

Örtliches Raumordnungskonzept



2. Fortschreibung Auflagebeschlussfassung

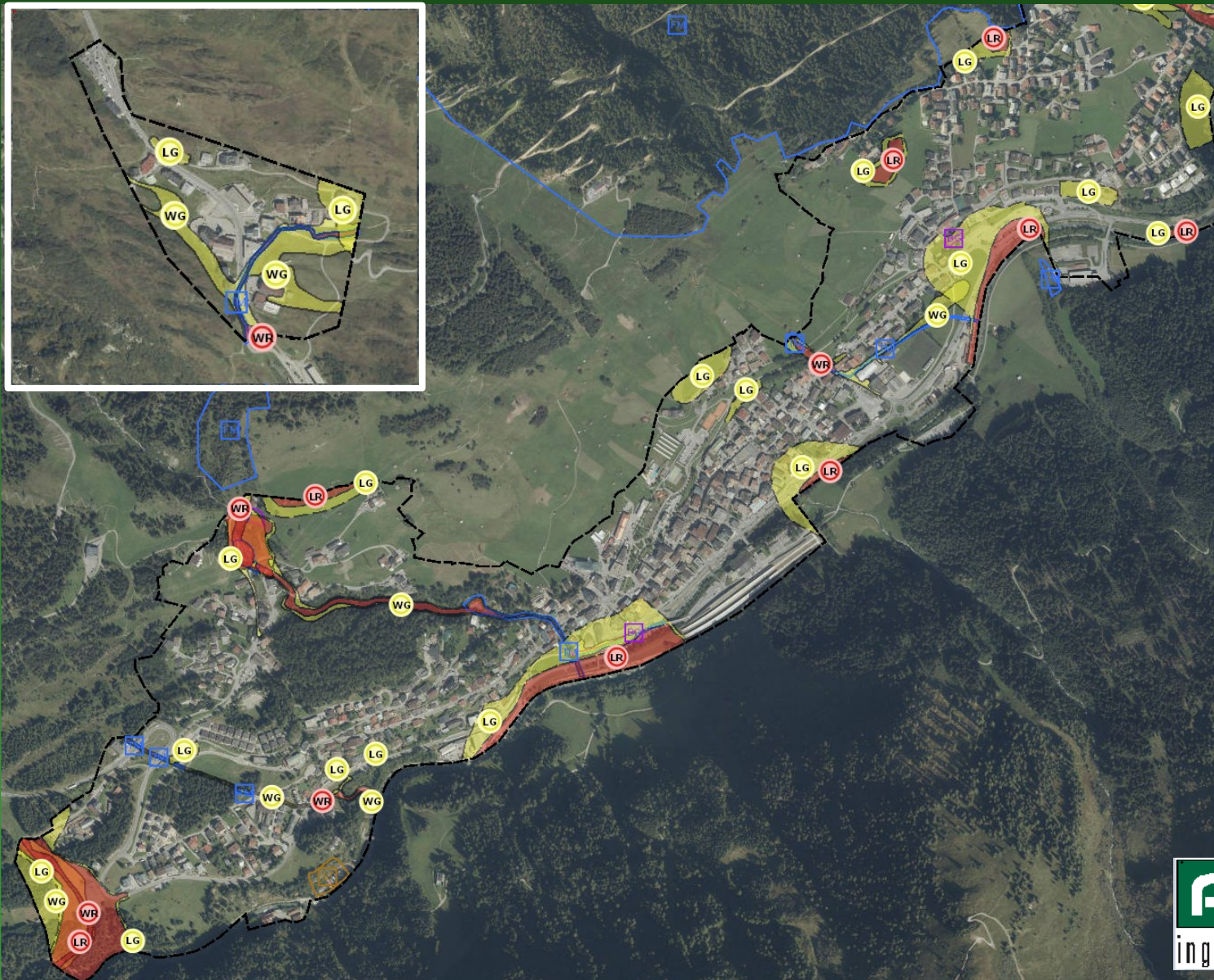
Was geschah bisher?

- ▶ Bau- und Raumordnungsausschusssitzungen bzgl. der generellen räumlichen Entwicklung
- ▶ Erarbeitung der planlichen und textlichen Unterlagen für die Fortschreibung
- ▶ Einreichung zur Vollständigkeitsprüfung am 25.06.2025
- ▶ Vorbegutachtung durch die ASV (WLV, Forst, Naturschutz, Flussbau, Siedlungswasserbau, Landesstraße, Leitungsbetreiber)
- ▶ Vollständigkeitsprüfung beim AdTLR gem. TUP (inkl. Plausibilitätskontrolle der Landesgeologie)
- ▶ Bestätigung der Vollständigkeit durch die öffentliche Umweltstelle (AdTLR) mit Schreiben RoBau-2-621/9/126-2026 vom 20.04.2026

Bestandsaufnahme

- ▶ Baulandbilanz
- ▶ Wohnbevölkerungs- und Haushaltsentwicklung
- ▶ Raumrelevante Informationen (Geländeinformationen)
- ▶ Raumordnerische Rahmenbedingungen
- ▶ Siedlungsinformationen (Erschließung, Siedlungsstruktur)
- ▶ Nutzungseinschränkungen (Gefahrenzonen WLK u. Inn, Wasserrechte, Wald, Brunnenschutzgebiet, EVU-Leitungen, Naturschutz)
- ▶ Überörtliche Planungseinschränkungen (landwirtschaftliche Vorsorgeflächen)

