

1. Fortschreibung
Örtliches Raumordnungskonzept

Gemeinde Serfaus



Erläuterungsbericht

Bearbeitung

DI Andreas Lotz

Florian Kreß MSc

April 2021

Geschäftsführer
DI ANDREAS LOTZ
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und
Raumordnung

proALP
Ziviltechniker  Gesellschaft m.b.H.

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

www.proalp.at

VORWORT

Das aktuell gültige örtliche Raumordnungskonzept der Gemeinde Serfaus ist am 18.06.2003 aufsichtsbehördlich genehmigt worden und am 21.07.2003 in Kraft getreten. Gemäß § 31a Abs. 2 TROG 2016 hat die Gemeinde spätestens bis zum Ablauf des zehnten Jahres nach dem Inkrafttreten des örtlichen Raumordnungskonzeptes dessen Fortschreibung zu beschließen und der Landesregierung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorzulegen. Allerdings kann laut § 31b Abs. 1 TROG 2016 die Landesregierung für einzelne Gemeinden eine längere Frist für die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes festlegen. Auf Ansuchen der Gemeinde Serfaus wurde eine mehrmalige Fristverlängerung (2013, 2016, 2018) seitens der Tiroler Landesregierung festgelegt. Grund dafür war der langwierige Abstimmungsprozess mit den Fachstellen, insbesondere mit dem Naturschutz, und die zwischenzeitlich neu zu berücksichtigenden Grundlagen wie eine Braunkehlchen-Habitatmodellierung (vgl. Mitteilung Vorgangsweise in raumordnungsrechtlichen Verfahren unter Berücksichtigung des Habitatmodells „Braunkehlchen“ der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht des Amtes der Tiroler Landesregierung vom 08.05.2017, Geschäftszahl RoBau-2-001/866-2017) oder der Umgebungslärm. Auch die Novellierung der Gesetzeslage und Veränderungen im Planungsvollzug haben eine komplette Überarbeitung des Raumordnungskonzeptes nötig gemacht. Gemäß der jüngsten Fristverlängerungen ist die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes vom Gemeinderat der Gemeinde Serfaus somit bis spätestens 19. Juli 2021 zu beschließen und der Landesregierung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorzulegen.

Als eine vom Gemeinderat zu erlassende Verordnung stellt das örtliche Raumordnungskonzept eine verbindliche Plangrundlage zur Steuerung der räumlichen Entwicklung der Gemeinde dar. Es steht damit in der „Planungshierarchie“ der örtlichen Raumordnung an erster Stelle. Dabei bilden Raumordnungsgesetze sowie überörtliche Raumordnungsprogramme und Raumordnungskonzepte den Rahmen für den Planungs- und Entscheidungsfindungsprozess innerhalb der Gemeinde. Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne knüpfen an die Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes an. Die Tatsache, dass Änderungen des Flächenwidmungsplanes und letztlich auch keine Baubewilligung den grundsätzlichen Festlegungen im örtlichen Raumordnungskonzept widersprechen dürfen, fordert ein hohes Maß an Sachlichkeit und Verantwortung aller am Planungsprozess Beteiligten, führt aber andererseits auch zur Versachlichung und Transparenz der örtlichen Raumordnungspolitik.

Das zentrale Thema bei der Erarbeitung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist eine den Raumordnungszielen entsprechende geordnete, räumliche Entwicklung der Gemeinde im Hinblick auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse und Notwendigkeiten sowie deren Wandel in den kommenden Jahren. Wandel bedeutet eine Mischung aus Veränderung und Erhalten. Welche Entwicklungen sind zu

fördern, welche einzudämmen? Welche räumlichen Maßnahmen sind zu setzen? Fragen nach der künftigen Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung in der Gemeinde sind zu beantworten und es sind die räumlich-strukturellen Erfordernisse für die zu erwartenden und angestrebten Veränderungen zu schaffen. Neben der Festlegung von Eignungsbereichen für die künftige Siedlungsentwicklung und von Standorten für gewerbliche und touristische Nutzungen sind auch die damit erforderlichen Ausbauschnitte und Verbesserungsmaßnahmen bei der technischen (Straßen-, Leitungsnetz) und sozialen Infrastruktur (Schulen, Kindergärten etc.) festzulegen. Darüber hinaus sind auch Festlegungen zur Erhaltung der Kulturlandschaft und des Naturhaushaltes, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherung erhaltenswerter Bausubstanz zu treffen. In diesem Zusammenhang sind Freihalteflächen festzulegen, um zusammenhängende forstlich und landwirtschaftlich nutzbare Flächen, ökologisch und landschaftlich wertvolle Flächen, Flächen für Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung sowie für sonstige Freihaltezwecke für die Zukunft zu sichern.

Derzeit läuft in Serfaus zudem ein Dorfentwicklungsprozess. Es wird angestrebt, mögliche Synergien zu nutzen.

Der vorliegende Bericht erläutert die Festlegungen des kurz gehaltenen Verordnungstextes und stellt das Verbindungsglied zwischen Bestandsaufnahme und getroffenen Bestimmungen dar.

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde SERFAUS
vom --.---.----, mit der die Fortschreibung
ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT
erlassen wird.

Aufgrund der §§ 29 Abs. 1 und 2, §§ 31 und 31a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 – TROG 20116, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. Nr. 51/2020, wird verordnet:

1. ABSCHNITT

Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Nach jeweils längstens 5 Jahren ist es auf Grundlage eines vom Bürgermeister dem Gemeinderat vorzulegenden Berichtes über die Verwirklichung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes zu überprüfen. Die Überprüfung hat eine Evaluierung des Baulandbedarfes anhand einer Baulandbilanz und einer Bedarfsprognose zu enthalten.

Seit der Erlassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes 2003 wurden 16 Änderungen desselben vorgenommen. Diese Zahl lässt Rückschlüsse auf die Entwicklungsdynamik der Gemeinde zu, könnte aber auch auf einen zu wenig flexiblen Entwicklungsrahmen des bestehenden Raumordnungskonzeptes hinweisen.

Der Absatz wurde insofern geändert, dass eine Evaluierungsmöglichkeit des Raumordnungskonzeptes bereits nach 5 Jahren verankert ist.

(2) Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

Ebenso wie die Ersterlassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes hat auch die Fortschreibung gemäß § 31a TROG 2016 jeweils für das gesamte Gemeindegebiet zu erfolgen.

(3) Der vorliegende Verordnungstext und der Entwicklungsplan bestehend aus den Verordnungsplänen Serfaus Übersichtsplan 1:15.000, Serfaus Ort - Madatschen 1:5.000, St. Georgen - Untertösens - Stadelwies - Tschupbach - Schönegg 1:5.000 und Komperdell - Masner 1:5.000 stellen einen integrierenden Bestandteil der Verordnung dar. Weitere Pläne und Texte (Bestandsaufnahme, naturkundlicher Bearbeitungsteil, Erläuterungsbericht, Umweltbericht) bilden die fachliche Grundlage dieser Verordnung.

Für die raumordnungsfachliche Begründung der Festlegungen dieser Verordnung dienen die Bestandsaufnahme gemäß § 28 TROG 2016 – ebenfalls mit Text- und Planteil – und der Umweltbericht gemäß § 5 TUP 2005 als Grundlagen. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Kartierung der Flächennutzung und eine Aktualisierung der Baulandbilanz durchgeführt. Darüber hinaus wurden überörtliche Anlagen (Straßen, Stromleitungen etc.) und Planungen (z.B. Raumordnungsprogramme), Nutzungsbeschränkungen (öffentl. Gewässer, Schutzgebiete etc.), bedeutsame technische Infrastruktur (z.B. Lifte) planlich dargestellt und, falls nötig, im Bestandsbericht erläutert. Im Textteil finden sich zudem Ausführungen zur Bevölkerungsstruktur und der Prognose ihrer Entwicklung, der Wirtschaftsentwicklung, der Versorgungsstruktur, die Abschätzung des zukünftigen Baulandbedarfs und zu weiteren relevanten Aspekten. Eine Erhebung der Landschaftsbild- und Erholungswerte, der Lebensraumtypen und der Naturwerte wurde von einem externen Umweltbüro vorgenommen. Diese dienen als Grundlage zur Festlegung der Freihalteflächen.

Der Planteil der Verordnung ist nun auf vier Kartenblätter aufgeteilt inklusive eines Übersichtsplans.

2. ABSCHNITT

Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung

§ 2

Allgemeine Aufgaben und Ziele

Die Gemeinde Serfaus bekennt sich zur Wahrnehmung der Eigenverantwortung in raumordnerischen Fragen und legt die wesentlichen Entwicklungsgrundsätze selbst fest. Im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 TROG 2016 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde die folgenden grundsätzlichen Festlegungen getroffen:

(1) BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

- a) Die Bevölkerungsentwicklung von Serfaus ist in der letzten Dekade durch eine Stagnation gekennzeichnet. Ein Bevölkerungszuzug von außen wird nicht angestrebt. Die Bewohner von Serfaus, insbesondere junge Familien, sollen auch in Zukunft die Möglichkeit finden, in Serfaus zu wohnen. Das Ermöglichen von „leistbarem Wohnen“ in einem von überdurchschnittlich von Bodenpreissteigerungen betroffenen Gebiet, wird als vordringliches Ziel im öffentlichen Interesse angesehen, um die soziale Komponente der Bevölkerungs- und Arbeitskräfteentwicklung abdecken zu können. Damit soll die Aufgabe zur Umsetzung von angemessenen Grundstückspreisen gemäß § 1 Abs. 2 lit. g bzw. § 27 Abs. 2 lit. d TROG 2016 insbesondere für Flächen zur Wohnraumbeschaffung und für wirtschaftliche Zwecke erfüllt werden.

Entgegen den Analysen und Feststellungen im Hinblick auf das Bevölkerungswachstum in der Gemeinde Serfaus bei der erstmaligen Erstellung des örtlichen Raumordnungskonzepts stagniert die Einwohnerzahl in den letzten zehn Jahren. Die Gründe dafür sind mannigfaltig und hängen nicht zuletzt insbesondere mit der dezentralen Lage der Gemeinde und der intensiven touristischen Entwicklung zusammen. Jedenfalls haben sich die Rahmenbedingungen für das Bevölkerungswachstum geändert. Die Haushaltsgrößen haben abgenommen, die Kohorte der unter 30-Jährigen ist in ihrem Anteil an der Gesamtbevölkerung weiter geschrumpft, die Baulandpreise verunmöglichen es jungen Familien Grundstücke zu Wohnbaupreisen zu erwerben und für die junge, gut ausgebildeten Einwohner fehlen höherwertige Arbeitsplätze außerhalb des Tourismus.

