

# Gemeinde Wiesing



SITRO  
NUMMER

939

## Erste Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes

Erste Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes  
der Gemeinde Wiesing

Planbezeichnung:  
**ÖRK 2022**

Verordnungstext .....

Planerstellungs-  
datum:

**07.11.2023**

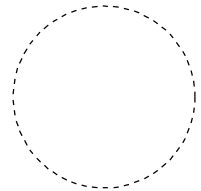
ZUR ALLGEMEINEN EINSICHT AUFGELEGEN  
gem. § 63 TROG 2022

vom 07.06.2023..... bis 20.07.2023.....

vom 14.11.2023..... bis 28.11.2023.....

vom ..... bis .....

GEMEINDESIEGEL:



ERLASSUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM  
27.12.2023.....

DER BÜRGERMEISTER:

RAUMORDNUNGSFACHLICHER PRÜFVERMERK:

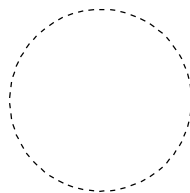
KATASTRALGEMEINDE: 87014

VERMERK DER LANDESREGIERUNG:

KUNDMACHUNG gem. § 66 TROG 2022

vom .....

bis .....



DER BÜRGERMEISTER:

Planverfasser\*in:  
Kürzel: CN



AUTARC ZT GmbH . 6200 Jenbach . Huberstraße 34c . +43 5244 20811 . FN: 508992 v . FB-Gericht Innsbruck . Sparkasse Jenbach . IBAN AT39 2051 0003 0000 1104

Verordnungstext



Gemeinde Wiesing



Erste Fortschreibung des  
Örtlichen Raumordnungskonzeptes

Verordnungstext

## Inhalt

§ 1	Geltungsbereich.....	3
§ 2	Allgemeine Aufgaben und Ziele .....	4
§ 3	Sicherung von Freihalteflächen.....	5
§ 4	Siedlungsentwicklung .....	6
§ 5	Wirtschaftliche Entwicklung .....	8
§ 6	Verkehrerschließung, Lösung von Verkehrsproblemen .....	8
§ 7	Entwicklung der sonstigen Infrastruktur .....	9
§ 8	Besondere behördliche Maßnahmen .....	9
§ 9	Besondere privatrechtliche Maßnahmen .....	9
§ 10	Schlussbestimmungen .....	10
<b>Anlage „A“ Text zur räumlichen Entwicklung .....</b>		<b>11</b>
	ROFANSIEDLUNG .....	12
	DIKAT.....	14
	BRADL.....	16
	DORF.....	20
	ERLACH.....	27
	GEWERBEGEBIET .....	30
	ASTENBERG.....	32

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Wiesing  
vom ....., mit der die

# **1. Fortschreibung des ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSKONZEPTES**

erlassen wird

Aufgrund der § 31c Abs. 1 und 2, in Verbindung mit den §§ 28, 29 Abs. 2 und § 31 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 – Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG) 2022, LGBl. Nr. 43/2022 idF Nr. 63/2023 wird verordnet:

## **1. Abschnitt**

### **Allgemeines**

#### **§ 1 GELTUNGSBEREICH**

- (1) Diese Erste Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Die erste Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet.
- (3) Der Ordnungsplan im Maßstab 1:3.500 sowie der Übersichtsplan im Maßstab 1:6.000 sowie der Verordnungstext mit Anlage A bilden den inhaltlich verbindlichen Bestandteil des Örtlichen Raumordnungskonzeptes. Die Pläne basieren auf den Grundlagen der Bestandsaufnahme, des Erläuterungsberichtes und des Umweltberichtes. Der Übersichtsplan beinhaltet rechtsverbindliche Festlegungen ausschließlich außerhalb des hierin ersichtlichen roten Rahmens, mit dem der Darstellungsbereich des Ordnungsplans gekennzeichnet ist.
- (4) Weiters sind die jeweiligen Festlegungen des Ordnungsplanes ausschließlich innerhalb der Kennzeichnung (rotes Rechteck) gültig.
- (5) Das Örtliche Raumordnungskonzept liegt im Gemeindeamt während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

## **2. Abschnitt**

### **Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung**

#### **§ 2 ALLGEMEINE AUFGABEN UND ZIELE**

Im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nach §27 Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 – TROG 2022 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde folgende vorrangige grundlegende Festlegungen getroffen:

- (1) **Räumliche Gesamtentwicklung und Siedlungsentwicklung**  
Die Gemeinde ist vorrangig als Wohngemeinde zu sehen und weiterzuentwickeln. Dabei ist dem Wohnbedarf zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfs zu leistbaren Preisen Priorität einzuräumen.  
Innerhalb des Siedlungsbereiches muss zuerst durch Lückenschließung eine Nachverdichtung stattfinden. Hierfür sollen die bestehenden Flächen-Ressourcen durch die Heranziehung von bereits gewidmeten, unbebauten Flächen genutzt werden.  
Es gilt, die Ortsteilkerne infrastrukturell zu verbessern. Für die darüber hinaus gehende Siedlungsentwicklung sind im Ordnungsplan dargestellte Bereiche unter Berücksichtigung der jeweiligen Zeitzonen und Dichtefestlegung heranzuziehen.  
Siedlungsentwicklungen im zentrumsnahen Bereich bzw. im Nahbereich zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind zu forcieren. Eine Zersiedelung soll vermieden werden.  
  
Gewerbliche Betriebe sollen ausschließlich auf den ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen angesiedelt werden, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Die weitere Entwicklung dieser Flächen orientiert sich an der bisherigen Ansiedlung des Gewerbes (Bestand) und soll auch in Zukunft abgegrenzt vom Siedlungsraum verfolgt werden.
- (2) **Freiraumschutz**  
Im Sinne der Sicherung der Freiraumfunktion sind die ausgewiesenen Freihalteflächen entsprechend ihrer Differenzierung von künftigen Planungsmaßnahmen auszuklammern, soweit in dieser Verordnung nichts anderes bestimmt ist.
- (3) **Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung**  
Die laut Prognose positive Bevölkerungsentwicklung soll durch die Gemeinde weiter unterstützt werden. Dabei soll vor allem auf Baulandmobilisierung gesetzt und diesbezügliche Maßnahmen zur räumlichen Entwicklung angestrebt werden.
- (4) **Wirtschaftsentwicklung**  
Die Gemeinde Wiesing ist aufgrund der ausgewiesenen Gewerbegebiete im Südwesten, im Südosten sowie im Zentrum der Gemeinde und der dort bestehenden Betriebe als Wirtschaftsstandort zu konsolidieren. Es gilt, optimale Standortbedingungen für die ortsansässigen Klein- und Mittelbetriebe zu gewährleisten. Die bestehenden Flächenreserven für betriebliche Neuansiedlungen sind zu nutzen. Zielsetzung ist zudem die Erhaltung und umsichtige Weiterentwicklung der bestehenden Kleinbetriebe.  
Die bestehende Nahversorgung ist zu erhalten. Die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sind im Hinblick auf ihre Bedeutung für die Erhaltung der bäuerlichen Kulturlandschaft zu fördern und zu unterstützen. Die Landwirtschaft ist in ihrem Bestand zu sichern.  
Der Tourismus ist als Wirtschaftsfaktor zu erhalten und zu fördern. Er soll sich mit dem Leitbild und mit den Schwerpunkten Ruhe und Erholung, Sport, Freizeit und

Gesundheit identifizieren und sich diese Werte mit Blick auf die Entwicklung der entsprechenden Infrastruktur zu Nutze machen. Der Fokus ist insbesondere auf den Sommertourismus zu richten.

### § 3 SICHERUNG VON FREIHALTEFLÄCHEN

- (1) Die im örtlichen Raumordnungskonzept im Ordnungsplan dargestellten Freihalteflächen sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlicher Flächen (FL, FF), ökologisch wertvoller Flächen (FÖ), natürlicher und naturnaher Landschaftsteile bzw. landschaftlich wertvoller Flächen (FA) sowie zusammenhängender Erholungsräume (FE) von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist. Die nach § 41 Abs. 2 und § 42a und § 42b TROG 2022 zulässigen baulichen Anlagen dürfen in den im Abs. 1 angeführten Freihalteflächen errichtet werden. Bei ökologischen Freihalteflächen ist die Koordination mit der Naturschutzbehörde anzustreben.
- (2) Landwirtschaftliche Freihalteflächen FL  
In den als landwirtschaftliche Freihalteflächen ausgewiesenen Flächen sind Sonderflächen für Gebäude und Anlagen, die der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen, wie z.B. für Hofstellen, Austraghäuser, Wirtschaftsgebäude, und land- bzw. forstwirtschaftliche Nebengebäude, sowie Gebäude und Anlagen der öffentlichen Infrastruktur zulässig, wenn es dadurch zu keiner Beeinträchtigung der Freihalteziele kommt. Sonderflächenwidmungen nach den §§ 44, 46 und 47 TROG 2022 für landwirtschaftliche Sondernutzungen sind in den landwirtschaftlichen Freihalteflächen zudem nur dann zulässig, wenn die Ausweisung der Sonderflächenwidmung (Hofstellen, Austraghäuser, Stalltrakte u. ä.) in einer Randlage zum Siedlungsgebiet erfolgt.
- (3) Forstliche Freihalteflächen FF  
Die im Ordnungsplan ausgewiesenen Freihalteflächen (FF) gelten als forstwirtschaftliche Freihalteflächen und sind im Interesse der forstwirtschaftlichen Bedeutung, der Schutzfunktion sowie der Bedeutung des Waldes für das Landschaftsbild und als Erholungsraum von einer diesen Zielen widersprechender Bebauung freizuhalten. In derartigen Freihalteflächen ist die Ausweisung von Sonderflächen nur zulässig, wenn der Sonderflächenzweck die Situierung im Wald erfordert (Bsp. Jagd- oder Forsthütten) und bezüglich derer eine Übereinstimmung mit den Freihaltezielen besteht. Im Hinblick auf die Erhaltung zusammenhängender forstwirtschaftlich genutzter Gebiete sind Waldflächen, sofern sie nicht als ökologisch oder landschaftlich wertvolle Flächen ausgewiesen sind die im Ordnungsplan mit (FF) gekennzeichneten Flächen von einer Bebauung freizuhalten.
- (4) Landschaftlich wertvolle Freihalteflächen FA  
Landschaftlich wertvolle Freihalteflächen sind zu erhalten und zu pflegen und ein substantielles Fortschreiten der Bebauung ist hintanzuhalten. Dazu gehört die Bewahrung besonders erhaltungswerter natürlicher oder naturnaher Landschaftselemente oder -teile, insbesondere auch durch den Erhalt der landschaftsprägenden, landwirtschaftlichen Nutzung und Bewirtschaftung. Die Ausweisung von Sonderflächen ist nur dann zulässig, soweit der Freihaltezweck insgesamt dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die Errichtung neuer sonstiger land- und forstwirtschaftlicher Gebäude hat im unmittelbaren Nahbereich bestehender Gebäude zu erfolgen, wobei zur Sicherstellung der Erhaltung eines harmonischen Landschaftsbildes zwingend die Erlassung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Sonderflächenwidmungen für Arrondierungen bestehender landwirtschaftlicher Nutzungen und für Neubauten kleinräumiger landwirtschaftlicher baulicher

Anlagen sind zulässig, wenn keine Möglichkeit zur Ausweisung außerhalb der Freihaltefläche besteht und eine positive naturkundefachliche Beurteilung vorliegt. Unter Bezugnahme auf die einschlägigen Bestimmungen der TBO 2022 (§7 Abs 2 und insbesondere §18 Abs 3) wird festgehalten, dass diese innerhalb landschaftsbildlich wertvoller Freihalteflächen besonders streng anzuwenden sind.

