktion westlich vom Hof Sprengler.
- FÖ 97 Gehölzbiotop – markantes strukturiertes Feldgehölz im Bereich Jodler.
- FÖ 98 Gehölzbiotop – uferbegleitende Gehölzgalerie südlich von Fuchsham.
- FÖ 99 Gehölzbiotop – reich strukturierter und landschaftsgliedernder Gehölzbestand im Bereich Alpbach.
- FÖ 100 Gehölzbiotop – Feldgehölzinsel im Bereich Alpbach.
- FÖ 101 Gehölzreicher Biotopverbund – Abschnitt des Alpbachs mit begleitenden Ufergehölzen sowie angrenzenden Flurgehölzen und strukturreichen Streuobstwiesen.
- FÖ 102 Biotopverbund – netzartig ausgeprägter Komplex aus Fließgewässerabschnitten und uferbegleitenden Gehölzen mit Korridorfunktion im Verbund mit Nasswiesen, Hochstaudenflur und Laubwald im Bereich Alpbach und Oed.
- FÖ 103, 104 Gehölzbiotope – markante strukturierte Flurgehölzgruppen im Bereich Alpbach.
- FÖ 105 Biotopverbund – netzartig ausgeprägter Komplex aus Feldgehölzreihen, Fließgewässerabschnitt mit uferbegleitender Gehölzvegetation, Streuobstbeständen, artenreichen Nasswiesen, einem Kleinseggenried, einer Hochstaudenflur und extensiv bewirtschaftetem Grünland am Griesledererbach und dessen Umgebung.
- FÖ 106 Biotopverbund – Komplex aus einem Niedermoor, aufgeforsteten Hochmooren sowie einem Weiderasen mit eingestreuten Flurgehölzen und einem Hochstaudenbestand im Areal Gerstplatte.
- FÖ 107 Feuchtbiotop – Pfeifengraswiese mit Hochstaudenbestand im Bereich Gerstplatte.
- FÖ 108 Biotopkomplex – Verbund aus einer Extensivwiese mit einer Hochstaudenflur.
- FÖ 109 Feuchtbiotop – Kleinseggenried mit geschützten Arten im Bereich des Sautalgrabens.
- FÖ 110 Gehölzbiotop – strukturreiches Feldgehölz im Bereich des Sautalgrabens.
- FÖ 111 Biotopverbund – Komplex aus reich strukturierten Flurgehölzgruppen im Verbund mit einem Grauerlen-Birken-Hangwald und einem vorgelagerten Hochstaudenbestand in der Umgebung von Hof Leitn.
- FÖ 112 Feuchtbiotopkomplex – Verbund aus Weiden-Faulbaumgebüsch, einem Großröhricht, einem Kleinseggenried und einer Hochstaudenflur.
- FÖ 113 Gehölzreicher Biotopverbund – Verbund aus Fließgewässer-abschnitten (Wendbach, Seitengerinne vom Almdorfer Bach) mit teils breit ausgeprägten Ufergehölzen, einer

- gehölzfreien Au, einem Bergahornwald, einer Grauerlenau, einem schützenswerten Schwarzerlenbestand und einer Hochstaudenflur im Bereich Almdorf.
- FÖ 114 Feuchtbiotop – Verbund aus einem Kleinseggenried, einer artenreichen Nasswiese, Streuobstbeständen und Feldgehölzen im Bereich Almdorf.
- FÖ 115 Feuchtbiotop – Kleinseggenried im Verbund mit einer artenreichen Nasswiese.
- FÖ 116 Feuchtbiotop – artenreiche Nasswiese nahe Baumos.
- FÖ 117 Feuchtbiotopkomplex – Verbund aus artenreichen Feuchtwiesen, Hochstaudenfluren, Feldgehölzen und einem strukturreichen Waldrand in Baumos.
- FÖ 118 Feuchtbiotop – naturschutzfachlich bedeutsame Hochstaudenflur nahe Baumos.
- FÖ 119 Biotopverbund – artenreiche Nasswiese im Verbund mit prägendem Solitärgehölz nahe Hof Brand.
- FÖ 120 Biotopkomplex – Verbund aus verbuschten Zwischenmoor- flächen, einem Niedermoor, strukturreichen Waldrändern und einem Feldgehölz.
- FÖ 121 Biotopverbund – vernetzter Komplex aus Hochstaudenfluren, einem Moorwald und schützenswerten Feldgehölzgruppen im Bereich Parzachweg.
- FÖ 122, 123 Gehölzbiotope – ortsbildprägende markante Feldgehölze im Zentrum von St. Johann in Tirol.
- FÖ 124 Gehölzbiotop – langgestreckte strukturreiche Feldgehölzgruppe am südlichen Ortsrand von St. Johann in Tirol.
- FÖ 125 Biotopverbund – gehölzdominierter Lebensraum mit Bergahorn-Eschenwald, Grauerlen-Birken Hangwald, einem Großseggenried samt angrenzendem Hochstaudenbestand und einer Nasswiese im Bereich von Gasthof Buchwies.
- FÖ 126 Feuchtbiotopverbund – Komplex aus einer Nasswiese, Hochstaudenbeständen, einem Kleinseggenried und Flurgehölzen im Bereich von Gasthof Buchwies.
- FÖ 127 Biotopverbund – Komplex aus einer Hochstaudenflur, Nasswiesen, Feldgehölzen und extensivem Grasland westlich des Klempfererbachs von Schwaighof talwärts.
- FÖ 128 Großraumbiotop – großflächiger Laubwald geprägt u.a. von Eichen und Bergahorn im Verbund mit Fließgewässerabschnitten, eingestreuten Hochstaudenfluren und Feldgehölzen bergseitig vom Ortsteil Apfeldorf.
- FÖ 129 Biotopverbund – kleinflächiger Verbund aus einem Grauerlen-Birkenwald, Bergahornwald und einer Hochstaudenflur.
- FÖ 130 Biotopverbund – Komplex aus einer Hochstaudenflur, einem Niedermoor, einer Feuchtwiese und bachbegleitenden Gehölzen im Bereich Berglehen.

FÖ 131 Feuchtbiotop – Verbund aus Nasswiesen, Hochstaudenbeständen, Schilfröhricht und Feldgehölzen im Areal Berglehen.

FÖ 132 Biotopverbund – talseitiger Abschnitt des Kienbachs mit Uferbegleitgehölz (Eschen-Ulmen- sowie Weichholzau) mit Korridorwirkung für Tiere.

FÖ 133 Gehölzbiotop – Grauerlen-Birken-Hangwald mit vorgelagerter Feldgehölzgruppe bergseitig vom Brunnhof.

FÖ 134 Biotopverbund – Grauerlen-Birken-Hangwald im Verbund mit einer Hochstaudenflur südlich vom Ortsteil Weiberndorf.

FÖ 135 Waldbiotop – Grauerlen-Birken-Hangwald südlich vom Ortsteil Weiberndorf.

FÖ 136 Biotopverbund – Entwässerungsgraben mit schützenswerter Krautflur und einem landschaftsprägenden markanten Einzelbaum im Grünland westlich vom Brunnhof.

FÖ 137 Begleitstreifen Steinerbachl

- (7) Die ökologisch und landschaftlich wertvollen Freihalteflächen sind zu erhalten und zu pflegen, gegebenenfalls ist bei rechtswidrigen Eingriffen in diese Flächen auf ihre Renaturierung hinzuwirken. Das Flächenausmaß von Streuobstwiesen ist möglichst zu erhalten, können jedoch landwirtschaftlich notwendige Erweiterungsbauten aus Gründen der Zweckmäßigkeit oder Wirtschaftlichkeit nur im Bereich von Streuobstwiesen vorgenommen werden, sind entsprechende Sonderflächenwidmungen im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig, soweit dies sonst mit den Zielen der örtlichen Raumordnung vereinbar ist. Jedenfalls unzulässig ist die Ausweisung von Bauland, Sonder- und Vorbehaltsflächen dürfen ansonsten nur insoweit festgelegt werden, als sie dem Schutz der jeweiligen Freihaltefläche dienen.
- (8) Die Gewässerufer sind von jeder Bebauung freizuhalten und bei einer baulichen Entwicklung ist darauf zu achten, dass entsprechende Abstände zu den Ufern im Sinne des Gewässerschutzes bzw. der Gewässerbetreuung einzuhalten.
- (9) In den als Erholungsraum ausgewiesenen Freihalteflächen (FE) ist unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. e bis i TROG 2022 die Widmung von Sonderflächen für sportliche Freianlagen und Sportanlagen mit den damit verbundenen gastronomischen Einrichtungen sowie die Neuerrichtung bzw. Erweiterung von Almhütten und Jausenstationen, letzterer jedoch nur bei Nachweis der entsprechenden Erforderlichkeit, zulässig. Weiters können auch Sonderflächen für bauliche Anlagen bestehender landwirtschaftlicher Betriebe ausgewiesen werden, soweit dadurch der Freihaltezweck nicht beeinträchtigt wird.

Im Zuge der Verdichtung des Siedlungsraumes gewinnen die innerörtlichen Grünflächen an Bedeutung. Im Zuge der geschlossenen Straßenräume erscheint es im Hinblick auf die Erhaltung der Sichtbeziehungen mit dem freien Landschaftsraum und im Interesse der Sicherung einer ausreichenden Wohnqualität des Ortskernes erforderlich verstärkt entsprechende öffentlich nutzbare Freiflächen zu sichern:

Folgende Freihalteflächen für Erholungszwecke mit entsprechendem Nutzungsschwerpunkt werden ausgewiesen:

FE-1: Freihalteflächen im Rahmen des Schigebietes am Kitzbüheler Horn

FE-2: Freihalteflächen Sportplatz Koasastadion

FE-3: Innerörtliche Grünflächen im dicht verbauten Ortszentrum als Erholungs- und Spielflächen

FE-4: Pferderennbahn

FE-5: Reitanlage

FE-6: Langlaufloipe

FE-7: Hundeabrichteplatz

(10) Die angeführten innerhalb des Siedlungsverbandes bestehenden Freiflächen werden als sonstige Freihalteflächen (FS) festgelegt.

Im Bereich sonstiger Freihalteflächen sind Sonderflächenwidmungen, die mit dem entsprechenden Freihaltezweck im Einklang stehen, zulässig. Der jeweilige Freihaltezweck ist der Beschreibung der Freihaltefläche zu entnehmen:

FS-1: Freihaltebereiche für Verkehrsmaßnahmen (Freihalteflächen und Schutzbereiche zu angrenzenden Siedlungskörpern ca. 21,3 ha). Diese Freihalteflächen sind im Zuge der weiteren Fortschreibungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes bzw. im Zuge der Umsetzung alternativer Umfahrungstrassen auf die Notwendigkeit einer weiteren Freihaltung zu überprüfen bzw. evaluieren und entsprechend ihres tatsächlichen Freihaltezweckes anzupassen.

