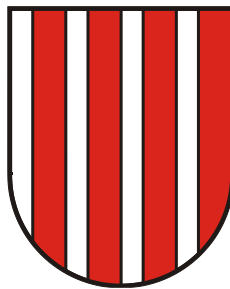


1. Fortschreibung
ÖRTLICHES
RAUMORDNUNGSKONZEPT
gem. § 31c, TROG 2016

Längenfeld



Planzeichenerklärung

1. AUFLAGE DES ENTWURFES gem. § 63 Abs. 1 TROG 2016 vom bis DER BÜRGERMEISTER	2. AUFLAGE DES ENTWURFES gem. § 63 Abs. 1 TROG 2016 vom bis DER BÜRGERMEISTER
DEM GEMEINDERATSBESCHLUSS vom zugrunde gelegen DER BÜRGERMEISTER	GENEHMIGUNG DER LANDESREGIERUNG
KUNDMACHUNG gem. § 66 Abs. 1 TROG 2016 vom bis DER BÜRGERMEISTER	

Geschäftsführer
DI ANDREAS LOTZ
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und
Raumordnung

proALP
Ziviltechniker  Gesellschaft m.b.H.

A-6574 Pettnau am Arlberg
Rosannastraße 250
Tel. +43 5448 22 22 9 Fax 22 22 999
email office@proalp.at

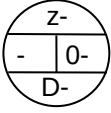
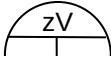
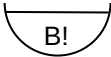
www.proalp.at

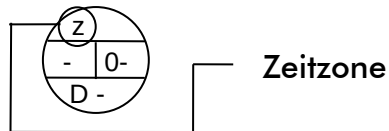
Bauliche Entwicklung

Siedlungsgrenzen

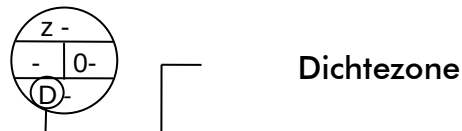
	Absolute Siedlungsgrenze Die absolute Siedlungsgrenze stellt eine langfristige Entwicklungsgrenze dar und ist verbindlich einzuhalten. Bauland- und Sonderflächenenerweiterungen außerhalb der festgelegten absoluten Siedlungsgrenzen sind dabei nur in Ausnahmefällen zur Ermöglichung von Nachverdichtungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden zulässig. Überschreiten Widmungen, die eine Bebauung ermöglichen, die absolute Siedlungsgrenze zu ökologisch wertvollen Flächen hin, so dürfen jene Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches nur als Abstandsfläche dienen und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Gegebenenfalls ist eine Absicherung mittels Bebauungsplans über absolute Baugrenzlinien vorzunehmen.
	Siedlungsgrenze Die übrigen Siedlungsgrenzen ergeben sich aus den angrenzenden Freihalteflächen und stellen einen Grenzsaum dar, der Baulanderweiterungen in einem Ausmaß zulässt, soweit dies einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwiderläuft und den Bestimmungen des § 37 TROG 2016 nicht entgegensteht.
	Grenzen unterschiedlicher Festlegungen der Bebauung Im Fall von Abgrenzungen zwischen unterschiedlichen Entwicklungsbereichen ist zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Abs. 12 Tiroler Bauordnung 2016 eine nicht-parzellenscharfe Interpretation im Rahmen der Flächenwidmung möglich.

Bauliche Entwicklung von Gebieten

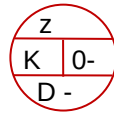
	Bauliche Entwicklung des Weilers/Ortsteil/Bereiches Dieses Symbol wird entsprechend der Planzeichenverordnung für die genaue Festlegung der baulichen Entwicklung für Weiler, Ortsteile und Bereiche verwendet. Der Gültigkeitsrahmen wird im Zählertext erläutert.
	Bauverbotsfläche In der Zeitzone zV gelegene Flächen sind bereits im Rechtsbestand langfristig gewidmete Baulandbereiche. Sie gelten als Bereiche gemäß § 31 Abs.1 lit. f TROG 2016. Es handelt sich dabei um Bauland mit vorübergehendem Bauverbot und es sind diese gem. § 35 Abs. 2 TROG 2016 im Flächenwidmungsplan entsprechend zu kennzeichnen. Für Bauverbotsflächen der Zeitzone zV1 mit Gefährdungspotenzial ist eine Aufhebung des Bauverbotes erst nach Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung bzw. des Wasserbaus zulässig. Flächen der Zeitzone zV2 (Flächen mit fehlendem Bedarf, im Ordnungsplan schraffiert gekennzeichnet) sind bei einem tatsächlichen Bedarfsnachweis unter Berücksichtigung des § 10 Abs. 1 (Vertragsraumordnung) vom Bauverbot nicht betroffen bzw. aufzuheben. Ausgenommen davon sind Liegenschaften der Gemeindegutsagrargemeinschaft, die verpflichtend über Kaufverträge mit Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht geregelt werden.
	Bebauungsplanung Gebiete mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung.
	Bebauungsregeln Gebiet, in dem textliche Bebauungsregeln festgelegt sind (siehe Verordnungstext § 4 Abs. 10-12).



