

# Örtliches Raumordnungskonzept

## Gemeinde St. Anton am Arlberg



## 2. Fortschreibung

## Verordnung

VO-4811-ROK-3

Stand 29.04.2026

Bearbeitung: Ingenieurbüro Mark



# VERORDNUNG

**des Gemeinderates von St. Anton am Arlberg mit der  
das örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird**

---

*Erster Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Auflage: vom .....*

*Zur allgemeinen Einsicht auflegen: vom ..... bis .....*

*Zweiter Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Auflage: vom .....*

*Zur allgemeinen Einsicht auflegen: vom ..... bis .....*

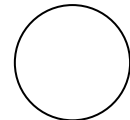
---

**Endbeschluss des Gemeinderates:**

**vom .....**

**Der Bürgermeister:**

Siegel:



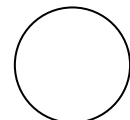
**Kundmachung:**

**vom .....**

**bis .....**

**Der Bürgermeister:**

Siegel:



---

**Prüfvermerk der Landesregierung Abt. La-Zu**

---

**Aufsichtsbehördliche Genehmigung Abt. Ro-Bau**

---

**Bearbeitung:** Ingenieurbüro Mark



**Verordnung des Gemeinderates der  
GEMEINDE ST. ANTON AM ARLBERG**

**vom ..... 2026,  
mit der das örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird.**

Aufgrund des § 29 Abs. 1 und 2 und des § 31, 31c Abs.1 und 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022, LGBl. Nr. 43/2022 idF LGBl. Nr. 72/2025 wird verordnet:

**1. ABSCHNITT  
Allgemeines**

**§ 1  
Geltungsbereich**

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet von St. Anton am Arlberg.
- (2) Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Nach längstens 10 Jahren ist es auf Grundlage eines vom Bürgermeister dem Gemeinderat vorzulegenden Berichtes über die Verwirklichung der Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes fortzuschreiben. Wenn die räumliche Entwicklung der Gemeinde es erfordert, hat die Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen.
- (3) Der Verordnungsplan (Pläne 1:5.000 und Übersichtsplan 1:25.000) und die erweiterte Legende im Anhang A bilden einen wesentlicher Bestandteil dieser Verordnung.

## **2. Abschnitt** **Grundsätzliche Festlegung über die geordnete räumliche Entwicklung**

### **§ 2** **Allgemeine Aufgaben und Ziele**

Im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 TROG 2022 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde St. Anton am Arlberg die folgenden grundsätzlichen Festlegungen getroffen:

- (1) **Naturraum:** Ziel ist die Sicherung der ökologisch wertvollen und landschaftlich bedeutenden Lebensräume in der Gemeinde, sowie die Absicherung und Förderung der flächendeckenden Landwirtschaft.
- (2) **Landwirtschaft:** Ziel ist es, die langfristigen Existenzgrundlagen der Landwirtschaft zu sichern und dadurch die Erhaltung der Zahl der bestehenden Landwirtschaftsbetriebe und ihre Funktionserfüllung, die Produktion gesunder Nahrungsmittel und die Erhaltung der Kulturlandschaft zu unterstützen. Wesentlich für eine positive Entwicklung ist die Abgrenzung von Freihalteflächen und die Entflechtung von Bauland und landwirtschaftlichem Gebiet. Der Aufbau gemeinschaftlicher Verarbeitungsprozesse und die vermehrte Belieferung der Gastronomie durch die Landwirte sind Ansatzpunkte für die künftige regionalwirtschaftliche Entwicklung. Brachliegende Flächen sollen durch Schaffung eines Gemeinschaftsbetriebes wieder einer Nutzung zugeführt werden.
- (3) **Bevölkerung:** Für den Planungszeitraum wird von einer Bevölkerungsgröße von rund 2.402 Einwohnern und einer Haushaltszahl von rund 961 Haushalten ausgegangen. Wesentliches Ziel ist die Schaffung von ausreichendem Wohnraum bzw. Infrastruktur und qualifizierten Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevölkerung, um Abwanderungstendenzen langfristig entgegenzuwirken und dem erwarteten Bevölkerungszuwachs gerecht werden zu können. Zur langfristigen Sicherung der dafür benötigten Bauflächen ist eine vorausschauende und aktive Raumordnungspolitik zu betreiben.
- (4) **Siedlung:** Das Ausmaß des für den Wohnbedarf der Bevölkerung erforderlichen Baulandes beträgt ca. 2,06 ha. Ziel für die weitere Siedlungsentwicklung in St. Anton am Arlberg ist die Erhaltung der bisherigen, die Gemeinde prägenden Siedlungsstruktur. Kontrolliertes Wachstum soll durch das Forcieren der inneren Siedlungsentwicklung und kleinerer Grundstücksgößen, sowie die Mobilisierung von Boden im Sinne der Zielsetzungen für Ortsansässige erreicht werden. Der sparsame Umgang mit dem Grund und Boden dient der Erhaltung des naturnahen und dörflichen Charakters, um die Erwerbsmöglichkeiten für die Landwirtschaft abzusichern und die Stellung von St. Anton am Arlberg als Tourismusgemeinde zu festigen.
- (5) **Wirtschaft:** Ziel ist die Sicherung und der Ausbau der bestehenden Wirtschaftsstruktur durch die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven, bodensparenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und die Unterstützung von standortgerechten Betriebsneugründungen sowie die Weiterentwicklung eines ökologisch verträglichen Tourismus in Zusammenarbeit mit der Landwirtschaft. Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist eine Konzentration auf den regionalen Markt bzw. auf überregionale Marktnischen geboten.
- (6) **Tourismus:** Ziel ist die Weiterentwicklung eines ökologisch verträglichen Tourismus unter Ausnutzung der vorhandenen Potentiale. Dazu gehören vor allem die Ausweitung der touristischen Infrastruktur sowie die Qualitätsverbesserung und die Imageerhaltung bzw. –verbesserung des traditionellen Skiortes.

Zur Begrenzung der Bettenentwicklung im Tourismus ist mit Ausnahme der Kernzonen im Zuge der Flächenwidmung und/oder im Zuge der Bebauungsplanung eine Beschränkung der zulässigen Bettenanzahl vorzunehmen. Im Einzelfall kann bedarfs- und projektbezogen insbesondere zur Erweiterung bestehender Tourismusbetriebe und zur Schaffung von Leitbetrieben nach Maßgabe der jeweiligen Standortbedingungen eine Ausnahme von dieser Regelung vorgenommen werden, soweit den übrigen Zielen bzw. Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes entsprochen wird.

- (7) Technische Infrastruktur: Ziel ist die bestehende Infrastruktur für eine möglichst ökonomische Siedlungsentwicklung und –erweiterung zu nutzen, dadurch möglich gewordene Entflechtungen und Verbesserungen im örtlichen Verkehrssystem vorzunehmen, sowie vorhandene Einsparungspotentiale im Energieverbrauch wahrzunehmen. Durch das bestehende Kraftwerkes Kartellboden ist die Energieversorgung für St. Anton am Arlberg gesichert.
- (8) Soziale Infrastruktur: Ziel ist die Förderung der gewachsenen spezifischen Gemeindeidentität, sowie eine stärkere Ausrichtung des kulturellen und gastgewerblichen Angebotes auf die Bedürfnisse der jüngeren Bevölkerungsschichten.
- (9) Umgang mit Ressourcen: Entwicklung eines Weges für mehr Energieeffizienz und Ressourcenschutz und konsequente Umsetzung von Maßnahmen zur Verringerung des Bedarfes an Energie und Ressourcen, Schaffung von Anreizen im Bereich Bauen und Bestandssanierungen sowie Mobilität und nachhaltige Planungen im Wirkungsbereich der Gemeinde, wie Verkehrsplanung, Bebauungsplanung, siedlungsstrukturelle Gliederung, Ver- und Entsorgung.

### § 3 Sicherung von Freihalteflächen

- (1) Die im Verordnungsplan als „**landwirtschaftliche Freihalteflächen**“ (**FL**) kenntlich gemachten Bereiche sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Flächen von einer diesem Freihalteziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind die nach § 41, § 42, § 42a und § 42b TROG 2022 idgF im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen. In den Freihalteflächen FL werden bei Vorliegen der sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen insbesondere folgende Widmungen als mit dem Freihalteziel vereinbar angesehen:
  - a) Sonderflächenwidmungen nach § 44 und § 46 TROG 2022 für die Errichtung von Hofstellen und damit im Verbund stehenden Austraghäusern im Nahbereich von Siedlungen und bestehenden Hofstellen,
  - b) Sonderflächenwidmungen nach § 47 TROG 2022 für die Errichtung von sonstigen landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen in kleinerem Umfang.
- (2) Die im Verordnungsplan als „**forstwirtschaftliche Freihalteflächen**“ (**FF**) kenntlich gemachten Bereiche sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete von einer diesem Freihalteziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind die nach § 41, § 42, § 42a und § 42b TROG 2022 idgF im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen. Bei Vorliegen der sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen werden insbesondere folgende Widmungen als mit dem Freihalteziel vereinbar angesehen:
  - a) Sonderflächenwidmungen nach § 47 TROG 2022 für die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, die für die ordnungsgemäße Jagd- und Forstwirtschaft benötigt werden.