Die Zielsetzungen in der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzepts bleiben im Kern jedoch unverändert. So wird weiterhin kein massiver Zuzug von außerhalb angestrebt. In erster Linie soll lediglich genug Bauland für die Deckung des Wohnbedarfes der lokalen Bevölkerung zur Verfügung stehen. Als ortsansässig gelten jene Bürger eines Landes, das der EU angehört, die für

einen Zeitraum von 5 Jahren ununterbrochen in der Gemeinde Serfaus ihren Hauptwohnsitz und ihren wirtschaftlichen Mittelpunkt haben. Darüber hinaus sollen die Bewohner der einzelnen Weiler und deren Nachkommen grundsätzlich auch weiterhin nach Maßgabe der infrastrukturellen Voraussetzungen, der räumlichen Gegebenheiten und der bereits bestehenden Nutzungsstruktur in den Weilern wohnen können.

- b) Für die Geltungsdauer des örtlichen Raumordnungskonzeptes wird bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs auf ca. 1.200 Personen angenommen. Der hierfür benötigte zusätzliche Wohnflächenbedarf wird auf ca. 1 ha geschätzt, wobei dieser Wert auf Grund der zahlreich bestehenden Mischgebietswidmungen laufend zu evaluieren ist. Jedenfalls ist im Einklang mit den unter § 4 genannten Zielen durch bodensparende Bauformen eine möglichst effiziente Nutzung der Baulandreserven anzustreben.

Je nach herangezogenem Zeitraum für eine lineare Fortschreibung als Bevölkerungsprognose (1993-2019 bzw. 2010-2019) ist für den Planungszeitraum bis 2030 theoretisch eine Entwicklung zwischen einem moderaten Verlust (1.078 Personen versus 1125 Personen 2019) und einer moderaten Zunahme (1.174 Personen) denkbar. Ausschlaggebend für die Bevölkerungsentwicklung von Serfaus wird vor allem die Wanderungsbilanz sein. Im Verordnungstext wird von 1.200 Einwohnern im Jahr 2030 ausgegangen, worin bereits eine Baulandmobilisierungsreserve berücksichtigt ist. Die angenommene Bevölkerungsentwicklung würde gut 30 zusätzliche Haushalte bedeuten.

Für die Siedlungsentwicklung gilt jedenfalls, dass wesentliche Erweiterungen und Neuerschließungen nur bei Vorliegen eines überwiegenden öffentlichen Interesses und z.B. nur im Hinblick auf die Schaffung von wohnbauförderungsfähigen Wohnbau zulässig sind. Abrundungen und geringfügige Arrondierungen sind dabei ebenfalls zulässig.

- c) Die Neuwidmung von Baulandflächen hat sich nach dem Bedarf der einheimischen Bevölkerung zu orientieren.

Als Einheimische sind Personen zu verstehen, die für einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren ununterbrochen in der Gemeinde Serfaus ihren Hauptwohnsitz gehabt haben, sowie Ihren wirtschaftlichen Mittelpunkt in der Gemeinde Serfaus haben.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

(2) SIEDLUNGSENTWICKLUNG

- a) Die bisherige Siedlungsentwicklung und Wirtschaftsstruktur ist sehr stark von der touristischen Entwicklung geprägt. Zur Deckung des Baulandbedarfes ist vordringlich das bestehende Bauland heranzuziehen. Im Hinblick auf die Stabilisierung der Siedlungsentwicklung und die Absicherung der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung sind Erweiterungen des Baulandes überwiegend zur Deckung des konkreten Wohnbedarfes möglich, wobei bei Baulandumlegungen auf eine entsprechend sinnvolle Abgrenzung Bedacht zu nehmen ist. Den Siedlungsschwerpunkt stellt das Dorf dar. In den Weiler- und Siedlungsbereichen in Tallagen des Inntals soll nur eine untergeordnete Siedlungsentwicklung stattfinden, die sich auf den Eigenbedarf der jeweils ortsansässigen Bevölkerung bezieht.

Dieser Absatz wird weitgehend aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Der letzte Satz wurde ergänzt.

Die Siedlungsstruktur und damit das Landschaftsbild der Gemeinde Serfaus ist vor allem durch den hochgelegenen zentralen Ortsteil Serfaus sowie einige Weiler im Talbereich geprägt. Unter Beachtung des Zieles der örtlichen Raumordnung nach ausgewogener Anordnung und Gliederung des Baulandes im Hinblick auf die Erfordernisse des Schutzes des Landschaftsbildes, wird die Erhaltung dieser gegliederten Siedlungsstruktur angestrebt. Das bedeutet, dass einerseits das Zusammenwachsen der einzelnen Weiler bzw. das unkontrollierte Ausufern der Siedlung verhindert werden und andererseits zusammenhängende Freihalteflächen außerhalb der Siedlungen bewahrt werden sollen. Diese Zielsetzung konnte durch die bisherigen Festlegungen im örtlichen Raumordnungskonzept wirksam erreicht werden, weshalb die grundsätzliche Gliederung der Siedlungsbereiche beibehalten wird. Im Hinblick auf die Erhaltung und Förderung von geschlossenen Siedlungsbildern sowie zusammenhängenden Freiflächen außerhalb der Siedlungen ist eine bauliche Nachverdichtung einer Siedlungserweiterung grundsätzlich vorzuziehen. Dabei ist auf die Erhaltung des dörflichen Charakters der einzelnen Weiler und den Flächenbedarf von landwirtschaftlichen Betrieben besonders Rücksicht zu nehmen.

In einigen sehr kleinen Weilern (z.B. St. Georgen) ist eine weitere Siedlungsentwicklung weiterhin ausschließlich im Hinblick auf landwirtschaftliche Nutzung möglich. Für Weichende aus Weilern, in denen nur mehr eine landwirtschaftliche Siedlungsentwicklung möglich ist, und für alle übrigen ortsansässigen Personen, die zur Befriedigung des eigenen Wohnbedarfes auf den Kauf eines Bauplatzes oder einer Wohnung angewiesen sind, ist die Gemeinde auch weiterhin bemüht, öffentliche Siedlungsgebiete bzw. soziale Wohnanlagen zur Verfügung zu stellen.

- b) Zur Deckung des Baulandbedarfs von Ortsansässigen wird die Gemeinde auch in Zukunft eine aktive Bodenpolitik betreiben. Dies beinhaltet den Erwerb von Grundflächen, die Ausweisung von öffentlichen Wohnsiedlungsgebieten (Siedlungsgebiete in verdichteter Bauweise bzw. Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau) und vertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der widmungsgemäßen Verwendung und Überlassung von Grundstücken entsprechend den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Die Möglichkeit zur Widmung von Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau wird ergänzt.

Für öffentliche Siedlungsgebiete ist generell eine bodensparende Bauweise Grundvoraussetzung, wobei der bauliche Charakter der jeweiligen Ortsteile zu berücksichtigen ist. Durch die verdichtete Bauweise kann sowohl das Prinzip des Bodensparens als auch das Ziel der Erhaltung und Förderung von Freihalteflächen innerhalb von Siedlungsbereichen miteinander vereinbart werden.

Nähere Ausführungen zu vertraglichen Vereinbarungen als raumplanerisches Instrument finden sich in den Erläuterungen zu §10 Abs. 1.

- c) Für eine mögliche Inanspruchnahme der potenziellen Siedlungserweiterungen Moos und Strales ist ein Baulandumlegungsverfahren erforderlich.

Dieser Absatz wird neu aufgenommen.

Nachdem die Baulandumlegung Kreuzfeld abgeschlossen wurde, sind weiterhin die Verfahren in Strales und Moos in Bearbeitung.

Allgemein wird die Gemeinde von dem entsprechend § 78 Abs. 1 TROG 2016 bestehendem Antragsrecht auf Einleitung einer Baulandumlegung nur dann Gebrauch machen, wenn mindestens mehr als die Hälfte der betroffenen Grundeigentümer eine Baulandumlegung auf der Basis eines Umlage- und Erschließungskonzeptes zustimmt.

- d) Für die baulichen Entwicklungsgebiete ist in Abhängigkeit von der jeweils festgelegten Zeitzone und vom tatsächlichen Bedarf die Widmung als Bauland bzw. die Erstellung eines Bebauungsplanes zulässig. Dabei dienen Gebiete der Zeitzone z1 dem unmittelbaren Bedarf. Für die Zeitzone z0 ist neben dem Nachweis des tatsächlichen Bedarfes noch zusätzliche Voraussetzung, dass die technische und verkehrsmäßige Infrastruktur und die benötigte soziale Infrastruktur tatsächlich finanziell und rechtlich sichergestellt sein müssen und im Fall von festgelegten Baulandumlegungsverfahren dessen Abschluss rechtlich sichergestellt ist.

Im Rahmen der Fortschreibung des Raumordnungskonzeptes wurden die Zeitzonen überarbeitet. Bauland in Zeitzone 1 ist zur Bebauung verfügbar und dient weiterhin dem unmittelbaren Bedarf. Die frühere Zeitzone z2 wird im Wesentlichen in die Zeitzone z0 überführt. Bei dieser Zeitzone liegen Einschränkungen in der Verfügbarkeit vor. Bereiche, die vormals als „temporär nicht bebaubare Bereiche“ aufgrund einer nötigen Neuparzellierung oder ei-

nes nötigen Erschließungskonzepts galten (siehe auch § 2, Abs. 2 e), wurden überwiegend in diese Zeitzone überführt. Die frühere Zeitzone 3, die ausschließlich für öffentliche Siedlungsgebiete vorgesehen war, wird nicht mehr verwendet.

- e) Die Zeitzone zV gilt als Bauverbotsfläche, für die eine bauliche Nutzung nur vorbehaltlich des Vorliegens bestimmter Voraussetzungen zulässig ist (z.B. positive Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung, Erlassung eines Bebauungsplanes mit Festlegung von nicht bebaubaren Bereichen). Im Fall von Überschneidungsbereichen mit roten Gefahrenzonen beschränkt sich diese Bestimmung auf die jeweilige Teilfläche.