	Zeitzone 1: Die bauliche Nutzung dieses Bereiches ist bei gegebenem Bedarf jederzeit möglich.
	Zeitzone 2: Neben dem Nachweis des tatsächlichen Bedarfes ist zusätzliche Voraussetzung, dass die technische und verkehrsmäßige Infrastruktur und die benötigte soziale Infrastruktur finanziell und rechtlich sichergestellt sein müssen.

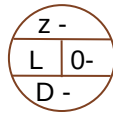


	Dichtezone 2: mittlere Baudichte (bodensparende, überwiegend einfamilienhausartige Bebauung mit verdichteten Baustrukturen, z.B. Doppelhaus-/Reihenhausbebauung, und moderater Geschoßwohnbau)
	Dichtezone 0: funktionsabhängige Baudichte und Bauweise für Sondernutzungen wie Feuerwehr, Therme, Campingplatz, Jausenstation etc.



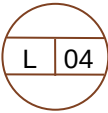
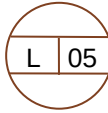
Vorwiegend Kerngebietsnutzung

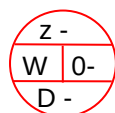
	K 01 Ortszentrum Unterlängenfeld und Oberlängenfeld Die Ortsteile Unter- und Oberlängenfeld stellen zusammen mit Huben die Hauptzentren der Gemeinde dar. Im Hinblick auf die Erhaltung bzw. Stärkung der Zentrumsfunktion hat die künftige bauliche Entwicklung als Mischnutzung zu erfolgen. In Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung können daher Kerngebiete, Tourismusgebiete, landwirtschaftliche Mischgebiete und allgemeine Mischgebiete ausgewiesen werden. Dabei wird die Nutzungsintensität beiderseits der Ötztal-Landesstraße am höchsten angesehen und soll zu den Randbereichen mit kleineren Parzellenstrukturen abnehmen. Gleichzeitig sind zur Deckung zentrumsnahen Wohnens, ausreichende Flächen für reine Wohngebiete sicherzustellen. Diese Nutzungsstruktur spiegelt sich auch in den Baudichten, Parzellengrößen und Bauhöhen wieder und soll entsprechend beibehalten werden. Für Parzellen mit einem Ausmaß von über 1.200 m² sind eine effiziente und bodensparende Erschließung und Parzellierung sicherzustellen. An der östlichen Siedlungsgrenze sind Widmungsänderungen und bauliche Nutzungen aufgrund der bestehenden Steinschlaggefährdung (siehe brauner Hinweisbereich) nur auf Basis eines geologischen Gutachtens im Hinblick auf Schutzmaßnahmen im Zuge des Bauverfahrens zulässig.
	K 02 Ortszentrum Huben Der Ortsteil Huben stellt neben Unter- und Oberlängenfeld ein weiteres Zentrum der Gemeinde dar. Im Hinblick auf die Erhaltung bzw. Stärkung der Zentrumsfunktion hat die künftige bauliche Entwicklung als Mischnutzung zu erfolgen. In Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung können daher Tourismusgebiete oder landwirtschaftliche Mischgebiete ausgewiesen werden. Allgemeine Mischgebiete können für bereits bestehende Betriebe beibehalten werden. Gleichzeitig sind zur Deckung zentrumsnahen Wohnens ausreichende Flächen für reine Wohngebiete sicherzustellen. Für Parzellen mit einem Ausmaß von über 1.200 m² sind eine effiziente und bodensparende Erschließung und Parzellierung sicherzustellen.



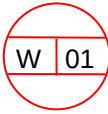
Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung

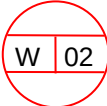
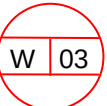
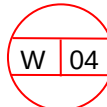
	L 01 Kleinstrukturierte landwirtschaftliche Weilerbereiche (Winklen, Unterried, Lehn, Au, Mittelastlehn, Oberastlehn, Gottsgut, Unterburgstein, Oberried) Eine bauliche Entwicklung in diesem Weiler/Ortsteil ist vorwiegend im Hinblick auf die Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung möglich. Darüber hinaus ist eine bauliche Entwicklung zur Deckung des konkreten Baulandbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung aus dem jeweiligen Weiler/Ortsteil bzw. aus Nachbarweilern möglich. Die bauliche Entwicklung hat nach innen bzw. unter Einhaltung der Siedlungsgrenzen zu erfolgen. Im Bereich Lehn mit Steinschlaggefährdung (brauner Hinweisbereich) ist die Notwendigkeit einer geologischen Stellungnahme zu prüfen. In Randzonen einzelner Siedlungsbereiche finden sich geringfügige Überlappungen von Gefahrenzonen mit bestehenden Siedlungsbereichen, die in den entsprechenden Verfahren zu berücksichtigen sind. Die landwirtschaftlichen Kerne der einzelnen Weiler weisen größtenteils positiv prägende räumliche und bauliche Strukturen auf. Insbesondere die zahlreichen Hofstellen und Kapellen bilden bedeutsame Ensembles, die durch Erlassung von Bebauungsplänen bzw. raumplanerischen Gutachten besonders zu berücksichtigen sind. Dies betrifft nicht nur die Bauvolumina, sondern auch die Dachformen, Proportionen, Materialität und Freiflächengestaltung. Für Parzellen mit einem Ausmaß von über 1.200 m² sind eine effiziente und bodensparende Erschließung und Parzellierung sicherzustellen.
	L 02 Kleinstrukturierte landwirtschaftliche Weilerbereiche mit Auflagen (Dorf, Espan, Runhof) Es gilt L01. Aufgrund der Lage dieser Ortsteile/Weiler an der Landesstraße ist zusätzlich eine Beurteilung der baulichen Einschränkungen aufgrund der Immissionsbelastung durch Lärm zu prüfen.
	L 03 Siedlungsbereich Gries mit landwirtschaftlich und touristisch gemischten Nutzungen Eine bauliche Entwicklung in Gries ist vorwiegend im Hinblick auf die Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung möglich. Darüber hinaus ist eine bauliche Entwicklung zur Deckung des konkreten Baulandbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung aus dem jeweiligen Ortsteil möglich. Bestehende Tourismusbetriebe können als entsprechende Mischgebiete beibehalten werden. Die bauliche Entwicklung hat nach innen bzw. unter