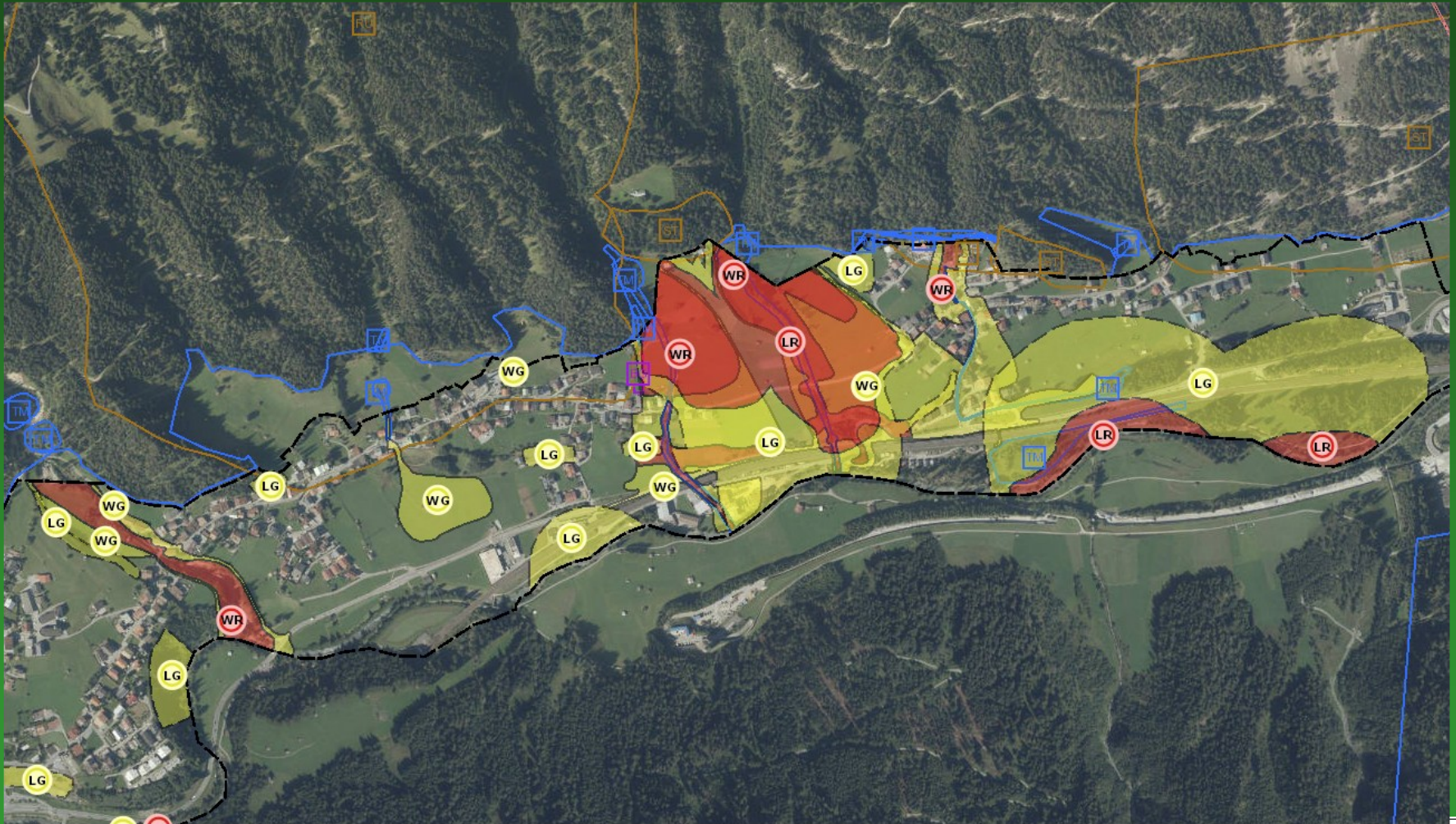
WLV Gefahrenzonen – St. Anton, St. Christoph