- (3) Die im Ordnungsplan als „**ökologisch wertvolle Flächen**“ (FÖ<sub>1</sub> bis FÖ<sub>27</sub>) kenntlich gemachten Bereiche sind, im Interesse der Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen sowie natürlicher und naturnaher Landschaftsteile, von einer diesem Freihalteziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind die nach § 41, § 42, § 42a und § 42b TROG 2022 idgF im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen.
- (4) Die im Ordnungsplan als „**landschaftlich wertvolle Flächen**“ (FA<sub>1</sub> – FA<sub>9</sub>) kenntlich gemachten Bereiche sind im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes von einer diesem Freihalteziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind die nach § 41, § 42, § 42a und § 42b TROG 2022 idgF im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen. In den landschaftlich wertvollen Freihalteflächen werden bei Vorliegen der sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen und soweit keine massive Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt, insbesondere folgende Widmungen als mit dem Freihalteziel vereinbar angesehen:
- a) Sonderflächenwidmungen nach § 44 und § 46 TROG 2022 für die Errichtung von Hofstellen und damit im Verbund stehenden Austraghäusern im Nahbereich von Siedlungen und bestehenden Hofstellen.
  - b) Sonderflächenwidmungen nach § 47 TROG 2022 für die Errichtung von sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden im Nahbereich von bestehenden landwirtschaftlichen Objekten.
- (5) Die im Ordnungsplan als „**Erholungsräume**“ (FE<sub>1</sub> bis FE<sub>5</sub>) kenntlich gemachten Bereiche sind im Hinblick auf den Schutz und die Erhaltung der bereits genutzten bzw. künftig notwendigen Erholungsräume von einer diesem Freihalteziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind die nach § 41, § 42, § 42a und § 42b TROG 2022 idgF im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen.
- (6) Außerhalb der Siedlungsentwicklungsbereiche und der als landwirtschaftliche, landschaftliche, forstwirtschaftliche, ökologische Freihalteflächen oder als Erholungsräume festgelegten Bereiche werden sonstige Freihalteflächen festgelegt. Dort ist lediglich die Widmung von Sonderflächen und Vorbehaltsflächen gem. § 52 Abs. 1 TROG 2022 idgF zulässig, sofern die betroffene Fläche für den beabsichtigten Verwendungszweck eine entsprechende Standorteignung bzw. Standortgunst aufweist. Die sonstigen Freihalteflächen gliedern sich wie folgt und sind dort die jeweils definierten Widmungen zulässig:
- a) *FS<sub>1</sub>: Hochgebirgsregion, Almbereiche und größere Weideflächen und Lichtungen im Wald, Felsregionen und Schotterrassen der Verwallgruppe und der Lechtaler Alpen im Gemeindegebiet*  
Diese Flächen sind aufgrund der Lage im Hochgebirge (Almbereiche, Felsregionen und Schotterrassen) im Wesentlichen nicht bebaubar. Eine Widmung von Sonderflächen ist nur zulässig, sofern die betroffene Fläche für den beabsichtigten Verwendungszweck eine entsprechende Standorteignung bzw. Standortgunst aufweist.
  - b) *FS<sub>2</sub> Bebaute Sonderflächen der für die WM errichteten Gebäude und deren Nachnutzungen:*  
In diesen Flächen besteht sofern nicht bereits vorhanden die Möglichkeit einer Sonderflächenwidmung und einer entsprechenden Bebauung bzw. weiteren Bebauung in Zusammenhang mit dem besonderen Verwendungszweck der jeweiligen Fläche sofern die betroffene Fläche für den beabsichtigten Verwendungszweck eine entsprechende Standorteignung bzw. Standortgunst aufweist.
  - c) *FS<sub>3</sub>: Bebaute Sonderflächen (multifunktionales Sportzentrum, Bauhof, Friedhof, Lagergebäude, Feuerwehrgebäude, Passhöhe, Sägewerk Mooserkreuz, Kraftwerks- und Lagergebäude in der Rosannaschlucht, Bereich der ehem. Rendl-Talstation, Personalhäuser, Umspannwerk St. Jakob, Heizwerke, Almgebäude der Arlbergalpe)*  
In diesen Flächen besteht sofern nicht bereits vorhanden die Möglichkeit einer

Sonderflächenwidmung und einer entsprechenden Bebauung bzw. weiteren Bebauung in Zusammenhang mit dem besonderen Verwendungszweck der jeweiligen Fläche sofern die betroffene Fläche für den beabsichtigten Verwendungszweck eine entsprechende Standorteignung bzw. Standortgunst aufweist.

- d) *FS<sub>4</sub>: Bereich des Ost- und Westterminals und Mittelparkplatz*  
Auf den Flächen der Infrastruktureinrichtungen für den Verkehr besteht die Möglichkeit, sofern nicht bereits vorhanden, einer Sonderflächenwidmung in Zusammenhang mit dem besonderen Verwendungszweck der Verkehrsinfrastruktur sofern die betroffene Fläche für den beabsichtigten Verwendungszweck eine entsprechende Standorteignung bzw. Standortgunst aufweist.
- e) *FS<sub>5</sub>: Bereich der Fremdenverkehrsbetriebe im Moos*  
Für diese bereits vollständig als entsprechende Sonderfläche gewidmeten Bereiche, die auch großteils bereits vollständig bebaut sind, besteht unter Beachtung der angrenzenden Schipiste lediglich in untergeordnetem Ausmaß die Möglichkeit einer Erweiterung der Sonderflächenwidmung, wobei die Bebauung hinsichtlich der Verhältnismäßigkeit entsprechend zu berücksichtigen ist.
- f) *FS<sub>6</sub>: Pufferbereiche (Böschungen, etc.) zur Arlbergstraße S16 und Gemeindestraßen sowie zur Bahntrasse*  
In den Pufferbereichen der Infrastrukturlinien ist eine Sonderflächenwidmung nur in dem jeweils dem angrenzenden Bereich entsprechenden Verwendungszweck zulässig.
- g) *FS<sub>7</sub>: Bereich des Schießplatzes*  
Für den Fall von unbedingt erforderlichen Erweiterungen besteht die Möglichkeit einer Sonderflächenwidmung in Zusammenhang mit dem speziellen Verwendungszweck, wenn die betroffene Fläche für den beabsichtigten Verwendungszweck eine entsprechende Standorteignung bzw. Standortgunst aufweist.
- h) *FS<sub>8</sub>: Bereich des ehemaligen Schwimmbades inkl. angrenzenden Lagerflächen*  
Der aufgelassene Bereich des ehemaligen Schwimmbades entspricht keiner Freihalte­kategorie, weshalb dieser Bereich als sonstige Freihaltefläche festgelegt wird. Die Möglichkeit einer Sonderflächenwidmung besteht nur bei genauer Bedarfsprüfung und in Abstimmung mit den Eigentümern und sofern für die betroffene Fläche für den beabsichtigten Verwendungszweck eine entsprechende Standorteignung bzw. Standortgunst besteht.

- (7) In den Freihalteflächen gemäß Absatz 1 bis 5 und in den Flächen nach Absatz 6 sind abweichend von den ansonsten bestehenden Beschränkungen Baulandwidmungen, Vorbehaltsflächenwidmungen und in den Bereichen nicht vorgesehene Sonderflächenwidmungen insoweit zulässig, als es sich um Widmungen nach § 4 (4) oder § 4 (5) entlang der absoluten Siedlungsgrenze sowie der festgelegten Siedlungsränder handelt und kein Versagungsgrund nach § 65 Abs. 2 TROG 2022 vorliegt.
- (8) Die im Ordnungsplan angrenzend an den Bereich des Entwicklungsstempels W 05 als „innerörtliche Freihaltefläche“ kenntlich gemachten Bereiche sind im Interesse der Strukturierung des Ortsbildes und zur Erhaltung innerörtlicher Freiräume von jeglicher Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41, § 42, § 42a und § 42b TROG 2022 idgF im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten.

#### **§ 4**

#### **Allgemeine Siedlungsentwicklung**

- (1) Das Ausmaß des für den Wohnbedarf der Bevölkerung erforderlichen Baulandes im Planungszeitraum beträgt ca. 2,06 ha.
- (2) Für die bauliche Entwicklung sind in erster Linie die bereits gewidmeten, unbebauten Flächen heranzuziehen.

- (3) Für die darüber hinausgehende Siedlungsentwicklung sind die im Verordnungsplan dargestellten Eignungsbereiche bei Erfüllung der für die einzelnen Bereiche in den textlichen Ausführungen zu den Entwicklungsstempeln festgelegten Voraussetzungen entsprechend der jeweils vorgesehenen Hauptnutzung, Fristigkeiten und Dichtefestlegung heranzuziehen. Dabei dienen Gebiete der Zeitzone z1 dem unmittelbaren Bedarf, für Gebiete mit der Zeitzone z0 ist sofern nicht bereits gewidmete, für eine Widmung der konkrete Bedarf nachzuweisen bzw. sind weitere Voraussetzungen erforderlich.
- (4) Die absolute Siedlungsgrenze stellt eine langfristige Entwicklungsgrenze dar und ist verbindlich einzuhalten. Bauland- und Sonderflächenerweiterungen außerhalb der festgelegten absoluten Siedlungsgrenzen sind dabei nur in Ausnahmefällen zur Ermöglichung von Nachverdichtungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden zulässig. Überschreiten Widmungen, die eine Bebauung ermöglichen, die absolute Siedlungsgrenze zu ökologisch wertvollen Flächen hin, so dürfen jene Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches nur als Abstandsfläche dienen und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Gegebenenfalls ist eine Absicherung mittels Bebauungsplans über absolute Baugrenzenlinien vorzunehmen. Auf § 3 Abs. (7) wird verwiesen.
- (5) Die in den Plänen Örtliches Raumordnungskonzept festgelegten Siedlungsränder (im Plan als Siedlungsgrenze) dargestellt stellen einen Grenzsaum dar, der durch Bauland oder im anschließenden Bereich grundsätzlich nicht vorgesehene Vorbehalts- oder Sonderflächenwidmungen überschritten werden darf, soweit dadurch außerhalb des Siedlungsrandes keine eigenständige Bautiefe eröffnet wird und diese einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwiderläuft und den Bestimmungen des § 37 TROG 2022 idGF nicht entgegensteht. Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Abs. 12 Tiroler Bauordnung 2022 idGF ist eine Überschreitung der Baulandgrenzen zulässig, wenn der überwiegende Teil des jeweiligen Bauplatzes bereits als Bauland oder Sonderfläche ausgewiesen ist und keine zusätzliche Bauplatztiefe geschaffen wird. Überschreiten Widmungen, die eine Bebauung ermöglichen, die festgelegten Siedlungsränder zu ökologisch wertvollen Flächen, so dürfen jene Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches nur unter Einhaltung eines naturkundefachlich vertretbaren Mindestabstandes zu sensiblen Flächen gewidmet werden. Gegebenenfalls ist zur Absicherung des Freihaltens dieser Mindestabstandsbereiche in einem Bebauungsplan eine absolute Baugrenze festzulegen.
- (6) Zur genaueren Abgrenzungen zwischen unterschiedlichen Entwicklungsbereichen werden Grenzen für unterschiedliche Festlegungen gezogen. Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Abs. 12 Tiroler Bauordnung 2022 ist eine nicht-parzellenscharfe Interpretation im Rahmen der Flächenwidmung möglich.
- (7) Im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung sind in St. Anton am Arlberg vermehrt bodensparende Bauweisen anzuwenden. Hierbei ist auf eine Anpassung der Baukörper an die bestehende Bereichscharakteristik zu achten. In den Randbereichen muss eine sensible Abstimmung mit dem Landschaftsbild erfolgen. Entsprechende Festlegungen sind in den Bebauungsplänen zu treffen.
- (8) Eine klar und zweckmäßig geregelte Art der Bebauung und Erschließung ist durch das Instrument des Bebauungsplanes durchzusetzen.
- (9) Im Bereich größerer durch den Verkehr bisher nicht erschlossener Bereiche ist vor einer Bebauung die Erschließung mittels Erschließungskonzept bzw. durch die Erstellung eines Bebauungsplanes sicherzustellen.
- (10) Im Bereich zwischen der Galzigbahn und der Fangbahn unterhalb von 1500 m ist eine Widmung „Sonderfläche Jausenstation“ nicht zulässig.