	Einhaltung der Siedlungsgrenzen zu erfolgen. Eine bauliche Entwicklung im Bereich von Gefahrenzonen ist nur zulässig, wenn technische Maßnahmen zur Absicherung der Lawinen- und Wildbachgefährdung getroffen und allfällige Auflagen der zuständigen Dienststelle der Wildbach- und Lawinenverbauung eingehalten werden können.
	L 04 Kleinstrukturierter Weilerbereich Oberburgstein mit landwirtschaftlich und touristisch gemischten Nutzungen Eine bauliche Entwicklung in diesem Weiler/Ortsteil ist vorwiegend im Hinblick auf die Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung möglich. Darüber hinaus ist eine bauliche Entwicklung einerseits zur Deckung des konkreten Baulandbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung aus dem jeweiligen Weiler/Ortsteil bzw. aus Nachbarweilern möglich und andererseits im Hinblick auf den Erhalt und die Entwicklung von Gastgewerbebetrieben, durch welche auch eine ausreichende Verpflegung von Einheimischen und Gästen sichergestellt werden kann. Voraussetzung dafür ist jedoch das Vorliegen einer besonderen Standortgunst sowie die Voraussetzung, dass durch den Gastgewerbebetrieb keine wesentlichen wechselseitigen Beeinträchtigungen auf die vorhandenen Nutzungen zu erwarten sind. Die bauliche Entwicklung hat nach innen bzw. unter Einhaltung der Siedlungsgrenzen zu erfolgen.
	L 05 Primär landwirtschaftliche Nutzung Unterburgstein Eine bauliche Entwicklung ist in diesem Bereich nur im Hinblick auf die Aufrechterhaltung der Flächenbewirtschaftung in Oberburgstein zulässig. Daher ist in diesem Bereich nur die Errichtung von Gebäuden möglich, die der Landwirtschaft dienen.

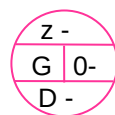


Vorwiegend Wohnnutzung

	W 01 Wohngebiete für aktive Bodenpolitik Die Ortsteile Dorferau und Lehnerau sowie Teilbereiche von Winklen stellen Siedlungsbereiche zur Umsetzung leistbaren Wohnens dar. Die künftige bauliche Entwicklung soll in Form öffentlicher Wohnsiedlungsgebiete erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass die Vergabe
---	---

	von Bauplätzen an die ortsansässige Bevölkerung unter Bevorzugung von Personen aus den jeweiligen Ortsteilen bzw. Nachbarweilern erfolgt, eine bodensparende Bebauung durch die Festlegung der Bauplätze aufbauend auf einem Erschließungs- und Bebauungskonzept sichergestellt ist und eine öffentliche Erschließung (Übernahme von Straßen ins öffentliche Gut) gewährleistet ist. Um die Vergabe der Bauplätze unter Berücksichtigung der genannten Bedingungen sicherzustellen, sind zwischen Gemeinde und den Grundeigentümern entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen. Siedlungserweiterungen im Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum sind mit entsprechenden Gestaltungs- und Bepflanzungsmaßnahmen einzubinden (z.B. Widmung von Grünstreifen, Bepflanzungsplänen und dergleichen).
	W 02 Wohngebiet für aktive Bodenpolitik (Huben) Es gelten die Festlegungen von W01 sinngemäß. 70 % der im Norden von Huben gelegenen Parzelle, die sich derzeit noch im Privatbesitz befindet, soll von der Gemeinde angekauft werden und ist für die Schaffung eines öffentlichen Siedlungsgebietes vorgesehen. Die teilweise Umsetzung objektgeförderten Wohnbaus ist zu prüfen. Der Bereich befindet sich in einem Überflutungsgebiet HQ300 mit Überflutungshöhen von teilweise bis zu 20 cm, was bei der Planung und Errichtung von Gebäuden sowie mittels Bebauungsplanes zu berücksichtigen ist.
	W 03 Auffüllungsbereiche für Wohnnutzung in Ober- und Unterlängenfeld Diese Bereiche können entsprechend ihrer umgebenden Baustruktur mit bodensparender Dichte aufgefüllt werden. Dabei sind die bestehenden Widmungen als gemischte Wohngebiete hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung überprüft werden.
	W 04 Siedlungserweiterungsgebiete für Wohnnutzungen im Anschluss an landwirtschaftliche Weilerbereiche In den Bereichen Winklen, Au, Unterried, Oberried, Runhof Ost, Oberburgstein, Huben und Bruggen hat eine weitere bauliche Entwicklung vorwiegend zur Deckung des konkreten Eigenbedarfes für Wohnbauland seitens der Grundeigentümer zu erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass der Eigenbedarf entsprechend sichergestellt ist oder die Vergabe von Bauplätzen an die ortsansässige Bevölkerung unter Bevorzugung von Personen aus dem jeweiligen Weiler bzw. Nachbarweilern erfolgt, eine bodensparende Bebauung und eine

