

# **Gemeinde Kirchdorf in Tirol**

## **Fortschreibung Örtliches Raumordnungskonzept Erläuterungsbericht**

---

Dipl.-Ing. Günther Poppinger

Ingenieurkonsulent für Raumplanung

Auftraggeber: Gemeinde Kirchdorf in Tirol

Auftragnehmer: Günther Poppinger  
F. Zuckerstätterstraße 42  
5303 Thalgau

Datum: 3. 3. 2014

GZ: 10/1402

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Vorwort .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Änderungen im Verordnungstext – Allgemeiner Teil .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Änderung der standortbezogenen Festlegungen .....</b>	<b>8</b>
3.1 Freiraumfestlegungen .....	8
3.1.1 Landwirtschaftliche Freihalteflächen .....	8
3.1.2 Forstwirtschaftliche Freihalteflächen .....	8
3.1.3 Landschaftlich wertvolle Freihalteflächen .....	8
3.1.4 Ökologisch wertvolle Freihalteflächen .....	8
3.1.5 Erholungsraum – Freihalteflächen .....	9
3.1.6 Sonstige Freihalteflächen .....	9
3.2 Standorte mit baulicher Entwicklung .....	10
3.2.1 Gasteig .....	10
3.2.2 Litzlfelden: .....	12
3.2.3 Bicheln: .....	12
3.2.4 Moosen bis Habach .....	13
3.2.5 Kirchdorf Zentrum und Umfeld .....	15
3.2.6 Mühlau .....	17
3.2.7 Erpfendorf .....	17
3.2.8 Umfeld von Erpfendorf .....	18

## **1. Vorwort**

Der gegenständliche Erläuterungsbericht kommentiert, wo fachlich erforderlich, die Änderungen im Verordnungstext bzw. auch in den standortbezogenen Festlegungen.

Die Änderungen im Verordnungstext erfolgen auf Basis einer Evaluierung (siehe separaten Evaluierungsbericht), der seitens der Gemeinde diskutiert wurde. Darauf aufbauend erfolgten dann verschiedene Änderungen.

Einige Änderungen wurden auch auf Grundlage der Ergebnisse der Vorbegutachtung durch die Landesregierung durchgeführt.

Im zweiten Teil erfolgen dann Äußerungen zu den Freiraumfestlegungen bzw. zu den einzelnen Siedlungsstandorten und speziellen Erholungsnutzungen und, soweit sie im bisherigen Raumordnungskonzept noch nicht festgelegt worden sind, neue bauliche Entwicklungen.

Weiters wurden auch in einigen Bereichen Festlegungen zurückgenommen, auch dies wird im Erläuterungsbericht noch näher kommentiert.

Thalgau, im März 2014

## **2. Änderungen im Verordnungstext – Allgemeiner Teil**

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

Die grundlegenden Funktionen der Gemeinde, nämlich Landwirtschaft, Tourismus und nicht touristische Wirtschaft werden grundsätzlich beibehalten, die Entwicklungsmöglichkeit für die nicht touristische Wirtschaft wird noch besonders betont, auch die Hintanhaltung negativer Rückwirkungen auf die touristische Wirtschaft.

Die Schwerpunktsetzungen hinsichtlich der früher im Absatz 6 formulierten Substanzerhaltungen werden neu formuliert, vor allem auch unter besonderer Berücksichtigung des Schutzgutes Boden.

### **Zu §3 Sicherung von Freihalteflächen:**

Es gab im bisherigen Verordnungstext einige Festlegungen, die ausschließlich den Gesetzestext des TROGs wiedergegeben haben. Diese wurden entfernt, da die gesetzlichen Bestimmungen unbeschadet der Regelungen im Verordnungstext dieses Raumordnungskonzeptes ohnehin gelten.

Eine Ergänzung erfolgte zu den Waldflächen, wo man sich im Bereich von Standorten, wo es aus siedlungs- und infrastruktureller Sicht gerechtfertigt ist, auch die Inanspruchnahme von Waldflächen für andere Zwecke vorstellen kann. Auf die Beachtung forstfachlicher Kriterien wird ausdrücklich hingewiesen.

Etwas umformuliert wurde auch der Text zu den FE-Flächen, wobei dazu dann noch separate standortbezogenen Aussagen (siehe später) erfolgen.