- (11) Neuwidmungen in Entwicklungsbereiche für Wohnzwecke können nur unter Einhaltung der in den Entwicklungsstempel festgelegten Voraussetzungen für den Eigenbedarf oder zum Verkauf nach den Kriterien der Wohnbauförderung erfolgen.
- (12) Für eine bauliche Entwicklung der innerhalb der braunen Hinweisbereiche Steinschlag gelegenen Siedlungsentwicklungsbereiche ist eine positive Stellungnahme der Landesgeologie erforderlich.
- (13) Die auf Grund der Überarbeitung der Gefahrenzonen aus dem roten Gefährdungsbereich herausgenommenen Flächen (Revisionsflächen) stehen für eine bauliche Entwicklung weiterhin nicht zur Verfügung.
- (14) 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
- (15) 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 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.
- (16) Bei der Umsetzung der Siedlungsentwicklungsbereiche ist im Sinne der Ziele der Raumordnung derart Bedacht zu nehmen, dass der Energiebedarf über erneuerbare Energien (Photovoltaik und Solaranlagen, alternative Energieformen) und über lokale Energieressourcen (nachwachsende Rohstoffe, etc.) gedeckt wird.
- (17) Zur besseren Ausnutzung bestehender Infrastrukturen, zum Abbau von Baulandüberhang und zur Revitalisierung des Ortskerns bekennt sich die Gemeinde zum Ziel der Wiederinwertsetzung von leerstehenden Gebäuden.

## **§ 5 Wirtschaftliche Entwicklung**

- (1) Bei der Widmung und Bebauung von Bauland für Zwecke der Wirtschaft gilt § 4 Abs. 2 - 8

und Abs.11-16 sinngemäß.

- (2) Da die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde vom Fremdenverkehr stark dominiert und der Sektor produzierendes Gewerbe und Industrie nur schwach entwickelt ist, werden zur Vermeidung der Entwicklung einer wirtschaftlichen Monostruktur und der damit verbundenen erhöhten Krisenanfälligkeit unter Ausnutzung der vorhandenen Potentiale Anreize geschaffen, um neue Betriebe unter Berücksichtigung bodensparender, steuerlicher und ökologischer Rahmenbedingungen anzusiedeln. Betriebe mit einer Konzentration auf regionalen Bedarf und überregionale Marktnischen, die auf traditionellen Berufen und Handwerken der Region aufbauen sowie das vorhandene Arbeitskräftepotential ansprechen und nutzen, werden im Rahmen der Einflussmöglichkeiten der Gemeinde ebenso bevorzugt, wie technologisch zeitgemäße Dienstleistungsbetriebe.
- (3) Als Bereich für die Ansiedlung von Betrieben strebt die Gemeinde eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Untergand an.
- (4) Generell ist bei der Erweiterung oder Neuansiedlung von Betrieben auf eine flächensparende Überbauung bei gleichzeitiger sinnvoller Erschließung hinzuwirken. Dieses Ziel ist unter Zuhilfenahme des Bebauungsplanes zu realisieren, der gegebenenfalls erlassen werden kann.
- (5) Die ortsansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind bei entsprechender Standorteignung auch bei Innerortslage durch nutzungsgerechte Widmungen und verkehrsorganisatorische Maßnahmen in ihrem Bestand zu sichern und fördern. Die nutzungsgerechte Widmung für bestehende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ist auf die einschlägigen Bestimmungen des TROG 2022 (Nutzungskonflikte) abzustimmen.
- (6) Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe sollen erhalten und, soweit es durch raumordnerische Maßnahmen möglich ist, gestützt werden. Weiter Substanzverluste für die Landwirtschaft sind durch die Entflechtung des Siedlungsgebietes und der landwirtschaftlichen Produktionsflächen, sowie durch die Erhaltung der bewirtschaftbaren Flächen und die Sicherung der landwirtschaftlichen Gunstflächen zu vermindern.
- (7) Die landwirtschaftlichen Betriebe im Ortsgebiet sollen in ihrem Bestand gesichert und in ihrer Leistungsfähigkeit gestärkt werden. Dazu sind auch die notwendigen innerörtlichen Grünflächen und Hoflagen im Zuge der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes bzw. bei der Erstellung des Bebauungsplanes nach Möglichkeit entsprechend zu berücksichtigen.
- (8) Widmungen nach § 45 TROG 2022 idgF (Sonderflächen für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung) sind nicht zulässig.
- (9) Der Tourismus, als wesentlicher Bestandteil der örtlichen Wirtschaft, soll weiter ausgebaut werden. Die Nutzung der im Zuge der ÖBB-Verlegung freigewordenen Flächen, die Erweiterungen im touristischen Angebot und die jahrzehntelange Skisporttradition sollen zu einer Maximierung der Wertschöpfung des Wirtschaftsbereiches Tourismus beitragen.
- (10) Im Hinblick auf eine Ausgewogenheit zwischen Schigebiet und Bettenanzahl ist auf eine maßvolle Entwicklung der Betten hinzuwirken. Zur Begrenzung der Bettenentwicklung im Tourismus ist mit Ausnahme der Kernzonen im Zuge der Flächenwidmung und/oder im Zuge der Bebauungsplanung eine Beschränkung der zulässigen Bettenanzahl vorzunehmen. Im Einzelfall kann bedarfs- und projektbezogen insbesondere zur Erweiterung bestehender Tourismusbetriebe und zur Schaffung von Leitbetrieben nach Maßgabe der jeweiligen Standortbedingungen eine Ausnahme von dieser Regelung vorgenommen werden, soweit den übrigen Zielen bzw. Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes entsprochen wird.

- (11) Die Errichtung von Beherbergungsgroßbetrieben gem. § 48 TROG 2022 idgF 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. Damit ein qualitativ hochwertiges Angebot auch in Zukunft gesichert ist und dieses vielfältig und übersichtlich bleibt, sollen neue Beherbergungsbetriebe eine Bettenobergrenze von 300 Betten nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind bestehende Beherbergungsgroßbetriebe.
- (12) Darüber hinaus werden wichtige Sporteinrichtungen durch Sonder- bzw. Vorbehaltsflächenwidmungen abgesichert. Die konkreten Standorte werden dabei unter Berücksichtigung der Freihalteflächen und der vorgesehenen Siedlungsentwicklung sowie der örtlichen Raumordnung festgelegt.
- (13) Aufgrund der gegebenen Anzahl von Freizeitwohnsitzen ist eine zusätzliche Ausweisung von Widmungen in denen Freizeitwohnsitze zulässig sind im gesamten Gemeindegebiet ausgeschlossen.

## **§ 6 Verkehrsmaßnahmen**

- (1) Bei der Ausweisung von Siedlungs- und Wirtschaftsgebieten ist darauf zu achten, dass kostenintensive Erschließungen und damit verbundene aufwendige Erhaltungsmaßnahmen ausgeschlossen und verkehrstechnische Mehrfachnutzungen möglich sind. Daher sind nach Möglichkeit die bereits erschlossenen bisher ungenutzten Reserveflächen bevorzugt für die Siedlungsentwicklung heranzuziehen, bevor eine Weiterentwicklung und Ausdehnung der Siedlungsbereiche erfolgt.
- (2) Die Verkehrserschließung größerer Baulandreserven und sonstiger noch unerschlossener Bereiche ist entsprechend dem konkreten Bedarf im Einklang mit den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde vorzunehmen.
- (3) Bei der Anlage von Wegen und Straßen ist auf eine dem späteren Verwendungszweck entsprechende Breite zu achten. Diesbezügliche Festlegungen haben in den Bebauungsplänen zu erfolgen.
- (4) In Siedlungsbereichen mit verkehrstechnischen Problempunkten (Straßenbreiten, gefährliche Kreuzungen, Steilheit) wird eine Verbesserung der Verkehrssicherheit durch geeignete Maßnahmen angestrebt. Die Neuwidmungen von Grundstücken und die Erlassung von Bebauungsplänen in Bereichen mit mangelnder Verkehrserschließung ist nur unter der Voraussetzung zulässig, dass eine Verbesserung der Verkehrserschließung sichergestellt wird.
- (5) Der Umweltverbund - öffentliche Verkehrsmittel, Radfahrer, Fußgänger - ist weiterhin zu fördern. Durch standortbezogene Nutzungen ist zusätzlicher Verkehr möglichst zu vermeiden. Die Siedlungsgebiete sind durch rationelle und sparsame innere Erschließungen verkehrsmäßig zu bedienen.

## **§ 7 Sonstige Infrastruktur**

- (1) Zur Sicherung von Grundflächen für im Interesse der Gemeinde stehende Infrastruktureinrichtungen ist seitens der Gemeinde eine vorausschauende Bodenpolitik umzusetzen.

- (2) Derzeit kann die Trinkwasserversorgung für die im Tal befindlichen Ortsteile gerade noch den maximalen Wasserbedarf decken. Bei größeren Siedlungsentwicklungen ist eine weitere ausreichende Trinkwasserversorgung sicherzustellen.
- (3) Die Abwasserentsorgungssysteme reichen dzt. für die anfallenden Abwässer aus. Für größere Siedlungsentwicklungen ist eine weitere geordnete Abwasserentsorgung sicherzustellen.

## **§ 8 Behördliche Maßnahmen**

- (1) Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist der bestehende Flächenwidmungsplan zu ändern, soweit dies zur Vermeidung von Widersprüchen zu den Zielen der örtlichen Raumordnung nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 und zu den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes erforderlich ist.
- (2) Bei der Neuerlassung und bei künftigen Änderungen des Flächenwidmungsplanes sind die Bestimmungen dieser Verordnung, der Verordnungsplan und die textlichen Ausführungen zu den Entwicklungstempeln maßgebend.
- (3) Für die Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes nach Abs. 1 gelten insbesondere folgende Festlegungen:
  - a) Sofern im örtlichen Raumordnungskonzept nichts Anderes vorgesehen ist, hat sich die Flächenwidmung an den bestehenden Widmungen zu orientieren;
  - b) Im Bereich des Museums St. Anton am Arlberg in der „Villa Trier“ ist die Sonderfläche SSa ... Sportanlage, Erholungseinrichtungen gem. § 43 Abs.1 lit.a TROG 2022 idgF an die Abgrenzung entsprechend der naturkundlichen Vorgaben anzupassen.

## **§ 9 Sonstige Maßnahmen**

- (1) Zur Absicherung der Festlegungen im örtlichen Raumordnungskonzept, insbesondere zur Sicherung ausreichender Flächen zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung und für gewerbliche Zwecke sowie zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung binnen angemessener Frist, kann die Gemeinde unterstützend auch privatrechtliche Verträge mit den Grundeigentümern abschließen. (Vertragsraumordnung)
- (2) Falls für die im Rahmen ihres Planungsermessens erwogenen Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes die Gemeinde trotz Erfüllung der sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen nur dann eine Übereinstimmung mit sämtlichen maßgebenden Zielen der örtlichen Raumordnung bzw. Festlegungen übergeordneter Planungsinstrumente der Gemeinde gebracht werden kann, wenn ergänzend Verträge nach § 33 Abs. 2 TROG 2022 mit den betroffenen Grundeigentümern abgeschlossen werden, so müssen diese Verträge vor der jeweiligen Beschlussfassung zustande kommen.

