

BESCHREIBUNG KONZEPTPLAN ABFALTERSBACH

GESELHAUS

HAUPTNUTZUNG WOHNEN

- 1) Geselhaus – Bereich Fuchs Franz:
Derzeit bestehen im Entwicklungsbereich zwei Einfamilienhäuser. Die Bebauung ist aus raumordnerischer Sicht eine Fehlentwicklung aus den 1960-er Jahren (weichende Kinder). Aufgrund des Baus der Umfahrungsstraße sind die Immissionen vom Straßenverkehr im Bereich kleiner geworden. Inzwischen ist die Nutzung der Gebäude langfristig sichergestellt (Neubau, Sanierung). Geplant ist mittelfristig eine Ausweitung um ca. 6 Häuser im Norden und Westen des derzeitigen Bestandes (siehe W22).

- 2) Geselhaus – Bereich Gries:
Siedlung, welche ab den 1980-er Jahren entstanden ist. Im Süden des Erschließungsweges sind noch einige Grundstücke unbebaut. Neben den unbebauten Grundstücken ist Nachverdichtungspotential vorhanden.

- 3) Geselhaus – Bereich Oberguggenberger, Ortner, Aichner:
Mittelfristiger Entwicklungsbereich, ausgezeichnete Wohneignung. Eine Beeinträchtigung der Landwirtschaft ist kaum gegeben. Die Baulandwidmung erfolgt bei Bedarf.

- 4) Geselhaus – Bereich Gries (Franz Webhofer):
Ausweitungsbereich der Siedlung „W2“ nach Osten. Dies stand in Zusammenhang mit der Erweiterung der Fa. Hella. In Hinblick auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes und einer zweckmäßigen Erschließung wird Bebauungsplanpflicht festgelegt (falsche Höhen, Lage und Höhen der Gebäude).

- 9) Geselhaus – Aichner Fritz:
Die bestehende Wohnbebauung ist eine raumordnerische Fehlentwicklung, aus einer Zeit vor dem Flächenwidmungsplan stammend. Die festgelegte Fläche entspricht der bereits festgelegten. Eine Erweiterung darüber hinaus, ist abzulehnen. Durch die Abgrenzung bestehen Erweiterungsmöglichkeiten.

- 22) Geselhaus - Kraller, Fuchs, Aichner, Agrargemeinschaft:

Der Bereich soll das aus zwei Wohnhäusern bestehende Siedlungsgebiet im Norden erweitern (siehe W1). Es sind sämtliche infrastrukturellen Maßnahmen wie Wasserver- und Abwasserentsorgung für die Erweiterung des Siedlungsgebietes bereits vorhanden. Im Zuge des Baus der Erschließungsstraße zum nördlichen Wohnhaus Möst wurden Sicherungsmaßnahmen am Felsen durchgeführt.

In Hinblick auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes und einer zweckmäßigen Erschließung wird Bebauungsplanpflicht festgelegt (falseitige Höhen, Lage und Höhen der Gebäude).

ÜBERWIEGEND LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG

- 1) Geselhaus – östlich Bahnhof:
Landwirtschaftlich genutzte Fläche, mit zwei neu errichteten Hofstellen bebaut. Eine Erweiterung durch landwirtschaftsfremde Nutzung ist im Hinblick auf Nutzungskonflikte kritisch und kann nur aufgrund des Bestands Richtung Südwesten, westlich des Wirtschaftsgebäudes auf Grundstück 165, KG. Abfaltersbach, erfolgen. Durch Ausweisung der Hofstelle im Flächenwidmungsplan als Sonderfläche Hofstelle und Widmung der westlich angrenzenden Fläche als landwirtschaftliches Mischgebiet soll eine Bestandssicherung erfolgen.
- 2) Geselhaus – Bereich Kraler - vulgo Lamprecht, Moser - vulgo Astner und Brunner - vulgo Schuster:
Alter baulicher Bestand von Geselhaus, landwirtschaftlich geprägt. Nachdem derzeit ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung vorhanden ist, sollte keine Wohnnutzung entstehen.
- 3) Geselhaus – Bereich Ortner, Mayrl, Guggenberger:
Die Fläche bezeichnet den baulichen Bestand bis zum Pulverbach im Nordosten.
- 4) Geselhaus – Aichner Franz, vulgo Handerer:
Landwirtschaftliche Hofstelle mit einem Wohnhaus. Aufgrund der bestehenden Gefahrenzonenausweisung ist nur ein Teil als Bauland gewidmet. Raumplanerisch ist eine Ausweitung des Baulandes bis zur Gemeindestraße möglich.
Im Zuge des Baus der Erschließungsstraße zum nördlichen Wohnhaus Möst wurden Sicherungsmaßnahmen am Felsen durchgeführt.
- 10) Geselhaus – Moser Martin:
Langfristiger Erweiterungsbereich, ausschließlich für landwirtschaftliche Nutzung.