Umformuliert wurden auch die Rahmenbedingungen für die landschaftlich und ökologisch wertvollen Flächen, hier wird auf das Freihalteerfordernis nach wie vor Wert gelegt, allerdings sind, wie bisher, Widmungen für Bauten und bauliche Anlagen, die dem Schutzzweck dienen, zulässig.

Weiters sollen auch solche Bauten und bauliche Anlagen möglich sein, die für bereits bestehende Nutzungen in diesem Bereich erforderlich sind und dem Schutzzweck nicht widersprechen.

Keine Aussagen waren bisher zu den sonstigen Freihaltebereichen enthalten, diese werden nunmehr ergänzt.

Neu gefasst wurde die Bestimmung hinsichtlich der Möglichkeit geringfügiger baulandmäßiger Erweiterungen, sofern keine selbständig bebaubaren Parzellen geschaffen werden und die Erweiterung für die bauliche Entwicklung auf bestehenden bebauten Liegenschaften als erforderlich anzusehen ist.

Weiters wird im Bereich landwirtschaftlicher Freihalteflächen auch die Möglichkeit der Entwicklung von Standorten mit Sondernutzungen oder touristischer Nutzung verwiesen, damit soll hier kleineren Entwicklungsmöglichkeiten Raum gegeben werden, ohne jeweils das Raumordnungskonzept ändern zu müssen.

#### **Zu §4 Siedlungsentwicklung:**

Der festgelegte Baulandbedarf mit seinerzeit insgesamt 16ha wurde annähernd fortgeschrieben, es wird allerdings eine Differenzierung zwischen Wohnbaulandbedarf und Wirtschaftsbedarf vorgenommen.

Wie bisher wird die Priorität der Nutzung und Mobilisierung bereits gewidmeter un bebauter Flächen festgeschrieben.

Dazu kommt noch auch die neue Bestimmung des TROGs, wonach bei einem Baulandüberhang Flächen mit raumordnungsfachlichen Mängeln, oder wo noch keine Parzellierung vorgenommen worden ist, hinsichtlich eines Bauverbotes gekennzeichnet werden können.

Dazu ist im Einzelnen auszuführen, dass die Gemeinde jene Entwicklungsflächen mit deutlichen raumordnungsfachlichen Mängeln ohnehin zur Gänze aus dem Raumordnungskonzept entfernt hat.

Betrachtet man nun gewidmete und unbebaute Flächen im Hinblick auf das Kriterium einer noch nicht erfolgten Parzellierung, so käme auf dem Sektor Wohnen für die Kennzeichnung mit einem Bauverbot lediglich der Bereich des Stempels Nr. 56 (Einfang) in Frage, weiters noch der Stempel Nr. 47 sowie Nr. 22 (Grenzbereich zu St. Johann).

Weiters sind derartige unparzellierte Bereiche auch noch in Erpfendorf im Bereich des Stempels Nr. 68, 67, 69 und 84 vorhanden.

Auf dem gewerblichen Sektor sind hier die Flächen mit dem Stempel Nr. 40 sowie 73 zu nennen.

Die Gemeinde hat für die jeweiligen Bereiche ohnehin entsprechende Widmungsvoraussetzungen festgelegt, sodass die Festlegung eines Bauverbotes nicht zielführend erscheint. Weiters finden sich teilweise diese Standorte auch in einer höheren Zeitzone.

In jedem Falle ist hier für die bauliche Verwertung das Erfordernis eines Bebauungsplanes festgelegt.

Im bisherigen Absatz 3 war eine Art Generalklausel enthalten, gemäß dieser geringfügige Abrundungen auch in nicht gekennzeichneten Bereichen möglich gewesen wäre. Dies war im Prinzip aus der Systematik der Planungsfestlegungen, die auch eine planliche Darstellung erfordern, nicht möglich, weshalb dieser Text gestrichen wurde.

Anstelle dessen trat ein grundsätzliches Bekenntnis zur Nachverdichtung im Hinblick auf die Reduktion des Erfordernisses von Baulandneuausweisungen.

