

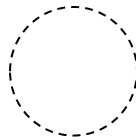
ÖRTLICHES  
RAUMORDNUNGSKONZEPT  
gem. § 31, TROG 2016

# SERFAUS



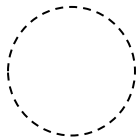
## Verordnung zum örtlichen Raumordnungskonzept

AUFLAGE DES ENTWURFES  
gem. § 63 Abs. 1 TROG 2016  
vom .....  
bis .....  
DER BÜRGERMEISTER

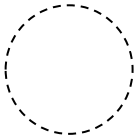


GENEHMIGUNG DER LANDESREGIERUNG

DEM GEMEINDERATSBESCHLUSS  
vom .....  
zugrunde gelegen  
DER BÜRGERMEISTER



KUNDMACHUNG  
gem. § 66 Abs. 1 TROG 2016  
vom .....  
bis .....  
DER BÜRGERMEISTER



Geschäftsführer  
DI ANDREAS LOTZ  
Ingenieurkonsultent 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](http://www.proalp.at)

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

## **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.
- 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.
- 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.

## (2) SIEDLUNGSENTWICKLUNG

- a) Die bisherige Siedlungsentwicklung und Wirtschaftsstruktur ist sehr stark von der touristischen Entwicklung geprägt. Zur Deckung des Baulandbedarfes ist vorrangig 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 Tal-lagen des Inntals soll nur eine untergeordnete Siedlungsentwicklung stattfinden, die sich auf den Eigenbedarf der jeweils ortsansässigen Bevölkerung bezieht.
- 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 geförder-ten Wohnbau) und vertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der widmungsgemäßen Verwendung und Überlassung von Grundstücken entsprechend den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes.
- c) Für eine mögliche Inanspruchnahme der potenziellen Siedlungserweiterungen Moos und Strales ist ein Baulandumlegungsverfahren erforderlich.
- 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.
- 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.
- 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 = Verdichtungsgebiete 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)

- 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.

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

- f) Die Weiterentwicklung des Gewerbes in Serfaus, ausgenommen den Weilern in Tallage, wird primär in Zusammenhang mit Zulieferern und Ausstattern der touristischen Infrastruktur gesehen.
- 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 2016 eine zweckmäßige Erschließung und die Berücksichtigung landwirtschaftlicher Vorsorgeflächen.
- 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.

#### **(4) FREIRAUM**

- a) Die Erhaltung der landschaftlichen Vielfalt und der ökologisch wertvollen Bereiche ist eine wesentliche Zielsetzung.
- 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.
- c) Ein behutsames Umgehen mit den natürlichen Ressourcen bildet die Basis für alle Entscheidungen.
- 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.
- 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.

#### **(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.

- b) Die Gemeinde befürwortet die Reaktivierung, Wiedererrichtung sowie Neuerichtungen von Fußwegverbindungen im Gemeindegebiet.
- 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.
- 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.
- e) In den Ortskernen sind entsprechend den Anforderungen geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Parkplatzsituation zu treffen.
- f) Die Gemeinde ist bestrebt, eine Lösung für die Verkehrsproblematik am östlichen Ortseingang auch im Zusammenhang mit der Warenanlieferung zu finden.

#### **(6) INFRASTRUKTUR**

- a) Die Versorgungssicherheit hinsichtlich der technischen Infrastruktur (Wasserver- und Entsorgung sowie Stromversorgung) stellt eine wesentliche Voraussetzung für eine weitere Siedlungsentwicklung dar.
- 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.
- c) Sowohl für Ortsansässige, als auch Gäste wird die Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur angestrebt. Bestehend Standorte sind geeignet abzusichern.

### **§ 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.
- (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.
- (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 Freihaltzweckes dadurch nur unwesentlich verändert wird.



- (4) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete sind die in den Ordnungsplänen 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, Hackschnittzellager). 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.
- (5) Im Interesse der Erhaltung ökologisch wertvoller Freihaltflächen (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 Freihaltflächen 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 Ordnungsplan 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.
- (6) Landschaftlich wertvolle Freihaltflächen (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 Freihaltflächen 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 Freihaltflächen (FA) Sonderflächen nach § 43 TROG 2016 für Erholungszwecke und die Errichtung von Infrastruktureinrichtungen gewidmet werden, soweit der Charakter des Freihaltezweckes im Wesentlichen erhalten bleibt.