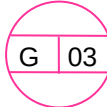
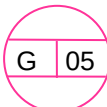
	öffentliche Erschließung (Übernahme von Straßen ins öffentliche Gut) gewährleistet ist. Um die Vergabe der Bauplätze unter Berücksichtigung der genannten Bedingungen sicherzustellen, sind zwischen Gemeinde und den Grundeigentümern entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen. In Bereichen entlang der Landesstraße ist eine Beurteilung der baulichen Einschränkungen aufgrund der Immissionsbelastung durch Lärm zu prüfen. In Bereichen mit Steinschlaggefährdung (brauner Hinweisbereich) ist die Notwendigkeit einer geologischen Stellungnahme zu prüfen.
--	--



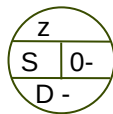
Vorwiegend gewerbliche Nutzung

	G 01 Gewerbegebiet Au-West Im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes im Ortsteil Au ist die gewerbliche Nutzung bei Hintanhaltung von Gefahren, wechselseitigen Beeinträchtigungen und schwerwiegenden Belastungen innerhalb des Gebietes und gegenüber den angrenzenden Wohnsiedlungsgebieten abzusichern. Der Schwerpunkt der zulässigen Betriebsarten soll im Sinn einer Handwerkszone aufrecht erhalten bleiben.
	G 02 Gewerbegebiet Au-Ost Dieser Bereich soll als Gewerbepark vornehmlich für ortsansässige Betriebe angeboten werden, die aus Platzmangel oder möglichen Konfliktsituationen an ihrem bestehenden Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten haben. Das Gebiet kann unter folgenden Voraussetzungen für eine Widmung herangezogen werden bzw. sind folgende Maßnahmen zu setzen: – Die im § 5 Abs. 2 formulierten grundsätzlichen Festlegungen sind durch eine Widmung als Gewerbe- und Industriegebiet, eingeschränkt gemäß § 39 Abs. 2 TROG 2016 abzusichern. Nicht zulässig sind dabei Betriebe, die einer sparsamen und zweckmäßigen Nutzung der Gewerbefläche entgegenstehen und eine erhebliche Verkehrs- und Lärmbelästigung aufweisen, dazu zählen insbesondere: Transportunternehmen, Baustoffindustrie, Alt- und Wertstoffrecyclingbetriebe, Tankstellen, reine

	Handelsbetriebe sowie sonstige Betriebe mit einem überwiegenden Lager- und Abstellflächenanteil. – Bei der widmungsmäßigen Umsetzung hat die Gemeinde durch eine aktive Bodenpolitik die ordnungsgemäße Ansiedlung von Betrieben sicherzustellen. Dabei können die Planungsziele durch privatrechtliche Vereinbarungen abgesichert werden (langfristige Vergabemöglichkeit durch die Gemeinde mittels Vertragsraumordnung, Prüfung Baurechtsvergabe oder Grundstückserwerb). Für diesen Bereich ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich; bereits vor der Widmung (eines Teilbereichs) sind folgende Kriterien zu erfüllen: – Durchführung einer gesamthaften Planung (Überlegungen zur Struktur, Gliederung und Erschließung in Form einer Bebauungsstudie für das gesamte – auch nicht gewidmete - Areal), dabei sind auch der Erschließungsbedarf für angrenzende Nutzungen und der Stellplatzbedarf zu berücksichtigen. Aufgrund der Sichtexposition des Areals ist eine moderate, abgestufte Höhenentwicklung sowie eine angepasste Ausformung und Ausgestaltung der Betriebsgebäude sicherzustellen. Für die Einbindung in die Landesstraße sind verkehrsorganisatorische Maßnahmen notwendig. – Durch landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen können die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu einem guten Teil ausgeglichen werden. Dies umfasst insbesondere die Schaffung einer gesamthaften effektiven Eingrünung des betrieblich genutzten Areals beginnend vom Klärwerk der Ötztalstraße entlang zum bestehenden Schlachtbetrieb und dem vorgesehenem Betriebsgebiet hin sowie an dessen Südrand (Anlegung und dauerhafte Erhaltung eines substanziellen aus heimischen Gehölzen bestehenden Sichtschutzgürtels) – Berücksichtigung allfälliger geologischer Auflagen (Planung der Versickerung durch Geologen sowie Prüfung auf erforderliche Schutzmaßnahmen im südlichen Teil gegen geogene Gefahren) und der Siedlungswasserwirtschaft zur Löschwasserentnahme. – Freihaltung eines mindestens 3,5 breiten Uferbegleitweges entlang des Espaner Bachs
--	---