Eine Evaluierung wurde hinsichtlich der Festlegungen zur Freihaltung zwecks Unterbrechung zeilenförmiger Entwicklungen durchgeführt. Hier wurde auf die Festlegung im Bereich zwischen Moosnerweg und Thomas-Reischer-Weg abgesehen, da hier ein Zusammenwachsen bereits fast erfolgt ist.

Weiters wurde auch die Festlegung zwischen Furth und Habach nicht mehr aufrechterhalten, da der östlich der Landesstraße gelegene Freibereich bereits auf der Westseite durch eine durchgehende Verbauung geschlossen ist.

Dafür wurde der Bereich nördlich Habach festgelegt, sowie das Gebiet zwischen Mühlau und Erpfendorf sowie auch das Gebiet zwischen Gewerbepark Kirchdorf und Mühlau, wo noch größere substanzielle Freiräume vorhanden sind.

Neu hinzugefügt wurde auch eine derartige Festlegung am Ende der langgezogenen Bebauung an der Wengerstraße sowie nordöstlich von Erpfendorf zwischen dem Hauptort und dem Siedlungsstandort Waldegg, wo es sich ebenfalls noch um einen substanziellen Freibereich handelt.

#### **Zu §5 Wirtschaftliche Entwicklung:**

Gestrichen wurde der bisherige Absatz 3 hinsichtlich der Vorsorgefläche hinter der Zimmerei Pletzenauer, da diese Festlegung nicht mehr aufrechterhalten wurde.

Ansonsten erfolgten in diesem Kapitel keine Änderungen.

#### **Zu §6 Verkehrsmaßnahmen:**

Gestrichen wurde der bisherige Absatz 1 hinsichtlich der Landesstraßentrasse. Dies erscheint aus der Sicht der Gemeinde nicht mehr aktuell.

Ansonsten wurde das Kapitel um einige grundsätzliche Aussagen zur Baulandinnererschließung ergänzt. Nachdem es sonst keine größeren Verkehrsmaßnahmen gibt, erfolgen hier keine weiteren Aussagen.

#### **Zu § 7 Entwicklung der sonstigen Infrastruktur:**

Hier wurde eine Ergänzung im Hinblick auf die verstärkte Berücksichtigung des Themas Oberflächenentwässerung eingefügt. Weiters gab es hier einige Festlegungen, die ohnehin auch Stand des Gesetzes sind und daher entbehrlich sind (bisherige Absätze 2, 3 und 4).

#### **Zu §8 Besondere behördliche Maßnahmen:**

Dieser Passus wurde gemäß Gesetzesstand aktualisiert.

## **3. Änderung der standortbezogenen Festlegungen**

### **3.1 Freiraumfestlegungen**

#### **3.1.1 Landwirtschaftliche Freihalteflächen**

Diesen wurden alle landwirtschaftlichen Nutzflächen im Hauptsiedlungsraum und den angrenzenden Hanglagen zugeordnet, die nicht für bauliche Entwicklungen oder Freizeitnutzung/Erholungsraum vorgesehen sind.

Grundsätzlich entsprechen die landwirtschaftlichen Freihalteflächen denen des bisherigen Raumordnungskonzeptes. Gewisse Änderungen ergeben sich aus einer geänderten Waldabgrenzung, Abgrenzungsänderungen der sonstigen Freihalteflächen und der Standorte mit baulicher Entwicklung.

#### **3.1.2 Forstwirtschaftliche Freihalteflächen**

Diese wurden entsprechend dem Waldlayer des TIRIS ausgewiesen.

Änderungen in der Abgrenzung ergeben sich im Wesentlichen aus der Wiederbewaldung nicht mehr oder nur extensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen, besonders in den höheren Hanglagen.

#### **3.1.3 Landschaftlich wertvolle Freihalteflächen**

Diesem Typus wurden alle landwirtschaftlich genutzten, kulturlandschaftlich strukturierten Freiflächen außerhalb des Hauptsiedlungsraumes zugeordnet, soweit sie nicht als ökologisch wertvolle Freihalteflächen ausgewiesen wurden.

Die Erhaltung dieser Bereiche ist an eine Fortsetzung der eher extensiven landwirtschaftlichen Nutzung gebunden.