(5) Ökologisch wertvolle Freihalteflächen FÖ

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

Abweichend hiervon dürfen für landwirtschaftliche Nutzungen Sondernutzungen auch in Einzellagen ausgewiesen werden, wenn folgenden Kriterien erfüllt sind:

- Keine Möglichkeit zur Errichtung in Siedlungsnähe
- Nur untergeordnete bauliche Nutzung (Sonderflächen nach § 47)
- Landschaftsverträglicher Standort
- Vorhandensein der erforderlichen Infrastruktur
- Keine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung

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

In den als Erholungsraum ausgewiesenen Freihalteflächen ist gemäß den Zielen der örtlichen Raumordnung nur eine Widmung von Sonderflächen für Sportanlagen und sportlichen Freianlagen mit den damit verbundenen, untergeordneten Nebengebäuden zulässig.

(7) Sonstige Freihalteflächen FS

In den sonstigen Freihalteflächen ist die Ausweisung von Bauland unzulässig. Die Ausweisung von Sonderflächen ist nur zur Absicherung des Freihaltezweckes zulässig und wenn der Sonderflächenzweck die Situierung in den sonstigen Freihalteflächen erfordert. Der Freihaltezweck ist jeweils zu den FS-Flächen im Verordnungsplan sowie in dieser Verordnung definiert.

## § 4 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

(1) Entsprechend der aktuellen Bevölkerungsentwicklung ist mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 223 Personen innerhalb des Planungszeitraumes (bis 2033) zu rechnen. Der Anzahl der Haushalte wird dabei bis Ende des Planungszeitraumes auf rund 1.094 ansteigen, bei einer Annahme von rund 2,2 Personen pro Haushalt. Das Höchstausmaß jener Grundflächen, die im Hinblick auf die angestrebte Bevölkerungsentwicklung als Siedlungsentwicklungsfläche für Wohnzwecke ausgewiesen werden sollte, entspricht rund 5,04 ha.

(2) Siedlungsentwicklungen sind vorrangig im zentrumsnahen Bereich bzw. im Nahbereich zu Haltstellen des öffentlichen Nahverkehrs anzustreben.

(3) Für die Siedlungsentwicklung sind die im Verordnungsplan dargestellten Bereiche unter Berücksichtigung der jeweiligen Zeitzonen und Dichtefestlegungen heranzuziehen.

Für die Siedlungsentwicklungsflächen gelten folgende Dichtefestlegungen:

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

- D0 nutzungsbezogen bodensparend bzw. funktionsbezogen bodensparend (gilt für bauliche Entwicklungsbereiche für Sondernutzungen)
- D1 entspricht überwiegend einer Bebauung mit einer Nutzflächendichte von höchstens 0,50
- D2 entspricht überwiegend einer Bebauung mit einer Nutzflächendichte von höchstens 0,80
- D3 entspricht überwiegend einer Baumassendichte von mindestens 1,00 (gilt für Entwicklungsbereiche im Gewerbegebiet)
- (4) Für die Siedlungsentwicklungsflächen gelten folgende Zeitzonen:
- z1 Diese Flächen sind zur Deckung des unmittelbaren Bedarfes vorgesehen, wobei die Infrastruktur gegeben sein muss. Dabei ist zu prüfen, ob dem Antragssteller derzeit gewidmete Flächen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Widmungskriterium ist der aktuelle Bedarfsnachweis.
- z2 Diese Flächen sind zur Deckung des mittelbaren Bedarfes vorgesehen, wobei der Ausbau der Infrastruktur notwendig ist. Mit dem Nachweis des tatsächlichen Bedarfes, sowie einer vorhandenen infrastrukturellen Erschließung, kann eine Ausweisung als Bauland erfolgen. Widmungskriterien sind der aktuelle Bedarfsnachweis und die Behebung der in der textlichen Festlegung zur betreffenden Rundsignatur festgehaltenen Infrastrukturdefizite.
- (5) Für die Siedlungsentwicklungsflächen gelten folgende Bebauungsregeln:
- Bebauungsregel 1 (BR1):  
Unbebaute sowie bebaute Grundstücke sind mit einer Mindestnutzflächendichte von 0,35 im Sinne einer bodensparsamen Bauweise sowie einer maximalen Nutzflächendichte von 0,50 zum Schutz vor einer zu dichten Bebauung zu bebauen. Hierbei gilt eine Wohnnutzfläche von maximal 300 m<sup>2</sup>. Zudem sind maximal zwei oberirdische Geschosse zulässig.
- Bebauungsregel 2 (BR2):  
Unbebaute sowie bebaute Grundstücke sind mit einer Mindestnutzflächendichte von 0,35 im Sinne einer bodensparsamen Bauweise sowie einer maximalen Nutzflächendichte von 0,80 zu bebauen. Hierbei gilt eine Wohnnutzfläche von maximal 400 m<sup>2</sup>. Zudem sind maximal zwei oberirdische Geschosse zulässig.
- Die Festlegungen können in Ausnahmefällen überschritten werden, wenn die Inhalte des Bebauungsplanes dies als zulässig erklären.
- (6) Betreffend den Wohnraumbedarf im Sinne neuer Siedlungsentwicklungen gilt:  
Das Vorliegen eines Bedarfes ist insbesondere anzunehmen bei Eigenbedarf durch Kinder.  
Der Verkauf von Grundstücken dient zur Finanzierung von erforderlichen Investitionen an bestehenden Gebäuden oder zur Schaffung von neuem Wohnraum bzw. Betriebsgebäuden für den Eigenbedarf innerhalb des Gemeindegebietes.
- Baulandwidmungen in den Freihalteflächen bzw. mit Überschreitung der festgelegten Siedlungsgrenzen sowie absoluten Siedlungsgrenzen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind geringfügige Baulandwidmungen mit Überschreitung der in der Verordnung festgelegten Siedlungsgrenzen bzw. Grenzen zu den Freihalteflächen, um für den Bauplatz oder für Zubauten oder Nebengebäude

entsprechend den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung 2022 eine einheitliche Widmung herzustellen. Dies ist nur zulässig, sofern das Grundstück an der Siedlungsgrenze bzw. Grenze zur Freihaltefläche nicht zweckmäßig unterteilt werden kann und dadurch jedenfalls keine neue Baulandtiefe eröffnet wird. Sind durch die Zusatzwidmung ökologisch wertvolle Flächen oder Gefahrenzonen betroffen, ist durch eine Baugrenzlinie eine Bebauung dieser Bereiche auszuschließen.

- (7) Im Bereich größerer verkehrsmäßig bisher noch nicht erschlossener Bereiche ist vor einer Bebauung die Erschließung mittels Erschließungskonzept sicherzustellen.

## § 5 WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

- (1) Im Sinne §2 (4) ist der Handel auf die Nahversorgung auszulegen und der Bestand insbesondere an den zentral gelegenen Standorten innerhalb bestehender Siedlungsräume im Ortsgebiet zu sichern. Die Ansiedlung von Großformen des Handels wird nicht angestrebt.
- (2) Zielsetzung im Bereich der gewerblichen Wirtschaft ist die Erhaltung der bestehenden Betriebe und die Ansiedelung neuer Mittel- und Kleinbetriebe. Dabei sollen vorhandene Flächen genutzt werden. Die Gemeinde Wiesing ist bestrebt, optimale Standortbedingungen zu gewährleisten. Das Höchstausmaß jener Grundflächen, die im Hinblick für gewerbliche Nutzungen ausgewiesen werden sollte, entspricht rund 0,83 ha.
- (3) Bei der Ausweisung von Flächen zur wirtschaftlichen Entwicklung ist darauf zu achten, dass Nutzungskonflikte zu angrenzenden Wohngebieten vermieden werden.
- (4) Die Landwirtschaft ist in ihrem Bestand zu sichern. Sie hat im Sinne der Nachhaltigkeit und der Erhaltung der Kulturlandschaft verantwortungsvoll zu handeln.
- (5) Zielsetzungen im Bereich des Tourismus ist der Erhalt der bestehenden Betriebe sowie die Ansiedlung von Kleinbetrieben. Beherbergungsgroßformen im Tourismus sind nicht vorgesehen und sollen nicht gefördert werden.

## § 6 VERKEHRSERSCHLIEßUNG, LÖSUNG VON VERKEHRSPROBLEMEN

- (1) Die infrastrukturellen Maßnahmen für zu bebauende Siedlungsgebiete in Form der verkehrsmäßigen Erschließung (Straßen, Geh- und Radwege) richten sich nach dem aktuellen Stand der Technik, wobei grundstücksübergreifende Straßenprojekte und Erschließungen (Ringerschließungen) anzustreben sind.
- (2) Die Ausweisung von Siedlungsgebieten ist so zu wählen, dass kostenintensive Erschließungen nicht notwendig sind.  
Zu prüfen sind Siedlungsentwicklungen mittels Erschließungskonzepten, welche mehr als 1.500 m<sup>2</sup>, beanspruchen. Die Erschließung dieser Gebiete ist durch die Erlassung von Bebauungsplänen sicherzustellen.
- (3) Dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr sowie dem öffentlichen Personennahverkehr sind im öffentlichen Straßenraum erhöhte Priorität beizumessen bzw. entsprechende Trassen bzw. Haltestellen im Zuge der Bebauungsplanung zu sichern. Dies gilt insbesondere für die Verbindung der Ortsteilzentren mit den Wohngebieten und für die Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen und Erholungsräumen.