Die Zeitzone zV für Bauverbotsflächen entsprechend der Planzeichenverordnung der Tiroler Landesregierung wird neu eingeführt und bezieht sich auf bereits bestehendes Bauland. Entsprechende Bereiche waren in der Regel vormals als „temporär nicht bebaubare Bereiche“ gekennzeichnet.

- f) Die jeweilige Baudichte ist unter Berücksichtigung der Lage (Entfernung zu öffentlichen Einrichtungen, Nahversorgung, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs) und der gebietstypischen Bebauung festzulegen. Dabei ist auf eine dem Verwendungszweck entsprechende, bodensparende Bebauung Rücksicht zu nehmen.

Für die im Ordnungsplan festgelegten Dichten gilt:

D 1 = offene, einfamilienhausartige Bebauung

D 2 = Verdichtungsbereiche mittlerer Dichte (Reihenhausbebauung o.ä.)

D 3 = mehrgeschoßige Bauformen des Ortszentrums

D 4 = Sonderbauformen (Gebäude außerhalb von Siedlungsräumen in Einzellage, Gebäude mit untypischer Parzellengröße und Baudichte wie z.B. Bergrestaurants, Seilbahnstationen, Lagerhallen, Aussiedlerhöfe)

Im Rahmen der Fortschreibung des Raumordnungskonzepts findet eine Differenzierung und Konkretisierung der Dichtezonen statt. Anstatt zwei Dichtezonen gibt es nun vier Dichtezonen, die die tatsächlichen, baulichen Strukturen in der Gemeinde besser abbilden.

- g) Die prägenden siedlungsgestalterischen Elemente des äußeren und inneren Ortsbildes sowie das kompakte Erscheinungsbild der Hauptsiedlungsgebiete sind im Rahmen der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung zu berücksichtigen; auf die Vermeidung ortsbildstörender Verbauung ist zu achten.

Dieser Absatz wird neu hinzugefügt.

Wesentliche Grünflächen (vor allem innerörtliche Freiräume) können durch die Widmung als Freiland oder als entsprechende Sondernutzung erhalten werden. Befinden sich prägende Grünelemente auf gewidmeten, baulandähnlichen Flächen können Baugrenzzlinien des Bebauungsplans zu deren Absicherung genutzt werden. Zudem ist für die ortsbauliche und architektonische Gestaltung die Leitlinien aus dem Dorfentwicklungsprozess zu berücksichtigen (siehe § 8).

(3) WIRTSCHAFT

- a) Die Gemeinde bekennt sich zum Tourismus als wesentlicher Faktor für die künftige wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde und als Lebensgrundlage für die Zukunft, wobei vor allem die Verbesserung des Qualitätsangebotes als vorrangiges Ziel angesehen wird.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

Der Tourismus stellt für Serfaus den wichtigsten Wirtschaftszweig dar. Diese Wirtschaftsgrundlage als Motor für die gesamte wirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde gilt es zu erhalten und die Marktposition in internationaler Sicht zu verbessern und auszubauen.

- b) Der Erhaltung der klein- und mittelständischen Betriebsstruktur und die Absicherung von qualifizierten Arbeitsplätzen im Tourismus, im Handel, im Dienstleistungsbereich und Gewerbe sowie der intensiven Zusammenarbeit mit der Landwirtschaft wird große Bedeutung beigemessen.

Dieser Absatz wird im Wesentlichen aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen und um die Absicherung qualifizierter Arbeitsplätze ergänzt. Aufgrund der guten Ausbildung der jungen Einwohner und um die Attraktivität für diese als Wohnort zu sichern, kommt diesem Aspekt zunehmende Bedeutung zu.

- c) Da dem Handel und den Dienstleistungsgewerben in der Gemeinde Serfaus eine bedeutende Rolle hinsichtlich der Beschäftigung und der Versorgung der einheimischen Bevölkerung und als Ergänzung zum Tourismus zukommt, befürwortet die Gemeinde die Durchmischung von Bereichen mit überwiegender Wohn- oder Tourismusnutzung mit nichttouristischen Betrieben. Es kommen dafür aber nur solche Betriebe in Betracht, deren Betriebszweck bzw. Art der Betriebsführung keine bedeutsamen Nutzungskonflikte zum umgebenden Bestand beinhalten oder für die Zukunft erwarten lassen. Die Gemeinde Serfaus ist im Sinne der Erhaltung einer gemischten Struktur daran interessiert, Gewerbe und Handelsbetriebe, die das touristische Angebot ergänzen, im Ortsgebiet zu halten.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

Die Gemeinde Serfaus weist derzeit ein relativ breit gestreutes Branchenspektrum an Handels- und Dienstleistungsunternehmen auf. Als Ziel kann der Er-

halt von Handel und Dienstleistungen in seinem Bestand angesehen werden. Hinsichtlich der Nahversorgung und persönlichen Dienstleistungen befürwortet die Gemeinde die Durchmischung von Nutzungen.

- d) Es werden aufgrund des knappen Flächenangebotes im Hauptort von Serfaus keine Standorte für Industrie und größere Betriebe des produzierenden Gewerbes ausgewiesen.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Aufgrund des Konfliktpotentials mit der vorherrschenden touristischen und Wohnnutzung sind neue gewerbliche Nutzungen im Hauptort nicht vorgesehen. Die Ansiedlung von Gewerbe ist vor allem am Tagesparkplatz und in einem interkommunalen Betriebs- und Gewerbegebiet im Bereich des Klärwerks möglich (siehe § 2 Abs. 3 lit. g).

- e) Die Gemeinde Serfaus unterstützt bei entsprechendem Bedarf die Errichtung eines Logistikzentrums am östlichen Ortsrand für die zentrale und koordinierte Versorgung der Tourismusbetriebe zur weiteren Entflechtung bzw. Verhinderung des innerörtlichen Autoverkehrs.

Dieser Absatz wird im Wesentlichen aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Der mögliche Standort wird konkretisiert.

- f) Die Weiterentwicklung des Gewerbes in Serfaus, ausgenommen den Weilern in Tallage, wird primär in Zusammenhang mit Zulieferern und Ausstattern der touristischen Infrastruktur gesehen.

Dieser Absatz wird im Wesentlichen aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Die Formulierung wird leicht abgeschwächt, so dass die Entwicklung des Gewerbes nicht ausschließlich auf den Tourismus abzielen muss.

- g) Die Gemeinde Serfaus steht für die Zukunft einer gewerblich-, kleinindustriellen Erschließung im Bereich „Neues Klärwerk“ oder zwischen Tschupbach und Schönegg (jeweils an der Reschen-Schnellstraße) bei entsprechend innovativen Projekten mit entsprechender Arbeitsplatzdichte, einem regionalen Ansatz und einer sinnvollen Gesamtkonzeption aufgeschlossen gegenüber. Voraussetzung sind neben den allgemeinen Zielen der Raumordnung gemäß § 27 TROG eine zweckmäßige Erschließung und die Berücksichtigung landwirtschaftlicher Vorsorgeflächen.

Der Absatz aus dem bestehenden Verordnungstext wird um den Zusatz „mit entsprechender Arbeitsplatzdichte“ und den letzten Satz über Voraussetzungen ergänzt.

- h) Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ist eine wesentliche Grundlage auch für die touristische Entwicklung; daher bekennt sich die Gemeinde zur Einbeziehung der Landwirtschaft in tourismuspolitische Entscheidungen.

Der Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

(4) FREIRAUM

- a) Die Erhaltung der landschaftlichen Vielfalt und der ökologisch wertvollen Bereiche ist eine wesentliche Zielsetzung.

Dieser Absatz wird als übergeordnetes Freiraumziel hinzugefügt.

- b) Im Rahmen der touristischen Angebotsgestaltung ist es als Aufgabe anzusehen, im Sinne des aktiven Schutzes der Natur- und Kulturlandschaft die Landschaft zu pflegen und eine Bewirtschaftung von Flächen soweit wie möglich aufrecht zu erhalten.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- c) Ein behutsames Umgehen mit den natürlichen Ressourcen bildet die Basis für alle Entscheidungen.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- d) Für den Erhalt einer leistungsfähigen Landwirtschaft ist im Zuge der Interessensabwägung bei Vorliegen unterschiedlicher Nutzungsansprüche auf die Erhaltung landwirtschaftlich wertvoller Flächen besonders Rücksicht zu nehmen.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- e) Es ist Zielsetzung der Gemeinde, die landwirtschaftlichen Betriebe im Ortsgefüge und damit den dörflichen Ortscharakter zu erhalten. Für die Aussiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben in begründeten Einzelfällen, können entsprechende Bereiche ausgewiesen werden.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

(5) VERKEHR

- a) Die Gemeinde Serfaus bekennt sich, in Fortsetzung bisheriger Maßnahmen im Zusammenhang mit der Positionierung als familienfreundlicher Erholungsort, ganzjährig zu einer innerörtlichen Verkehrsberuhigung.

Dieser Absatz wird leicht umformuliert aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- b) Die Gemeinde befürwortet die Reaktivierung, Wiedererrichtung sowie Neuerichtungen von Fußwegverbindungen im Gemeindegebiet.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

Die Reaktivierung bestehender und zum Teil nicht mehr genutzter Fußverbindungen, sowohl innerorts als auch außerhalb des Siedlungsraumes, wird weiterhin als wichtig erachtet. Derartige Verbindungen können durch die Berücksichtigung in Bebauungsplänen oder durch vertragliche Vereinbarungen gesichert werden.

Im Bereich der Fluren und des Waldes gibt es ebenfalls zahlreiche erhaltenswerte Wegverbindungen, die eine interessante Verdichtung des Wanderwegnetzes darstellen, aber in den letzten Jahren aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft in Vergessenheit geraten sind.

- c) Die Errichtung und Verlängerung von Mehrfunktionswegen außerhalb des Siedlungsbereiches zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur und der Voraussetzung für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung wird bei entsprechendem Bedarf von der Gemeinde unterstützt.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- d) Bei Errichtung einer neuen Talstation im Bereich Gänsäcker strebt die Gemeinde Serfaus eine innovative und rasche Lösung für eine effiziente innerörtliche Mobilität der Gäste an.

Dieser Absatz wird neu aufgenommen.