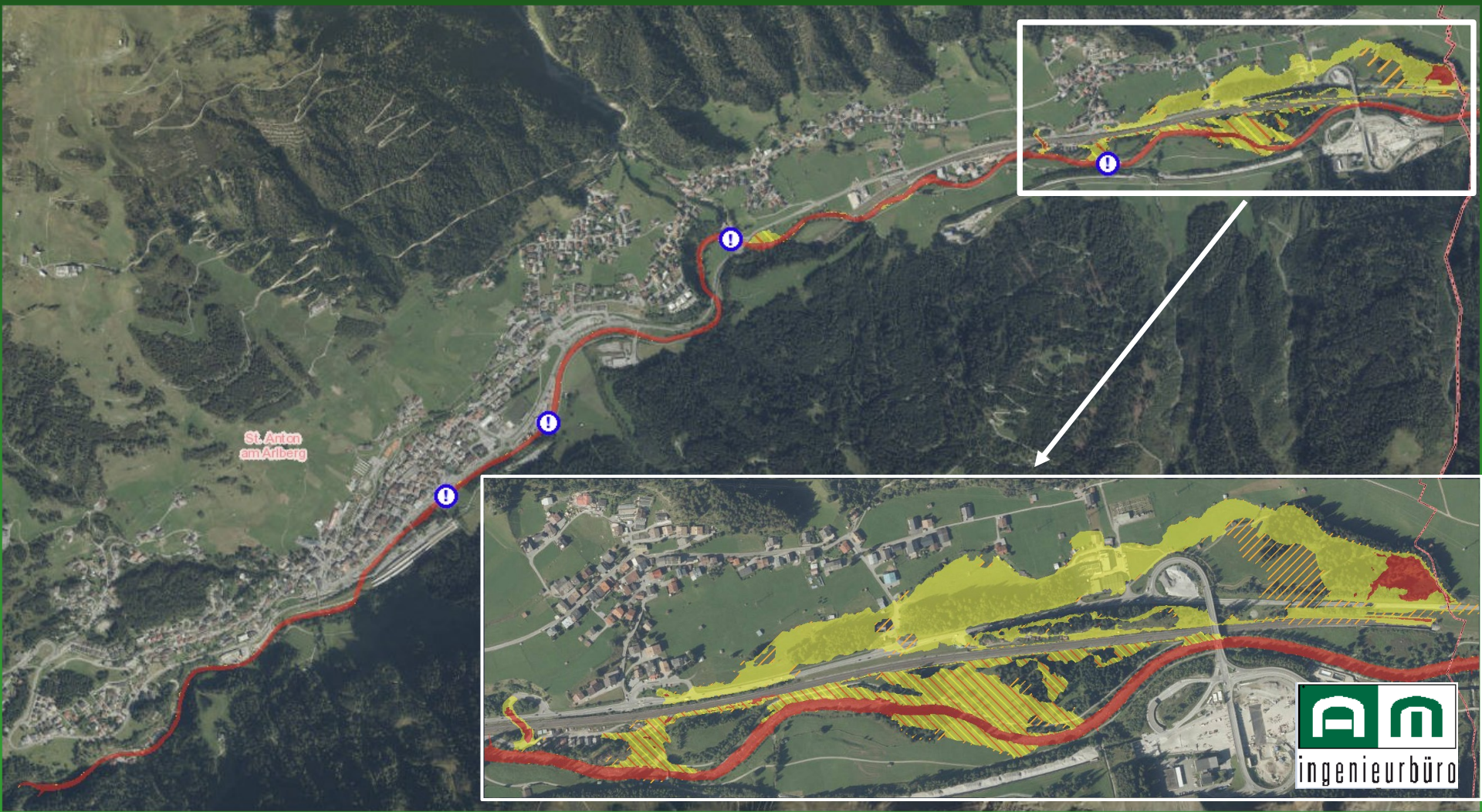
WLV Gefahrenzonen – St. Anton West



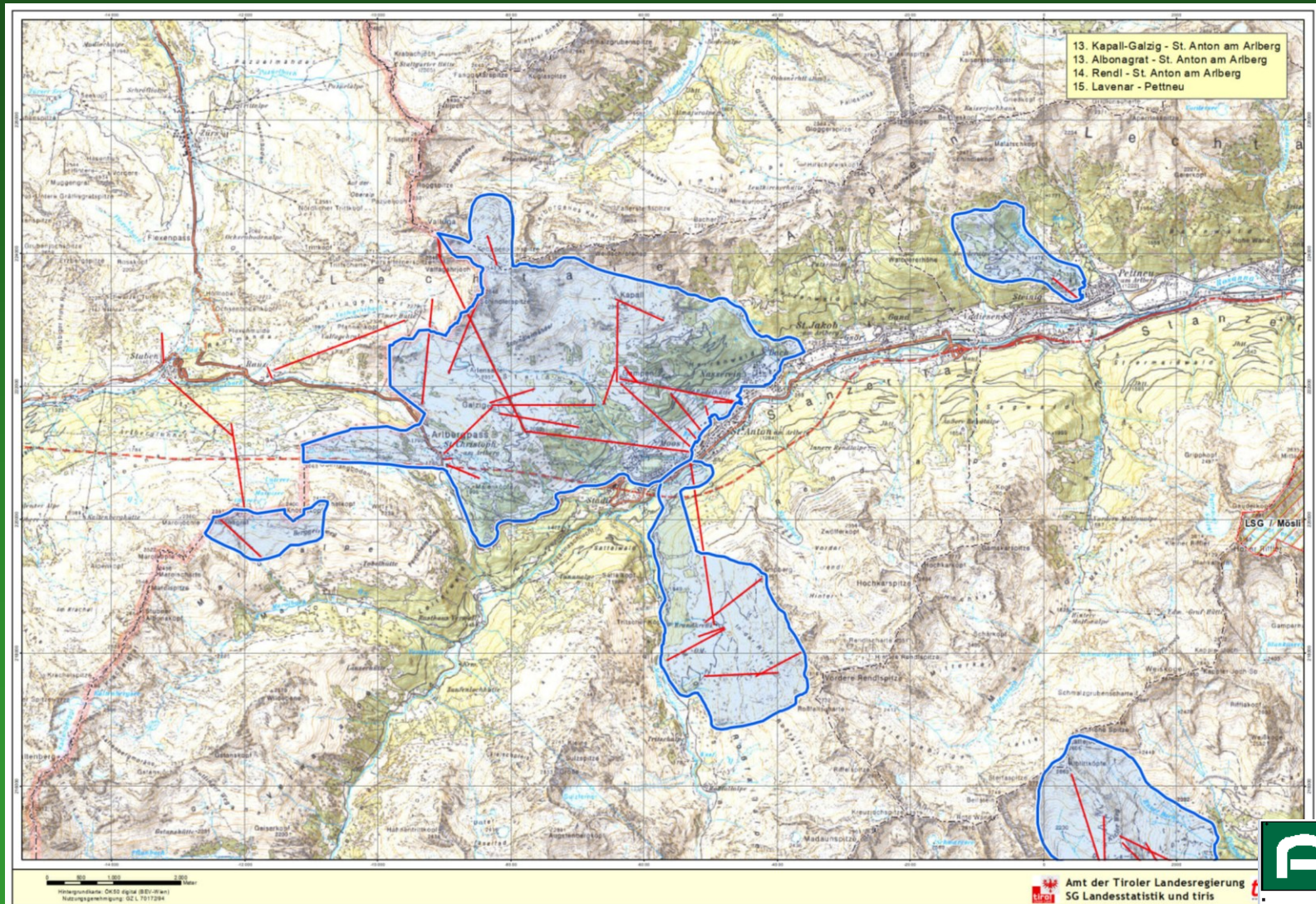
WLV Gefahrenzonen – St. Jakob



Flussbaugefahrenzonen



Überörtliche Raumordnung Schigebietsprogramm



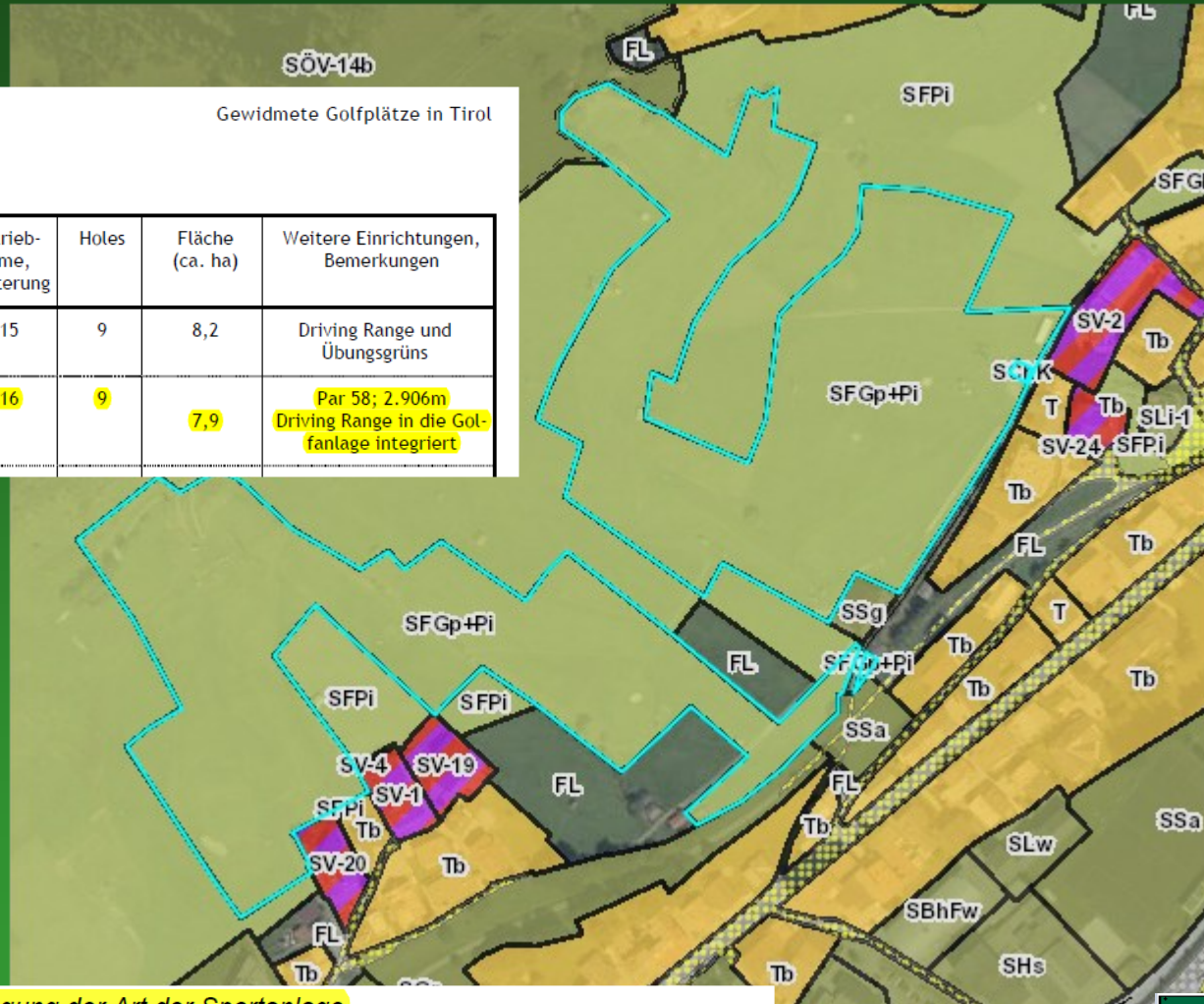
Überörtliche Raumordnung Tiroler Golfplatzprogramm