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

## § 7 ENTWICKLUNG DER SONSTIGEN INFRASTRUKTUR

- (1) Es gilt, den Ausbau-Standard des Kanal- und Trinkwassersystems zu halten und die Infrastruktur weiterhin regelmäßig auf dem Stand der Technik zu bringen.
- (2) Die bauliche Entwicklung ist nur in Abstimmung mit und nach Errichtung einer zeitgemäßen, rechtlich gesicherten Trink- und Löschwasserversorgung und einer geordneten Abwasserentsorgung zulässig. Konkrete infrastrukturelle Erfordernisse sind den Legenden der Zählerstempel zu entnehmen.
- (3) Betreffend die soziale Infrastruktur sowie der Kultur- und Sporteinrichtungen hat sich der Ausbau an den grundlegenden sozialen und öffentlichen Bedürfnissen zu orientieren. Den Bestand gilt es zu erhalten.
- (4) Um den Schutz bzw. die Sanierung von Gebieten mit erhaltenswerten Orts- und Straßenbildern bzw. Gebäudegruppen zu erhalten, müssen angrenzende Grundstücke entsprechend so baulich genutzt werden, dass sie dem Ortsbild entsprechen. Dem zugrunde muss sich an der Dichte der Bestandsbebauung orientiert werden. Zudem dürfen Plakate, Anschläge, Transparente, Projektionen und dergleichen nur so angebracht werden, dass sie das Orts- und Straßenbild nicht erheblich beeinträchtigen.

## § 8 BESONDERE BEHÖRDLICHE MAßNAHMEN

- (1) Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wiesing ist auf Widersprüche zu den Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes zu überprüfen und innerhalb von 2 Jahren ab dem Inkrafttreten der Fortschreibung anzupassen.
- (2) Im Fall einer Gesamtüberarbeitung des Flächenwidmungsplanes sind alle derzeit als Bauland, Sonder- oder Vorbehaltsflächen gewidmeten Grundflächen mit Ausnahme jener ausdrücklich zu Rückwidmungen vorgesehenen wieder als solche aufzunehmen.
- (3) Widmungen in den Siedlungserweiterungsflächen sind nur dann vorzunehmen, wenn eine Deckung des Bedarfs nicht im Rahmen gewidmeter und unbebauter Grundstücke möglich ist.

## § 9 BESONDERE PRIVATRECHTLICHE MAßNAHMEN

- (1) Die Gemeinde Wiesing hat darauf Bedacht zu nehmen, dass die zur Umsetzung der Ziele des örtlichen Raumordnungskonzeptes erforderlichen Maßnahmen grundsätzlich im Zusammenhang mit der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung für alle Grundstücke und für alle Grundeigentümer\*innen in gleicher Weise erfolgt.  
Gewidmete Grundstücke sind dem Bedarf nach und dem vorgegebenen Verwendungszweck folgend sowie unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung nach „Sicherung ausreichender Grundflächen für den Wohnbedarf der Bevölkerung“ und für „Zwecke der Wirtschaft“ einer baulichen Nutzung zuzuführen. Die rechtlichen Voraussetzungen für das Durchqueren allfälliger Nachbargrundstücke (Fremdgrundinanspruchnahme) zur Sicherstellung eines Wasser- und Kanalanschlusses und der erforderlichen Leitungssysteme für die zur

Widmung vorgesehenen Grundstücke, sind in Form von privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen.

- (2) Die Anwendung der Vertragsraumordnung ist daher anzustreben, da die Ziele dieser Verordnung nur dann erreicht werden können, wenn sich die Gemeinde hierfür neben ihrer hoheitlichen Mittel auch ihrer Möglichkeiten als Trägerin von Privatrechten bedient. Die Gemeinde Wiesing beabsichtigt unter Bezugnahme auf die maßgebliche gesetzliche Ermächtigung hierzu durch § 33 TROG 2022, Verträge mit den Eigentümer\*innen von Grundstücken, die in Siedlungsentwicklungsbereichen liegen, abzuschließen.
- (3) Durch die Anwendung der Vertragsraumordnung ist darauf hinzuwirken, dass insbesondere die Zielsetzungen der Schaffung von leistbarem Wohnraum bzw. Flächen für die Wirtschaft, Arbeitsplätzen, von Flächen für öffentliche Nutzungen sowie der Schaffung der erforderlichen Infrastruktur und verkehrsmäßigen Erschließung umgesetzt werden.
- (4) Die Vertragsraumordnung kommt in der Gemeinde Wiesing grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet auf allen baulichen Entwicklungsflächen zum Tragen. Wenn die Vertragsraumordnung bei Neuwidmungen zur Anwendung kommt, ist eine Abtretung an die Gemeinde bzw. gemeinnützige Bauträger zu einem Drittel des ortsüblichen Verkehrswertes für Zwecke des sozialen Wohnbaus anzustreben. Konkrete Vertragsvorlagen werden durch die Gemeinde erstellt.
- (5) Die Ausweisung der neuen Siedlungsentwicklungsflächen werden, sofern sie nicht innerhalb des Planungszeitraumes für die Bedarfsdeckung herangezogen werden, nach allenfalls 10 Jahren zurückgenommen. Zur Bedarfsdeckung können ersatzweise andere zur Verfügung stehende Flächen als Alternativen herangezogen werden.

## § 10 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- (1) Die Erste Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes tritt gemäß § 66 Abs. 1 TROG 2022 mit dem Ablauf des letzten Tages der Kundmachungsfrist in Kraft.

Der Bürgermeister der Gemeinde Wiesing  
Ing. Stefan Schiestl BSc

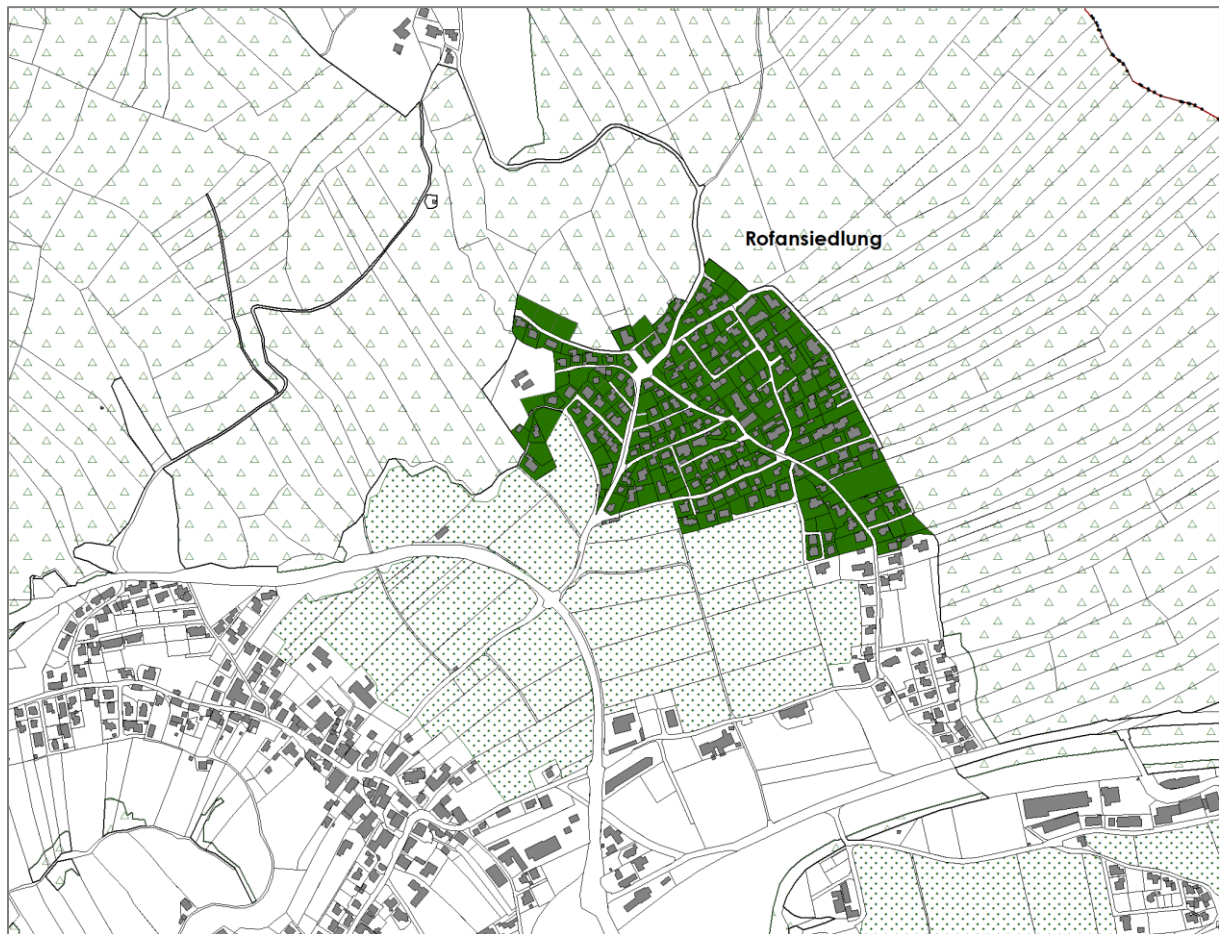
## **ANLAGE „A“ TEXT ZUR RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG**

Für Baulandumlegungsmaßnahmen kommt in der Gemeinde Wiesing der Entwicklungsbereich in Dikat in Betracht.

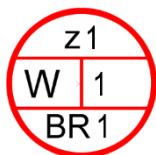
Vor einer allfälligen Widmung sind nachstehende Voraussetzungen unbedingt zu schaffen. Die Bereiche und das Flächenausmaß der „baulichen Entwicklung Neuwidmung“ sind, bezüglich einer bodensparenden und zweckmäßigen Bebauung, durch einen Grundteilungsvorschlag zu prüfen. Weiterer Prüfung bedarf es in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

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

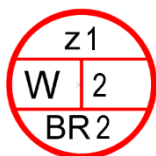
## ROFANSIEDLUNG



### Vorwiegend Wohnnutzung



Das Siedlungsgebiet des Ortsteils Rofansiedlung ist durch die vorliegenden bereits gewidmeten Flächen zur Nachverdichtung und Lückenschließung geeignet. Die Bebauungsregel BR 1 kommt hier zur Anwendung.



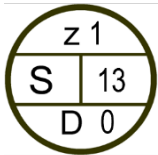
Die Grundstücke Tb. 963/1, Tb. 963/3, Tb. 965/95 sind als Siedlungsentwicklungsflächen heranzuziehen. Für das Gst. 963/1 ist ein ergänzendes Gutachten des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinerverbauung einzuholen. Für das Gst. Tb. 965/95 ist ein zusätzliches Gutachten der Wildbach- und Lawinerverbauung einzuholen, da der Bereich zur Gänze in der Gelben Zone Wildbach des Astenbergbaches liegt (vgl. STN WLIV).