ALLGEMEINE MISCHNUTZUNG

- 05) Geselhaus – Aichner und Kraler:
Langfristige Erweiterungsfläche, unmittelbar an der Landesstraßenabfahrt West. Die Erschließung erfolgt von Norden. Eine Wohnbebauung ist jedenfalls zu verhindern, d.h. entsprechende Sonderflächenwidmungen vorzusehen.

BAUSUBSTANZERHALTUNGSZONE

- 11) Geselhaus:
Geselhaus, alter Ortsteil südlich der Eisenbahn.

EINÖDE

HAUPTNUTZUNG WOHNEN

- 5) Einöd - Mayr Josef, vulgo Schlosser:
Wohnbebauung in Einöd, nördlich der Straße, wobei das Haus im Osten, südlich der Straße in den baulichen Entwicklungsbereich einbezogen wird. Relativ dicht bebaut mit praktisch keiner Entwicklungsmöglichkeit.
- 11) Einöd – Mayr Josef, vulgo Schlosser:
Langfristige Siedlungserweiterungsfläche. Die Verkehrserschließung erfolgt im Norden. Die Aufschließung ist Voraussetzung für die Baulandausweisung.
- 13) Einöd – Mayr Josef, vulgo Schlosser:
Langfristige Erweiterungsfläche in Einöd, ausschließlich zur Deckung des Bedarfs aus dem Weiler vorgesehen. Privatrechtliche Vereinbarungen über die Erschließung ist Voraussetzung für die Baulanderweiterung.

ÜBERWIEGEND LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG

- 5) Einöd – Leiter Franz u.a.:
Landwirtschaftlich geprägter Teil von Einöd. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sind die hofnahen Weideflächen und Streuobstwiesen, welche über den baulichen Bestand oder der notwendigen Abstandsflächen hinausgehen, außerhalb der absoluten Siedlungsgrenze.

BAUSUBSTANZERHALTUNGSZONE

- 08) Einöd – Goller Bartlmä:
Einzelhof mit traditionellen landschaftlichen Strukturen (Feldgehölz etc.).
- 09) Einöd:
Ursprünglich erhaltener Weiler in Einöd.

FREIZUHALTENDE SICHTBEREICHE

- 01) Blick auf Einöd von Süden.

ABFALTERN

HAUPTNUTZUNG WOHNEN

- 6) Abfaltern – Moser Josef:
Siedlungsfläche, ab den späten 1980-er Jahren entstanden. Es gibt noch unbebaute Grundstücke, eine Erweiterung nach Außen ist aus landschaftlichen, ökologischen und raumordnerischen Gründen nicht möglich. Reine Wohnnutzung mit Möglichkeit der Nachverdichtung.
- 7) Abfaltern – Bürgler Johann, Senfter Franz:
Siedlungserweiterungsfläche, dessen Bebauung erst nach Sicherstellung der Verkehrserschließung sowie entsprechend dem Bedarf erfolgen kann.
- 20) Abfaltern – westlich Hofstelle „Gasser“:
Baulicher Entwicklungsbereich für Wohnnutzung, zur Bebauung mit einzeln stehenden Gebäuden. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festlegungen zu treffen, damit der Blick von einer Bebauung freigehalten wird. Deshalb wird hier Bebauungsplanpflicht festgelegt.

ÜBERWIEGEND LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG

- 6) Abfaltern – südlicher Teil:
Alter Teil von Abfaltern, südlich bzw. westlich der Straße, welche von Walde zur Kirche in Abfaltern führt, erhaltenswerter Bestand. Die Gebäude im Bereich sind fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Im Westen besteht eine Erweiterungsfläche, 1995 als Bauland gewidmet. Eine Bebauung hat derart zu erfolgen, dass der Uferschutzbereich des Leeber-Baches eingehalten wird. Gleiches gilt für den Bestand im Norden, wo Feldgehölze vereinzelt stehen und den Ortsrand markieren.