- (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:

- FE<sub>01</sub> Freizeit- / Sportareal Platöll
- FE<sub>02</sub> Muirenhügel mit Kapelle und Tiefgarage
- FE<sub>03</sub> Schiübungsgelände
- FE<sub>04</sub> Spielplatz
- FE<sub>05</sub> Freizeit- und Golfübungsgelände Moos
- FE<sub>06</sub> Eislaufplatz / Zentrumsfläche für Veranstaltungen
- FE<sub>07</sub> Freizeitareal Hög mit ergänzenden baulichen Anlagen und Seilbahnanlagen
- FE<sub>08</sub> 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.

- (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<sub>01</sub> Hackschnitzelaufbereitung (mit Lager)
- FS<sub>02</sub> Deponie
- FS<sub>03</sub> Parkplatz
- FS<sub>04</sub> Reitplatz
- FS<sub>05</sub> Sichtschutzgürtel
- FS<sub>06</sub> Kläranlage

FS<sub>07</sub> Lifтанlage  
FS<sub>08</sub> Recyclinghof

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

- (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 landwirtschaftliche 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.
- (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 m<sup>2</sup> 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.
- (11) Die Gemeinde unterstützt den Ausbau bestehender Wanderwege sowie die Erhaltung und Nutzung bestehender Wegerechte im Gemeindegebiet.

## **§ 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.
- (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.
- (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 Grenzsäum 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.
- (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 m<sup>2</sup>) hat eine raumordnungsfachliche Beurteilung der Baulanderweiterung unabhängig davon nach den Bestimmungen des § 27 TROG 2016, insbesondere unter Berücksichtigung der Folgewirkungen, zu erfolgen.
- (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.

- (6) Die künftige bauliche Entwicklung auf öffentlichen Siedlungsgebieten hat durch bodensparende Bauformen zu erfolgen. Dies ist durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan sicherzustellen.
- (7) Im Bereich der privaten Grundflächen werden bodensparende Bauformen angestrebt. Dies ist im Rahmen der Bebauungsplanung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.
- (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.
- (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 **Untertösens** 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.

## **§ 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.
- (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.
- (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.
- (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.
- (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.
- (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.
- (7) Zur längerfristigen Absicherung des Wintertourismus befürwortet die Gemeinde die künstliche Beschneidung bestehender Pistenbereiche unter Wahrung aller wasser- und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen.
- (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.
- (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 Beherbergungsgrößbetriebe, 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 Beherbergungsgrößbetrieben 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

## **§ 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 („Paschlöwenweg“).
  - e. Verbreiterung des Angerweges.
- (2) Schiwegerweiterungen bzw. -neuerrichtungen bei einer gleichzeitigen Nutzung im Sinne von Mehrfunktionswegen werden von der Gemeinde als sinnvoll angesehen.

## **§ 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.
- (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.



- (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.

## **§ 8**

### **Schutz des Orts- und Straßenbildes**

Im Interesse der Erhaltung und Gestaltung eines ansprechenden und qualitätvollen 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.

## **§ 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.
- (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 z0 weiterhin bestehen bleiben.

- (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> vergrößert wird, sofern dies einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinn der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere im Hinblick auf die Größenverhältnisse der Gebäude zueinander und den Schutz des Orts- und Straßenbildes, 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.
- (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.
- (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.

## **§ 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.
- (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.

- (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.

## **§ 11**

### **Schlussbestimmungen**

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept (Plan- und Textteil) liegt im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht während der Amtsstunden auf.
- (2) Das örtliche Raumordnungskonzept tritt gemäß § 66 Abs. 1, TROG 2016 mit Ablauf der Kundmachungfrist in Kraft.

## Zählerlegende

### Legende - Stempel

#### T 01 Dorfzentrum

Das Ortszentrum von Serfaus stellt einen verdichteten Siedlungsschwerpunkt mit Mischnutzung dar, in welchem sich die öffentlichen Gebäude wie Kirche, Pfarrwidum, Volksschule, Kindergarten, Musikpavillon, das Gemeindeamt, zahlreiche Einrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfes, sowie Dienstleistungsunternehmen, Gastronomie- und Tourismusbetriebe befinden. Zur Erhaltung und zur Stärkung der Nutzungsvielfalt können Mischgebiete oder kerngebietsrelevante Sonderflächen ausgewiesen werden. Dabei kommt der Widmung von eingeschränkten Mischgebieten gemäß § 40 Abs. 3 TROG 2016 oder von Widmungen mit Teilfestlegungen gemäß § 51 TROG 2016 eine besondere Bedeutung zu.