Durch den Umstand, dass das derzeitige Schigebiet bereits an seine Kapazitätsgrenzen stößt, ist die Errichtung eines Talzubringers hinfällig. Ein Mehr an Tagesgästen im Schigebiet ist kein Ziel der Betreibergesellschaft, da diese auch einen Qualitätsverlust für die Nächtigungsgäste bedeuten würden. Hauptaugenmerk liegt daher auf der Errichtung einer Entlastungsachse, die im Bereich Gänsäcker angesiedelt sein soll. Derzeit werden dazu noch konzeptionelle Überlegungen angestellt. Jedenfalls ist daran ein entsprechendes Konzept und Maßnahmen für die effiziente Steuerung der Gästeströme im Dorf zu knüpfen. Damit soll einerseits die Dorf U-Bahn entlastet werden und andererseits die Komperdell- und Alpkopfbahn.

- e) In den Ortskernen sind entsprechend den Anforderungen geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Parkplatzsituation zu treffen.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

Durch die massive Steigerung bei den Nächtigungszahlen stellt der ruhende Verkehr ein gravierendes Problem dar, da vor allem in der Hauptsaison zum Parken teils auf den öffentlichen Raum ausgewichen wird. Mit der am 26.6.2017 vom Gemeinderat beschlossenen Stellplatzverordnung wurde daher für Bauvorhaben eine Mindestanzahl an nachzuweisenden Stellplätzen festgeschrieben. Generell wird angestrebt, den Dorfraum im Rahmen eines gesamthaften, umfassenden Verkehrs- und Mobilitätskonzept möglichst von Verkehr und parkenden Autos zu befreien.

- f) Die Gemeinde ist bestrebt, eine Lösung für die Verkehrsproblematik am östlichen Ortseingang auch im Zusammenhang mit der Warenanlieferung zu finden.

Dieser Absatz wird neu hinzugefügt.

Insbesondere am Gästeanreisetag Samstag findet auch überwiegend die Warenanlieferung statt, was regelmäßig zu Verkehrsbehinderungen am östlichen Ortseingang führt. Eine Lösung kann entweder baulicher (siehe auch § 2 Abs. 3 lit. e) oder organisatorischer Natur sein.

(6) INFRASTRUKTUR

- a) Die Versorgungssicherheit hinsichtlich der technischen Infrastruktur (Wasserver- und Entsorgung sowie Stromversorgung) stellt eine wesentliche Voraussetzung für eine weitere Siedlungsentwicklung dar.

Dieser Absatz wird neu hinzugefügt.

Seit 2005 ist die Bettenzahl um ca. 30 % gestiegen. Durch den Tourismus entstehen beschränkt auf einige Tage im Jahr mit extremen Tagesrandspitzen sehr hohe Anforderungen an die technische Infrastruktur. Die Endlichkeit der Ressourcen sowie die wirtschaftliche Rentabilität der Infrastrukturbereitstellung darf bei zukünftigen Siedlungserweiterungen und bei Nutzungsintensivierungen nicht außer Acht gelassen werden.

- b) Die Gemeinde unterstützt Maßnahmen zur Verbesserung der infrastrukturellen Einrichtungen für den Tourismus wie z.B. den Zusammenschluss bestehender Schigebiete, die Erweiterung des Schigebietes, die qualitative Verbesserung der Aufstiegshilfen, etc.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- c) Sowohl für Ortsansässige, als auch Gäste wird die Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur angestrebt. Bestehend Standorte sind geeignet abzusichern.

Dieser Absatz wird neu aufgenommen.

Die ganzjährige Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur (Kinderbetreuung, Altenversorgung, Veranstaltungsplätze und -räume) soll zum Erhalt bzw. zur Steigerung der Lebensqualität vor allem der ortsansässigen Bevölkerung, aber auch der Aufenthaltsqualität der Gäste beitragen. Dabei ist beispielsweise an den Kinderbetreuungsbedarf der im Tourismus Beschäftigten zu denken, aber auch an den der Gäste angesichts des Fokus auf Familienurlaub. Die Absicherung bestehender und zukünftiger Flächen für soziale Infrastrukturen kann durch Sonder- oder Vorbehaltsflächen erfolgen.

§ 3 Sicherung von Freihalteflächen

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

Dieser allgemeine Absatz wird neu aufgenommen.

Das Planungsinteresse im örtlichen Raumordnungskonzept richtet sich nicht nur auf Fragen der Siedlungsentwicklung, Gewerbestandorte etc., sondern auch auf die Freilandfunktionen. In der Fortschreibung des Raumordnungskonzeptes werden keine „nicht festgelegten Bereiche“ (weiße Flächen) mehr ausgewiesen. Stattdessen wird das Gemeindegebiet – zumindest außerhalb der Siedlungsgrenzen – flächig von Freihalteflächen entsprechend der geltenden Planzeichenverordnung (LGBl. Nr. 112/2016) abgedeckt. Dies kann auch dazu führen, dass einzelne Gebäude als Freihalteflächen im räumlichen Zusammenhang ausgewiesen sind. Die Zulässigkeit von Sonderflächen wird in den nachfolgenden Absätzen geregelt.

Die Ausweisung der Freihalteflächen erfolgte nach deren überwiegenden Bedeutung. Die spezielle Kennzeichnung einer bestimmten Kategorie bedeutet jedoch nicht, dass diese Flächen nicht auch unter anderen Gesichtspunkten von Interesse sind. Die durch das Umweltbüro Schütz vorgeschlagenen Freihalteflächen wurden im Wesentlichen vollständig übernommen. In den übrigen Bereichen erfolgte eine Überprüfung der bestehenden Freihalteflächen anhand von aktuellen Luftbildern. Wenngleich aus den Bestimmungen des Raumordnungskonzeptes, bedingt durch die Systematik bzw. den Aufbau des Raumordnungssystems, keine unmittelbare Schutz- oder Erhaltungsfunktion für wertvolle Freihalteflächen resultiert, sind sie zumindest als Entscheidungsgrundlage für bauliche Entwicklungsmöglichkeiten essentiell.

- (2) Die nach den §§ 41 Abs. 2, 42a und 42b TROG 2016 zulässigen baulichen Anlagen dürfen in den im Abs. 1 angeführten Freihalteflächen errichtet werden.

Dieser Absatz wird neu hinzugefügt.

Der Absatz weist auf Bestimmungen zu baulichen Anlagen und Elementen hin, die gemäß der genannten Abschnitte des TROG ohne Widmung als Bauland oder Sonderfläche im Freiland und damit in allen Freihalteflächen zulässig sind. In den nachstehenden Bestimmungen zu den einzelnen Freihalteflächen wird daher nicht mehr gesondert darauf hingewiesen.

- (3) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Flächen und im Hinblick auf die Stärkung und Erhaltung der Landwirtschaft sind die im Verordnungsplan mit FL bezeichneten Bereiche von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Die Ausweisung von Sonderflächen für die Neuerrichtung von Hofstellen (§ 44 TROG), Austraghäusern (§ 46 TROG) und sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden (§ 47 TROG) ist nur unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. e bis j und lit. n TROG 2016 zulässig. Eine solche Sonderfläche darf nach genauer Bedarfserhebung nur dann gewidmet werden, wenn sich keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ergeben und die erforderlichen infrastrukturellen Voraussetzungen gegeben sind. Hierfür sind vor allem Flächen im Nahbereich von Siedlungen und von bestehenden Hofstellen heranzuziehen. Ausnahmen sind nur in besonders begründeten Fällen zulässig, wenn aus zwingenden Gründen keine alternative Situierung möglich ist. Die gestalterische Einbindung in den umgebenden Freiraum ist dabei in geeigneter Weise z.B. durch Materialwahl, Bepflanzung und dergleichen sicherzustellen. Weiters dürfen unter den gleichen Voraussetzungen freilandverträgliche Sonderflächen nach den §§ 43 und 50 TROG 2016 gewidmet werden, soweit der Charakter des Freihaltezweckes dadurch nur unwesentlich verändert wird.

Aufgrund des neuen Freihalteflächenkonzepts (siehe Erläuterungen zu § 3 Abs. 1) wurden die Festlegungen für landwirtschaftliche Freihalteflächen überarbeitet und konkretisiert, insbesondere zu Ausnahmen hinsichtlich der räumlichen Lage und der gestalterischen Einbindung von neu gewidmeten Sonderflächen. Durch die Ausweitung landwirtschaftlicher Freihalteflächen auf vormals „nicht festgelegte Bereiche“ werden nun auch Widmungen von Sonderflächen nach § 43 und § 50 (Sportanlagen) TROG zugelassen.

Generell dienen vor allem landwirtschaftlich genutzte Flächen dem sukzessive erweiterten Platzbedarf für landwirtschaftliche Betriebsobjekte. Hierbei ist es erforderlich, dass einerseits eine gewisse Flexibilität eingeräumt wird, da die Konkretisierung des Platzbedarfes ohnedies mittels Flächenwidmungsplanänderungen erfolgt, und andererseits allgemein gültige Regeln gegen eine „Verhüttelung“ der Landschaft umschrieben werden. Diese aus land- und forstwirtschaftlichen Gründen notwendigen Bauten in den landwirtschaftlichen Freihalteflächen müssen jeweils als Sonderfläche ausgewiesen werden. Eine Widmung als Bauland (z. B. als landwirtschaftliches Mischgebiet) wäre nicht zulässig. Zusätzlich zu den üblichen und notwendigen Standorteignungen ist vor al-

lem bei Großformen eine Einbindung in das Landschaftsbild erforderlich. Gestalterische Aspekte unterstützen die Anforderungen der Eingliederung in die Umgebung.

- (4) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete sind die in den Verordnungsplänen als forstliche Freihaltflächen (FF) ausgewiesenen Bereiche von einer dem Freihalteziel widersprechender Bebauung freizuhalten. Sofern sonst kein Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung gem. § 27 TROG 2016 besteht, dürfen in den forstlichen Freihaltflächen Sonderflächen nach § 43 für Erholungszwecke und die Errichtung von Infrastruktureinrichtungen sowie Sonderflächen nach § 47 und 50 TROG 2016 gewidmet werden, soweit der Freihaltezweck insgesamt dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird und ein funktionaler Zusammenhang zur Waldeigenschaft besteht (z.B. Jagdhütten, Waldseilgarten, Hackschnitzellager). Baulandwidmungen dürfen in den Randbereichen der forstlichen Freihaltflächen durchgeführt werden, wenn dadurch keine Beeinträchtigung der forstlichen Funktion der Freihaltfläche zu erwarten ist. Im Fall von Baulandwidmungen oder baulandähnlichen Sonderflächenwidmungen an Waldrändern ist eine Stellungnahme der Bezirksforstinspektion hinsichtlich allfälliger Auflagen erforderlich.