Im Zentrum, nördlich der Straße, bestehen Bauplätze, deren Bebauung unter Berücksichtigung der Sichtverhältnisse (freizuhaltender Sichtbereich „S2“) zu erfolgen hat. Für die Grundstücke im Bereich des freizuhaltenden Blicks besteht daher Bebauungsplanpflicht. Das Grundstück ist Teil einer zentralen Grünfläche und zum Schutz des Ortsbildes, der Landschaften und im Sinne der Ökologie als Freiland gewidmet bleiben soll.

7) Abfaltern – Ost:

Landwirtschaftlich geprägter, östlicher Ortsteil von Abfaltern. Im Süden und Osten besteht ein klassischer Ortsrandbewuchs. Der Ortsrand ist gestalterisch sensibel. Im Zentrum und im Nordwesten sind Erweiterungen einzelne Bauplätze vorhanden. Die Erweiterungsfläche im Südosten des Entwicklungsbereichs grenzt an eine Feuchtwiese. Feldgehölze und Streuobstwiesen bilden einen klassischen Ortsrand im Osten von „L7“. Teilweise soll die Fläche zur Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude dienen. Der Bedarfsnachweis ist Widmungsvoraussetzung.

8) Abfaltern – Zimmerei Waldauf:

Der Bereich ist teilweise landwirtschaftlich, teilweise gewerblich genutzt. Die unbebauten Bereiche wären bei Wohnbebauung nach einem Gesamtkonzept zu erschließen und zu bebauen. Zur gemischten Nutzung ist im Hinblick auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten im Flächenwidmungsplan entsprechende Beschränkungen oder Zonierungen festzulegen, weshalb der Gesamtbereich als überwiegend landwirtschaftliche Nutzung festgelegt wird.

ÖFFENTLICHE NUTZUNG

- 01) Kirche von Abfaltern mit Friedhof.

BAUSUBSTANZERHALTUNGSZONE

05) Abfaltern:

Hofstelle Troger, höchstgelegener Hof in der Gemeinde. Bemalung und Aufzüge mit aufwendigen Umlenkvorrichtungen prägen den Hof.

07) Abfaltern:

Abfaltern, gesamte Ortschaft südlich der Kirche.

FREIZUHALTENDE SICHTBEREICHE

- 03) Blick Richtung Kirche in Abfaltern von Süden. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festlegungen zu treffen, damit der Blick von einer Bebauung freigehalten wird.

- 04) Blick Richtung Kirche in Abfaltersbach von Westen.

WALDE

HAUPTNUTZUNG WOHNEN

- 8) Walde – West (OSG I):
Bestehende Wohnbebauung, primär durch Einzelhäuser und einer Wohnanlage. Es besteht nur noch geringes Entwicklungspotential. Die Erlassung von Bebauungsplänen ist vorgesehen, soweit nicht derartige Bebauungspläne (frühere allgemeine und ergänzende Bebauungspläne) bestehen und noch gültig sind (Übergangsbestimmung im TROG 2016).
- 10) Walde – Zarre, OSG II:
Baugebiet, ab den 1980-er Jahren entstanden, mit einem Bauboom in den 90-er Jahren. Es besteht noch ein erhebliches Entwicklungspotential, sowohl in der Bebauung der unbebauten Grundstücke als auch in der Nachverdichtung. Die Erlassung von Bebauungsplänen ist vorgesehen, weshalb Bebauungsplanpflicht besteht.
- 12) Walde – Dr. Kraler, OSG III:
Wohnbebauung nördlich der ehemaligen Bundesstraße, mit einer Wohnanlage und einigen Einzelhäusern bebaut. Eine Erweiterung nach Osten erfolgte durch den Bereich „W17“, eine weitere Erweiterung Richtung Westen soll durch den Bereich „W 24“ erfolgen
.
- 14) Walde – Nordost:
Der östliche Teil des Siedlungsgebiets ist nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden. Es befand sich in der Roten Gefahrenzone Wildbach vom Erlbach. Durch Rücknahme der Gefahrenzone kann eine bauliche Erweiterung erfolgen, wobei einiges Potential in der Nachverdichtung besteht. Die Böschungsflächen zum Erlbach sind weiterhin in der Gefahrenzone Wildbach rot.
Im Norden – ehemaliges Schulhaus, altes Gemeindehaus – ist eine Wohnanlage geplant (OSG VI). Dieser Bereich ist als Bereich für objektgeförderten Wohnbau festgelegt (WF 1). Für den gesamten baulichen Entwicklungsbereich wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.

- 15) Walde – Mitte:
Bauliche Entwicklungsfläche, primär Wohnbebauung. Es ist Entwicklungspotential primär durch Nachverdichtung gegeben.
- 16) Walde – Zwischenbacher:
Bauliche Entwicklungsfläche, der als Erweiterungsfläche gut geeignet ist, war jedoch aufgrund der Gefahrenzone „Wildbach-rot“ lange von einer baulichen Entwicklung ausgeschlossen. Die Bebauung muß entsprechend einem Gesamtkonzept erfolgen. Es besteht Bebauungsplanpflicht.
- 17) Walde – Gemeindefiedlungsbereich Kasperer Weiden
Gemeindefiedlungsgebiet, über den Tiroler Bodenfonds entwickelt.
In dem nordöstlichen Bereich ist die Errichtung einer Reihen- und Einzelhaussiedlung vorgesehen (OSG VII). Der Bereich wird für objektgeförderten Wohnbau festgelegt (WF 2). Der südliche und westliche Bereich ist bebaut, mit einem Mehrfamilienhaus als Ergänzung eines Reihenhauses (OSG V) und einem Geschäftsgebäudes mit darüber liegender Wohnanlage (OSG IV). Im Süden ist dem Bestand und der Lage im Ortszentrum entsprechend, die Festlegung einer Widmung als gemischtes Wohngebiet oder Mischgebiete unter der Vermeidung von Nutzungskonflikten oder vergleichbare Sonderflächen) vorzusehen. Bebauungspläne sind großteils vorhanden, es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.
- 18) Walde - Rauchegger Josef
Mittelfristige Entwicklungszone, zu dessen Baulandeignung die Verkehrserschließung Voraussetzung ist. Im Nordosten schließt der Bereich an den öffentlichen Weg an, eine Aufschließung der Bauplätze ist erforderlich.
- 19) Walde – Schule, Kraller Alois, Moser Georg:
Entwicklungsfläche südlich der Schule, langfristiger Bedarf. Die Erschließung ist rechtlich sichergestellt, jedoch noch herzustellen. Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.
- 21) Walde – Aigner Andreas:
Mittelfristige Siedlungserweiterungsfläche, mit drei Wohnhäusern in Nord-Südrichtung bebaubar. Zur Erschließung des mittleren Grundstückes ist ein Weg herzustellen, wobei er als Verbindung der beiden Wege dienen sollte. Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.

24) Walde – Schneider Josef:

Langfristige Siedlungserweiterungsfläche. Insgesamt sind Bauplätze für Einzelhausbebauung vorgesehen. Aufgrund der geplanten Reihenhausbebauung in den Kasperer Weiden und den geplanten Wohnanlagen im Bereich von „WF 1“ ist der Bedarf für verdichtete Wohnformen gedeckt. Der Bedarf für Einzelhausbebauung wird mit dem gegenständlichen Baugebiet gedeckt. Im Sinne einer zweckmäßigen und bodensparenden Erschließung und Bebauung wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.

Im Falle einer bedarfsorientierten Notwendigkeit, kann eine Erweiterung Richtung Westen, außerhalb der Gültigkeit des örtlichen Raumordnungskonzeptes erfolgen.

Durch Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung sollen orts- und landschaftsgestalterische und ökologische Maßnahmen sichergestellt werden.

BEREICHE FÜR OBJEKTGEFÖRDERTEN WOHNBAU

1) Im Norden des baulichen Entwicklungsbereichs „W 14“ – ehemaliges Schulhaus, altes Gemeindehaus – ist eine Wohnanlage geplant (OSG VI). Die Bebauung erfolgt entsprechend eines Siegerprojekts aus einem Architektenwettbewerb. Der Wohnbau ist unter Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung und der Region (Kleinwohnungen als Mietwohnungen (Startwohnungen, Pendlerwohnungen), betreubares Wohnen) geplant. Für den gesamten baulichen Entwicklungsbereich Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.

2) Im Nordosten wird ein Bereich des baulichen Entwicklungsbereichs „W 17“ wird für objektgeförderten Wohnbau festgelegt. Es gilt Bebauungsplanpflicht. Geplant ist die Errichtung einer Reihenhausanlage.

ÜBERWIEGEND LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG

9) Walde – Mitte:

Landwirtschaftlich genutzter, ursprünglicher Kern von Walde. Er ist teilweise gewerblich genutzt.

11) Walde – Moser Georg bis Mitterdorfer Werner:

Der Bereich ist primär landwirtschaftlich genutzt und grenzt unmittelbar an das Sägewerk an. Dadurch sind im westlichen Bereich Nutzungskonflikte gegeben. Richtung Osten erstreckt sich der Bereich bis Mitterdorfer.

KERNNUTZUNG

01) Dorfplatz mit Gemeindehaus, ehemal. Gasthof Aigner:

Festplatz mit Dorflinde, Musikpavillon, Mehrzweckgebäude (Gemeindeamt, Veranstaltungssaal, Musikprobelokal und Feuerwehr).

- 02) Zentrum südlich der Hauptstraße:
Zentrum des Ortes mit vielen öffentlichen Einrichtungen (Gasthaus, Geschäft, Volks- und Hauptschule, Kindergarten, Kirche).

SONDERNUTZUNG

- 1) Bereich innerhalb der Landesstraßenabfahrt und der LB100 im Süden und Landesstraße L 324 im Norden, genutzt als Park + Rideanlage.
- 2) Fernheizwerk westlich des Sägewerks Ortner, versorgt wesentliche Teile von Walde mit Wärme.
- 3) Parkplatz der Firma Hella.

SONDERNUTZUNG-SPORT UND FREIZEIT

- 1) Sportplatz
- 2) Sportplatz, teilweise privat (Tennisplätze), entsprechend dem Bestand ausgewiesen. Eine Erweiterung ist aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.

MISCHNUTZUNG

- 01) Walde – Strasser, Ortner:
Kleingewerblich genutzter Bereich, mit kleingewerblicher Struktur, unmittelbar an Wohnbebauung anschließend. Entsprechend sind emissionsarme Betriebe anzusiedeln oder die Emissionssituation bei Betriebserweiterungen zu beachten. Eine weitere Wohnbebauung unabhängig von Gewerbenutzung ist jedenfalls zu verhindern.
- 02) Walde – Stallbaumer, Obrist:
Kleingewerbliche Erweiterungsfläche, primär zur Erweiterung der bestehenden Betriebe und Einrichtungen im Norden der Fläche vorgesehen. Der Drauradweg soll gegebenenfalls als Erschließungsstraße ausgebaut und genutzt werden und ist bei Bedarf Voraussetzung für eine Baulandausweisung. Er stellt die absolute Siedlungsgrenze nach Süden dar. Eine Wohnbebauung unabhängig von Gewerbenutzung ist jedenfalls zu verhindern.

- 03) Walde – Sägewerk Ortner:
Bestehendes Sägewerk. Eine Wohnbebauung unabhängig von Gewerbenutzung ist jedenfalls zu verhindern.

GEWERBLICHE NUTZUNG

- 01) Walde – Fa. Hella:
Industrieanlage der Fa. Hella. Die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitkonzeptes zur besseren Einbettung in die Landschaft Richtung Norden ist Voraussetzung für die Erlassung eines Bebauungsplanes. Es besteht Bebauungsplanpflicht.

BAUSUBSTANZ – ERHALTUNGZONEN - ENSEMBLE

- 01) Walde:
Landwirtschaftlich bzw. gewerblich geprägter Bereich südlich der Drau, mit Kohlerhütte und Aigner Badl. Objekte sind teilweise denkmalgeschützt.
- 02) Walde:
Bereich von Walde zwischen Kirche mit Freifläche im Norden und der ehemaligen Hafnerei Steger im Süden.
- 03) Walde:
Bereich des Gasthofes Aigner, mit Kornkasten, Gasthof und Futterhaus.
- 04) Walde:
Bereich Rauchegger Josef, Santer Johann, Kraler Alois und Kraler Franz, landwirtschaftlich geprägter Teil von Walde.
- 06) Walde – Pompanin:
Einzelhaus, sticht von den üblichen Bauernhäusern ab.
- 10) Walde – Zentrum, Pfarrkirche
Bereich Zentrum um die Pfarrkirche, mit Waschküche östlich der Kirche und ehemaligem Gasthof Aigner.

FREIZUHALTENDE SICHTBEREICHE

- 02) Blick auf die Kirche von Walde, Richtung Osten.