Die bestehenden öffentlichen Nutzungen und allenfalls deren erforderliche Erweiterungen, sind mittels Sonder- oder Vorbehaltsflächen gemäß §§ 43 oder 52 TROG 2016 abzusichern.

Für Beherbergungsgroßbetriebe gilt § 5 Abs. 5 der Verordnung.

Das historisch gewachsene Gesamterscheinungsbild ist mit Hilfe von entsprechenden Festlegungen des Bebauungsplanes zu erhalten. Mehr als geringfügig über den Bestand hinausgehende Baumassendichten sind zur Absicherung der Zentrumsfunktion hinsichtlich einer darauf beschränkten Widmungsfestlegung zu überprüfen.

Die steilen Hangbereiche entlang der Schluchtstrecke entlang des Argebaches sind mittels entsprechender Widmungsabgrenzungen und/oder mittels Festlegungen (absoluter) Baugrenzlinien in einem Bebauungsplan abzusichern.

Öffentlich zugängliche Freiräume sind zu erhalten und nach Möglichkeit auszubauen.

Ausreichend breite Verkehrswege für ein erhöhtes Fußgängeraufkommen und Fußwegverbindungen sind mittels Bebauungsplans abzusichern.

#### T 02 Dorfzentrum mit Nutzungsaufgaben

Für eine Bebauung dieses zentrumsnahen und überwiegend noch unbebauten Bereiches des Dorfes (Gp. 1/1) ist, mit Ausnahme von Freizeit-, Kultur- und Erholungsflächen, die als Sonderfläche nach § 43 TROG 2016 (auch im Rahmen einer Sonderfläche nach § 51 TROG 2016) gewidmet sind, ein Bebauungsplan erforderlich. In diesem Zusammenhang sind eine zweckmäßige und ausreichende Straßenbreite sowie eine fußläufige Durchlässigkeit sicherzustellen.

### **T 03 St. Zeno**

Der außerhalb des Ortszentrums gelegene Bereich ist ein überwiegend touristisch genutzter Standort. Hinsichtlich der baulichen Entwicklung gelten die Bestimmungen gemäß T 01 sinngemäß.

### **W 01 Lourdes**

Im Bereich des öffentlichen Siedlungsgebietes Lourdes ist die Nutzung ausschließlich zur Deckung des konkreten Wohnbaulandbedarfs der einheimischen Bevölkerung in überwiegender verdichteter Bauweise beizubehalten.

### **W 02 Lourdes/aktive Bodenpolitik**

Dieser Bereich von Lourdes ist ein Bereich aktiver Bodenpolitik. Folgende Kriterien sind vor einer widmungsmäßigen Freigabe als Bauland zu erfüllen:

- Grundstückserwerb überwiegend durch Gemeinde, gemeinnützige Wohnbauträger oder Bodenfonds bzw. Absicherung der Ziele durch gleichwertige rechtliche Instrumente
- Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 52 TROG 2016, bodenpreissteuernde Maßnahmen, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, einer Bauverpflichtung oder gleichwertige Lösungsmöglichkeiten
- Sicherstellung der verkehrsmäßigen und technischen Infrastruktur
- Die Durchführung einer gesamthaften Planung ist erforderlich (Überlegungen zur Struktur, Gliederung und Erschließung in Form einer Bebauungsstudie)
- Schaffung von öffentlich zugänglichem Grünraum (Park oder Spielplatz)

### **W 03 Kreuzfeld**

Die Nutzung des vormaligen Baulandumlegungsgebietes Kreuzfeld soll insbesondere der Wohnfunktion dienen. Die Zulässigkeit von kleinen und mittleren touristischen Betrieben ist nach Maßgabe der Erschließungserfordernisse zu prüfen. Zur Umsetzung der Planungsziele wird auf § 10 der Verordnung verwiesen.

### **W 04 Moos und Strales**

Für die Widmung und Bebauung des Baulandumlegungsgebietes Moos und Strales ist der Abschluss einer Baulandumlegung erforderlich, durch die eine zweckmäßige und bodensparende Verkehrserschließung und Bebauung sichergestellt wird. Voraussetzung für eine bauliche Nutzung stellt ebenso die Herstellung eines

Anschlusses an die Wasser- und Kanalversorgung dar. Die Inanspruchnahme des Baulandes dient in erster Linie zur Deckung des Wohnbedarfs für Ortsansässige. Die Zulässigkeit von kleinen und mittleren touristischen Betrieben ist nach Maßgabe der Erschließungserfordernisse zu prüfen. Zur Umsetzung der Planungsziele wird auf § 10 der Verordnung verwiesen. In Westen des Erweiterungsbereiches Strales ist die Passage des Wanderwegs „Argensteig“ nach St. Georgen und Untertösens bei der baulichen Entwicklung sicherzustellen. Im Süden des Erweiterungsbereiches Moos ist es im Falle einer Bebauung nötig, die Startpunkte der Loipen zu verlegen. Entsprechende Maßnahmen sind zu setzen.