FS-2: innerörtliche Freihaltefläche nördlich der Schulgebäude (ca. 5,3 ha); Langfristig Erweiterungsbereich für Öffentliche Nutzungen

FS-3: innerörtliche Freihaltefläche zwischen Gewerbebereich Dechant-Wieshoferstraße und Siedlungsbereich Mitterndorferweg (ca. 3,1 ha) – Trennfläche zwischen Gewerbe und Wohnbereich bzw. Verkehrsmaßnahmen

FS-4: innerörtliche Freihaltefläche zwischen Mühlbach und der östlich verlaufenden Dechant-Wieshofer-Straße (B 164 Hochkönigstraße) – Straßenraumbegleitende Grünfläche zur Erhaltung der Durchgrünung des Siedlungsgebietes (ca. 0,4 ha)

FS-5: Freihaltefläche nördlich Schwarzingerfeld und Fieberbrunner Ache: innerörtliche Freihaltefläche aufgrund Hochwassergefährdung (ca. 1,5 ha)

FS-6: Freihaltebereich Gasteigerstraße im Anschluss an TIWAG: Abstandsfläche Wohngebiete und Gewerbebereich - Konfliktbereich Immissionen Verkehr und Gewerbe (ca. 1,1 ha)

FS-7: innerörtliche Freihaltefläche beiderseits des Hinterkaiserweges auf Höhe des Koasastadions (geschlossene Zone mit einer Größe von ca. 4 ha) – innerörtliche Grünfläche Abstandsfläche Handels- und Gewerbezone Salzburgerstrasse/Innsbruckerstraße – langfristig Erweiterungsbereich Sportanlagen

FS-8: innerörtliche Freihaltefläche zwischen Mauckweg - Maderspergerweg - Innsbruckerstraße - Siedlung im Bereich Schönbichlweg (geschlossene Zone mit ca. 9 ha); Reservefläche Siedlungsentwicklung; langfristig als Siedlungserweiterungsbereich zur Sicherung des örtlichen Wohnbedarfs

FS-9: innerörtliche Freihaltefläche zwischen Mauckweg und Weitauweg (ca. 0,8 ha) Reservefläche Siedlungsentwicklung; langfristig als Siedlungserweiterungsbereich zur Sicherung des örtlichen Wohnbedarfs

FS-10: Freihaltefläche in Siedlungsbereich. Private Grünfläche ca. 0,2 ha.

FS-11: Freihaltefläche Flupplatzareal, Bewegungs- und Landefläche Flugplatz (ca. 7,5 ha)

FS-12: Freihaltefläche Infrastrukturanlagen

FS-13: Freihaltefläche Grüngürtel. Bepflanzungsstreifen zum Schutze eines harmonischen Landschaftsbildes

(11) Die generelle Siedlungsentwicklung hat in den ausgewiesenen Siedlungsentwicklungsbereichen zu erfolgen, wobei im Hinblick auf eine langfristige Planung des Landschaftsraumes in den folgenden Bereichen durch die Festlegung von Freihalteflächen keine weitere bauliche Inanspruchnahme von Flächen erfolgen soll:

a) Siedlungsbereiche in Streulage in landschaftlichen Freihalteflächen (z. B. Siedlungsgebiet Bärnstetten-Goldwiese, Schwendtling etc.).

b) Siedlungsbereiche, die an landschaftlich oder ökologisch wertvolle Freihaltebereiche anschließen bzw. von ihnen umschlossen werden, dürfen nicht in Richtung des freien Landschaftsraumes erweitert werden. Landschaftlich wertvolle Freihalteflächen sind daher

hinsichtlich möglicher Inanspruchnahme weiteren Flächen für Baulandzwecke maximalen Baulandgrenzen gleichzuhalten.

c) Rein landwirtschaftliche Weilerbereiche sind von diesen Beschränkungen ausgenommen. Die Situierung erforderlicher landwirtschaftlicher Gebäude ist im Einzelfall zu prüfen.

(12) Zur Abgrenzung von baulichen Entwicklungsbereichen vom freien Landschaftsraum werden zusätzlich maximale Baulandgrenzen unter dem Aspekt einer langfristigen Erhaltung der davon betroffenen Freiflächen bzw. Landschaftsräume festgelegt und im Ordnungsplan entsprechend ausgewiesen.

(13) ~~Bei~~Für rechtmäßig ~~bestehenden baulichen Nutzungen~~bestehende bauliche Anlagen in Streulage und für die Nachnutzung aufgelassener Infrastrukturanlagen bzw. für Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse gelegen sind, ist die Ausweisung entsprechender Sonderflächen, sowie im Falle bestehender Almhütten die ~~Ausweisung~~Widmung als Sonderfläche Ausflugsstube oder Jausenstation im Rahmen einer touristischen Nebennutzung zulässig, sofern die infrastrukturellen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung vorliegen, die Sicherheit vor Naturgefahren gewährleistet ist und der Freihaltezweck der umgebenden Flächen dadurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 4

Siedlungsentwicklung

(1) Die Siedlungsentwicklung hat sich an folgenden generellen Zielen zu orientieren:

Im Rahmen der inneren Siedlungsentwicklung (Auffüllung, Abrundung, Nachverdichtung) sind die dazu erforderlichen Frei- und Erholungsflächen zu erhalten bzw. zu sichern.

Für die weitere bauliche Entwicklung sind zentrumsnahe Flächen bzw. Bereiche mit ausreichender technischer und sozialer Infrastrukturausstattung und entsprechender Verdichtungsmöglichkeit anderen baulichen Entwicklungen insbesondere der Ausdehnung der ohnehin bereits großflächigen Einfamilienhausbereiche (Weitau, Rettenbach, Oberhofen etc.) vorzuziehen.

Die Siedlungsentwicklung mit hauptsächlichlicher Wohnfunktion ist entlang von regionalen Verkehrseinrichtungen bzw. im Umfeld von Emissionslagen zu vermeiden.

Im Zuge der Ausweisung neuer Baulandflächen ist auf die in der begleitend erstellten Verkehrsstudie festgelegten Maßnahmen Bedacht zu nehmen.

- (2) Die Siedlungsentwicklung hat entsprechend der folgenden speziellen Zielfestlegungen zu erfolgen:
- a) Das in Abstimmung mit der vorgegebenen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung für den Planungszeitraum erforderliche Bauland wird mit ca. 20 ha bestimmt. Alle Planungsmaßnahmen, wie die Überarbeitung bzw. Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes, die Erstellung der Bebauungspläne und die privatwirtschaftlichen Maßnahmen sind auf dieses Ziel abzustellen.
 - b) Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung hat zur effizienten Auslastung bestehender und geplanter Infrastrukturen innerhalb der ausgewiesenen Siedlungskerne zu erfolgen.
 - c) Die Sicherung des Wohnbedarfs der ansässigen Bevölkerung hat insbesondere durch geeignete Maßnahmen der Bodenpolitik zu erfolgen. Dem Abschluss privatrechtlicher Verträge kommt dabei besondere Bedeutung zu (aktive Bodenpolitik der Gemeinde – Ankauf von Flächen durch Gemeinde, Bodenfonds etc.).
 - d) Behutsame Einbindung von Siedlungsgruppen bzw. Einzelbauten in das Landschaftsbild insbesondere in Hanglagen.
- (3) Bei der Umsetzung der im Abs. 1 und 2 vorgegebenen Ziele ist folgendes zu beachten:
- a) die bestehenden bebauten und unbebauten Baulandflächen sind vordringlich heranzuziehen.
 - b) die in den Ordnungsplänen festgelegten Nutzungs- und Zeitzonen sowie Dichtevorgaben sind einzuhalten.
 - c) die im Plan ausgewiesenen Baulandgrenzen dürfen nicht überschritten werden;
 - d) Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Absatz 12 TBO 2022 oder im Falle einer geringfügigen Erweiterung bestehender Bauplätze ist eine Überschreitung der Baulandgrenzen zulässig, wenn der überwiegende Teil des jeweiligen Bauplatzes bereits als Bauland oder Sonder- oder Vorbehaltsfläche gewidmet ist, keine zusätzliche Bauplatztiefe geschaffen, und im Falle des Eingriffs in ökologisch wertvolle Flächen der Freihaltezweck der jeweiligen Fläche nicht beeinträchtigt wird. 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.

- e) Im Bereich von Baulücken sind nur Bauformen im Rahmen der bestehenden umgebenden Siedlungsstruktur (Bauhöhe und Baudichte) vertretbar. Weitergehende Verdichtungsmaßnahmen über die Strukturverhältnisse des Siedlungsgebietes hinaus sind im Falle einer unzureichenden Verkehrserschließung durch zu geringe Wegbreiten und fehlender Trennung von Geh- und Fahrverkehr im Bereich der bestehenden Baureserven nur im Zuge einer entsprechenden Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur vertretbar.
- f) Im Bereich landwirtschaftlich geprägter Siedlungskerne ist darauf zu achten, dass reine Wohngebäude nur auf jenen Flächen möglich sind, die ausdrücklich für eine Wohnbebauung vorgesehen sind, und wo keine wechselseitigen Beeinträchtigungen mit landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten sind. Bereiche bestehender Hofstellen sind dabei entweder als Sonderflächen Hofstellen oder als eingeschränktes landwirtschaftliches Mischgebiet gemäß § 40 Abs. 7 TROG 2022 zu widmen.
- g) Die Aufnahme von Entwicklungsgebieten in den Flächenwidmungsplan als Bauland kann erst nach ausreichender, vollständiger Infrastrukturausstattung (Wegerschließung – ausreichende Wegbreiten, Möglichkeit des Winterdienstes), sichergestellte Ver- und Entsorgung (Wasser, Elektrizität) des betreffenden Siedlungsteiles erfolgen. Grundflächen mit rechtmäßig bestehenden Gebäuden können bei Erlassung des Flächenwidmungsplanes in diesen Bereichen wieder unmittelbar als Bauland aufgenommen werden.
- h) In bestehenden Siedlungsbereichen in Freilandlagen ist die Ausweisung von Bauland nur zur Schließung von Baulücken innerhalb bestehender bebauter Bereiche mit entsprechender Ausweisung als Siedlungsentwicklungsgebiet zulässig. Der Betriebsablauf benachbarter bestehender landwirtschaftlicher Betriebe darf durch zusätzliche Wohnnutzungen nicht negativ beeinflusst werden. Bei der Bebauung dieser Flächen ist auf die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild zu achten. Eine weitere Ausdehnung in den freien Landschaftsraum wird jedoch ausgeschlossen.
- i) Landschaftlich und naturräumlich wertvolle Elemente (Gewässerläufe, topographisch wichtige Landschaftsteile, vorhandene Vegetationskleinelemente udgl.) sind neben der Ausweisung als entsprechende Freihaltefläche auch in den ausgewiesenen Siedlungsentwicklungsgebieten zu erhalten und im Zuge der Bebauungsplanung

durch die Festlegung von Baugrenzlinien vor einer Verbauung zu schützen.