Für das Grundstück 965/95 wird festgehalten, dass bei einem konkreten Bauvorhaben mit Entnahme der Feldgehölze bzw. Laubgehölze eine naturschutzrechtliche Bewilligung vorgeschrieben wird.

Es sind Konzepte zu erstellen, die eine Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer und auch Dachwässer nach dem Stand der Technik zum Inhalt haben (vgl. STN Wasserwirtschaft).

Die Bebauungsregel BR 2 kommt hier zur Anwendung. Die Vertragsraumordnung (§9) ist für diesen Bereich anzuwenden. Die neu zu widmenden Bereiche sind innerhalb des Planungszeitraumes für eine Bebauung heranzuziehen. Kommt es zu keiner Entwicklung der neuen Siedlungsentwicklungsflächen, so werden diese gänzlich aus dem Örtlichen Raumordnungskonzept entfernt.

### Vorwiegend Sondernutzung

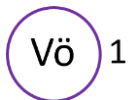


Spielplatz auf Gst. 697/3, .94/2

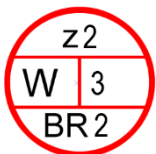
### Infrastrukturentwicklung



Neubau einer Verkehrserschließung zur Entlastung des bestehenden Verkehrs innerhalb der Rofansiedlung



Ausbau des öffentlichen Verkehrs, sodass der nordöstliche Bereich der Rofansiedlung fußläufig an den öffentlichen Verkehr angeschlossen ist.

**DIKAT****Vorwiegend Wohnnutzung**

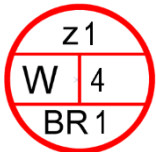
Siedlungsentwicklungsflächen auf den Teilbereichen der Gst. 963/21, 963/22, 963/23, 963/29, 963/30, 963/31. Die bauliche Erweiterung erfolgt nach Herstellung der infrastrukturellen Erfordernisse. Hierfür ist insbesondere die Herstellung einer verkehrlichen Erschließung zu errichten (VK 3). Zudem ist ein Baulandumlegungsverfahren notwendig. Im nachfolgenden Umwidmungsverfahren ist aufgrund der Lärmbelastung zwingend ein Lärmgutachten vorzulegen. Zudem wird hierbei darauf hingewiesen, dass sich der Standort insbesondere für eine energetisch optimale Konzeption der Wohnbebauung eignet.

Die Entwicklung steht unter den Voraussetzungen, dass die forstliche Bewirtschaftung des östlich angrenzenden Waldbereichs gewährleistet bleibt, sowie entsprechende Ausgleichmaßnahmen im Fall der Rodung erfolgen. Die Ausweisung der Grundstücke als Siedlungsentwicklungsflächen wird von der Bezirksforstinspektion abgelehnt. Für die Siedlungserweiterung ist allerdings ein Rodungsverfahren einzuleiten, weshalb die tatsächliche Nutzung der Flächen als unsicher angesehen wird.

Bei der Realisierung sind Maßnahmen zur Strukturierung des künftigen Waldes (z.B. Pflanzung von standortgerechten Sträuchern) zu errichten (vgl. Naturkundliche Bearbeitung).

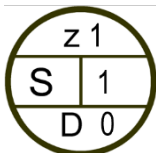
Es ist mit einer Veränderung der Oberflächenabflusssituation zu rechnen. Um eine Kompensation der veränderten Oberflächenabflussverhältnisse zu gewährleisten, ist dies in einem detaillierten Gutachten des Amtssachverständigen für Wildbach- und

Lawinerverbauung zu beschreiben. Zudem ist ein ergänzendes Gutachten des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinerverbauung einzuholen (vgl. STN WLV). Es sind Konzepte zu erstellen, die eine Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer und auch Dachwässer nach dem Stand der Technik zum Inhalt haben (vgl. STN Wasserwirtschaft). Die Vertragsraumordnung (§9) ist für diesen Bereich anzuwenden. Die Bebauungsregel BR 2 kommt hier zur Anwendung. Es hat eine angemessen flächeneffiziente Nutzung zu erfolgen iSv Doppelhäusern oder kleinen Gruppenbebauungen. Die Vertragsraumordnung (§9) ist für diesen Bereich anzuwenden. Die neu zu widmenden Bereiche sind innerhalb des Planungszeitraumes für eine Bebauung heranzuziehen. Kommt es zu keiner Entwicklung der neuen Siedlungsentwicklungsflächen, so werden diese gänzlich aus dem Örtlichen Raumordnungskonzept entfernt.

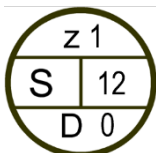


Der Ortsteil Dikat ist aufgrund der bereits gewidmeten Flächen zur Nachverdichtung und Lückenschließung geeignet. Die Bebauungsregel BR 1 kommt hier zur Anwendung. Die Gst. 1388/4 sowie 1388/5 sollen zur Korrektur des Flächenwidmungsplanes nachträglich einer Widmung zugeführt werden.

### Vorwiegend Sondernutzung



Campingplatz auf den Gst. 1391, 1392/1, 1392/2



Reitplatz auf Gst. Tb. 1394

### Infrastrukturentwicklung



Baulandumlegungsverfahren notwendig im Bereich der Neuausweisung auf den Gst. Tb. 963/21, Tb. 963/22, Tb. 963/23, Tb. 963/29, Tb. 963/30, Tb. 963/31.



Neubau einer Verkehrserschließung zur Anbindung der Siedlungsentwicklungsflächen

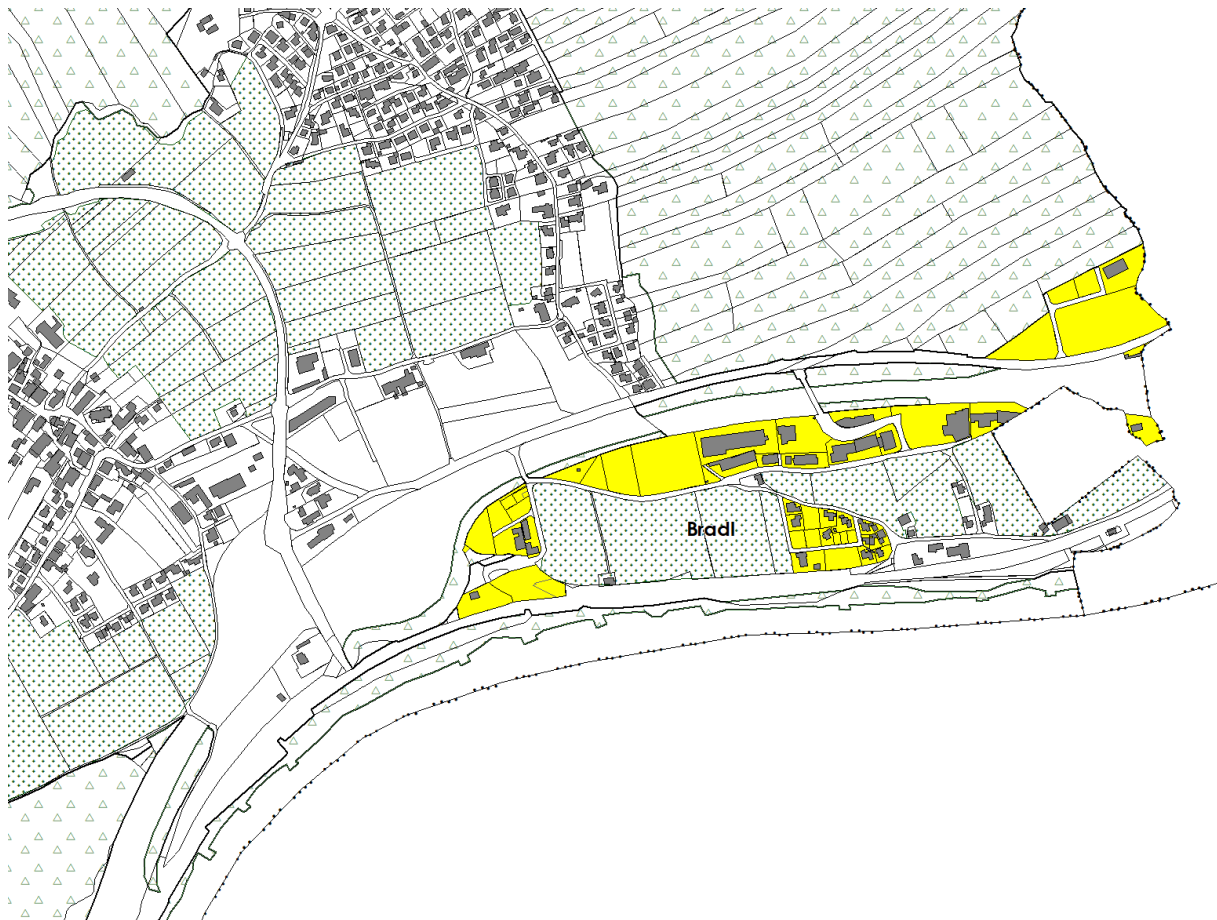
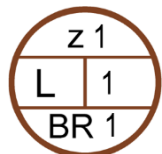
### Ausschlussflächen



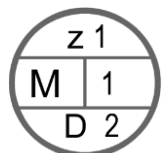
Rückwidmungsfläche aufgrund einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auf Gst. 805/1, 806/1



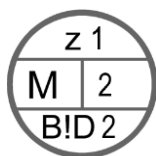
Rückwidmungsfläche zur Richtigstellung der gewidmeten Flächen

**BRADL****Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung**

Der dörfliche Charakter der vorwiegend landwirtschaftlichen Bebauung im südlichen Bereich der Inntalautobahn A12 und nördlich der ÖBB-Trasse ist fortzuführen. Die Bebauungsregel BR 1 kommt hier zur Anwendung.

**Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung**

Der Bereich mit Mischgebietsnutzung soll zur Nachverdichtung herangezogen werden. Nachverdichtungsmaßnahmen sollen dabei im Dichtebereich D2 umgesetzt werden. Aufgrund der Stickstoffdioxidbelastung ist der Bereich lediglich für betriebliche Nutzungen heranzuziehen.



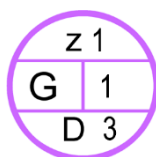
Siedlungsentwicklungsfläche auf den Gst. 1407 und Tb. 1412 zur Mischgebietsnutzung. Aufgrund der Stickstoffdioxidbelastung ist der Bereich lediglich für betriebliche Nutzungen heranzuziehen.

Die verbleibende Böschung soll wieder als Bepflanzungsstreifen herangezogen werden. Zudem sollten mit einer Fachkraft Bepflanzungen durchgeführt werden, die kein Konfliktpotenzial mit den angrenzenden Betrieben mit sich bringen und eine dauerhafte Akzeptanz und in Folge Bestand gewährleisten (vgl. STN Umwelt).