#### **W 05 Angerweg**

Die Baulandreserve dient als Auffüllungsbereich überwiegend für Wohnzwecke. Das bestehende landwirtschaftliche Mischgebiet ist in Bezug auf die Baulandkategorie zu überprüfen. Für eine bodensparende Bebauung ist eine Neuparzellierung nach Erstellung eines baulichen Gesamtkonzeptes erforderlich. Die für eine Bebauung sensible Ortsrandlage erfordert eine auf das Gesamterscheinungsbild des Dorfes abgestimmte Ausformung der Baukörper (Höhenentwicklung, Gliederung, Parzellengröße, Dachform), sowie eine ausreichende Breite der Erschließung.

#### **W 06 Auffüllungsbereiche Malbrett, Plojen**

Diese Bereiche mit überwiegender Nutzung für Wohnzwecke können in der bestehenden Struktur beibehalten werden. Vorhandene Baulandreserven können als Auffüllungsbereiche im analogen Sinn beibehalten werden, sind aber hinsichtlich der Grundstücksgröße auf eine ortsbildverträgliche Bebauung zu prüfen. In Bereichen mit Gefahr von Rutschungen (brauner Hinweisbereich) sind die Vorgaben einer geologischen Stellungnahme im Bauvorhaben einzuhalten.

#### **W 07 Baulandreserve Gänsäcker**

Die Baulandreserve dient als Auffüllungsbereich überwiegend für Wohnzwecke. Das bestehende Tourismusgebiet ist in Bezug auf die Baulandkategorie zu überprüfen. Für eine bodensparende Bebauung ist eine Neuparzellierung nach Erstellung eines baulichen Gesamtkonzeptes erforderlich. Die für eine Bebauung mögliche Fläche erfordert eine auf das Gesamterscheinungsbild des Dorfes abgestimmte Ausformung der Baukörper (Höhenentwicklung, Gliederung, Parzellengröße, Dachform), sowie eine ausreichende Breite der Erschließung.

#### **W 08 nördlich Argebach**

Für eine Bebauung in diesem Bereich nördlich des Argebaches ist neben dem Nachweis des Baulandbedarfes die rechtliche Sicherstellung des Zugangs zur Wasserpumpstation und der Durchleitung von Abwässern für die Gpn. 207 und 196/1 für

eine Bebauung notwendig. Aufgrund der Wildbachgefahr entlang des Argebaches ist entweder eine Rückwidmung oder sind geeignete Maßnahmen mittels Bebauungsplanes vorzunehmen.

### **W 09 Untertösens Südwest**

Über die derzeitigen Widmungsflächen hinausgehende bauliche Entwicklungsbereiche dienen vornehmlich der Deckung des konkreten Wohnbedarfs der Bevölkerung aus dem Ortsteil. Eine Bebauung in diesem Bereich ist nur aufbauend auf ein Erschließungs- und Parzellierungskonzept im Hinblick auf eine effiziente Erschließung und einer bodensparenden Bebauung möglich. In Bereichen mit Steinschlaggefährdung (brauner Hinweisbereich) ist die Notwendigkeit einer geologischen Stellungnahme zu prüfen. Im Fall von Überschneidungen mit Waldflächen und erhaltenswerten Elementen auf Basis der Biotopkartierung ist die Baulandabgrenzung aus forstrechtlicher und umweltfachlicher Sicht abzuklären bzw. können geeignete Maßnahmen mittels Bebauungsplans getroffen werden.

### **L 01 Mühlbachweg West**

In diesem Bereich können Liegenschaften nutzungskonform bzw. landwirtschaftliche Betriebe als entsprechende Sonderflächen oder Mischgebiete gewidmet werden. Aufgrund der Wildbachgefährdung in diesem Bereich sind Gpn. 1711/1 und 1712 zurückzuwidmen. Weitere Bereiche, die in einer roten Wildbachgefahrenzone liegen, sind mittels Bebauungsplans von einer Bebauung freizuhalten. Zu diesem Zweck ist entlang der Grenze der roten Wildbachgefahrenzone eine „absolute Baulandgrenzlinie“ im Bebauungsplan festzulegen.