- j) In Siedlungsbereichen in hochwassergefährdeten Bereichen ist für die Errichtung von Neu- und Zubauten zwingend die Erlassung eines Bebauungsplanes erforderlich. Soweit aus wasserbautechnischer Sicht hochwassergefährdete Bereiche bzw. Hochwasserabflussbereiche für eine bauliche Nutzung freigegeben werden, ist das Abflussverhalten bzw. die Erhaltung der Retentionsfunktion zu berücksichtigen.
 - k) In Bereichen mit mangelnder Verkehrserschließung durch zu geringe Wegbreiten ist im Zuge des Neu- Zu- und Ausbaus von Gebäuden die für die ausreichende Wegerschließung erforderliche Wegbreite durch Erlassung zumindest eines Bebauungsplanes unter Festlegung einer entsprechenden Straßenfluchtlinie zu sichern.
- (4) Für bauliche Entwicklungsgebiete ist in Abhängigkeit von der jeweils festgelegten Zeitzone und vom tatsächlichen Bedarf die Widmung als Bauland bzw. die Erstellung eines Bebauungsplanes nach Maßgabe folgender Bestimmungen zulässig:
- a) Zeitzone Z0: Die Flächen der Zeitzone Z0 dürfen erst nach rechtlicher und tatsächlicher Sicherstellung der Widmungsvoraussetzungen nutzungsbedingten Voraussetzungen als Bauland oder Sonderfläche gewidmet werden und sind vorerst als Freiland zu widmen.
 - b) Zeitzone Z1: Bereits als Bauland bzw. als Sonder- oder Vorbehaltsflächen gewidmete Bereiche, die im Ordnungsplan (Räumliche Entwicklung) als bauliche Entwicklungsbereiche ausgewiesen werden. Flächen der Zeitzone Z1 dienen dem unmittelbaren Bedarf und können unmittelbar als Bauland bzw. entsprechende Sonder- bzw. Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden.
 - c) Zeitzone ZA: Bedarfsflächen. Flächen der Zeitzone ZA können nach Maßgabe des unmittelbar vorhandenen Bedarfs bzw. bei Wohnnutzungen zur Befriedigung des unmittelbaren familiären Wohnbedarfs und/oder des ausschließlich örtlichen Wohnbedarfs bei Vorliegen der jeweiligen raumordnungsfachlichen Voraussetzungen (Erschließung, technische Infrastruktur) als Bauland oder Sonderfläche gewidmet werden. Bei baulichen Maßnahmen in diesen Entwicklungsbereichen ist insbesondere zur Sicherung geordneter Erschließungswege vor der Bildung einzelner Bauplätze die Erstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten betreffenden baulichen Entwicklungsbereich bzw. die Erstellung einer Bebauungsstudie mit möglicher

Erschließung und Grundstücksteilung erforderlich, um eine den Zielen der örtlichen Raumordnung entsprechende Bebaubarkeit aller betroffenen Grundflächen sicherstellen zu können. In baulichen Entwicklungsbereichen, in denen aufgrund der bestehenden Grundstücksstruktur keine geordnete Entwicklung des Gesamtbereiches ermöglicht wird, ist vor der Bildung einzelner Bauplätze eine Neuordnung der gesamten Grundstücksstruktur z. B. in Form einer Baulandumlegung in Kombination mit der Sicherstellung einer geordneten öffentlichen Verkehrserschließung dieser Bereiche durchzuführen.

d) Bereiche der Zeitzone ZV: Die Bereiche der Zeitzone ZV1 und ZV2 stellen bereits langfristig gewidmete und noch unbebaute Baulandbereiche dar. Da diese Flächen seit der ersten Baulandwidmung keiner widmungsgemäßen Verwendung zugeführt wurden, werden diese Flächen gemäß §31 Abs. 1 lit. f TROG 2022 im Zuge der weiteren Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes als bauliche Entwicklungsbereiche ausgewiesen, die erst nach entsprechender Sicherstellung der widmungsgemäßen Nutzung und Bebauung durch den Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung im Sinne des § 33 TROG 2022 und bei Vorliegen der folgenden weiteren Voraussetzungen bebaut werden können:

- ZV1 – Bedarfsnachweis zur Befriedigung des örtlichen Wohnbedarfs
- ZV2 – Bedarfsnachweis, Nachweis einer zweckmäßigen und Boden sparenden Grundstücksstruktur; Nachweis der Baulandeignung gemäß § 37 TROG 2022 - Sicherstellung einer ausreichenden zweckmäßigen und kostengünstigen Verkehrserschließung unter Berücksichtigung einer geordneten Gesamterschließung im Rahmen des öffentlichen Wegenetzes, ausreichende technische Infrastruktur- und Löschwasserversorgung bzw. Oberflächenwasserversickerung.

(5) Für die Widmung als Bauland bzw. entsprechende Sonder- oder Vorbehaltsfläche im Flächenwidmungsplan der Gemeinde ist ein konkreter Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung der Grundflächen nachzuweisen. Bei Wohnnutzungen ist der entsprechende örtliche Wohnbedarf nachzuweisen. Die Gemeinde wendet dabei die Grundsätze der Vertragsraumordnung gemäß §33 TROG 2022 an, um die Widmungszeile sicherstellen zu können:

Widmungszweck	Begleitende Maßnahmen	Flächengröße
Eigenbedarf (Errichtung eines Gebäudes zur	Nachweis des konkreten Bedarfes und Sicherstellung des	Unbeschränkte Flächengröße im

Befriedigung des örtlichen familiären Wohnbedarfs, Nutzung durch den Grundeigentümer bzw. dessen Verwandte)	Widmungszweckes durch Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung im Sinne des §33 TROG 2022	Rahmen des Bedarfes
Widmung zur Veräußerung der Flächen zur Errichtung von Wohngebäuden zur Befriedigung des örtlichen Wohnbedarfs	Nachweis des konkreten örtlichen Bedarfes und Sicherstellung des Widmungszweckes Vorlage eines Vorvertrages mit dem zukünftigen Erwerber Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung im Sinne des §33 TROG 2022	Flächengröße 400-1500m ² (max. 3 Bauplätze)
Widmung zur Veräußerung der Flächen zur Errichtung von Wohngebäuden zur Befriedigung des örtlichen sozialen Wohnbedarfs	Sicherstellung des Widmungszweckes durch Vorlage eines Vorvertrages mit dem zukünftigen Erwerber, Erfüllung der Wohnbauförderungsrichtlinien hinsichtlich der angemessenen Grundkosten Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung im Sinne des §33 TROG 2022	Flächengröße 1500-5000m ² (zum Zwecke des verdichteten sozialen Wohnbaus) in Abstimmung mit den Entwicklungszielen des ÖRK
Widmung zur Veräußerung der Liegenschaft an Tiroler Bodenfonds bzw. gemeinnützige Wohnbauträger	Vorlage einer entsprechenden Vereinbarung	Bei Flächengrößen über 5000m ² , unbeschränkte Flächengröße, in Abstimmung mit den Entwicklungszielen des ÖRK
Widmung zur Errichtung von Betriebsstätten	Nachweis des konkreten Bedarfes und Vorlage eines konkreten Projektes Zeitliche Befristung der Baulandwidmung bzw. allenfalls Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung im Sinne des §33 TROG 2022	Unbeschränkte Flächengröße im Rahmen des Bedarfes

- (6) Die jeweilige Baudichte ist unter Berücksichtigung der Entfernung zum Ortszentrum, des öffentlichen Verkehrs sowie der gebietstypischen Bebauung festzulegen. Dabei ist auf eine dem jeweiligen Verwendungszweck entsprechende bodensparende Verbauung Bedacht zu nehmen.

Hinsichtlich der festgelegten Baudichtestufe sind folgende Bestimmungen anzuwenden:

- D1 vorwiegend geringe Baudichte und offene Bauweise
- D12 Mischform aus D1 und D2
- D2 mittlere Baudichte und vorwiegend offene, gekuppelte oder besondere Bauweise
- D23 Mischform aus D2 und D3
- D3 höhere Baudichte und vorwiegend geschlossene bzw. besondere Bauweise
- D4 funktionsabhängige Baudichte und Bauweise im Einzelfall

Im Bereich der Baudichtestufe 4 ist im Einzelfall die struktur- und nutzungsbedingt erforderliche Baudichte zu prüfen und gegebenenfalls durch die Erlassung eines Bebauungsplanes zu regeln.

- (7) In baulichen Entwicklungsbereichen mit Festlegung der Bauregel BR1 sind Neu- und Zubauten nur im Rahmen einer Bebauung durch zwei oberirdische Geschosse mit einer Baumassendichte von mindestens 1,35 bis höchstens 1,75 gemäß §62 Abs.4 bzw. §61 TROG 2022, einer oberirdischen Baumasse von höchstens 850m³ umbauten Raumes und einer Bauplatzgröße in Übereinstimmung mit der umgebenden Grundstücksstruktur zulässig. Dachgeschossausbauten sind bis zu einer Kniestockhöhe von 2,0 Metern (Raumhöhe innen ab fertigem Fußboden) im Rahmen eines Satteldaches vertretbar. Die Überschreitung dieser Strukturparameter ist zur Umsetzung einer den Zielen der örtlichen Raumordnung entsprechenden individuellen Lösung zur Sicherstellung des örtlichen Wohnbedarfs im Zuge der Erlassung eines Bebauungsplanes unter begleitendem Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen im Sinne des §33 TROG 2022 möglich. Eine geringfügige Überschreitung der angeführten Strukturparameter ist weiters zur Ermöglichung einer ökologisch orientierten bzw. energiesparenden Bauweise zulässig.
- (8) In baulichen Entwicklungsbereichen mit Kennzeichnung B! sind im Zuge von Erweiterungen des Baubestandes, die 25% der bestehenden oberirdischen Baumasse überschreiten, und für Neubauten zur Sicherstellung einer ökologisch orientierten bzw. Energie sparenden Bauweise bzw. geordneten Siedlungsentwicklung und einer bodensparenden und zweckmäßigen Siedlungsentwicklung zwingend Bebauungspläne zu erlassen. Ab Festlegungen der Baudichtestufe D2 ist im Zuge der Erlassung des Bebauungsplanes die Sicherstellung des örtlichen Wohnbedarfs durch den begleitenden Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen im Sinne des §33 TROG 2022 erforderlich.