Für die neu zu widmenden Bereiche sind Konzepte zu erstellen, die eine Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer und auch Dachwässer nach dem Stand der Technik zum Inhalt haben (vgl. STN Wasserwirtschaft).

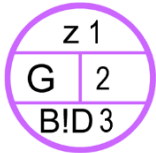
Zudem gilt für die neu zu erschließenden Gebiete Bebauungsplanpflicht im Sinne einer bodensparenden Bebauung. Die Vertragsraumordnung (§9) ist für diesen Bereich anzuwenden. Der neu zu widmende Bereich ist innerhalb des Planungszeitraumes für eine Bebauung heranzuziehen. Kommt es zu keiner Entwicklung der neuen Siedlungsentwicklungsfläche, so wird diese gänzlich aus dem Örtlichen Raumordnungskonzept entfernt.

### **Vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung**



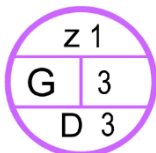
Das bereits bestehende Gewerbegebiet südlich der Inntalautobahn ist für den unmittelbaren Bedarf heranzuziehen. Es liegt das Potenzial zur Nachverdichtung und Lückenschließung vor. Hierfür sollen die bereits gewidmeten Flächen verwendet werden.

Der Bereich ist eingeschränkt auf Klein- und Mittelbetriebe mit mindestens 7 Beschäftigten pro 1.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche mit Handel, Produktion und Lager in überwiegend geschlossenen Räumen. Nicht zulässig sind Betriebe, die eine erhebliche Verkehrs- und Lärmbelastigung aufweisen, unter anderem: Tankstellen, Transportunternehmen und Umladestellen, Baustoffindustrie, Betriebe zur Aufbereitung, Erzeugung und Lagerung von Baumaterialien, Betriebe mit gefährlichen Stoffen, Schotterverarbeitung, Schlachthöfe, die nach gewerberechtlicher Vorschrift LKW-Stellplätzen benötigen, Aushub-, Abbruch und Asphaltierdeponien.



Das großflächige, bereits gewidmete Grundstück (1389/3), welches derzeit noch unbebaut ist, ist für eine bauliche Nutzung heranzuziehen. Es gilt Bebauungsplanpflicht im Sinne einer bodensparenden Bebauung.

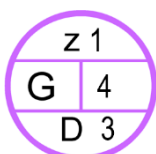
Der Bereich ist eingeschränkt auf Klein- und Mittelbetriebe mit mindestens 7 Beschäftigten pro 1.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche mit Handel, Produktion und Lager in Überwiegend geschlossenen Räumen. Nicht zulässig sind Betriebe, die eine erhebliche Verkehrs- und Lärmbelastung aufweisen, unter anderem: Tankstellen, Transportunternehmen und Umladestellen, Baustoffindustrie, Betriebe zur Aufbereitung, Erzeugung und Lagerung von Baumaterialien, Betriebe mit gefährlichen Stoffen, Schotterverarbeitung, Schlachthöfe, die nach gewerberechtlicher Vorschrift LKW-Stellplätzen benötigen, Aushub-, Abbruch und Asphaltierdeponien.



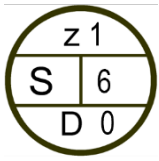
Das bereits bestehende Gewerbegebiet nördlich der Inntalautobahn ist für den unmittelbaren Bedarf heranzuziehen.

Folgende Betriebe sind nicht zulässig:

- Betriebe mit der Gewerbeberechtigung für die Durchführung von Erdbewegungen und die dazugehörigen Transportaufgaben,
- Speditionen und Frächtereibetriebe, sofern sie nach gewerberechtlichen Vorschriften LKW-Stellplätze benötigen, sowie Großraumtankstellen
- Betriebe für die Aufbereitung, Erzeugung und Lagerung von Baumaterialien, sowie Asphaltier- und Betonmischanlagen
- Alt- und Wertstoffrecyclingbetriebe
- Betriebe mit überwiegendem Lager und Abstellflächenanteil, die gefährliche Stoffe lagern, be- oder verarbeiten
- Betriebe der Baustoffindustrie
- Schotterverarbeitende Betriebe und Schotter-, Aushub-, Abbruch- und Asphaltierdeponien
- Handelsbetriebe



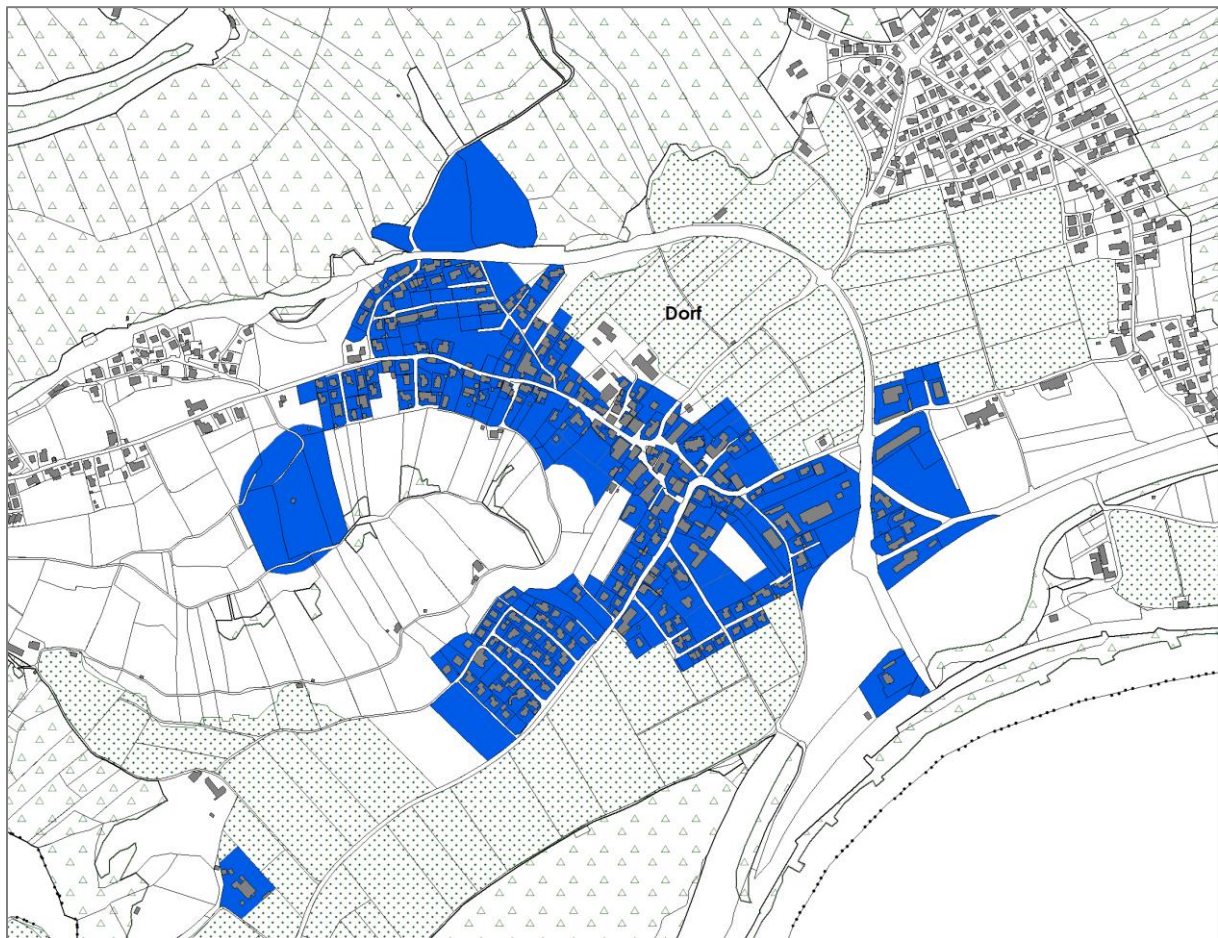
Das bereits bestehende Gewerbegebiet unmittelbar angrenzend an die Nachbargemeinde Münster ist für den unmittelbaren Bedarf heranzuziehen. Die Nutzung ist eingeschränkt auf landwirtschaftliche Geräte.

**Vorwiegend Sondernutzung**

Erdbeweger auf Gst. 1431/1, 1431/2, Tb. 880

**Ausschlussflächen**

Rückwidmungsfläche aufgrund der bereits vorhandenen Verkehrsfläche auf Gst. Tb. 963/78

**DORF****Vorwiegend Wohnnutzung**

Der Siedlungsbereich östlich der Achenseestraße ist zur Nachverdichtung und Lückenschließung geeignet. Die Bebauungsregel BR 1 kommt hier zur Anwendung.



Siedlungsentwicklungsfläche auf dem Gst. Tb. 1093/2, Tb. 1095/1

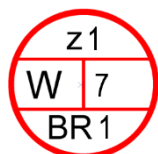
Die bauliche Erweiterung erfolgt nach Herstellung der infrastrukturellen Erfordernisse. Hierfür ist insbesondere die Herstellung einer verkehrlichen Erschließung zu errichten (VK 2). Zudem steht die Heranziehung der nördlichen Teilfläche für Siedlungszwecke unter dem Vorbehalt, dass eine immissionsfachliche Beurteilung eine hinreichende Verträglichkeit ergibt.

Im Falle einer Entfernung größerer Anteile der Gehölze ist mit dem Umweltreferat der BH Schwaz eine Bewilligungspflicht nach TNSchG zu prüfen (vgl. STN Umwelt). Für die neu zu widmenden Bereiche sind Konzepte zu erstellen, die eine Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer und auch Dachwässer nach dem Stand der Technik zum Inhalt haben (vgl. STN Wasserwirtschaft).

Die Bebauungsregel BR 2 kommt hier zur Anwendung.

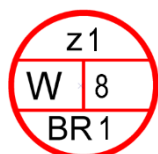
Es liegt bereits ein Raumordnungsvertrag vor, worin die Abtretung der Verkehrsflächen sowie der Verkauf von zwei der sechs Grundstücke zu einem festgelegten Preis vereinbart wurde. Für diese Grundstücke wird zudem eine zeitliche Frist für die Bebauung sowie die Verwendung zur Deckung des eigenen Wohnbedarfes festgelegt. Zudem wird der Gemeinde Wiesing für diese beiden Grundstücke das Vorkaufsrecht eingeräumt.

Die neu zu widmenden Bereiche sind innerhalb des Planungszeitraumes für eine Bebauung heranzuziehen. Kommt es zu keiner Entwicklung der neuen Siedlungsentwicklungsflächen, so werden diese gänzlich aus dem Örtlichen Raumordnungskonzept entfernt.