#### **3.1.4 Ökologisch wertvolle Freihalteflächen**

Diesem Typus wurde zunächst das gesamte Naturschutzgebiet Kaisergebirge zugeordnet. Ausnahme bilden die bewaldeten Flächen, die als forstwirtschaftliche Freihalteflächen dargestellt wurden. Hintergrund ist, dass für das gesamte Naturschutzgebiet von einer erhöhten ökologischen Wertigkeit bzw. einem erhöhten ökologischen Potential auszugehen ist.

Außerhalb des Naturschutzgebietes wurden Bereiche mit laut Naturschutzgesetz geschützten Lebensräumen (Gewässer, Auwälder, Feuchtgebiete) mit Pufferzonen und allfälligen Biotopverbundsystemen als ökologisch wertvolle Freihalteflächen ausgewiesen.

### 3.1.5 Erholungsraum – Freihalteflächen

Hier wurden die einzelnen festgelegten Flächen durchnummeriert und im Verordnungstext entsprechende Vorgaben, insbesondere auch zu einer möglichen baulichen Entwicklung, die für die Erholungsraumnutzung erforderlich ist, eingefügt.

Großteils wurden hier die Freihalteflächen des bisherigen Raumordnungskonzeptes übernommen, es gibt hier nur eine Neufestlegung, nämlich FE7 für eine Poloanlage. Dies stellt eine Ergänzung des touristischen Angebotes im Bereich Lärchenhof dar. Es handelt sich hier um eine reine freiraumgebundene Nutzung, die im unmittelbaren Anschluss an die Landesstraße hier vertretbar ist.

### 3.1.6 Sonstige Freihalteflächen

Bisher bereits festgelegt:

- zwei Teilflächen der ehemaligen Schottergrube in Wald
- der Schießstand westlich von Erpfendorf
- Freifläche im Bereich des ehemaligen Schauparks nördlich von Erpfendorf mit zwei Teilflächen
- eine kleinere straßenbegleitende Freifläche im Ortsteil Moosen
- Friedhof Kirchdorf

Neufestlegung:

- ein gerinnebegleitender Streifen entlang des Brunnbaches im Norden von Erpfendorf (Areal Schweinester) – Funktion HW Abfluss und Rückhalt
- gerinnebegleitende Freifläche entlang der Ache bzw. Luigambach (Abstand Uferschutzdamm)
- eine streifenförmige, straßenbegleitende Freifläche beim Siedlungsstandort Stempel Nr. 43 (Schneeablagerung)

### **3.2 Standorte mit baulicher Entwicklung**

Es wird hier in weiterer Folge nur auf jene Standorte eingegangen, wo eine Änderung durch eine Rücknahme, oder die Festlegung einer Neuentwicklung vorgenommen wurde.

Bei der Festlegung größerer Wohnentwicklungsflächen war, wie auch im bisherigen Raumordnungskonzept, die Maxime, diese im Bereich des Ortszentrums von Kirchdorf, oder des Nebenzentrums Erpfendorf festzulegen.

Bei gewerblichen Entwicklungsflächen bildet der Bereich der Gemeindegrenze zu St. Johann (Moosen) bis Habach den möglichen Schwerpunkt.

In anderen Bereichen wurden lediglich kleinere Entwicklungen festgelegt.

Im Einzelnen ist dazu Folgendes auszuführen:

#### **3.2.1 Gasteig**

##### **Bereich 4: Wiesenweg**

(bisher: Stempel Nr. 5A)

Neu: Hinzunahme Bestandsobjekt auf Gp. .55

Es liegt hier auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Einzelobjekt im Freiland. Aufgrund der Randlage zum Baugebiet und der Nähe zum Ortskern von Gasteig erfolgte eine Einbeziehung in den Stempel und damit die Möglichkeit für die Schaffung einer Bestandswidmung.

##### **Bereich 5: Bereich Zufahrt zum Kramerhof**

(neue Festlegung)

##### Zusatzfestlegungen für noch nicht gewidmeten Bereich: N1

Im Bereich der Zufahrt zum Kramerhof gibt es einen nicht unerheblichen Baubestand im Freiland, zudem soll für den Bedarf Kramerhof entlang der Straße noch Wohnbauland festgelegt werden. In Anbetracht der Zuordnung zum Ortskern von Gasteig und auch den umliegend angrenzenden gewidmeten Bereichen wird der Bestand einbezogen und im Bereich des nicht mehr benötigten Tennisplatzes eine kleine Entwicklungsfläche für Wohnbauzwecke vorgesehen.