§ 5

Wirtschaftliche Entwicklung

- (1) Das für den Planungszeitraum erforderliche Bauland wird mit ca. 7,5 ha bestimmt. Alle Planungsmaßnahmen, wie die Überarbeitung bzw. Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes, die Erstellung der Bebauungspläne und die privatwirtschaftlichen Maßnahmen sind auf dieses Ziel abzustellen. Für die Ansiedlung von gewerblichen und industriellen Betrieben bzw. für die Aussiedlung von Betrieben aus ungünstigen Innerortslagen sind aufgrund ihrer besonderen Eignung die im Ordnungsplan ausgewiesenen gewerblichen baulichen Entwicklungsbereiche heranzuziehen. Die Erweiterung dieser Bereiche kann erst nach deren weitgehenden Bebauung erfolgen.
- (2) Im Falle von beabsichtigten Betriebsansiedlungen bzw. Betriebserweiterungen im Geltungszeitraum des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, die im Sinne der allgemeinen Zielbestimmungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde im öffentlichen Interesse gelegen sind, und die im Zeitpunkt des Fortschreibungszeitpunktes der Gemeinde nicht bekannt waren, ist im Sinne einer flexiblen Planungspolitik der Gemeinde im Rahmen der spezifischen raumordnungsrechtlichen und raumordnungsfachlichen Voraussetzungen die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes auch kurzfristig zulässig, soweit deren Flächenbedarf auf den ausgewiesenen gewerblichen Entwicklungsbereichen nicht gedeckt werden kann.
Insbesondere liegt dabei die Ansiedlung personalintensiver Wirtschaftsbetriebe bzw. die Errichtung infrastruktureller Einrichtungen für die Tourismus- und Freizeitwirtschaft im erklärten öffentlichen Interesse der Gemeinde.
- (3) Zur nachhaltigen Bestandssicherung der Landwirtschaft sind die Rahmenbedingungen für die Land- und Forstwirtschaft so zu gestalten, dass attraktive Einkommen erzielbar sind und der Finanzbedarf nicht aus dem Verkauf der Substanz abgedeckt werden muss. Die bäuerliche Kultur ist zu erhalten und zu fördern. Die großen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu sichern. Im Rahmen der touristischen Entwicklung der Gemeinde ist eine den Lageverhältnissen entsprechende touristische Entwicklung der Landwirtschaftsbetriebe zu ermöglichen.
- (4) Im Rahmen des Gewerbes wird der Ausbau der vorhandenen Klein- und Mittelbetriebsstruktur mit breiter Branchendifferenzierung und Orientierung auf technologisch hochwertige Arbeitsplätze angestrebt. Dazu ist eine verstärkte Differenzierung der Widmungskategorien verbunden mit durchgreifenden Maßnahmen

der Bodenpreispolitik vorzusehen. Die Mittel der Raumordnung sind mit Maßnahmen der Betriebsförderung zu ergänzen.

- (5) Das Ortszentrum ist in seiner Funktion als Wirtschaftsstandort zu stärken. Innerhalb des Zentrums sind Strukturverbesserungen vorzunehmen. Für Betriebe, die für die Ortszentrumlage keinen optimalen Standortvoraussetzungen aufweisen, ist die Aussiedelung auf andere Standorte anzustreben.
- (6) Zur Stärkung der touristischen Entwicklung sind Bereiche für die ausschließlich touristische Entwicklung bzw. entsprechende Infrastruktureinrichtungen vorzusehen. Bei der Neuerrichtung von touristischen Einrichtungen ist auf die Erhaltung eines harmonischen Orts- Strassen- und Landschaftsbild und eine entsprechend leistungsfähige Verkehrserschließung Bedacht zu nehmen.
- (7) Bei der wirtschaftlichen Entwicklung sind folgende Punkte besonders zu beachten:
 - a) Wirtschaftliche Nutzungen sind im Bereich der entsprechenden Zähler der Ordnungspläne zulässig.
 - b) Ausbau der vorhandenen Wirtschaftsstruktur durch weitere Forcierung der Klein- und Mittelbetriebe mit entsprechender Branchendifferenzierung.
 - c) Stärkung des Ortszentrums in seiner Funktion als Wirtschaftsstandort.
 - d) Vermeidung von Nutzungskonflikten insbesondere durch Nutzungsentflechtung von zueinander nicht kompatiblen Nutzungen.
 - e) Reine Gewerbebereiche sind von angrenzenden Wohngebieten durch geeignete Maßnahmen zu schützen und möglichst schonend in das Landschaftsbild der Marktgemeinde St.Johann in Tirol einzubinden. Im Falle angrenzender Wohnbereiche sind im Zuge der Flächenwidmung Beschränkungen gemäß §§ 39 Abs. 2 iVm § 40 Abs. 2 und 6 TROG 2022 vorzunehmen.
 - f) Bei der Neuansiedlung von Betrieben ist die grundsätzliche Verträglichkeit mit konkurrierenden Nutzungen z.B. dem Standort als Tourismusgemeinde zu prüfen. Betriebsansiedlungen mit einem hohen Anteil von Flächen für den ruhenden Verkehr (Supermärkte, Baumärkte udgl.) sind hinten zu halten.
 - g) Die Widmung von Beherbergungsgroßbetrieben ist in der Marktgemeinde St. Johann in Tirol auf den ausgewiesenen Tourismusstandorten zulässig. Zur Absicherung 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.

- h) Die Ermöglichung der Aussiedlung von Betrieben im Rahmen einer flexiblen Planungspolitik aus dem Ortszentrum, wenn dies auf Grund der verursachten Emissionen, des Verkehrsaufkommens oder der beengten räumlichen Verhältnisse erforderlich ist.
- i) Die bestehenden und neuen Betriebszonen sind im Hinblick auf die Bewahrung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes entsprechend zu gestalten.
- j) Die bestehenden Sport- und Freizeitinfrastruktureinrichtungen sind in ihrem Bestand zu sichern bzw. im Interesse einer nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung der Gemeinde weiter auszubauen, wobei auf eine das Orts- und Landschaftsbild schonende Bauweise zu achten ist. Zur Hebung der Freizeitqualität bzw. als zusätzliche Fremdenverkehrsattraktion ist die Errichtung eines Erholungs- und Freizeitparks, eventuell mit Badesee, anzustreben. Zur Verwirklichung dieses Zieles sind vordringlich die dazu ausgewiesenen Freihalteflächen für Erholungszwecke heranzuziehen.

§ 6

Verkehrsmaßnahmen

- (1) Zur Beurteilung der Erschließungssituation für den Widmungsbestand bzw. die ausgewiesenen Erweiterungsflächen sind die Ergebnisse bzw. die als erforderlich erachteten verkehrstechnischen Maßnahmen der verkehrstechnischen Grundlagenstudie zur Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes zu berücksichtigen. Im Zuge der Bebauungsplanung sind die im Maßnahmenkatalog festgelegten Straßenquerschnitte gemäß der Straßenkategorisierung der Haupterschließungswege umzusetzen.
- (2) Die Umfahrung des Ortszentrums wird im Interesse der Entlastung des Zentrumsbereiches als vordringliches verkehrspolitisches Ziel bestimmt. Im Hinblick auf eine Verkehrsentlastung vom Durchgangsverkehr ist insbesondere die Umsetzung der Südumfahrung und einer Ostumfahrung im Norden gemäß Darstellung im gegenwärtigen Ordnungsplan als wesentliche Verkehrsmaßnahme umzusetzen.

- (3) Dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr ist im öffentlichen Straßenraum erhöhte Priorität beizumessen. Dies gilt auch im Hinblick auf die Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen und von Erholungsräumen. Die Errichtung eines Fuß- und Radwegnetzes zur fußläufigen Verbindung der einzelnen Ortsteile bzw. zur Herstellung eines regionalen Fuß- und Radwegnetzes ist im Rahmen der Verbesserung der Verkehrsstruktur zu verwirklichen.
- (4) Die Einrichtungen des ruhenden Verkehrs sind im Zentrum im Bestand zu erhalten bzw. weiter auszubauen.
- (5) Die bestehenden innerörtlichen Verkehrswege sind gemäß den fachspezifischen Richtlinien zur Neuerrichtung von Verkehrswegen auszubauen.
- (6) Die im Ordnungsplan ausgewiesenen und in der Folge angeführten Verkehrsmaßnahmen dienen der langfristigen Sicherung einer zweckmäßigen Verkehrserschließung der Gemeinde und sind in entsprechender Weise umzusetzen bzw. im Zuge der Flächenwidmung bzw. Bebauungsplanung die dazu erforderlichen Flächen freizuhalten (Ordnungsplan Vk-Index n).

Vk-1 Ausbau Hinterkaiserweg

Vk-2 Ausbau Berglehenweg

Vk-3 Innere Erschließung Siedlungsbereich

Vk-4 Hinterkaiserweg/Niederkaiserweg

Vk-4a Farberweg - Fuß- und Radwegverbindung

Vk-5 Neuerschließung Siedlungsgebiet Lacknerweg

Vk-6 Wegverbreiterung Apfeldorf

Vk-7 Verbindung Brucknerweg Innsbruckerstrasse

Vk-8 Rundweg Lärchenweg/Kalksteinweg Siedlungsbereich Oberhofen

Vk-9 Kreuzung Innsbrucker Straße und B178 Loferer Straße

Zusätzlich ist bei zukünftigen Planungsmaßnahmen in gegenwärtigen Freihaltebereichen die Koordination mit der Landesstrassenverwaltung insbesondere hinsichtlich folgender langfristiger Verkehrsmaßnahmen erforderlich:

- Tunnelumfahrung Süd

~~– Knoten Weiberndorf Tunnel Südumfahrung, Knoten B178 B161 Anbindung Tunnel Süd, Knoten B178 B161 Anbindung Tunnel Süd~~

~~Vk-2 Schwendter Strasse B176~~

~~Vk-3 Knoten St. Johann Nord B178~~

- ~~Vk-4 Anbindung Klausner Areal Loferer Straße & B164 Fieberbrunnerstrasse;~~

~~Anbindung Klausner Areal Almdorf, Hochkönigstraße & Verbindung Kössener Straße B176~~