Amt der Tiroler Landesregierung
Abteilung Raumordnung und Statistik

Gewidmete Golfplätze in Tirol

Golf - Übungsplätze ¹

Name der Anlage	Standort gemeinde	Inbetrieb- nahme, Erweiterung	Holes	Fläche (ca. ha)	Weitere Einrichtungen, Bemerkungen
Defereggental	St. Jakob und St. Veit i.D.	2015	9	8,2	Driving Range und Übungsgrüns
GC Arlberg ²	St. Anton a.A.	2016	9	7,9	Par 58; 2.906m Driving Range in die Gol- fanlage integriert



Sonderfläche Sportanlage § 50, Festlegung der Art der Sportanlage

SFGD	Golfplatz Driving Range und Putting Green
SFGp+Pi	9-Loch Golfübungsanlage von 01.05. bis 31.10. eines jeden Jahres und Schipiste für die übrige Zeit eines jeden Jahres

Bestandsplan



Aktualisierung der Bestandsaufnahme

► Baulandbilanz Stand November 2024

Erhebung der Baulandreserven St. Anton am Arlberg
Stand 22.11.2024

	gewidm. Fläche		davon bebaut		davon unbebaut	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Wohngebiet	3,64	0,71	3,06	84,07	0,58	15,93
Mischgebiet						
Kerngebiet	3,61	0,70	3,61	100,00	0,00	0,00
Tourismusgebiet	64,15	12,52	50,17	78,21	13,98	21,79
landwirtschaftl. Mischgebiet	4,75	0,93	3,72	78,32	1,03	21,68
Gewerbe- und Industriegeb.	2,25	0,44	1,89	84,00	0,36	16,00
Summe Bauland	78,40	15,30	62,45	79,66	15,95	20,34
Sonderflächen	434	84,60	32,30	7,45	401,27	92,55
Vorbehaltsflächen	0,52	0,10	0,52	100,00	0,00	0,00
Gesamtsumme gewidmeter Flächen	512,49	100,00	95,27	18,59	417,22	81,41

Summe Bauland *)	76,15	14,86	60,56	79,53	15,59	20,47
-------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

*) ohne Gewerbe- und Industriegebiet

BAULANDRESERVE 15,6 ha

Aktualisierung der Bestandsaufnahme

► Veränderung der Reserveflächen von 2012 auf 2024

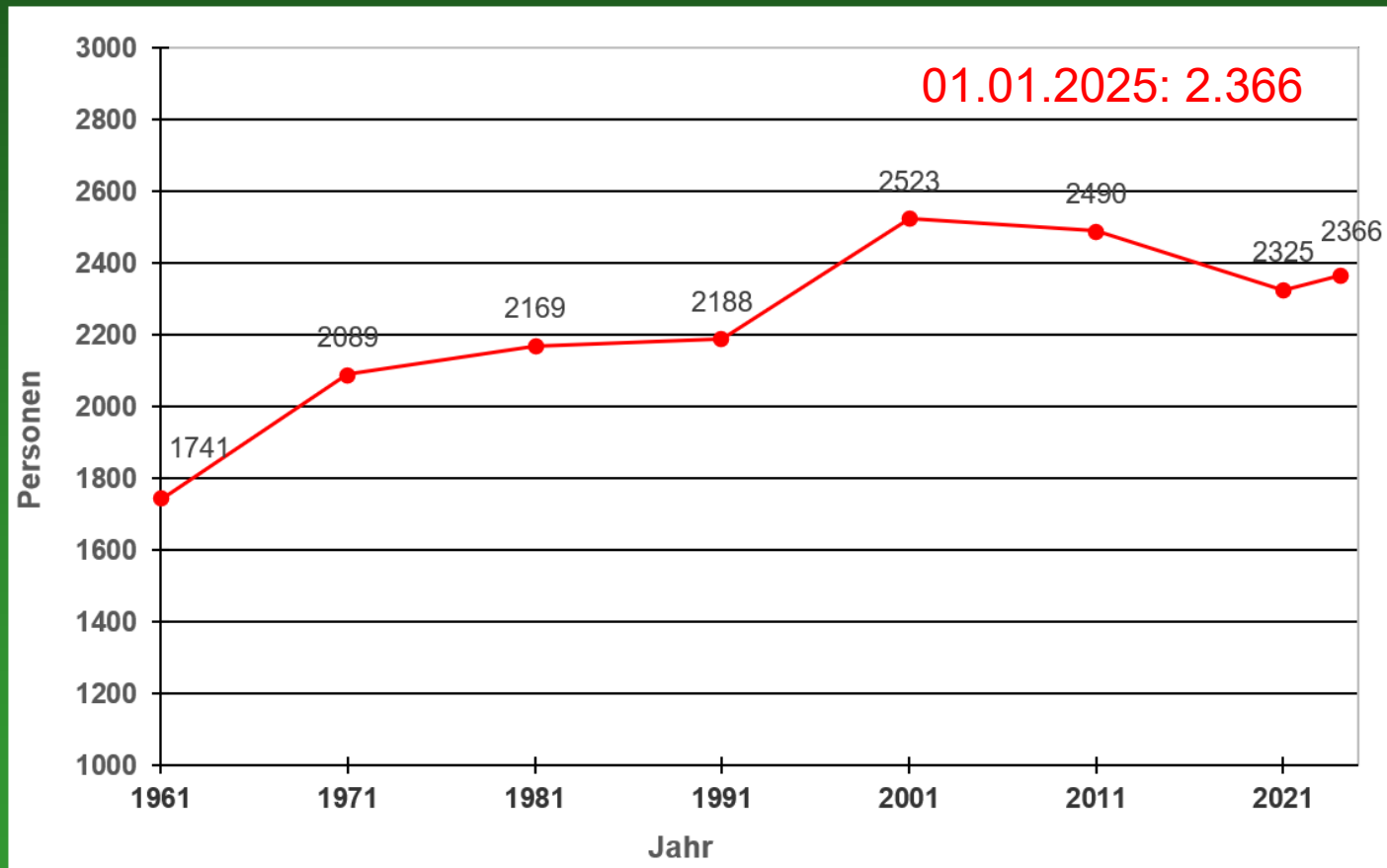
Veränderungen der Reserveflächen von 2012 auf 2024

	2012		2024		Veränderung	
	in ha		in ha		in ha	in %
Wohngebiet	0,49		0,58		0,09	18,37
allgem. Mischgebiet	0,00		0		0,00	0,00
Kerngebiet	0,11		0		-0,11	-100,00
Tourismusgebiet	15,40		13,98		-1,42	-9,22
landwirtschaftl. Mischgebiet	1,19		1,03		-0,16	-13,45
Gewerbe- und Industriegeb.	0,35		0,36		0,01	2,86
Summe Bauland	17,54		15,95		-1,59	-9,06
Sonderflächen	404,13		401,27		-2,86	-0,71
Vorbehaltsflächen	0,00		0		0,00	0,00
Gesamtsumme gewidm.eter Flächen	421,67		417,22		-4,45	-1,06