Nachdem im Zusammenhang mit dieser Entwicklung keine größeren Umweltauswirkungen festgestellt werden konnten, erfolgte diese Festlegung.

**Bereich 7: Maukweg**

(bisherige Festlegung: Stempel Nr. 5)

Rücknahme im Nordwesten.

In diesem Bereich ist es relativ steil bzw. sind auch entsprechende Erschließungsprobleme vorhanden.

Aus diesem Grunde erfolgte eine Rücknahme dieser bisher festgelegten baulichen Entwicklung.

**Bereich 11: Sulzmühle**

(bisherige Festlegung: Stempel Nr. 7)

Entwicklung auf nicht gewidmeter Fläche ist neu (N2), ebenso wie die Hineinnahme einer bebauten Parzelle am Ostrand des Gebietes samt einer selbständig nicht bebaubaren Erweiterungsfläche.

Am Ende der Erschließungsstraße wird noch eine kleinflächige bauliche Entwicklung festgelegt. Entlang der Landesstraße liegt am Ende ein noch nicht gewidmetes Bestandsobjekt. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist hier nicht gegeben. Aufgrund der Lage im unmittelbaren Grenzbereich zum gewidmeten Bauland wird die Fläche ebenfalls miteinbezogen. Beide Festlegungen sind aufgrund der Lage im Kernbereich von Gasteig zu vertreten.

**Bereich 12: Mitterer Weg**

(Neufestlegung) Südöstlich der Straße

Im Osten wird entlang des Mittererweges nichtlandwirtschaftlicher Baubestand miteinbezogen, sowie eine kleinflächige bauliche Entwicklung entlang der Straße, wo ohne größere Erschließungsmaßnahmen bebaut werden kann.

Aufgrund der Kleinflächigkeit und der geringen Umweltauswirkungen bzw. der Zuordnung zum Ortskern von Gasteig kann diese Festlegung vertreten werden.

Rücknahme Westrand:

Am Westrand, wo einerseits ein kleines Waldstück und auch ein Wasserschutzgebiet liegen, wird Bauland zurückgenommen, die Fläche weist dafür keine Eignung auf.

**Bereich 14: Gebiet südwestlich Kreuzung Kirchdorfer Landesstraße/Kössener Landesstraße**

Neufestlegung (N14)

Hier gibt es bereits Baubestand zwecks möglicher Bestandsentwicklung und im Zusammenhang damit stehender sonstiger erforderlicher Nutzungen wurde dieser in der Nähe des Ortszentrums von Gasteig gelegene Bereich mit einbezogen.

### **3.2.2 Litzfelden:**

#### **Bereich 16:Litzfelden**

(bisherige Festlegung: Stempel Nr. 10 bzw. 11)

Teilweise Rücknahme im Bereich Geländeanstieg.

Es waren hier entlang der Straße hinauf zum Bereich Schlackengasse einige nicht oder schwer bebaubare Hangbereiche in der baulichen Entwicklung enthalten, die nunmehr herausgenommen wurden.

Entwicklungsfläche am Nordrand: (N4)

Am Ende des derzeitigen Baubestandes führt eine Erschließungsstraße in die zweite Baureihe, womit sich hier noch eine zusätzliche Baureihe erschließungstechnisch anbietet.

### **3.2.3 Bicheln:**

#### **Bereich 17**

(bisherige Festlegung: Stempel Nr. 12)

Rücknahme am Südwestrand:

Die gegenständliche Fläche hätte einer Neuaufschließung bedurft und hätte auch, bezogen auf den weiter nördlich gelegenen Bestand, ein Präjudiz für zusätzliche Entwicklungen bedeutet.

Aus diesem Grunde erfolgte eine Rücknahme.

#### **Bereich 18 (N6)**

(Neufestlegung)

Aufgrund der gegebenen Zentrumsnähe, der Einordnung in den umgebenden Siedlungsbestand und einer allenfalls bestehenden Möglichkeit für Baulandsicherungszwecke wird die Fläche einbezogen. Größere Umweltauswirkungen konnten nicht festgestellt werden, aus diesem Grunde ist die Festlegung zu vertreten.