- Anbindung Klausner Areal B164 ~~Fieberbrunnerstrasse~~Hochkönigstraße
- ~~Vk-5 Anbindung~~Neuanbindung Egger Werk B161; ~~Abfahrt Eggerwerk B161~~Pass-Thurn-Straße
- ~~Vk-6 Knoten Dechant Wieshoferstrasse;~~ Umfahrung Zentrum mit Anbindung ~~Fieberbrunnerstrasse, B164~~ Hochkönigstraße
- Umfahrung ~~Zentrum Anbindung Fieberbrunnerstrasse, Knoten~~ Umfahrung Zentrum Anbindung Fieberbrunnerstrasse, Knoten Umfahrung Zentrum Anbindung Fieberbrunnerstrasse Ortszentrum Nord bzw. Ost mit den betroffenen Siedlungsbereichen Oberhofen und Winkl-Schattseite

~~Vk-7a Variante Umfahrung Nord~~

~~Vk-7b Variante Ostumfahrung, Knoten Anbindung Umfahrung Zentrum Variante Ostumfahrung~~

~~Vk-8 Verlängerung Unterflurtrasse Salzburgerstrasse~~

~~Vk-9 Ausbau Hinterkaiserweg~~

~~Vk-10 Ausbau Berglehenweg~~

~~Vk-11 Innere Erschließung Siedlungsbereich~~

- (7) Zusätzlich zu den Festlegungen des Ordnungsplanes sind im folgende generelle Maßnahmen zu berücksichtigen:
- a) Zur Sicherstellung der öffentlichen Verkehrserschließung sind im Zuge der Flächenwidmung bzw. der Bebauungsplanung zur Errichtung und Abtretung der erforderlichen Wegflächen ins öffentliche Wegegut möglichst privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen. Im Falle von Zu- und Neubauten in Bereichen mit unzureichender Verkehrserschließung sind vor Durchführung von Bauverhandlungen die entsprechenden Erschließungsvoraussetzungen z.B. im Rahmen der Erlassung eines Bebauungsplanes bzw. Abtretung der erforderlichen Flächen in das öffentliche Wegegut zu treffen.
 - b) Weitgehende Vermeidung des Durchzugverkehrs durch das Ortszentrum;
 - c) Beseitigung der engen Aufschließungen im Bereich des Ortsteiles Rettenbach und Ulmbichl;
 - d) Beseitigung der relativ umständlichen Aufschließung im Bereich Farberweg (nördlicher Teil) über den Hinterkaiserweg nach Nordosten und Herstellung einer Verbindung nach Süden zur Innsbruckerstraße;
 - e) Beseitigung der Sticherschließungen im Bereich Taxaweg und Herstellung einer

- Netzbildung bzw. einer Querspange zwischen Taxaweg und Innsbruckerstraße;
- f) Beseitigung der zahlreichen Einzelzufahrten im Bereich der Salzburgerstraße in die Bundesstraße bzw. auch im Bereich der Zentrumsrandzone;
 - g) Lösung der Problempunkte im Bereich Speckbacherstraße außerhalb des Bahnschranks so wie die Aufschließung Schießstandstraße, Parzachweg, Zufahrt zum Parkplatz Harschbichlbahnen;
 - h) Lösung der Aufschließungsproblematik unbebauter Restflächen im Zentrum, vor allem südwestlich des Fischerparkplatzes, im südwestlichen Anschluss an das Schulgelände bzw. der Flächen nordöstlich des Friedhofes;
 - i) Hintanhaltung bzw. Verbesserung der Einzelzufahrten im Bereich der Fieberbrunner Straße;
 - j) Im Bereich der regionalen Verkehrswege bzw. Sammelstraßen sind einzelne Zufahrten zu vermeiden und gesamtheitliche Erschließungskonzepte für funktional zusammenhängende Baulandbereiche zu erstellen;
 - k) Vernetzung der innerörtlichen Aufschließungsstraßen;
 - l) Anbindung der Siedlungsbereiche an das Ortszentrum durch die Errichtung eigenständiger Fuß- und Radwegverbindungen;
 - m) Bei der Ausweisung von Siedlungs- und Wirtschaftsgebieten ist darauf zu achten, dass kostenintensive Erschließungen vermieden werden.
 - n) Für die Widmung und Bebauung von Sonderflächen mit Lage im freien Landschaftsraum ist die Sicherstellung einer verkehrstechnisch entsprechenden Wegverbindung mit ausreichenden Wegbreiten bzw. die Schaffung dem Verkehrsaufkommen und den Sichtverhältnissen entsprechenden Ausweichmöglichkeiten erforderlich. Im Falle der Querung von Schipisten ist die Errichtung von begegnungsfreien Überfahrten vorzusehen.

§ 7

Sonstige Infrastruktur

- (1) Zur Sicherstellung einer ausreichenden Wasserversorgung der Siedlungsbereiche bzw. der Sondernutzungen sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- a) Zur dauernden Sicherstellung der erforderlichen Trink- und Löschwasserreserven ist die Fassung weiterer Quellen mit ausreichender Schüttung und hygienisch einwandfreier Wasserqualität vorzusehen. Auf Grund des hydrogeologischen Gutachtens zur Nutzung der Quellen im Rohrmoosgraben bzw. im Einzugsgebiet des Mühlbachgrabens sind insbesondere die weiteren Untersuchungen und Projektierungsarbeiten voranzutreiben. Die Einspeisung dieser Quellen ins das Ortsnetz soll langfristig erfolgen.
 - b) Zur weiteren Sicherung der Trinkwasserversorgung ist besonders darauf zu achten, dass das vorhandene Grundwasser unberührt erhalten bleibt, damit bei Bedarf eine zusätzliche Wassergewinnung aus Tiefbrunnen möglich ist.
 - c) Zur weiteren Sicherstellung der Trinkwasserversorgung ist kurzfristig die Errichtung eines neuen Hochbehälters „Hilscherpark“ zur Deckung des maximalen Tagesverbrauchs umzusetzen.
 - d) Die beiden vorgesehenen Brunnenstandorte Taxa-II sind zur Sicherung der langfristigen Trinkwasserversorgung in entsprechender Weise vor Beeinträchtigungen zu schützen.
 - e) Ausbau der Trinkwasser Transportleitung Ost im Bereich Winkl-Schattseite bis Bahnhof Winkl-Sonnseite
 - f) Im Bereich des Schigebiets ist die Anbindung der hier vorhandenen Sondernutzungen an das öffentliche Trinkwassernetz in Verbindung mit der Errichtung eines Hochbehälters im Schigebiet zur Überbrückung von Spitzenbelastungen anzustreben.
 - g) Bei Widmung von Sonderflächen im freien Landschaftsraum ist generell der gutachterliche Nachweis der quantitativen und qualitativ ausreichenden Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erforderlich.
 - i) Die Durchführung neuer Baulandwidmungen ist ohne Anbindung an die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht zulässig.
- (2) Zur Sicherstellung einer ausreichenden Abwasserentsorgung der Siedlungsbereiche bzw. der Sondernutzungen sind folgende Maßnahmen zu beachten:
- a) Die Kanalisation der Randgebiete Hinterkaiser, Steinerberg, Weiberndorf-Nord sowie Krummerstein ist im BA09 Los 2 vorgesehen und wird kurzfristig hergestellt werden.
 - b) Die Erschließung der östlichsten Randgebiete Winkl-Sonnseite und Winkl-Schattseite

- durch eine öffentliche Kanalanlage ist im BA14 vorgesehen und soll kurzfristig realisiert werden.
- c) die Oberflächenwasserkanalisierung im Siedlungsgebiet nördlicher Weitauweg
 - d) Baulandwidmungen und Sondernutzungen mit erhöhter Wohnnutzung bzw. für touristische Zwecke erfordern generell einer Anbindung an das öffentliche Kanalnetz.
- (3) Im Hinblick auf die Sicherung und den Ausbau der erforderlichen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen sind folgende generelle Maßnahmen zu beachten:
- a) Die Umgebungs- bzw. Einzugsbereiche von Infrastruktureinrichtungen sind von jeglicher beeinträchtigenden Bebauung oder Nutzung freizuhalten.
 - b) Der Ausbau des Kanal- und Wasserleitungsnetzes ist entsprechend der vorliegenden Planungen fortzusetzen. Wesentlich ist dabei der Schutz der vorhandenen Wasservorkommen, die Erschließung weiterer Wasserspenden bzw. die Minimierung von Wasserverlusten im Wasserleitungsnetz.
 - c) Die Erweiterung der baulichen Entwicklungsbereiche ist ausschließlich im Rahmen einer vorhandenen bzw. wirtschaftlich vertretbaren Infrastruktur (Wasserver- und Abwasserentsorgung) zulässig. Dazu sind die entsprechenden Entwicklungsbereiche einer detaillierten Prüfung der entsprechenden technischen Versorgung zu unterziehen.
 - d) Im Falle von Widmungen mit Lage im freien Landschaftsraum ist nutzungsbedingt die Herstellung des Anschlusses an das öffentliche Kanalnetz erforderlich.

§ 8

Besondere behördliche Maßnahmen

- (1) Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Johann in Tirol ist innerhalb von 2 Jahren ab in Krafttreten der Fortschreibung auf Widersprüche zu den Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes zu überprüfen und entsprechend zu überarbeiten. Zur Vermeidung von Widersprüchen der bestehenden Flächenwidmung zu den Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist für diese Bereiche eine Bausperre gemäß § 69 TROG 2022 zu erlassen.
- (2) Im Flächenwidmungsplan können jene Grundflächen unmittelbar als Bauland, Sonderflächen bzw. Vorbehaltsflächen gewidmet werden, welche mit der Zeitzone 1

ausgewiesen sind, und deren unmittelbare Ausweisung als Bauland zur Deckung des Bedarfs im Sinne des § 4 Abs. 5 dieser Verordnung nach Maßgabe der dort festgelegten Kriterien und des dort vorgesehenen Ausmaßes erforderlich ist, wenn dadurch der Gemeinde keine unverhältnismäßigen Mehrkosten im Hinblick auf die Erschließung im Bereich Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie im Verkehrsbereich entstehen.