Reduktion der BAULANDRESERVE um 1,6 ha

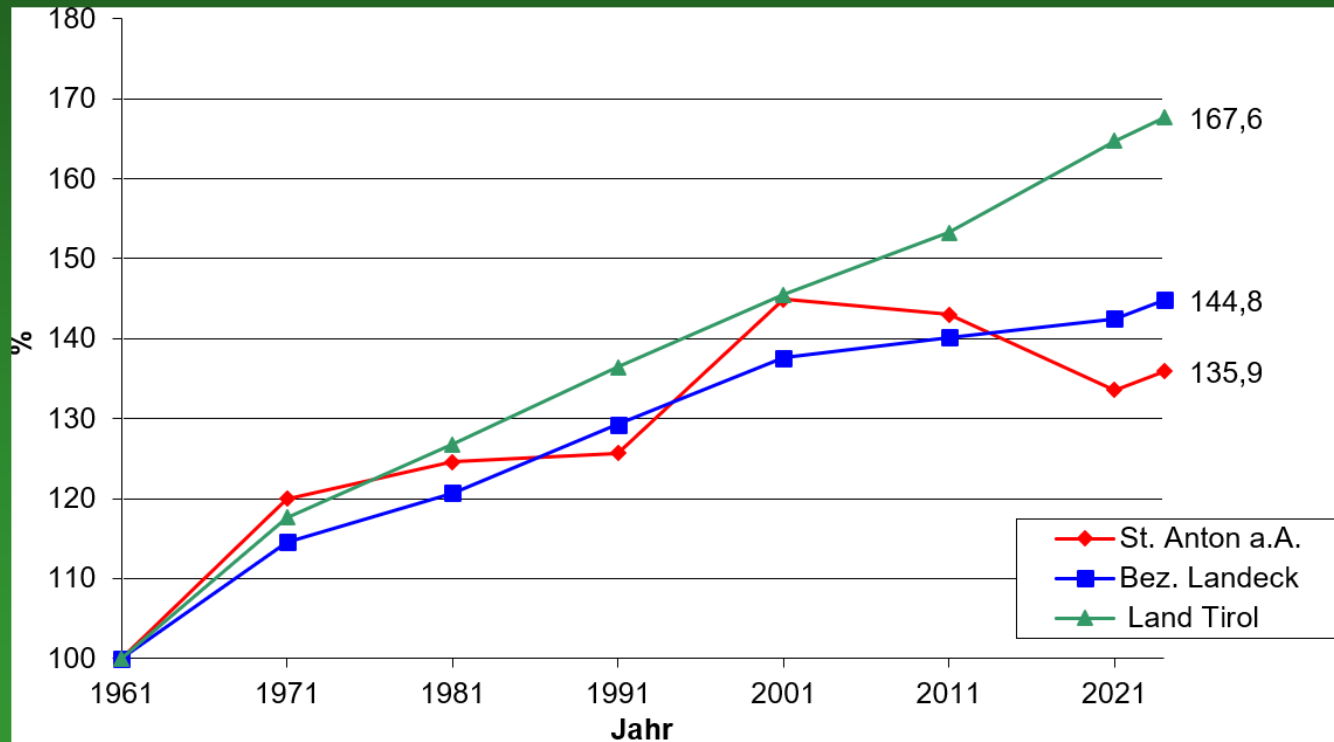
Aktualisierung der Bestandsaufnahme

- Entwicklung der Wohnbevölkerung von 1961 bis 2025



Aktualisierung der Bestandsaufnahme

- Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde St. Anton am Arlberg im Vergleich zum Bezirk Landeck und Land Tirol 1961 - 2024



Aktualisierung der Bestandsaufnahme

► Bevölkerungsprognose

Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde St. Anton am Arlberg

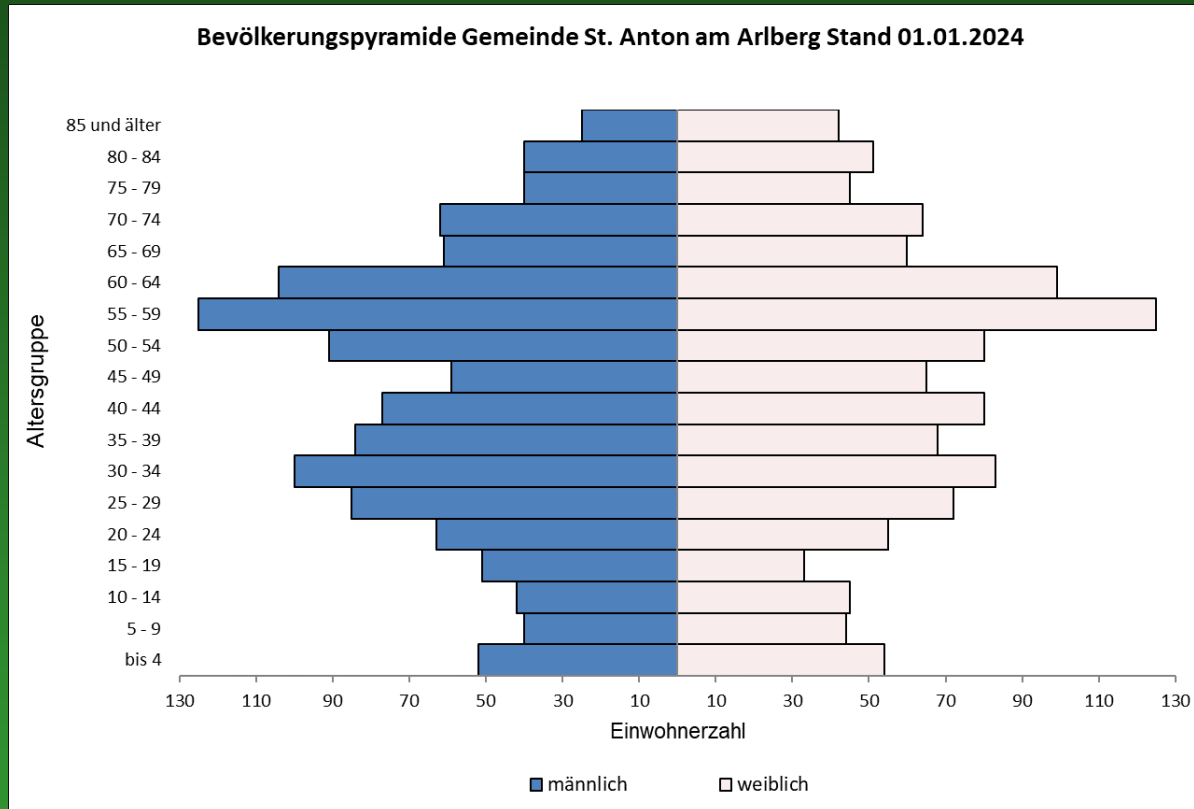
Variante	%	jährl. Wachstumsrate in %	Bevölkerung 01.01.2025	2026	prognostizierte Bevölkerung 2035
Hauptvariante Tirol 2025 - 2035	3,27	0,33	2.366	2.374	2.445
Wachstumsvariante Österreich 2025 - 2035 Statistik Austria	6,86	0,69	2.366	2.382	2.534
Alterungsvariante Österreich 2025 -2035 Statistik Austria	1,47	0,15	2.366	2.370	2.402
V1: Hauptvariante Bez. Landeck 2025 - 2035	-0,39	-0,04	2.366	2.365	2.357
V2: Wachstumsvariante Bez. Landeck 2025 - 2035	3,20	0,32	2.366	2.374	2.443
V3: Alterungsvariante Bez. Landeck 2025 - 2035	-2,19	-0,22	2.366	2.361	2.315
V4: Schnitt St. Anton am Arlberg 2001 - 2011	-1,31	-0,13	2.366	2.363	2.335
V5: Schnitt St. Anton am Arlberg 2011 - 2021	-6,63	-0,66	2.366	2.350	2.214
V6: Schnitt St. Anton am Arlberg 2021 - 2025	1,76	0,44	2.366	2.376	2.472
Mittelwert V1 bis V6		-0,05			