### **3.2.4 Moosen bis Habach**

#### **Bereich 19**

(bisherige Festlegung: Stempel Nr. 13)

Bauliche Entwicklungsfläche am Südwestrand: (N13)

Diese Restfläche zur Gemeindegrenze hin bietet sich noch für gewerbliche Zwecke an, nachdem auch die ansonsten hier angrenzenden Flächen so genutzt sind.

#### **Bereich 23: Areal Jöchl**

(bisherige Festlegung: Stempel Nr. 15 a)

Rücknahme:

Hier war im Prinzip die gesamte Fläche zwischen Landesstraße und Moosnerweg als Entwicklungsbereich, im Wesentlichen für gewerbliche Zwecke, festgelegt. Nachdem aber eine Auffüllung im Süden, wo die Randbereiche primär wohngenutzt sind, mit gewerblicher Verbauung nicht zweckmäßig ist und auch die Verfügbarkeit nicht gegeben erscheint, wurde hier eine größere Fläche rückgenommen.

Lediglich der Bereich entlang der Landesstraße wurde auch, zumindest wo im Westen ebenfalls noch gewerbliche Bebauung angrenzt, für wirtschaftliche Zwecke beibehalten.

#### **Bereich 25: Bereich Pletzenauer**

(bisherige Festlegung: Stempel Nr. 15)

Rücknahme Steinbruch:

Nachdem es hier nie Anstalten für eine gewerbliche Nutzung gegeben hat und diese Fläche sich auch ins geschlossene Freiland hineinentwickelt, erfolgte eine Rücknahme.

#### **Bereich 29: Nördlich Lagerhaus (N17)**

(Neufestlegung)

Nachdem hier auf der anderen Seite der Landesstraße die bauliche Entwicklung wesentlich weiter Richtung Norden vorgreift, wurde hier noch eine Entwicklung festgelegt.

Es verbleibt zur touristischen Nutzung im Bereich Habach noch ein ausreichender Puffer. Nachdem die Fläche von der Lage her grundsätzlich gut für wirtschaftliche Zwecke geeignet ist, erfolgt diese Festlegung.

**Bereich 30: Furtherwirt**

Neu: (bisherige Festlegung: Stempel Nr. 18), Hinzunahme von Flächen mit bereits extensiver Nutzung

Hier gibt es im nordwestlichen Anschluss an den Tourismusbetrieb bereits extensiv genutzte Flächen, die nunmehr als mögliche Entwicklungsflächen einbezogen werden. Auf die funktionale Gliederung zur Furthersäge wurde Rücksicht genommen.

**Bereich 31: Furthersäge**

(bisherige Festlegung: Stempel Nr. 18)  
(Entwicklungsbereich N15 = Neufestlegung)

Hier wurde eine längere Diskussion über den Standort der Weiterentwicklung geführt. Ursächlich waren mögliche Nutzungskonflikte zum Furtherwirt dafür maßgeblich, dass man eine Entwicklung in nördlicher Richtung festgelegt hat. Dieses Grundstück steht aber in einem anderen Eigentum, ein Tausch wäre gemäß einigen geführten Sondierungsgesprächen nicht möglich gewesen. Schlussendlich war das Ergebnis, dass der Betrieb mit einer kleineren als ursprünglich angegebenen Fläche das Auslangen findet, diese wurde nunmehr im westlichen Anschluss festgelegt. Entsprechende Vorgaben zur Hintanhaltung von Nutzungskonflikten zum Furtherwirt wurden getroffen.

**Bereich 35: Habach**

(bisherige Festlegung: Stempel Nr. 19 - Sondernutzung Sport und Erholung) Neufestlegung der Funktion touristische Nutzung

Entsprechend der festgelegten Hauptfunktion des Bereiches Habach wurde auch für diesen Bereich die Nutzungsmöglichkeit in diese Richtung verallgemeinert.

### **3.2.5 Kirchdorf Zentrum und Umfeld**

#### **Bereich 45: zwischen Auerschmiedweg und B178**

(bisherige Festlegung: Stempel Nr. 20)

Erweiterung im Süden (N16):

Es gibt südlich des bisherigen Endes des Siedlungsstandortes noch nichtlandwirtschaftlichen betrieblichen Baubestand (Firma Wohnkultur).