**§ 10**  
**Schlussbestimmungen**

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept liegt im Gemeindeamt während der für den Parteienverkehr bestimmten Zeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.
- (2) Das örtliche Raumordnungskonzept tritt gemäß § 66 Abs. 1 TROG 2022 mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft.

Der Bürgermeister der Gemeinde St. Anton am Arlberg

Helmut Mall

## Anlage A

# Erweiterte Legende

## Teil A - Freihaltegebiete

Folgende Freihaltegebiete werden festgelegt:

### Ökologische Freihaltefläche (FÖ)

**FÖ:** Die ökologischen Freihalteflächen wurden auf Grundlage der naturkundlichen Bearbeitung in Abstimmung mit bestehenden Freihalteflächen Erholung (Schipisten) festgelegt. Die Freihalteflächen Erholung wurden aufgrund der höheren Priorisierung des Freihaltezweckes als solche festgelegt, was aber nicht bedeutet, dass die ökologischen Freihaltfunktionen in diesen Freihalteflächen nicht beachtet werden müssen. Die ökologischen Freihalteflächen werden entsprechend dem Vorschlag nachfolgender Freihalteflächen in abgeänderter Form, die schon aufgrund der eingeschränkten Kartierung der Naturkunde auf den Siedlungsbereich erforderlich ist, festgelegt:

- FÖ<sub>1</sub> Ganderwald
- FÖ<sub>2</sub> Mühltoibel & Tschatschabrandwald
- FÖ<sub>3</sub> Subalpine Biotopkomplexe im Umfeld von St. Christoph
- FÖ<sub>4</sub> Rosanna & Talboden-Biotope
- FÖ<sub>5</sub> Kulturlandschaftsbiotop am Nordhang südlich der Rosanna
- FÖ<sub>6</sub> Ober Ganderau – Naherholungsgebiet Giaßi
- FÖ<sub>7</sub> Extensivwiesen nördlich Untergand
- FÖ<sub>8</sub> Ergänzungsbiotop Möslbach oberhalb Obergand
- FÖ<sub>9</sub> Kulturlandschaftsbiotop bei St. Jakob und Ausgleichsfläche Föhrenwald St. Jakob
- FÖ<sub>10</sub> Kulturlandschaftsbiotop oberhalb Nasserein inkl. Ausgleichsfläche Schlosskopf
- FÖ<sub>11</sub> Kulturlandschaftsbiotop nordwestlich St. Anton inkl. Ausgleichsflächen Magerwiesen Moos/ Taja, Sonnenwiese
- FÖ<sub>12</sub> Ergänzungsbiotop am Steißbach zwischen Moos & Dengert inkl. Ausgleichsflächen Mühltoibel
- FÖ<sub>13</sub> Ergänzungsbiotop nordwestlich Dengert
- FÖ<sub>14</sub> Nadelwald-Feuchtgebietskomplex südwestlich Habri - Dengert (Wåsli) Maienwasen inkl. Ausgleichsfläche bis Maienplatt
- FÖ<sub>15</sub> Ergänzungsbiotop nördlich Stadle
- FÖ<sub>16</sub> Kulturlandschaftsbiotop südlich Stadle
- FÖ<sub>17</sub> Ausgleichsflächen St. Christoph West
- FÖ<sub>18</sub> Ausgleichsfläche – Äußeres Klaustobel
- FÖ<sub>19</sub> Ausgleichsfläche Schafgliger
- FÖ<sub>20</sub> Ausgleichsfläche Laviert
- FÖ<sub>21</sub> Ausgleichsfläche Albonaseen, Feuchtgebiet
- FÖ<sub>22</sub> Ausgleichsfläche Moor St. Christoph
- FÖ<sub>23</sub> Ausgleichsfläche Arlensattel
- FÖ<sub>24</sub> Ausgleichsfläche Maienkopf
- FÖ<sub>25</sub> Ausgleichsfläche Maiensee
- FÖ<sub>26</sub> Ausgleichsfläche – Jungbrunnentobel bis Osthang
- FÖ<sub>27</sub> Ausgleichsfläche – Gampenmähder

### Landwirtschaftliche Freihaltefläche (FL)

**FL:** Landwirtschaftliche Flächen im Bereich Sonnenheim und Timmler

## Landschaftliche Freihaltefläche (FA)

**FA:** Die landschaftlichen Freihalteflächen wurden auf Grundlage der naturkundlichen Bearbeitung in Abstimmung mit bestehenden Freihalteflächen Erholung (Schipisten) festgelegt. Die Freihalteflächen Erholung wurden aufgrund der höheren Priorisierung des Freihaltezweckes als solche festgelegt, was aber nicht bedeutet, dass die landschaftlichen Freihaltfunktionen in diesen Freihalteflächen nicht beachtet werden müssen. Die landschaftlichen Freihalteflächen werden entsprechend dem Vorschlag nachfolgender Freihalteflächen in abgeänderter Form, die schon aufgrund der eingeschränkten Kartierung der Naturkunde auf den Siedlungsbereich erforderlich ist, festgelegt:

- FA<sub>1</sub> Rosanna & Talboden-Landschaftsteile
- FA<sub>2</sub> Kulturlandschaftsteil im Bereich Astigbach & Angerlebach
- FA<sub>3</sub> Kulturlandschaftsteil Riefenplan
- FA<sub>4</sub> Kulturlandschaftsteile im Bereich des Wolfgrubenbaches & Stockibaches
- FA<sub>5</sub> Kulturlandschaftsteile Ober Ganderau, Giaßi, Vadiesenbach & Untergand
- FA<sub>6</sub> Kulturlandschaftsteil Kearthof
- FA<sub>7</sub> Kulturlandschaftsteile bei St. Jakob
- FA<sub>8</sub> Kulturlandschaftsreste nördlich von Nasserein
- FA<sub>9</sub> Kulturlandschaft nordwestlich St. Anton

## Forstliche Freihaltefläche (FF)

**FF:** Die aus forstwirtschaftlicher Sicht relevanten Waldgebiete im Gemeindegebiet von St. Anton am Arlberg werden als forstliche Freihaltefläche festgelegt.

## Erholungsräume (FE)

- **FE<sub>1</sub>:** Die für Schipistennutzung und dazugehörige Liftanlagen und Restaurationsbetriebe relevanten Flächen im Gemeindegebiet von St. Anton am Arlberg werden als Freihalteflächen für Erholungszwecke festgelegt.
- **FE<sub>2</sub>:** Schipiste und Golfanlage
- **FE<sub>3</sub>:** Nachnutzung der ehemaligen ÖBB-Trasse im Bereich des Ortszentrums für Erholungszwecke
- **FE<sub>4</sub>:** Sportplatz und temporäre Sportanlagen
- **FE<sub>5</sub>:** Naherholungsgebiet „Ganderau“ Landschaftlich interessanter mit einem Fließgewässer durchzogener und z.T. bestockter Bereich zwischen Autobahnabfahrt und Gemeindegrenze

Die o. a. Freihalteflächen wurden entsprechend ihres hauptsächlichen Verwendungszweckes bzw. aufgrund ihrer speziellen besonderen Wertigkeit ausgewiesen. Viele dieser Gebiete verfügen nicht nur über *einen* Freihaltenutzen. Sie bergen ganz im Gegenteil häufig mehrere Funktionen. So sind z. B. häufig in den landwirtschaftlichen Freihalteflächen auch ökologisch oder landschaftlich wichtige Elemente enthalten. Aufgrund der hohen landwirtschaftlichen Qualität des betreffenden Gebietes wurde aber die landwirtschaftliche Nutzung als die Hauptfunktion des Bereiches herausgestellt. In den Freihaltegebieten sind also vielfältige Doppel- o. Mehrfachfunktionen vorhanden, die der Übersichtlichkeit halber aber nur generalisiert dargestellt wurden.

Die detaillierte Aufgliederung der Natur- u. Kulturlandschaftselemente ist der Naturkundlichen Bearbeitung zum Örtlichen Raumordnungskonzept und auch der Kartierung der Lebensraumtypen zu entnehmen.

## Teil B – Bauliche Entwicklung

Die hier angeführten näheren Festlegungen zur baulichen Entwicklung treffen Vorgaben für den in weiterer Folge zu erstellenden Flächenwidmungsplan sowie die Bebauungspläne und definieren folgende Kriterien:

- Zeitliche Abstufung der Siedlungsentwicklung und gegebenenfalls Auflistung fehlender Voraussetzungen für die Freigabe von Grundflächen zur Bebauung
- Art der zukünftig vorwiegenden Nutzung (Wohnen, Gewerbe, öffentliche oder Sondernutzung)
- Bebauungsdichte

Die bebaute Fläche der Gemeinde wurde zu diesem Zweck in verschiedene, durchnummerierte Gebiete unterteilt, deren Abgrenzung aufgrund von Unterschieden in der Bereichstypologie, der Nutzung, oder räumlicher Abgeschlossenheit erfolgt.

Entsprechend ihrer überwiegenden Nutzung untergliedern sich die einzelnen Gebiete in folgende Kategorien:

### Nutzung

T	vorwiegend touristische Nutzung
K	vorwiegend kerntypische Nutzung
W	vorwiegend Wohnnutzung
L	vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung
G	vorwiegend gewerbliche Nutzung
S	Sondernutzung
Ö	vorwiegend öffentliche Nutzung

Die Rundsignaturen, mit denen im Verordnungsplan zum Örtlichen Raumordnungskonzept Festlegungen für die einzelnen Ortsbereiche getroffen werden, enthalten gemäß den genannten Zielsetzungen weiters die folgenden Inhalte:

- Zeitzone Z, mit der eine mögliche Nutzung zeitlich abgestuft festgelegt wird:
  - z0 Widmung bedarfs- und infrastrukturbezogen möglich
  - z1 unmittelbarer Bedarf (Voraussetzung ist gegebener Bedarf und vorhandene Verkehrserschließung)
  - zV Bauverbotsfläche – gewidmetes Bauland, bauliche Nutzung nur vorbehaltlich des Vorliegens bestimmter Voraussetzungen

Falls es sich beim betreffenden Gebiet zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung um Freiland handelt, wird mit der Zeitzone der frühestmögliche Zeitpunkt der Baulandwidmung bestimmt, sofern konkreter Bedarf sowie die erforderlichen infrastrukturellen Voraussetzungen gegeben sind.