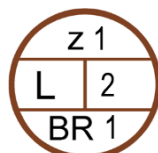
Die vorhanden noch unbebauten Grundstücke sind zur Nachverdichtung und Lückenschließung heranzuziehen. Zur Anbindung der Baureihe im südöstlichen Bereich zum Zwecke der Erholung ist die Erschließung über einen Fuß- und Radweg zum Wiesinger Bühel sicherzustellen (Vf 1). Die Bebauungsregel BR 1 kommt hier zur Anwendung.

Die Gst. Tb. 1068/15, Tb. 1069/7, Tb. 1069/10 sowie 1069/11 sollen zur Korrektur des Flächenwidmungsplanes nachträglich einer Widmung zugeführt werden.



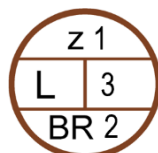
Die vorhanden noch unbebauten Grundstücke sind zur Nachverdichtung und Lückenschließung heranzuziehen. Die Bebauungsregel BR 1 kommt hier zur Anwendung.

### Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung

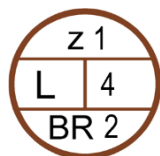


Der dörfliche Charakter der vorwiegend landwirtschaftlichen Bebauung im Bereich südlich des Dorfplatzes ist fortzuführen. Die bereits bestehenden Flächen sind zur Nachverdichtung heranzuziehen. Die Bebauungsregel BR 1 kommt hier zur Anwendung.

Für das Grundstück Tb. 1093/2 wird eine Umwidmung in ein Landwirtschaftliches Mischgebiet gem. § 40 Abs. 7 TROG 2022 angestrebt.



Der Bereich entlang der Dorfstraße in Richtung Erlach ist durch einen ebenfalls dörflichen Charakter geprägt. Die künftige Bebauung hat sich an der bereits bestehenden Bebauung zu orientieren und ist fortzuführen. Die bereits gewidmeten Flächen sind zur Lückenschließung heranzuziehen. Die Bebauungsregel BR 2 kommt hier zur Anwendung.



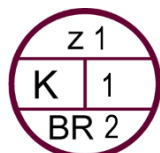
Siedlungsentwicklungsfläche auf dem Gst. Tb. 1284

Die Siedlungsentwicklungsfläche schließt im Südosten unmittelbar an eine schützenswerte Streuobstwiese an. Der angrenzende Obstanger bzw. dessen randliche Obstbäume müssen unberührt bleiben. Bei einer entsprechenden Widmung und Bebauung ist eine Strukturierung des künftigen Siedlungsrandes zum Wiesinger Bühel wesentlich (z.B. Pflanzung standortgerechter Gehölze – Feldgehölze, etc. (vgl. Naturkundliche Bearbeitung)). Obstgehölze, die im Zuge einer Bebauung entfernt werden, sind an geeigneter Stelle in gleicher Stückzahl mit Obsthochstämmen heimischer Sorten zu ersetzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten. Zudem ist vom Hangfuß in Richtung Verebnung ein Pufferstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten, um die prägende und überregional bedeutsame Landschaftsstruktur des Wiesinger Bühels zu schützen (vgl. STN Naturschutz). Für das Grundstück 1284 wird festgehalten, dass bei einem konkreten Bauvorhaben mit Entnahme der Feldgehölze bzw. Laubgehölze eine naturschutzrechtliche Bewilligung vorgeschrieben wird.

Für die neu zu widmenden Bereiche sind Konzepte zu erstellen, die eine Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer und auch Dachwässer nach dem Stand der Technik zum Inhalt haben (vgl. STN Wasserwirtschaft).

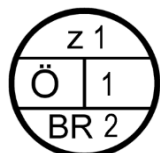
Die Bebauungsregel BR 2 kommt hier zur Anwendung Die Vertragsraumordnung (§9) ist für diesen Bereich anzuwenden. Der neu zu widmende Bereich ist innerhalb des Planungszeitraumes für eine Bebauung heranzuziehen. Kommt es zu keiner Entwicklung, so wird dieser gänzlich aus dem Örtlichen Raumordnungskonzept entfernt.

### **Vorwiegend zentrumstypische Nutzung**



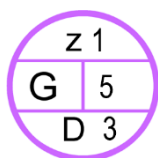
Die Grundstücke 1116, .241, .249, .332, .336, .337 liegen unmittelbar im Ortskern der Gemeinde Wiesing. Diese sind Nachverdichtungsmaßnahmen in diesem Bereich innerhalb einer zentrumstypischen Nutzung vorgesehen. Die Bebauungsregel BR 2 kommt hier zur Anwendung

### **Vorwiegend öffentliche Nutzung**

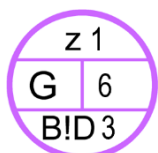


Die öffentliche Nutzung des Gemeindezentrums auf Gst. .388 ist zu erhalten. Die Bebauungsregel BR 2 kommt hier zur Anwendung

### Vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung



Die Gewerbebegebietsfläche südlich der Dorfstraße ist geprägt durch die Nutzung des Sägewerkes Hechenblaickner Holz GmbH. Östlich der Achenseestraße werden die Flächen durch andere Gewerbetreibende genutzt. Die Bebauung auf den noch vorhandenen unbebauten Flächen ist im Dichtebereich D2 fortzuführen.



Die großflächigen, bereits gewidmeten Grundstücke insbesondere Gst. Tb. 1399/1 sowie 1402/4 sind für eine Bebauung heranzuziehen.

Siedlungsentwicklungsfläche auf dem Gst. 1097/1, Tb. 1098, 1100/2, 1403/1

Die Entwicklung des ortsansässigen Sägewerkes gilt es auch weiterhin zu unterstützen.

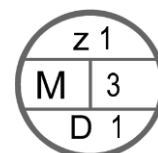
Der Bereich des Gst. 1100/2 steht unter der Voraussetzung, dass der Oberboden gesichert und zur Verbesserung anderer landwirtschaftlich genutzter Flächen verwendet wird. Zudem ist eine betriebliche Nutzung nur insofern möglich, dass es zu keiner negativen Immissionswirkung auf die angrenzenden Wohngebietsnutzungen kommt.

Im Falle einer Entfernung größerer Anteile der Gehölze ist mit dem Umweltreferat der BH Schwaz eine Bewilligungspflicht nach TNSchG zu prüfen (vgl. STN Umwelt). Für die Grundstücke 1098 sowie 1097/1 wird festgehalten, dass bei einem konkreten Bauvorhaben mit Entnahme der Feldgehölze bzw. Laubgehölze eine naturschutzrechtliche Bewilligung vorgeschrieben wird.

Für die neu zu widmenden Bereiche sind Konzepte zu erstellen, die eine Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer und auch Dachwässer nach dem Stand der Technik zum Inhalt haben (vgl. STN Wasserwirtschaft).

Zudem gilt hier Bebauungsplanpflicht im Sinne einer bodensparenden Bebauung. Die Vertragsraumordnung (§9) ist für diesen Bereich anzuwenden. Die neu zu widmenden Bereiche sind innerhalb des Planungszeitraumes für eine Bebauung heranzuziehen. Kommt es zu keiner Entwicklung der neuen Siedlungsentwicklungsflächen, so werden diese gänzlich aus dem Örtlichen Raumordnungskonzept entfernt.

### Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung

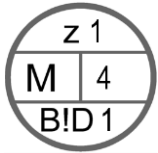


Der Bereich nördlich der Dorfstraße Richtung Dikat ist als Gebiet mit beschränkter Mischnutzung gekennzeichnet. Zu den bereits bestehenden heimischen Betrieben sollen noch zwei weitere an diesem Standort angesiedelt werden. Die Grundstücke sind wie folgt zu nutzen:

Gst. 1384/4: Installationsbetrieb

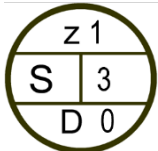
Gst. 1384/6: Erdbau und Brunnenbau Betrieb

Gst. 1384/7: Elektroinstallationsbetrieb

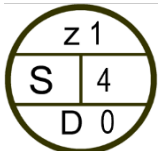


Das bereits gewidmete Grundstück 1384/3 ist für eine Bebauung heranzuziehen. Das Grundstück ist dabei für einen Leuchten- und Leuchtmittelbetrieb vorbehalten. Es gilt Bebauungsplanpflicht im Sinne einer bodensparenden Bebauung.

### Vorwiegend Sondernutzungen



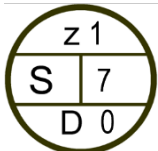
Fläche zur Ansiedlung eines technischen Überwachungsdienstleisters auf Gst. 1399/3



Nahversorgungseinrichtung auf Gst. 1399/2



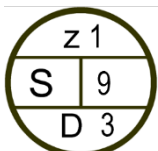
Tankstelle auf Gst. 1403/2



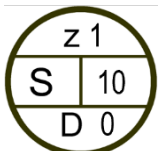
Autobahngendarmerie auf Gst. 1086/1, 1086/2, 1087, 1088



Friedhof sowie Kirche auf Gst. .254, .256, .257, 1121, 1125/1, 1125/2, 1126/1, 1126/2,

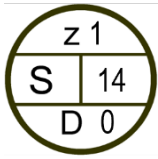


Kinder-Rehazentrum auf Gst. 1064

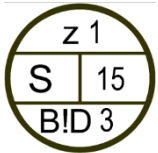


Landwirtschaftliche Garagen und Lager auf Gst. Tb. 1148/4

Die Nutzung des Obergeschosses des bestehenden Gebäudes ist für eine Wohneinheit vorgesehen. Diese ist dabei zum bestehenden Siedlungsgebiet hin zu orientieren, wohingegen die für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehenen baulichen Anlagenteile zum Freiraum hin ausgerichtet sein sollen.

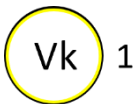


Parkplatz auf Gst. 1115/2

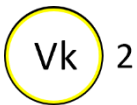


Medizinische Infrastruktur sowie dazu artverwandter Handel, Kleingewerbe und Dienstleistungen auf Gst. Tb. 1399/1

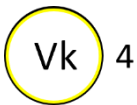
### Infrastrukturentwicklung



Neubau einer Verkehrserschließung



Neubau einer Verkehrserschließung



Ausbau der Landesstraße L 215 (Unterinntalstraße, 2. Teil): Errichtung eines Linksabbiegerstreifens aus Fahrtrichtung Jenbach



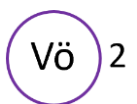
Errichtung eines Fuß- und Radweges



Errichtung eines Fuß- und Radweges entlang der L 215



Ausbau des Fuß- und Radweges Tiergartenweg nach Jenbach



Ausbau des Öffentlichen Verkehrs

## Ausschlussflächen



Rückwidmungsfläche aufgrund der vorhandenen Verkehrsfläche auf Gst. Tb. 963/78



Rückwidmungsfläche aufgrund der vorhandenen Verkehrsfläche auf Gst. Tb. 1153

## Freihalteflächen für Freizeit-, Sport- und Erholung



Eisstockbahn



Bestehende Sportanlage sowie Erweiterung der Sportanlage im östlichen Bereich. Es sind begleitende landschaftsplanerische Maßnahmen, die innerhalb eines Bebauungsplanes rechtsverbindlich sind, festzulegen. Ein erhöhter Oberflächenwasseraustritt kann nicht ausgeschlossen werden, weshalb dieser Umstand im Zuge baulicher Nutzungen zu berücksichtigen ist (STN WLV). Es ist ein Waldstreifen zur Achenseebundesstraße hin zu erhalten und der Lärmschutz zu gewährleisten. Zudem sind die Bezirksforstinspektion sowie die Wildbach- und Lawinenverbauung in die weitere konkrete Planung mit einzubeziehen.