### **L 02 Madatschen**

In diesem Bereich ist die Widmung von landwirtschaftlichen Sonderflächen oder von landwirtschaftlichen Mischgebieten, allenfalls mit Einschränkung auf betriebliche Nutzungen festzulegen, wenn dies der Erhaltung von Hofstellen oder der Vermeidung von Nutzungskonflikten dient. Bestehende reine Wohnnutzungen können als landwirtschaftliches Mischgebiet ausgewiesen werden. Baulanderweiterungen innerhalb der Siedlungsgrenzen sind vornehmlich zur Deckung des konkreten Wohnbedarfs der Bevölkerung aus dem jeweiligen Ortsteil möglich.

### **L 03 Untertösens Nordost**

In diesem Bereich ist die Widmung von landwirtschaftlichen Sonderflächen oder von landwirtschaftlichen Mischgebieten, allenfalls mit Einschränkung auf betriebliche Nutzungen festzulegen, wenn dies der Erhaltung von Hofstellen oder der Vermeidung von Nutzungskonflikten dient. Bestehende reine Wohnnutzungen können als landwirtschaftliches Mischgebiet ausgewiesen werden. Baulanderweiterungen

innerhalb der Siedlungsgrenzen sind vornehmlich zur Deckung des konkreten Wohnbedarfs der Bevölkerung aus dem jeweiligen Ortsteil möglich. Im Fall von Neuwidmungen bzw. bei Erlassung von Bebauungsplänen ist eine ausreichend breite Haupterschließung des Baulandes sicherzustellen. In Bereichen mit Steinschlaggefährdung (brauner Hinweisbereich) ist die Notwendigkeit einer geologischen Stellungnahme zu prüfen. In Bereichen baulicher Einschränkung aufgrund des Gefahrenzonenplans sind die betroffenen Flächen mit einem temporären Bauverbot zu belegen (Zeitzone zV).

#### **L 04 Tschupbach**

In diesem Bereich ist die Widmung von landwirtschaftlichen Sonderflächen oder von dem Bestand entsprechenden Mischgebieten, allenfalls mit Einschränkung auf betriebliche Nutzungen festzulegen, wenn dies der Erhaltung von Hofstellen, von bestehenden Betrieben und der Vermeidung von Nutzungskonflikten dient. Bestehende reine Wohnnutzungen können als Wohngebiete ausgewiesen werden. Zusätzlich ist bei zukünftigen Umwidmungen auf die Lärmbeeinträchtigung durch die B180 und auf die Einhaltung entsprechender Grenzwerte zu achten. Baulanderweiterungen innerhalb der Siedlungsgrenzen sind vornehmlich zur Deckung des konkreten Wohnbedarfs der Bevölkerung aus dem jeweiligen Ortsteil möglich. Aufgrund der Wildbachgefahr entlang des Tschupbachs ist eine Rückwidmung des Überschneidungsbereichs mit der roten Wildbachgefahrenzone vorzunehmen (Gp. 2182/2).

#### **L 05 Schönegg**

Landwirtschaftliche Hofstellen und kleinbetriebliche Nutzungen sind in ihrem Bestand zu sichern. Über die derzeitigen Widmungsflächen hinausgehende bauliche Entwicklungsbereiche dienen vornehmlich der Deckung des konkreten Wohnbedarfs der Bevölkerung aus dem Ortsteil. Eine Bebauung größerer Baulandreserverflächen ist nur aufbauend auf ein Erschließungs- und Parzellierungskonzept im Hinblick auf eine effiziente Erschließung und einer bodensparenden Bebauung möglich. Aufgrund der Steinschlaggefährdung (brauner Hinweisbereich) ist die Notwendigkeit einer geologischen Stellungnahme zu prüfen und gegebenenfalls bei Neuwidmungen entsprechende Einschränkungen der Baulandeignung vorzunehmen. Bei bestehenden gewidmeten Bereichen sind im Zuge von Bauverfahren ebenfalls entsprechende Auflagen zu treffen. Im Fall von Überschneidungen mit Waldflächen ist vor einem allfälligen Widmungsverfahren die Zulässigkeit aus forstrechtlicher Sicht abzuklären. Zusätzlich ist bei zukünftigen Umwidmungen auf die Lärmbeeinträchtigung durch die B180 und auf die Einhaltung entsprechender Grenzwerte zu achten.