- Dichteklasse D, welche für den Bebauungsplan eine grundsätzliche Zielsetzung betreffend der Baudichten vorgibt:

D 1	überwiegend lockere Bebauung
D 2	überwiegend mittlere Baudichte
D 3	überwiegend hohe Baudichte
B!	Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung
BR1	Gebiet, in dem textliche Bebauungsregeln festgelegt sind
BR2	Gebiet, in dem textliche Bebauungsregeln festgelegt sind

## **GEBIET MIT VORWIEGENDER WOHNNUTZUNG**

### **WF1 Mooserkreuz**

*Diese Fläche wird gem. den raumordnungsgesetzlichen Vorgaben als Bereich für den geförderten Wohnbau gesichert. Eine Siedlungsentwicklung kann unter nachfolgenden Voraussetzungen ermöglicht werden:*

- *Vorliegen positiver Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung*
- *Vorliegen positiver forstlicher Stellungnahme*
- *Vorliegen positiver Stellungnahme Naturschutz*
- *Vorliegen positiver Stellungnahme der WLV*
- *Vorliegen konkreten Bedarfes*

### **W2/z0/B!D1 Timmler/Mühlrain**

*Diese Fläche am Timmler/Mühlrain, unmittelbar östlich des Schöngrabenbaches im Ortsteil Bach ist als Erweiterungsfläche für Wohnnutzung vorgesehen. Die absolute Siedlungsgrenze entlang der gelben Gefahrenzone zum Schöngrabenbach wird so festgelegt, dass der bauliche Entwicklungsbereich außerhalb des Gefährdungsbereiches liegt. Eine bauliche Entwicklung bis zur Grenze der roten Gefahrenzone (Böschungsoberkante) ist nur zur Ermöglichung einer einheitlichen Bauplatzwidmung möglich und eine Bebauung des gelben Gefahrenzonenbereiches durch Festlegung einer Baugrenzlinie im Bebauungsplan auszuschließen (pos. Stn. WLV). Zur Umsetzung einer effizienten Erschließung und sinnvollen baulichen Nutzung ist eine Baulandumlegung (vgl. U<sub>02</sub>) erforderlich. Eine Baulandwidmung ist nur für die ortsansässige Wohnbevölkerung bei nachgewiesenem konkreten Bedarf und sichergestellter Erschließung möglich. In diesem Zusammenhang ist Vertragsraumordnung anzuwenden.*

### **W3/z1/BR1 Untere Seiche**

*Festlegung gemäß Bestand, Übernahme des derzeitigen Baulandes ins Raumordnungskonzept und in den Flächenwidmungsplan.*

*Dieser im gültigen Flächenwidmungsplan als Wohngebiet gewidmete Bereich im Ortsteil Seiche ist mit Wohnanlagen bebaut und soll weiterhin im Bauland verbleiben.*

### **W4/z0/B!D1 Untere Seiche**

*Auf dieser südlich und westlich im Anschluss an den Bereich des Zählers W3 befindlichen Fläche ist bei Klärung der Erschließungsfrage und nachgewiesenem Bedarf eine Erweiterung der Baulandwidmung für Wohnzwecke soweit nicht bereits gewidmet möglich. Der gewidmete Bereich verbleibt weiterhin im Bauland. In diesem Zusammenhang ist die Vertragsraumordnung anzuwenden.*

### **W5/z0/B!D1 Nasserein – Obere Seiche**

*Der Bereich des Zählers W5 stellt eine großflächige Siedlungserweiterung für Wohnzwecke im Ortsteil Nasserein dar. Voraussetzung für eine Baulandwidmung ist eine Baulandumlegung für die Obere Seiche (vgl. U<sub>03</sub>), da aufgrund der bestehenden Parzellenstruktur eine effiziente Erschließung und Bebauung dieses Bereiches derzeit nicht möglich ist. Weiters muss ein konkreter Bedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung für Wohnzwecke nachgewiesen werden. In diesem Zusammenhang ist Vertragsraumordnung anzuwenden.*

### **W6/z1/BR1 Mooserkreuz**

*Festlegung gemäß Bestand, Übernahme des derzeitigen Baulandes ins Raumordnungskonzept und in den Flächenwidmungsplan.*

*Der Zähler W6 umfasst den Bereich der Siedlung Mooserkreuz.*

### **W7/z1/B!D1 Stadle**

*Festlegung gemäß Bestand. Dieser Bereich stellt das Gemeindefiedlungsgebiet für den westlichen Ortsteil von St. Anton am Arlberg dar.*

### **W8/z0/B!D1 Obergand**

*Der bereits gewidmete Bestand verbleibt im Bauland. Für den restlichen auf drei Seiten von bereits gewidmetem Bauland umgrenzten Bereich im Nordwesten des Ortsteiles Gand soll eine Siedlungsentwicklung unter nachfolgenden Voraussetzungen ermöglicht werden:*

- *Vorliegen eines Parzellierungs- und Erschließungskonzeptes (U<sub>04</sub>)*
- *Vorliegen konkreter Bedarf*
- *Vorliegen positiver Stellungnahme WLW in den Gefährdungsbereichen (südwestlicher und nordöstlicher Bereich)*
- *Die Vertragsraumordnung ist anzuwenden*

### **W9/z1/B!D3 Widum St. Jakob**

*Festlegung gemäß Bestand, Wohnanlage St. Jakob Widum, Innerhalb der Gefahrenzonen ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLW und im Steinschlagbereich an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Landesgeologie gebunden.*

### **W10/z0/B!D1 Nasserein**

*In diesem Bereich im Norden des Ortsteiles Nasserein ist eine Siedlungserweiterung für Wohnzwecke im Ausmaß einer Bautiefe für den konkreten Baulandbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung möglich. Eine Widmung erfolgt nur bei Vorliegen nachfolgender Voraussetzungen:*

- *Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLW.*
- *nachweislich gesicherte Erschließung*
- *Abtretung der erforderlichen Flächen für den nördlich verlaufenden Schiweg*
- *Vorliegen konkreten Bedarfes*
- *Die Vertragsraumordnung ist anzuwenden.*

### **W11/z0/B!D1 Untergand**

*Diese 2 Entwicklungsbereiche stellen für den östlichen Bereich von St. Anton am Arlberg eine mögliche Siedlungsentwicklung dar. Eine Baulandwidmung erfolgt nur bei Vorliegen konkreten Bedarfes, ausreichend sichergestellter Erschließung, geordneter Parzellenstruktur und einer verkehrstechnisch ausreichenden sichergestellten Zufahrt von der Bundesstraße her, sowie Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Landesgeologie aufgrund des braunen Steinschlaghinweisbereiches. Zum arten- und strukturreichen Waldrand ist ein entsprechender Puffer einzuhalten. Bzgl. der Abwasserentsorgung ist eine positive Stellungnahme des zuständigen Baubezirksamtes – Wasserwirtschaft erforderlich. Die Vertragsraumordnung ist anzuwenden.*

## **GEBIETE MIT VORWIEGENDER GEWERBLICH INDUSTRIELLER NUTZUNG:**

### **G1/z1/D1 Bereich Sägewerk Falch, M-Preis**

*Festlegung gemäß Bestand, Übernahme des derzeitigen Baulandes ins Raumordnungskonzept und in den Flächenwidmungsplan. Derzeit bestehendes gewidmetes Gewerbegebiet der Gemeinde das überwiegend bebaut ist. Die unbebauten gewidmeten Bereiche können jederzeit bebaut werden. Innerhalb der Gefahrenzonen ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WL V gebunden. Im Schutzbereich der Landesstraße ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung gebunden.*

### **G2/z0/D1 St. Jakob**

*Der Bereich des Zählers G2 umfasst die zwei noch unbebauten Grundstücke die vom Entwicklungsstempel G1 umfasst werden. Eine Baulandwidmung kann nur unter nachfolgenden Bedingungen erfolgen:*

- *Vorliegen konkreten Bedarfes*
- *Vorlage eines Parzellierungs- und Erschließungskonzeptes ohne Anbindung an die Bundesstraße*
- *Abtretung der im allgemeinen Bebauungsplan bereits fixierten Flächen innerhalb der Straßenfluchtlinie inklusive Umkehrmöglichkeiten*
- *Innerhalb der Gefahrenzonen ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WL V gebunden.*
- *Im Schutzbereich der Landesstraße ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung gebunden.*
- *Die Vertragsraumordnung ist anzuwenden.*

### **G3/z1/D1 Untergand**

*Festlegung gemäß Bestand betreffend das bereits gewidmete und bebaute Gewerbegebiet. Dieser Bereich ist für Kleingewerbe vorgesehen, das der lokalen Versorgung in der Gemeinde dient. Eine Widmung des Erweiterungsbereiches kann nur in enger Abstimmung mit der WL V erfolgen, wobei im westlichen Erweiterungsbereich vom Siedlungsrand in Richtung Süden im Abstand von 4 m Richtung Norden eine Baugrenzlinie im Bebauungsplan festzulegen ist. Eine Widmung kann nur nach Vorliegen konkreten Bedarfes erfolgen. Innerhalb der Gefahrenzonen ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WL V gebunden. Innerhalb der Hochwassergefährdung ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme des Baubezirksamtes Wasserwirtschaft gebunden. Im Schutzbereich der Landesstraße ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung gebunden. An der Nordseite der Erweiterungsfläche ist ein Gehölzstreifen zur Beibehaltung der landschaftlichen Funktion des Fichtenwaldes als Sichtschutz v.a. für Untergand zu erhalten bzw. zu neu schaffen.*

## **GEBIETE MIT VORWIEGEND TOURISTISCHER NUTZUNG**

### **T1/z1/B!D1 Landauer**

*Der Zähler T1 umfasst die große zusammenhängende Baulandreservefläche am südöstlichen Rand von Gand, deren Bebauung aufgrund der bestehenden Parzellenstruktur bisher nicht möglich war. Eine bauliche Nutzung ist nur aufbauend auf der Durchführung einer Baulandumlegung, die dzt. bereits begonnen wurde, möglich (siehe auch U<sub>1</sub>). Weiters ist die Bebauung erst nach Erlassung von Bebauungsplänen, die nach Bedarf erstellt werden und eine geordnete bauliche Entwicklung sicherstellen sollen, möglich. Die zukünftige Erschließung soll über einen Ausbau der landwirtschaftlichen Zufahrt von Süden her erfolgen. Da es sich um Gemeindegrund handelt ist eine bauliche Entwicklung wozu diese Erschließung unbedingt erforderlich ist, gebunden an den Nachweis des öffentlichen Interesses (zumindest flächengleicher Tausch des für die Zufahrt erforderlichen Gemeindegrundes zur Schaffung von sozial verträglichem Bauland für die Gemeinde). Da für diesen Bereich eine potentielle Lawinengefährdung besteht, sind mögliche bauliche Auflagen mit der WLV abzuklären. Für den bewaldeten Bereich ist eine forstfachliche Stellungnahme einzuholen. Die Vertragsraumordnung ist anzuwenden.*

### **T2/z1/BR1 Gand**

*Festlegung gemäß Bestand, Übernahme des derzeitigen Baulandes ins Raumordnungskonzept und in den Flächenwidmungsplan. Im südwestlichen Teilbereich des Ortsteiles Gand, der vorwiegend touristisch zum Großteil in Form von Pensionen genutzt wird, stehen noch einige, teils auch größere zusammenhängende Baulandreserveflächen zur Verfügung. Um eine weitere Ausdehnung dieses Bereiches Richtung Westen zu verhindern, wird entlang des bestehenden Baulandes eine absolute Siedlungsgrenze festgelegt. Im Zuge der Bebauungsplanung werden geringfügige Aufweitungen des Straßenraumes festgelegt. Innerhalb der Gefahrenzonen ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLV gebunden. Bei der Bebauungsplanerlassung ist die Vertragsraumordnung anzuwenden.*

### **T3/z1/BR1 Gsör**

*Festlegung gemäß Bestand, Übernahme des derzeitigen Baulandes ins Raumordnungskonzept und in den Flächenwidmungsplan  
Der östliche Rand des Ortsteiles Gsör oberhalb und unterhalb der St. Jakober Dorfstraße ist durch eine vorwiegend touristische Nutzung geprägt. Die unbebauten Bereiche in Form von Baulücken sollten im Sinne einer effizienten Nutzung des Baulandes kurzfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Entlang der St. Jakober Dorfstraße sind geringfügige Aufweitungen des Straßenraumes im Zuge der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Ansonsten ist die Verkehrserschließung ausreichend.  
Innerhalb der Gefahrenzonen ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLV und im Rutschungsbereich an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Landesgeologie gebunden.*

### **T4/z1/B!D1 Gsör Südost**

*Festlegung gemäß Bestand, Übernahme des derzeitigen Baulandes ins Raumordnungskonzept und in den Flächenwidmungsplan.  
Dieser Bereich im Südosten von Gsör ist bereits zum Großteil mit freistehenden Häusern bebaut und zum Teil touristisch und zum Teil landwirtschaftlich genutzt, vor allem am Siedlungsrand sind aber auch noch größere zusammenhängende unbebaute Flächen vorhanden.  
Im Rahmen der Bebauungsplanung ist eine Flächenabtretung für den Steilbereich des Gsörer Weges nach verkehrssicherheitstechnischen Erfordernissen vorzusehen. Auf Grund der Steilheit*

*ist diese Auffahrt im Winter für den motorisierten Verkehr zu sperren. Die im Osten in den Gefahrenzonen liegenden gewidmeten unbebauten Bereiche können erst nach Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLVB bebaut werden. Die Vertragsraumordnung ist bei der Bebauungsplanung anzuwenden. Im Schutzbereich der Landesstraße ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung gebunden.*

### **T5/z0/B!D1 Gsör Südwest**

*Der Bereich des Zählers T5 umfasst einen bereits gewidmeten Bauplatz, der im Bauland verbleibt und hauptsächlich Erweiterungsflächen für vorwiegend gemischte Wohn- und touristische Zwecke im Ortsteil Gsör, südöstlich des Zentrums. Eine weitere Baulandwidmung kann nur bei Erfüllung nachfolgender Bedingungen erfolgen:*

- *Zur verkehrsmäßigen Erschließung der zukünftigen Bauplätze ist ein Ausbau des südlichen Weges geplant. Die am südlichen Weg angrenzenden Grundstücke müssen eine Vereinbarung mit der Gemeinde über kostenloses Abtreten von Flächen ins öffentliche Gut Wege abschließen.*
- *Die von Norden her erschlossenen Grundstücke müssen im Rahmen eines Baulandumlegungsverfahrens zur geordneten baulichen Entwicklung die erforderlichen Wegflächen abtreten.*
- *Bzgl. der Abwasserentsorgung ist eine positive Stellungnahme des zuständigen Baubezirksamtes erforderlich.*
- *Im Zuge der Planung des Parzellierungs- und Erschließungskonzeptes und der in weiterer Folge geplanten Bebauung ist das Feldgehölz an der Böschungsoberkante zu erhalten.*
- *Innerhalb der Gefahrenzonen ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLVB gebunden.*
- *Eine Widmung kann weiters nur bei Vorliegen konkreten Bedarfes erfolgen.*
- *In diesem Zusammenhang ist Vertragsraumordnung anzuwenden.*

### **T6/z1/BR1 Timmler**

*Festlegung gemäß Bestand, Übernahme des derzeitigen Baulandes ins Raumordnungskonzept und in den Flächenwidmungsplan.*

*In diesem touristisch genutzten, nahezu vollständig bebauten Bereich im Osten des Ortsteiles Timmler soll durch die Festlegung des Siedlungsrandes eine Anpassung der Widmung an die bestehenden Bebauungsverhältnisse bzw. geplante Zubauten in diesem Bereich ermöglicht werden. Die Anpassungen können im Zuge der Handhabung des Siedlungsrandes erfolgen. Innerhalb der Gefahrenzonen ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLVB und im braunen Hinweissbereich Rutschung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Landesgeologie gebunden. Bei der Bebauungsplanung ist die Vertragsraumordnung anzuwenden.*

### **T7/z0/B!D1 Timmler Nord**

*Die betroffenen Erweiterungsbereiche in der zweiten bzw. dritten Bautiefe von der St. Jakober Dorf Straße können bei Einhaltung nachfolgender Bedingungen gewidmet werden:*

- *Vorliegen einer gesicherten ordnungsgemäßen Erschließung*
- *Vorliegen konkreten Eigenbedarfes*
- *Vorliegen eines Parzellierungs- und Erschließungskonzeptes für die jeweiligen Bereiche*
- *Innerhalb der Gefahrenzonen ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLVB und im braunen Hinweissbereich Rutschung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Landesgeologie gebunden.*

- Die bauliche Entwicklung im westlichsten Entwicklungsbereich (Gstnr 704, 727 und 2921) hat unter Bedachtnahme auf die landschaftlichen Strukturelemente (markanter Hügel) sowie unter Erhaltung der Steilhang-Magerrasenflächen im Südwesten zu erfolgen.
- Die Vertragsraumordnung ist anzuwenden.

### **T8/z1/BR1 Timmler**

*Festlegung gemäß Bestand, Übernahme des derzeitigen Baulandes ins Raumordnungskonzept und in den Flächenwidmungsplan.*

*Der Zentrumsbereich des Ortsteiles Timmler ist nahezu vollständig bebaut. Die bestehenden Reserveflächen in Form von gewidmeten bisher jedoch ungenutzten Flächen sollten zur effizienten Ausnutzung der Infrastruktur vorrangig einer Bebauung zugeführt werden. Durch die Festlegung einer weichen Siedlungsgrenze soll im Bereich nördlich der St. Jakober Dorf Straße die Schaffung der notwendigen Abstandsflächen ermöglicht werden. Innerhalb der Gefahrenzonen ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLV und im braunen Hinweisbereich Rutschung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Landesgeologie gebunden.*

*Im hinteren Teil der Gstnr .101 hat die bauliche Entwicklung unter Bedachtnahme auf die landschaftlichen Strukturelemente (markanter Hügel) sowie unter Erhaltung der Steilhang-Magerrasenflächen im Südwesten zu erfolgen.*

### **T9/z1/BR2 Nasserein**

*Festlegung gemäß Bestand, Übernahme des derzeitigen Baulandes ins Raumordnungskonzept und in den Flächenwidmungsplan.*

*Der Zähler T9 umfasst den Großteil des Ortsteiles Nasserein, der vorwiegend touristisch geprägt ist. Es ist keine Erweiterung des Ortsteiles nach außen vorgesehen, und deshalb wird mit Ausnahme des Bereiches östlich der Nasserein-Auffahrt die absolute Siedlungsgrenze entlang der bestehenden Baulandwidmung festgelegt. Für eine innere Siedlungsentwicklung und Nachverdichtung von Nasserein stehen noch größere zusammenhängende Baulandreserveflächen zur Verfügung.*

*Die Verbesserung der Erschließungssituation in Nasserein ist im Rahmen der Bebauungsplanung über die Festlegung der entsprechenden Straßenfluchtlinien gemäß verkehrstechnischen Erfordernissen abzusichern. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist die Vertragsraumordnung anzuwenden.*

### **T10/z1/BR1 Pfarri**

*Festlegung gemäß Bestand, Übernahme des derzeitigen Baulandes ins Raumordnungskonzept und in den Flächenwidmungsplan*

*Im Bereich Pfarri sind nur geringfügige Baulanderweiterungen vorgesehen. Um diesen Bereich wird vollständig die absolute Siedlungsgrenze entlang dem derzeit gewidmeten Bauland festgelegt. Die Erweiterung Richtung Westen ist bei Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLV und der Schipistenkommission sowie bei konkret vorliegendem Bedarf möglich. Die Vertragsraumordnung ist anzuwenden.*

### **T11/z1/D1 Sonnenwiese**

*Festlegung gemäß Bestand, Übernahme des derzeitigen Baulandes ins Raumordnungskonzept und in den Flächenwidmungsplan. Im Bereich Sonnenheim ist keine Erweiterung der Baulandflächen vorgesehen. Widmungen zur Erlangung von einheitlichen Bauplatzwidmungen*

*über die absolute Siedlungsgrenze unter Sicherstellung des angrenzenden Freihaltezieles sind bei*

*Vorliegen konkreten Bedarfes und sichergestellter Erschließung möglich. Innerhalb der Gefahrenzonen ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLV gebunden.  
Die Vertragsraumordnung ist in diesen Fällen anzuwenden.*

### **T12/z1/BR1 Oberdorf Steißbach**

*Festlegung gemäß Bestand, Übernahme des derzeitigen Baulandes ins Raumordnungskonzept und in den Flächenwidmungsplan  
Dieser Teil des Oberdorfes, östlich des Steißbaches im Anschluss an den Kreisverkehr zwischen Rendl- und Galzigbahn ist vollständig bebaut und wird überwiegend touristisch genutzt. Im Bereich des Steißbaches ist ein erhebliches Geschiebepotential in Folge von Massenbewegungen vorhanden. Daher ist im Zuge von Bauverhandlungen die WLV zwingend zu laden. Dabei können entsprechende Vorschriften festgelegt werden um den Bestand sowie die geplante Bauführung abzusichern. Die geringfügigen Baulandausweisungen wurden in Abstimmung mit der WLV gezogen.*

### **T13/z1/BR1 Oberdorf**

*Festlegung gemäß Bestand, Übernahme des derzeitigen Baulandes ins Raumordnungskonzept und in den Flächenwidmungsplan  
Das Oberdorf ist zum Großteil mit freistehenden, vorwiegend touristisch genutzten Häusern bebaut. Im Nordosten und Norden des Bereiches sind durch die Festlegung einer absoluten Siedlungsgrenze und eines Siedlungsrandes geringfügige Baulandarrondierungen unter Voraussetzung einer positiven Stellungnahme der WLV bezüglich der Gefährdung durch den Steißbach möglich. Im Zuge von Bauverhandlungen ist die WLV zwingend zu laden. Dabei können entsprechende Vorschriften festgelegt werden um den Bestand sowie die geplante Bauführung abzusichern. Innerhalb der Gefahrenzonen ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLV gebunden.  
Am Nordrand des Bereiches Hochgastig wird aufgrund der veränderten Straßenführung im Kurvenbereich ein Siedlungsrand festgelegt, um die Realisierung einer Bautiefe nördlich der Straße zu ermöglichen. Entlang der Bundesstraße wurde aufgrund der schwierigen Bebaubarkeit und teilweisen Unbebaubarkeit der Grundstücke eine absolute Siedlungsgrenze gezogen. Im Schutzbereich der Landesstraße ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung gebunden.*

### **T14/z1/BR1 Stadle**

*Festlegung gemäß Bestand, Übernahme des derzeitigen Baulandes ins Raumordnungskonzept und in den Flächenwidmungsplan. Der Bereich erstreckt sich von der bestehenden Wohnanlage Alpenländische Heimstätte am Schulerhofweg über den gesamten Ortsteil Stadle und wird im Süden und Westen durch die bestehende Bundesstraße abgegrenzt. Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich orientiert sich an der bestehenden Bebauung und für unbebaute Grundstücke ist eine geordnete bauliche Entwicklung über die Erlassung eines Bebauungsplanes sicher zu stellen. Die im Entwicklungsbereich liegenden nicht gewidmeten Bereiche können nur bei Vorliegen konkreten Bedarfes und entsprechend sichergestellter Erschließung in Bauland gewidmet werden. Innerhalb der Gefahrenzonen ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLV gebunden. Im Schutzbereich der Landesstraße ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung gebunden. Hier ist die Vertragsraumordnung anzuwenden.*

### **T15/z1/BR1 Dengert**

*Festlegung gemäß Bestand, Übernahme des derzeitigen Baulandes ins Raumordnungskonzept und in den Flächenwidmungsplan.*

*Auch im Ortsteil Dengert sollen die absoluten Siedlungsgrenzen entlang dem bestehenden Bauland weiter fortgeschrieben werden. Eine bauliche Entwicklung über die absoluten Siedlungsgrenzen hinaus ist nicht möglich. Die unbebauten Bereiche sind erst nach Erlassung eines Bebauungsplanes, der die geordnete bauliche Entwicklung sicherstellen soll, möglich. Die Vertragsraumordnung ist in diesem Fall anzuwenden.*

### **T16/z1/B/D2 Hospiz**

*Der Beherbergungsgroßbetrieb Hospiz in St. Christoph wurde verkauft und der neue Besitzer beabsichtigt eine tiefgreifende Erweiterung bzw. bauliche Veränderung des Hospizhotels sowie der angrenzenden Liegenschaften (ehem. Sporthotel) Aufgrund der Sonderflächenwidmung als Beherbergungsgroßbetrieb ist eine bauliche Entwicklung immer gebunden an eine einheitliche Bauplatzwidmung aller betroffener Grundstücke sowie dem Vorliegen eines Bebauungsplanes. Die weitere bauliche Entwicklung hat in enger Abstimmung mit den Fachstellen der Gemeinde zu erfolgen. Dabei sind auch alle betroffenen Amtsstellen ausreichend in das gesamte Verfahren einzubinden. Dies betrifft:*

- Landesstraßenverwaltung*
- Naturschutz*
- Denkmalschutz*
- WLV*

*Eine Abänderung der Widmung bzw. Erlassung eines Bebauungsplanes kann nur unter einer begleitenden ausreichend abgesicherten Vertragsraumordnung erfolgen, die die widmungsgemäße Verwendung sicherstellt.*

### **T17/z1/BR1 St. Christoph**

*Festlegung gemäß Bestand, Übernahme des derzeitigen Baulandes ins Raumordnungskonzept und in den Flächenwidmungsplan.*

*Der Ortsteil St. Christoph ist auch langfristig vorwiegend touristisch ausgerichtet. Zum Schutz der für die Tourismusentwicklung bedeutenden Schipisten werden absolute Siedlungsgrenzen am Rand des bisher ausgewiesenen Baulandes festgelegt.*

*In diesem Entwicklungsbereich ist keine Erweiterung des Baulandes nach außen vorgesehen. Die noch nicht gewidmeten Bereiche können bei Vorliegen konkreten Bedarfes und sichergestellter Verwendung gewidmet werden. Eine reine Wohnnutzung ist im gesamten Ortsteil St. Christoph nicht zulässig, mit Ausnahme von betriebstechnisch notwendigen Wohnungen für den Eigenbedarf. Im Rahmen der Flächenwidmungsplanung sind die erforderlichen Parkflächen wieder als Sonderfläche Parkplatz auszuweisen. Auf Grund des generellen Fehlbestandes an Parkeinrichtungen in St. Christoph werden Lösungen der Parkplatzproblematik in lawinensicheren Bereichen besonders in Form von Tiefgaragen angestrebt. Innerhalb der Gefahrenzonen ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLV gebunden. Im Schutzbereich der Landesstraße ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung gebunden. Im Rahmen der Bebauungsplanung müssen Maßnahmen zum Schutz des Orts- und Straßenbildes gesetzt werden. Die Vertragsraumordnung ist bei der Bebauungsplanung anzuwenden.*

### **T18/z1/B/D1 Gsör**

*Die als Bauland gewidmete Gp. 665/2 (westlich der Kirche in Gsör) ist nur nach Erstellung eines Bebauungsplanes bebaubar, der die einzige landwirtschaftliche Erschließung in die oberen Bereiche sicherstellt. Innerhalb des braunen Hinweisbereiches Rutschung ist eine weitere bauliche*

*Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Landesgeologie gebunden. In diesem Zusammenhang ist die Vertragsraumordnung anzuwenden.*

### **T19/z1/BR1 Gand**

*Der zentrale Bereich des Ortsteiles Gand ist durch vorwiegende Wohnnutzung in Kombination mit landwirtschaftlicher und touristischer Nutzung geprägt. Die vorhandenen Baulücken sollten im Sinne einer effizienten Nutzung der bestehenden Infrastruktur vorrangig für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Geringfügige Baulandarrondierungen sind zur einheitlichen Widmung von Parzellen möglich, wobei hier die Vertragsraumordnung anzuwenden wäre. Innerhalb der Gefahrenzonen ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLV und im braunen Hinweisbereich Rutschung und Steinschlag an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Landesgeologie gebunden.*

### **T20/z0/B!D1 Untergand**

*Nach Durchführung der Verbauungsmaßnahmen ist dieser Bereich frei von einer Steinschlaggefährdung und kann der derzeit als Freiland festgelegte aber bebaute Teil der Parzelle bei Vorliegen konkreten Bedarfes gewidmet werden. Die absolute Siedlungsgrenze im nördlichen Bereich wird beibehalten. Innerhalb des braunen Hinweisbereich Steinschlag ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Landesgeologie gebunden.*

### **T21/z1/BR1 Untergand**

*Durch die Festlegung einer absoluten Siedlungsgrenze soll eine Erweiterung des Ortsteiles Untergand in nördlicher Richtung unterbunden werden. Das Zusammenwachsen der auf der südlichen Seite der St. Jakober Dorfstraße bereits zusammenhängenden Ortsteile wird auf der nördlichen Seite durch Aufnahme des Freibereiches zwischen den beiden Ortsteilen in den baulichen Entwicklungsbereich ermöglicht. Im südlichen Bereich wird ein Siedlungsrand, der geringfügige Baulanderweiterungen zulässt, ausgewiesen. Neuwidmungen dürfen nur bei Vorliegen konkreten Bedarfes und einer gesicherten Erschließung erfolgen. Dabei ist die Vertragsraumordnung anzuwenden. Für die innerhalb des festgelegten braunen Hinweisbereiches Steinschlag liegenden Siedlungsentwicklungsbereiche ist für eine weitere bauliche Entwicklung eine positive Stellungnahme der Landesgeologie erforderlich. Innerhalb der Gefahrenzonen ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLV gebunden.*

### **T22/z1/BR1 Gries**

*Dieser Bereich im Zentrum des Ortsteiles St. Anton ist von unterschiedlichen Nutzungen (Tourismus, Wohnen, Handel und Dienstleistung) geprägt. Vor allem an der Bundesstraße bestehen noch kleinere gewidmete aber unbebaute Restflächen. In den Gefahrenzone liegende Bereiche können erst nach Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLV bebaut werden.*

### **T23/z1/BR2 Rafalt**

*Festlegung gemäß Bestand, Übernahme des derzeitigen Baulandes ins Raumordnungskonzept und in den Flächenwidmungsplan.  
Im Ortsteil Rafalt sollen durch die Ausweisung der absoluten Siedlungsgrenze geringfügige Baulanderweiterungen in Form einzelner Parzellen zur widmungsmäßigen Absicherung des derzeitigen Gebäudebestandes ermöglicht werden.*

*Die derzeit unbebauten, noch nicht gewidmeten Bereiche können nur bei Vorliegen konkreten Bedarfes gewidmet werden. Innerhalb der Gefahrenzonen ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLV gebunden. Dabei ist die Vertragsraumordnung anzuwenden.*

#### **T24/z0/B!D1 Schicenter, Schischule**

*Dieser östlich an das bestehende gewidmete Bauland angrenzende bereits bebaute Entwicklungsbereich ist für eine vorwiegend touristische Nutzung vorgesehen, wobei in diesem Bereich keine „Après-Ski“-Lokale eröffnet bzw. geführt werden dürfen. Dabei sollen im bestehenden Schicenter die bestehenden Nutzungen weiterhin festgeschrieben werden und für den südlichen Entwicklungsbereich in Abstimmung mit dem südlich angrenzenden Parkbereich eine touristisch gastronomische Verwendung ermöglicht werden.*

*Eine Widmung kann nur unter Einhaltung nachfolgender Bedingungen ermöglicht werden:*

- Abtretung von Flächen im östlichen Bereich zum Freiraum des Schwimmbades bzw. des Spielplatzes*
- Öffentlicher Durchgang zur Verbindung des Schigebietes mit dem Dorfzentrum über den bestehenden unterirdischen Zugang*
- Vorliegen einer ortsbildverträglichen Bebauung, die über die zwingende Erlassung eines Bebauungsplanes sichergestellt wird.*
- Bzgl. der Abwasserentsorgung ist eine positive Stellungnahme des zuständigen Baubezirksamtes erforderlich.*
- Die Vertragsraumordnung ist anzuwenden.*

#### **T25/z1/B!D1 Oberdorf**

*Diese Flächen (Gstnr 1145 und 1132/1) bleiben weiterhin als Bauland gewidmet, können aber erst nach Vorliegen eines Parzellierungs- und Erschließungskonzeptes sowie nach Vorliegen konkreten Bedarfes bebaut werden (Bebauungsplanverpflichtung).*

#### **T26/z1/B!D1 Hochgastig**

*Diese Fläche (Gstnr 1924/39) bleibt weiterhin als Bauland gewidmet, kann aber erst nach Vorliegen eines Parzellierungs- und Erschließungskonzeptes sowie nach Vorliegen konkreten Bedarfes bebaut werden.*

#### **T27/z1/B!D1 Gastig**

*Diese Fläche (Gstnr 1930/2) bleibt weiterhin als Bauland gewidmet, kann aber erst nach Vorliegen eines Parzellierungs- und Erschließungskonzeptes sowie nach Vorliegen konkreten Bedarfes bebaut werden.*

#### **T28/z1/B!D1 Gastig**

*Diese Fläche (Gstnr 1924/43) bleibt weiterhin als Bauland gewidmet, kann aber erst nach Vorliegen eines Parzellierungs- und Erschließungskonzeptes sowie nach Vorliegen konkreten Bedarfes bebaut werden.*

### **T29/z1/B!D1 Dengert**

*Diese Fläche (Gstnr 1906/2) bleibt weiterhin als Bauland gewidmet, kann aber erst nach Vorliegen eines Parzellierungs- und Erschließungskonzeptes sowie nach Vorliegen konkreten Bedarfes bebaut werden.*

### **T30/z1/BR1 Bach**

*Diese Flächen (Gstnr .83,.86, 511, 512 und 513) bleiben weiterhin als Bauland gewidmet, können aber erst nach Vorliegen eines Parzellierungs- und Erschließungskonzeptes, bei Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLV sowie nach Vorliegen konkreten Bedarfes bebaut werden.*

### **T31/z0/B!D1 südlich Volksschule St. Jakob**

*Vorwiegend touristische Nutzung; Eine Widmung kann nur bei sichergestellter Erschließung sowie Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen und des konkreten Bedarfes erfolgen. Innerhalb des braunen Hinweisbereiches Rutschung ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Landesgeologie gebunden. Die Vertragsraumordnung ist anzuwenden.*

### **T32/z0/B!D1 St. Christoph**

*Vorwiegend touristische Nutzung; Eine Widmung kann nur bei sichergestellter Erschließung sowie Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen und des konkreten Bedarfes erfolgen. Die Vertragsraumordnung ist anzuwenden. Für den in der gelben Lawinengefahrenezone liegenden westlichen Teil des Entwicklungsbereiches ist eine positive Stellungnahme der WLV erforderlich. Bei der Widmungsabgrenzung und späteren Bebauungsplanung ist auf das im nördlichen Bereich liegende Feuchtgebiet Bedacht zu nehmen.*

## **GEBIETE MIT VORWIEGEND LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZUNG**

### **L1/z1/BR1 Untergand**

*Festlegung gemäß Bestand, Übernahme des derzeitigen Baulandes ins Raumordnungskonzept und in den Flächenwidmungsplan. Der Ortsteil Untergand ist vorwiegend landwirtschaftlich geprägt. An der südlichen Siedlungsgrenze wird ein Siedlungsrand, der geringfügige Baulanderweiterung zulässt, ausgewiesen. In Richtung Norden wird entlang dem bestehenden Bauland eine absolute Siedlungsgrenze festgelegt. Die innerhalb des braunen Steinschlaghinweisbereiches gelegenen gewidmeten Flächen können erst nach Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLV und der Landesgeologie bebaut werden.*

### **L2/z1/BR1 Gsör**

*Festlegung gemäß Bestand, Übernahme des derzeitigen Baulandes ins Raumordnungskonzept und in den Flächenwidmungsplan. Dabei handelt es sich um einen annähernd vollständig bebauten, landwirtschaftlich geprägten Bereich im Zentrum von Gsör, östlich der Volksschule. Die noch nicht gewidmeten Bereiche können nur bei Vorliegen konkreten Bedarfes und sichergestellter Erschließung gewidmet werden. Bei den nördlichsten Bereichen ist aufgrund der Steinschlaggefährdung im Falle einer Bauführung bzw. weiteren Bebauung eine Stellungnahme der WLV und der Landesgeologie erforderlich.*

### **L3/z1/BR1 Timmler**

*Festlegung gemäß Bestand, Übernahme des derzeitigen Baulandes ins Raumordnungskonzept und in den Flächenwidmungsplan.*

*Diese Flächen stellen vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Bereiche im Zentrum des Ortsteiles Timmler dar. Sie sind nahezu vollständig bebaut, Erweiterungsflächen bestehen nur in Form einzelner gewidmeter Baulandlücken. Innerhalb des braunen Hinweisbereiches Rutschung ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Landesgeologie gebunden.*

### **L4/z1/BR1 Bach**

*Festlegung gemäß Bestand, Übernahme des derzeitigen Baulandes ins Raumordnungskonzept und in den Flächenwidmungsplan.*

*In diesem Bereich im Zentrum des Ortsteiles Bach soll durch die Festlegung einer weichen Siedlungsgrenze im Bereich nördlich der St. Jakober Dorfstraße die Schaffung der notwendigen Abstandsflächen ermöglicht werden. Bei Vorliegen konkreten Bedarfes ist Richtung Norden eine weitere Bautiefe als Siedlungsentwicklungsbereich möglich, wenn eine verkehrstechnisch geordnete Erschließung gesichert ist. Innerhalb der Gefahrenzonen ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLV gebunden. Die Vertragsraumordnung ist hier anzuwenden.*

### **L5/z1/BR1 Wiesenheim**

*Für den Bereich Wiesenheim nördlich der alten Bahntrasse ist keine Erweiterung geplant. Diese Inselwidmung wird durch das Setzen einer absoluten Siedlungsgrenze abgegrenzt.*

### **L6/z1/BR1 Dengert**

*Die Hofstelle Tschol Franz im Norden des Ortsteil Dengert soll gemäß dem derzeitigen Bestand auch weiterhin als Sonderfläche landwirtschaftliche Hofstelle außerhalb der Siedlungsgrenze ausgewiesen werden.*

## **GEBIETE MIT VORWIEGENDER ZENTRUMSNUTZUNG**

### **K1/z1/BR1**

*Festlegung gemäß Bestand, Übernahme des derzeitigen Baulandes ins Raumordnungskonzept und in den Flächenwidmungsplan*

*Der Zähler K1 umfasst den Zentrumsbereich des Ortsteiles St. Anton, der neben einer Reihe von Hotel- und Gastgewerbebetrieben, Handels- und Dienstleistungsbetrieben Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung beherbergt. Die Zentrumsfunktion wird durch eine Fußgängerzone verstärkt. Zur Erhaltung der charakteristischen Siedlungsstruktur werden bei der Bebauung verminderte Grenzabstände ermöglicht.*

*Geringfügige Baulanderweiterungsflächen werden durch Festlegung des Siedlungsrandes ermöglicht. Innerhalb der Gefahrenzonen ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLV gebunden.*

## **GEBIETE MIT SONDERNUTZUNG**

### **S1/z1 Gärtnerei Gand**

*Festlegung gemäß Bestand*

*Zur Sicherung der Gärtnerei in ihrem Bestand soll bei der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes eine entsprechende Sonderfläche ausgewiesen werden. Die in der roten Gefahrenzone gelegenen gewidmeten Bereiche sind zurückzuwidmen und können erst nach Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLV neuerlich gewidmet werden. Trotz des bereits errichteten Steinschlagschutznetzes ist aufgrund der noch bestehenden Restgefährdung innerhalb des kenntlichgemachten braunen Hinweisbereiches Steinschlag eine Stellungnahme der Landesgeologie einzuholen. Im Schutzbereich der Landesstraße ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung gebunden.*

## **GEBIETE MIT ÖFFENTLICHER NUTZUNG**

### **Ö1/z1/D1 Öffentliche Bauten im Bereich Kirche/Hauptschule**

*Festlegung gemäß Bestand, Übernahme des Widmungsbestandes in das örtliche Raumordnungskonzepte und den Flächenwidmungsplan. In diesem Bereich liegen alle öffentlichen Sondernutzungen (Hauptschule, Volksschule, Kirche, etc.). Innerhalb der Gefahrenzonen ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLV gebunden. Im Schutzbereich der Landesstraße ist eine weitere bauliche Entwicklung an das Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung gebunden.*

### **Rückwidmungen:**

- R1:** Rückwidmung im Bereich Mooserkreuz, dieser derzeit gewidmete Bereich soll im Zuge der Flächenwidmungsplanung in Freiland auf Grund der Steilheit der Hangbereiche zurückgenommen werden.
- R2:** Rückwidmung im Bereich Schöngrabenbach Mühlrain, Bach. Die in der roten Wildbachgefahrenzone des Schöngrabenbaches gelegenen Bereiche der Gstnr .113, 754, 513, 512, 511, 2673 sind rückzuwidmen. Ergänzende Widmungen in der roten Gefahrenzone zur Erlangung einer einheitlichen Bauplatzwidmung können nur bei Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLV erfolgen.

### **Baulandumlegungen:**

In einigen als Bauland gewidmeten Bereichen bzw. innerhalb von Siedlungsentwicklungsbereichen liegenden Flächen der Gemeinde St. Anton am Arlberg ist aufgrund der bestehenden Parzellenstruktur und der damit einhergehenden Erschließungsproblematik eine sinnvolle Bebauung derzeit nicht möglich. Für die zukünftige Nutzung dieser Flächen ist somit eine Baulandumlegung erforderlich.

- U01:** Die Bebauung dieser größeren zusammenhängenden Baulandreservefläche im Bereich des Zähler T1 am südöstlichen Rand von Gand ist erst nach Durchführung einer Baulandumlegung auf Basis einer Bebauungsstudie und Erstellung eines Gesamterschließungskonzeptes mit Ausbau der von Süden her bestehenden Zufahrt möglich.

- U02:** Für diese Fläche am Timmler / Mühlrain, unmittelbar östlich des Schöngrabenbaches, (vgl. Zähler W2) ist Widmung für Wohnzwecke bei nachgewiesenem Bedarf und sichergestellter Erschließung unter der Voraussetzung einer Baulandumlegung auf Basis einer Bebauungsstudie und des Vorliegens eines Gesamterschließungskonzeptes möglich.
- U03:** Dieser Bereich im Ortsteil Nasserein (vgl. Zähler W5) stellt eine großflächige Siedlungserweiterung für Wohnzwecke dar. Voraussetzung für eine Baulandwidmung ist eine Baulandumlegung für die Obere Seiche, da aufgrund der bestehenden Parzellenstruktur eine effiziente Erschließung und Bebauung dieses Bereiches derzeit nicht möglich ist. Eine schleifenförmige Erschließung wird angestrebt.
- U04:** Dieser Bereich (Oberband) kann erst nach Vorliegen einer geordneten gesamten Parzellenstruktur und einer gesicherten Gesamterschließung gewidmet werden.
- U05:** Umlegungsbereich westlich Gsör  
Dieser Bereich kann erst nach Vorliegen einer geordneten gesamten Parzellierungsstruktur in eine gesicherte Gesamterschließung gewidmet werden.

## Teil C – Infrastrukturelle Entwicklung

### Verkehrswege

**Vk<sub>1</sub>:** Sicherung von Erschließungsspannen in Nasserein

**Vk<sub>2</sub>:** Umspannwerk, Sicherung bzw. Ausbau einer zusätzlichen Erschließung auf die B197