Die Festlegungen für forstliche Freihaltflächen wurden überarbeitet. Während vormals in erster Linie die Widmung von Gebäuden oder baulicher Anlagen für die ordnungsgemäße Jagd- und Forstwirtschaft als zulässig galten, sind nun weitere Nutzungen bzw. Sonderflächenwidmungen erlaubt, die allerdings weiterhin einen Zusammenhang zur Waldeigenschaft aufweisen müssen.

Die Ausweisung der forstlichen Freihaltflächen entspricht – außerhalb der Siedlungsgrenzen – im Wesentlichen dem kenntlich gemachten und damit rechtlichen Waldbestand. Kleine Restflächen am Waldrand wurden häufig der benachbarten Freihaltfläche zugeschlagen, insbesondere wenn die Kenntlichmachung nicht mit der realen Landbedeckung übereinstimmt.

- (5) Im Interesse der Erhaltung ökologisch wertvoller Freihalteflächen (FÖ) sind diese natürlichen und naturnahen Landschaftsteile von einer diesen Zielen widersprechende Bebauung freizuhalten. Die Ausweisung von Bauland ist unzulässig. Sonderflächen und Vorbehaltsflächen dürfen nur dann ausgewiesen werden, wenn sie dem Schutz der Freihalteflächen dienen. Eine Erweiterung von bestehenden Gebäuden oder die Ausweisung von Sonderflächen ist weiters nur dann zulässig, wenn kein geeigneter, alternativer Standort vertretbar ist und eine positive Stellungnahme der Naturschutzbehörde vorliegt. Bei den im Verordnungsplan kenntlich gemachten Zonen gemäß avifaunistischer Habitatmodellierung handelt es sich um keine tatsächlichen, sondern potenzielle Bereiche mit Braunkehlchenvorkommen. Bauliche Eingriffe sind daher nur dann zulässig, wenn hierfür eine ökologische Unbedenklichkeit vorliegt oder Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

Im Zuge der Fortschreibung wurde dieser Abschnitt überarbeitet und konkretisiert, insbesondere hinsichtlich der möglichen Ausnahmen von einer generellen Freihaltung der ökologisch wertvollen Freihalteflächen. Außerdem wird auf die avifaunistische Habitatmodellierung von 2017 verwiesen. Da es sich nur um potenzielle Bereiche mit Braunkehlchenvorkommen handelt, kann es für bauliche Entwicklungen in den entsprechenden Bereichen nötig sein, eine fachliche Stellungnahmen einzuholen.

Die festgelegten ökologisch wertvollen Freihalteflächen wurden entsprechend den Vorschlägen der naturkundlichen Kartierung durch das Umweltbüro Schütz im Wesentlichen unverändert übernommen.

- (6) Landschaftlich wertvolle Freihalteflächen (FA) sind zu erhalten und zu pflegen bzw. bei Eingriffen in diese zu renaturieren. Die Ausweisung von Bauland ist generell unzulässig, die Widmung von Sonderflächen nach §§ 44, 46 und 47 TROG 2016 ist dann zulässig, wenn eine alternative Situierung räumlich oder wirtschaftlich nicht anders möglich ist und der Freihaltezweck nur geringfügig beeinträchtigt wird. Ansonsten dürfen Sonderflächen und Vorbehaltsflächen nur dann ausgewiesen werden, wenn sie dem Schutz der Freihalteflächen dienen. Sofern sonst kein Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung gem. § 27 Abs. 2 lit. e bis j und lit. n TROG 2016 besteht, dürfen in den landschaftlich wertvollen Freihalteflächen (FA) Sonderflächen nach § 43 TROG 2016 für Erholungszwecke und die Errichtung von Infrastruktureinrichtungen gewidmet werden, soweit der Charakter des Freihaltezweckes im Wesentlichen erhalten bleibt.

Aufgrund des neuen Freihalteflächenkonzepts (siehe Erläuterungen zu § 3 Abs. 1) und der damit einhergehenden flächigeren Ausweisung wurden die Festlegungen für landschaftlich wertvolle Freihalteflächen überarbeitet und konkretisiert, insbesondere hinsichtlich der möglichen Ausnahmen von einer generellen Freihaltung.

Die in der naturkundlichen Bearbeitung durch das Umweltbüro Schütz vorgeschlagenen Flächen wurden im Wesentlichen unverändert übernommen. Die vorgeschlagenen Flächen wurden zudem um Bereiche ergänzt, die im räumli-

chen Zusammenhang mit den vorgeschlagenen Flächen stehen, oder um Flächen, die außerhalb des naturkundlich bearbeiteten Untersuchungsraumes liegen. Durch das Wegfallen der „nicht festgelegten Bereiche“ sind ein Großteil der Flächen, die keiner intensiveren landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, nun als landschaftlich wertvolle Flächen ausgewiesen (Almflächen, alpines Gras-/Ödland, Skipisten usw.). Fallweise befinden sich auch Hofstellen in landschaftlich wertvollen Bereichen. Es wird als kontraproduktiv angesehen, würden für derartige Betriebe notwendige Weiterentwicklungen verunmöglicht werden, da sie auch im Regelfall der Erhaltung der Kulturlandschaft dienen. Im Fall der Lage am Rand oder innerhalb einer sogenannten FA-Fläche ist daher im Widmungsverfahren der geringst mögliche Eingriff auszuloten. Insgesamt besitzen auch die als landschaftlich wertvoll ausgewiesenen Flächen einen zu beachtenden ökologischen Stellenwert. Als solche sind sie zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu renaturieren.

(7) Im Hinblick auf die Erhaltung von Freihalteflächen für die Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung (FE) sind diese Flächen von einer diesem Freihalteziel widersprechende Bebauung freizuhalten. Zur Konkretisierung der erforderlichen Sonderflächen werden folgende Freihalteflächen für Erholungszwecke mit entsprechendem Nutzungsschwerpunkt ausgewiesen:

- FE₀₁ Freizeit- / Sportareal Platöll
- FE₀₂ Muirenhügel mit Kapelle und Tiefgarage
- FE₀₃ Schiübungsgelände
- FE₀₄ Spielplatz
- FE₀₅ Freizeit- und Golfübungsgelände Moos
- FE₀₆ Eislaufplatz / Zentrumsfläche für Veranstaltungen
- FE₀₇ Freizeitareal Hög mit ergänzenden baulichen Anlagen und Seilbahnanlagen
- FE₀₈ Wasserspielpark und ergänzende Anlagen

Schipisten, Langlaufloipen und Radwege im Gemeindegebiet sind als freizeitinfrastrukturelle Einrichtungen von überörtlicher Bedeutung und in ihrem Fortbestand zu sichern.

Bestehende Seilbahnen, Pisten und ähnliche Anlagen werden daher ebenfalls als Infrastruktur bzw. als eigene Freihaltefläche kenntlich gemacht. Diese dienen in erster Linie der Sicherstellung dieser Freiflächen vor Bebauung und der Erhaltung der Pistenanbindungen in die Siedlungsgebiete. Die nach aktuellem Stand eingetragenen Seilbahnen und Pisten können jedoch hinsichtlich des jeweils tatsächlichen Verlaufes interpretiert bzw. angepasst werden.

Sinngemäß können auch Langlaufloipen, Mountainbike-Trails, Rodelbahnen und vergleichbare, linienförmige Freizeitinfrastrukturen dargestellt werden.

Für die angeführten Flächen ist eine Widmung gemäß § 50 TROG 2016 zulässig. In begründeten Fällen kann alternativ dazu eine Widmung gemäß § 43 TROG allenfalls mit einer Beschreibung des Ausmaßes von erforderlichen Gebäuden festgelegt bzw. beibehalten werden.

Im Zuge der Fortschreibung wurde dieser Absatz überarbeitet. Hinzugefügt wird vor allem die Berücksichtigung weiterer freizeitrelevanter Infrastruktur, die über die Ausweisung expliziter Freihalteflächen hinausgeht. Dies betrifft auch die Schipisten, die aufgrund ihres von Jahr zu Jahr abweichenden Verlaufs nicht mehr als Freihalteflächen festgelegt werden.

Zur Konkretisierung der Freihaltebereiche erfolgt eine taxative Aufzählung. Inwieweit die Errichtung von untergeordneten gastronomischen Einrichtungen auf den ausgewiesenen Flächen zulässig sind, muss im Zuge der Erstellung des Flächenwidmungsplanes festgelegt werden.

- (8) Sonstige Freihalteflächen (FS) können bedarfsgemäß umgesetzt werden und erfordern in Bindung an den jeweiligen Freihaltezweck eine genauere Festlegung im Flächenwidmungsplan bzw. sind vorerst als Freiland für noch festzulegende Nutzungen vorzubehalten. Die Errichtung von Gebäuden ist nur zulässig, wenn sie in direktem Zusammenhang mit der Nutzungsart stehen und für diese erforderlich sind. Funktionsfremde Gebäude und Nutzungen sind nicht zulässig. Zur Konkretisierung der erforderlichen Sonderflächen werden folgende sonstige Freihalteflächen mit entsprechendem Nutzungsschwerpunkt ausgewiesen:

- FS 01 Hackschnitzelaufbereitung (mit Lager)
- FS 02 Deponie
- FS 03 Parkplatz
- FS 04 Reitplatz
- FS 05 Sichtschutzgürtel
- FS 06 Kläranlage
- FS 07 Lifanlage
- FS 08 Recyclinghof

Für die angeführten Flächen ist eine Widmung gemäß § 43 TROG 2016 zulässig.

Dieser Absatz wird neu hinzugefügt, da bisher keine sonstigen Freihalteflächen ausgewiesen wurden. Zur Konkretisierung der Freihaltebereiche erfolgt eine taxative Aufzählung.

- (9) Als Bereiche für die Aussiedlung von Hofstellen sind Flächen im Bereich des Tagesparkplatzes und St. Zeno vorgesehen. Darüber hinaus ist die Errichtung von landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, bei gegebener betriebswirtschaftlicher Notwendigkeit, nur im Nahbereich der Siedlungen bzw. bestehender Hofstellen zulässig. Ausgenommen davon sind Hofstellen für die Aussiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben, wenn der bestehende land-

wirtschaftliche Betrieb eine Eigenfläche von mindestens 10 ha umfasst, wobei mindestens die Hälfte der Eigenfläche (mindestens 5 ha) am Standort der neuen Hofstelle liegen muss. Zudem muss der neue Standort hinsichtlich der allgemeinen raumplanungsfachlichen Kriterien vertretbar sein.