### **G 01 Neues Klärwerk**

Die Gemeinde hat in Abstimmung mit den Gemeinden Ried und Tösens im Bereich der ARA ein interkommunales Gewerbegebiet geplant, welches nach einer bereits ausgearbeiteten Studie neben Grundflächen in der Gemeinde Serfaus auch noch Grundflächen in der Nachbargemeinde Ried und eine kleine Randfläche der Gemeinde Tösens umfassen soll. Für die Realisierung des Gewerbegebietes ist eine zusätzliche Abklärung mit dem Baubezirksamt Imst – Abteilung Wasserbau und eine naturkundefachliche Beurteilung erforderlich. Ein mögliches Gewerbegebiet ist dahingehend zu überprüfen, ob eine Einschränkung für das produzierende Gewerbe vorzunehmen ist bzw. ob bestimmte Betriebe auszuklammern sind (reine Lagerflächen bzw. Lagerhaltung, Materialaufbereitungsanlagen udgl.)

### **G 02 Tagesparkplatz**

Für diesen Bereich ist das Beibehalten der derzeitigen Parkplatzwidmung vorgesehen. Zur Aufwertung und Mehrfachnutzung der Fläche kann eine gewerbliche Nutzung als entsprechende Sonderfläche für betriebliche Zwecke im Bereich des Tagesparkplatzes zur Aussiedlung von Klein- und Mittelbetrieben aus dem Dorf, insbesondere zur Vermeidung von negativen Einflüssen (Lärmemissionen etc.) bei konkretem Bedarf geprüft werden; eine Bebauung ist erst nach Realisierung einer Erschließung mit einem Abwasserkanal möglich. Auf Grund der prominenten und daher sensiblen Ortsrandlage ist auf die gestalterische Qualität der Bebauung und der Freiflächen besonderes Augenmerk zu lenken und mittels Bebauungsplans abzusichern.

### **S 01 Museum Serfauser Lauser**

Der Standort soll als Freilichtbauernmuseum mit Jausenstation und Hofstelle abgesichert werden. Hierfür kann eine entsprechende Sonderflächenwidmung nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016 oder eine landwirtschaftliche Sonderfläche nach § 44 ausgewiesen werden. In Bereichen mit Steinschlaggefährdung (brauner Hinweisbereich) ist die Notwendigkeit einer geologischen Stellungnahme zu prüfen.

### **S 02 Sonderstandort für landwirtschaftliche Nutzungen und Personalwohnhäuser**

Für den Sonderstandort für landwirtschaftliche Nutzungen und Personalwohnhäuser kann eine entsprechende Sonderflächenwidmung nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016 oder eine landwirtschaftliche Sonderfläche nach § 44 ausgewiesen werden. In Bezug auf die landschaftlich sensible Lage ist eine bauliche Entwicklung nur in Verlängerung der bestehenden Sonderflächenwidmungen zulässig. Die Sicherstellung einer geeigneten Erschließung ist Voraussetzung für eine Widmungserweiterung.

### **S 03 Talstation neu**

Standort für die Errichtung einer Talstation und einer neuen Bahn zur Entlastung der Komperdell- bzw. Alpkopfbahn sowie erforderliche Versorgungseinrichtungen. Hierfür kann eine entsprechende Sonderflächenwidmung nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016 ausgewiesen werden, sofern dies seilbahnrechtlich nicht abgedeckt werden kann.

### **S 04 Mitarbeiterwohnhäuser und Betriebe Lourdes**

Der Bereich zwischen dem Tagesparkplatz/Gewerbepark am Ortseingang von Serfaus und der Lourdessiedlung ist für die Errichtung von Mitarbeiterwohnhäusern und Betrieben vorgesehen, wobei Beherbergungsbetriebe unzulässig sind und eine Wohnnutzung nur für Betriebsinhaber und betriebstechnisch erforderliche Wohnungen zulässig ist. Zur Vermeidung von Konfliktsituationen zwischen (bestehenden) Wohnnutzungen und zukünftigen betrieblichen Zwecken kommt in diesem Bereich der Einschränkung von Nutzungen zur Konfliktvermeidung eine besondere Bedeutung zu. Als Voraussetzung für eine Widmungsfähigkeit ist die Grundstücksstruktur für eine bodensparende Bebauung zu bereinigen und eine Straßenverbreiterung durchzuführen. Zudem wird für das Gebiet eine Verpflichtung zur Bebauungsplanung festgelegt. Eine Bebauung hat in bodensparender Form zu erfolgen. Für konkrete Bauland- bzw. entsprechende Sonderflächenwidmungen ist im Zuge des Widmungsverfahrens eine positive siedlungswasserwirtschaftliche Stellungnahme im Hinblick auf eine gesicherte Abwasserentsorgung einzuholen bzw. erforderlich.