- (3) Unbebaute Flächen der Zeitzone 0 und A sind vorerst als Freiland auszuweisen, können jedoch bei Bedarf bzw. in Übereinstimmung mit den übrigen Zielen dieser Verordnung als Bauland, Sonder- bzw. Vorbehaltsflächen aufgenommen werden. Die Widmung dieser Flächen ist jedoch nur dann zulässig, wenn der Gemeinde dadurch keine unverhältnismäßigen infrastrukturellen Mehrkosten entstehen und diese Entwicklung den Zielbestimmungen des TROG 2022 bzw. den Zielsetzungen dieser Verordnung entspricht.
- (4) Flächen der Zeitzone ZV sind bis zum Nachweis der jeweils erforderlichen Voraussetzungen mit einem vorläufigen Bauverbot zu belegen.
- (5) Bereiche, die außerhalb der Baulandgrenzen liegen und derzeit noch als Bauland gewidmet sind, sind in Freiland rückzuwidmen.
- (6) Entsprechend der Zählerlegende der Ordnungspläne sind Maßnahmen der Flächenwidmung und der Erstellung der Bebauungspläne in den in den Anhängen A und B angeführten Bereichen nach den jeweils festgehaltenen Kriterien vorzunehmen.

§ 9

Schutz des Straßen- und Ortsbildes

- (1) Das Straßen- und Ortsbild ist unter besonderer Bedachtnahme auf die charakteristischen ortsbildprägenden Merkmale zu erhalten. Zu diesem Zweck sind örtliche Bauvorschriften im Sinne des § 19 der Tiroler Bauordnung 2022 zu erlassen. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Schutzzone im Ortszentrum.
- (2) Besondere Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind im Wege der Einzelbegutachtung zu beurteilen.
- (3) Bei der Erneuerung alter Bausubstanz sind die Interessen des Ortsbildschutzes ebenfalls zu wahren.
- (4) Werbeeinrichtungen sind ausschließlich im Rahmen der entsprechenden Gestaltungsrichtlinien zulässig.

§ 10

Privatwirtschaftliche Maßnahmen

Zur Absicherung der Planungsziele gemäß § 2 dieser Verordnung kommt dem Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern eine maßgebliche Bedeutung zu. Der Abschluss derartiger Vereinbarungen (Maßnahmen zur Befriedigung des Wohnbedarfes der bereits ortsansässigen Bevölkerung, Bodenpreis steuernde Maßnahmen, Regelung der Bauverpflichtung und dergleichen) ist daher anzustreben.

§ 11

Schlussbestimmungen

Das örtliche Raumordnungskonzept tritt im Sinne des § 66 Abs. 1 TROG 2022 mit dem Ablauf des letzten Tages der Kundmachungsfrist in Kraft.

Für den Gemeinderat der Marktgemeinde St.Johann in Tirol:

Der Bürgermeister der Marktgemeinde St.Johann in Tirol

Mag. Stefan Seiwald

Anlage zur Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde St.Johann in Tirol vom xx.xx.2022, mit der das örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird.

Anhang A – Zielfestlegung Bauliche Entwicklungsbereiche

Für die einzelnen Ortsteile werden folgende Entwicklungsziele festgelegt und durch die jeweiligen Bestimmungen der im Ordnungsplan ausgewiesenen Entwicklungssignaturen (Festlegung der überwiegenden Nutzung, der Zeitstufe und der Baudichtestufe sowie ergänzende Bestimmungen gemäß Zähler) ergänzt.

a) Zentrum:

Funktion: Ortszentrum und überörtliches Zentrum

Bauliche Entwicklung: Mittelfristig ist als oberstes Ziel die Strukturverbesserung hinsichtlich der Nutzungen (Aussiedlung von Betrieben, die das Zentrum nur mit Verkehr belasten) zu bewirken; zusätzlich ist auf die Verbesserung der baulichen Erscheinung bzw. auf die Bewahrung der positiven Baustrukturen zu achten
Im Bereich des Klausner Areals ist für eine den AufschlieBungsgegebenheiten adäquate Folgenutzung zu sorgen.

Intensität der Bebauung: Hinsichtlich Wohnnutzung ist eine entsprechende Dichte anzustreben, noch vorhandene Einfamilienhausreststrukturen sind nachzuverdichten. Für das unmittelbare Zentrum (Einkaufsstraßen) ist auch auf die Innenbereiche Bedacht zu nehmen mit den hier vorhandenen Potentialen für Ruhe, Frei- und Durchgangsräume

Sonstiges: Erhaltung der Wohnfunktion im Zentrum

Im Bereich der Schutzzone nach SOG ist im Zuge von Bauvorhaben auf die Erhaltung des historisch geprägten Erscheinungsbildes der Strassen und Plätze besonders Bedacht zu nehmen.

b) Zentrums-Randzone Salzburger-Straße:

Funktion: Betriebszone im Bereich der Landesstraße, nach innen Wohnen vermischt mit Dienstleistungsbetrieben (keine Priorität für Einzelhandel)

Bauliche Entwicklung: Bei bebauten Flächen hat Ortsbildverbesserung oberste Priorität

Intensität der Bebauung: Hier ist in Abstimmung mit den Bestandsstrukturen eine dichtere Bebauung möglich. Der Strukturtyp des mehrgeschossigen Wohnbaus ist hier möglich, gleichfalls wie Mischstrukturen Wohnen/Büros mit entsprechender architektonischer Gestaltung

Sonstiges: Bei Bebauung der Freiflächen Berücksichtigung des Bedarfes an Flächen für den ruhenden Verkehr bzw. der Sicherung unbebauter Freiflächen

c) Zentrums-Randzone Speckbacherstraße - außerhalb Bahnschranken:

Funktion: Wohngebiet/Tourismus

Bauliche Entwicklung: Nur mehr Restflächenfüllung

Intensität der Bebauung: In Anlehnung an die in diesem Bereich vorherrschenden unterschiedlichen Strukturen, muss jede Fläche für sich beurteilt werden; auf Grund bereits vorhandener Tendenzen zur dichtemäßigen Übernutzung eher jedoch Hintanhaltung einer zu dichten Bebauung als Richtlinie

Sonstiges: Verstärkte Beachtung der in diesem Bereich vorhandenen Nutzungskonflikte, um die Konfliktsituation nicht weiter zu verschärfen

d) Zentrums-Randzone Bereich Oberhofenweg – Mitterndorferweg:

Funktion: Wohngebiet

Bauliche Entwicklung: Primär Füllung der kleineren Lücken

Intensität der Bebauung: Eignung für verdichtete Wohnbebauung in den zentrumsnäheren Bereichen; in den großteils mit Blockbebauung genutzten äußeren Bereichen keine Fortführung dieser Bauformen.

Sonstiges: Beachtung der Erschließungsvoraussetzungen

e) Rettenbach:

Funktion: Wohngebiet

Bauliche Entwicklung: Konzentration auf Flächen, deren Erschließung mit technischer Infrastruktur bereits gegeben ist.

Intensität der Bebauung: Einfamilienhäuser, mit Obergrenzen der Grundstücksgrößen im Bereich von 600 m².

Sonstiges: Landwirtschaftliche Reststrukturen sind in diesem Bereich zu beachten.

f) Weitau:

Funktion: Wohngebiet

Bauliche Entwicklung: Konzentration auf Flächen, deren Erschließung mit technischer Infrastruktur bereits gegeben ist

Intensität der Bebauung: Einfamilienhaus mit Obergrenzen der Grundstücksgrößen im Bereich von 600 m².

Sonstiges: Keine weitere Ausdehnung der Baulandflächen in die zentrale landwirtschaftliche Freihaltezone zum Baubereich Farberweg.

g) Bereich Farberweg/Hinterkaiserweg:

Funktion: Wohngebiet mit betrieblicher Randnutzung (Randbereiche zur Innsbruckerstraße bzw. Salzburger-Straße)

Bauliche Entwicklung: Auffüllung von Restflächen;

Intensität der Bebauung: Verdichteter Einfamilienhausbau, Doppelhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser in jeweiliger Anpassung an die hier gemischte Baustruktur; nach außen hin jedenfalls deutliches Abfallen der Baumasse.

h) Bärnstetten:

Funktion: Wohngebiet/Betriebsgebiet

Bauliche Entwicklung: Im Wohngebiet Konzentration der Bebauung auf bereits mit technischer Infrastruktur erschlossene Flächen;

Betriebliche Entwicklung im Bereich zwischen Wohngebiet und Ache;

Intensität der Bebauung:

Wohngebiet: Einfamilienhausstruktur mit sparsamen Grundstücksgrößen im Bereich von maximal 600 m²

Betriebsgebiet: Keine großvolumigen Gebäudekörper und zu große Gebäudehöhen im Verhältnis zur ungrenzenden Baustruktur

Sonstiges: Achtung auf Abgrenzung zwischen Wohn- und Betriebsgebiet; Widmung als allgemeines Mischgebiet unter Ausschluss nicht betrieblich bedingter Wohnungen.

Besondere Beachtung der baulichen Gestaltung unter Berücksichtigung der Lage im Bereich der Einfahrtszone; zur Ache Freihaltung eines ausreichend breiten Abstandsbereiches

i) Taxaweg (Bereich zwischen Innsbruckerstraße und Pass-Thurn-Straße):

Funktion: Wohngebiet mit betrieblicher Randzone, Weiler Taxa ausschließlich landwirtschaftliche Funktion

Bauliche Entwicklung: In erster Linie Füllung der noch freien Einzelhausparzellen; Inangriffnahme der beiden größeren, zusammenhängenden Freiflächen in diesem Bereich nur mit entsprechenden Baulandverträgen.

Im Weiler Taxa Widmungen ausschließlich für Zwecke der Landwirtschaft.

Intensität der Bebauung: Bei Lückenfüllung Wahrung der zumeist bestehenden Einfamilienhausstruktur mit sparsamen Flächengrößen im Bereich von maximal 600 m². Etwas dichtere Wohnverbauung bei nördlicher Freifläche, jedoch nur maßvolle Verdichtung bis maximal BMD 1,75.

Freie Randzone zur Pass-Thurn-Straße: Betriebliche Randbebauung architektonisch im Einklang mit dahinterliegender Wohnbebauung und lagebedingte Beschränkung der Art der betrieblichen Nutzung

j) Niederhofen (inkl. Bereich äußere Wieshoferstraße):

Funktion: Landwirtschaft/Betriebsnutzung

Bauliche Entwicklung: Keine intensive Entwicklung vertretbar. Konzentration auf Flächen, die ohne jeglichen Zusatzaufwand erschließbar sind. Bestandsabrundung im Vordergrund.

Intensität der Bebauung: Beachtung der unterschiedlichen Strukturen, vor allem der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Strukturen. Bei Abrundungen des Wohnbaus - Einfamilienhausstruktur.

Sonstiges: Hintanhaltung des weiteren Zusammenwachsens mit Kirchdorf in Tirol.

Hintanhaltung der zeilenförmigen Entwicklung an der Landesstraße. Beachtung potentieller Nutzungskonflikte.

k) Almdorf – Eichenhof:

Funktion: Landwirtschaft/Tourismus

Wohnen als Bestandsfunktion

Bauliche Entwicklung: Lückenfüllung im Vordergrund. Keine Entwicklung nach außen

Intensität der Bebauung: Soweit noch Wohnbau - Einfamilienhausstruktur.