Quelle: ÖSTAT, Gemeinde St. Anton am Arlberg, eigene Berechnungen

V2, V3 = Auf Basisdaten Bezirk Landeck

Prognostizierte Bevölkerung 2035 = **2.402**

Aktualisierung der Bestandsaufnahme



Aktualisierung der Bestandsaufnahme

► Entwicklung der Haushaltsgröße 1991 bis 2024

Jahr	Bevölkerung	Haushalte	durchschnittliche Haushaltsgröße
1991	2.188	733	3,0
2001	2.523	847	3,0
2011	2.490	878	2,9
2021	2.325	895	2,6
2024	2.366	895	2,6

Aktualisierung der Bestandsaufnahme

► Wohnbedarfsprognose

Durchschnittliche Haushaltsgröße per 01.01.2025	
Anzahl der Hauptwohnsitze	2366
Anzahl der Haushalte	895
Durchschnittliche Haushaltsgröße per 01.01.2025	2,6
Haushaltsgröße per 01.01.2011	2,9
Haushaltsgröße per 01.01.2021	2,6
Reduktion d. Haushaltsgröße in 10 Jahren	0,3
Entwicklungsbedarf	
Bevölkerungszuwachs gem. Alterungsvariante Österreich	36 Personen
prognostizierte Haushaltsgröße	2,5 Personen
Entwicklungsbedarf	14 Wohnungen
Nachholbedarf HWS 2025	
Haushaltsgröße Bestand	2.366 Personen
Haushaltsgröße Prognose	2,6 Personen
Nachholbedarf	51 Wohnungen
Ersatzbedarf	1 Wohnungen
Prognostizierter Gesamtbedarf für die nächsten 10 Jahre ca.	66 Wohnungen

Aktualisierung der Bestandsaufnahme

► Baulandbedarfsprognose

Prognostizierter Gesamtbedarf für die nächsten 10 Jahre ca.		66 Wohnungen	
Baulandbedarf für Wohnzwecke SZENARIO I	%	Flächenbedarf	
Nachverdichtung in Form von Zubauten, Umbauten auf bereits bebauten, größeren Parzellen	10	0,00	
freistehende Einfamilienhausbebauung durchschnittliche Parzellengröße 500 m²	40	13.258,44	
verdichtete Wohnbebauung durchschnittliche Parzellengröße 300 m²	30	5.966,30	
Geschoßwohnbau durchschnittlich 100 m² Bruttogeschoßfläche pro Wohnung 0,6 Geschoßflächendichte	20	1.325,84	
		20.550,58	2,06 ha
Baulandbedarf für Wohnzwecke SZENARIO II			
Nachverdichtung in Form von Zubauten, Umbauten auf bereits bebauten, größeren Parzellen	34	0,00	
freistehende Einfamilienhausbebauung durchschnittliche Parzellengröße 500 m²	33	10.938,21	
verdichtete Wohnbebauung durchschnittliche Parzellengröße 300 m²	33	6.562,93	
		17.501,14	1,75 ha

Aktualisierung der Bestandsaufnahme

Wohnbedarfsprognose

prognostizierte Bevölkerung
2035

2.402 Personen

prognostizierte
Haushaltsgröße

2,5 Personen /Haushalt

Baulandbedarf

Baulandbedarf für Wohnen
für den Planungszeitraum

1,75 ha Bauland

vorhanden

15,6 ha

Örtliches Raumordnungskonzept

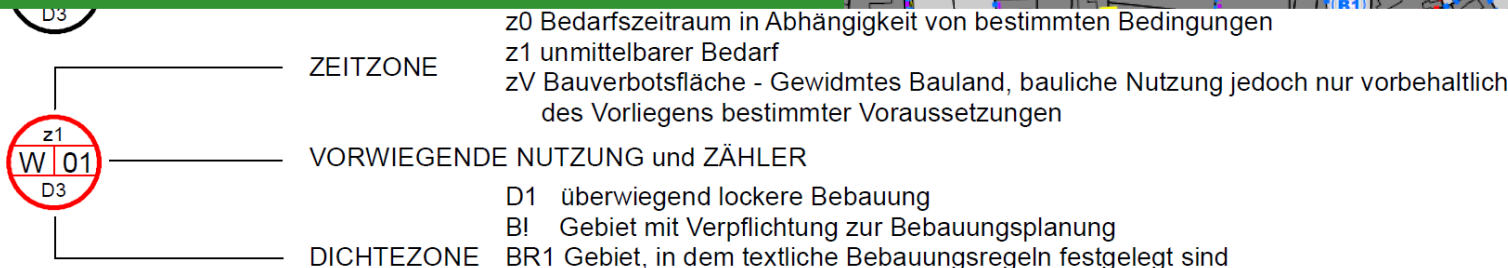
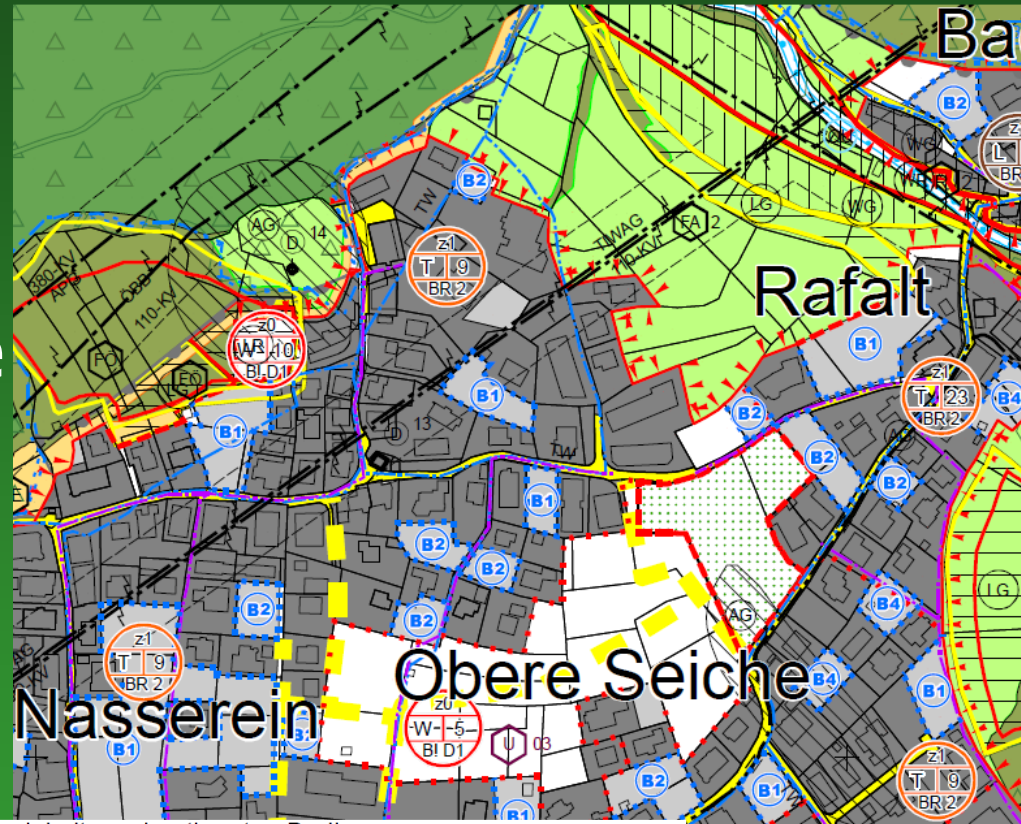
Wesentliche Aufgaben der Fortschreibung:

- ▶ Maßnahmen zur Reduktion des bestehenden Baulandüberhanges
- ▶ Baulandmobilisierung und Baulandbereitstellung für ortsansässige Bevölkerung
- ▶ Bebauungsplanpflicht und Bebauungsregel
- ▶ Festlegung für Baulandumlegungsgebiete
- ▶ Anpassung an die neue Rechtslage

1. Fortschreibung Örtliches Raumordnungskonzept

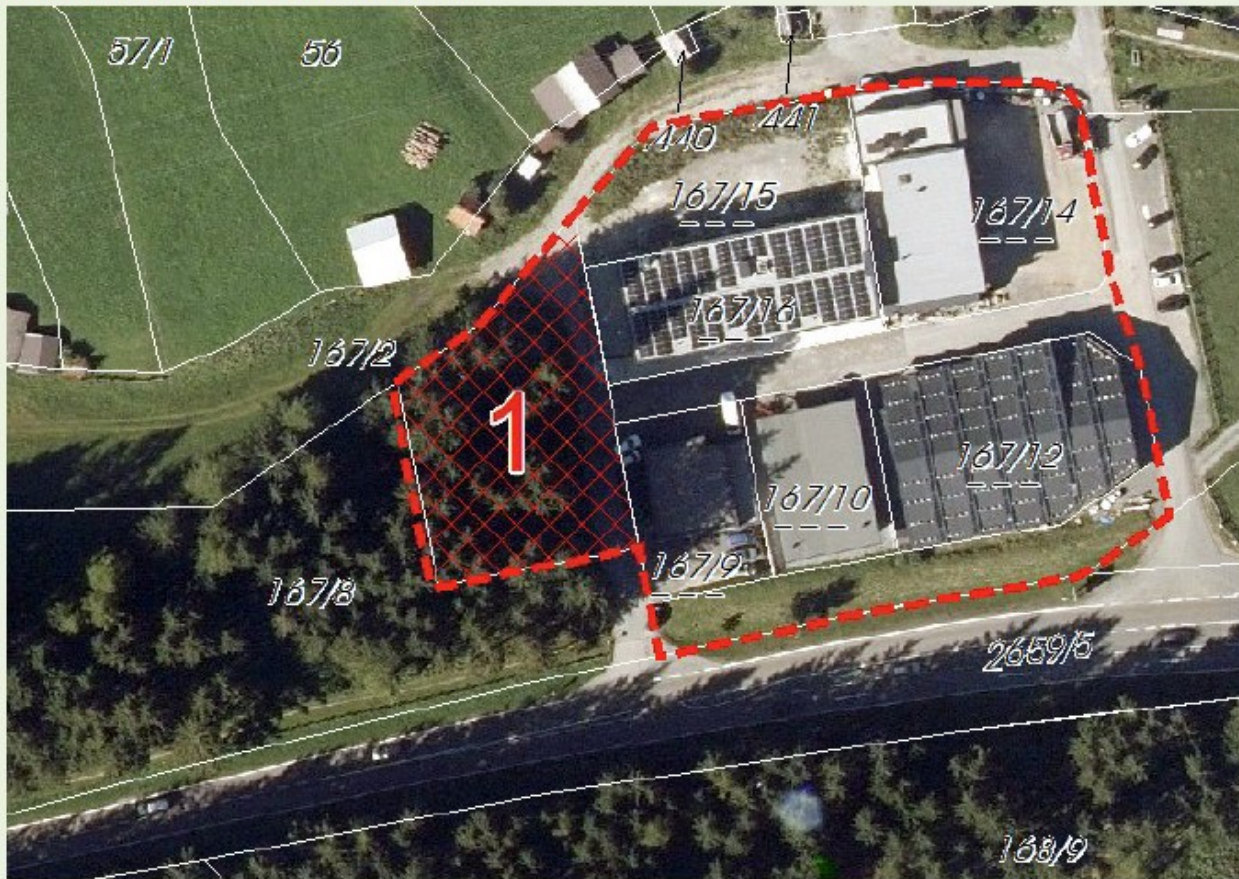
INHALT

- Bestandsaufnahme
- Grundsätzliche Festlegungen über die Siedlungsentwicklung



► Örtliches Raumordnungskonzept - Änderung

Bereich 1: Untergand- Gstnr 167/8



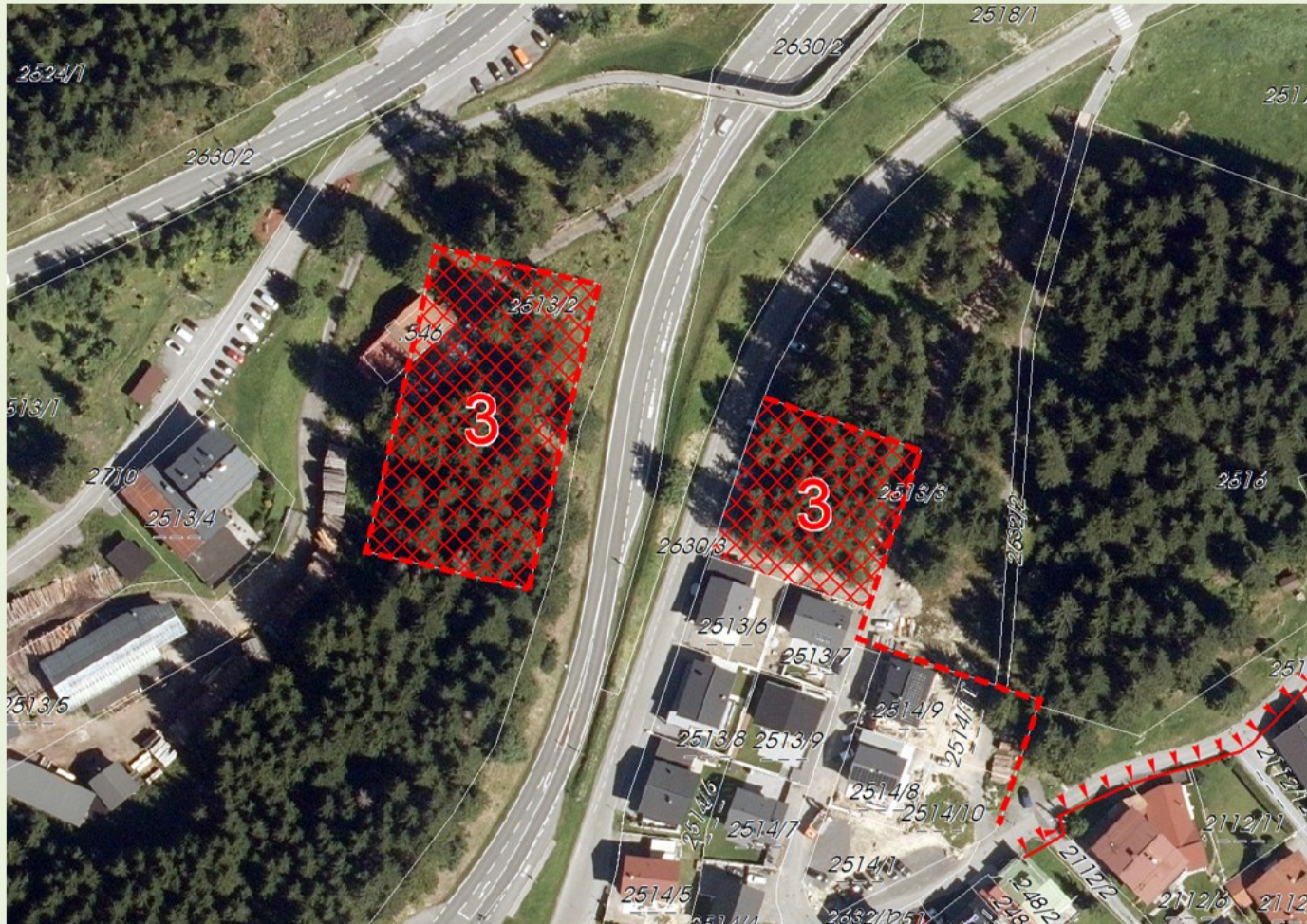
► Örtliches Raumordnungskonzept - Änderung

Bereich 2: Gastig- Gstnr 1961/1



► Örtliches Raumordnungskonzept - Änderung

Bereich 3: Stadle - Gstnr 2513/3, 2513/2



► Örtliches Raumordnungskonzept - Änderung

► Örtliches Raumordnungskonzept - Rücknahme

Westlich vom MPreis:



Örtliches Raumordnungskonzept – Änderung Verordnung

► Bebauungsplanpflicht

Für die Siedlungsentwicklungsbereiche, für die die Verpflichtung zur Bebauungsplanung festgelegt ist (B!), ist zur Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung für eine bauliche Nutzung bzw. weitere bauliche Nutzung die Erlassung eines Bebauungsplanes und gegebenenfalls eines ergänzenden Bebauungsplanes erforderlich. Die Ausweisung der Flächen für die eine Bebauungsplanpflicht gilt erfolgt aufgrund

B1 fehlender Grundstücksordnung

B2 fehlender Straßenbreite und mangelhafter Stand der Erschließung

B3 eine für die Bebauung schwierigen Geländeneigung

B4 fehlender innerer Erschließung

Örtliches Raumordnungskonzept – Änderung Verordnung

► Bebauungsregel

Sofern in den jeweiligen baulichen Entwicklungsbereichen nichts anderes bestimmt ist, wird gem. § 31 b Abs.2 TROG 2022 (Bebauungsregel) für Grundstücke, die als Bauland gem. § 38 bzw. § 40 TROG 2022 oder Sonderfläche gem. § 51 TROG 2022 gewidmet sind und für die nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bebauungsplan nicht zu erlassen ist und ein Bebauungsplan nicht besteht, festgelegt:

BR1 Eine Bebauung bzw. weitere Bebauung der Grundstücke ist nur unter Einhaltung einer Höchstbaumassendichte von

1,5 BMD bei einer mittleren Hangneigung des Bauplatzes von mehr als 30°

1,8 BMD bei einer mittleren Hangneigung des Bauplatzes zwischen 22,5 und 30°