Dieser Absatz wird etwas verkürzt übernommen. Außerdem hat sich die Lokalität der entsprechenden Flächen teils geändert.

- (10) Geräteschuppen dürfen, bei gegebenem Bedarf (nachgewiesene betriebswirtschaftliche Notwendigkeit), nur von ausübenden Landwirten errichtet werden, wenn eine ausreichende landwirtschaftliche Wegerschließung vorhanden ist. Die betriebswirtschaftliche Notwendigkeit ist durch ein Gutachten der Abteilung Agrarwirtschaft zu prüfen. Diese Gebäude sind in landschaftsschonender Bauweise zu errichten und in ihrer Grundfläche auf 70 m² beschränkt. Die Bauweise hat eingeschossig und in gemauelter Form zu erfolgen, wobei die gemauerten Teile mit Holz verkleidet werden müssen. Falls es vom Gelände her nicht möglich ist, eingeschossige Geräteschuppen zu errichten, muss die zweite Etage in Holzbauweise hergestellt werden. Im Bereich oberhalb des Dorfes ist die Errichtung von Geräteschuppen unzulässig.

Dieser Absatz wird weitgehend aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Das Gutachten über die betriebswirtschaftliche Notwendigkeit wird nun nicht mehr durch eine eigens zusammengestellte Kommission, sondern von der Abteilung Agrarwirtschaft des Landes Tirols überprüft. Darüber hinaus wurde die maximale Fläche der Geräteschuppen von 40 auf 70 m² aufgrund höherer betrieblicher Anforderungen an die Landwirtschaft angehoben.

- (11) Die Gemeinde unterstützt den Ausbau bestehender Wanderwege sowie die Erhaltung und Nutzung bestehender Wegerechte im Gemeindegebiet.

Dieser Absatz wird unverändert aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

§ 4

Siedlungsentwicklung

- (1) Für die weitere bauliche Entwicklung sind in erster Linie die bereits gewidmeten, unbebauten Flächen heranzuziehen. Weiters sind vorrangig innerörtlich gelegene, mit geringem Infrastrukturkostenaufwand erschließbare Flächen für die Bebauung vorzusehen.

Dieser Absatz wird unverändert aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- (2) Für die weitere bauliche Entwicklung sind die im Ordnungsplan dargestellten Eignungsbereiche nach Maßgabe der jeweils angegebenen Hauptnutzungen und unter Berücksichtigung der angeführten Fristen sowie der jeweiligen Dichtefestlegungen heranzuziehen. Die jeweilige Baudichten und Höhenentwicklungen sind entsprechend der gebietstypischen Bebauung zu berücksichtigen.

Dieser Absatz wird – abgesehen davon, dass der bestehende Absatz in mehrere aufgeteilt wurde – inhaltlich im Wesentlichen übernommen. Der letzte Satz zur Berücksichtigung der gebietstypischen Baudichte und Höhenentwicklung wird hinzugefügt, um die Erhaltung bzw. Schaffung eines einheitlichen Erscheinungsbildes zu fördern.

- (3) Die absoluten Siedlungsgrenzen stellen eine langfristige Entwicklungsgrenze dar und sind verbindlich einzuhalten. Baulanderweiterungen außerhalb der festgelegten absoluten Siedlungsgrenze sind dabei nur zur Schaffung zweckmäßig geformter Bauplätze im Sinne der baurechtlichen Bestimmungen im Hinblick auf eine einheitliche Bauplatzwidmung zulässig. In diesem Zusammenhang ist lediglich die Errichtung von Nebengebäuden außerhalb der absoluten Siedlungsgrenze zulässig.

Die übrigen (nicht absoluten) Siedlungsgrenzen stellen einen Grenzsaum dar, der Baulanderweiterungen und bauliche Erweiterungen in einem Ausmaß zulässt, soweit dies einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwider läuft und den Bestimmungen des § 37 TROG 2016 nicht entgegensteht. Baulanderweiterungen über den Siedlungsrand hinaus dienen dabei vor allem der geringfügigen Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers bzw. der Ausweisung ausreichend großer Bauplätze.

Dieser Absatz war bisher mit dem voranstehenden Absatz verbunden. Die Festlegungen zu den Siedlungsgrenzen wurden überarbeitet. Die absoluten Siedlungsgrenzen (als harte Grenze) und die Siedlungsgrenzen (als weiche Grenze) sind nun trennschärfer definiert.

- (4) Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Absatz 12 Tiroler Bauordnung 2018 ist eine Überschreitung der Siedlungsgrenzen mit Ausnahme der absoluten Siedlungsgrenzen zulässig, wenn der überwiegende Teil des jeweiligen Bauplatzes bereits als Bauland oder Sonderfläche ausgewiesen ist und keine zusätzliche Bauplatztiefe geschaffen wird. Unter denselben Voraussetzungen kann auch eine Überschreitung von Baulandgrenzen zur Ermöglichung von Nachverdichtungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden erfolgen.

Im Fall von Ausnahmen gemäß § 5 lit. d GVG 1996 (geringwertige Flächen kleiner als 300 m²) hat eine raumordnungsfachliche Beurteilung der Baulanderweiterung unabhängig davon nach den Bestimmungen des § 27 TROG 2016, insbesondere unter Berücksichtigung der Folgewirkungen, zu erfolgen.

Dieser konkretisierende Absatz zu § 4 Abs. 3 wird neu hinzugefügt.

Auf Grund der teilweise raumordnungsfachlich kritisch zu hinterfragenden Anwendung der Ausnahmebestimmung im Grundverkehrsgesetz (GVG 1996) wird eine diesbezügliche Ergänzung als hilfreich angesehen. Während die ursprüngliche Intention des Grundverkehrs auf geringwertige landwirtschaftliche Flächen abzielte, kann vermehrt beobachtet werden, dass Grundstücke „standardmäßig“ um 300 m² erweitert werden sollen, um nachträglichen Druck auf eine Parzellenvereinigung und zusätzliche Baulandwidmung auszuüben. Diese Vorgangsweise würde im Regelfall dem Anspruch nach Boden sparernder Bebauung zuwiderlaufen oder zunächst fachlich begründete Widmungsabgrenzungen obsolet erscheinen lassen.

- (5) Wenn eine Bebauung mit dem Freihaltezweck der betroffenen Freihalteflächen nicht vereinbar ist oder eine Bebaubarkeit auf Grund einer bestehenden Gefährdung insbesondere wegen der Lage in einer Gefahrenzone nicht gegeben ist, muss durch eine Baugrenzlinie im gleichzeitig mit der Flächenwidmungsplanänderung zu erlassenden Bebauungsplan sichergestellt werden, dass dieser Bereich von einer Bebauung freigehalten wird.

Dieser Absatz wird neu hinzugefügt und zielt auf eine Lösungsmöglichkeit zur Schaffung einer einheitlichen Bauplatzwidmung gemäß § 2 Abs. 12 TBO 2018 ab, sofern ein Teil einer Grundparzelle nicht bebaut werden darf. Dieses Vorgehen ist sowohl für bereits bestehend gewidmete Flächen als auch für Neuwidmungen anwendbar.

- (6) Die künftige bauliche Entwicklung auf öffentlichen Siedlungsgebieten hat durch bodensparende Bauformen zu erfolgen. Dies ist durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan sicherzustellen.

Dieser Absatz wird unverändert aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

Für öffentliche Siedlungsgebiete ist die bodensparende Bauweise eine Grundvoraussetzung, wobei der bauliche Charakter der jeweiligen Ortsteile zu berücksichtigen ist. Durch die verdichtete Bauweise kann sowohl das Prinzip des Bodensparens als auch das Ziel der Erhaltung und Förderung von Freihalte-

flächen innerhalb und außerhalb von Siedlungsbereichen miteinander vereinbart werden.

- (7) Im Bereich der privaten Grundflächen werden bodensparende Bauformen angestrebt. Dies ist im Rahmen der Bebauungsplanung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

Dieser Absatz wird unverändert aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

Im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes und insbesondere zum Erhalt der landwirtschaftlich wertvollen Flächen werden bodensparende Bauformen auch für private Grundflächen als allgemeine Zielsetzung festgelegt.

- (8) Einrichtungen zur Qualitätsverbesserung des touristischen Angebotes sind vorzugsweise im Bereich des bestehenden Baulandes und vergleichbarer touristisch genutzter Sonderflächen zu errichten. Für solche Zwecke darüber hinaus notwendige Flächen, sind ausschließlich als Sonderflächen auszuweisen, wobei die jeweilige Nutzung gem. § 43 Abs. 2, TROG 2016 genau festgelegt wird.

Dieser Absatz wird im Wesentlichen aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- (9) Für die einzelnen Bereiche werden hinsichtlich der Siedlungsentwicklung folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:

- a) Der Bereich **Dorf** stellt das Hauptzentrum in Serfaus dar und ist gekennzeichnet durch eine Durchmischung von Wohnnutzung und betrieblicher Nutzung durch Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie von öffentlichen Einrichtungen. Im Hinblick auf die Erhaltung bzw. Stärkung der Zentrumsfunktion hat die künftige bauliche Entwicklung auch als Mischnutzung zu erfolgen.
- b) In den Weilern **Madatschen, Schöneegg, Tschupbach** und **Untertörens** ist neben der aus landwirtschaftlicher Sicht betriebsnotwendigen Siedlungsentwicklung vornehmlich eine bauliche Entwicklung zur Deckung des konkreten Wohnbaulandbedarfs der Bevölkerung aus dem jeweiligen Ortsteil möglich.
- c) In den Ortsteilen bzw. Bereichen **Malbrett** und **Plojen** hat die bauliche Entwicklung vor allem im Hinblick auf Wohnnutzung zu erfolgen.
- d) In den Weilern **St. Georgen, Stadelwies, Schilti/Fines, Feld** und **Fallmied** ist eine Siedlungserweiterung ausschließlich im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung mit Widmungen als Sonderflächen für Hofstellen (§44, TROG 2016), Sonderflächen für Austraghäuser (§46, TROG 2016) und Sonderflächen für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude (§47, TROG 2016) zulässig.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Der ehemalige lit. d) zur Schaffung eines öffentlichen Siedlungsgebiet in Lourdes fällt aufgrund der erfolgten Realisierung weg.