Vermeidung zu großvolumiger Einzelbauten

Sonstiges: Hintanhaltung der zeilenförmigen Bebauung an der Landesstraße.

Anhang B – Zählerliste Bauliche Entwicklungsbereiche

Überwiegende Wohnnutzung (W):

Index W1: Südtiroler Siedlung; Ältere Baustruktur aus Geschößwohnungsbauten. Im Zuge von Modernisierungen der Baustruktur sind im Innenbereich der Siedlung öffentlich nutzbare Grün- bzw. Spielflächen bzw. die städtebauliche Qualität des öffentlichen Raumes zu erhalten.

Die öffentlichen Räume sind überwiegend verkehrsfrei zu gestalten bzw. die Flächen des ruhenden Verkehrs überwiegend unterirdisch zu errichten.

Index W2: Zentrumsnahe Wohngebiete. Gemischte Baustruktur aus Geschößwohnungsbauten bzw. Wohngebäude in verdichteter Bauweise (z. B. Reihenhäuser, Wohngebäude in gekuppelter Bauweise)

Index W3: Zentrumsnahe Wohngebiete. Baustruktur aus freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Wohngebäuden in verdichteter Bauweise

Index W4: Dezentrale Wohngebietsbereiche. Baustruktur aus freistehenden Einfamilienhäusern in offener Bauweise und überwiegend zwei oberirdischen Geschossebenen. Nachverdichtungen sind nur beschränkt im Rahmen der bestehenden Baudichteverhältnisse der Siedlungsbereiche möglich.

Index W5: Wohngebiete im freien Landschaftsraum – örtlicher Wohnbedarf. Freistehende Einfamilienhäuser in offener Bauweise und mit überwiegend nur zwei oberirdischen Geschossebenen. Weitere Entwicklung: Lückenschließung in Übereinstimmung mit bestehender Baustruktur, keine weitere Ausdehnung dieser Siedlungsbereiche

Index W6: Gemischte Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden und wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen insbesondere Pensionen, Handels- und Dienstleistungsbetrieben etc. Im Zuge der Flächenwidmung sind vorzugsweise Widmungen als gemischtes Wohngebiet vorzunehmen.

Index W7: Siedlungserweiterungsbereiche zur Befriedigung des sozialen örtlichen und familiären Wohnbedarfs. Die Ausweisung als baulicher Entwicklungsbereich erfolgt dabei mit dem Ziel der Befriedigung des eigenen familiären und sozialen örtlichen Wohnbedarfs im Planungszeitraum. Zur Sicherstellung des Widmungszweckes ist der Abschluss begleitender privatrechtlicher Vereinbarungen gemäß §33 TROG erforderlich. Im Falle größerer baulicher Entwicklungsbereiche (Flächen über ca. 5000m²) ist dabei im Planungszeitraum die tatsächliche Verfügbarkeit im Rahmen einer „Drittellösung“ zu sichern. Beim Abschluss der privatrechtlichen Vereinbarungen ist dabei von folgender generellen Regelung auszugehen:

Etwa ein Drittel der Flächen wird durch die Gemeinde als Freiland zur nachhaltigen Umsetzung der Gemeindeaufgaben (Befriedigung des sozialen örtlichen Wohnbedarfs, Flächenbedarf für Infrastrukturen der Gemeinde, dh. Grün- und Spielflächen, PKW-Abstellflächen, Gebäude des Gemeinbedarfs uä.) erworben. Die entsprechende Widmung erfolgt sodann im Bedarfsfalle unter Festlegung des Widmungszweckes zur Verwirklichung der Gemeindeaufgaben insbesondere nach Maßgabe der Bestimmungen des §52 TROG 2022. Die Freilandnutzung kann bis zur Realisierung des

Vorhabens vom bisherigen Grundeigentümer weiter ausgeübt werden. Maßnahmen der Verbesserung der Erschließungsstruktur können dabei als Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt werden.

Ein Drittel der Flächen wird als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau gemäß § 52a TROG 2022 an Bauträger für die Errichtung entsprechender Wohnbauten zur Verfügung gestellt.

Das verbleibende Drittel der Flächen kann als Eigenbedarfsflächen zur Befriedigung des örtlichen Wohnbedarfs durch den Grundeigentümer frei vergeben werden.

Kann die tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen im Planungszeitraum durch den Abschluss entsprechender privatrechtlicher Vereinbarungen nicht gewährleistet werden, ist im Zuge der weiteren Fortschreibung des örtlichen

Raumordnungskonzeptes die Fläche wieder als entsprechende Freihaltefläche auszuweisen. Sollte im Zuge der erstmaligen Ausweisung als baulicher Entwicklungsbereich dazu im Vorfeld die Änderung eines überörtlichen Raumordnungsprogrammes zur Flächenvorsorge zusammenhängender landwirtschaftlicher Nutzflächen erfolgt sein, ist seitens der Gemeinde bei der Landesregierung um Wiederaufnahme als entsprechende überörtliche Vorsorgefläche anzusuchen.

Vor Widmung einzelner Bauplätze ist die Erstellung eines generellen Erschließungs- bzw. Strukturkonzeptes für den gesamten Entwicklungsbereich erforderlich. Die zur unmittelbaren Erschließung des Siedlungsgebietes erforderlichen Verkehrsflächen sind dabei in das öffentliche Wegegut abzutreten.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Naherholungsfunktion des Siedlungsgebietes sind bei größeren baulichen Entwicklungsbereichen über einzelne Bauplätze hinaus im Bereich der Erschließungsstraßen ausreichende öffentlich zugängliche Grünflächen bzw. straßenbegleitenden Grünanlagen zu sichern.

Die Verhältnisse der Oberflächenabflüsse bzw. Versickerung sind bei Widmung der Flächen mit dem zuständigen Wasserbauamt abzustimmen.

Index W8: Wohngebiete mit Nutzungsbeeinträchtigung im Umfeld regionaler Verkehrswege. Freistehende Einfamilienhäuser in offener Bauweise und mit überwiegend nur zwei oberirdischen Geschossebenen. Weitere Entwicklung: durch Nachverdichtung in Richtung Bahndamm in Übereinstimmung mit bestehender Baustruktur möglich. Die Erschließung des gesamten Siedlungsbereiches ist von Norden über neu zu schaffenden Erschließungsweg bzw. durch die Schließung der Bauplatzzufahrt von der Landesstraße vorzusehen.

Index W9: Gemischte Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden und wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen insbesondere Pensionen, Handels- und Dienstleistungsbetrieben etc. Im Zuge der Flächenwidmung sind vorzugsweise Widmungen als gemischtes Wohngebiet vorzunehmen. Im Zuge der Bebauungsplanung ist zur Sicherstellung einer Boden sparenden Bebauung hier von einer Mindestbaumassendichte von BMD=2,4 auszugehen.

Index W10: Geschoßwohnungsbauten oder Reihensiedlungen gemeinnütziger Bauträger. Im Zuge der Flächenwidmung ist vorzugsweise eine Widmung als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau vorzunehmen. Im Zuge der Bebauungsplanung ist hier von einer Mindestbaudichte, die den Förderungsrichtlinien der Tiroler Wohnbauförderung entspricht, auszugehen. Zusätzliche Verkehrsmaßnahmen: Die für die Erschließung bzw. die zur Anbindung an das örtliche Wegenetz erforderlichen Flächen der baulichen

Entwicklungsbereiche der Signaturen Ö1 sind im Zuge entsprechender privatrechtlicher Vereinbarungen in das öffentliche Wegegut abzutreten. Die Verkehrserschließung der ausgewiesenen Baulandbereiche ist im Zuge der Bebauungsplanung über eigene Grundflächen sicherzustellen. Die Anbindung des Fuß- und Radwegenetzes der Gemeinde an die Mozartstrasse ist über eine privatrechtliche Vereinbarung zu gewährleisten.

Index W11: Siedlungserweiterungsgebiet Maderspergerweg/Niederkaiserweg
Siedlungserweiterungsfläche zur Befriedigung des sozialen örtlichen Wohnbedarfes.
Erforderliche Verkehrsmaßnahmen: Vor einer Widmung der Flächen ist eine Neuerschließung über die HAUPTERSCHLIEßUNGSWEGE der Gemeinde erforderlich (Anbindung an Hinterkaiserweg mit entsprechender Wegverbreiterung)
Die Sicherstellung des Bedarfes ist analog zu den Festlegungen des Index W7 erforderlich.

Index W12: Wohngebäude im freien Landschaftsraum ohne gegenwärtige Baulandwidmung. Zur Befriedigung des eigenen familiären Wohnbedarfs ist zur Schaffung der erforderlichen Nachverdichtung die Widmung als Wohngebiet im Einzelfall zulässig. Der Widmungszweck ist dabei im Sinne der Bestimmungen des §33 TROG 2022 zu sichern.

Index W13: Gemeinsame Entwicklungsfläche Froidl/Unterrainer/Grander. Eine konkrete Widmung der Flächen kann nur im Zuge einer privatrechtlichen Vereinbarung der betroffenen Grundeigentümer im Sinne der Ansuchen Froidl mit den Familien Grander und Unterrainer zur Befriedigung des Wohnbedarfs im Sinne des Index W7 erfolgen. Die grundsätzlichen Bestimmungen des Index W7 sind anzuwenden.

Überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (L):

Der landwirtschaftlich geprägte Charakter dieser Ortsteile ist zu erhalten und die Betriebsstandorte nachhaltig vor Nutzungskonflikten zu schützen.

Index L1: Rein landwirtschaftliche Weilerbereiche im freien Landschaftsraum. In diesen Bereichen sind ausschließlich für Neuwidmungen vorwiegend Widmungen im Rahmen landwirtschaftlicher Nutzungen zulässig. Im Falle von Baulandwidmungen Dabei sind mit Ausnahme für rechtmäßig bestehende Nutzungen Widmungen als landwirtschaftliches Mischgebiet sind Beschränkungen mit Beschränkung der reinen Wohnnutzung im Sinne der Bestimmungen des § 40 Abs. 6 und 7 TROG 2022 vorzunehmen.

Index L2: Landwirtschaftliche Nutzungen in Siedlungsstrukturen mit gemischter Nutzungsstruktur (Gewerbe, Tourismus, Wohnen und Landwirtschaft). Die Schaffung von Bauplätzen zu anderen als landwirtschaftlichen Zwecken ist zur Vermeidung von Nutzungskonflikten in untergeordnetem Ausmaß und unter Beachtung eines geeigneten Abstandes zu landwirtschaftlichen Einrichtungen möglich.