Aus diesem Grunde wird hier noch ein Bereich für eine bauliche Entwicklung miteinbezogen. Diese Erweiterung ist aufgrund des überwiegenden Charakters eine Bestandsfestlegung zu rechtfertigen.

#### **Bereich 46: Auenweg - Leukentalweg**

(bisherige Festlegung: Stempel Nr. 20)

Entwicklungsfläche Gp. 2916/1 (N12):

Nachdem der bisher festgelegte Siedlungsstandort hier mit einer Aufschließungsstraße endet und daher für eine weitere Parzellenreihe noch die Erschließung praktisch vorhanden ist, wird dieser Bereich in die bauliche Entwicklung einbezogen. Es handelt sich um eine zentrumsnahe Fläche, sonstige Auswirkungen sind hier nicht gegeben.

#### **Bereich 48: Achenweg**

(bisherige Festlegung: Stempel Nr. 24)

Standortverlegung:

Hier handelt es sich um die Verschiebung des bisher zwischen Siedlungsbestand und Ache festgelegten Bereiches. Die Eignung für Wohnzwecke ist durch die Wegverlegung von der Landesstraße besser, es wird dadurch hier auch noch ein breiterer Streifen zum Ufer hin von Bebauung freigehalten.

#### **Bereich 51: Westlich Sportplatz (N7)**

(Neufestlegung)

Diese Festlegung hat weniger raumordnungsfachliche Aspekte als Hintergrund und steht im Zusammenhang mit der Absicherung des Sportplatzstandortes.

### **Bereich 52: Westliches Ortszentrum zwischen Straße Richtung Gasteig und Litzfeldner Straße**

(bisherige Festlegung: Stempel Nr. 27)

Entwicklungsfläche N8:

Es war bisher diese im Zentrum gelegene Fläche innerhalb des Luigambaches nicht vorgesehen. Aufgrund der Tatsache, dass südlich der Litzfeldnerstraße der Bereich einbezogen ist und der Bereich für diese baustrukturelle Abrundung prädestiniert ist, erfolgte nunmehr eine Einbeziehung.

### **Bereich 57: Unmittelbarer Ortskern**

(bisherige Festlegung: Stempel Nr. 28)

Entwicklungsfläche N 9:

Bedingt durch den Schulbau auf der Südostseite des Brunnbaches hat man sich dazu entschlossen, auch weiter südlich den Entwicklungsbereich etwas weiter hinauszuziehen. Es handelt sich hier um eine ortskernnahe Fläche, die für die Zentrumsentwicklung von großer Bedeutung ist.

### **Bereich 58: Nordöstlicher Zentrumsrand entlang Wenger Straße**

(bisherige Festlegung: Stempel Nr. 28, Entwicklungsfläche am Nordostrand ist Neufestsetzung)

Entwicklungsfläche am Nordostrand (N10):

Diese zentrumsnah gelegene Restfläche zwischen bestehenden Bebauungsansätzen war bisher nicht für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Aufgrund des Lückenschließungscharakters bietet sich diese Fläche an.

### **Entwicklungsbereich „Schlossern“ - Wenger Straße (N11): (Neufestlegung)**

Die Fläche liegt zwar schon im Randbereich, aber doch noch in fußläufiger Erreichbarkeit zum Zentrum. Nachdem sich hier die Möglichkeit für eine Baulandsicherung ergibt, erfolgte eine Einbeziehung.

### **Bereich 62: Äußerster Teil Wenger Straße**

(bisherige Festlegung: Stempel Nr. 31)

#### Neuentwicklungsfläche N5:

Hier gibt es im Anschluss an die bestehende Bebauung noch eine Restfläche, wo ein Objekt errichtet werden könnte.

Diese Festlegung steht in Konnex mit der Möglichkeit der Baulandsicherung weiter westlich.

### **3.2.6 Mühlau**

#### **Bereich 63:**

(bisherige Festlegung: Stempel Nr. 32)

#### Rücknahme:

Im Süden wurde nach einer negativen Stellungnahme des Naturschutzes die gewerbliche Vorsorgefläche herausgenommen.