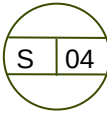
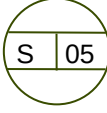
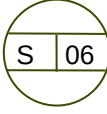
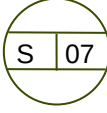
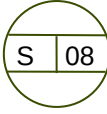
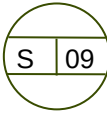
	G 03 Gewerbliche Sondernutzung in Siedlungsnähe Eine bauliche Entwicklung in diesen Bereichen ist innerhalb der Siedlungsabgrenzungen ausschließlich im Rahmen einer betrieblichen Nutzung insbesondere in Form von Klein- und Mittelbetrieben sowie einer Sonderfläche für Tankstellen gemäß § 49b TROG 2016 zulässig, wobei eine Zonierung der Betriebstypen entsprechend § 39 Abs. 2 TROG 2016 auf Grund der nahe gelegenen Wohn- und Mischnutzung erforderlich ist. Der bestehende Autohandel und die Kfz-Werkstatt sind jedenfalls weiterhin widmungsrechtlich abzusichern. Allfällige Auflagen hinsichtlich Steinschlaggefährdung und verkehrstechnische Aspekte gegenüber der Landesstraße sind mittels Flächenwidmungsplans bzw. Bebauungsplans zu berücksichtigen.
	G 04 Gewerbegebiet Unterried Das bereits gewidmete Gewerbe- und Industriegebiet Unterried soll auch nach der Stilllegung des Gesteinsabbaus in Unterried als Gewerbegebiet, insbesondere für Handwerksbetriebe und das produzierende Gewerbe mit Emissionsbeschränkung, erhalten werden. Im Hinblick auf die Vermeidung von Gefahren, Nutzungskonflikten und wechselseitigen Beeinträchtigungen, die Erschließungssituation sowie von schwerwiegenden Belastungen innerhalb des Gebietes und gegenüber dem Wohnsiedlungsgebiet von Unterried, ist eine Einschränkung auf zulässige Betriebsarten gemäß § 39 Abs. 2 TROG 2016 erforderlich. Bestehende eingeschränkte Mischgebiete sind auf ihre tatsächliche Nutzung zu überprüfen und gegebenenfalls ebenfalls als Gewerbegebiet mit den zulässigen Betriebsarten auszuweisen. Bestehende Nutzungen sind jedenfalls in ihrem Bestand abzusichern.
	G 05 Gewerbegebiet Bruggen Ost Das bestehende Gewerbegebiet am Standort Brugger Sänter dient vor allem für Betriebe, die auf Grund ihres Flächenbedarfs oder wegen Konfliktsituationen zu sensiblen Nutzungen in den Orts- und Siedlungskernen eine Standortalternative benötigen. Im Hinblick auf die Hintanhaltung von Gefahren, wechselseitigen Beeinträchtigungen und schwerwiegenden Belastungen innerhalb des Gebietes und nach außen hin, soll bei der Widmung von Gewerbe- und Industriegebiet eine Einschränkung auf zulässige Betriebsarten gemäß § 39 Abs. 2 TROG 2016 erfolgen. Dazu zählen vor allem produzierende bzw. verarbeitende Gewerbebetriebe; neue reine Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

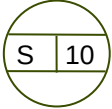
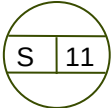
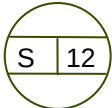
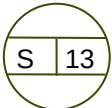
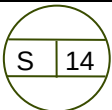
	Aufgrund der bestehenden Naturgefahren (Hochwassergefährdung, Wildbachgefährdung und Lawinengefährdung) sind jene Bereiche mit Bauverbot (zV1) zu belegen, die gemäß fachlicher Stellungnahme der Bundeswasserbauverwaltung keine Baulanddeignung aufweisen. Das Bauverbot kann erst dann aufgehoben werden, wenn hierfür eine positive Stellungnahme hinsichtlich des Gefährdungspotenzials vorliegt. Eine Widmung als Bauland oder Sonderfläche mit allfälligen Einschränkungen der Baulanddeignung ist unter dieser Voraussetzung möglich. Bis zur Umsetzung eines Hochwasserschutzprojektes dürfen in den hochwassergefährdeten Bereichen keine weiteren baulichen Veränderungen bzw. Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes mehr stattfinden. Eine Lagertätigkeit auf hochwassergefährdeten Grundparzellen ist aus wasserbautechnischer Sicht ausschließlich auf den bereits angehobenen, an die umliegenden Grundstückshöhen angepassten Bereichen zulässig.
--	--

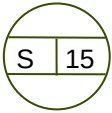
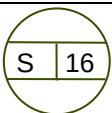
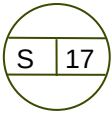


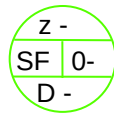
Vorwiegend Sondernutzung mit erheblichen baulichen Anlagen

	S 01 Standort für eine Feuerwehreinsatzzentrale Der ausgewiesene Bereich dient der Feuerwehreinsatzzentrale und allfälliger Nebennutzungen. Dafür sind Widmungen im Sinne von Sonder- oder Vorbehaltsflächen nach § 43 oder § 52 TROG 2016 vorzunehmen.
	S 02 Naturparkhaus Für den Standort für des Naturparkhauses bzw. von Ausstellungsflächen inklusive notwendiger bzw. zweckmäßiger Nebennutzungen, ist die Ausweisung von entsprechenden Sonderflächen zulässig; dazu zählen auch bestehende Quellerschließungen mit Pumpstation
	S 03 Fernheizwerk Der ausgewiesene Bereich dient der Nutzung als Fernheizwerk und allfälliger Nebennutzungen. Dafür sind Widmungen im Sinne von Sonder- oder Vorbehaltsflächen nach § 43 oder § 52 TROG 2016 vorzunehmen.

	S 04 Bauhof Der ausgewiesene Bereich dient der Nutzung als Bauhof und allfälliger Nebennutzungen. Dafür sind Widmungen im Sinne von Sonder- oder Vorbehaltsflächen nach § 43 oder § 52 TROG 2016 vorzunehmen.
	S 05 Heimat- und Freilichtmuseum Für den Sonderstandort des Heimat- und Freilichtmuseums inkl. notwendiger bzw. zweckmäßiger Nebennutzungen, ist die Ausweisung von entsprechenden Sonderflächen zulässig. Die Baudichte ist funktionsabhängig zu beurteilen.
	S 06 Sondernutzung Tourismusbetrieb Der Standort für den bestehenden touristischen Leitbetrieb kann als entsprechende Sonderfläche ausgewiesen werden; die Aufrechterhaltung eines Sichtschutzes in Richtung Norden (Pufferbereich zwischen Sport- und Freizeitanlagen und dem Hotelgebäude) durch die teilweise Erhaltung von vorhandenen Bäumen bzw. durch Neuanpflanzungen im Hinblick auf eine landschaftliche Einbindung ist zu gewährleisten.
	S 07 Campingplatz Ötztal Unterlängenfeld Standort für einen Campingplatz mit ergänzenden baulichen Einrichtungen in Unterlängenfeld
	S 08 Naturcamping Huben Standort für einen Campingplatz mit ergänzenden Einrichtungen inkl. Sichtschuttreifen nach Norden auf der Gp. 13023/4 in Huben
	S 09 Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb Oberburgstein Der Standort ist für Sondernutzung Chaletdorf/Aparthotel in Oberburgstein vorgesehen. Hierfür kann eine Sonderfläche Chaletdorf gem. § 47a oder eine Sonderfläche Gasthaus, Tourismusbetrieb o.Ä. gem. § 43TROG 2016 gewidmet werden. Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung folgender Auflagen: • Die Anordnung und Gliederung der geplanten Baukörper sind mittels Bebauungsplanes zu steuern. Eine Einbindung in das Landschaftsbild ist dabei von entscheidender Bedeutung. • Angepasste bauliche Ausgestaltung (begrünte Parkflächen) zur Reduktion der Störung des Landschaftsbildes • Landschaftspflegerische Begleitplanung, insbesondere für den Übergangsbereich zur nördlich anschließenden Offenlandschaft und Sicherstellung einer intentionsgemäßen Umsetzung • eine dauerhaft schadlose Ableitung der Oberflächenwässer infolge des nicht sickerungsfähigen Untergrunds ist zu gewährleisten

	Parkplatzflächen derart auszugestalten, dass eine flächige Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer möglich ist. Eine vollständige Versiegelung z.B. durch Asphalt ist abzulehnen, außer wenn alle anfallenden Wässer dauerhaft schadlos abgeleitet würden.) Dazu sollte hydrogeologischer und wasserwirtschaftlicher Sachverständiger beigezogen werden
	S 10 Gasthof Winnebach Standort für einen Gastgewerbebetrieb mit Parkgarage
	S 11 Sondernutzung Personalwohnhaus Sonderstandort für ein Personalwohngebäude gem. § 43 TROG 2016 mit funktionsabhängiger Baudichte
	S 12 gewerbliche Sondernutzung Sägewerk Der Bereich des bestehenden Sägewerkes in Huben kann innerhalb der Abgrenzung, welche von den zuständigen Sachverständigen im Hinblick auf die Steinschlaggefährdung als zulässig bezeichnet wird, weiterhin als gewerbliche Sonderfläche gemäß § 43 oder als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 39 TROG 2016, eingeschränkt auf den Sägewerksbetrieb allenfalls inklusive der gewerblich erforderlichen bzw. zweckmäßigen Nebennutzungen, gewidmet werden.
	S 13 Schotter- und Betonwerk bzw. gewerbliche Sondernutzung Bruggen West Standort für ein Schotter- und Betonwerk mit Werkstätten und Garagen sowie Betriebsgebäude mit Büroräumen. Ergänzend dazu können bereits bestehende Betriebe ebenfalls mittels Sonderflächenwidmung abgesichert werden. Als Voraussetzung für mögliche weitere bauliche Maßnahmen im Rahmen der bestehenden Nutzung als Schotter- und Betonwerk ist dieser Bereich entweder auf das Niveau der östlich vorbeiführenden B 186 Ötztal Straße aufzuschütten oder der gesamte Bereich westlich der Bundesstraße durch einen uferbegleitenden Schutzdamm zu schützen, wobei dieser Damm dann ebenfalls zumindest auf das Straßenniveau aufzuschütten ist. Landeinwärts von der neu geschütteten Böschungsoberkante ist zur Bewirtschaftung der Ötztaler Ache ein LKW-fähiger Fahrstreifen entsprechend sicherzustellen.
	S 14 Schotter- und Betonwerk Als Voraussetzung für mögliche weitere bauliche Maßnahmen im Rahmen der bestehenden Nutzung als Schotter- und Betonwerk, ist dieser Bereich entweder auf das Niveau der östlich vorbeiführenden B 186 Ötztal Straße aufzuschütten oder der gesamte Bereich westlich der Bundesstraße durch einen uferbegleitenden Schutzdamm zu schützen,

	wobei dieser Damm dann ebenfalls zumindest auf das Straßenniveau aufzuschütten ist. Landeinwärts von der neu geschütteten Böschungsoberkante ist zur Bewirtschaftung der Öztaler Ache ein LKW-fähiger Fahrstreifen entsprechend sicherzustellen.
	S 15 Standort für Lagerflächen bzw. -gebäude Aufgrund der bestehenden Naturgefahren (Hochwassergefährdung, Wildbachgefährdung und Lawinengefährdung) sind im Fall von nachfolgenden Änderungen des Flächenwidmungsplanes bzw. bei Erstellung von Bebauungsplänen entsprechende Abklärungen hinsichtlich der Gefährdungspotenziale zwingend erforderlich. Bis zur Umsetzung eines Hochwasserschutzprojektes dürfen in den hochwassergefährdeten Bereichen keine weiteren baulichen Veränderungen bzw. Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes mehr stattfinden. Eine Lagertätigkeit auf hochwassergefährdeten Grundparzellen ist aus wasserbautechnischer Sicht ausschließlich auf den bereits angehobenen, an die umliegenden Grundstückshöhen angepassten Bereichen zulässig. Der als Sonderfläche gewidmete Bereich, der als Rückwidmungsbereich (R04) gekennzeichnet ist, ist gemäß § 9 Abs. 5 vorerst als Freiland auszuweisen. Voraussetzung für eine erneute Umwidmung als Sonderfläche ist eine positive Stellungnahme der Bundeswasserbauverwaltung bzw. die Umsetzung eines Hochwasserschutzprojektes.
	S 16 Holzverarbeitender Betrieb Unterried Der Bereich dient ausschließlich der Widmung für einen Holzverarbeitungsbetrieb nach § 43 TROG 2016. Allfällige Gefährdungen durch Steinschlag sind in den nachfolgenden Verfahrensschritten abzuklären. Dabei können auch Bereiche ausgewiesen werden, die von Bebauung freizuhalten sind.
	S 17 Standort für Lagergebäude und Turnraum Der Standort für ein bestehendes Lagergebäude, welches auch fallweise als Turnraum genutzt wird, ist ausschließlich als Sonderfläche gem. § 43 TROG 2016 zulässig.



Vorwiegend Sondernutzung für Sport und Erholung

	Standort für eine Thermenanlage mit Thermenhotel und Tiefgarage. Anlagen und Gebäude sollen dabei möglichst flächensparend und unter Berücksichtigung späterer Erweiterungsmöglichkeiten angeordnet sein. Im Thermenbereich selbst sollen nach Möglichkeit keine oberirdischen Parkplätze mit Ausnahme von Behindertenparkplätzen etc. errichtet werden.
--	---

Infrastrukturentwicklung

Verkehrsinfrastruktur

Erforderlicher Neubau Verkehrsweg	
	Neuerschließung des Siedlungsgebietes im Osten von Au
	Neuerschließung des beabsichtigten Gewerbegebietes Au-Ost
Erforderlicher Ausbau Verkehrsweg	
	Schaffung geeigneter Querungsmöglichkeiten der Bundesstraße (Ober-/Unterführungen) für den Viehtrieb an den Ortsenden von Ober- und Unterlängenfeld.

Bauliche Ausschlussflächen

Rückwidmungsflächen

	Rücknahme der Widmung „Einsatzzentrum Oberlängenfeld“ nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016 am südlichen Ortseingang, da dieses bereits an anderer Stelle realisiert wurde.
	Rücknahme der als Wohngebiet gewidmeten und bewaldeten Böschung aufgrund der Topographie (Steilhang) und des zur Bebauung ungeeigneten Grundstückszuschnitts in Winklenberg.
	Rückwidmung einer als Geräteschuppen nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016 gewidmeten Fläche aufgrund mangelnden Bedarfs und störender Auswirkungen auf das Ortsbild im Weiler Dorf.
	Rückwidmung einer als Lagerhalle nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016 gewidmeten Fläche aufgrund der herrschenden Hochwassergefahr im Gewerbegebiet Bruggen. Voraussetzung für eine erneute Umwidmung ist eine positive Stellungnahme der Bundeswasserbauverwaltung bzw. die Umsetzung eines Hochwasserschutzprojektes.

Freihalteflächen

	Landwirtschaftliche Freihaltefläche gem. § 27 Abs. 2 lit. h TROG 2016 Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Flächen und im Hinblick auf die Stärkung der Landwirtschaft, sind die im Verordnungsplan mit FL bezeichneten Bereiche von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Sofern sonst kein Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung gem. § 27 TROG 2016 besteht, dürfen - mit Ausnahme im Bereich zwischen dem Siedlungsbereich von Oberlängenfeld im Osten, dem Thermengelände im Westen, der bestehenden Hofstelle „Zell“ im Süden (Gp. 12551/2) und dem Fischbach im Norden - in den landwirtschaftlichen Freihalteflächen (FL) Sonderflächen nach § 47 TROG 2016 gewidmet werden, soweit der Freihaltezweck insgesamt dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Sonderflächenwidmungen nach § 44 und 46 für die Errichtung von Hofstellen und Austraghäusern sind, mit Ausnahme des Bereiches zwischen der Therme und Oberlängenfeld, nur im Nahbereich von Siedlungen und bestehenden Hofstellen zulässig.
---	--

	Forstwirtschaftliche Freihalteflächen gem. § 27 Abs. 2 lit. i TROG 2016 Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete sind die in den Verordnungsplänen als forstwirtschaftliche Freihaltflächen ausgewiesenen Bereiche von einer dem Freihalteziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Als mit dem Freihalteziel vereinbar werden insbesondere Sonderflächenwidmungen für die Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen gesehen, die für die ordnungsgemäße Jagd- und Forstwirtschaft benötigt werden und ein unmittelbarer Zusammenhang zur Waldnutzung besteht.
	Landschaftlich wertvolle Fläche gem. § 27 Abs. 2 lit. j TROG 2016 Im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes sind die im Verordnungsplan mit FA bezeichneten Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Sofern sonst kein Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung gem. § 27 TROG 2016 besteht, dürfen in den landschaftlichen Freihalteflächen (FA) Sonderflächen nach § 47 TROG 2016 gewidmet werden, soweit der Freihaltezweck insgesamt dadurch nicht beeinträchtigt wird und keine alternative Situierung möglich ist. In Abhängigkeit von Funktion und Größe ist dabei auf eine sich in das Landschaftsbild integrierende Bauweise zu achten. Sonderflächenwidmungen nach § 44 und 46 für die Widmung von bestehenden Hofstellen bzw. deren betriebswirtschaftlich notwendigen Erweiterungen sowie von Austraghäusern sind zulässig. Zudem sind standortgebundene Sonderflächenwidmungen nach § 43 Abs. 1 lit. a z.B. für Kapellen, Berggasthöfe, Schutzhütten und für sonstige bereits bestehende Gebäude mit Sondernutzung möglich.
	Ökologisch wertvolle Fläche gem. § 27 Abs. 2 lit. j TROG 2016 Im Interesse der Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen sowie natürlicher und naturnaher Landschaftsteile sind die im Verordnungsplan mit FÖ bezeichneten Flächen von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten. Sonderflächen und Vorbehaltsflächen dürfen nur dann ausgewiesen werden, wenn sie dem Schutz der Freihalteflächen dienen.

	Freihalteflächen für Erholungszwecke gem. §27 Abs. 2 lit. k TROG 2016 In den als Erholungsraum ausgewiesenen Freihalteflächen (FE) ist unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2. lit. e bis j TROG 2016 die Widmung von Sonderflächen für Sportanlagen mit den damit verbundenen Nebengebäuden wie Kabinengebäuden und untergeordneten gastronomischen Einrichtungen zulässig. Zur Konkretisierung der erforderlichen Sonderflächen werden folgende Freihalteflächen für Erholungszwecke mit entsprechendem Nutzungsschwerpunkt ausgewiesen: - FE1 Sportanlagen - FE2 Fußballplatz - FE3 Grünanlage - FE4 Schipiste - FE5 Freizeit- und Erholungspark mit untergeordneten baulichen Anlagen - FE6 Freizeitanlage mit untergeordneten baulichen Einrichtungen
	Sonstige Freihaltefläche gem. § 31 Abs. 1 lit. a TROG 2016 Sonstige Freihalteflächen (FS) erfordern in Bindung an den jeweiligen Freihaltezzweck eine genauere Festlegung im Flächenwidmungsplan bzw. sind vorerst als Freiland für noch festzulegende Nutzungen vorzubehalten. Zur Konkretisierung der erforderlichen Sonderflächen werden sonstige Freihalteflächen mit entsprechendem Nutzungsschwerpunkt ausgewiesen: - FS 1 Parkplatz - FS 2 Parkplatz mit Garagen - FS 3 Parkplatz mit Stellplatzüberdachung - FS 4 Parkplatz-/Grünflächen - FS 5 Lagerplatz - FS 6 Parkplatz und Lagerfläche - FS 7 Kläranlage und Recyclinghof - FS 8 Windschutzgürtel - FS 9 Gehölzstreifen bzw. Sichtschutz - FS 10 Lärmschutzwall - FS 11 Lagerfläche für Erde und Steine - FS 12 Materialabbaugebiet - FS 13 Fischteich mit Fischerhütte und Parkplatz