§ 5 **Wirtschaftliche Entwicklung**

- (1) Im Dorfkern ist eine hochwertige Nutzung mit öffentlichen Einrichtungen, Gastgewerbe- und Beherbergungsbetrieben, Betrieben, die Waren und Dienstleistungen anbieten und dergleichen, zu erhalten und auszubauen. Eine Durchmischung mit Wohnungen kann ermöglicht werden. Entsprechenden widmungsmäßigen Festlegungen mit Teilfestlegungen gemäß § 51 TROG 2016 kommt dabei besondere Bedeutung zu. Die Erhaltung ortskernnaher Freiräume (Plätze, Parks und dergleichen) ist sicherzustellen.

Dieser Absatz wird neu hinzugefügt, da der Ortskern als wirtschaftliches Zentrum von Serfaus bisher nicht im Verordnungstext berücksichtigt wurde.

- (2) Die Errichtung von Versorgungseinrichtungen im Schigebiet ist bei gegebenem Bedarf nur im öffentlichen Interesse, wegen der infrastrukturellen Erfordernisse nur in unmittelbarer Umgebung zu einem Stationsgebäude zulässig.

Dieser Absatz wird unverändert aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- (3) Für eine bedarfsorientierte Errichtung eines Gewerbegebietes ist das Gewerbegebiet im Bereich „Neues Klärwerk“, das gemeinsam mit den Gemeinden Ried und Tösens entwickelt werden soll, heranzuziehen. Voraussetzung hierfür ist die Abklärung der Baulandeignung gemäß den Bestimmungen zur baulichen Entwicklung.

Dieser Absatz wird im Wesentlichen aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Die angestrebte Kooperation mit den Nachbargemeinden Ried und Tösens wird hinzugefügt.

- (4) Aufgrund der soziokulturellen Bedeutung der landwirtschaftlichen Betriebe einerseits und im Hinblick auf die Erhaltung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes andererseits unterstützt die Gemeinde den Bestand und die Neugründung von Hofstellen, sofern sie sonstigen Zielen oder Maßnahmen dieser Verordnung nicht widersprechen. Im Fall von Hofauflösungen und der daraus resultierenden Bestimmungen des § 42 TROG 2016 soll darauf hingewiesen werden, dass der Neubau einer allenfalls neuerlich beantragten Hofstelle nicht den Zielsetzungen einer geordneten räumlichen Entwicklung entspricht.

Dieser Absatz wird hinzugefügt, da die Landwirtschaft bisher unter „Wirtschaft“ im Verordnungstext nicht berücksichtigt war. Die Landwirtschaft in Serfaus hat neben der Produktion von Lebensmitteln große Bedeutung für die Erhaltung

der Kulturlandschaft, die insbesondere im Hinblick auf den Tourismus, der einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde darstellt, hohe Wichtigkeit besitzt. Die Gemeinde bemüht sich deshalb um die Erhaltung und Stärkung einer leistungsfähigen Landwirtschaft und setzt sich für strukturhaltende Maßnahmen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten ein.

In Einzelfällen kommt es vor, dass die Hofbewirtschaftung auf einem geeigneten Standort eingestellt wurde und entsprechend der Bestimmungen der Freilandmöglichkeiten gemäß § 42 Abs. 2 TROG 2016 weiter verwendet wird. Nach Abtrennung der Landwirtschaftsflächen sind darauf jedoch keine zusätzlichen Hofstellen zu argumentieren. Zur Vermeidung von derartigen Missständen wird eine allgemeine Formulierung aufgenommen.

- (5) Die Errichtung von Beherbergungsgroßbetrieben gem. § 48 TROG 2016 liegt nur dann im öffentlichen Interesse, wenn damit eine innovationsorientierte Entwicklung des Beherbergungsangebotes durch eine klare touristische Positionierung des Betriebes mit einem innovativen, eigenständigen Konzept erzielt wird.

Dieser Absatz wurde überarbeitet. Insbesondere Qualitätsverbesserungen des Beherbergungsangebots sollen damit ermöglicht werden.

- (6) Im Hinblick auf die Aussiedlung bestehender produzierender Betriebe aus problematischen Ortslagen werden unter der Voraussetzung der Standorteignung Gewerbegebietsflächen bzw. gewerbliche Sonderflächen ausgewiesen, mit der Möglichkeit einer verdichteten Bebauung.

Dieser Absatz wird im Wesentlichen aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Zusätzlich wird auf die Standorteignung und die Möglichkeit der Ausweisung von Sonderflächen hingewiesen.

- (7) Zur längerfristigen Absicherung des Wintertourismus befürwortet die Gemeinde die künstliche Beschneigung bestehender Pistenbereiche unter Wahrung aller wasser- und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen.

Dieser Absatz wird unverändert aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- (8) Zur Erhöhung der Attraktivität im Sommertourismus werden im Bereich Moos unter Berücksichtigung einer landschaftlichen Einbindung im Anschluss an den bestehenden Sportplatz Erholungseinrichtungen wie Indoor-Freizeiteinrichtungen, Bade- und Landschaftssee, Driving Range etc. angestrebt.

Dieser Absatz wird unverändert aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- (9) Die Gemeinde Serfaus bekennt sich zu einer aktiven Steuerung der Bettenentwicklung.

- Die Steuerung der Bettenentwicklung muss grundsätzlich sowohl bei der Neuerrichtung von Beherbergungsbetrieben als auch bei der wesentlichen Erweiterung von bestehenden Beherbergungsbetrieben anwendbar sein
- Eine Qualitätsverbesserung und innovationsorientierte Entwicklung des Beherbergungsangebotes muss bei der Steuerung der Bettenentwicklung ermöglicht werden
- Vermeidung neuer Beherbergungsgroßbetriebe, es sei denn, dass damit eine innovationsorientierte Entwicklung des Beherbergungsangebotes durch eine klare touristische Positionierung des Betriebes mit einem innovativen eigenständigen Konzept erzielt wird
- Absolute Bettenobergrenze bei der Errichtung bzw. Erweiterung von bestehenden Beherbergungsgroßbetrieben von maximal 300 Betten
- Vermeidung von Time-Sharing-Betrieben bzw. Buy-to-let Modellen in Verbindung mit Eigentumsbegründung
- Vermeidung von Beherbergungsbetrieben ohne Verpflegungseinrichtungen; Frühstück als Mindest-Verpflegungsleistung bei Betrieben mit mehr als 20 Betten; Halbpension als Mindest-Verpflegungsleistung bei Betrieben mit mehr als 70 Betten
- Vermeidung von Freizeitwohnsitzen
- Nachweis ausreichender und tatsächlicher nutzbarer Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung

Dieser Absatz wird neu hinzugefügt und enthält die Ziele des Gemeinderatsbeschlusses zur „Steuerung der Bettenentwicklung in der Gemeinde Serfaus“. Als fortschrittlich muss insbesondere die Absicht angesehen werden, zum einen ein unkontrolliertes Bettenwachstums sowie zum anderen Time-Sharing- und Buy-to-let-Modelle zu verhindern, da sie gegenüber traditionellen Beherbergungsbetrieben in geringerem Maße zur lokalen Wertschöpfung beitragen. Hochwertige und arbeitsplatzintensive Betriebe können bei Vorliegen eines entsprechenden Betriebskonzeptes unterstützt werden.

§ 6 Verkehrsmaßnahmen

- (1) Für Neuerschließungen von Siedlungsgebieten ist im Zuge der Bebauungsplanung im Regelfall eine Mindeststraßenbreite von 5,0 m vorzusehen. Bei Stichstraßen, die lediglich zur Erschließung von einer oder zwei Bautiefen errichtet werden, ist eine geringere Straßenbreite zulässig, wenn dadurch die Flüssigkeit des zu erwartenden Verkehrs gewährleistet ist.
- a. Über die Bereiche Kreuzfeld, Moos und Strales soll eine Südspange errichtet bzw. ausgebaut werden, um eine bessere Erreichbarkeit des unteren Dorfes und des alten Klärwerkes zu gewährleisten.
 - b. Oberhalb des Dorfes soll zur Entlastung der Dorfbahn und Minimierung der Gästeströme im Talstationsbereich Richtung Schigebiet eine Entlastungsbahn errichtet werden.
 - c. Errichtung eines Schrägaufzuges zwischen Freizeitgelände Moos und Dorfbahn.
 - d. Errichtung eines landwirtschaftlichen Fahrweges, zur Verbesserung der Bewirtschaftbarkeit von Grenzertragsflächen („Paschlone Weg“).
 - e. Verbreiterung des Angerweges.

Der einleitende Absatz wird im Wesentlichen aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Die Mindeststraßenbreite wird von 4,5 auf 5 m angehoben, während eine Mindestbreite von Stichstraßen nicht mehr explizit angegeben wird.

Die genannten Maßnahmen wurden den aktuellen Erfordernissen angepasst.

- (2) Schiwegweiterungen bzw. -neuerrichtungen bei einer gleichzeitigen Nutzung im Sinne von Mehrfunktionswegen werden von der Gemeinde als sinnvoll angesehen.

Dieser Absatz wird unverändert aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

§ 7 Sonstige Infrastruktur

- (1) Eine bauliche Entwicklung in den Bereichen, die nicht an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen sind, ist unbeschadet der anderen gesetzlichen Voraussetzungen bzw. Bestimmungen in dieser Verordnung nur bei Vorliegen eines entsprechenden Fachgutachtens zulässig, in dem eine für das betreffende Bauvorhaben mengenmäßig ausreichende und den hygienischen Anforderungen entsprechende Trinkwasserversorgung bestätigt wird.

Dieser Absatz wird unverändert aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- (2) Eine bauliche Entwicklung in jenen Bereichen, die nicht an die öffentliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sind, ist im Allgemeinen nicht zulässig. Übergangslösungen sind unbeschadet der anderen gesetzlichen Voraussetzungen bzw. Bestimmungen in dieser Verordnung in Einzelfällen nur bei Vorliegen eines entsprechenden Fachgutachtens zulässig.

Dieser Absatz wird unverändert aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

Das Leitungsnetz umfasst mittlerweile Großteile des Gemeindegebiets. Nur einige Hofstellen und Aussiedlerhöfe (z.B. St. Georgen, Fallmied, Feld) sind nicht an das Gemeindeabwassernetz angeschlossen.