Überwiegende Mischnutzung aus wohnverträglichen Gewerbebetrieben und Wohnnutzung bzw. wohnverträgliche Betriebe im Umfeld von Wohnnutzungen (M):

Index M1: Gemischte Nutzungsstruktur aus wohnverträglichen Gewerbebetrieben und Wohnnutzung

Index M2: Überwiegend gewerbliche Nutzungsstruktur im Umfeld von Wohnnutzungen. Zur weiteren Sicherung der Gewerbestandorte sind im Zuge der Flächenwidmung reine Wohnnutzungen auszuschließen.

Index M3: Rein gewerbliche Sondernutzungen im Umfeld von Wohnnutzungen. Im Zuge der Flächenwidmung sind geeignete Festlegungen unter Berücksichtigung der Wohnumgebung z. B. durch Widmung von Sonderflächen in verschiedenen Ebenen bzw. Sonderflächen für Handelsbetriebe, Einkaufszentren etc. vorzunehmen. Wohnnutzungen sind auszuschließen.

Index M4: Überwiegend gewerblicher Entwicklungsbereich für produzierende Betriebe bzw. Dienstleistungsbetriebe. Handelsfunktionen sind nur im untergeordneten Ausmaß zulässig. Nutzungsstruktur im Umfeld von Wohnnutzungen. Zur weiteren Sicherung der Gewerbestandorte sind im Zuge der Flächenwidmung entsprechende Beschränkungen vorzunehmen bzw. reine Wohnnutzungen auszuschließen.

Index M5: Gemischte Nutzungsstruktur aus gewerblichen Nutzungen und teilweiser Wohnnutzung in den Obergeschossen. Im Zuge der Flächenwidmung sind vorzugsweise Widmungen als Sonderflächen für Widmungen mit Teilefestlegungen vorzunehmen, wobei die Erdgeschoßebene rein gewerblichen wohnverträglichen Nutzungen vorzubehalten ist. Im Rahmen der gewerblichen Nutzungen sind Sonderflächen für Einkaufszentren des Typs B gemäß Anhang zum TROG 2022 zulässig.

Index M6: Wohnverträgliche gewerbliche Nutzung im Rahmen von überwiegend Dienstleistungsbetrieben. Handelsfunktionen sind im nur geringfügigen Ausmaß zulässig. Im untergeordneten Ausmaß ist eine Durchmischung mit Wohnnutzungen im Rahmen des sozialen örtlichen Wohnbedarfs bzw. für Personalwohnungen zulässig. Die verkehrstechnische Erschließung der Dienstleistungsbetriebe hat überwiegend über eine unmittelbare Anbindung an die Landesstrasse zu erfolgen.

Index M7: Überwiegend gewerblich gemischte zentrale bauliche Entwicklungsbereiche im Umfeld von Wohnnutzungen. Im Zuge der Widmung sind vorzugsweise Widmungen mit Teilefestlegung für wohnverträgliche betriebliche Nutzungen gemischt mit Wohnnutzung im Interesse der Vermeidung von Nutzungskonflikten bzw. unter Berücksichtigung gegebener Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen vorzunehmen. Die Neuansiedlung von verkehrserregenden Betrieben ist nicht zulässig. Die Widmungsvoraussetzungen sind dabei im Einzelfall zu prüfen.

Index M8: Gewerbliche Sondernutzungen im Rahmen überwiegender Handelsfunktionen. Durchmischungen mit Wohnnutzungen in Lärm abgewandten Bereichen sind im Rahmen von vorwiegend Personalwohnungen zulässig. Im Zuge der Flächenwidmung sind vornehmlich Sonderflächen für Widmungen mit Teilefestlegungen als Sonderflächen für Handelsbetriebe, Einkaufszentren etc. vorzunehmen.

Überwiegend gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen (G):

Index G1: Flächen für produzierende Gewerbebetriebe und Handelsbetriebe des nicht täglichen Bedarfs.

Index G2: Flächen mit bestehender gewerblicher Nutzungsstruktur in Innerortslagen. Mittel- bis langfristig sind Strukturänderungen in Richtung Dienstleistungs- und Handelbetriebe bzw. Betriebe mit Zentrumsfunktion vorzunehmen.

Index G3: Reine Industriebetriebe

Index G4: Bestehende Gewerbebetriebe mit Sonderstandorten z. T. mit Nutzungskonflikten. Erweiterungen nur nach Maßgabe der Vermeidung bzw. von Verbesserungen der Konfliktsituationen

Index G5: Gewerbebereich Bodenfonds. Flächen für vorwiegend produzierende Betriebe mit nur untergeordneten Handelsfunktionen. Flächenextensive Betriebe mit geringem Arbeitsplatzangebot sind dabei zu vermeiden. Zur Versorgung der Arbeitsbevölkerung sind entsprechende Einrichtungen zu ermöglichen. Im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes ist die Anbindung der Innsbruckerstrasse an die Landesstrasse in Abstimmung mit dem Baubezirksamt neu zu gestalten. Die Nutzung und Bebauung des Gewerbegebietes hat unter Berücksichtigung eines vorausgehend erstellten Erschließungs- und Nutzungskonzeptes zu erfolgen.

Überwiegende Zentrumsfunktion (K):

Gemischte Nutzungsbereiche aus Zentrumsfunktionen und Wohnnutzung.

Index K1: Ortszentrumsbereich. Im Zuge der Flächenwidmung sind vorzugsweise Widmungen als Kerngebiet bzw. entsprechende Sonderflächen in Übereinstimmung mit der Zentrumsfunktion vorzunehmen.

Index K2: Baulicher Entwicklungsbereich für Nutzungen im Rahmen von Handels- und Dienstleistungsbetrieben. Im Hinblick auf die zentrale Lage liegen hier aufgrund der optimalen öffentlichen Verkehrserschließung im Umfeld des Bahnhofes bzw. der Zentrumslage die optimalen Standortvoraussetzungen für Handels- und Dienstleistungsfunktionen gemischt mit Wohnnutzungen vor. Bestehende Betriebsstätten des Bau- bzw. Baunebengewerbes bzw. von Speditionsunternehmungen sind im unmittelbaren Zentrumsbereich aufgrund der dadurch bewirkten extensiven Flächennutzung verbunden mit einer Beeinträchtigung durch Schwerverkehr im Zentrumsbereich mittel bis langfristig auszusiedeln bzw. die raumordnerischen Voraussetzungen dafür zu schaffen. Im Zuge der Flächenwidmung sind vorzugsweise Widmungen als Kerngebiet bzw. als allgemeines Mischgebiet mit entsprechender Beschränkung der Art der zulässigen Betriebe vorzunehmen. Im Umfeld der Landesstraße sind Wohnnutzungen im Erdgeschoßbereich der Gebäude durch die Widmung von Sonderflächen für Widmungen in verschiedenen Ebenen auszuschließen.

Überwiegend touristische Nutzung (T):

In diesen Bereichen ist die Widmung als Tourismusgebiet bzw. gegebenenfalls als Sonderfläche für Beherbergungsbetriebe bzw. Beherbergungsgroßbetriebe sowie der erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen (insbesondere auch für Betreiber- und Personalwohnungen) nach Maßgabe der übrigen Bestimmungen dieser Verordnung zulässig.

Index T1: Gemischte Nutzungsstruktur aus Tourismusbetrieben und Wohnnutzung

Index T2: Beschränkung auf rein betriebliche Nutzung. ~~Beschränkung der reinen Wohnnutzung zur Vermeidung von Nutzungskonflikten, mit Ausnahme von Unterkünften für betriebszugehörige Mitarbeiter.~~

Sondernutzungen (S):

Sonderflächenwidmungen sind nach Maßgabe der besonderen Standortgegebenheiten in Kombination mit ergänzenden Anlagen zulässig. Die Inanspruchnahme der anschließenden land- und forstwirtschaftlichen Freihaltezonen ist für erforderliche Erweiterungen in untergeordnetem Ausmaß und bei konkretem Bedarf möglich. Die Einbindung der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild ist in Streulagen gegebenenfalls durch die Erlassung von Bebauungsplänen sicherzustellen. Die konkrete Nutzungsfestlegung für die einzelnen Bereiche ist der folgenden Nutzungsfestlegung zu entnehmen:

- 1 Gemeindezentrum
- 2 Kirche mit Friedhof
- 3 Parkplatz
- 4 Verwaltungs- und Werkstättengebäude der TIWAG
- 5 Kompostieranlage
- 6 Flugplatz
- 7 Rechenzentrum
- 8 Campingplatz
- 9 Landwirtschaftliche Schulen und öffentliche Einrichtungen
- 10 Friedhof
- 11 Verwaltungszentrum Bergbahnen, Liftanlagen und -infrastruktur
- 12 Kranken- und Pflegeanstalten
- 13 Krankenpflegerschule; Infrastrukturen zu Krankenhaus
- 14 ~~Heererswirtschaftsanstalt~~ Militärisches Lager
- 15 Militärische Anlagen, Kaserne
- 16 Schulen
- 17 Sport- und Freizeitanlagen; Grünanlagen
- 18 Schießstand
- 19 Gerätelager und Garagengebäude
- 20 Kleingartenanlage
- 21 Garten- und Wasserpflanzenkultur mit Geräte- und Lagerschuppen
- 23 Hofstelle mit Beherbergung
- 24 Tierkörperverwertung
- 25 Verwaltungsgebäude Industriegebiet FRITZ EGGER GmbH & CoOG
- 26 Hoteldorf
- 27 Gartenhaus

- 28 Beherbergungsgroßbetrieb
- 29 Hofstelle mit gewerblicher Vermietung und Ausschank
- 30 Gemeinschaftsgarten mit Geräteschuppen
- 31 Grünanlage
- 32 Seilbahn- und Liftstationsgebäude
- 33 Telekommunikationsanlage
- 34 Gasthaus
- 35 Personalwohnungen
- 36 Bauhof
- 37 Personalhaus mit Garagen
- 38 Gewerblicher Sonderstandort
- 39 Mitarbeiterparkplatz
- 40 Pointenhof Gastgewerbebetrieb
- [41 Beherbergungsbetriebe und KFZ-Parkieranlagen der Bergbahnen](#)
- [42 Berggasthof](#)

Öffentliche Nutzungen (Ö):

Sonderflächenwidmungen bzw. Vorbehaltsflächen sind nach Maßgabe der besonderen Standortgegebenheiten in Kombination mit ergänzenden Anlagen zulässig.

Index Ö1: Soziale Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde