

ANHANG ZUR VERORDNUNG DER GEMEINDE PILL - ZÄHLERLEGENDE BESONDERE BEHÖRDLICHE MASSNAHMEN ZUR BAULICHEN ENTWICKLUNG

LEGENDE ZUR BAULICHEN ENTWICKLUNG (ZÄHLERSTEMPEL):

VORWIEGENDE NUTZUNG:

- Ö Vorwiegend öffentliche Nutzung
- K Vorwiegend zentrumstypische Nutzung
- W Vorwiegend Wohnnutzung
- G Vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung
- T Vorwiegend touristische Nutzung
- S Vorwiegend Sondernutzung mit erheblichen baulichen Anlagen

ZÄHLER ALS LAUFENDE NUMMER; BEGINNEND MIT JEWEILIGER NUTZUNGSKATEGORIE (z.B. Ö 1, W 1, G 1 ff, Indexzusatz a für Gefahrenzonen, Indexzusatz b für landschaftlich oder ökologisch sensible Bereiche)

ZEITLICHE ABFOLGE (ZEITZONE); siehe § 4 Abs. 3 des Verordnungstextes

- z 1 unmittelbarer Bedarf
- z 2 mittelfristiger Bedarf unter bestimmten Voraussetzungen
- z 3 langfristiger Bedarf, der auch über den Planungszeitraum hinausgehen kann
- z V Bauverbotsfläche, bauliche Nutzung nur vorbehaltlich des Vorliegens bestimmter Voraussetzungen

INTENSITÄT (DICHTEZONE)

- D 1 überwiegend lockere Bebauung
- D 2 überwiegend mittlere Baudichte
- D 3 überwiegend höhere Baudichte
- B ! Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Ö 1 – Ortskern mit öffentlichen Nutzungen

Im Ortszentrum befinden sich in zentraler Lage die öffentlichen Gebäude für Kirche, Friedhof, Pfarrwidum, Volksschule, Kindergarten, Musikpavillon und das Gemeindehaus. Die öffentlichen Einrichtungen sind mittels Sonderflächen gemäß § 43 TROG 2011 in ihrem Bestand zu sichern. Das historisch gewachsene Gesamterscheinungsbild ist zu erhalten.

Ö 2 – Lokales Zentrum Pillberg

Der Bereich des lokalen Zentrums am Pillberg mit Kirche, Feuerwehr, Kindergarten und Volksschule inklusive ergänzender Freibereiche ist mittels Sonderflächen gemäß § 43 TROG 2011 in seinem Bestand zu sichern. Das gilt auch für allenfalls erforderliche Ergänzungsflächen, die als entsprechende Sonder- oder Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden können. Da allenfalls naturschutzrechtliche Auflagen erforderlich sein könnten, ist im Fall zusätzlich benötigter Sonderflächen die Koordination mit der Naturschutzbehörde erforderlich.

K 1 – Zentrumstypische Nutzung

In der als Kernbereich ausgewiesenen Zone mit zentrumstypischer Nutzung, ist der dörfliche Schwerpunkt mit einer Mischung aus öffentlichen Einrichtungen, Nahversorgung, Tourismus- und Gewerbebetrieben, sowie Betrieben, die Waren und Dienstleistungen anbieten und dergleichen, zumindest in der Erdgeschoßzone zu erhalten und auszubauen. Der entsprechenden widmungsmäßigen Festlegung in verschiedenen Teilbereichen bzw. von Mischgebieten

mit nur betriebstechnisch notwendigen Wohnungen (eingeschränktes allgemeines Mischgebiet, eingeschränktes touristisches Mischgebiet, eingeschränktes landwirtschaftliches Mischgebiet, eingeschränktes Kerngebiet) kommt dabei besondere Bedeutung zu. Die Festlegung als Kernbereich gilt in einer Parzellentiefe beiderseits der Bundesstraße. Zur Absicherung einer Ortsbild verträglichen baulichen Entwicklung ist ein Bebauungsplan zu erlassen.

W 1 – Zentraler Siedlungsbereich Auweg mit Nachverdichtungsmöglichkeit

Das bestehende Wohngebiet ist zu erhalten. Zur Sicherstellung ausreichender Verkehrserschließung und eines der zentralen Lage entsprechenden sparsamen Umgangs mit der Bodenressource bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der Wohnqualität sind Bebauungspläne zu erlassen. Der Möglichkeit von maßvoll verdichteten Bauweisen (besondere oder gekuppelte Bauweise) kommt dabei besondere Bedeutung zu. Ein homogenes Gesamterscheinungsbild ist abzusichern.

W 2 – Zentraler Siedlungsbereich mit Bauverbot

Grundsätzlich gelten die Festlegungen der Bestimmungen des zentralen Siedlungsbereiches mit Nachverdichtungsmöglichkeit (W 1). Auf Grund der Lage in einem großflächigen roten Wildbachgefährdungsbereich gilt jedoch so lange ein Bauverbot, bis in Abstimmung mit den Festlegungen und Zielen der Dienststelle der Wildbach- und Lawinerverbauung (Pillbach) und des Wasserbaues (Inn) eine teilweise oder gänzliche Aufhebung des Gefährdungspotenzials vorliegt.

W 3 – Zentraler Siedlungsbereich Schmiedgasse mit möglicher Mischnutzung

Der Bereich ist zurzeit überwiegend als Wohngebiet genutzt. Teilbereiche wiesen eine landwirtschaftliche Nutzung auf. Auf Grund der Lage zu angrenzenden potenziellen Konfliktzonen (Landwirtschaft, Betriebe, Verkehrsbelastung), können Teilbereiche als landwirtschaftliches oder allgemeines Mischgebiet ausgewiesen werden.

Zur Sicherstellung ausreichender Verkehrserschließung und eines der zentralen Lage entsprechenden sparsamen Umgangs mit der Bodenressource bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der Wohnqualität sind Bebauungspläne zu erlassen. Der Möglichkeit von maßvoll verdichteten Bauweisen (besondere oder gekuppelte Bauweise) kommt dabei besondere Bedeutung zu. Ein homogenes Gesamterscheinungsbild ist abzusichern.

W 4 – Zentrumsnaher Siedlungsbereich mit teilweiser, maßvoller Nachverdichtungsmöglichkeit

Die bestehenden Wohngebiete sind zu erhalten. Zur Sicherstellung ausreichender Verkehrserschließung und eines der Lage entsprechenden sparsamen Umgangs mit der Bodenressource bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der Wohnqualität sind Bebauungspläne zu erlassen. Der Möglichkeit von maßvoll verdichteten Bauweisen (besondere oder gekuppelte Bauweise) kommt dabei besondere Bedeutung zu. Für Bereiche mit bereits bestehender Reihenhäuser- und Geschosswohnungsbebauung sind die Verdichtungsreserven als ausgeschöpft zu betrachten.

W 5 – Zentrale Baulandreserve Schloßbichl

Für diese langfristige Reserve ist zur Sicherstellung der Verkehrserschließung, inklusive fußläufiger Wegverbindungen und eines der zentralen Lage entsprechenden sparsamen Umgangs mit der Bodenressource ein Bebauungsplan zu erlassen. Vor Erstellung dieses Bebauungsplanes sind folgende Kriterien zu erfüllen:

- Durchführung einer gesamthaften Planung (Überlegungen zur Struktur, Gliederung und Erschließung in Form einer Bebauungsstudie)
- Absicherung der Planungsziele durch privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2011 (bodenpreissteuernde Maßnahmen, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen)

W 6 – Siedlungssplitter mit Auffüllungsbereich

Diese Bereiche können entsprechend ihrer umgebenden Nutzungs- und Baustruktur aufgefüllt werden. Dabei ist die lockere, Einfamilienhausartige Bebauung beizubehalten.

W 7 – Siedlungsbereiche Niederberg und Pillberg mit guter infrastruktureller Anbindung

Diese Bereiche können entsprechend ihrer umgebenden Nutzungs- und Baustruktur aufgefüllt werden. Dabei ist die lockere, Einfamilienhausartige Bebauung beizubehalten. Entsprechend dem Nutzungsbestand kann dabei zwischen Siedlungsbereichen mit reinen Wohnnutzungen (Wohngebiet) und landwirtschaftlichen Nutzungen unterschieden werden. Unter Berücksichtigung der Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe sind für diese Widmungen als landwirtschaftliche Mischgebiete – allenfalls mit Einschränkungen – oder Sonderflächen für Hofstellen - inklusive damit verbundener Zwecke wie Austraghäuser, Nebengebäude etc. zulässig.

W 8 – Baulandbereich aktiver Bodenpolitik (Bereich Kirchmairwies)

Diese Bereiche können entsprechend ihrer umgebenden Baustruktur aufgefüllt werden. Dabei ist die bestehende Baudichte beizubehalten. Für einen der Lage entsprechenden sparsamen Umgang mit der Bodenressource ist ein Bebauungsplan erforderlich.

W 9 – Baulandreserve für aktive Bodenpolitik (Erweiterungsbereich Kirchmairwies u.A.)

Für diese langfristige Reserve sind vor einer widmungsmäßigen Freigabe als Bauland folgende Kriterien zu erfüllen:

- Durchführung einer gesamthaften Planung (Überlegungen zur Struktur, Gliederung und Erschließung in Form einer Bebauungsstudie)
- Grundstückserwerb durch Gemeinde, gemeinnützige Wohnbauträger oder Bodenbeschaffungsfonds bzw. Absicherung der Ziele durch gleichwertige rechtliche Instrumente
- Geologische Stellungnahme hinsichtlich Untergrundverhältnisse und vorgenommener Geländeänderungen
- Absicherung der Planungsziele durch privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2011 (Sicherstellung der verkehrsmäßigen und technischen Infrastruktur, Sicherstellung von Flächen für den kurz-, mittel- und langfristigen Wohnbedarf, bodenpreissteuernde Maßnahmen, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen)
- Ausweisung einer Sonderfläche für einen öffentlich zugänglichen Spielplatz
- Für einen der Lage entsprechenden sparsamen Umgang mit der Bodenressource ist ein Bebauungsplan zu erlassen.
- Ausarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes.

W 10 – Periphere Siedlungsbereiche

Diese Bereiche können entsprechend ihrer umgebenden Baustruktur aufgefüllt werden. Dabei ist die lockere, Einfamilienhausartige Bebauung mit niedriger Dichte beizubehalten. Eine weitere Ausdehnung des Baulandes ist – mit Ausnahme von allenfalls erforderlichen Abstandsflächen - nicht zulässig.

W 11 – Kleinräumige Siedlungserweiterungen mit Auflagen zur Vertragsraumordnung

Diese im Zuge der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes neu beantragten Bereiche können entsprechend ihrer umgebenden Baustruktur aufgefüllt werden. Vor einer widmungsmäßigen Freigabe als Bauland sind zur Sicherstellung des Verwendungszweckes für den Eigenbedarf und zur Absicherung der übrigen Planungsziele, privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2011 abzuschließen (Sicherstellung des tatsächlichen Wohnbedarfes und der Bauverpflichtung, Vorkaufsrecht oder Vergaberecht der Gemeinde, Sicherstellung der verkehrsmäßigen und technischen Infrastruktur und dergleichen).

W 12 – Kleinräumige Siedlungserweiterungen mit Auflagen zur Vertragsraumordnung und zu forstlichen Maßnahmen

Dieser im Zuge der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes neu beantragte Bereich kann entsprechend seiner umgebenden Baustruktur aufgefüllt werden. Vor einer widmungsmäßigen Freigabe als Bauland sind zur Sicherstellung des Verwendungszweckes für den Eigenbedarf und zur Absicherung der übrigen Planungsziele, privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2011 abzuschließen (Sicherstellung des tatsächlichen Wohnbedarfs und der Bauverpflichtung, Vorkaufsrecht oder Vergaberecht der Gemeinde, Sicherstellung der verkehrsmäßigen und technischen Infrastruktur und dergleichen).

Im Rahmen des Rodungsverfahrens ist eine flächengleiche, hydrologisch geeignete Ersatzaufforstung im Einzugsgebiet des Saxerbaches erforderlich. Erst nach Vorliegen des Rodungsbescheides kann eine Baulandwidmung erfolgen.

G 1 – Zentrales Betriebsareal

Für das in unmittelbaren Dorfkernbereich gelegene Betriebsareal ist der betriebliche Schwerpunkt zu erhalten und widmungsmäßig abzusichern. Der entsprechenden Festlegung von Mischgebieten mit nur betriebstechnisch notwendigen Wohnungen (eingeschränktes allgemeines Mischgebiet oder eingeschränktes Kerngebiet) kommt dabei besondere Bedeutung zu. Zur Absicherung einer Ortsbild verträglichen baulichen Entwicklung ist ein Bebauungsplan zu erlassen.

G 2 – Zentrumsnahes Betriebsareal

Das an der Bundesstraße gelegene Gebiet mit gemischt betrieblicher Nutzung ist zu erhalten und widmungsmäßig abzusichern. Der entsprechenden Festlegung von Mischgebieten mit nur betriebstechnisch notwendigen Wohnungen (eingeschränktes allgemeines Mischgebiet, eingeschränktes landwirtschaftliches Mischgebiet) kommt dabei besondere Bedeutung zu. Für eines der Lage entsprechenden sparsamen Umgangs mit der Bodenressource ist ein Bebauungsplan zu erlassen.

G 3 – Großflächiges Betriebsgebiet

Das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet ist zu erhalten und widmungsmäßig abzusichern. Als entsprechende Widmung ist ein Gewerbe- und Industriegebiet auszuweisen. Dabei ist unter Berücksichtigung der bestehenden Art des zulässigen Betriebes eine Einschränkung gemäß § 39 Abs. 2 TROG 2011 vorzunehmen. Das Ausmaß der Baulandwidmung ist unter Berücksichtigung der Gefährdungsbereiche (Hochwasserabflussbereiche, Gefährdungsbereich Wildbachverbauung) zu begrenzen, oder mittels verpflichtend zu erlassenden Bebauungsplanes von Bebauung freizuhalten.

G 4 –Betriebserweiterungsgebiet

Das Areal ist als Erweiterungsfläche des östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet langfristig abzusichern und vorerst als Freiland beizubehalten. Eine im Bedarfsfall mögliche Widmung als Gewerbe- und Industriegebiet ist hinsichtlich der Art der zulässigen Betriebe gemäß § 39 Abs. 2 TROG 2011 einzuschränken.

Für diese langfristige Reserve sind vor einer widmungsmäßigen Freigabe als Bauland folgende Kriterien zu erfüllen:

- Absicherung der Planungsziele durch privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2011 (Sicherstellung der verkehrsmäßigen und technischen Infrastruktur, bodenpreissteuernde Maßnahmen, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen)
- Das Ausmaß der Baulandwidmung ist unter Berücksichtigung der Gefährdungsbereiche (Hochwasserabflussbereiche, Gefährdungsbereich Wildbachverbauung) zu begrenzen, oder mittels Bebauungsplan von Bebauung freizuhalten.

- Zur verkehrsmäßigen Anbindung ist eine Koordination mit der Landesstraßenverwaltung erforderlich.
- Für eines der Lage entsprechenden sparsamen Umgangs mit der Bodenressource ist ein Bebauungsplan zu erlassen.
- Ausarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes.

T 1 – Touristische Sondernutzungen Hochpillberg

Der Bereich Hochpillberg wird von Tourismusbetrieben (Hotellerie und Gastronomie) bestimmt. Sie stellen somit den wichtigsten Faktor der touristischen Infrastruktur in der Gemeinde dar und sind in ihrem Bestand zu sichern. Damit direkt in Zusammenhang stehende, betrieblich erforderliche Erweiterungen können nach Maßgabe der Ziele nach § 27 Absatz 2 lit. e, f, g und h TROG 2011 erfolgen. Für den gesamten Bereich sind ausschließlich Widmungen als entsprechende Sonderfläche gemäß § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011 festzulegen. Im Falle der Schaffung von betriebsnotwendigen Unterkünften ist auch deren maximales Flächenausmaß festzulegen. Die Ausdehnung nicht touristischer Nutzungen ist zu unterbinden.

T 2 – Touristische Sondernutzungen Berggasthof

Diese Bereiche dienen dem Betrieb der Berggastgasthöfe "Loas" und "Gamsstein", der damit verbundener Betriebsunterkunft und den betrieblich erforderlichen Nebeneinrichtungen (z.B. Lagermöglichkeiten, Parkplatz). Dafür sind ausschließlich Widmungen als entsprechende Sonderfläche gemäß § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011 festzulegen. Im Falle der Schaffung von betriebsnotwendigen Unterkünften ist auch deren maximales Flächenausmaß festzulegen.

S 1 – Wertstoffaufbereitung

In direkter Nachbarschaft befindet sich auch auf dem Gemeindegebiet von Weer ein regionaler Recyclinghof. Der Bereich dient der angrenzenden Recycling- und Kompostieranlage und Staudenlagerplatz. Eine Widmung ist ausschließlich als Sonderfläche mit Festlegungen gemäß § 43 TROG 2011 vorzunehmen. Auflagen, die aus der Eigenschaft als Verdachtsflächen der ehemaligen Mülldeponie resultieren, sind einzuhalten. Angrenzende Grüngürtel sind mit entsprechend hohem Bewuchs als Sichtschutz zu erhalten.

S 2 – Reitstall mit Gastronomie

Dieser Bereich dient dem Betrieb eines Reitstalles mit einem damit verbundenen Cafe-Restaurant und dazugehörenden Nebeneinrichtungen. Dafür ist ausschließlich eine Widmung als entsprechende Sonderfläche gemäß § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011 festzulegen. Für die Einbindung des Bauvolumens in die Umgebungsstruktur ist im Fall von wesentlichen, Ortsbild wirksamen Veränderungen die Erlassung eines Bebauungsplanes erforderlich.

S 3 – Bauhof Kirchmairwies

Dieser Bereich dient dem Betrieb eines Bauhofes. Dafür ist ausschließlich eine Widmung als entsprechende Sonderfläche gemäß § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011 festzulegen.

S 4 – Lifтанlagen Kellerjochbahn

Dieser Bereich dient dem Betrieb der Lifтанlagen und der damit verbundenen, funktionell zugeordneten Nutzungen. Dafür sind ausschließlich Widmungen als entsprechende Sonderflächen gemäß § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011 festzulegen.

S 5 – Eseltherapiestall

Dieser Bereich dient dem Betrieb eines Eseltherapiestalles. Dafür ist ausschließlich eine Widmung als entsprechende Sonderfläche gemäß § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011 festzulegen.

Indexzusatz a für Bereiche mit Gefahrenzonen

Teile des Siedlungsgebietes befinden sich in ausgewiesenen Gefährdungsbereichen. In Koordination mit der Abteilung Wildbach- und Lawinenverbauung bzw. des Baubezirksamtes Abteilung Wasserbau ist ein frei zu haltender Bereich mittels Flächenwidmungsplan (Freiland oder vergleichbare Sonderflächenkategorie) und/oder Bebauungsplan abzusichern (Baugrenzlinie, Höhenlage)

Indexzusatz b für landschaftlich oder ökologisch sensible Bereiche

Bei Vorliegen von erhaltenswerten Landschaftselementen ist vor weiteren Planungsmaßnahmen die Koordination mit der Naturschutzbehörde erforderlich. Ziele des Naturschutzes sind im Widmungsverfahren, bei Erstellung von Bebauungsplänen und/oder mittels landschaftspflegerischer Begleitplanung abzusichern.

Indexzusatz c für Auflagen zur Erschließung

Als Voraussetzung zur Ausweisung als Bauland ist die Koordination mit dem Baubezirksamt/Abteilung Straßenbau hinsichtlich verkehrstechnischer Auflagen (Begegnungsfall, Straßenbreite, Neigungsverhältnisse und Straßenbefestigung) erforderlich.