Bestehender Tennisplatz

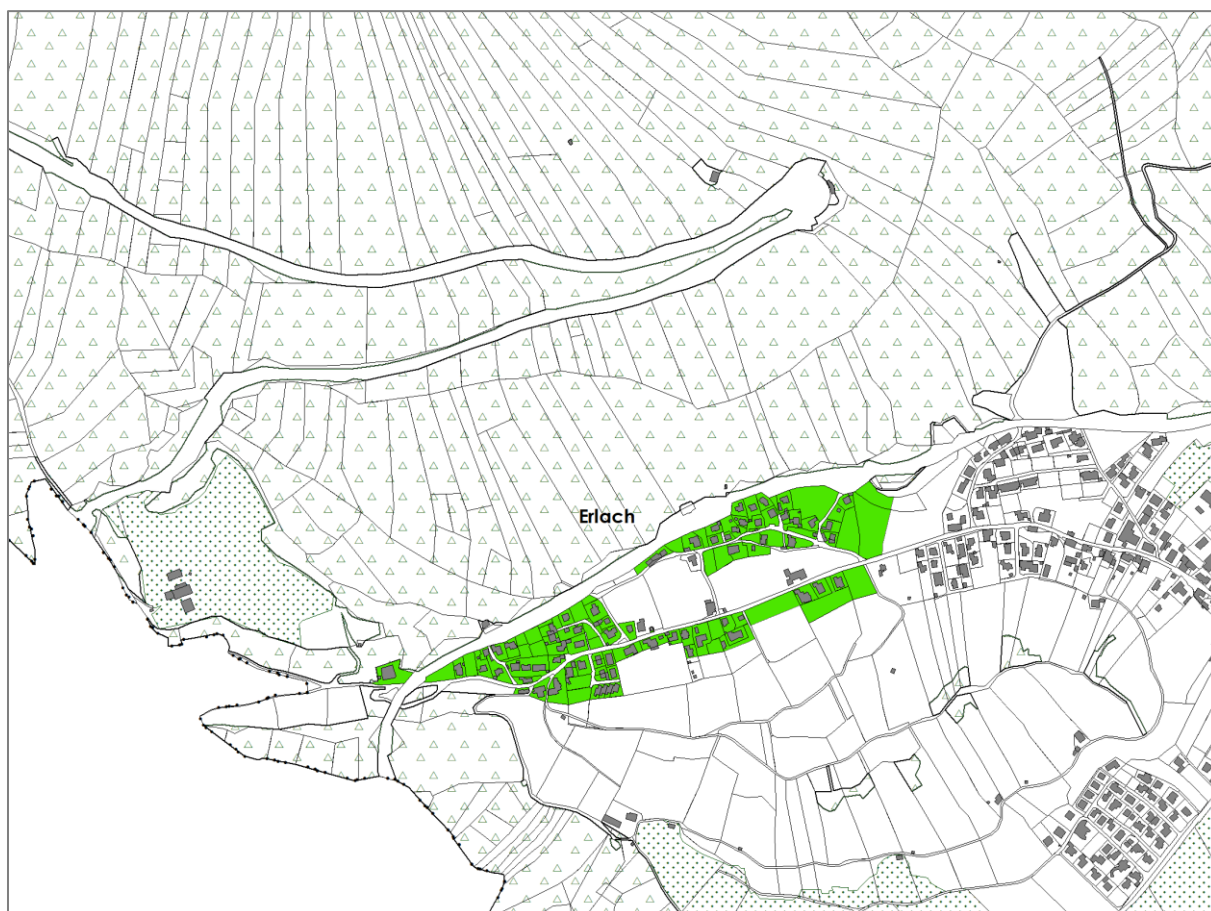


Bestehende Skiübungswiese

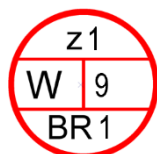


Therapieanlage: Eine Sonderflächenwidmung steht unter dem Vorbehalt, dass nur untergeordnete bauliche Nutzungen möglich und dass ein landschaftsbildverträgliches Konzept vorgelegt wird. Ein erhöhter Oberflächenwasseraustritt kann nicht ausgeschlossen werden, weshalb dieser Umstand im Zuge baulicher Nutzungen zu berücksichtigen ist (STN WLV).

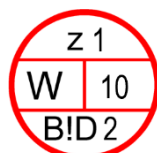
## ERLACH



### Vorwiegend Wohnnutzung



Die Grundstücke im Bereich südlich der Achenseestraße sind für Nachverdichtungsmaßnahmen und zur Lückenschließung heranzuziehen. Die Bebauungsregel BR 1 kommt hier zur Anwendung



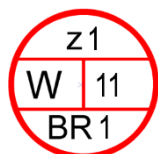
Siedlungsentwicklungsfläche Gst. Tb. 1173/1, 1174

Der Bereich zwischen Erlach und Achenseestraße ist für Siedlungsentwicklungsprojekte zu verwenden. Die bauliche Erweiterung erfolgt nach Herstellung der infrastrukturellen Erfordernisse. Hierfür ist insbesondere die Herstellung einer verkehrlichen Erschließung zu errichten (VK 3). Es besteht zudem die Erforderlichkeit eines gesamtheitlichen Erschließungskonzeptes.

Es ist eine orts- und regionaltypische Bauweise herzustellen (vgl. Naturkundliche Bearbeitung). Für die neu zu widmenden Bereiche sind Konzepte zu erstellen, die eine Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer und auch Dachwässer nach dem Stand der Technik zum Inhalt haben (vgl. STN Wasserwirtschaft).

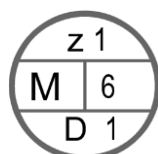
Es besteht Bebauungsplanpflicht im Sinne einer bodensparenden Bebauung. Die Bebauung ist im Dichtebereich D2 auszuführen. Es liegt bereits ein Raumordnungsvertrag vor, worin die

Abtretung der Verkehrsflächen sowie der Verkauf eines der Grundstücke in einem Ausmaß von rund 1.084 m<sup>2</sup> zu einem festgelegten Preis vereinbart wurde. Für dieses Grundstück wird zudem eine zeitliche Frist für die Bebauung sowie die Verwendung zur Deckung des eigenen Wohnbedarfes festgelegt. Sollte es zu einer Überschreitung dieser Frist kommen, kann die Gemeinde Wiesing ihr Wiederkaufsrecht geltend machen. Der neu zu widmende Bereich ist innerhalb des Planungszeitraumes für eine Bebauung heranzuziehen. Kommt es zu keiner Entwicklung der neuen Siedlungsentwicklungsfläche, so wird diese gänzlich aus dem Örtlichen Raumordnungskonzept entfernt.



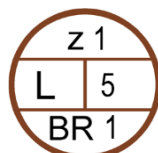
Die Flächen im westlichen Bereich des Ortsteils Erlach zeichnen sich durch eine lockere Bebauung aus. Die bereits gewidmeten Flächen sind zur Nachverdichtung und Lückenschließung heranzuziehen. Die Bebauungsregel BR 1 kommt hier zur Anwendung.

### Vorwiegend gewerblich gemischt Nutzung



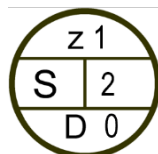
Mischnutzung auf den Gst. 969/25 sowie 969/3 auf dem ehemaligen Gelände des Café Rofan als Apartmenthaus.

### Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung



Die bereits bestehende Bebauung südlich der Straße Erlach sind fortzuführen. Die bereits gewidmeten Flächen sind zur Nachverdichtung und Lückenschließung heranzuziehen. Die Bebauungsregel BR 1 kommt hier zur Anwendung.