- (3) Für die Nutzung erneuerbarer Energieformen ist das öffentliche Interesse gegeben und es wird die Errichtung dieser Anlagen befürwortet. Bei der Beurteilung und Genehmigung derartiger Anlagen sind aber auch die sonstigen Interessen der örtlichen Raumordnung wie die Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die möglichste Vermeidung der Beeinträchtigung von angrenzenden Liegenschaften zu beachten. Dabei gilt insbesondere, dass Anlagen mit gleicher Neigung wie die Dachhaut unmittelbar auf dieser angebracht werden bzw. dass Anlagen, die in die Dachhaut oder in Fassaden eingebaut werden, im Zuge eines Bauverfahrens oder bei Einbringung einer Bauanzeige zu beurteilen sind.

Dieser Absatz wird neu aufgenommen. Damit wird dem zunehmenden Wunsch bzw. der Forderung nach erneuerbaren Energien in ordnender Funktion Rechnung getragen, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild möglichst zu vermeiden.

§ 8

Schutz des Orts- und Straßenbildes

Im Interesse der Erhaltung und Gestaltung eines ansprechenden und qualitätsvollen Orts- und Straßenbildes erarbeitet die Gemeinde Serfaus bauliche Leitlinien zur Beurteilung von Neubauten sowie Um- und Zubauten bei Bestandsgebäuden. Im Rahmen dieser Leitlinien, der Erlassung von Bebauungsplänen und im Fall von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 27 TBO kommt der Festlegung von Dachformen, der Fassadengestaltung und der Materialwahl und der Gestaltung der Übergangszone zwischen öffentlichem Straßen- und Platzraum zu den jeweiligen Gebäuden eine besondere Bedeutung zu.

Dieser Absatz wurde überarbeitet, da der bestehende und verordnete bauliche Erhaltungsbereich im Ortskern nicht weitergeführt wird. Im Rahmen eines derzeit laufenden Dorfentwicklungsprozesses wird angestrebt, verbindliche Leitli-

nien und Regularien für die ortsbauliche und architektonische Gestaltung auszuarbeiten, die zukünftig Anwendung finden sollen. Im obenstehenden Absatz sind darüber hinaus wichtige, zu berücksichtigende bauliche Elemente genannt, die auch bei der Erlassung von Bebauungsplänen relevant sind.

§ 9 **Besondere behördliche Maßnahmen**

- (1) Zur Umsetzung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist der bestehende Flächenwidmungsplan auf Widersprüche zu den Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes zu überprüfen und innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten der Fortschreibung anzupassen oder neu zu erlassen.

Dieser Absatz wird insofern konkretisiert, dass die Neuerlassung oder Anpassung des Flächenwidmungsplanes nur beim Vorliegen von Widersprüchen gegenüber dem neuen Raumordnungskonzept zu erfolgen hat. Dies betrifft insbesondere Bauverbotsflächen und zur Rückwidmung gekennzeichnete Flächen.

- (2) Bei künftigen Änderungen des Flächenwidmungsplanes bzw. bei Erlassung von Bebauungsplänen sind die im Ordnungsplan maßgeblichen Bestimmungen für die bauliche Entwicklung der einzelnen Ortsteile und Weiler getroffenen Festlegungen einzuhalten. Bei Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes gemäß Abs. 1 dürfen nur jene Bereiche sofort als Bauland aufgenommen werden, die in der Zeitzone 1 liegen oder bereits bebaut sind und für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind. In besonders begründeten Fällen können bereits als Bauland gewidmete Flächen in Bereichen mit zO weiterhin bestehen bleiben.

Der erste Satz wird abgesehen vom zusätzlichen Einschluss der Bebauungspläne in die Formulierung im Wesentlichen aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Der zweite Teil zum Umgang mit den Zeitzonen wird neu aufgenommen.

- (3) Für die Genehmigung von Bauvorhaben im Wohngebiet, in Mischgebieten und auf Sonderflächen für Gastgewerbebetriebe, durch die insgesamt eine Nutzflächendichte von mehr als 0,5 entsteht, oder auf Bauplätzen mit einer Größe von mehr als 700 m² ist die Erlassung eines Bebauungsplanes zwingend erforderlich. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Bauvorhaben für untergeordnete Bauteile, Nebengebäude sowie Zubauten, mit denen die Baumasse gegenüber dem rechtmäßig bestehenden Gebäude, zum Zeitpunkt des Beschlusses des Gemeinderates vom 20.04.2021, um insgesamt nicht mehr als 25 % oder um bis zu maximal 300 m³ vergrößert wird, sofern dies einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinn der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere im Hinblick auf die Größen-

verhältnisse der Gebäude zueinander und den Schutz des Orts- und Straßensbildes, nicht zuwiderläuft und einer zweckmäßigen verkehrsmäßigen Erschließung unter Bedachtnahme auf die Erfordernisse einer geordneten Gesamterschließung des Gemeindegebietes nicht entgegen steht. Für Bauvorhaben, für die keine Verpflichtung zur Erlassung eines Bebauungsplanes besteht, ist aber jedenfalls die Erforderlichkeit für die Erlassung eines Bebauungsplanes im Hinblick auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 TROG 2016 zu prüfen.

Aufgrund der Erfahrungen in den letzten Jahren ist von Seiten der Gemeinde der Wunsch entstanden, ungewollte bauliche Entwicklungen zu vermeiden und ein Instrument in Händen zu halten, das eine bessere Steuerung der baulichen Gestaltung ermöglicht. Vor diesem Hintergrund wurde obenstehende Bebauungsplanregelung ausgearbeitet. Um die Umsetzung kleinerer bis mittlerer Bauvorhaben nicht unnötig zu erschweren, wurden entsprechende Schwellwerte ausgewählt, erst bei deren Überschreiten die Bebauungsplanpflicht in Kraft tritt.

- (4) Die im Plan als temporär nicht bebaubar dargestellten Bereiche (zV) können für eine bauliche Entwicklung erst freigegeben werden, wenn die in den einzelnen Bereichen aufgeführten Voraussetzungen gegeben sind.

Dieser Absatz wird im Wesentlichen aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Die Bereiche, die vormals mit einem eigenen „temporär nicht bebaubar“-Stempel belegt wurden, erhalten nun die Zeitzone „zV“ im Stempelzähler entsprechend der Planzeichenverordnung (LGBl. Nr. 112/2016). Siehe dazu auch die Erläuterungen zu § 2 Abs. 2 lit. d und e.

- (5) In Baulandgebieten im Einflussbereich der Reschenbundesstraße, für die Lärmbelastungen über den Schwellenwerten gemäß § 37 Abs. 4 TROG 2016 vorliegen, sind ergänzend zur jeweiligen Widmung textliche Festlegungen zur Gebäudeanordnung, zur baulichen Beschaffenheit oder zu baulichen bzw. organisatorischen Vorkehrungen zu treffen.

Dieser Absatz wird neu hinzugefügt, da Kartierungen des Umgebungslärms als zu berücksichtigende Baulandeinschränkung erst seit 2017 vorliegen. Weiterführende Ausführungen finden sich im Bestandsaufnahmebericht. Die Ausdehnung und Intensität der Lärmbelastung entlang der Reschenbundesstraße kann dem Bestandsaufnahmeplan „Siedlungsentwicklung“ entnommen werden.

§ 10

Privatwirtschaftliche Maßnahmen

- (1) Zur Absicherung der Planungsziele bildet der Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen mit den Grundeigentümern eine wichtige Rolle. Derartige Vereinbarungen (Maßnahmen zur Sicherstellung einer widmungskonformen Nutzung, zur Befriedigung des Wohnbedarfes der bereits ortsansässigen Bevölkerung, bodenpreissteuernde Maßnahmen, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen) sind daher möglichst anzustreben.

Der bestehende Abs. 1 wird gestrichen. Dafür rückt der Absatz zur Vertragsraumordnung nach, der zudem konkretisiert wird.

Ein wesentlicher Punkt für die künftige geordnete räumliche Entwicklung ist die Anwendung und Umsetzung der gesetzlichen Ermächtigung im TROG, raumordnerische Maßnahmen durch privatrechtliche Verträge abzusichern und durchzusetzen. Diese Festlegung betrifft grundsätzlich das bereits bestehende als auch künftiges Bauland. Auf eine verfassungskonforme Anwendung des Instrumentes der Vertragsraumordnung ist zu achten. Somit ist eine kausale Verquickung der Durchführung hoheitlicher Maßnahmen in Abhängigkeit vom Vorliegen privatrechtlicher Verträge jedenfalls unzulässig. Von besonderer Bedeutung ist, dass die abgeschlossene privatrechtliche Vereinbarung entsprechend abgesichert wird. Diesbezüglich bestehen mehrere Möglichkeiten wie z.B. Konventionalstrafe, Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde etc. Für die Anwendung und Sicherstellung der Gleichbehandlung aller Gemeindegemeinnen ist durch die Gemeinde Rechnung zu tragen. Diesbezüglich sind Richtlinien wie in der bereits von der Gemeinde beschlossenen Richtlinie zur Steuerung der Bettenentwicklung hilfreich.

- (2) Zur Erreichung der wirtschaftlichen Ziele, insbesondere jener gemäß § 5 Abs. 9 dieser Verordnung, können zur Sicherstellung einer geordneten touristischen Entwicklung ebenfalls privatrechtliche Verträge abgeschlossen werden.

Dieser Absatz wird hinzugefügt und bezieht sich auf die Anwendung privatrechtlicher Verträge zur „Steuerung der Bettentwicklung in der Gemeinde Serfaus“.

- (3) Da sich der Bedarf für die Errichtung von öffentlichen Siedlungen und von öffentlichen Wohnungsbauten nach dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung richtet, wird die Vergabe vorwiegend an solche Personen erfolgen.

Dieser Absatz wird unverändert aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

§ 11

Schlussbestimmungen

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept (Plan- und Textteil) liegt im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht während der Amtsstunden auf.

Dieser Absatz wird der Vollständigkeit halber in den Verordnungstext aufgenommen.

- (2) Das örtliche Raumordnungskonzept tritt gemäß § 66 Abs. 1, TROG 2016 mit Ablauf der Kundmachungfrist in Kraft.

Dieser Absatz wird der Vollständigkeit halber in den Verordnungstext aufgenommen.