### **S 05 Restaurant Madatschen**

Der Standort soll für das bestehende Restaurant Madatschen abgesichert werden. Hierfür kann eine entsprechende Sonderflächenwidmung nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016 ausgewiesen werden.

### **S 06 mögliche Flächenreserve für Aussiedlung von Hofstellen im Bereich Fones**

Die beiden Standorte östlich des Tagesparkplatzes sind für die Aussiedlung von Hofstellen vorgesehen. Diese Sonderstandorte für landwirtschaftliche Nutzungen können nach Prüfung der betrieblichen Notwendigkeit und einer ausreichenden Erschließung als land- und forstwirtschaftliche Nebengebäude (§ 47 TROG) oder als Hofstelle (§ 44 TROG) ausgewiesen werden. Die Einbindung in den sensiblen Landschaftsraum ist gegebenenfalls mittels Bebauungsplans abzusichern. Zudem sind naturschutzrechtliche Auflagen abzuklären und allenfalls entsprechende Ausgleichmaßnahmen vorzunehmen.

### **S 07 mögliche Flächenreserve für Aussiedlung von Hofstellen im Bereich Grasländer**

Der Bereich soll als Alternativbereich zur Ansiedlung/Aussiedlung von Hofstellen im Bereich Fallmied/Fines dienen. Auch in diesem Ortsteil ist eine bauliche Entwicklung zur Erhaltung und Verbesserung der landwirtschaftlichen Nutzung (§§ 44 und 47 TROG) im Nahbereich des Weilers zulässig. Besteht kein Widerspruch zu den Zielen dieser Verordnung bzw. zu den Zielen der örtlichen Raumordnung, ist darüber hinaus auch die Widmung von Sonderflächen zulässig, sofern diese keine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung darstellen, eine Einbindung in den Landschaftsraum gewährleistet ist und für die beabsichtigte Sondernutzung eine besondere Standortgunst gegeben ist.

### **S 08 Mitarbeiterwohnhaus mit Erweiterungsoption im Bereich Larchi**

Für diesen Standort für ein durch mehrere Betriebe genutztes Mitarbeiterwohnhaus ist eine entsprechende Sonderflächenwidmung nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016 auszuweisen. Bei einer Erweiterung in Richtung Südost ist auf eine Stabilisierung der übersteilten Böschungen durch geeignete technische Maßnahmen zu achten. Eine qualitätsvolle Baukörpergliederung ist mittels Bebauungsplans sicherzustellen. Zudem soll im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes die Erhaltung bzw. nachträgliche Bepflanzung eines 5-10 m breiten Gehölzstreifens entlang der südlich verlaufenden Straße angestrebt werden. Hinsichtlich der Bepflanzung ist sicherzustellen, dass von dieser keine Gefahr für Gebäude ausgeht, und Abklärungen mit der Umwelt- und Forstbehörde vorzunehmen.

### **S 09 Sondernutzung Hallengebäude im Bereich Raffler**

Sonderstandort für eine Lagerhalle zum gewerblichen Handel mit land- und forstwirtschaftlichen Produkten sowie Standort für eine Hofstelle mit Stall, Stadel und Wohnhaus, wobei eine Wohnnutzung erst nach Abschluss der Abbau- und Schütt-tätigkeiten im Rahmen der Gemeinschaftskraftwerk Inn GmbH zulässig ist.

### **S 10 Garage für Pistengeräte Komperdell**

Im Bereich Komperdell ist für den Betrieb des Skigebietes die Errichtung einer Garage für Pistenraupen mit Betriebswerkstatt durch eine entsprechende Sonderflächenwidmung nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016 zulässig. Voraussetzung für eine Widmung ist auf Grund der Lage in einer landschaftlich wertvollen Freihaltfläche eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild und allenfalls eine positive Stellungnahme der Umweltbehörde.

### **S 11 Gebäude für Soziale Infrastruktur**

Der Standort soll für das bestehende Objekt „Betreutes Wohnen“ abgesichert werden. Hierfür ist eine entsprechende Sonderflächenwidmung nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016 beizubehalten.

### **S 12 Restaurant Leithe Wirt**

Der Standort soll für das bestehende Bergrestaurant abgesichert werden. Hierfür ist eine entsprechende Sonderflächenwidmung nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016 beizubehalten.

### **S 13 Mehrzweckgebäude und Dorfeingangsgaragen**

Der Standort soll für das bestehende Parkgebäude mit teilweise betrieblichen Nutzungen abgesichert werden. Hierfür ist eine entsprechende Sonderflächenwidmung nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016 beizubehalten. Der Widmung mit entsprechender Teilfestlegung kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

### **S 14 landwirtschaftliche Sammelgaragen im Bereich Espenwald**

Der Standort soll für die geplanten landwirtschaftliche Sammelgaragen, -geräteschuppen und -lagerschuppen abgesichert werden, wofür die entsprechende Sonderflächenwidmung nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016 beibehalten werden kann.

### **S 15 Sonderstandort Reithalle**

Der Standort soll für die bestehende Reithalle (inkl. Schulungsraum und Nebenräume) im Anschluss an die Hofstelle soll abgesichert werden. Hierfür ist eine entsprechende Sonderflächenwidmung nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016 beizubehalten oder erforderlichenfalls eine Widmungskombination mit der angrenzenden Hofstelle möglich.

### **S 16 Seilbahntalstation Komperdell**

Seilbahntalstation mit ergänzender Infrastruktur sowie erforderlichen Versorgungseinrichtungen. Hierfür kann eine entsprechende Sonderflächenwidmung nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016 ausgewiesen werden, sofern dies seilbahnrechtlich nicht abgedeckt werden kann. Bereiche, die in Gefahrenzonen liegen, sind von einer Sonderflächenwidmung auszuklammern oder mittels Bebauungsplans von Bebauung freizuhalten.

### **S 17 Sonderstandort Sägewerk**

Der Standort soll für das bestehende Sägewerk mit Holzlagerplatz abgesichert werden, wofür die entsprechende Sonderflächenwidmung nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016 beibehalten werden kann. Der umgebende Sichtschutzgürtel (FS05) ist im erforderlichen Ausmaß beizubehalten

### **S 18 Hög Alm**

Der Standort für ein Bergrestaurant mit einer Betreiberwohnung und Personalwohneinheiten ist mit einer entsprechenden Sonderflächenwidmung nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016 beizubehalten. Das Ausmaß der Wohnnutzfläche ist zu definieren.

### **S 19 Bergrestaurant mit Freizeitanlage**

Der Standort für eine Spiel- und Erlebnislandschaft mit ergänzenden baulichen Anlagen sowie für ein Bergrestaurant ist mit einer entsprechenden Sonderflächenwidmung nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016 beizubehalten.

### **S 20 Sonderstandort Observatorium**

Der Standort für ein Observatorium ist mit einer entsprechenden Sonderflächenwidmung nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016 beizubehalten.

### **S 21 Sonderstandort Gärtnerei und landwirtschaftliche Nutzung**

Der Standort für eine Gärtnerei sowie die Erzeugung von landwirtschaftlichen Produkten und Kleintierhaltung ist mit einer entsprechenden Sonderflächenwidmung nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016 beizubehalten.

## **Legende - Infrastrukturentwicklung**

### **Vk01 Neubau Erschließung Umlegungsgebiet Moos**

Maßnahmen zur Neuerrichtung der Erschließung in den Umlegungsgebieten Kreuzfeld und Moos als Südspange für die Erschließung des Dorfes.

### **Vk02 Neubau Schrägaufzug Kreuzfeld**

Errichtung eines Schrägaufzuges zwischen Freizeitgelände Moos und Dorfbahn.

### **Vk03 Neubau Entlastungsseilbahn**

Oberhalb des Dorfes soll zur Entlastung der Dorfbahn und Minimierung der Gästeströme im Talstationsbereich Richtung Komperdell eine Entlastungsbahn errichtet werden.

### **Vk04 Neubau landwirtschaftlicher Fahrweg**

Errichtung eines landwirtschaftlichen Fahrweges, zur Verbesserung der Bewirtschaftbarkeit von Grenzertragsflächen („Paschlönerweg“).

### **Vk01 Ausbau Erschließung Moos**

Maßnahmen zur Wegverbreiterung der Erschließung im Umlegungsgebiet Moos als Südspange für die Erschließung des Dorfes.

### **Vk02 Ausbau Angerweg**

Verbreiterung des Angerweges.

### **Ti01 Recyclinghof**

Erweiterung des Standortes nach Abklärung der Altlastenfläche zulässig.