### Vorwiegend Sondernutzung



Rasthaus „Kanzelkehre“ auf Gst. .173

### Ausschlussflächen



Rückwidmungsfläche der Sonderfläche Kapelle auf Gst. Tb. 970/1

### **Infrastrukturentwicklung**



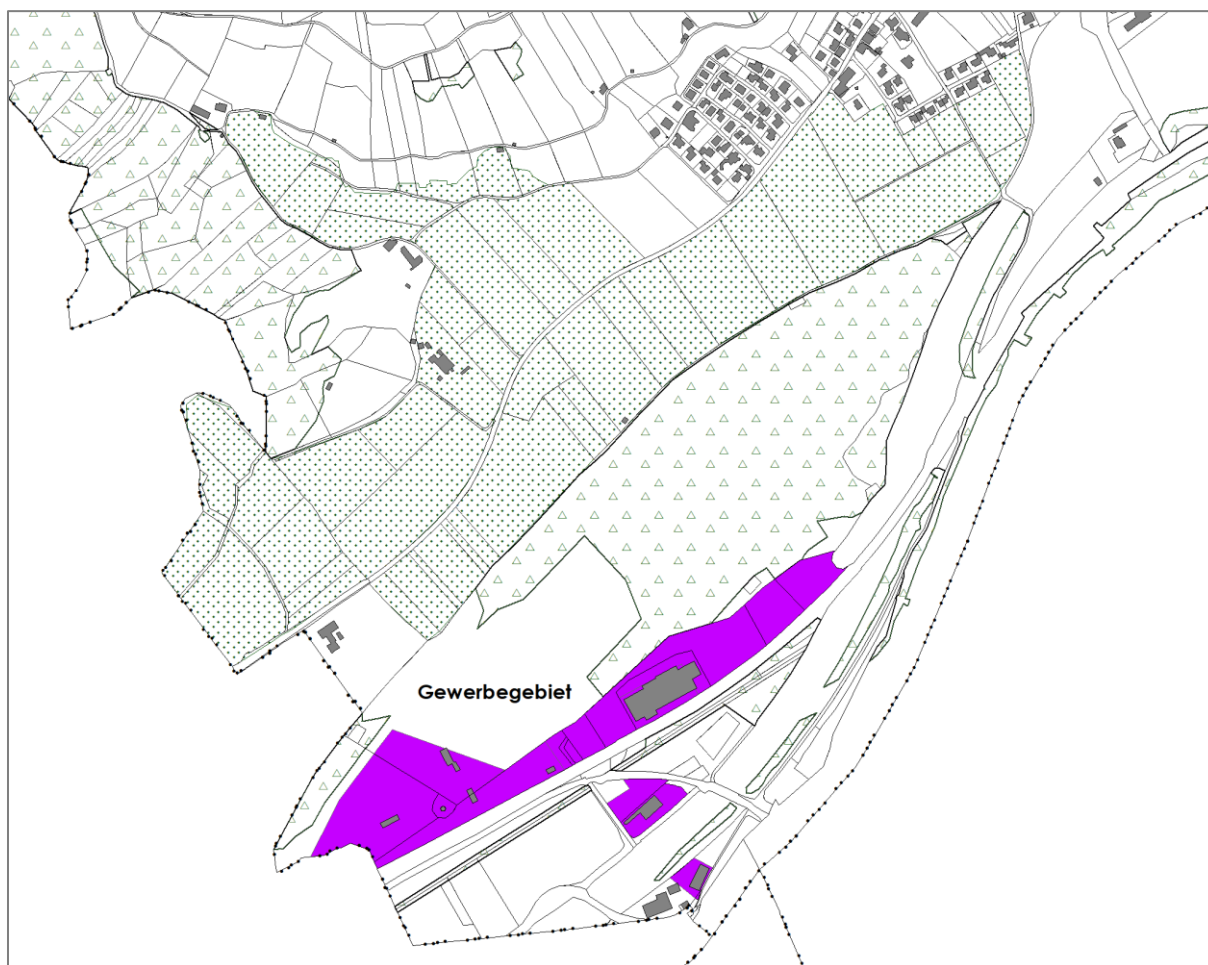
Neubau einer Verkehrserschließung

### **Landwirtschaftliche Freihaltfläche**

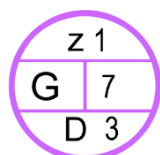


bestehendes Lager auf Gst. Tb. 461/1. Es wird eine Widmung gem. § 47 TROG 2022 angestrebt.

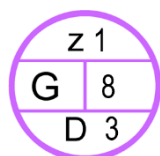
## GEWERBEBEBIET



**Vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung**

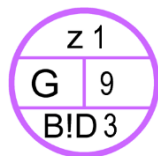


Das bereits bestehende Gewerbegebiet im Bereich des Gst. Tb. 198/6 ist für den unmittelbaren Bedarf heranzuziehen. Der Bereich ist beschränkt auf LKW-Abstellplätze mit Garagen und Lagerboxen für Sand und Schotter.

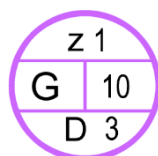


Im Bereich dieses Stempels sind die bereits gewidmeten unbebauten Flächen für Nachverdichtungen heranzuziehen. Der Bereich befindet sich teils innerhalb eines HQ<sub>30</sub> Abflussbereiches. Hierbei ist für alle Bauvorhaben aber auch für Geländeanhebungen, neben den sonst erforderlichen Genehmigungen, eine wasserrechtliche Bewilligung bei der Bezirksverwaltungsbehörde einzuholen. Bei Vorhaben in diesen Bereichen ist im Bewilligungsverfahren u.a. der Nachweis zu führen, dass durch die geplanten Maßnahmen keine Verschlechterung der Hochwassersituation für Dritte entsteht. Zudem liegt der Bereich in einer Gelben Zone Hochwasser. Für alle Widmungen, welche in dieser Zone liegen, sind detaillierte Stellungnahmen des Baubezirksamtes Innsbruck, Schutzwasserbau einzuholen. Um Schäden an geplanten Gebäuden, die durch Hochwassereinwirkung entstehen können,

geringer zu halten, sind in diesen Bereichen bautechnische Vorkehrungen (höhenmäßige Erschließung der Gebäude, wasserdichte Bauweise, Fließgassen etc.) erforderlich.



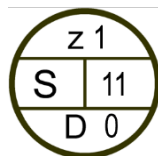
Das bereits gewidmete Grundstücke 195/7 ist für eine Bebauung heranzuziehen. Es gilt Bebauungsplanpflicht im Sinne einer bodensparenden Bebauung.



Gst. Tb. 198/6 westlicher Teil

Beschränkt auf Autohandel, Abschleppdienst und Werkstatt

### Vorwiegend Sondernutzungen



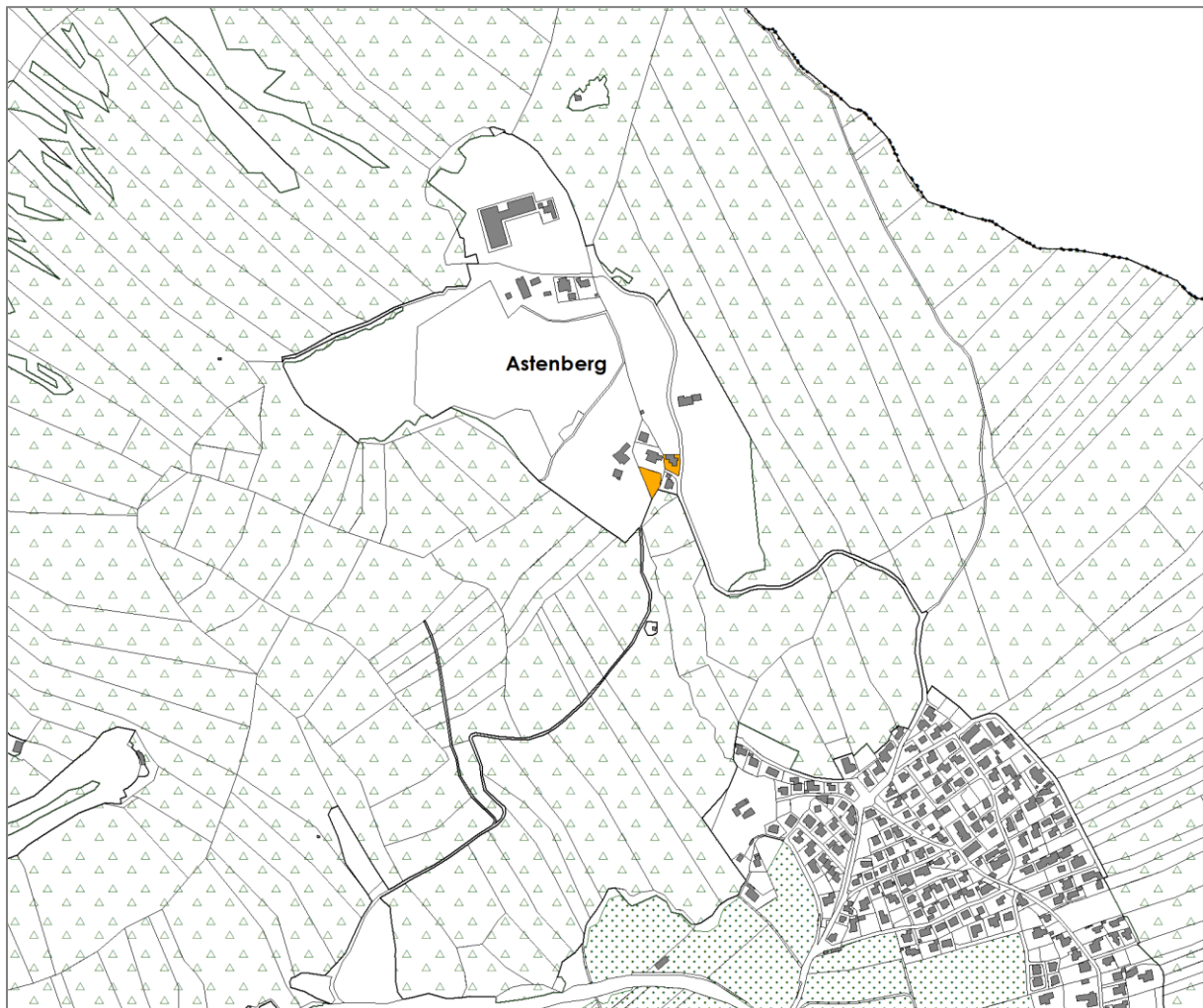
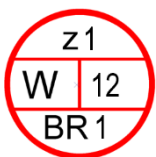
Sondernutzung Reitstall auf Gst. 205/7, Tb. 198/3

Der Bereich befindet sich teils innerhalb eines HQ<sub>30</sub> Abflussbereiches. Hierbei ist für alle Bauvorhaben aber auch für Geländeanhebungen, neben den sonst erforderlichen Genehmigungen, eine wasserrechtliche Bewilligung bei der Bezirksverwaltungsbehörde einzuholen. Bei Vorhaben in diesen Bereichen ist im Bewilligungsverfahren u.a. der Nachweis zu führen, dass durch die geplanten Maßnahmen keine Verschlechterung der Hochwassersituation für Dritte entsteht. Weiters befindet sich der Bereich innerhalb eines Rot-Gelben Funktionsbereiches. Diese Bereiche dienen zum Schutz der Untertier und kennzeichnen jene Flächen, die für den Hochwasserabfluss bzw. den Hochwasserrückhalt notwendig sind. Solche Bereiche sind entsprechend der RIWA-T (2016) jedenfalls zu erhalten oder wirkungsneutral zu kompensieren. Zudem liegt der Bereich in einer Gelben Zone Hochwasser. Für alle Widmungen, welche in dieser Zone liegen, sind detaillierte Stellungnahmen des Baubezirksamtes Innsbruck, Schutzwasserbau einzuholen. Um Schäden an geplanten Gebäuden, die durch Hochwassereinwirkung entstehen können, geringer zu halten, sind in diesen Bereichen bautechnische Vorkehrungen (höhenmäßige Erschließung der Gebäude, wasserdichte Bauweise, Fließgassen etc.) erforderlich.

### Infrastrukturentwicklung



Errichtung eines Fuß- und Radweges zwischen der Solarstraße und der Brücke Rotholz

**ASTENBERG****Vorwiegend Wohnnutzung**

Das Grundstück 963/292 ist zur Nachverdichtung heranzuziehen. Zudem ist das bereits gewidmete, derzeit unbebaute Grundstück 958/4 für eine Bebauung heranzuziehen. Es dürfen keine massiven Vergrößerungen der Baumasse erfolgen (vgl. STN Naturschutz). Für das Grundstück 963/290 ist die Vertragsraumordnung (§9) anzuwenden. Die Bebauungsregel BR 1 kommt hier zur Anwendung.