#### Entwicklungsfläche im Norden: N18

Im Norden wurde eine Neuentwicklung für einen bestehenden Betrieb festgelegt, der sonst keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr vorfindet.

### **3.2.7 Erpfendorf**

#### **Bereich 66: Zwischen Randstreifen B178 und Dorfstraße bzw. westseitig Bichlweg**

(bisherige Festlegung: Stempel Nr. 33)

#### Neuentwicklungsfläche N23:

Nachdem hier auf der anderen Straßenseite die Bebauung ohnehin weiter Richtung Südwesten vorgreift und durch das unmittelbare Angrenzen an die Straße die Aufschließung gegeben ist, erfolgte eine Einbeziehung dieser Fläche.

**Bereich 68: Dorfstraße – Schmiedweg**

(bisherige Festlegung: Stempel Nr. 34)

Rücknahme:

Die Rücknahme hat seine Gründe in erschließungstechnischen Gegebenheiten sowie auch der nicht vorhandenen Verfügbarkeit.

**Bereich 71: Bereich FFW**

(bisherige Festlegung: Stempel Nr. 33)

Entwicklungsbereich Tennisplatz bzw. Fläche östlich davon (N19):

Neufestlegung

In diesem Bereich liegt eine von drei Seiten von Bauland umgebene Restfläche in unmittelbarer Zentrumslage. Aufgrund der guten Eignung für Bauzwecke erfolgt eine Einbeziehung als Bauentwicklungsfläche.

### **3.2.8 Umfeld von Erpfendorf**

**Bereich 74: Unterrain**

(bisherige Festlegung: Stempel Nr. 38)

Entwicklungsfläche am Nordrand (N22):

Nach anfänglichen Vorbehalten wegen der Aufschließung, der Hochwasserretention sowie auch der Randlage zur Landesstraße (Wohnqualität) konnte schlussendlich die Aufschließung geklärt werden, am Westrand wird eine Freihaltefläche festgelegt, sodass noch eine kleinflächige bauliche Entwicklung möglich wird. Hinsichtlich der Wohnqualität ist es möglich, die Objekte mit der Nordostseite zur Landesstraße zu situieren und somit diesen Nachteil etwas zu kompensieren.

**Bereich 75: Sonnenweg - Oberrain**

(bisherige Festlegung: Stempel Nr. 37)

Am Nordwestrand wurde noch jenseits der Aufschließungsstraße ein Bestandsobjekt (Kastizky) in das Baugebiet miteinbezogen.

Damit soll für diesen Bestand noch eine adäquate Entwicklungsmöglichkeit sichergestellt werden.

### **Bereich 80: Kramatsiedlung**

(bisherige Festlegung: Stempel Nr. 41)

Rücknahme:

Dieser ursprünglich als Wohnentwicklungsbereich festgelegte Standort wurde zurückgenommen. Einerseits ist die Randlage zur Landesstraße für eine Wohnentwicklung nicht günstig, sowie auch die Randlage zum Golfplatz bzw. dessen zusätzlichen Einrichtungen.

### **Bereich 84a : Schwaben**

(bisherige Festlegung: Baubestand mit weißen Flächen ohne Stempel)

Aufgrund des erreichten Umfangs des Baubestandes, der bisher im Freiland gelegen ist und der Tatsache, dass umliegend gelegene Siedlungsstandorte alle eine Baulandwidmung aufweisen, wird auch dieser Bereich (ohne aber die Festlegung von Neuentwicklungsflächen) einbezogen, sodass für den Bestand eine Baulandentwicklung erfolgen kann.

### **Bereich 85: Parkplatz Griesbach (N20)**

Neufestlegung

Es handelt sich hier um die Festlegung eines bereits bestehenden Parkplatzes, es soll damit auch gewährleistet werden, dass nutzungsnotwendige Bauten wie z.B. WC usw. hier errichtet werden können.

### **Bereich 91: Taxerau**

(östlicher Teil ist Neufestlegung)

Nachdem hier im Nahbereich zum bestehenden Stempel ein kleinflächiger Baubestand liegt, wird dieser ebenfalls in diesen einbezogen, um somit die Möglichkeit für eine Baulandwidmung zu gewährleisten.