2,2 BMD bei einer mittleren Hangneigung des Bauplatzes zwischen 15° und 22,5

2,5 BMD bei einer mittleren Hangneigung des Bauplatzes unter 15° zulässig.

BR2 (für Nasserein) Eine Bebauung bzw. weitere Bebauung der Grundstücke ist nur unter Einhaltung einer Höchstbaumassendichte von

1,5 BMD bei einer mittleren Hangneigung des Bauplatzes von mehr als 30°

1,83 BMD bei einer mittleren Hangneigung des Bauplatzes zwischen 22,5 und 30°

2,16 BMD bei einer mittleren Hangneigung des Bauplatzes zwischen 15° und 22,5

2,5 BMD bei einer mittleren Hangneigung des Bauplatzes unter 15°

und einer Mindestfahrbahnbreite von 5,0m zulässig.

Verordnungsplan Übersichtsplan Verordnung

Weitere Vorgangsweise für die Fortschreibung

- Bau- und Raumordnungsausschusssitzungen bzgl. der generellen räumlichen Entwicklung
- Erarbeitung der planlichen und textlichen Unterlagen für die Fortschreibung
- Vorbegutachtung durch die ASV (WLW, Forst, Naturschutz, Flussbau, Siedlungswasserbau, Landesstraße, Leitungsbetreiber)
- Vollständigkeitsprüfung beim AdTLR gem. TUP (inkl. Plausibilitätskontrolle der Landesgeologie)
- Bestätigung der Vollständigkeit durch die öffentliche Umweltstelle (AdTLR)

- ▶ **Auflagebeschlussfassung am 29.04.2026**
- ▶ Kundmachung im Boten von Tirol und Verständigung der öffentlichen Umweltstellen und Nachbargemeinden – auch in Vorarlberg (Lech, Klösterle, Silbertal und Gaschurn)
- ▶ Öffentliche Auflage 6+1 Wo vom 07.05.26 – 25.06.26
- ▶ Öffentliche Bürgerpräsentation des beschlossenen Entwurfes während der Auflage am 02.06.2026 um 19:00 Uhr im Vallugasaal
- ▶ Verständigung der öffentlichen Umweltstellen und Stellungnahmerecht der EU Bürger zum aufgelegten Entwurf
- ▶ Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen im Gemeinderat
- ▶ Ggf Abänderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes und verkürzte Auflage (2+1 Wo) oder Erlassungsbeschluss
- ▶ Erlassungsbeschlussfassung unter ausdrücklicher Bezugnahme auf den Schlussbericht des Raumplaners als Abschluss des SUP Verfahrens in der Gemeinde
- ▶ Einreichung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung
- ▶ Aufsichtsbehördliche Genehmigung durch das AdTLR
- ▶ Rechtskraft, Gültigkeit 10 Jahre